

林鄭：放寬樓按供置業者多一個選擇

►施政報告行出解決房屋問題第一步，放寬首置人士按揭成數上限



【大公報訊】行政長官林鄭月娥昨晚在社交網站進行直播，聆聽市民對施政報告的意見，並即場回應網民提問。林鄭月娥表示，今日香港面對的問題相當複雜，只是希望透過施政報告行出第一步，解決房屋問題，希望大家互相理解、互相包容，為香港找出路。

施政報告放寬首置人士按揭成數上限惹來爭議，行政長官林鄭月娥表示，部分市民收入不錯，可以應付供樓，卻不夠錢支付首期，不能上樓，感到徬徨、無助，而措施正是回應這類人士的訴求，給需要買樓自住的人多一個選擇。運輸及房屋局局長陳帆亦表示，政策可讓年輕人置業首期負擔相對減少，為有意置業人士提供多一個選擇。

至於有媒體形容措施是瘋狂上車方案，

市民需要用大部分薪金供樓，林鄭月娥說買樓是個人選擇，是重要決定，呼籲市民量力而為。她又說，擔心經濟踏入技術性衰退期，市民是否要這麼快入市，相信精明的上車人士會考慮。

對於有業主在政府公布措施後即時封盤，陳帆稱政府從沒呼籲市民應否入市，亦無水晶球可預測樓市走向，強調樓價受環球經濟、市場供求等很多因素影響，按揭成數只是因素之一，市民置業需量力而為。

過渡屋未來三年目標一萬

政府增撥50億元發展過渡性房屋，就有聲音質疑政府將責任交給民間團體，是「不肯落水」，陳帆說，「政府已經落水浸到上心口。」他稱至今有1500個過渡性房屋單位已規劃或入住，未來再增加8500個單

位，政府已設兩名總監負責統籌。他透露，錦田會設大型過渡性屋邨，提供500至700個單位，若未來三年以一萬個單位為目標，「政府不可能不落水」，房委會、房協等團體亦會提供意見及支援。

施政報告要求房委會加快銷售租置屋邨剩餘單位，身兼房委會主席的陳帆說，現平均每年有3000戶購買其居住的租置單位，相信租置計劃對居民仍有吸引力，按六月數據，租置單位呎價約1000至2000元，料具吸引力。

陳帆又提到，政府希望利用租金津貼，為家境有挑戰、住屋環境惡劣的人提供協助。他稱劃房住戶未必有輪候公屋，故需時研究如何做好現金津貼，相信「N無津貼」能暫解燃眉之急。他稱日後會一併考慮租務管制措施。

黃偉綸：主力收棕地發展 無意提高補償價

土地共享項目需額外建千個單位

發展局將於下月公布「土地共享先導計劃」框架，最快明年初接受申請，發展局局長黃偉綸透露計劃詳情稱，為提升計劃效益，計劃要求項目新增樓面面積不能少於五萬平方米，額外增加單位至少要有1000個。他又稱，未來運用《收回土地條例》收地建屋的規模會更大、程序會更快，棕地會是收地焦點，

而當局暫時無意改變補償機制。他強調，當局不會針對土地擁有人而收地，收地安排是以規劃「行先」。



▲黃偉綸透露未來運用《收回土地條例》收地建屋的規模會更大、程序會更快
大公報記者攝

土地共享先導計劃框架建議

接受申請：2020年初

申請時限：三年（2023年）

批地上限：整個計劃批核私人地不超過150公頃

計劃內容

- 政府可協助涉及公共基建的收地，提升用地發展密度
- 業權人需劃出相當於七成新增樓面用地給政府發展公營房屋或「首置」單位
- 業權人員責興建整個項目的基建及社區設施，建造費可從地價中扣減
- 業權人需為私營房屋及商業設施交足地價

申請條件

- 新增樓面面積不少於五萬平方米（不少於1000個額外單位）
- 為公共用途將展開／正進行／已完成規劃研究用地

- 位於郊野公園、六個生態敏感地帶及12個優先保育區

審批流程

- ① 專責小組提供一站式服務
- ② 新成立、具公信力社會人士組成的顧問小組提供意見
- ③ 行政長官會同行政會議審批
- ④ 進行城規與其他法定程序

增加透明度

- 公布收到的申請及顧問小組就申請的意見
- 城規及其他法定程序的公眾參與
- 契約修訂重點包括需繳付地價上載地政總署網頁

新一份施政報告以大篇幅著墨房屋及土地問題。發展局局長黃偉綸、運輸及房屋局局長陳帆昨日召開記者會，進一步闡述各項相關措施。黃偉綸解釋，「土地共享先導計劃」指明，最少七成新增樓面需撥作政府發展公營房屋或「首置」，主要是參考公私營房屋七三比的策略目標，初步認為比例在財務上亦屬可行。至於發展商需負責基建，主要是政府預期相關建設並非大型工程，而當局暫未收到具體申請，故不打算現時為地價扣減額設定上限。

無利益衝突人士審視申請

就土地共享計劃中負責審視申請的顧問小組組成，成員會否與發展商關係千絲

萬縷，黃偉綸透露，目前傾向邀請已退休、與發展商無利益關係的專業人士，或是土地政策相關學者參與，詳情會在11月26日諮詢立法會時公布。

施政報告提到，政府將更積極引用《收回土地條例》收回三類私人用地發展公營房屋。黃偉綸稱，規劃署會優先檢視較接近現有基建設施的160公頃棕地，預期年底公布地皮位置，目標是明年中完成全部450公頃棕地研究。他強調，基於各種限制，若期望450公頃全部用作建公營房屋是「不切實際」。

黃偉綸表示，政府過去一直有引用相關條例收地，但過去五年，用作公營房屋的項目僅得10個，涵蓋面積僅約13公頃，

故今次政府的「最大分別」及「大膽地方」，是收地的速度及幅度。他又說，收回棕地作適合發展乃是社會共識，故日後的規劃會集中在棕地。政府收地前需要做詳細的研究及規劃，確立其公共用途，避免遭司法覆核，強調不會針對土地擁有人而收地，而是會規劃「行先」。

繼續推展「明日大嶼」計劃

他又說，收地賠償有既定機制，例如甲級農地的收地補償為每平方呎1390元，由於回收土地是用作公共用途，商業價值不高，目前收地補償價格已足夠，當局暫時無意改變補償機制以縮短發展時間。

至於繼續推展「明日大嶼」，黃偉綸

稱，參考土地供應專責小組報告，當年提出的「東大嶼都會」具有市民主體共識支持，強調政府從未放棄填海造地的選項，雖然預料未來幾個月財委會未必能通過「明日大嶼」撥款研究，但政府仍會進行更多溝通工作，讓他們了解項目是「為香港人而做」。他重申，撥款研究不是馬上填海，研究需時三至四年，溝通空間相當多，期望市民可客觀去探討。

有關市建局未來角色問題，黃偉綸指出，市建局未來要處理的工作量會增加，如有一些大型重建項目，需要考慮是否撥出部分作資助房屋用途，但角色不會有太大轉變，不會變成類似房委會或房協的角色。

離島渡輪添新船 旨在維持必需公交

【大公報訊】施政報告提出加快發展三條新鐵路，運輸及房屋局局長陳帆昨日表示，發展新鐵路是市民出行及社會發展所需，政府會成立一個隸屬運房局的新部門，專責處理和監督鐵路規劃和建造事宜。他又說，明白市民因沙中線等事件影響對港鐵的信心，但港鐵整體表現在國際排名前列，他對港鐵有信心，新部門亦可加強鐵路監管。

施政報告提到增加交通補貼，但門檻未有放寬，陳帆表示，計劃是為交通費相對多的市民而推出，當時已分析過全港市民的

交通費，認為400元較適合，會有220萬人受惠。

至於為何未有降低三條海底隧道的費用，陳帆稱，政府早前提出三隧分流的隧道費調整方案時已解釋，三隧分流並非單

靠「拉勻隧道費」可以解決。

營運約滿後船交下營辦商

至於政府計劃花70億元，為11條離島渡輪航線購置47艘新船，陳帆稱，目標是協助維持離島必需的公共交通。他指出，離島人口有限，如渡輪要維持一定服務，政府或需提供協助。

政府和營運商會有協議，如盈利超出一定水平，必須和乘客分享，而現有機制下，船公司的營運合約屆滿後，船隻會交與下個營辦商。



▲政府計劃花70億元，為11條離島渡輪航線購置47艘新船

陳茂波抵美推廣香港金融服務

全力支持香港發展。

堅定落實「一國兩制」方針

陳茂波又會晤紐約聯邦儲備銀行主席 John Williams，雙方討論美國以至全球經濟展望及利率基準改革等多項事宜。他又與美國金融及銀行界領袖會面，介紹香港最新情況，及推廣香港作為國際金融中心以及「一帶一路」建設和粵港澳大灣區發展門戶的不變角色。

陳茂波晚上與美國商界、銀行界要員、學術機構代表及促進中美關係的非牟利機構管理高層共晉晚餐。他強調，政府會繼續堅定地落實「一國兩制」方針，遵守基本法規定。香港仍是國際金融中心和全球最佳營商地，核心競爭力並未受近月社會事件影響，前日施政報告所公布的一系列支援紓困措施，有助香港邁步向前。他鼓勵美國企業善用香港優勢，開拓「一帶一路」倡議及粵港澳大灣區發展機遇。

政協委員撐政府解決房屋問題

【大公報訊】行政長官林鄭月娥16日發表任內第三份施政報告，多位港區全國政協委員在了解施政報告推出的新措施後，紛紛表示特區政府大力推動解決土地房屋問題，改善民生，做法值得肯定。

全國政協委員李民斌指出，政府以創新思維，提供更多過渡性房屋和推售更多公營單位，又透過多種手段增加土地供應以興建更多住宅，全方位照顧市民住屋置業的需要。

全國政協委員李霄說，施政報告對於存在已久的住房問題下了力度，多方面地解決最困難的土地資源，價格等問題，希望可以對解決當前的社會問題起到積極正面的影響。

體現急市民所急

全國政協委員閻峰表示，接下來最重要的工作是要把這些政策措落實好、執行好，為香港社會的繁榮穩定、為社會的長治久安奠定良好的經濟基礎，創造良好的經濟環境。

全國政協委員施維雄表示，施政報告對於解決當前住房、醫療交通等問題開出的一道良方，為香港的繁榮穩定奠定了堅實的基礎。

全國政協委員姚志勝表示，特首新一份施政報告體現了特區政府急市民所急，

大刀闊斧地解決深層次矛盾的誠意和決心，方向正確，勇於擔當，值得肯定。

全國政協委員方文雄希望政府各部門加快工作節奏，簡化程序，盡早達成各項目標，每半年檢討工作進度，聽取市民反饋意見，急市民之所急，在民生服務上以新的成績取信於民。

全國政協委員龍子明認為，施政報告能否盡快落實，不光取決於政府本身的決心與魄力，也取決於整個社會是否同心同德，支持政府依法平息暴亂，為落實施政報告創造有利環境。

全國政協委員余德聰表示，施政報告通過逾220項新措施，直面解決房屋、土地、民生、經濟、教育等深層次問題，可以充分感受到特區政府展現出來解決社會深層次問題的誠意，以及帶領香港重新起航的決心。

全國政協委員魏明德期待政府未來可加強青年工作，惠及更廣泛的青年人，在學業、事業、置業等方面，讓政策落地有聲。

全國政協委員施清流指出，泛暴派在當日百般阻撓特首於立法會議事廳宣讀施政報告，說明他們早已棄香港發展和市民利益於不顧，如果之後各項惠民措施因他們無法順利落實，香港的未來將令人擔憂。