

開發重建多管齊下 解香港樓困

鄔滿海 香港房屋協會主席

巧婦難為無米炊。興建公屋在香港從來都充滿挑戰，早年面對的困難是有地無錢，而現在剛相反，是有錢卻無地。兩種情況都是困境，而後者正是現時社會上熱烈討論的議題，以期尋求合適的解決方案。

我認為現時的困境非無出路，但不能再議而不決，免得問題愈趨惡化。

房協為港房策實驗室 因時制宜

香港房屋協會在提供房屋及相關服務方面，一直擔當着先行者的角色。房協於 1948 年成立，至今已 70 年，共發展了 89 個項目，提供的居住單位超過 7.1 萬個。房屋政策應該與人口結構及社會需要緊扣，於不同時期推出相應的發展計劃，因時制宜，解決住屋問題。

例如房協在 90 年代發展夾心階層住屋；千禧年代隨着人口老化開始發展有合適配套的長者房屋項目，為不同階層長者提供安樂窩。今年下半年，房協將推出未補價資助房屋分租計劃，以協助有需要家庭，並善用現有的公營房屋資源。

發展郊野公園邊陲 需時逾 15 年

住屋需求迫切，覓地困難重重。為增加土地供應，2017 年時任行政長官梁振英曾在《施政報告》中提出「應該思考利用郊野公園內小量生態價值不高、公眾享用價值較低、位於邊陲地帶的土地用作公營房屋、非牟利的老人院等非地產用途。」

《郊野公園條例》自 1976 年訂立，規定郊野公園範圍內不得有新發展工程，以作環境保護；而過去 42 年來，郊野公園的範圍並不是一成不變。根據資料，郊野公園的範圍曾作多次調整，面積由 40,925 公頃，增加至 43,455 公頃，整體面積增加了 6%。

房協應政府邀請，正進行一項有關開發郊野公園邊陲地帶作公營房屋及非牟利老人院等非地產用途的可行性研究，期望能為社會提供客觀資料作未來的討論基礎。研究範圍包括元朗大欖郊野公園近大欖隧道收費廣場，及馬鞍山郊野公園近水泉澳的兩幅邊陲地帶，涵蓋共約 40 公頃土地。

房協已於今年 4 月底聘請了顧問公司，分兩個階段進行上述研究。首階段的基綫研究將涵蓋有關選址的生態評估及建屋可行性，為期約 14 個月。若基綫研究結果顯示試點的生

態環境及發展條件均合適，才會進行第二階段的詳細研究，為期約 12 個月。整項研究預計於 2020 年底完成。

即使顧問研究報告認為發展大欖及水泉澳兩幅郊野公園邊陲地帶可行，修改郊野公園範圍仍須向郊野公園及海岸公園管理局總監申請，並向城規會申請在相關用地修改規劃用途。然而，涉及的土地面積只有約 40 公頃，佔郊野公園面積少於 0.1%。

一如涉及大範圍的新發展區及新市鎮擴展項目，若獲選的用地要發展成同時用作房屋及基礎建設等用途的地區，在展開實際工程前，需要進行全面的規劃及詳細工程可行性研究，並按照相關法例進行修改程序。當中包括環境及生態評估，還有多個階段的公眾參與，以收集環保團體、法定組織（包括環諮會、郊野公園及海岸公園委員會）、當地社區及其他相關持份者的意見。

研究亦涉及各種技術評估，包括交通及社會影響評估，以確保建議發展項目能配合社區所需，之後並交由城規會審批。換言之，即使相關研究結論是具建屋可行性，相信整個諮詢及審批程序亦非常冗長。根據土地供應專責小組的資料，由前期研究到完成首期工程，發展郊野公園需時至少 15 年。

舊邨重建 原區安置難耗資巨

舊邨重建是增加土地的方案之一，但重建中要解決的問題亦不少。房協轄下共有 20 個出租屋邨，為 8 萬多名市民提供約 3.2 萬個出租公屋單位。當中有 7 個屋邨樓齡超過 50 年，另外 3 個屋邨樓齡亦超過 40 年。「屋邨重建」是房協未來的重點工作，已展開重建工作的有筲箕灣明華大廈，以及今年年底開展興建安置單位的香港仔漁光邨等。明華大廈是房協現存其中一個歷史最悠久的出租屋邨，2011 年房協宣布重建該邨，以綜合重建模式推行，提供設施更完善的出租、出售和長者住屋單位。

重建舊邨的其中一項挑戰是要尋找土地興建首期安置住屋單位，以滿足受影響居民原區安置的期望。由於土地匱乏，重建工作需分階段進行。以明華大廈為例，由於區內未能找到土地興建安置屋邨，因此只能將居民調遷至原邨內的空置單位，然後分期拆卸重建，整個重建項目預計於 2032 年（即超過 20 年）才完成。

而另一個受重建影響的屋邨，香港仔的漁光村，情況則較為理想，房協於附近田灣石排灣道覓得地皮興建一幢有 600 個單位的安置屋邨作調遷之用，去年獲城市規劃委員會批准改劃為住宅用途，為啟動漁光村的重建踏出重要一步。由此可見，重建工作需視乎個別屋邨的情況，除了過程漫長外，每個項目均耗資數十億元。房協資源有限，因此必須透過妥善規劃逐步進行有關工作。

未補價單位分租 反應難料

當前土地缺乏，房屋供應不足，基層市民的居住空間狹小擠迫。房協正研究容許轄下未補價的資助出售房屋進行分租，目的是為基層市民提供額外住屋選擇。租住對象為輪候公屋 3 年或以上的家庭，而細則仍在研究中。目前難以預計業主及租客的反應，但房協會在推行一段時間後再作檢討。

所以，不論是爭議性較大的發展郊野公園邊陲地帶、重建舊屋邨、及至免補價分租資助出售房屋，每一個增加土地及住屋供應的方案都有其困難的地方。鑑於香港可發展的住屋土地供應緊絀，不同方案都要盡力嘗試進行。現時政府就土地供應展開公眾諮詢，提出 18 個未來開發土地選項供各界討論，時下不少意見以為只需要推行其中兩、三個選項，香港的土地供應問題便可以解決，但本人認為土地供應問題要多管齊下，中短期、中長期不同方案都要同時探討，建立足夠的土地儲備，才有望長遠解決香港的住屋及土地供應問題。回望 70、80 年代開闢新市鎮，尤其採取填海造地，也有農地公私營合作等多元方法增地建屋。社會須持開放態度，以創新思維解決住屋問題，令香港成為更宜居的城市。