

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Tao Daily
Date : 21 November 2016 (Monday)
Page : A02

盼市民「住大些」 中型屋增至六成

《香港2030+》房策曝光 私樓單位平均650呎

星島獨家 記者：歐志華

樓價上揚及土地供應緊張之下，本港近年落成的私人單位面積亦漸見「縮水」，但當局仍期望港人未來可以「住好啲」，作為政策目標。本報獲得《香港2030+》研究陸續發表的專題報告顯示，當局在計算本港尚欠二百三十公頃房屋土地時，已假設私人房屋未來三十年仍有百分之六的平均面積增長，更冀望新落成的單位的最終平均面積可達近六百五十方呎，而面積介乎約五百方呎至七百方呎的中型單位比例，亦由現時的四成九增至六成，以滿足社會大部分房屋需求。

首屆撥英曾在早年發表的《施政特刊》報告提及，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於五十平方米（約五百四十四方呎），反問：「為了下一代，我們是否有勇氣許下提高居住面積這個願景？」發展局早前公布跨越二〇三〇的規劃遠景與策略，建議以每人三點五平方米的較高比率，規劃政府、機構或社區用地，並以每人二點五平方米規劃休憩用地，以改善生活空間，卻沒有提及長遠規劃的人均居住面積，令部分業界人士質疑為何仍未有「路錢圖」。

不過，近日陸續公布的《香港2030+》專題報告披露端倪。當中一份「綜合土地需求及供應分析」的文件揭露，當局採取了兩個步驟來評估未來房屋土地需求，除了根據長策報告估計未來十年需要以四十六萬個單位作為建屋目標，並以同一方式，推算二六至四六年的家庭淨增長為十八萬，連同其他需求，估計後二十年的房屋總需求為五十四萬個，因而相信未來三十年需要額外增建合共一百萬個單位。

當局亦根據差估署數字得知，私人房屋單位的平均面積在過去三十二年約五百七十六方呎增至六百一十一方呎，認為假設新私人房屋在未來三十年仍有百分之六的增長趨勢亦屬合理，故假設該批單位的平均單位面積約為六百四十六方呎，會較現時新發展區及東涌新市鎮擴展發展的六百二十呎單位面積為高。

至於公營房屋，當局則假設房委會未來會繼續採用目前做法，以約四百三十方呎作為長遠發展的平均單位面積。

公營屋目標平均430呎

此外，當局亦假設未來的私人房屋組合將會作出調整，平均單位面積在三百八十七方呎以下的A類單位，日後仍會佔一個規模不大的比例，目標是容納一至兩人的住戶人數；值得注意的是，佔比例最大的B類單位，即面積介乎五百至七百呎

的住宅，日後會佔更大比例，從現時四成九增至六成，以滿足大部分房屋需求。至於面積逾一千三百方呎的D及E類單位，預計比例由百分之八減至百分之三。

逾1300呎單位減至3%

當局基於以上假設，得出未來三十年需要一千六百七十公頃房屋用地；由於暫時估計未來房屋土地供應約有一千四百四十公頃，因而得出二百三十公頃的房屋土地短缺計算。

計算缺地約230公頃

身兼《香港2030+》研究專家小組成員的測量師學會會長劉振江認為，當局在《香港2030+》研究所應用的房屋土地推算，有一定科學理據，但由於所採用的是長時間平均數，與近年市場集中興建面積細小的A類單位，顯然存有落差，需要等待較多新市鎮計畫推展，推出較大數量的B類單位，情況才有望扭轉，「現在所講的是數十年以後的規劃，政府提出這個願景，希望市民住大一些，也是好事」。

不過，資深建築師解福春認為，當局的報告未有解答本港如何可以解開現時所面對的房屋困局，「現時大家也用四百萬至五百萬的單位，若然他日可以這筆價錢，重新購買四百萬的單位，是否代表本港會「蘇市」？」他認為，當局現時所作出的假設猶如「遠期期望」，擔心最終未必可以兌現。

建築師：如「遠期期望」

另外，當局亦在報告內提及，公眾一般對改善居住空間有一定的訴求，人口政策的目標要挽留或吸引人力，以及吸引香港移民的第二代回流，需要在單位加入長者改善的設施，但暫時的房屋土地需求評估，並未考慮居住空間的改善；當局承認，從土地利用規劃的角度，假設發展密度保持不變，加入任何居住空間改善的條件，均會額外增加房屋土地的需求。

圖為協助市民目標達較佳的住屋目標。《香港2030+》研究報告揭示，當局期望未來新私人房屋平均單位面積可達近六百五十方呎。資料圖片

政府正計畫擴建鑽石山食水及海水配水庫住若滿計畫，填地建逾二千五百個住宅單位。

《香港2030+》對私人房屋組合期望

類別	平均單位面積 (實用積計)	2015年 政府期望	現有比例	調整比例
A	387方呎	31%	25%	
B	516方呎	49%	10%	
C	646方呎	30%	20%	
D	688方呎	12%	12%	
E	1,033方呎	6%	2.5%	
F	1,894方呎	2%	0.5%	