

學者：建議可行 宜做好細節

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）現屆政府將房屋列為施政的「重中之中」，昨天公佈選舉政綱的林鄭月娥亦未有怠慢，其中提出容許25萬個未補地價居屋經社企代出租等建議，期望增加供應，激活現時的居屋資源。測量界及學者稱，明白林太的本意是想改善現時居住在葵芳B工廈的低收入人士或家庭的居住環境，改善民生，但因當中涉及許多細節問題，認為需要做好細節。

需定租金承租對象

嶺南大學公共政策研究中心何灝生教授昨表示，將未補地價居屋經社企代為放租有難度，因為此舉涉及將行之已久的現有居屋政策改變，恐怕牽一髮動全身。同時，林太倘當選，政綱落實，未補地價居屋的租金水平如何釐定、以什麼人為承租對象、會對私人租務市場帶來什麼影響等，都需要仔細研究及評估。

他認為，政府難以對未補地價居屋的租金作硬性規定，也難以規定何人可受惠於政策。

他指出，畢竟將私人物業租予私人用途，政府難以微調到「好似計劃經濟」般限制租金幾多、租給什麼人。

高力國際估價及諮詢服務行政董事張翹楚認為，將未補地價居屋交由社企代為出租，首要問題是要知道市場有多少閒置居屋，以及有多少未補地價居屋的業主願意將單位交由社企代為出租。如果根本無人想放租，建議的實際作用就不大了。他強調，香港最大問題是土地供應不足，許多諮詢都不能通過。他說：「其實唔關你點樣去增加供應，重要係社區要配合，點樣可以有一個簡化而快捷的諮詢，令土地出到『薄C』」

「轉移地積比」增建屋可行

林太又建議「轉移地積比」增加房屋供應，市場則普遍對此表示歡迎。張翹楚表示，林太該措施未有細節，但屬可行的建議，要待日後有更多細節才能討論。初步留意到轉移地積比率的建議，相信情況類似綜合發展區（CDA）整體發展的概念，較適用於同區同樣土地用途的舊樓或保育項目，且業主須於同區有兩幅或以上的地皮，才能夠作出地積比的轉移，跨區轉移地積比的可行性不高。

他提醒，轉移地積比的做法需要小心處理，否則會令全區地積比率出現混亂，另一問題是，若業主只有一幢物業，想用盡毗鄰的地積比率，但毗鄰物業卻非他的物業，「唔通話你用『髒H?』就無得用咩，實會有好多人嘈。」

何灝生教授也對轉移地積比建議表示歡迎，認為可增加物業流動性，相信建議可行。[香港測量師學會](#)房屋政策小組主席陳昌傑則認為，由於現有法例所限，林太所提出的轉移地積比未必適用於所有土地，但可在小區發展或保育項目實行。