

公私營合作建屋 供應新板斧？

《長遠房屋策略》推出以來，每年更新都有土地供應不足至建屋量有落差的問題，上屆運房局局長張炳良更以「警號」形容。一年過去，新局長陳帆卻口風一轉，稱有決心滿足市民住房需要，更首度開腔呼籲社會支持以公私營合作模式，發展新界農地。

土地供應專責小組主席黃遠輝指，發展新界棕地和私人土地，都有機會成為日後新選項，明年3月土地專責小組將推出公眾諮詢，如能取得社會共識，發展相關土地，就有望追回長策落後的建屋目標。

西鐵沿綫地 改善基建可用

至於發展公私營土地的方向，土地供應專責小組成員、[測量師學會](#)前會長[劉振江](#)舉例，現時西鐵沿綫不少土地，因缺乏排污、道路等基建，令發展密度受限制，若把相關私人土地附近的道路加闊，加強交通接駁，並增設排污管道，已經可以發展建屋，他認為這是覓地建屋新希望，有助增加中期土地供應。

不過，小組成員王坤則憂慮，公營單位建屋量長期滯後，相信公私營合作建屋是「遠水難救近火」，強調新模式必須先解決官商勾結陰霾，挽回市民信心。

王引述陳帆指，只要政府堅持發展商按機制補足地價，以至確保不涉利益輸送，就能換取市民支持的想法是「一廂情願」，認為最理想的做法是多管齊下，不應只依賴公私營合作一道板斧，或可引入《土地收回條例》收取囤積農地居奇的私人土地，日後引入機制再將土地交發展商建屋，做法也可參考以往私人參建居屋模式，發展公營單位。

惟立法會房屋事務委員會副主席尹兆堅質疑公私營合作建屋的成效，也擔心政府偏袒發展商。

長策目標 未計新房策影響

至於私樓方面，政府沒有因樓價持續破頂、投資者活躍因而上調供應目標，對於樓市應屬中性影響，不過要留意到，今屆特首房策改變，長遠房屋結構由公屋、居屋及私樓3層，演變成公屋、綠置居、居屋、首置上車盤及私樓5層，當中首置上車盤定位貼近私樓，而新長策目標卻未計及新房策的影響。

事實上，首置上車盤從客源來說，將會與私樓之中的細價樓、上車盤重疊，目前安達臣道首置盤先導計劃的規模只有1,000伙，相對於私樓1.8萬伙供應影響，自然是微不足道，但試驗方案過後，政府長遠想如何定位首置上車盤，最終規模會有幾大，才是對樓市最大變數。



公私營合作建屋 供應新板斧？

《長遠房屋策略》推出以來，每年更新都有土地供應不足至建屋量有落差的問題，上屆運房局局長張炳良更以「警號」形容。一年過去，新局長陳帆卻口風一轉，稱有決心滿足市民住房需要，更首度開腔呼籲社會支持以公私營合作模式，發展新界農地。

土地供應專責小組主席黃遠輝指，發展新界棕地和私人土地，都有機會成為日後新選項，明年3月土地專責小組將推出公眾諮詢，如能取得社會共識，發展相關土地，就有望追回長策落後的建屋目標。

西鐵沿綫地 改善基建可用

至於發展公私營土地的方向，土地供應專責小組成員、測量師學會前會長劉振江舉例，現時西鐵沿綫不少土地，因缺乏排污、道路等基建，令

發展密度受限制，若把相關私人土地附近的道路加闊，加強交通接駁，並增設排污管道，已經可以發展建屋，他認為這是覓地建屋新希望，有助增加中期土地供應。

不過，小組成員王坤則憂慮，公營單位建屋量長期滯後，相信公私營合作建屋是「遠水難救近火」，強調新模式必須先解決官商勾結陰霾，挽回市民信心。

王引述陳帆指，只要政府堅持發展商按機制補足地價，以至確保不涉利益輸送，就能換取市民支持的想法是「一廂情願」，認為最理想的做法是多管齊下，不應只依賴公私營合作一道板斧，或可引入《土地收回條例》收取囤積農地居奇的私人土地，日後引入機制再將土地交發展商建屋，做法也可參考以往私人參建居屋模式，發展公營單位。

惟立法會房屋事務委員會副主席

尹兆堅質疑公私營合作建屋的成效，也擔心政府偏袒發展商。

長策目標 未計新房策影響

至於私樓方面，政府沒有因樓價持續破頂、投資者活躍因而上調供應目標，對於樓市應屬中性影響，不過要留意到，今屆特首房策改變，長遠房屋結構由公屋、居屋及私樓3層，演變成公屋、綠置居、居屋、首置上車盤及私樓5層，當中首置上車盤定位貼近私樓，而新長策目標卻未計及新房策的影響。

事實上，首置上車盤從客源來說，將會與私樓之中的細價樓、上車盤重疊，目前安達臣道首置盤先導計劃的規模只有1,000伙，相對於私樓1.8萬伙供應影響，自然是微不足道，但試驗方案過後，政府長遠想如何定位首置上車盤，最終規模會有幾大，才是對樓市最大變數。