

"土地共享先導計劃"意見

假公濟私——假公營房屋真私樓

施政報告提到，「由政府與申請者『共享』的新增住宅樓面面積，當中不少於 6 至 7 成須用作興建以資助出售房屋為主的公營房屋」。

「資助出售房屋」，並不等於公營。政府現時刻意將公營房屋意思擴展至各類新的資助出售房屋，包括公屋、綠置居、居屋、首置盤。然而，若公私合營計劃下的資助出售房屋，其實是私營發展商興建並出售以賺取利潤的折扣價房屋的話，性質上仍是私營，完全沒有「公」的成分。

再者，施政報告提的是「新增住宅樓面面積」中不少於六至七成作資助房屋，亦即是非全個項目中的六至七成。即假設一地盤全由私營地產商自資興建的話，受環境及技術限制下最多只能建 1000 單位，現以「共享」之名並需要政府「幫拖」起基建下申請加建 1500 單位，此新增單位中七成作資助房屋，那結果只佔項目中的四成。那最後，到底誰得益？

公私合營逼城規會大開綠燈

林鄭聲稱，為釋除公眾疑慮，申請機制「必須公平、公開和透明」，「讓所有合資格私人土地業權人都可參加」，但又強調「申請者必須依從所有適用的法定程序及土地行政機制」，包括城規及修改地契的程序。事實上，在現行制度下，如擬議發展與本身的規劃用途或發展限制不符，理應先向城規會提交改劃申請（例如由不准建屋到容許發展的規劃用途）或規劃申請（如放寬發展限制），通過到才向地政總署處理修改地契或原址換地事宜；若需要環評，更要另行得到環保署批出環境許可。城規會的角色，是要全盤考慮該申請擬議之發展規模是否適合該地點、是否配合周邊環境規劃、各項環境影響及技術評估是否完全解決。

那麼，新機制下，當一個業權人向城規會提交一個改劃申請，以興建「折扣價房屋」之名申請增加發展密度，若該用地本來就不適合或只能作有限度發展，城規會應否就此項目開綠燈？那豈非用新機制凌駕城規制度？

「等值交換」的陷阱

政府投入基建，顯然就是幫助項目發展商。為釋除「幫發展商」成分，政府說幫助的條件是換回發展商的資助房屋。就當平一點的私樓供應會令市民受惠，那到底換多少才符合公眾利益又公平？

今次施政報告未有詳述之，但早前有消息透露政府構思的「等值交換」機制，是政府為該私營項目投入基建的成本，以等值換取發展商將若干全市價私樓單位轉成若干折扣價單位的「犧牲」。若這就是「等值交換」的方程式，那就大有空間讓發展商「走數」，例如抬高市價私樓的估值、壓低折扣價單位的售價估值，或低估政府投入基建的成本等。英國公私合營發展可負擔房屋的機制也縱容了不少「走數」個案。

施政報告提到，申請由土地及建設諮詢委員會（簡稱「土建會」）考慮，那麼在新機制下，土建會在處理申請的角色是什麼？是否只考慮該項目中的私營及折扣價房屋比例、政府投入基建的資助與地產商興建之折扣價房屋是否「等價」之類的數字問題？但土建會成員非估值或財務專家，若由土建會審視其申請的估值計算及房屋比例，土建會成員也未必有能力察覺當中的財技。就算以現時的補地價金額磋商，也只是地政總署與地主之間的閉門商議，並時有互相爭持不下而發展商拉倒作罷的情況。現行沒有迫使發展商在限定時間為已獲批發展項目完成補地價協議的機制。

那由土建會去考慮公私合營申請，可如何確保公平、公開和透明？新的機制下，土建會或審議「等值交換」的單位，會否為促成房屋供應速度，而趕急批出對發展商較有利的「等值交換」方案？是否對等、是否偏私，公眾又能否監察，甚至提出反對？

為大地主欺負小地主

施政報告亦提到，如基建設施涉及私人土地，政府可考慮收回相關土地以提供基建。有能力提發展項目的必然是擁有較多土地、較有資本發展的大地主或財團，而當政府要為配合大地主擬議的項目的基建去收其他小地主的地，如道路、渠務工程等，若不是「利益輸送」，客觀上也必然是優待大地主。

如此一來，這不過是假「共享」、真「送禮」的新機制。

Wong Kin Ching

Central and Western District Councillor

20 January 2020