

重推私人參建居屋 提速提效

早前房屋局公布私人興建出售房屋先導計劃（「樂建居」）的政策框架，在招標條款上就發展商興建及銷售安排等列出規定。政府從上世紀 70 年代已引入私人參建居屋模式，當中私人發展商興建過近 50 個居屋項目，直至 2002 年起因為市況問題而終止有關計劃。

是次政府重推私人參建居屋計劃，並因應市場變化就其計劃的模式和細節有所調整。香港測量師學會（下稱「學會」）樂見政府重新引入私人市場力量，並提速提效增加資助房屋供應，在傳統居屋計劃外提供另一選擇，進一步豐富置業階梯。

「樂建居」計劃將分為「公開招標形式」及「私人土地形式」兩個方案。就前者而言，政府將分批推出 3 幅土地，讓發展商投標參與興建；政府會就後者的相關換地或地契修訂提供優惠地價安排，鼓勵私人發展商申請改劃其擁有的土地來興建資助出售單位。政府已率先推出兩幅可供招標地皮，首幅位於東涌第 122 區已平整用地，並將於 2023 年底推出。第 2 幅未作平整用地則位於柴灣祥民道，預計於明年第一季推出，兩幅用地分別可提供約 1,600 及 700 伙單位；至於第 3 幅用地或於 2025 年推出。

發展商主導興建 確保質素

私人參建計劃下的單位將以市價 65 折出售，稍高於最近一期居屋的 62 折，不過市價的釐定或具爭議性。發展商將主導單位興建及銷售安排，房委會亦不會回購未出售單位及就發展商銷售收益作出保

另外，學會建議政府不要在同區或同時推出公開招標、私人參建等項目，以免影響有關項目的銷情。就單位市價和獨立人士進行樓宇的驗收工作方面，學會的專業測量師可發揮獨立專業評估角色，例如產業測量師可以作為獨立專業評估師為單位市價作出評估，而建築測量師可擔當為專業獨立人士就樓宇設計的可持續性、維修考慮及驗收工作提供服務，以保障小業主權益。

針對「私人土地形式」，政府就住宅部分的私人土地以收取市值三分之一的地價作誘因，考慮到現時發展商持有的新界農地儲備，計劃鼓勵發展商提供私人土地，加快農地開發，並鼓勵發展商協助興建社福設施，容許將相關工程成本從補地價扣除，完工後交還政府管理及保養。學會認為如要增加發展商以私人土地興建居屋的誘因，還需要配合「基建先行」的發展原則，及早籌劃交通道路及配套，確保供電、供水排污、排水等基礎設施及時到位，繼而借助私人發展商力量，以公私合作模式完善區內建設，有效釋放新界土地發展潛力，才能達致多方共贏成果。✍

■香港測量師學會房屋政策小組主席 趙錦權測量師