

業界：供應滯後跟不上

香港回歸二十年以來，土地及房屋問題一直是港人焦點議題，回歸首十年，在經濟不振下出現供過於求，令樓市供應「太飽」，但繼後十年，經濟反彈，卻令供應「太餓」，情況更愈益嚴重。

香港測量師學會規劃及發展組主席**梁家棟**表示，近年樓價不斷上升，主因在土地供應不足，使房屋供不應求，他解釋房屋主要分「公營房屋」及「私樓」市場，惟兩個市場的房屋供應同樣不足，雖然近年政府致力增加土地供應，可惜由賣地至落成，有四至五年滯後時間，故現時依然存在房屋短缺問題。

倡回收閒置私地

他建議，政府除保持推地外，亦應積極推出措施，可從收回閒置多時但適合發展及建屋的私人業權土地、生態價值較低的郊野公園及填海等方面着手，同時有必要時可考慮收回部分私人土地興建公營或資助房屋，以增加土地和房屋的供應。

資深產業測量師彭兆基則表示，現時大規模開拓土地發展，面對一定困難，例如要視乎這些土地來源，以及處理環境、政治等問題，又指即使私樓未來供應量達標，在息口低的環境下，不意味樓價會因而回落。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，一七年至二〇年間政府規劃的住宅用地供應量充足，一九年更有幾幅大型地皮推出，相信未來幾年的供應量足以應付需求。但二〇年後的就較不確定，政府尋找的土地都需要改變規劃，例如東大嶼山及北大嶼山等發展區，就需更長規劃才可以轉化為房屋用地。

他指，現時公營房屋興建進度緩慢，許多未能上車的市民需要租住貴價私人樓，導致私人樓租金不斷上升，亦令私人樓成為投資工具。他建議，政府可以讓私人發展商參與興建公營房屋，加快公營房屋供應量，以助市民上樓。