

書面質詢

氹仔偉龍馬路側的涉貪土地，終審法院日前駁回 Moon Ocean 上訴，維持特首對相關土地的宣告批給無效的決定，政府可正式收回。特首已即時批示運輸工務司司長，立即展開有關土地的規劃準備工作，並優先考慮建公屋。這是值得支持的。但政府透過，憑其粗略估計，該地可建四千個甚至更多的公屋單位，卻令人大感詫異。

根據第 15/2011 號運輸工務司司長批示，此幅土佔地 82,711 平方米，按當時已核准的「御海·南灣」的規劃，此項目的總住宅建築面積為 537,560 平方米（另外還有 194,000 平方米的停車場建築面積）。

按第 10/2011 號法律（經濟房屋法）的規定，一房一廳、二房一廳及三房一廳(T1、T2 及 T3)之單位，其可用面積分別為 25.5 平方米、33 平方米及 42.5 平方米。眾所週知，實用面積與建築面積的百份比由五、六成至八、九成不等。一般來說，愈是高級的豪宅，因為有會所、健身室甚至泳池，乃至其他的設施，其住宅的實用面積比率會較低。而愈是平民化的住宅屋苑，由於沒有太多額外的設施，所以其實用面積比例會偏高，有些可達八九成。而若上述土地用作興建公屋，理應屬平民化屋苑類型，其實用面積比率應較高。即使中間落墨以七成比率計算，T1、T2 及 T3 的單位，要符合經屋法所規定的使用面積，則其建築面積應分別為 36.4、47.1 及 60.7 平方米。以 T2 單位的建築面積為 47.1 平方米來平均計算，537,560 平方米的住宅建築面積，最少可建一萬一千多個公屋單位。即使打個折扣，也不應少於一萬個住宅單位。

如今，特區政府卻放風上述土地僅可建成四千個公屋單位，到底是計錯數抑或另有所圖？

當然，我們亦應警惕，如石排灣的經濟房屋，包括居雅、業興或安順等，其實用面積比率均偏低，如業興更低至五成左右，即購買一個建築面積為一千平方呎的單位，但其實用面積僅得五百多平方呎。因此，我們可以看到大廈內公共空間極多極大，但由於管理不善反而卻衍生更多問題。由於管理費是以建築面積計算，結果即使最初開標時每平方呎的管理費僅為 0.6 元，但實際所交管理費卻「傲視」其他所有經濟房屋。四百多平方呎的住宅，卻交四百多五百元的管理費，令小業主怨聲載道。

若偉龍路側的土地，出現 537,560 平方米的住宅建築面積只建成四千個公屋單位，除了能分配的公屋單位少以外，經屋單位的管理費肯定再創「新奇跡」，將成為小業主的沉重負擔。所以，特區政府切勿靠害，將本來可建逾萬公屋的土地僅建四千公屋，既浪費土地資源，又加重購經屋者的負擔，實屬損人而不利己。

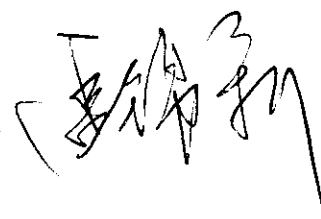
為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、偉龍馬路側之八萬平方米土地，按原規劃已獲准建 537,560 平方米的住宅建築面積，但特區政府放風僅預計可建 4000 個公屋單位，若以 537,560/4000 平方米的住宅建築面積建 4000 個單位計算，平均每個單位的建築面積將為 134 平方米，屬豪宅級數。特區政府到底是準備用作建經屋還是建豪宅？

二． 特區政府在發言人辦公室發出的新聞稿中稱，「特區政府關心居民的公屋政策訴求，一直努力挖掘土地資源，興建更多公屋。」可是，偉龍馬路側的土地明明可建一萬一千多個公屋單位，當局卻只建四千多個單位，這與特區政府「一直努力挖掘土地資源，興建更多公屋」的說法，明顯是背道而馳。請問這可建四千多個公屋單位是如何計算出來的？

三． 按照目前的社會需求，經屋遠大於社屋。同是二零一三年所開展的申請，社屋僅有六千多個家團申請，但經屋卻有四萬二千多個家團申請。顯見其需求大有不同。而鑑於現時狀況，六千多個家團申請社屋，但最終被評定為合資格者僅有三千多個家團，而這三千多個家團至今亦大部份獲安排上樓，即使還未上樓者，則以目前所興建的社屋項目，相信亦能滿足到社屋輪候者的需要。相反，四萬二千多個家團申請經屋單位，客觀上僅得一千九百個單位可供分配。這意味着有超過四萬個申請家團是尚待解決的。基於上述情況，偉龍馬路側這幅土地若最大限度興建逾萬公屋單位，其中是否應有八成以上用作經濟房屋，以紓緩社會對經屋的需求壓力？

立法議員 區錦新



二零一六年六月二十四日