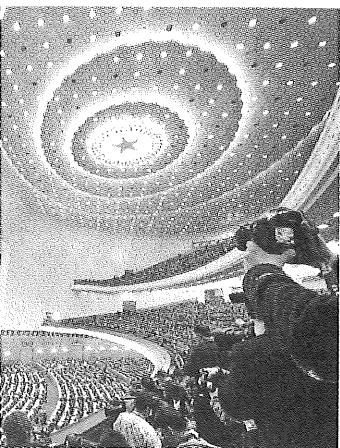


代表



參加行政會議和立法會的議員，較高的議政能力，最好不要再參圖為年初十一屆全國人大五次會（中通社資料圖片）

的另一位頂上。當然世襲頂替力，所以不能一概而論。但是鮮金氏王朝的世襲，已經淪為效的民主社會，也來這一套，

只要有10名選舉委員提名，便位選委都進行足額提名，最高選人。當然現實不可能有這麼勤退」一些候選人，避免「鵲謂「漁翁」，就是害怕有些反的隊伍來。其實這個可能性很民的人物參選，結果都是錨羽頭面人物竟提名著名反共分子

果不容有失

生態十分複雜，全國人大代表央方面又一向對選舉的保險系法與香港人喜歡放任自由的風控」，能否選出真正有議政論選舉結果了。

電郵：hmng@puikiu.edu.hk

調整錯誤丁屋政策 善用寶貴土地資源

沈建法

行政長官梁振英先生強調要全力處理四大深層次問題，包括房屋、貧窮、人口老化及環境。房屋是問題的核心，高樓價和高租金加劇生活負擔，貧窮與老人問題日益嚴重。房屋問題的根源在於供不應求，同土地供應緊密相關。近幾年來，落成的房屋數量有限是樓價不斷攀升的主因。美國的量化寬鬆措施，低利率及外地買家也起了一定的作用。增加土地供應是穩定房地產市場的關鍵。

有效使用土地資源是關鍵

香港有不少土地資源。問題是如何更有效地使用土地資源，比如合理分配土地資源，發展密度和發展方式。禁區邊境開放了超過2000公頃土地，扣除綠化保育地帶，只有110公頃建屋地帶，但全數撥作「鄉村式發展」。這是否最好，可以討論。

發展局早前首次披露住宅地土儲共有1300公頃。當中391.5公頃的一般住宅土地，推算可建約26萬個單位，滿足6.5年社會需要。政府需要大力開拓土地供應，滿足未來需要。在住宅地土儲當中，用於「鄉村式發展」的土地有932.9公頃，多數用來發展丁屋地，比例高達七成。有測量師估計，這些土地最多可建造7萬幢丁屋。現時全港有3.6萬間丁屋，積壓待批丁屋申請一萬多宗。鄉議局估計享有丁權的原居民有20萬左右，對丁屋用地的需求非常巨大。問題是香港應該用七成住宅地土儲來起丁屋嗎？丁屋用地的需求有上限嗎？

丁屋政策 不可持續的錯誤的政策

香港政府於1972年12月實施的「小型屋宇政策」，規定年滿18歲的男性香港原居民，每人一生可申請一次於認可範圍內建造一座最高三層，每層面積不超過700平方呎的丁屋，毋須向政府繳付地價。目的是讓原居民獲得環境較佳的居所。從長期來看，這一丁屋政策是不可持續的，是錯誤的。

丁屋政策主要有三大問題。第一，「現時一

般家庭只住500、600呎，但原居民一間丁屋已建2100呎（3層），是不公平現象」。第二，許多丁屋不是用來滿足原居民的住房需要。不少丁屋出租或出售給其他居民。這並非丁屋政策的目的。第三，原居民的丁屋需求沒有盡頭。政府沒有收回丁屋土地的機制。

按目前丁屋政策，每個男性香港原居民可起一間丁屋，丁屋可以出租。若落成5年內出售便要補地價，5年後便可任意出售，毋須補地價。但丁屋用地沒有回收機制，要不斷佔用新的土地起丁屋，丁屋用地將無限擴張。原居民老人去世後，其後代還會起新的丁屋，而不會滿足於原居民老人留下的舊丁屋。假設原居民一家三代，每一代只有一個男丁，一間丁屋可滿足一家六口住屋需要。政府只要批出一間丁屋土地就可滿足這家原居民永久的需要，丁屋土地需求將在有限和可控制的範圍內。但是在按目前丁屋政策下，如果以30歲成家立業為一代，政府每隔30年就要批出一間丁屋土地給這家原居民，60年要二間丁屋土地，300年要10間丁屋土地。而其中多間丁屋可能已經在市場上出售。

限制新丁屋只能自用 不能出租或出售

如果規定原居民老人去世後，丁屋土地要歸還政府，丁屋只能自用，不能出租或出售，上述問題就能徹底解決。有關限制政策可以從新批出的丁屋牌照開始，不影響現有原居民丁屋的利益。如果不採取這一政策，丁屋問題將無法解決，就是起高密度丁屋也無補於事。按目前丁屋政策，政府要批出一間2100呎的大屋給每個男性原居民。

丁屋政策是港英政府留下的一個不可能長期推行的政策，香港特區政府和社會一定要有勇氣調整錯誤的政策。丁屋問題解決之後，社會可以繼續討論土地發展密度和方式，確定多少土地以「鄉村式發展」（不一定也不需要全部用來起丁屋）、哪些土地以高密度發展、禁區邊境超過2000公頃的土地如何運用等等。

作者是香港中文大學香港亞太研究所及地理與資源管理學系教授