

書面質詢

區錦新議員

關於重設「房屋發展合同」模式興建公屋的書面質詢

澳葡時代經濟低迷，庫房餐搵餐食餐餐清，政府根本沒錢建公屋，但卻漂亮地解決了公屋的供應問題。澳葡時代除了少數社會房屋由政府自行興建外，大部份社屋、幾乎全部經屋，都是由私人發展商興建的。其模式是由政府出地，發展商出錢出力，合作建屋。八十年代，澳葡政府推出經濟房屋，主要以「房屋發展合同」方式，即讓有興趣參與的發展商申請土地，政府少收或不收土地溢價金，改而以建成的單位作回報。政府就拿這些回報單位來作為經屋和社屋，用以分配給申請了而又被審定符合資格的家庭。這種合作方式的好處是政府不用花錢，而由私人發展商興建。而且，公屋的質量、設計、間格，都與私人樓相一致，不會產生任何標籤效應，也絕不會有「住公屋，質量差」的弊病。

二零一一年的經屋法，將「房屋發展合同」的模式徹底鏟走。理由是政府有足夠的資源，為了更有效的操作，更靈活控制公屋的供應量，所以政府決定今後的經屋、社屋都會由政府自己來興建，無需再保留「房屋發展合同」的方式。但十年實踐證明，政府即使手上既有大量土地，也庫房充盈，卻無法有效興建經屋，更難以保證經屋的質量。

十年前制訂經屋法時刪除了「房屋發展合同」還有另一原因，就是當年政府說無地，若保留了「房屋發展合同」的模式，但有發展商想與政府合作，也無地可提供。所以相關模式無必要保留。但十年後的今天，情勢也完全不同，政府收回幾十幅土地，其中不少適合合作商住用途。不再有所謂無地可用的問題。

立法會前年討論新修改的經屋法時，本人再次向政府要求重新把「房屋發展合同」寫進經屋法內。本人指出，九年前刪除了這個條文，理由是由政府自建公屋會更能滿足實際所需。但實踐證明，九年來，經屋供應半死不活，且建築質量毫無保證。

當初政府認為政府有錢就可自己起公屋，要起幾多完全由政府所控制。但實踐證明是過高估計了官僚體系的能力，原來有錢有地，都可以係「起唔切」的。既然如此，在經屋法中開返隻門，重新引入「房屋發展合同」的合作方式，本來就是正道。這隻門保留了，政府可以暫時不採用，但法律上容許，到確實有需要時，讓私人發

展商用這種過去已證明行之有效的方式來參與協助解決經屋不足的問題，何樂不為？可惜，當局最終決定不予考慮。但為何不予考慮，卻沒有任何解釋。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

一． 當局是否承認，過去二十年，經濟房屋的興建完全趕不上社會的需求，而有「房屋發展合同」方式不用，甚至最終在修法時刪除「房屋發展合同」與私人發展商的合作方式，也是造成經屋和社屋供應嚴重不足之原因？

二． 立法會前年討論新修改的經屋法時，本人再次向政府要求重新把「房屋發展合同」寫進經屋法內。政府原來是表示會考慮，但結果卻決定不予採納。到底當局作出不予採納的原因為何？這個決策是根據甚麼因素而作出的？

三． 政府近十年收回大量土地，而當局表明「做大唔做細」。其理由是一幅地起樓，不論土地大小，程序同樣那麼多。與其花同樣功夫去建公屋，當然就做大幅土地，可建得更多。這是政府的考慮。但若仍有「房屋發展合同」的模式，政府官員看不上眼的所謂小幅土地，對有意參與「房屋發展合同」的商人來說，可以按其公司的規模選擇大小不同的土地來參與公開競投取得土地發展，此舉既可增加私人房屋的供應，又可透過商人的合作而增加經屋和社屋供應。是否可在少用公共資源下更能滿足社會的需求？