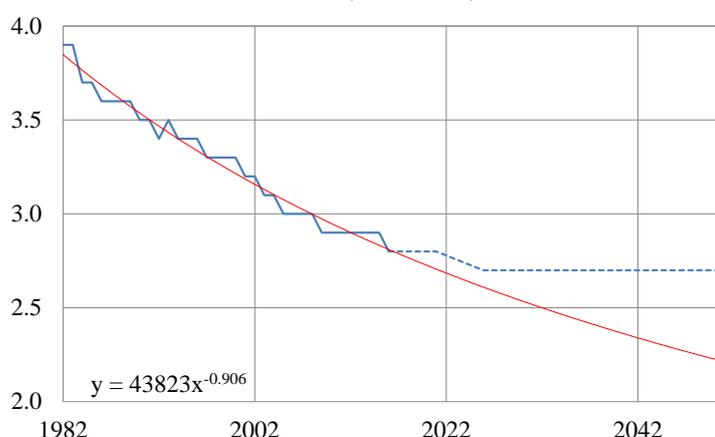


《信報》專欄〈圖理滿文〉

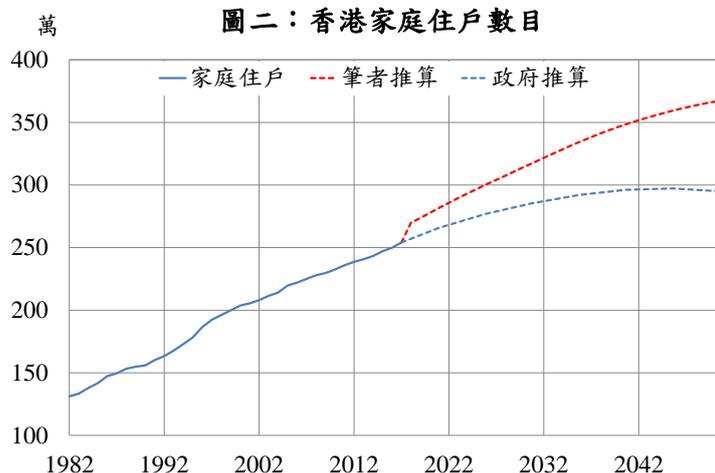
葵涌粉嶺縱建屋 長遠供應仍不足

昨日財政司司長陳茂波發表財政預算案，焦點落在房屋政策上。政府為了遏抑樓價，著眼點放在土地供應。近期輿論壓力令政府不得不考慮發展粉嶺哥爾夫球會。另外工程師學會前會長周明權去年提出在葵涌貨櫃碼頭上蓋建屋，雖然要考慮噪音及空氣污染等問題，但不失為開發土地的辦法。究竟這兩個潛在發展區能否解決房屋供應問題？

圖一：香港家庭住戶平均人數



圖二：香港家庭住戶數目



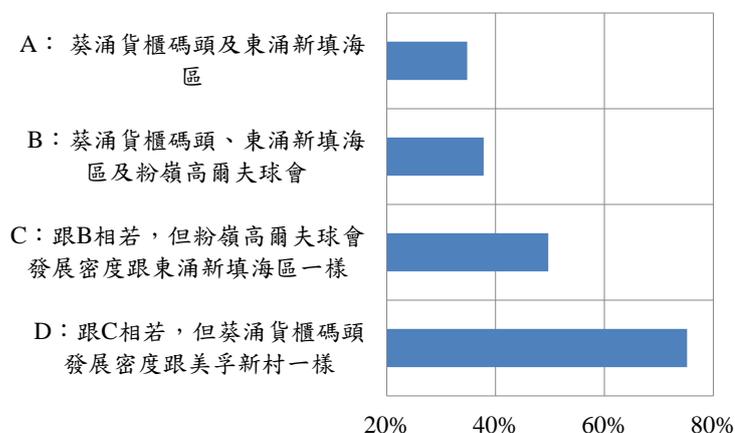
分析潛在發展區時，先推算未來香港的房屋需求。根據政府統計處去年發表的報告，估計香港住戶數目在 2046 年升至 297 萬後回落，代表政府需興建 43 萬個單位才滿足需求。不過問題是，政府假設 2026 年後家庭住戶平均人數將跌至 2.7 人後持平，如圖一所示。以現時社會發展趨勢，實在難以排除住戶人數進一步下跌的可能，這將會導致未來香港家庭數目將遠高於政府所估算。如果將圖一的家庭住戶人數的跌勢延伸代入未來的人口增長，到 2040 年家庭數目將超過 350 萬，如圖二所示，遠高於政府預測。

表一：推算葵涌貨櫃碼頭可提供單位

| | 總面積 (公頃) | 住宅單位 | 等同幾個葵涌貨櫃碼頭** | 推算葵涌貨櫃碼頭可供單位 (萬) |
|---------|----------|----------|--------------|------------------|
| 太古城 | 35 | 12,698 | 8 | 10.10 |
| 美孚新邨 | -- | 13,149 | 16* | 21.04 |
| 東涌新填海區 | 130 | 約 4.9 萬 | 2.1 | 10.40 |
| 粉嶺高爾夫球會 | 172 | 約 1.3 萬+ | 1.6 | 2.10 |

* 根據工程師學會前會長周明權估算 + 根據土地供應專責小組主席黃遠輝說法 **葵涌貨櫃碼頭佔地 279 公頃

至於供應方面，先談粉嶺高爾夫球會。土地供應專責小組主席黃遠輝早前表示，用鄰近地區如粉嶺北及古洞北發展密度作比較，估計粉嶺高爾夫球會可提供約 1.3 萬戶。比較東涌新填海區，粉嶺高爾夫球會的面積明顯較大，可提供單位卻不足一半，自然令人質疑數字的可靠性。當然現時只是初步階段，只要政府提高發展比率，最終提供的住宅單位推高至 4.9 萬並非難事。至於葵涌貨櫃碼頭，佔地等同 8 個太古城、16 個美孚新邨或 2.1 個東涌新填海區。如果參考太古城或東涌新填海區的密度，葵涌貨櫃碼頭可提供 10 萬個單位；如果參考美孚新邨密度，甚至可提供 21 萬個單位。當然美孚新邨缺乏酒店、大型商場、辦公室等建築物，發展成 21 萬個單位的可能性不大。

圖三：可提供住戶單位佔所需住戶的比率


至於上述幾個潛在發展區，能否解決未來香港的房屋需要？圖三顯示潛在可提供的住戶單位跟所需住戶的比率。結果顯示，即使將葵涌貨櫃碼頭的發展密度大幅推高至美孚新邨，即圖中的 D，可提供的單位只能滿足政府未來房屋需求的 75%，似乎政府需求發掘另一幅規模如葵涌貨櫃碼頭的用地，才有機會解決未來的住屋需求。

總括而言，政府對於未來家庭住戶的數目傾向保守，而同時即使同意發展葵涌貨櫃碼頭並大幅推高其發展密度，仍不足以滿足未來香港的住屋需求。如何發掘更多用地，相信是未來數十年政府、保育人士及新界鄉村等需要面對的問題。

梁志麟 環球金融市場部