

房屋環境不健康

鄔滿海：麵包要有麵粉 建屋要有土地

撰文 邱巧嵐

若談到香港的現況，房屋問題必為頭號煩惱之一。身為香港房屋協會主席的鄔滿海，感嘆現今市民買樓的情況今非昔比。對於現在的房屋狀況，他用一句話總結：「我不覺得現在是健康的環境。」

商討成共識

鄔滿海自 77 年起，曾在房屋署及屋宇署任職過。曾是測量師的他，可說一生都與房屋脫不了關係。不過如此熟悉房屋政策的人，卻不是很早便有置業。「當年與今天很不同，那時一畢業出來工作，不會急着要買樓。」他指當年的樓價漲幅不像現在脹得那麼厲害，而且人們的心態覺得不一定要買樓，亦會考慮租屋。他認為，香港的房屋問題主要來自沒有足夠的土地建屋。「要製造麵包，一定要有麵粉；要有土地，先可以建屋。」他表示香港不是缺乏土地，而是缺乏可以發展的土地。「與新加坡相比，新加坡比香港細，但她可以發展的土地比例上比香港大很多。」他強調，要解決香港的房屋問題，社會上必先要有共識才可在房屋政策上走出一大步。

要有土地才可建屋，說來簡單做來難。鄔滿海認為有不同的方法可釋放土地。「在新界設有的新發展區，或是在市區有不同規劃的用地，也許可轉做住屋用途，長遠的要考慮應否填海。」他亦提到可以研究發展郊野公園土地，但覺得這不是一個逼切性大的方法。「很多時大家有錯誤理解，覺得郊野公園等於自然保育。在郊野公園有很多，但不是全部的土地可以填補作房屋用地。」不過他指是否有部分郊野公園用地可做住屋用途，社會應再作商討。

量力而為之

不少年青人一到 18 歲就會抽公屋，但鄔滿海對這做法有點保留。「年青人雖有住屋需要，但向上流的機會比長者及中年人相對比較大。你（年青人）需要

資助是初初，但幾年後可能職位人工都高了，應該有另外的措施。」他指出民政署有推行一些如青年宿舍的計劃，以定期租約的模式，令年青人在可負擔的範圍內，擁有自己的小天地。「很多年青一代好希望有自己的生活空間是無可口非，但資助房屋應定一個階梯。」他覺得年青人及其他老年人和中年人，最好能有不同計劃去「上車」，而不是在同一個體制下抽公屋。

這位見盡香港房屋發展的智者，對年青人置業的忠告是「量力而為」。他笑言自己要很小心回答年青人的問題，指他們要平衡自己的負擔能力，及樓市一跌時，自己有沒有心理準備。穿着風褸，滿頭白髮的他就如一個慈詳的伯伯，用他語重心長的眼神告訴你：「在這環境中，住屋是否一定要置業呢？」