

判決發出警示 僭建後果嚴重

觀塘雲漢街一名地舖業主因兩度違反屋宇署發出的清拆令，拒絕清拆地舖的僭建閣樓，被法庭裁定即時入獄一個月。屋宇署表示，今年首10個月，已有近1,200宗因違反清拆令被定罪的個案。違規僭建嚴重，遍布港九新界，猶如埋下多個計時炸彈，威脅市民安全。業主僭建判監，是向社會發出警示：違規僭建是嚴重罪行，業主為人己都應及早清除建築物內的僭建物，以免招致刑責。同時，屋宇署多年來處理僭建問題效率低下，執法不嚴，不少危險建築竟長期保留在市區，屋宇署應加緊處理，及早完成清拆工程。

這例建築工程會影響樓宇結構及消防安全，根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒遵從清拆令屬嚴重罪行，一經定罪最高可處罰款二十萬元及入獄一年，法例的刑罰正顯示違規僭建的危害性。馬頭圍塌樓慘劇的成因，正是與地下單位維修及進行拆卸僭建物工程有關，說明僭建隨時可造成災難性的後果。本港舊樓林立，如果不及早處理僭建問題，難保塌樓慘劇不會再次發生。這次法庭判處違法業主入獄，顯示不論僭建物是否有即時危險，一經發現都會立即檢控，對於其他有僭建物的業主有極大的警示意義。

目前預計全港僭建物多達75萬個，但以屋宇署的人手資源，在5至7年內只能清拆15萬至30萬個。顯然，單靠屋宇署的人手將難以全面消除僭建物，必須得到業主的配合。然而，當局過去巡察不足，執法不嚴，檢控的個案並不多，平均每年發出逾三萬張清拆令，最終檢控個案竟只有一成；又如部分違規建築在發出清拆令兩年後，屋宇署仍未有跟進處理，對於一些沒有即時危險的僭建物，處理則更為寬鬆，令不少業主產生僥倖心理，對於僭建物採取得過且過心態未有及時處理，法例形同虛設，路人安全沒有保障。

為加強法例的阻嚇力，屋宇署必須加緊處理違規僭建，對於違法業主及時起訴，如發現有即時危險的僭建物，署方不應坐待業主自主清拆，可先派人清拆後再向業主索回費用，以免費時失事。屋宇署負責巡查處理全港違規建築的重責，工作量大但人手卻遠遠不足，令到有關巡查工作舉步維艱。當局既已認識到舊樓安全的重要性，理應增撥資源予屋宇署，加強巡查及檢控的力度。同時，屋宇署應盡快制定清拆僭建物的安全指引，加強監督和執法，令業主和清拆人員有章可循，有法可依，確保安全。

死因聆訊須依法辦事務實可行

菲律賓司法部長德利瑪昨天稱，香港要求菲律賓116人到香港作供，她表示已向總統表示，菲律賓政府無責任令全部116人到香港，她建議20人已足夠，並希望港府保證不會起訴證人。菲律賓政府昨天要求，香港先澄清2月召開的馬尼拉人質事件的死因聆訊的性質，然後才會容許官員到香港出庭。

馬尼拉人質事件導致港人8死7傷，8萬港人曾無聲上街含淚遊行，要求為死難者討回真相和尋求公道，至今港人悲痛難息，部分港人要求追究事件中相關責任者的心情，是完全理解的。不過，香港是法治之區，死因聆訊應依法辦事，香港應該保證菲律賓證人在香港不會被檢控，至於多少證人來港，也應務實可行，並非多多益善，而是要案中關鍵證人來港，對死因研訊才會發揮作用。

實際上，中國駐菲律賓大使劉建超上星期已經明確表示，香港死因庭只是調查事件性質，了解事情真相，不會有菲律賓證

人被起訴。香港一向依法施政，馬尼拉人質事件發生在菲律賓，香港政府無權刑事檢控菲律賓證人，對此菲律賓司法部長大可放心。港人雖至今對事件悲難難息，但也絕對不會為難菲律賓證人。

多少證人來港應務實可行，關鍵是要案中關鍵證人來港，否則，再多的證人來港也於事無補，而且浪費香港納稅人的公帑，因為來港證人的費用要由港府承擔。德利瑪指等待港府澄清死因研訊的確實目標和範疇，才草擬最終的證人名單。對此，港府應盡快澄清香港的立場，清楚說明死因聆訊會嚴格依法辦事，並且要求菲律賓方面提供的證人名單，可以不一定是116人，但不能太少，而且必須是案中關鍵證人。

馬尼拉人質事件的死因聆訊，目的是為死難者討回真相和尋求公道。但如何協助死傷者家屬進行民事索償，顯然面對重重困難，對此港菲雙方政府應協商合作，真正還死傷者家屬一個公道。

重要新聞

TOP NEWS

2010年12月29日(星期三) 香港 文匯報 WEN WEI PO

A3 責任編輯：朱韻詩

港新盤動工減慢 首11月僅四千伙歷來新低 來年私宅供應少 樓價易升難跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然政府今年以來積極拍賣地皮，而發展商買地意慾亦高，但私宅動工量走勢卻不升反跌，數量甚至仍低過08年的歷史最低水平。據屋宇署發表最新數據顯示，首11個月動工私宅的累積數目只有4,092伙，比去年同期銳減41%，創下每年同期歷史新低。業內指出，由於今年私宅動工量大減，未來1至2年的落成量大幅回落至約9,000伙以下，加上息口低企，未來樓價依然易升難跌。



今年首11個月新盤動工量僅4092伙，反映未來兩至三年新盤供應有限。資料圖片

利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨表示，根據屋宇署昨日發表最新數據，今年11月份全港共有3個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準)，涉及單位690伙，包括大埔白石角發展區1期B地盤、大坑尚巒及堅尼地城山市街32號，雖然數量比10月份的208伙增加逾2.3倍，但首11個月動工私宅的累積數目則只有4,092伙，卻比去年同期的6,887伙銳減41%，暫時創下每年同期歷史新低。

連續三年動工量少過1萬

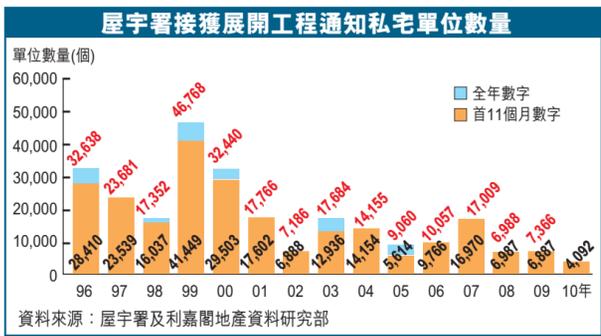
他指出，今年發展商開展項目速度極為緩慢，即使大型項目如港鐵車公廟站項目(981伙)、大埔白石角填海區1A及1C項目(合共754伙)等能趕及在年內動工興建，預測全年私宅動工數量最多只能達到6,500伙，較08年歷史最低6,988伙再減7%，勢必創下史上新低紀錄。

周滿傑續稱，由08年開始至今私宅動工量已連續三年低於1萬伙水平，可以預見，未來1、2年後住宅市場供應更加短缺，樓價更加易升難跌。

每年落成量將降至九千伙

另外，據屋宇署數據顯示，今年首11個月累積落成量合共12,550伙，較去年同期增加85%，創下近4年的同期新高紀錄，呈現止跌回升趨勢。周滿傑表示，由於今年落成私宅大部分屬三年前(即07年)開始動工，而經過07年私宅動工高峰期

(17,009伙)後，往後三年(08至10年)每年私宅動工數量便大幅回落至約7,000伙水平，因此預期，由明年開始，私宅落成量將會進入另一個低谷期，每年平均落成單位數量又會回落至9,000伙以下水平。



11月私宅動工項目

項目	單位數目(伙)
大埔白石角發展區1期B	488
大坑尚巒	164
堅尼地城山市街32號	38
總計	690

11月私宅落成項目

項目	單位數目(伙)
大圍盛薈	1,368
西半山 The Icon	68
堅尼地道9K號	24
九龍塘伯爵街2A號	14
壽臣山深水灣道79號	3
總計	1,477

港府連番出招 發展商審慎

財經解碼

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年以來政府主動賣地，發展商亦積極買地，但同期私宅動工量創新低。一位不願透露姓名的發展商昨否認，今年新屋動工量創新低，是發展商有意製造「人為短缺」，谷高樓價「賺到盡」。他認為，應該去問一問政府，過去一年連番出招，誰會期望發展商大量建屋？

今年買地 2012年推售

該發展商指出，市場對中小型及豪宅的需求不斷有改變，發展商也需要評估未來市場變化來開則，難免會有一定時差，若果期間市道出現變化，發展商更會透過自動減價入則或要求改則，令動工量出現不同程度變化。過去一年政府連番出招調控樓市，又限制「發水樓」上限至10%，雖然11月入則申請達92份，創新高，主要因為不少發展商期望爭取於明年4月1日「發水樓」限制生效前獲批則，但最終是否所有申請都能如期獲批，及會否如期動工仍是未知數。

他補充，今年買地的發展商要經過一定的入則程序，最快都要明年下半年才可動工，即在2012年以後才可推售。

新落成單位已預售70%

數據顯示，由08年開始至今私宅動工量已連續三年低於1萬伙水平，今年又創新低，可以預見未來一、兩年住宅市場供應更加短缺，來年樓價更是易升難跌。因此，於低息、熱錢帶動及遠水不能救近火下，明年樓價依然易升難跌。

與此同時，今年首11個月落成量大增85%至12,555伙，主要反映發展商在樓市好轉下，過去3年開始加快補充土儲及物業建築進度，但當中約70%已售出，對樓市亦具支持作用。

入則趕「發水」 政府慢慢批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府明年4月限制「發水」樓面，造成發展商趕起「趕入則」，昨日屋宇署公布數字，上月申請圖則數量高達92份，創下歷史新高，但政府明顯未有因此加快審批，上月批出的圖則只得30份，按月減少4份，獲批圖則項目以長實系內兩個地盤最大規模，包括市建局合作的深水埗警局街項目、年中於賣地場上奪得的紅磡灣紅鸞道項目。

上月92份申入則創新高

美聯物業資料研究部高級經理張倍蕾表示，屋宇署11月錄得92份申請圖則，為96年有紀錄以來的新高，當中首次入則申請更多達70份，亦為2001年有紀錄後新高，兩個數字均創下歷史紀錄，相信與發展商趕於明年4月推出限制發水樓新例前加快申請入則有關。不過，申請數目處高位，上月批出的建築圖則卻未見增加，僅錄30份，按月更減少4份。

長實紅鸞道項目獲批則

獲批項目中，以長實兩個地盤規模最大，其中與市建局合作發展的深水埗荔枝角道、桂林街和警局街項目，批建3幢商住物業，樓高由28至35層，涉及住宅約26.42萬呎，提供約390個單位。另外，長實今年8月於賣地場上，以35.1億元投得的紅磡灣地填海區D1商住地盤，亦獲批建4幢樓高28層高的商住物業，以及9幢3層高的低密度住宅，涉及住宅樓面達36.58萬呎，非住用樓面30,380呎。

華懋亦有兩個重建地盤批出圖則，其中麥當勞道3號，准於2層地庫上興建1幢26層高的住宅物業，涉及樓面67,484呎；西半山碧麗軒亦批建6幢3至4層高低密度住宅，其中4幢另設2層地庫，涉及樓面達71,521呎。

上月新批按揭貸款增兩成



11月新批按揭增加兩成至376億元。圖為銀行在新盤售樓處提供按揭服務諮詢。

明顯回落，料12月的新取用按揭貸款會跌穿萬宗水平。

未反映政府出招後影響

由於10月份基數較小，認可機構於11月份新批出貸款的按月增至376億元，升幅為22%。二手市場交易批出貸款增加65億元至251.64億元，增幅35.2%，轉按所批出的貸款增加9億元至89.9億元，升幅為10.8%。相比之下，一手市場交易批出貸款減少6億元至34.22億元，降幅為15.9%。

新申請貸款及批出貸款的增幅，反映政府當局及金管局於11月19日推出物業市場的新措施前，住宅物業市場於10月份及11月上半個月的交投氣氛活躍。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓表示，雖然新取用按揭宗數已連續9個月保持逾萬宗水平，惟數字主要反映上月市況，相信隨着11月政府進一步推出嚴厲的樓市監控措施，令投資者

入市熱情冷卻，加上本年度即將進入倒數階段，在傳統的長假期及房策效應持續影響下，市場整體交投已顯著減慢，料12月份的新取用按揭宗數有機會跌穿萬宗水平。

短炒離場 明年數字料回落

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳指出，11月份新批轉按宗數突然大幅增加13.2%，至4,324宗，貸款額增加10.8%至89.9億元，相信是由於11月陸續有銀行調高H按息率，期間促使不少業主加快由P按轉為申請H按，以爭取銀行調高按息前的利率，又或避免息率再向上調。

不過，政府在今年年底推出一系列打擊炒樓措施，已令短線投資者撤離住宅市場，因此估計明年全年新取用住宅按揭貸款宗數會減少21%，回落至11萬宗，涉及金額將下跌24%至2,420億元，但宗數及金額只僅次於2010年及1997年，依然是紀錄上第三高峰。