

倡非港人買樓設限 張炳良籲穩樓市

指現行房屋政策供不應求 需不同形式復建居屋

香港文匯報訊（記者 羅敏文）港府日前公布首季全港整體樓價錄得9%按年升幅，今年3月樓價更較1997年高位再高3%。行政會議成員兼房委會資助房屋小組主席張炳良表示，為遏止樓市升勢，港府有必要增加公營房屋供應、探討不同形式復建居屋、增加居屋白表比例，甚至應該探討限制非本地居民購入特定種類的房屋。他表示，當局縱然要奉行自由市場政策，亦應在不牴觸《基本法》前提下，施加一定限制。

港府先後「出招」遏止樓價升勢，但仍無阻樓市「炒風」，3月整體樓價更超越1997年的高位。張炳良昨日出席電台節目時稱，香港樓價升幅遠超市民工資增長，市民負擔樓價能力下降，加上樓市已出現結構性問題，香港物業已成為「全國性市場」，吸引大量內地投資者加入「戰團」，令現有房屋供應未能滿足市場需求，港府不能漠視，有需要採取「經濟槓桿」手段，穩定樓市。

新加坡亦限制樓宇買賣

面對內地人來港置業投資，張炳良認同對樓宇買賣施加一定限制，包括可考慮限制非本地居民購入特定種類的房屋，但須研究會否抵觸《基本法》相關條文。他稱，新加坡在國際自由市場指數中名列高位，但亦對樓宇買賣市場施加限制，未見會影響其自由市場地位，他認為港府可效法，並盡快制訂長遠房屋策略。

立法會房屋事務委員會主席李永達稱，香港可仿效澳洲做法，把豪宅和一般住宅市場分割，只准許境外人士購買豪宅，以限制他們沾手本地人市場，保障本地居民的住屋供應。他又稱，港府以本地居民的房屋需求，

制訂每年2萬個私樓單位供應目標，但內地人來港置業已成趨勢，當局有必要制訂長遠房屋策略，並檢討公營房屋資助的申請資格。

倡復建居屋增公屋供應

對於港府推出多項措施壓抑樓市，張炳良認為加強規管私營市場及增加土地供應，不一定能夠壓抑樓價，當局應加強公營房屋供應，甚至考慮不同形式復建居屋，增加居屋白表比例。他稱，社會早年擔心復建居屋會拖垮樓市，但近年發現出售剩餘居屋單位對樓市影響輕微，建議當局重新考慮復建居屋，並以賣地收益支持公屋、居屋及置安心發展。

市民促推措施控制樓價

市民徐先生昨日致電電台稱，港府有必要控制樓價升勢，如限制內地人來港置業，並徵收稅項，當局亦應同時增加土地供應，包括在港島南填海，建造有如九龍半島般大的填海區，用作住宅項目發展。梁先生則表示，內地已因應樓價高企，推出「限價樓」及保障性住房，建議港府效法及盡快推出措施控制樓市升勢。



港樓市升幅停不了，今年3月樓價更較1997年高位再高3%。

資料圖片



內地人熱衷投資香港樓市，每逢新樓盤銷售都吸引不少內地客捧場。

資料圖片



外來「熱錢」流入香港樓市，早前一名惠州「80後」少婦以3.45億元購入凱旋門頂層成為城中熱話。地產界人士指出，內地投資者已成為香港樓市「常客」，約佔一手樓市場4至5成客源，而且內地買家遠至內蒙鄂爾多斯，可見內地人是相當熱衷於投資香港樓市。但若果限制境外人士來港置業，無論地產業以至法律界，均認為不太可行，姑且不評估對香港「自由經濟市場」名聲的影響，單是司法挑戰已是非常棘手的難題。

富二代佔內地買家20%

香港一直以來奉行自由市場理念，本地人及境外人士都可以自由買賣香港房地產。據業界資料，現時香港總體樓市交易，內地客約佔15%，一手樓更佔40%至50%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，目前香港部分指標性的屋苑，成為內地人的投資目標，「特別是一手樓市場，只要是他們熟悉的發展商，樓價不高於2萬元一呎，他們幾乎都會爭相購買。」

周滿傑指出，來港購買豪宅的內地人來自全國各地，「遠至內蒙鄂爾多斯都有。」近年更多了80後的「富二代」加入「戰團」，其中最近以3.45億元成交的凱旋門頂層，買家正是一名惠州28歲少婦，這批「富二代」佔內地買家約20%。

但若果要限制內地人來港買樓，周滿傑認為可行性低，「香港是自由市場，不可能限制某些人的買賣行為，其他國家的人來港買樓又如何？要如何界定一條清晰的分界線？」對於將香港一般住宅市場與豪宅市場分割，只限制境外人士買賣一般住宅的建議，周滿傑亦認為不可行，「現在的私樓樓盤，包裝一下都說是豪宅，如何分兩個市場？」

大律師指或抵觸基本法

大律師陸偉雄認為，限制境外人士來港買樓是不可行，甚至會抵觸基本法，「在香港，任何人都可以自由置業，你不可以限制買家的身份。」而且亦有違自由經濟原則，甚至有機會被控歧視。他指出，限制買家身份在執行上亦有困難，境外人士可以透過代理人、信託人，以至公司名義、基金名義……林林總總的方法在香港買樓。

■香港文匯報記者 陳寶瑤

林鄭：處理僭建物一視同仁

香港文匯報訊（記者 羅敏文）港府處理新界村屋僭建物的政策被申訴專員批評過於寬鬆，港府隨即與鄉議局商討「理順方案」。發展局局長林鄭月娥表示，基於歷史背景關係，新界村屋和市區樓宇的規管制度不一，但絕不優待新界人，當局處理所有僭建物時均以公眾安全為首要考慮，執法亦一視同仁。有鄉議局理順小組成員透露，當局傾向豁免村屋天台的玻璃屋等僭建物，並重點「理順」樓層超出3層規定的村屋。

規管制度不同 無優待新界人

申訴專員早前批評屋宇署嚴厲打擊市區僭建物，但在處理新界村屋僭建物問題寬鬆。發展局局長林鄭月娥昨日出席公開活動後稱，當局處理僭建物的政策沒有優待新界人，只是新界屋宇及市區建築物的兩套不同規管制度，前者由地契規管，若超出地契指定的規模時，便根據《建築物條例》規管，情況與處理市區樓宇僭建物一致。

商討理順方案 玻璃屋或豁免

林鄭月娥表示，香港僭建物數量龐大，當局在執法時以公眾安全為首要考慮，不論在市區或新界的僭建物，如有即時危險，屋宇署會採取執法行動，執法亦一視同仁，不會因擁有人或業主背景而採取不同的做法。她又稱，過去亦曾發現有村屋超出3層

的規限，被要求清拆；亦有個案要求業主清拆違規建築物。

港府現正與鄉議局商討新界村屋僭建物的「理順方案」，林鄭月娥稱雙方希望遏止新增更多村屋僭建物，並認同要有方法處理有關問題。她表示，有關理順安排亦曾用於市區建築物，「以小型工程為例，當局未有要求拆除市區樓宇已有的小型僭建物，如冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷。廣告招牌規管也有類似安排，當局為免影響營商環境，只要商戶找專業人士認證招牌不會構成公眾安全，核准後便不用拆卸，但每5年須再核准。」

鄉議局理順小組成員林國昌表示，已與發展局官員商討有關安排。他透露，當局傾向豁免天台玻璃屋，因為其重量有限，對樓宇負荷影響有限，性質與冷氣機及簷篷類似。另外，當局較關注樓層超出3層規定的村屋，擬重點「理順」，但問題較複雜。屯門鄉事委員會主席何君堯表示，居民在天台加建簷篷和玻璃屋多數為了隔熱目的，是配合實際需要。



發展局局長林鄭月娥表示，新界村屋和市區樓宇的規管制度不一，但絕不優待新界人。

資料圖片

驗明結構安全 可批臨時准許

香港工程師學會前會長黃澤恩表示，屋宇署目前會就村屋個別情況作出特別安排，如獲得屋宇結構工程師驗樓證明結構安全後，便可發出為期3年的臨時准許。當局如要「理順」村屋僭建問題，可參考有關做法，例如評估加建樓層會否導致樓宇負荷加重，玻璃屋面積會否過大而影響逃生等，如證明安全，便可批出臨時准許。

領匯無障礙設施被批無改善

香港文匯報訊（記者 鄭啟源）領匯早前承諾改善屬下物業的無障礙設施，惟進度備受質疑。民建聯上月抽查85個領匯旗下商場，結果發現67%商場的無障礙設施未有明顯改善。在各類無障礙設施中，以失明人士引路徑、客用升降機語音報層系統及出入口處的下斜通道最為不足。

民建聯在視察中又發現領匯聲稱已完成改善工程的慈雲山中心，其中最常用、連接商場及巴士總站的樓梯尚未設置斜道，質疑領匯根本「無心做」，敷衍了事。領匯回應指，會以「最合理可行原則」全面提升旗下商場的無障礙設施，以達到屋宇署要求。

民建聯調查指進度緩慢

民建聯去年8月曾就領匯屬下商場的無障礙設施進行調查，直至上月再抽查其中85個商場跟進。發現其中57個商場的無障礙設施無顯著改善，28個商場則有不同程度改善，如部分出入口已加設下斜通道等，但整體改善進度仍然緩慢。

調查又發現，領匯商場對失明人士及使用輪椅人士的無障礙設施尤其缺乏。75.3%商場欠缺失明人士引路徑；48.6%商場的客用升降機欠缺語音報層系統；

37.6%商場的下斜通道不足。部分商場更欠缺客用升降機(15.3%)及輪椅人士專用洗手間(11.8%)等設施。

巴士總站無斜道礙輪椅客

領匯曾承諾會斥資不少於2億元，改善轄下物業的無障礙設施，並於今年3月對平機會建議的8個項目完成改善工程。惟民建聯巡查聲稱已完成改善工程的慈雲山中心時，發現商場內多處無障礙設施仍有不足處，包括最常用、連接商場及巴士總站的樓梯尚未設置斜道。至於其他屋邨商場的改善工程進度同樣欠理想，如屯門蝴蝶邨商場內，只設有扶手電梯及貨用升降

機，輪椅人士如要前往商場內的超市及酒樓，被迫要經過兩重防煙門才能乘搭貨用升降機到達。

領匯：已投放2億改善

民建聯秘書長彭長緯批評，領匯雖承諾改善無障礙設施，但改善工程無指引可循，落實時間表亦欠缺透明度，質疑領匯未有盡力進行改善工程。民建聯稍後將約見平機會，要求平機會敦促領匯盡快改善問題。

領匯發言人回應表示，未來5年將投放不少於2億元，以「最合理可行原則」，全面提升旗下商場的無障礙設施，達至屋宇署發布的《設計手冊：暢通無阻的通道2008》及相關要求。稍後亦會在公司網頁公布未來6個月無障礙設施提升工程時間表，並報告過去3個月的工程進度，有關資料將定期作出更新。

港人幣存款年底料達8000億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財經事務及庫務局局長陳家強昨出席一個研討會時表示，人民幣業務於過去一年增長茂厲，本港作為人民幣離岸中心的雛型已現，但仍處於初期，要成為主要行業仍有大量工作要做。截至今年3月底止，本港的人民幣存款

達至4,500億元，預料到今年底會增至近8,000億元。陳家強指出，要保持本港的競爭力，便要提升和鞏固現有優勢，利用本港的國際網絡及抓緊人民幣發展機遇，增加本港在全球的影響力。

申訴專員批處理村屋寬鬆

香港文匯報訊（記者 羅敏文）申訴專員指港府嚴厲打擊市區僭建，但在處理新界村屋僭建物問題寬鬆，做法「厚此薄彼」，而部門執法態度散漫，容許業主「拖字訣」，即使法例賦權可入屋調查，勒令或代為清拆僭建物，甚至取消地契，但當局過去4年發出721個清拆令，至今仍有60%僭建物尚未拆除。

屋宇署及地政總署目前可對新界村屋的違例建築工程採取執法行動，屋宇署可根據《建築物條例》第24條發出法定命令，要求業主在指定限期內清拆任何非法或危險的構築物，否則該署可以代為清拆，並向業主追討費用。業主如不遵從清拆令，即屬違反《建築物條例》，可被判處監禁及罰款。

收2161個案 888宗未採行動

地政總署可對違反土地契約條件的違例工程採取執法行動，可根據《土地（雜項條文）條例》清拆違例構築物，亦有權重收土地及取消地契。不過，申訴專員調查後發現，屋宇署過去4年發出721個清拆令，只能分別清拆285僭建物；地政總署期間收到2,161宗個案中，有888宗未有採取行動，更從未運用取消地契權力。

申訴專員調查發現，屋宇署及地政總署自2001年起放鬆對新界村屋的規管，僅針對「正在施工」的違例建築工程執法，即使僭建部分仍在裝修，只要主體結構已經落成，則不能執法。公署批評有關做法有違常理邏輯，新界村屋的執法明顯較其他類別樓宇寬鬆，炮轟做法「厚此薄彼」，部門執法「拖延苟且，欠缺成效」。



彭長緯表示，民建聯發現，領匯聲稱已完成改善工程的慈雲山中心，最常用、連接商場及巴士總站的樓梯尚未設置斜道，質疑領匯根本「無心做」。

香港文匯報記者鄭啟源 攝