

# 分拆教材只治標 政府編製方治本

教材分拆問題擾攘2年仍未解決，教育局局長孫明揚昨日向書商發出「最後通牒」，明年須全面落实分拆措施，假若書商仍「一拖再拖」，即引入招標措施，包括考慮加入大學出書等競爭對手。其實，書商在分拆教材上採取拖字訣，不過是想繼續謀利。當局雖然提出一年寬限期，但如果書商壟斷教科書出版的情況不變，即使全部實現教材分拆，也難以寄望書商大幅減價。當局應參考其他國家或地區的經驗，由教育局自行編製教材，好處是當局已擁有龐大的人力物力，編製教材並不困難，而且能夠以較低廉價格售予學生，紓緩基層家庭的買書壓力。當局應利用這一年積極準備，不要被書商牽着鼻子走。

教科書是一般家庭不可避免的開支，書價上漲對基層市民的生計造成極大影響。據消委會資料顯示，中小學教科書自2004年開始年年漲價，7年來累積漲幅已達每年24%，但同期通脹卻只有8%，反映書商為了賺取利潤，罔顧社會責任。當局提出分拆教材的目的，原意是避免書商將教科書與提供予學校的教材細綁出售，藉此降低教科書成本。措施本來應在去年落實，但書商卻以解決版權等問題為由，延至今9月，現在又提出三年分拆建議，落實時間一拖再拖，根本是有意拖延。

本港教科書價格與鄰近地區的差距也極大，以小三英文課本為例，本港每冊平均零售價較廣東省高逾12倍、較台灣高5倍、較新加坡高2倍。導致書價高的原因與教科書開發成本也有關係，由於書商要花大筆成本去滿足當局審批要求，導致教科書的版權成本大增，書商自然全數轉嫁到家長學生身上。在現時幾大書商壟斷經營的情況下，就算落實分拆教材，減幅相信也極微，而且書商隨時可以其他成本上漲為由改減為加，對市民沒有保障。

教科書是每名學子必需品，不宜將編製及定價都交由市場決定。在不少國家或地區如內地、新加坡，教科書的編製都是由政府辦理，既確保課本質素符合要求，也避免教科書成為商人奇貨可居的商品。教育局有多年評審教科書的經驗，轄下有不少官校教師，教材的資源也豐富，絕對有能力自行編製教材。況且不少學科如數理化、語文經濟等，都已有了一套固定的課程標準，課程內容爭議不大，由政府編製正可減低成本，就是一些社會可能有爭議的學科如公民教育、歷史等，教育局也可將課程內容交公眾諮詢才作定稿，當局應及早研究準備。

(相關新聞刊A2版)

# 「需求主導」模式加快舊樓重建

市建局昨日推出「需求主導」的重建模式，業主可主動提出重建申請，改變過往由市建局主導的重建方式。「需求主導」的重建模式，為加快年久失修、被忽視的舊樓重建提供多一條渠道，而且小業主利益更有保障，既改善社區環境，又能加快舊樓重建、增加樓宇供應，值得支持。

現時本港約有11萬戶家庭生活在失修房子當中，樓齡超過50年的高齡舊樓約有4千幢，大部分都分布在市區，隨着時間推移並將以倍數增加。去年土瓜灣馬頭圍道塌樓事件造成人命損失，反映市區老化的問題不容忽視，不少舊樓已經不適合居住，修復的成本太大，唯有進行重建，才能徹底消除居民的安大威脅，改善居住環境。

為加快重建步伐，政府已將舊樓收購的門檻由9成降至8成，以推動私人發展商參與重建。但私人發展商從商業角度考慮，只會對面積較大、位置優越、有巨大利益的舊樓有收購、重建的興趣，一些缺乏重建價值的舊樓則無人問津。這些舊樓的居民要無止境擔驚受怕、忍受惡劣的居住條件。脫離惡劣的居住環境是舊區居民最基本的願望，推出

「需求主導」重建模式，可為小業主提供多一個啟動重建的選擇。在「由下而上」的「需求主導」模式帶動下，小業主推動重建掌握更大主動權，重建的步伐相信將明顯加快。另一方面，本地市區土地供應緊缺，但對市區住宅的需求卻有增無減，市建局是公營機構，重建項目並非完全在於賺錢，通過與小業主合作加快舊樓重建，增加部分市區限價、限呎單位供應，可以紓緩市場對這類單位的需求壓力。

《市區重建策略》提出，進行市區更新時，應採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針。市建局既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，也不會犧牲任何社群的合法權益。「需求主導」的重建模式看來會產生多項正面效益，但其真正成效有待通過落實來檢驗，例如會否導致業主狂加租逼遷租客、引發更多「釘子戶」等系列問題，市建局可以先進行一兩個試驗項目，然後按實際經驗檢討及優化「需求主導」的重建模式，為地區更新、改善居住環境尋找到最適當的重建模式。

(相關新聞刊A5版)

## 重要新聞

A5 責任編輯：潘曉平

2011年6月1日(星期三) 香港 文匯報 WEN WEI PO

# 舊樓主動申重建 須符6條件

### 地盤面積至少400平方米 67%業權認同 按7年樓齡賠償

張震遠指董事局通過「需求主導」重建模式，對主動提出重建要求的業主，同樣提供7年樓齡賠償。

香港文匯報記者 曾慶威攝

香港文匯報訊(記者 謝雅寶)市區重建局昨日宣布推出「業主需求主導」重建模式，業主今年7月至10月可提出申請，當局會按7年樓齡作出賠償，而首年會處理1至2個項目。申請項目必須符合6大條件，包括失修樓宇、地盤面積至少達400平方米、須在「諮詢平台」確認的重建區或非保育區內，並且要有67%業權人同意，才可望納入重建範圍。市建局主席張震遠表示，申請人最終要收集不少於80%業權人簽署買賣協議，否則項目便會終止。



市建局推出業主需求主導重建模式，讓失修舊樓業主可主動提出重建申請。

資料圖片

## 「業主需求主導」重建模式

計劃詳情：市建局通過「需求主導」重建模式，業主可主動向市建局要求收購重建。市建局會按7年樓齡賠償機制向自住業主提出收購，將於今年7至10月接受申請，但申請人須符合以下條件：

- 1.要有至少67%業權持有人同意申請；
- 2.樓宇須位於「諮詢平台」的重建區內，或非保育區內；
- 3.屬於失修或明顯失修樓宇；
- 4.地盤面積不少於400平方米；
- 5.樓宇不可具有文化、保育及歷史價值；
- 6.市建局會考慮是否有足夠資源執行項目。

### 流程：

- 1.涉及地段內不少於67%業權持有人同意提出申請，並通過申請條件；
- 2.市建局將1至2個項目納入每年業務計劃內，呈交財政局司長審批；
- 3.經財政局司長批准後，將進行人口凍結調查；
- 4.在項目啟動的首2個月內，未接到反對意見，便會向業主提出收購建議，業主會有60日考慮時間。若期間收到反對意見，當局會在審議意見後，才提出收購建議，業主同樣會有60日時間考慮。
- 5.業主在接受收購建議時，須要有不少於80%業主同意收購價，才能簽署買賣合約，否則項目便會終止。

製表：香港文匯報記者 謝雅寶

# 舊樓業權分散 區議員倡降門檻



全港舊區有許多逾50年失修舊樓，部分更成為籠屋集中地，需要改善居住環境。圖為大角咀舊樓改建的籠屋。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)市建局推出「需求主導重建計劃」，有區議員認為可以加快舊區重建步伐，預計會受到舊區居民歡迎，不過對於其中一個補償方案「樓換樓」有所保留；亦有舊區唐樓業主擔心未必能順利取得3分之2的業主同意，認為賣給私人發展商的價錢可能會更吸引。

民建聯九龍城區議員尹才榜認為，新計劃有助改善舊區居住環境及居民安全，有別於被動地待有關方面收購，舊樓居民可以主動向市建局提出申請。他認為計劃提出的申請條件亦算合理，九龍城區內有不少40至50年樓齡、地盤面積400平方米的舊樓，符合條件的樓宇為數不少。

## 樓換樓補償有待釐清

不過，他指出，要獲得8成業主同意會有一定困難，「舊樓業權分散，甚至好多已經移民外國，好難找得到(業主)」他建議當局或考慮將要求降低至7成。另外，他對於其中一個補償方案「樓換樓」亦有保留，「要有清晰條款，是否要補償，是否

同區換等，當局要講清楚。」九龍城十三街維修關注組成員楊志勤則對計劃表示歡迎，「區內一些50多年樓齡的單幢舊樓應該會得益於這個計劃，因為業權老，而且樓齡太舊，私人收購無望，現在多個選擇始終是好事。」但他認為對於十三街來說，這個計劃未必有好處，楊志勤指出，十三街共有三幢樓，但就有90多個業主，「業權極分散，根本無可能獲得3分之2業主的同意。」

## 法團主席：地產商價錢更吸引

深水埗一幢有46年樓齡的唐樓業主立案法團主席周先生表示，該幢大廈共10多戶，早前曾有私人發展商向他們洽購，但最終因業主各持己見，交易告吹，「私人發展商開價更好，但大家都不要，又怎會對需求主導重建計劃有興趣。」他指出，要取得3分之2業主同意的機會極低，「大家有的自住，有的放租，有好行情願各自出售。」加上剛剛參加了樓宇更新大行動，更加不急于重建。

# 學者讚高招 測量師睇淡

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)有學者認為市建局推出的「需求主導重建計劃」有一定吸引力，將舊樓的重建價值交由業主決定，當局可以達到既定目標，又不必予人強行收樓的印象，而且業主亦可以有多一個選擇。不過，有測量師就估計未必能吸引到小業主，因為私人市場出價更慷慨，有可能高於同區7年樓齡的樓價。

## 潘永祥：當局不必負強行收樓惡名

城大建築科技學部高級講師潘永祥認為「需求主導重建計劃」是給舊樓業主多一個選擇。他指出，過往市建局收樓經常被指只考慮賠償價值而不考慮重建價值，對業主不公平，現在將主動權交給舊樓業主，他

們可自行因應樓宇的重建價值而決定是否參與計劃。「對當局來說最終目的是一樣的，就是舊樓重建，改善社區，只不過現在樓宇的重建價值由業主決定。」而且主動權在業主手上，當局不必負上強行收樓的惡名，他認為政策可行。

潘永祥續稱，400平方米的地盤面積是基本要求，「低於這個面積好難重建，這是合理的基本要求。」他不認為獲得3分之2業權同意會有困難，「只要重建價值高，又有人肯牽頭，應該不難。」而且比例亦算合理，若少於此數，日後有爭拗的時候就會因比例太接近而出現拉鋸戰。

九龍城區更新地區諮詢平台成員黃錦星對計劃十分

支持，他表示，「需求主導重建計劃」是一個新的重建策略，是因應社會主流意見而作出的部署，不過他認為計劃是否成功，要等見到初步成效，屆時再作檢討。

## 陳超國：發展商出價超7年樓齡

但第一太平戴維思董事總經理陳超國表示，市建局的計劃未必可吸引舊樓小業主出售業權，因為不少發展商的出價更為慷慨，「若聯合售予發展商，他們所收到的款項是高過7年樓齡的樓價，相反若地積比率已用盡的地盤，售予發展商就沒有太大的『着數』，在這個情況下，以7年樓齡的樓價售予市建局，就是一個最高的價值。」



市建局今年初推出新《市區重建策略》，提出以「三管齊下」推行重建。當局昨日公布通過其中1個「需求主導」重建模式，即由業主間先取得共識再向當局申請重建。張震遠表示，業主可享受7年樓齡賠償，及按一貫方式補償其他業主和安置住宅租戶，以及向有需要業主提供「樓換樓」，但必須符合一定條件。

## 限「諮詢平台」區 現僅有九龍城

要作出有關申請，必須符合6大申請標準，包括樓宇出現失修情況、地盤面積至少達400平方米，即4,000多呎、樓宇不可具有保育及歷史價值、當局是否有足夠資源執行項目、涉及地段內須得到至少67%業權持有人同意申請。至於地段範圍須由市建局成立，用以聽取地方人士意見的「諮詢平台」重建區內，或不是位於「諮詢平台」內的保育區。而目前已成立「諮詢平台」的，只有九龍城區。

## 67%業權門檻 參考台北東京

張震遠表示，當局是參照台北及東京的做法，訂立至少67%業權持有人同意接納為申請條件。市建局行政總監羅義坤表示，67%門檻是合理的，若有業主旅居海外，都能滿足到其他有意參加項目的業主；而當局訂出收集80%業權後，便會立即簽訂買賣協議，亦可採用強拍條例，以免有業主私下與發展商洽談收購價。

符合申請標準的項目會納入2012/13年度業務計劃內，並交由財政局司長審批，若項目順利通過，當局會隨即進行人口凍結調查，並向成功申請人發出「有條件收購建議」。張震遠解釋，當業主受到收購建議時，須有至少80%業權人接納收購並簽署買賣協議，若業主不能通過此門檻，項目便會立即終止。

## 每年1至2項目 虧損也去馬

張震遠表示，除須符合6個基本條件外，也會考慮該申請地段規劃後可帶來的環境改善效益，以及樓宇內部居住情況，再作出篩選，即使項目會面臨虧蝕也會接手，預計明年會有1至2個項目透過計劃落實重建。羅義坤稱，首個重建項目最快可在明年4月進行「人口凍結調查」，並指新模式不影響市建局往後提出的重建方案。