年發300清拆令 村屋僭建無特赦

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）發展局開始對新界村屋僭建物展開巡查和執法行動。有新界村代表質疑政府數十年都沒有對新界村屋的僭建物執法，已等同「默許」他們僭建，並希望當局將這些僭建物「合法化」。發展局強調，政府一直有對新界村屋僭建物執法，在2011年就發出了300多張清拆令，重申當局會依法處理，不會考慮以特赦方式處理村屋的僭建物。

梁福元稱無執法等同默認

在昨日香港電台節目《城市論壇》上，十八鄉鄉事委員會主席梁福元稱，目前新界鄉村之所以「四處都是4層5層，或者處處搭起天棚，是因為政府過去十年來都沒有去執法，才會令僭建物在新界村屋『成行成市』」。「因為你們政府審批小型屋宇差不多40年，從來沒有去執法監管，是不是你們疏忽監管，形同默認呢？」

指舊契無限高「被迫僭建」

沙田上禾輋村村長藍志祥則稱，政府「一直沒有執法」令他們有「合理假想」，僭建天棚以至玻璃屋等，就和「落雨要打傘」一樣，「我們的村民只是利用土地，善用空間而已」。

梁福元又稱，政府一直「懶於執法」的一個原因，是因為「缺乏法理依據」，指當局在1961年通過和1987年修訂《建築物條例(新界適用)》時，都沒有與法定新界事務諮詢組織，即新界鄉議局達成共識，而這些「舊契」村屋每層面積只得二三百平方呎，但沒有高度限制，村民於是「被迫僭建」，將村屋加建到四五層高去改善生活環境。

發展局副秘書長（規劃及地政）鄭偉源在節目上回應所謂「舊契村屋沒有高度限制」時強調，政府有清楚法理依據，強調所有村屋在1961年後加建、重建或改建，倘樓高超過27呎，興建多過3層，每層面積超過700平方呎即屬僭建。他強調，特區政府一直有對新界村屋有即時危險或正在建築中的僭建物執法，2010年就新界的僭建物就發出了300多張清拆令。梁福元質疑道：「數字1年只得幾百宗，執到2047年都未執完法，你話政府如何施政？」鄭偉源又表示，發展局不會考慮特赦新界村屋的僭建物，又指村民倘根據特區政府推出的自願申報計劃申報僭建物，只要符合安全，僭建物應可保留一定的期限，但「僭建是違法的，我們不可以將不合法的事變成合法」，又指鄉議局倘決定提出司法覆核，他指當局會依法處理，並期望可以根據法律釐清情況。

■發展局重申，會依法處理村屋僭建，沒有考慮過特赦。 香港文匯報記者劉國權 攝

■曾俊華表示，低息環境持續可能導致泡沫風險，外圍經濟可能惡化，籲市民不要盲目跟風。 資料圖片

財爺：樓泡起勿跟風 港府隨時出招

兩「不尋常力量」影響導致風險

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）在特區政府推出平抑樓價措施後，香港樓價一度回落，但至近月再次「越升越有」，不少人對今年的樓市轉趨樂觀。財政司司長曾俊華指出，香港樓市正受到兩股「不尋常力量」影響：一是低息環境持續可能導致的泡沫風險；二是外圍經濟可能惡化。他呼籲市民不要盲目跟風入市，特區政府會密切監察市場狀況，在有需要時毫不猶疑推出進一步的措施，防止樓市過熱的情況重現。

曾俊華昨日在其最新網誌中發表題為「樓市近況」的文章。

他說，2011年下半年開始，在外圍形勢不穩及本地銀行數度調高按揭利率下，香港樓市出現整固，成交劇減，2012年1月的樓價也由去年年中的高位累計回落約5%，但自2月開始，股市回升，樓市氣氛再度轉活，早前累積的購買力被釋放，帶動成交及樓價上升。

3月成交急升2倍呎價新高

他說，反映2012年2月的成交，於3月送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數，按月急升接近2倍至11,360宗，整體樓價在2月亦回升約2%。市場資訊亦顯示，樓市的成交在過去個多月大致保持活躍，樓價亦繼續上升，個別單位的成交呎價更創出新高。

不過，曾俊華指出，宏觀而言，香港的樓市正受兩股「不尋常力量」所影響：一是超低利率及流動性充裕的環境；二是外圍經濟的下行風險。

他解釋，由於先進經濟體會在未來一段時間會維持非常寬鬆的貨幣政策，低息環境其實並未出現根本性的改變，令人擔心在持續低息的環境下，樓市亢奮的情緒可能會再度出現，或增加泡沫風險。

曾俊華說：「樓價自2009年初起已累計上升74%，並較1997年的高位高出5%。市民的置業供款負擔亦由2008年第四季32%的低位飆升至去年第四季的46%。在目前的低息環境下，這供款負擔指數已相當高。若利率回升3%，這數字將上升至59%，遠超1991年至2010年50%的長期平均數。」

他續說，在歐債危機的威脅下，環球宏觀經濟前景高度不明朗，令樓價更易出現大幅波動。一旦環球經濟及金融市場再度惡化，樓市將無可避免地受到影響。「樓市在去年下半年出現的整固，正好反映這一點。」

有需要時推進一步措施

曾俊華重申，特區政府有確保樓市平穩健康發展的決心，並會繼續採用行之有效的措施，增加樓宇供應、遏抑物業投機、防止按揭信貸過度擴張和確保物業市場的透明度，並適時按市場情況適當地調節力度。在有需要時，當局會毫不猶豫地推出進一步的措施。香港金融管理局亦會繼續密切留意按揭市場的情況，並因應最新發展採取適當的監管措施，維持銀行體系的穩健。

他再次提醒市民，置業是市民一生中最重要的投資，「在作出置業決定前，大家必須審慎，要量力而為，小心各種潛在的風險。市民不要迷信樓價只會上升，不會下跌，千萬不要盲目跟風入市」。

學者料下半年樓市趨穩

■香港樓價一度回落，但近月再次「越升越有」，不少人對今年的樓市轉趨樂觀。 資料圖片

香港文匯報訊 曾俊華關注香港樓市再度活躍，或有泡沫風險。香港理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，市民被壓抑的買樓意慾在農曆新年後釋放，造成樓價上升，但相信成交可能逐漸減慢，又相信今年下半年的樓市走勢會平穩。

據政府數字顯示，反映2月樓市的3月住宅買賣合約總數按月急升近兩倍。有物業代理反映，港島區的樓價已重回歷史高位附近，連居屋和公屋的價格亦見新高，如鰂魚涌康山花園一個2房單位的呎價就高達8,200多元，打破居屋呎價最高紀錄。

同時，九龍區的大型屋苑美孚新邨，平均呎價亦由農曆新年前的5,500元上升至目前的6,000元，有價有市，一個望泳池和廣場景的900呎單位，更錄得高於1997年水平的呎價7,400元成交，創下歷史新高。有物業代理更估計價格會再上升。

許智文在接受傳媒訪問時坦言：「政府既驚樓價高又有泡沫，大家都可理解到很多人買不起樓，社會與政府一樣擔心（市民）買不起樓，負擔能力不足，板間房、籠屋或者是劏房等情況會繼續出現。」

智能長者屋 全天候監察

■房協人員示範「智型居」內的無障礙傢具如何便利長者生活。 香港文匯報記者郭兆東 攝

香港文匯報訊（記者 郭兆東）香港人口老化問題持續，開發「銀髮市場」大有可為。房協獲創新科技基金贊助200萬元開發「智型居」，將新式「長者屋」打造為高科技「未來家居」，賣點是高端家居設施，長者即使行動不便也能隨意遙控家中大小設備，並設有全天候系統，監察長者身體狀況，長者動作稍為過大顯示有跌倒徵兆則啟動警號。房協長遠計劃先為牛頭角彩頤居引入「智型居」，日後落成的「富貴長者屋」也研究採用。

開發智型居 設備全遙控

房協總經理張滿華昨日表示，為向長者展示「未來家居」，獲創新科技基金贊助200萬元開發「智型居」，從外國引入先進的傢具設施及多媒體互動裝置，糅合無障礙家居設計，示範理想居所模樣。另有部分設備由應用科技研究院及理工大學合作研發，應用高科技及專業健康知識，協助長者於家中監察個人健康狀況。

張滿華指出，長者置身「智型居」，便可利用平板電腦遙控家中各項電器及傢具的開關，例如門鎖及開啟電燈，有助行動不便的長者招待親友及護理人員到訪。另外，考慮到輪椅人士的需要，「智型居」引入無縫地板及可拆除的浴室間隔，以便自由出入。

梳化量血壓 跌倒發警報

為減低長者家居意外風險，「智型居」正構思設立數據監控中心，用作收集長者於家中的健康及安全訊息，其中一項特點是，長者可憑梳化扶手上的血壓計，自動量度血壓及血液含氧量，同時亦設有攜帶式健康監察儀，一旦偵測到長者身體動作過大、顯示有跌倒及撞倒徵兆，系統便會自動發出警報，通知家人及護理人員。「智型居」的另一項賣點是，設有可監察長者在家中位置及動態的檢測儀，一旦長者靜止時間比預設時間長，系統便會發出警號通知監察人。

張滿華續指，「智型居」仍在構思及研發階段，現正測試長者反應，以便將概念融入彩頤居，以及日後落成的「富貴長者屋」中。屆時會根據長者住戶的需要，設置適合他們的智能裝備，以達致「居家安老」的目標。但他承認，現在仍欠缺相應的配套措施，如24小時看護及管家式服務，希望可在發展智能長者家居同時有合適的措施配合。

安全勝私隱 救援可及時

「智型居」設置全天候家居安全監察系統，長者私隱恐受威脅，房協發言人認為長者家居安全比私隱更為重要，系統確保長者在家發生事故後，及時讓家人及醫護人士作出救援。聖雅各福群會專業服務社工呂幗英表示，外國早有討論於家居設置24小時動態檢測儀的私隱爭議，他認為隱形的監察或會令長者忘記自己的一舉一動正被記錄，房協在實施有關設施前，應對長者及其家人詳細解釋系統運作及風險，他續指當年推出「平安鐘」也有部分長者抗拒系統經常致電，行動被監測，但適應後，已獲多數長者接受。

民建聯促梁 落實加快上樓

■民建聯向候任特首梁振英送上「復活蛋」，要求梁振英上任後盡快解決基層市民的住屋問題。 香港文匯報記者劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）面對香港基層市民住屋等深層次社會問題，候任行政長官梁振英在其競選政綱中承諾會解決香港房屋問題。民建聯和一批正輪候公屋的市民，要求梁振英在上任後，落實加快約16萬合資格人士「上樓」的速度，增建居屋協助市民置業，和正視年輕人買樓的需要，積極提供協助，以緩解基層的怨氣。

民建聯副主席、立法會議員李慧琼，九龍城區議員潘國華、吳寶強、吳奮金，油尖旺區議員葉傲冬，深水埗區議員劉佩玉、陳偉明，昨日和一批來自深水埗、土瓜灣、油麻地等九龍西區，正輪候上樓的基層市民約20人到候任特首辦公室外請願，要求梁振英在上任後盡快解決房屋問題，並向政府代表遞交載有市民期望的「復活蛋」。

期望政策重視弱勢社群

李慧琼說，近年香港樓價飆升，不少市民無力置業，正輪候「上樓」的基層市民多年來未獲配屋，以致要租住板間房、劏房等環境惡劣的地方，樓市轉好，私樓業主的議價力因市場需求迫切而大大提高，令近月租金的升幅令一般人難以承受，甚至出現籠屋、板間房的呎價高過豪宅的情況，令香港淪為「國際笑柄」。

在請願活動上，各居民現身說法。今年74歲的黃太與80歲的丈夫，目前居於九龍城一個300多呎的單位，而該單位的租金將大幅增加至近6,000元。她說，兒子駕駛的士的收入並不穩定，但他們等候了兩年多仍未獲分配公屋單位，並批評政府要他們長時間苦候公屋單位，並不是善待長者的政策，故期望新一屆特區政府在政策上，可更重視社會上的弱勢社群。

另外，李慧琼被問到梁振英將參加民建聯舉行的路向營時表示，相信大家主要是以交流意見為目的，而具體的交流內容則會由黨友與對方溝通。