

協助做好二手樓實用面積計價

地產代理監管局昨日發出新執業通告，要求地產代理就推銷二手住宅物業發出廣告宣傳及向客戶提供物業樓面面積資料時，必須提供物業實用面積，有關措施將於明年1月1日正式實施。以實用面積計價能為消費者提供較清晰及客觀準則，保障置業者利益，亦有利減少物業交易的爭拗。二手樓採用實用面積計價是大勢所趨。實施實用面積計價將對物業交易方式帶來重大改變，對業主、代理及相關從業者都會造成影響。當局應全面評估措施的影響，協助市民及業界平穩過渡。

日後一手樓和二手樓統一以實用面積計價，消除了過往因採用建築面積計價造成的模糊地帶，市民可掌握更真確的樓宇買賣資料，在交易中佔有更大的主動權，減少出現置業誤判的情況。這對本港物業交易市場是一次實質性的改變，對買家有利。不過，針無兩頭利，二手樓實用面積計價可能對某些業主造成衝擊，因為採用實用面積計價，部分實用率低的物業市場轉讓難度增加，價格亦會下跌，不少實用率低的物業業主的利益當然會因此受到影響。也有人擔心推行實用

面積計價會打擊市民的買樓意慾。本港過去都是以建築面積計價，令發水樓大行其道，對置業人士造成極大損失，備受市民詬病，要求以實用面積計價的呼聲越來越高。尤其是過往市場一直沿用建築面積，卻一直沒有統一標準，市民要比較樓價，往往需要自行計算單位的實用率，過程麻煩亦難得準確數據。目前，政府已推動立法規定一手樓需劃一採用實用面積，西方及內地亦普遍採用，並不存在太大的技術問題。因此，強制代理提供實用面積資料，不同屋苑之間的比較清清楚楚，對置業者而言是更方便的計算方式。二手樓銷售亦採用實用面積是一視同仁，體現對置業者利益的保障，對消費者更公平，令樓市資訊準確度更高。

為減少對業主的不便，幫助市民適應實用面積計價後市場出現的新變化，當局需要加強宣傳教育，並集合業界力量，做好配套措施加快市場順利過渡，確保實施實用面積能提高市場透明度，減少渾水摸魚，保障消費者利益。

(相關新聞刊A1版)

清拆荔枝山莊違規僭建具指標意義

地政總署昨日到荔枝山莊清拆違規建築物，因釐清官私土地範圍後，獲村民理解，最終順利落實收地行動。香港是法治社會，事件彰顯了政府執法的決心，以及村民最終尊重法律的公民意識。由於政府和村民在加強溝通情況下，成功完成了是次收地行動，這對今後處理新界數十幅同類個案，具有指標意義。處理荔枝山莊收地問題後，政府今後還得處理新界其他同類個案，以示執法一視同仁。政府應汲取經驗，盡快研究處理僭建和佔用土地的應對方案，以處理更複雜的個案，減少發生衝突的機會。

荔枝山莊有關官地已被佔用18年，政府有文件證明有關土地屬政府所有。根據法律規定，當局依例收地順理成章。政府沒有因為村民採取激烈行動而放棄收地，足以說明政府不容繼續佔用官地的執法決心。村民最終亦理解到政府執法的決心，配合政府執法行動，亦符合公民守法的社會期望。然而，從反面看，政府多年未有執法以至官地佔用情況惡化也要負上一定責任。審計署今年4月發表報告，指地政總署未有就荔枝山莊佔用官地一事採取收地行動，政府始在18年後的今天依法收地。有關土地被佔用多年，村民已習以為常，突如其來的收地行動，村民存在抗拒情緒難

免。再者，政府和村民均無處理有關收地矛盾的經驗，村民官私土地意識仍然薄弱。政府執法時，更應加強溝通和相互理解。

今次事件對於處理新界佔用官地問題具有指標意義。以情理法兼備的方式，在良好溝通的前提下處理這類特殊個案，既可達致法治要求，又可免卻不必要的官民衝突。日前政府派員到荔枝山莊進行清拆時，由於村民認為政府未明確界定官地界線，曾引起激烈反抗。當釐清官私土地範圍後，向村民說明情況，即化解了村民情緒。事件可以看出，在合法合理的基礎上，給予村民一段時間作心理緩衝，同時保持良好溝通，可減少官民衝突。政府應在今次事件的基礎上，積累經驗，加強溝通，從易到難，逐一取締仍未處理的同類個案。

不過，今後面對的土地問題將更大更複雜。新界鄉議局副主席張學明已表示，政府先後將新界77幅土地納入郊野公園範圍，當中絕大部分官私土地夾雜，預示同類問題陸續有來。怎樣才算違反使用官地規則、官地範圍界線為何等，政府應盡快釐清，並研究處理佔用官地和僭建問題的執法對策，從易到難逐步解決佔用官地和僭建問題。

(相關新聞刊A4版)

釐清官地 荔枝山莊僭建順利拆

鄉局否認「跪低」 張學明促解決私地納郊野公園

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)元朗大棠荔枝山莊僭建事件終獲圓滿解決。地政總署委託的承辦商昨日再到荔枝山莊清拆違規建築物時，再無受到阻撓。鄉議局副主席張學明指出，村民前日的激烈反抗行為，是基於當局清拆違規建築物前，未有做好勘察工作；當釐清官地及私人土地的範圍後，已呼籲村民守法及克制，強調並非鄉議局「跪低」。張學明又指，目前尚有數十幅官、私地夾雜的郊野公園用地問題仍未解決，促請特區政府執法時，應情、理、法兼顧。發展局局長林鄭月娥對事件得以解決感到欣慰，又強調當局會合法、合理及合情地處理所有僭建問題(見另稿)。

地政總署前日派員到荔枝山莊清拆建於官地的違規建築物時，受到村民阻撓，其中一輛貨車的玻璃更被打碎。地政總署及承辦商人員，昨在大批配備防暴頭盔的警員陪同下，再到山莊執法。他們先到山莊大門牌坊，架梯逐一拆除掛在牌坊上的大紅燈籠，然後再用鐵筆拆除牌坊上的大字，全程均有村民在圍觀，但再無遇到任何阻撓。

當局前晚派員勘察

張學明指出，荔枝山莊事件引起社會廣泛討論，更有不少負面報道，鄉議局對事件表示非常關注，並呼籲村民克制及守法。他強調，今次事件絕非鄉議局「跪低」，「執法要有法律依據，昨(前日)當局派員執法時，官地與私人土地的界線尚未清楚，故當局晚上再派員來勘察官地的範圍，然後執法」。有份經營荔枝山莊的十八鄉鄉事委員會主席梁福元亦指出，牌坊的位置確屬官地，惟兩旁都屬私人土地，故前日先勸諭村民稍安毋躁，再要求當局勘察清楚。

稱多次申請不獲批

張學明強調，荔枝山莊地處偏僻，20年前渺無人煙，業權人為開拓地方，付出了很大努力，更多次向政府申請在官地建構建築物，一直沒有獲批，才「不合法及冒險」地建設，且違規建築涉及的官地只佔整個山莊官地的千分之一。

他又指出，當局計劃先後將新界77幅土地納入郊野公園範圍，但當中絕大部分俱將私人土地及官地夾雜在一起，如果不能使用官地，將令部分私人土地毫無發展價值，認為當局在處理相關問題時，應顧及業權人的感受，並實地視察，向公眾作清晰交代。

望妥善處理免爭拗

張學明重申，鄉議局一再提出，當局應以收地、向業權人租地及以地換地的方式去處理，「我們已將問題置於談判桌上，希望當局從善如流，以荔枝山莊作例子，合情、合理及合法地妥善處理問題，以免造成更多爭拗」。



在機動部隊警員監視下，地政署外判承辦商拆除元朗大棠荔枝山莊僭建部分。



劉皇發、林偉強及張學明到荔枝山莊視察，與梁福元研究官地及私人土地的範圍。



工人昨拆除大棠荔枝山莊僭建部分，再無任何阻撓。

和平理性解決 林鄭感安慰

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)荔枝山莊事件在港府及鄉議局理性處理下，終得以和平解決。發展局局長林鄭月娥對於清拆行動再無遇到阻撓感安慰。她重申，今次事件屬政府土地被人非法佔用並發展了一些構造物，當局必須堅定不移地執行土地管理工作，以防止再有更多人佔用政府土地，同時亦須鞏固當局的管治威信。

警方盡力配合支持

她期望，當局日後處理新界村屋的僭建問題時，收到清拆令的村民可與當局配合，把他們的違法構

築物清拆。林鄭月娥表示，清拆行動遭阻撓事件發生後，並無見過鄉議局主席劉皇發。她相信，昨日再無阻撓事件，可能是村民知道政府在事件上的認真及決心。她表示，昨日曾與保安局局長李少光聯絡，對方亦對事件表示關注，因不單僅屬政府收回土地的問題，亦是執法工作及管治威信的問題，「李少光告訴我，他會要求警務處處長給予我們最大的配合及支持」。

林鄭月娥又指出，今次事件屬清拆一些興建在政府土地上的構造物，今後仍需面對清拆新界村屋僭

建物的問題。她指出，屋宇署亦有法定權力派屋宇署的承辦商清拆別人的僭建物，然後討回收費，期望避免類似荔枝山莊的事件再次發生。

合法合理合情處理

她表示，希望收到清拆令的新界村屋居民與當局配合，如出現技術性上的問題時，當局會在合法、合理及合情的基礎上處理，「如果清拆村屋的僭建物會帶來很大的技術問題，或會影響周邊其他村屋的安全性，我們會很小心處理，並不會硬要把它拆掉才算完成任務。」

她重申，希望村民能支持當局的申報計劃，將僭建物的類別分好，「可以申報的，便先申報，然後再請合資格人士驗證它們的安全，這樣便可保留一段時間」。

沙頭角蝴蝶天堂 環團倡擴大保育

香港文匯報訊(記者 李淑貞)港府逐步把邊境禁區範圍從2,800公頃，縮減至約400公頃，其中沙頭角有最少9條村落跌出禁區網。環保團體綠色力量的調查發現，沙頭角蝴蝶資源豐富，最少有63種蝴蝶，佔全港蝴蝶品種近25%，更包括一種非常罕見的蝴蝶「旖弄蝶」及另外4種罕見蝴蝶，促請當局把沙頭角列作保育地帶。

發現罕見「旖弄蝶」

本港邊境禁區多年來屬未開發或低密度發展的鄉郊地帶，其中沙頭角更毗連

擬議的紅花嶺郊野公園，接連大埔的八仙嶺。隨著邊境禁區開放，綠色力量今年3月至5月的調查發現，沙頭角最少有63種蝴蝶，包括了「寬兜弄蝶」、「蚜灰蝶」、「生灰蝶」、「菜粉蝶」等共4種罕見蝴蝶，以及一種非常罕見的蝴蝶「旖弄蝶」。

品種佔全港25%

綠色力量高級環境事務經理單家驊表示，本港是「蝴蝶天堂」，至今共錄得250多種蝴蝶，是全中國的10%，當中沙頭角的蝴蝶品種佔全港25%。他又稱，

今次在沙頭角發現的「旖弄蝶」在本港的記錄不多，過往主要在新界東北部有其記錄，現已把沙頭角納入「蝴蝶普查員」計劃，稍後會定期到沙頭角進行蝴蝶生態調查。

單家驊表示，根據沙頭角的規劃安排，逾39公頃土地被納入「鄉村式發展用地」，而「保育地帶」則只有2.76公頃，認為保育範圍不足。他建議應把與沙頭角接壤紅花嶺的林地列作保育地帶，或關立具特殊科學價值地點，作為日後沙頭角村落與研究中的紅花嶺郊野公園的緩衝區，保育當地的蝴蝶。



按現時沙頭角規劃，「保育地帶」只有2.76公頃。左圖為非常罕見的旖弄蝶。綠色力量供圖

被收官地牌 周啟邦夫人覆核

香港文匯報訊(記者 杜法祖)名媛周啟邦夫人周譚月清，23年前獲大埔地政總署批准使用西貢黃竹洋2幅官地作農耕用途，惟地政署發現她違反官地牌照規則，未經許可在官地上興建池塘木橋等建築及擺放貨櫃，更非法霸佔相鄰官地，今年3月決定收回牌照，牌照今日到期。周指收回牌照非由獨立審裁小組決定，違反《基本法》，日前入稟高院提出司法覆核，要求推翻地政署決定。