

港人港地縮時限 開拓土地地方為本

港府昨日公布下季度將推出6幅住宅地，可提供3,000伙單位，數量按季大增70%，亦是本財年推地最多的一季，當中最矚目為首度面世的兩幅啟德「港人港地」，預料提供1,100伙單位。當局繼早前推出「雙辣招」後，再大幅增加土地供應，顯示出平抑樓價的決心。然而，「港人港地」政策與買家印花稅等措施一樣，只應屬於非常時期下的非常措施，不宜作為長遠政策。當局可以考慮將「港人港地」禁止售予非本港永久居民的時限，由30年縮短至15年左右，既可令政策更具彈性，也不致過分影響地價，減少庫房收入。同時，本港應加快增加土地儲備以滿足未來市場需求，新界東北規劃可為本港開拓大量土地，應盡早開展。

本港樓市供求長期失衡，是導致近年樓價持續飆升的「內因」。為此，當局在2012/13年度已合共推出24幅住宅地皮，向市場提供了8,100伙單位，加上鐵路項目及其他不同的土地來源，本財政年度可望達到供應2萬伙單位的目標。同時，當局亦改為採取以招標為主的方式向市場釋出土地，對於穩定樓價升勢及調整市場預期有積極的作用。

當局這次將兩幅位於啟德的高質素地皮撥為「港人港地」之用，限制首次出售對象為本港永久居民，30年內轉售亦只能賣予本港永久居民，亦不接

受以公司名義認購，政策原意是優先滿足港人的住屋需要，限制外來資金炒作。必須指出的是，「港人港地」只應屬於非常時期下的非常措施。因為，對於出售地皮設立各種買賣轉售限制，不但與本港自由市場經濟相違，而且將影響土地的價值，不利庫房收入。因此，當局可以考慮縮短「港人港地」禁止售予非本港永久居民的時限。同時，對於資助房屋如新居屋計劃、置安心等，當局卻應作出更多的限制及區隔，例如只可轉售予合資格人士，藉此將資助房屋市場與私人市場完全區分，保障市民上車渠道，也令到兩個市場更加規範。

雖然當局大力增加土地供應，但仍未能滿足市場的需求，原因在於當局的土地儲備不足以應付持續性的增加土地供應。目前本港空置住宅用地約有2,100公頃，但七除八扣後能夠使用的只有391.5公頃，難以應付市民的上車需要。然而，要開拓住宅用地卻不容易，早前特首梁振英便提到政府要發展住宅用地時，每每遇上地區阻力。當局固然應加強諮詢、游說的工作，爭取居民支持，但更重要的是加快大規模的造地計劃，其中如新界東北發展可釋出大量土地作建屋之用，從根本上紓緩本港土地儲備不足的難題，值得市民支持。

(相關新聞刊A1版)

需求主導重建 平衡各方利益

由業主主動提出重建的大角咀杉樹街/橡樹街「需求主導」項目，原有一地舖業主不接收收購，但在昨日限期前1小時，該業主終與市建局簽約出讓物業。本港舊樓重建問題迫切，地舖業主最終在考慮到300多名業主的訴求及社會利益下接受收購，令重建計劃早日落實，顧全大局的表現值得肯定。不過，收購重建既涉及私人業權，也關係公帑運用，市建局在進行收購時必須平衡社會和業主的利益，在盡量滿足業主合理要求的時候，也應依機制辦事，在無法達成共識的時候以法律解決，以免窒礙重建進度。

有關重建項目共分4個地段，部分樓齡已逾40年，不少業主希望藉重建改善居住環境，年初透過市建局的「需求主導」計劃，主動要求市建局協助重建，卻因一名擁有27%業權的商舖業主不接收收購條件，令重建計劃膠着。不過，這名業主最後考慮到其業主的意願，在限期前改變主意接受收購。

這次事件亦反映了市建局在重建收購時遇到的矛盾。市建局為求收支平衡、善用公帑，力求以符合機制的條件進行收購，但業

主往往希望收取更高賠償，尤其目前樓價高企，部分業主自然傾向提出更高的收購條件。應該看到，在重建收購過程中，市建局的賠償已算相當豐厚，對業主、租戶除有現金或「樓換樓」補償外，合資格住戶還可申請公屋，一般住戶業主較易滿足，但商舖往往因較具商業價值，價值評估易生分歧，不易取得共識。市建局過去進行收購時，不時出現個別業主提出比市建局高數倍的賠償金額，甚至鬧出「天价」，妨礙了重建工作。

市區重建收購賠償機制實行多年，當局在平衡雙方利益的同時，也要恪守機制原則，依法辦事。如果業主要求合理，當局應依據既定機制滿足要求；如要求不合情理，應依法例授予的權力收回業權，在社會大局利益和保護私有產權之間取平衡。面對香港土地不足、舊區重建需要加快步伐的情況，如未能和業主達成共識，市建局甚至可訴諸法庭解決，以免窒礙重建進度。當局亦應汲取經驗，檢討「需求主導」重建計劃，理順業主申訴制度。

(相關新聞刊A16版)

施政報告料推15年免費教育

專家指關鍵在如何落實 幼稚園校長憂釀惡性競爭

施政報告前瞻

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特區政府官員經常強調「教育是投資而非支出」。有政府消息人士透露，特區政府計劃進一步擴大這方面的投資，將於新一份施政報告中落實推行15年免費教育，將幼兒教育納入免費基礎教育之內，並會於明年中於屬下成立一專責委員會，研究具體實施辦法，包括考慮直接資助非牟利幼兒園和幼稚園教師薪酬。有幼稚園校長會主席形容，業界爭取免費教育教育已逾30年，若特區政府推行15年免費教育，絕對是好事，惟「魔鬼在細節中」，如何具體落實才是最大問題，特別是建立幼稚園教師的薪酬制度；他並建議，特區政府可研究以直資模式，推行15年免費教育。不過，亦有不願透露姓名的幼稚園校長擔心，可能會造成更白熱化的惡性競爭，質疑15年免費教育已成「雞肋」(見另稿)。

行政長官梁振英於今年初的競選政綱中承諾推行免費幼兒教育，並提出首要任務是建立幼師的專業發展階梯和薪酬制度。有政府消息人士透露，梁振英會於明年1月中宣讀的首份施政報告中，落實推行免費幼兒教育。教育局方面亦已計劃於明年中在教育統籌委員會下成立一研究15年免費教育的專責委員會，與幼兒教育界的持份者，包括辦學團體、校長、老師和家長等者，共同研究具體實施辦法。

荃葵園校長會籲做好配套

荃灣及葵青區幼稚園校長會主席林翠玲接受香港文匯報訪問時形容，若政府落實15年免費教育，是確立幼兒教育為必須的基礎教育，不再是可有可無。但她坦言，推行免費幼兒教育的考慮方向，不應只是考慮家長的經濟負擔問題，還要確切地做好相關的教育配套工作，包括新的課程指引安排，幼師培訓，及幼師相應的薪酬待遇等方面，均會是複雜問題，「這不只是水分的問題，而是水質的問題」。

特區政府決意落實免費幼兒教育，有業界代表認為，建立幼師的專業資歷和對應的薪酬制度是其



▲政府於2007年推行「學券制」，大幅增加幼兒教育資助，相應地提升對幼兒教師的資歷水平要求。圖為幼園的上課情況。資料圖片

▲林翠玲表示，若政府落實15年免費教育，是確立幼兒教育為必須的基礎教育，不再是可有可無。劉國權攝

中一個主要困難。根據教育局的內部數據，現時幼師中有約八成幼師擁有如教育學院幼兒教育證書課程的大學文憑資歷，但仍有兩成幼師只有合格幼稚園教師(QKT)資歷。

年增約5億元 可基本達標

教育局過往每年投放於幼兒教育的經常性開支大約31億元，並於今年再增加了2億元，至33億元。有幼稚園業界估計，在現有投入基礎上，每年大約增加2億元至5億元，便可以基本達至免費幼兒教育的目標，主要是非牟利幼稚園幼師薪酬提升後的總開

支部分，「不過這尚未計算幼稚園租金部分，因為這部分是很難計算清楚的」。

林翠玲認為，在學券制實施前，政府原本是有幼師薪酬架構，惟實施學券制後，政府將資助轉作學券，令幼師的薪酬變得非常浮動，「由5千元到1萬5千元都有」，因此未來有需要重新設定幼師薪酬架構表，全面資助幼師薪酬。

她強調，不同幼稚園對如租金等方面的成本差異很大，建議特區政府可研究以直資模式，推行15年免費教育，「當局有需要多與業界和家長等持份者溝通，確保安排符合現實需要」。

學券推動增值 助幼師「升呢」

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特區政府於2007年推行「學券制」，大幅增加幼兒教育資助，相應地提升對幼兒教師的資歷水平要求。雖然近年有不少聲音質疑學券制的功效，不過有幼兒教育業界代表坦言，學券制下，確實令到業界師資的水平在過去5年有很大的提升，絕大部分的幼師現時都擁有大學文憑資歷，「有好多幼師都說自己從來沒有認過有機會戴四方帽」，是學券制下的要求推動他們去增值。

現時參與學券制的幼稚園幼師都必須擁有如教育學院幼兒教育證書課程的大學文憑，而且教育署督學亦會定期前往已註冊的幼稚園視察。荃灣及葵青區幼稚園校長會主席林翠玲直言，學券制前，特區政府有支援幼師薪酬，惟學券制後，有關支援便轉成學券撥給了家長；但她認同，學券制所附帶的要求，確是對提升幼師資歷水平起了重要的作用。

汰弱留強 提高質素

她指出，過往幼稚園和幼師質素一直參差不齊，又缺乏相關要求和規管。學券制對幼師資歷提出了最低要求，一方面對有志於幼兒教育的幼師提供了一很大的動力去進修，以符合相關要求；至於無意進修的不合資格幼師亦會被自然淘汰，使整個幼師團隊的質素有了很大的提高，亦對未來推動免費幼兒教育有着重要的作用。

「學券制不止是為家長提供了經濟幫助，亦對提升教學質素產生了實質的幫助。」林翠玲說，現時只剩下很小一部分的幼師只持有合格幼稚園教師(QKT)資歷，當中有部分是因年紀已接近退休而未有再進修，亦有些是準備轉行的，再加上有關QKT課程已經停辦，相信未來一段可見的時間內，所有幼師都可以達到大學文憑資歷的水平。

2007年推學券 受惠學生逾85%

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)學前教育學券計劃，簡稱「學券制」，是特區政府於2007年推出的幼兒教育計劃，以學券形式直接向家長提供幼兒教育學費資助，資助學童入讀合資格的本地非牟利幼稚園。同時，有「社會需要」的家庭若為子女選擇入讀全日班，他們所得的學費減免額上限為每名學生每年25,400元。

在現行學券計劃下，特區政府以「學券」形式為3歲至6歲兒童的家長提供學費資助，而每名學生全年的資助額在實施初期為最高的1萬3千元，其中不少於1萬元必須用作減低學費，其餘3千元用以資助教師進修。及後，於2011/12學年，每個學生每年的資助額將會增加至1萬6千元，全數用作減輕學費負擔。預計合資格參與計劃的學校和受惠的學生均超過85%，可惠及大部分家長。

幼園必須公開往績資料

所有本地的非牟利幼稚園只要收費不超過2萬4千元，都可以按收生人數兌現「學券」。為幫助家長選校，所有參與計劃的幼稚園都必須公開提供其設施與往績的資料，包括校長和教師的資歷，教師人數、學生人數、課程特色及教學安排等，並接受視學以確保教育質素。前行政長官曾蔭權於2006/07年的施政報告亦提出了未來幼師資歷的要求，期望5年後所有幼師都可具備幼兒教育文憑的資歷，部分教師更達到大學程度；又鼓勵所有幼稚園的校長都積極進修，在2011/12年前取得大學學位資格。

幼園「困獸鬥」推「免教」恐更激

現時本港幼稚園均屬私立學校，主要分非牟利和私立獨立(牟利)兩大類。在學券制下，除了有非牟利幼稚園參與外，部分私立獨立幼稚園亦轉為非牟利，申請加入接受學券。亦有業界人士嘆言，在現行制度下，業界可謂是處於困獸鬥，「大家一方面很想行15年免費教育，但又擔心推行時，可能會出現更白熱化的惡性競爭」。

校長憂重演小學殺校潮

有不願透露姓名的幼稚園校長形容，雖然業界一直希望特區政府盡快推行15年免費教育，但亦很擔心免費幼兒教育會成為「雞肋」。若特區政府在推行時未有做好人口規劃，「一旦出現學生不足的情

況，隨時會重演小學的殺校潮，造成業界惡性競爭」。現在業界根本看不清楚未來的學額需求是怎樣的，變化可能會很大。

他估計，若特區政府推行免費幼兒教育，主要都是朝向現時的小學模式，由資助轉為免費教育，包括可能會將部分學校收歸由教育署管理，又或者大量派位，甚至會出現因收生不足而殺校的情況。若特區政府真的推行有關政策時，必須要小心考慮包括人口規劃等因素。

「現時已轉為非牟利接受學券的私立獨立幼稚園，長期面對巨大的租金壓力。」該校長坦言，這在中小學是不會發生的，因為中小學極少會需要租用校舍；至於基層幼稚園多數是租用政府屋邨地

方，費用都是由政府承擔的。反觀，私立獨立幼稚園一般都是租用如商場等私人地方，租金可由每月10萬到30萬元不等，但這些租金都不可以計算入學券之中，只能由學校自己負擔。「有校長曾哭訴，被校董會怪責自己賣了學校，話私立幼稚園申請加入接受學券，租金負擔太重，教育署視學的要求亦比其他沒有參加的私立幼稚園高。」

他認為，現時距離特區政府真正實施15年免費教育還有一段時間，當局應先檢討學券制的運作情況，包括考慮擴大學券的資助額，並讓幼稚園機構合理地運用這些學券資源，以應付營運開支的增加，如人手薪酬和租金等方面。

■香港文匯報記者 鄭治祖