

文匯

WEN WEI EDITORIAL

理性務實討論 普選方有希望

民主黨創黨主席李柱銘早先提出特首普選具體方案，但在反對派陣營批評壓力下宣佈收回。李柱銘昨日出席電台節目時表示，有關想法早就存在，想法並無問題。實際上，願意理性務實討論特首普選方案的人，在反對派陣營中也不乏其人。雖然李柱銘說今後反對派無人再敢提妥協方案，但主流民意反對激進對抗，不能排除反對派陣營的理性力量願意以妥協精神理性務實討論特首普選，與社會各界溝通，共同盡最大努力避免政治原地踏步。

近日公佈的一項民意調查顯示，7成受訪市民表示不支持「佔領中環」。這反映求穩定、謀發展、促和諧是當前本港主流民意，說明廣大市民憂慮「佔領中環」對本港經濟民生造成重大衝擊和損失，憂慮行動阻礙政制發展，扼殺本港普選。

對2012年特首普選，反對派已開闢兩條主要戰線：一則以文，成立「真普選聯盟」擬定反對派的具體方案；一則以武，鼓吹「佔領中環」，企圖逼特區政府和中央從底線上讓步。在反對派眼中，「真普選聯盟」是牌，「佔領中環」是籌碼。因此，反對派一方面鼓吹「佔領中環」，一方面也做好提出具體方案的準備。獨家刊出李柱銘

方案的報章，就指出「李柱銘並非亂打亂撞提方案，測試水溫，而是與幾名民主派大佬商議後，經深思熟慮才提出來的」。李柱銘即提出建議方案後又急忙撤回，但仍然反映李柱銘的方案是反對派內部的政改底線。

特首普選方案的討論有「兩個前提」，一是必須符合基本法和人大常委會的決定，二是對抗中央的人不能做特首是中央底線。反對派要討論特首普選，就必須承認「兩個前提」，以鼓吹「佔領中環」為籌碼，企圖回過「兩個前提」，以為「漫天要價」就可以突破中央的底線，那是絕對行不通的。

既然中央已經明確提出討論特首普選的「兩個前提」，反對派就應在「兩個前提」下討論特首普選。李柱銘提出的方案，實際上已透露有些反對派人士願意理性務實地討論特首候選人提名方案。李柱銘方案提出後又收回，主要是反對派認為會衝擊他們策動的「佔領中環」行動，以及時機過早影響他們漫天要價。但是，絕大部分市民已表示不支持「佔領中環」，中央也絕不可能從底線退讓。反對派應拋棄不切實際的幻想，及早理性務實討論特首普選。

(相關新聞刊A4版)

妥善處理天台屋加快重建

市建局昨日啟動第二輪「需求主導」先導計劃首兩個重建項目，其中涉及天台業權糾紛，市建局考慮向有需要人士提供援助金。事實上，妥善處理天台屋問題，既有利於本港市區重建，減少重建阻力，也照顧到弱勢社群的住屋需要，當局應合併研究本港天台屋和劏房戶的安置政策，盡可能照顧他們的住屋需要，以加快推動本港市區重建。

涉及重建項目的兩幢樓宇樓齡約50年，建築殘破，日久失修，不少長者上落不方便，業主主動收集業權多數啟動市建局的需求主導重建程序，顯示當中不少業主有意早日重建。但是，其中一個重建項目的天台，存在10多個天台屋住戶。他們購入沒有獨立契約的天台屋，需其他有合法業權的業主打官司收回業權。即使執達吏依法四度收樓，亦未能成功。市建局亦要特別與律師研究天台業權。有天台屋居民表示當局須有合理賠償或安置才會搬走。這反映出天台屋弱勢社群被逼遷引發的社會矛盾。

本港租金高昂，即使劏房租金亦動輒數

千元，一些非法僱建的廉價天台屋往往吸引基層家庭或新移民購買或租住。天台屋超越原有建築要求，並非合法住屋，田土廳不會有資料，業主有責任確保業權合法。但部分天台屋居民候候公屋多年仍未能上樓，市建局的援助金亦不足以支持今後租金開支。當局一方面應照顧業權法理，一方面亦要根據天台屋住戶具體情況，妥善安置，予以體恤，以免拖慢重建進度乃至引發社會矛盾。

現時仍有不少基層市民居於舊樓天台屋或劏房內，這些住屋多以鐵皮或木板搭建，環境擠迫簡陋，衛生情況欠佳，同時引起樓宇安全和消防問題，有潛在危險，對居民構成威脅。市建局今後仍處理同類重建問題，面對基層市民在擠迫處所內屈居的困境，市建局應與房屋署和屋宇署等部門，就天台屋和劏房等臨時住屋一併進行研究，針對這些居民的住屋需求，盡快提出劃一政策妥善安置，這不僅有利推動日後的市區重建，也能保障仍在違章建築內居住的基層市民的基本生存權利，改善本港居住條件。

市建局深水埗2項目供270伙

23億發展成本 2020年完成 料收購呎價8,000

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)市建局昨日啟動第二輪「需求主導」先導計劃首兩個重建項目，項目同處於深水埗區，分別位於通州街和九龍道，地盤面積共約2,200平方米，涉及251個業權，預計發展成本約23億元，未來將興建約270個中小型單位，預計2019/2020年度完成。至於項目涉及的天台業權糾紛，市建局考慮向有需要人士提供援助金(見另稿)。有測量師預計，是次收購呎價可達8,000多元，較早前地產商提出的呎價高出數千元。



市建局在深水埗的兩個需求主導重建項目，預計發展成本約23億元，將興建約270個中小型單位，預計2019/2020年度完成。香港文匯報記者梁祖彝攝

市區重建局昨日刊憲，啟動第二輪「需求主導」先導計劃首兩個重建項目的法定規程程序。其中一個項目是位於通州街270號至286號/桂林街1號至5號的通州大廈，建於1964年，地盤面積約1,600平方米，現時約有152個單位，涉及172個業權，發展成本約17億元；重建後可提供約190個住宅單位，將於2019/2020年度完工。

至於位於九龍道1號至3B號/僑蔭街1號至5號的項目，樓宇建於1959年，地盤面積約600平方米，現時約有56個單位，涉及79個業權，發展成本約6億元；重建後將提供約80個住宅單位，同於2019/2020年度落成。

財政並非計劃主要考慮

市建局總監(規劃及設計)馬昭智昨日於記者會上表示，第二輪「需求主導」先導計劃共收到34份申請，有關申請每一個地段業權份數需達到67%門檻，地盤面積不少於400平方米，樓宇狀況亦要達到「失修」或「明顯失修」程度，但財政並非主要考慮因素。

同意重建比率71%及82%

市建局昨日已安排140多名職員凍結人口調查，以確定住戶數目和了解樓宇使用狀況；同時亦展開為期兩個月的諮詢。市建局其後會向業主提出「有條件

收購建議」，有效期75日。若項目收購建議獲不少於80%業權的業主接納，並獲得發展局局長批准，市建局便會與業主完成收購程序。若同意收購比率不足80%，項目則會中止。據市建局消息稱，通州街和九龍道申請計劃時，同意重建比率分別為71%及82%。

至於自住業主，市建局將按「7年樓」呎價計算作現金補償，或提供「樓換樓」選擇。吳先生一家於1982年購置通州大廈八樓一個住宅單位，現時一家六口於現址自住。他透露，曾有3間發展商在大廈洽談收購，每平方呎價(實用)由5,000元至6,000元。雖然多次收購均獲得大廈80%至90%業主同意，但發展商卻因金融海嘯、「發水樓」政策調整等原因，最後撤回收購決定。他期望是次收購呎價(實用)可達8,000元至9,000元。

測量師料呎價難有準則

資深產業測量師彭兆基預計，深水埗區內「7年樓」實用面積呎價約8,000多元。不過，但他補充，區內樓宇樓齡不是太舊，就是太新，「7年樓」數量並不多，確實呎價須視乎單位大小而定。

第二輪另外兩個「需求主導」項目，市建局預計於未來數個月內展開。而下一輪「需求主導」項目將於第二批項目展開後，於今年年中左右接受申請。

重建項目及發展計劃

重建項目	九龍道項目	通州街項目
項目	九龍道1號至3B號/僑蔭街1號至5號	通州街270號至286號/桂林街1號至5號
建成年期	1959年	1964年
面積	約600平方米	約1,600平方米
現在單位數目	約56個	約152個
受影響家庭(人口)	112戶(280人)	304戶(760人)
受影響業權	住宅72個、非住宅7個	住宅160個、非住宅12個
同意收購的業權份數	82%	71%
(67%為申請門檻，項目落實需達80%)		
重建後發展計劃		
單位數目	約80個	約190個
住宅總樓面面積	約4,000平方米	約10,000平方米
非住宅總樓面面積	約800平方米	約2,000平方米
預計完工日期	2019/2020年度	2019/2020年度
發展成本	約6億元	約17億元

資料來源：市區重建局 製表：香港文匯報記者 羅繼盛



黃先生(圖右)展示天台單位手寫合約，坦言不知道可搬到甚麼地方。黃太(圖左)則希望獲安排恩恤安置上公屋。梁祖彝攝

憂援助難抵租金 天台戶盼恩恤上樓

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)今次第二輪「需求主導」計劃的兩個項目，其中一個涉及早前執達吏收樓的10多戶天台住戶。雖然市建局表示，會考慮向有需要住戶提供「緊急援助金」，但有受影響天台住戶擔心，現時租樓開支高，援助金不足以支持一年租金，希望可安排恩恤安置，盡快獲派上公屋。

深水埗通州大廈10多個天台住戶，分別於1973年至2009年以數萬元購買天台單位，但由於不知所購天台單位不具法律地位，2011年被天台業主入稟法庭要求收樓，法庭終判決允許業主收樓。執達吏上月6日曾第三次收樓，但當時有孕婦在場，執達吏決定暫緩執行。市建局總監(收購及遷置)黃偉權昨日於記者

會上表示，市建局會透過律師到田土廳查冊，了解天台有沒有註冊業權。如果有關人士為註冊業主，擁有合法業權，市建局會按政策提供「有條件收購建議」。

市建局擬提供特別補助金

黃偉權補充指，市建局會考慮向真正有困難、又合資格人士提供特別補助金，有需要的話，亦會請社工隊提供支援，甚至轉介社署跟進。據市建局消息稱，相信有關天台住戶並非業主或租戶，市建局會按「佔用人」身份處理，並考慮設立「緊急援助金」，向租期內無家可歸的住戶提供補助。一人家庭或可獲24,000元，2人有31,000元，3人有43,700元，4人則有51,400元。

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)本輪「需求主導」計劃是深水埗區內第十九個重建項目，有業主稱大廈沒有電梯，亦有石屎剝落和滲水情況。有地舖業主則連續第二次受重建影響，認為市建局收購價一般較理想，樂見收購成功。不過，有租戶坦言，市面租金昂貴，遷出現址後，相信不會繼續經營。

地舖業主喜收購

租戶恐難續經營

嘆大廈滲水 無電梯上落

60多歲退休人士梁先生，上世紀80年代以60多萬元購入通州大廈八樓一個建築面積600餘平方呎，實用400餘平方呎的單位，現在一家3口居住於此。他表示，由於大廈沒有樓梯，他平日行一層就要休息一會。而樓宇結構亦不理想，約10年前曾完成外牆油漆翻新工作，現在不時會聽到有石屎跌至假天花聲音，又有滲水情況。

地產欲收購 因價低告吹

他又稱，早前有多間地產商要求收購，但因價錢不合告吹。對於是次收購價，他認為去年區內重建項目收購價也有達每平方呎9,000元，希望是次項目金額可看齊。而因為「樓換樓」安排需補回差額，他初步傾向接受現金賠償，期望在區內購得單位。

從事貨運業40年的黃先生，由於4年前受通州街一個重建項目影響，花約400萬元至500萬元買下同一條街一個實用面積約900平方呎的地舖，再花數十萬元維修並繼續經營；是次亦有份同意參與「需求主導」計劃。他稱大廈12個地舖當中，30%業主同意參與；又透露他上次獲收購，買了30年的地舖單位，收購價是以前購入價三倍。他認為，市建局重建收購價一般較好；市面一般呎價均為2萬元至3萬元，期望是次收購價每平方呎可達3萬元。

儘管如此，有租戶不希望遷出現時舖位，從事電器回收生意的余女士指，已租了通州街一個地舖10多年，現時每月租金約3萬元。她稱市面租金昂貴，若需要遷出現時單位，她不會繼續經營。

黃先生一家四口是當中一戶受影響的天台戶，他稱2009年向一名張姓人士以1.5萬元買下天台單位。對於大廈業主啟動「需求主導」計劃，黃先生稱事前全不知情。他擔心需要搬遷，但市面租金昂貴，不知道可搬到甚麼地方。黃太則希望可安排他們作恩恤安置上公屋，讓他們有穩定居所，方便小孩上學。

通州大廈天台戶約30人

一直有協助天台戶的社區組織協會社區組織幹事呂綺珊表示，現時通州大廈天台有17戶共約30人，以3人至4人家庭為主。而以現時租住市場來看，若住戶需支付按金、租金、佣金等，一般已用上一萬元，相信援助金或只能支持他們約一年租金。而多數住戶正申請公屋，部分輪候時間已達4年至5年，希望當局可盡快安排他們上公屋。

版面導讀

商界做好準備
反對派鼓吹「佔領中環」，廠商會會長施榮懷表示工商界確實很憂慮，稱一定會做好最壞打算，並狠批反對派絕對不應將商界的憂慮當作「談判」籌碼。
詳刊A4

禽流病毒怕熱
上海和浙江昨日再增5例人感染H7N9禽流病毒病例，醫學專家指病毒的特點怕熱不怕冷，故預測隨氣溫轉暖，夏季來臨，H7N9禽流病毒或將迎來「末日」。
詳刊A5

美首認朝導彈
美國防情報局一份未公開的評估報告稱，朝鮮核武技術或已達相當進展，能在彈道導彈裝核彈頭，這是美方首次承認朝鮮擁核武能力，消息引起各方憂慮。
詳刊A6

塞國危機重燃
塞浦路斯因經濟衰退預期嚴重，紓因成本將由175億歐元增至230億歐元，政府須額外集資60億歐元。如塞國集資失敗，紓因計劃拉倒，該國將破產退出歐元區。
詳刊A13

工潮露曙光
拉鋸多日的貨櫃碼頭工潮露曙光。經過連續3日談判後，外判商永豐負責人指出，工聯會及勞聯提出加薪12%的方案較為理性及符合大眾要求，「可以考慮」。
詳刊A18

港聞 調查失靈原因
消防處昨續調查海怡半島四級火警大廈消防系統失靈原因，暫未能確定是否電力短路所致，已派員測試水壓收集數據及會見證人，以盡快查明系統失靈原因。
詳刊A20