

認清事實 莫再蹉跎

發展局局長 陳茂波

立法會財務委員會今日將繼續審議「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程一詳細設計及工地勘測」撥款申請，亦是5月初至今財委會第5日第8次會議討論這申請。就議會和部分社會人士在此期間對新發展區的一些誤解和關注，我們會繼續盡力做好溝通和解說工作。但與此同時，我們希望大家能夠理性討論，認清事實，議員們能早日通過這項已獲區議會、發展事務委員會以及財務委員會工務小組委員會通過的撥款申請。

無中生有 轉移視線

去年中政府經過5年研究三輪公眾參與後，公佈此新發展區計劃，這是一個為香港市民而進行的新市鎮擴展計劃，對外界一些毫無根據的指控，諸如「割地賣港」、「雙非富豪城」等，我和同事們去年向公眾和立法會已一一以事實作出澄清。最近又有網上媒體捏造此發展計劃將取消香港邊界讓內地人免簽證進入香港居住，無中生有地惡意造謠。我必須再次嚴正聲明：古洞北/粉嶺北新發展區將會是香港人的新市鎮，公屋/居屋住的是香港市民，私營房屋也絕大多數是中高密度發展香港市民亟需的中小型單位，給內地人免簽證居住絕無其事。

中長期房屋供應重要來源

此新發展區是香港中長期房屋供應的主要來源之一，相關分區計劃大綱圖已於去年12月刊憲，詳細列出所有規劃土地用途。新發展區共提供約60,000個住宅單位，當中佔六成為公屋/居屋，預計可以容納約175,000新增人口，提供約37,000個就業機會。

前期撥款目的和同步進程序

現時政府向立法會申請的3億多元只是新發展區計劃前期工程的部分撥款，主要用於工程詳細設計及土地

用心聆聽 多方設法 解決問題

我們積極回應受影響人士的誠意和努力，是毋庸置疑的。讓我以石仔嶺花園安老院為例做說明。雖然這個租予多間私營安老院經營的前英軍軍營，位於古洞鐵路站南面未來古洞北市中心位置，因此無法原址保留，但我和勞工及福利局局長理解現時住在該處的長者的期望，在以長者的福祉為依歸的考慮下，我們已覓地計劃在附近興建一所新的多層安老院舍大樓，安置受影響的合資格長者，並考慮分兩期清拆安老院舍。現正申請的前期撥款，將會進一步研究如何減少第一期清拆範圍，並以配合第二期清拆為目標來興建新安老院舍大樓，盡量把遷拆對長者的影響減至最低。

解決方案不能一蹴而就

受新發展區影響的居民，按初步估計共有約1,000戶，當中不少住在搭建在政府土地上的未經許可構築物。我們明白和理解居民對遷拆、補償及安置安排的憂慮和訴求，並正與相關政策局及部門積極商討，在合情合理、符合公眾利益及公帑運用得宜的前提下，進一步尋求切實可行的方案，以期更適切地照顧他們的需要。事實上，我去年和同事們到訪過受影響住戶，其後地政總署回應了他們提出的早日進行清拆前登記的訴求，在今年1月底完成有關登記。我們會繼續了解他們的情況和訴求，盡力作出適切的安排。

在農戶方面，新發展區內獲保留農地約58公頃，而無法避免受影響的常耕農地約有28公頃。我們已在古洞南勘察了適合復耕的土地，並會推出特殊農地復耕計劃，漁農自然護理署會主動為復耕農戶和農地業主進行優先配對。此外，我們亦正與食物及衛生局積極探討，尋求可更好回應農戶訴求的方案。

勿再罔顧事實 混淆視聽

最近網上有反東北發展人士和團體提出一些完全罔顧事實、混淆視聽的指控，包括指稱新發展區供資助房屋發展的土地只有36公頃，佔新發展區總面積的6%。又指計劃會摧毀香港差不多四分之一活躍農地，甚至扯上香港自治、自給自足，甚至水、電和食物等的關係，完全是泛政治化的演繹。其實，大家只要翻一翻去年我們提交立法會的文件，即可一目了然，當中清楚列出新發展區可發展面積300多公頃，資助房屋（包括居屋）40多公頃，私人住宅約50公頃，共佔可發展面積約三成，其餘是新發展的各项配套用地。至於農地，根據規劃署2012年資料，全港約有5,000多公頃農地（包括常耕、休耕及荒廢農地，但扣除已改作其他用途土地），而新發展區內受影響的常耕農地只是28公頃。

事實上，我們按照城市規劃和設計原則為兩個新發展區作出最佳的規劃和布局，提供綠化、休憩和美化市容地帶（近200公頃）、自然生態公園（約37公頃）、政府、機構或社區用地（50多公頃）、還有河畔長廊、中心公園、規劃有序的視覺和通風走廊等，希望為市民提供理想的居住環境。古洞北新發展區內八成人口居於鐵路站半徑500米的步行範圍；而粉嶺北新發展區與粉嶺／上水新市鎮只是一路之隔，將發展為一個河畔社區，整體規劃布局就是為大家建造一個生活環境更為理想的新一代新市鎮。

為應付人口增長和經濟與社會發展，香港過去一直透過開拓新市鎮來回應需要，這絕非新鮮事物。在此，我呼籲反對前期撥款申請的人士和立法會議員，認清古洞北及粉嶺北兩個新發展區計劃對整體香港發展、對解決香港市民居住問題的重要性，不要蹉跎下去，支持並及早通過撥款申請。

賣間居屋再難「養」兩間公屋

張炳良：定價看樓盤位置負擔力 成本增未必加價

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）房委會財政狀況備受關注。有房委會委員根據該會提供的數據分析指，部分預算於2016年至2017年間落成的居屋，平均每個單位帶來盈餘會跌至只有7萬元；2017年至2019年間落成的部分居屋單位，盈餘甚至只有5,300元，反映房委會不可再奢望新居屋可以做到「賣一間，建兩間(公屋)」，促請房委會及政府須深入研究，盡快解未來的財政問題。運輸及房屋局局長張炳良會後承認，隨着建造業成本不斷增加，已不可能做到「一間居屋養兩間公屋」，但強調政府要以樓盤位置、居民負擔能力等因素定價，居屋樓價是否增加難一概而言。

房委會昨午舉行周年特別公開會議，房委會委員劉國裕分析了房委會2012年年中至2014年5月通過的13個新居屋計劃屋苑的財政預算，指房委會於2012年6月通過興建的首6個新居屋屋苑，共提供2,266個、實用面積約40平方米的單位，其中5個屋苑預計在2016年至2017年間落成。不過，礙於地盤面積細小以及其他限制，以2012年5月的建築成本計算，每個住宅單位的造價由87萬至165萬元不等，結果令其中兩個屋苑出現赤字。

泊車位赤字賬 扣除盈餘再跌

他續說，單以該6個屋苑而言，若只計算住宅單位的成本與預期收入，平均每個單位的盈餘只有10萬元；由於泊車位建造成本高於預期50年內每月車位租金總收入，扣除該些泊車位的赤字賬後，平均每個單位的盈餘會再跌至7萬元。

每伙造價167萬 3屋苑現赤字

劉國裕又指，2013年5月至2014年5月間，房委會審議另外7個新居屋計劃，共提供8,728個、實用面積約40平方米的單位，預計在2017年至2019年間落成。該批居屋由於建築成本進一步上漲及地盤的多種限制，按不同計劃的預計建築成本，每個住宅單位的造價將再升至103萬至167萬元不等，結果其中3個屋苑出現赤字。該7個屋苑如只計算住宅單位的成本與預期收入，每個單位的盈餘同樣只有7萬元，扣除屋苑泊車位的赤字賬後，盈餘更只有5,300元。

劉國裕表示，從資料顯示，該兩批新居屋屋苑的建造成本大幅增加，盈餘卻急降，反映房委會已不可奢望新居屋計劃可以產生足夠盈餘，來資助龐大數量的公營房屋單位的建設開支。張炳良會後回應指，不會評論具體個別建屋項目的數字，但承認隨着建造業的成本不斷增加，無論公屋或居屋的成本都很高。他說，就公屋而言，目前的建築成本平均70萬元，若地盤位於偏遠地方，甚至高達100萬元。他續說，由於居屋設備好一些，成本會更高，故現時已無可能做到「一間居屋養兩間公屋」。他強調政府會要以樓盤位置、居民負擔能力等因素定價，居屋樓價是否增加則難一概而言。



▲隨着建造業的成本不斷增加，當局已不可能做到「一間居屋養兩間公屋」。 資料圖片

◀張炳良強調政府要以樓盤位置、居民負擔能力等因素定價，居屋樓價是否增加難一概而言。 陳廣盛 攝

建公營房屋 欠地117公頃

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）昨午舉行的房委會周年特別會議，大部分委員的聚焦點都是房委會如何在面對未來10年公營房屋興建方面的挑戰，尤其是土地不足的問題。有委員估計，房委會仍欠約79公頃的居屋土地，加上審計署較早前表示公屋土地尚欠38公頃，認為房委會至少尚欠117公頃土地來興建公營房屋。委員又批評，政府沒有善用非住宅設施用地，建議房屋署要地盡其用。

房委會委員劉國裕表示，政府指未來10年要提供80,000個居屋單位，但目前覓得的土地，只能提供約17,000個單位，即尚欠63,000個單位的土地。以房屋署的計算標準，一般般設建1,000個單位需一公頃土地；居屋單位的建屋比例會更低，若800個居屋單位需一公頃土地，63,000個

單位估算就需79公頃土地。劉國裕續說，與公屋所欠土地相加，房委會至少尚欠117公頃，即約7個維多利亞公園的土地面積。

劉國裕倡善用非住宅設施用地

劉國裕又透露，一個位於市區西鐵站旁的發展項目，內有公屋及居屋地盤各一。兩個地盤合計，獲當局批准可發展的非住宅設施的總樓面面積達16,000平方米。然而，房屋署卻只計劃發展其中的35%，即約5,600平方米，白白將10,400平方米的土地荒廢。他批評當局沒有善用非住宅設施用地，建議將餘下的1.04萬平方米土地為法定機構、非牟利機構及社會企業、再培訓機構等提供辦公地方及服務基地。

申訴署主動查「雙重房屋資助」

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）房屋署及房協分別為沒有能力租住私人樓宇的市民，提供受資助的公屋與出租單位，但申訴專員公署發現兩個機構的審查與監察機制出現漏洞，導致一些家庭獲配多一個單位，故決定主動調查機制是否仍然有效。運輸及房屋局局長張炳良昨日表示，房委會既有既定機制，確保申請公屋人士或公屋租戶，不會獲得「雙重資助」，並對申訴專員的調查表示歡迎。

香港現時公營房屋供應甚為緊絀，輪候公屋的人數已超過24萬，若資源未獲合理及適時分配，會令一些有真正需要的人士未能及早受惠。現時，房屋署及房協都會為沒有能力租住私人樓宇的市民提供受資助的公屋和出租單位，兩個機構均設有獨立的審查機制，以及有相互協調機制，以防止租戶獲得雙重房屋資助。不過，申訴專員公署卻發現有家庭長期同時佔用兩個分別屬於房署及房協的公營房屋單位，而兩個機構均沒有積極跟進有關問題。

張炳良：房委有既定機制

申訴專員劉燕卿表示，若漏洞屬系統性問題，會影響到公營房屋資源的公平分配，延誤輪候公營房屋人士的上樓時間，所以有必要詳細調查房署及房協有關防止租戶獲得雙重房屋資助的協調機制，以及各自對現有租戶資助資格的審查及監察機制進行調查，以查找可改善之處。張炳良昨在房委會周年大會後表示，房委會歡迎申訴專員的調查。他強調，房委會有既定機制，確保申請公屋人士或公屋租戶，不會獲得「雙重資助」。

另外，申訴專員公署亦決定展開主動調查，審研政府對旅館業的規管情況。公署表示，不時接獲市民投訴，指民政總署濫發旅館牌照，未有考慮旅館設立在有民居的大廈可能會對大廈居民造成危險及滋擾。部分投訴人更指，民政總署在有違大廈公契的情況下仍會發出牌照。

此外，亦有投訴人指摘民政總署執法不力，未能有效打擊無牌經營的旅館，以致無牌經營旅館的情況日益嚴重，其中可能涉及消防安全及樓宇結構問題，遂展開主動調查。

新東北發展撥款 今財委會表決

香港文匯報訊（記者 文森）財委會上周五在審議新界東北發展區前期撥款期間，逾百名示威者佔據立法會大堂，最終令撥款未能表決。財委會主席吳亮星昨日貼出通告，指在今日財委會關於新界東北發展計劃的前期工程，已有充分討論，因此在會議開始時就會處理議案，並作表決。

已充分討論 吳亮星決處理議案

通告指，主席吳亮星認為有關「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」的項目，已在財委會充分討論，因此決定在今日會議開始時，就邀請委員考慮議案。新界東北發展計劃備受爭議，現時吳亮星決定終止所有討論，預料即日會就項目進行表決。

立法會門外在昨晚起已架設鐵馬陣，嚴密佈防。立法會行政管理委員會早前通過今天財委會期間，關閉圖書館及餐廳，取消導賞團，減少旁聽席人數等。

今日香港天氣預測

2014年6月13日 星期五

大致天晴及乾燥，但有煙霞

氣溫：27℃-32℃ 濕度：55%-80%

潮濕：07:59(2.3m) 21:59(1.5m)

潮退：01:33(1.0m) 15:08(0.4m)

日出：05:39 日落：19:08

未來四日天氣預告

查詢天氣：1878200 查詢時差：10013或1000

14/6(星期六)

氣溫：27℃-32℃ 濕度：65%-95%

短暫時間有陽光，但多雲

15/6(星期日)

氣溫：27℃-30℃ 濕度：75%-95%

大致多雲 有幾陣驟雨

16/6(星期一)

氣溫：27℃-31℃ 濕度：70%-95%

短暫時間有陽光 有幾陣驟雨

17/6(星期二)

氣溫：28℃-32℃ 濕度：70%-95%

短暫時間有陽光 有幾陣驟雨

空氣質素健康指數

一般監測站#

明日上午：低至中

明日下午：低至高

路邊監測站*

明日上午：低至中

明日下午：低至高

1-3 低 一般空氣質素監測站

4-6 中 設於中西區、深水埗、東區、觀塘、葵涌、荃灣、大埔、沙田、東涌、元朗、屯門、港門

7 高

8-10 甚高

10+ 嚴重

中國各大城市天氣預測				大連				呼和浩特				南寧				烏魯木齊			
城市	最低	最高	預測	廣州市	25℃	34℃	天晴	濟南	22℃	34℃	天晴	上海	21℃	32℃	多雲	武漢	22℃	32℃	多雲
北京	21℃	32℃	雷暴	貴陽	17℃	24℃	密雲	昆明	17℃	24℃	驟雨	瀋陽	16℃	28℃	天晴	西安	21℃	25℃	有雨
長春	14℃	26℃	天晴	海口	25℃	31℃	有雨	蘭州	15℃	21℃	有雨	石家莊	21℃	33℃	多雲	廈門	23℃	31℃	多雲
長沙	25℃	35℃	天晴	杭州	20℃	31℃	多雲	拉薩	14℃	27℃	雷暴	台北	24℃	28℃	有雨	西寧	10℃	16℃	驟雨
成都	19℃	24℃	驟雨	哈爾濱	15℃	27℃	多雲	南昌	24℃	33℃	天晴	太原	19℃	29℃	驟雨	銀川	20℃	25℃	密雲
重慶	21℃	24℃	驟雨	合肥	22℃	33℃	多雲	南京	21℃	33℃	多雲	天津	22℃	31℃	多雲	鄭州	22℃	32℃	多雲
世界各大城市天氣預測				馬尼拉				悉尼				倫敦				檀香山			
城市	最低	最高	預測	新德里	30℃	42℃	沙塵暴	歐洲				馬德里	17℃	33℃	多雲	洛杉磯	17℃	24℃	天晴
亞洲				首爾	18℃	26℃	有雨	阿爾斯丹				莫斯科	9℃	19℃	有雨	紐約			
曼谷	25℃	33℃	雷暴	新加坡	25℃	33℃	雷暴	雅加達				巴黎	15℃	25℃	天晴	三藩市			
河內	25℃	34℃	多雲	東京	21℃	30℃	有雨	法蘭克福				羅馬	16℃	27℃	多雲	多倫多			
雅加達	25℃	33℃	明朗	澳洲				日內瓦				溫哥華	13℃	21℃	天晴	溫哥華			
吉隆坡	25℃	34℃	天晴	墨爾本	11℃	17℃	驟雨	里斯本				芝加哥	14℃	27℃	驟雨	華盛頓			