

張炳良：「綠表置居」設計減炒賣

公私合作有初步想法 港樓價年升幅遜倫敦悉尼

香港文匯報訊（記者 文森）港府計劃將公屋整幢出售予綠表人士，但社會有意見擔心會如現時居屋及租置公屋般，構成炒賣情況。運輸及房屋局局長張炳良昨日表示，當局設計有關計劃時會盡量減少炒賣，但計劃細節仍有待房委會討論。當局亦會參考本港及外地的公私營合作房屋計劃，更透露現時已有初步想法。張炳良還稱本港樓價於過去一年的升幅已較英國倫敦及澳洲悉尼少。



▲張炳良昨在一個電台節目上表示當局設計有關計劃時會盡量減少炒賣，但計劃細節仍有待房委會討論。

►近年居屋及「租者置其屋」的公屋單位售價屢創新高。圖為大批市民排隊交申請居屋。資料圖片



資料圖片

先導計劃可「一舉數得」

行政長官梁振英在剛發表的施政報告內建議房委會以先導計劃形式，選擇部分正在興建的公屋出售予「綠表」人士，當局暫稱為「綠表置居先導計劃」，以進一步完善房屋階梯。張炳良昨在一個電台節目上表示，有能力的公屋租戶透過先導計劃置業，同時又可騰空現住單位，是「一舉數得」。房委會集思會數月前曾討論有關計劃，相信社會上已存在討論基礎。

對於近年居屋及「租者置其屋」的公屋單位售價屢創新高，甚至有「公屋樓王」之說，張炳良表示，設計綠表置居計劃時會盡量減少炒賣的情況，但因任何置業方式都有上下行風險，資助房屋計劃不能只糾纏於如何避免炒賣。有關計劃的細節如定價、選址、轉售限制、計劃目標等，仍有待房委會討論。

施政報告亦提到，可積極探討進一步借助私營機構力量，加大、加快資助出售單位供應。張炳良表示，當局會參考外國與本地經驗，包括上世紀90年代的私人參建居屋，以及回歸後的混合發展試驗計劃；英國及澳洲亦有混

合發展模式，由發展商興建房屋，部分單位交予政府作為「社會房屋」。他表示，當局現階段不適合具體評論有關做法，但正構思一個在本港可行的方法，現時已有初步想法，正與其他部門商討。

「雙辣招」解失衡有成效

至於大坑西邨的重建計劃，張炳良承認大坑西邨有需要進行重建，並相信平民屋宇有限公司會有具體安置方案，

當局會待確定重建規劃細則後，積極配合重建。而近日有調查指港人置業負擔比率屬全球最高，張炳良稱本港樓價於過去一年的升幅已較英國倫敦及澳洲悉尼少，可見「雙辣招」有成效，當局亦希望可透過供應，解決供求失衡問題。

另外，當局至今仍未敲定廣深港高鐵九龍總站的「一地兩檢」安排。張炳良重申，「一地兩檢」涉及複雜的法律問題，當局會盡快提出具體方案供社會討論。

社工隊助工廈劊房戶搵屋搬

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）劊房問題備受社會關注。位於荃灣沙咀道40號至50號榮豐工業大廈2字樓的兩個單位，被業主非法改裝成21間非法「劊房」供出租，屋宇署將於3月向法院申請封閉令，要求住客遷出，並安排政府承建商進行清拆。有住戶表示，搬至上址僅一個月，不知道工廈劊房屬違法，對要另覓居所感無奈。當局表示，駐屋宇署社工隊會進行家訪，協助受影響住戶申請其他機構提供的津貼及安排他們另覓居所。

「劊房」現場居住環境惡劣，廚房及廁所衛生情況均欠佳，走廊更擺放了雪櫃及鞋櫃。有在香港住了逾20年的泰國女子表示，一個月與丈夫搬進其中一個月租2,800元的單位。她無奈說：「（房東）以前都不跟我說，剛剛搬來一個月，現在再找屋。」

房東明知違法仍出租

有租戶則表示，以月租1,800元租下屬僱建範圍的劊房，指鋅鐵搭成的天花經常漏水，但租金便宜及方便工作故租下，目前未知可以搬遷到哪裡。其中一位房東表明，知道工廈改劊房是違法，但仍會繼續出租單位，「香港很多工廠住宅全部犯法，最重要是(租客)有地方住。」

該兩個單位的業主去年已兩次因為違反有關法例被定罪，屋宇署將在3月向區域法院申請封閉令，着令住客遷離，以便清拆。屋宇署表示，由2012年開始在工廈進行取締非法劊房大規模行動，共發出72張清拆令及中止更改用途命令。截至去年底，該署對未有遵從清拆命令的業主提出共27宗刑事檢控。

違令最高罰20萬監1年

為確保進行有關工程不會對住客構成危險，屋宇署與房屋署、社會福利署及民政事務總署，將預留足夠時間向受影響樓宇居民提供適當的財政、安置及社會援助。屋宇署亦會協助合資格的住戶申請由關愛基金提供的搬遷津貼。

屋宇署提醒已被檢控的工廠大廈的「劊房」業主若違反清拆命令，最高刑罰可處罰款港幣20萬元及監禁1年，及可罷行持續的每一日，另處罰款港幣2萬元。

陳茂波：綠化地公營屋佔七成

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）港府建議將70幅「綠化地帶」改劃作住宅用途，引來地區人士反對，不滿大部分用作興建公屋。發展局局長陳茂波昨在一個電台節目上回應指出，有關評論與事實不符，指以地皮計算確實是公私營各佔一半，但以單位計算，公營佔總數的70%。陳茂波表示，明白改劃會遇到地區阻力，希望大眾透過溝通解決問題，勸市民「不要動不動就提出司法覆核」。

長遠房屋策略督導委員會提出未來10年供應48萬個房屋單位，當中29萬屬公營房屋，但現時土地只夠興建約25萬個公營房屋單位。陳茂波重申，政府會從多方努力覓地建屋，亦會研究擴大可用地的範圍、增加建屋密度、研究將最高住宅用地地積比率整體提高20%。他承認，現時覓得的土地很多不是熟地，需要改劃用途。

對於有地區人士表明政府找的「綠化地帶」種滿樹木，

根本不是荒置或保育價值低，陳茂波指政府在選取「綠化地帶」時，會盡量找鄰近交通基建、保育價值較低的用地，亦會做樹木評估，珍貴的樹種肯定會保留，即使樹被砍伐亦會有補償措施。

陳茂波表示，會全盤審視公私營房屋的土地供應，如果賣地表中合適的土地，會毫不猶疑撥去興建公屋或居屋，以靈活應對社會的需要。他指出，土地開發過程需要與公眾諮詢及參與，每幅地皮也需要評估對交通、基建及環境等影響，當局會盡量滿足地區訴求，亦需要社區支持，希望市民以科學方式看待土地。

天暖早綻產量跌 年花價飆三成



■變色蘭花「金磚富貴」。東港城提供

香港文匯報訊（記者 袁楚雙）桃花暢銷旺，銀柳象徵「有銀有樓」、年桔寓意「大吉大利」。臨近農曆新年，不少人都會去花墟或年宵市場購入年花，期望新春有個好意頭，順勢點綴家居。但閏年推遲大年初一，加上受天氣和暖影響，桃花及各種年花提早開花致產量下跌，花商預料其他花種如蘭花的需求相應提升，花價亦受成本因素帶動，將提高20%至30%。有花農更首次推出每枝238元、會隨溫度變化的蘭花。

「年花大王」、香港鮮花及盆栽批發商會主席賴榮春指出，過去一年，交通運輸及人手成本上升至少10%，令部分花價轉移至消費者身上，預料部分年花的市價會上升20%至30%，但由於經濟前景不明朗，亦非每樣花種都可加價。他透露，傳統年花如9寸高年桔售價約300元；水仙一盒售價約120元；桃花8呎連主幹售價4,000元，價格與去年相約，「因為愈來愈無人買」。取而代之的是拼盤盆栽，一個盆栽裡插上三種花，更多人購買，「例如海棠玫瑰種在盆裡可以種上一兩個月不凋謝，好『襟

擺』。」他估計，市民環保意識提升，將令盆栽類年花逐漸流行。至於另一主角蘭花，體積比年桔、桃花等大型花種細小，向來深受市民歡迎。有「蘭花大王」之稱的楊小龍，今年在維園將有16個檔位出售蘭花，他指出市民普遍喜歡「大紫大紅」色系，今年已準備好約五六十種蘭花應市。

花色隨溫度變化 每枝238元

不少由楊小龍引入的新品種蘭花，將在將軍澳東港城室內年宵市場率先曝光，其中台灣產的蘭展冠軍變色蘭花「金磚富貴」，會隨溫度而結出香檳金、胭脂粉、大桃紅等不同顏色的花瓣，天氣冷開出的花瓣會呈淺金色；天氣愈暖則結出愈紅的蘭花，每枝售價238元，限量逾300枝，其他新品種包括香味蘭花「鴻福臨門」及翠綠色蘭花「玉羊報喜」等，每枝售價280元。他透露，維園年宵花價比東港城略高，東港城室內年宵市場將推出限量88枝的8元開運花「羊眉得意」應市，由2月4日至18日（立春至年三十晚）舉行。

漁農美食嘉年華周五起舉行

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）新春將至，光顧社企將讓佳節購物更添意義。第九屆本地漁農美食迎春嘉年華將於旺角花墟公園舉行，開放時間為1月23日至25日，上午10時至晚上8時，屆時由民政事務總署資助成立的6間社企將於嘉年華內設立攤位，展銷有機蔬菜、健康食品及環保產品等，免費入場。此外，觀塘區農曆年宵市場將於2月13日至18日在觀塘康寧道遊樂場舉行，場內亦有兩家社企銷售食品及家居用品等。

民政事務總署發言人表示，安排社企參與展銷活動旨在加深公眾對社企的認識，鼓勵他們多使用社企的產品與服務，一同推廣助人自助、愛心消費的精神。當局自2006年推出「夥伴自強」計劃，向合資格的非牟利機構提供種子基金成立社企，為弱勢社群提供就業機會，提升他們的技能及就業能力，協助他們自力更生、融入社區。計劃推出至今已批准超過160個社企項目，撥款約1.8億元，合共創造約2,600個工作機會。

廢玻璃變寶 試用作填海



■工務試驗所於2003年開始在混凝土澆鑄時加入QR條碼。 莫雪芝攝

香港文匯報訊（記者 羅繼盛）特區政府近年銳意推廣廢玻璃回收，以減輕幾近飽和的堆填區負荷。廢玻璃除可用以製作環保磚外，政府亦正研究用廢玻璃作為填料的可行性，並由土木工程拓展署轄下的工務試驗所一手包辦測試工作。當局預計測試將於半年內完成，並將結果提交發展局及環保署，屆時廢玻璃有可能用於地盤平整、土地回填及填海工程。

港府於去年施政綱領上提出，在工務工程引入低碳、減排及採用再造物料的措施，包括測試以廢玻璃作為地盤平整、土地回填及填海工程的填料，相關測試工作由土木工程拓展署轄下的工務試驗所負責。

測試望半年內完成

土木工程拓展署土力工程師(試驗)蘇子頌表示，相關測試早在2012年已經開始，他們將廢玻璃磨入成直徑分別少於20毫米及3毫米的物質，再進行各類測試，包括將玻璃沙壓實後進行灌沙法測試、沉澱測試、蠕變測試等，以取得廢玻璃的摩擦力度、黏度等參數，預計可於半年內完成。至於未來是否進一步將廢玻璃作為填料，仍要視乎研究結果、配套是否成熟及

有否足夠廢玻璃供應等。

除了玻璃沙研究外，工務試驗所亦會為政府工務工程提供土壤與岩石測試、建築材料試驗及校正服務等，部分測試儀器更是由試驗所人員自行研發。過往測定土壤含水量，都會採用常用對流烘箱烘乾法，但所需時間往往長達16小時。

工務試驗所於2013年研發出用微波爐及紅外線烘箱進行快速測試，分別只需1小時及3.5小時便可完成，紅外線烘箱加熱技術更可將測試土壤的溫度控制於不超過攝氏110度。

土木工程拓展署在今年內，將該技術進一步推廣至其他區域試驗所。此外，鑑於在澆鑄後至測試前的28天內，有機會被人調包影響結果。試驗所亦早於2003年開始在混凝土澆鑄時加入QR條碼，作為用作混凝土樓板的「防偽特徵」，確保測試的公正性。

隨着本港工務工程日益增加，工務試驗所除了自行測試外，亦會將部分常規建築物料測試外判予私營試驗所測試。工務試驗所去年共處理59萬個測試，當中19萬個外判予私營試驗所進行，佔總測試約32%。試驗所將添置新的鋼筋試驗機及化驗室儀器以應付需求。

港府工程試新約 助減超支延誤

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）近年多項大型基建工程項目相繼出現嚴重超支及延誤的情況，包括港珠澳大橋相關的本地工程、廣深港高速鐵路香港段、鐵路沙田至中環線及南港島線、連塘/香園圍口岸與相關工程、西九文化區等，工程費用超支金額由數十億至過百億元不等。為解決問題，港府近年試行英國土木工程學會的新工程合約(NEC3)，將項目管理安排由傳統對立模式轉型為夥伴合作模式，藉以凝聚項目持份者並訂下共同目標，務求按預算並如期開展項目。

引預警機制 省時省錢

不少市民都質疑港府控制工務工程項目開支和進度的能力，並憂慮規劃中的工務工程項目可能亦會出現超支和延誤的情況。當局近年試行的NEC3源自英國，耗資73億英鎊的倫敦奧運場地建設工程，以至全歐洲最大型土木工程項目、耗資150億英鎊的倫敦Crossrail鐵路項目，都有採用NEC3。英國土木工程學會會長David Balmforth

日前表示，NEC3的好處在於合約採用合作模式，鼓勵合約雙方共同努力解決問題，改善以往對立的關係；加上攤分風險亦有助鼓勵承建商落標時估價更準確，且引入預警機制，承建商與政府均可就突發事故發出預警，並規定在兩、三星期內解決，例如修訂工程設計或安排，省時便可省錢。

今年招標項目皆用NEC3

港府至今已以NEC3批出的工程共19項，當中3項已完成，全部都能按時完成，其中一份造價7,670萬元的福民路渠改善計劃合約，更較原定完工日期提早6個月完成，最終工程費為7,470萬元，較目標價低約5%。有見及此，港府有意將所有在2015年至2016年度招標的政府項目都採用NEC3。

建造業人手不足，令工資不斷上升，亦是工程嚴重超支及延誤的主因。David指出，每年都推展基建工程，避免「時斷時續」就能吸引及挽留人才，人手不足問題自然會解



■英土木工學會會長David Balmforth(右)與陳廣盛(左)合影。

決。他又表示，由於經濟重整、空間重組、社會兩極化及區域融合，為各發展項目帶來種種挑戰，包括如何應付人口老化、高密度城市化等，英國土木工程學會香港分會正進行一項名為「shaping Hong Kong」的計劃，探討土木工程師如何協助市民在高密度環境中實踐低碳生活，預計於今年10月發表有關報告。