

# 房產協倡新部門審批改劃地

## 獨立機構加快供地挺「首置盤」 只需八分一時間完成程序

香港文匯報訊(記者 岑志剛)行政長官林鄭月娥在施政報告上建議推出「港人首置上車盤」,並於日前指「首置盤」未來將集中於發展商已改劃的新界土地。香港房地產協會昨日建議特區政府成立全新獨立法定機構,統一審批土地更改用途程序,以加快土地供應,並考慮以低於市價作出補地價,以吸引發展商免費提供土地及建築成本。



香港房地產協會昨日就新年度施政報告發表回應,建議政府可成立全新獨立法定機構,統一審批土地更改用途程序,以加快土地供應。

香港房地產協會昨日表示,支持政府以公私營合作模式發展「首置盤」,政府可與持有農地發展商合作,但必須公平、公正及公開。該會建議政府可成立全新獨立法定機構,統一審批土地更改用途程序,並加入審計署及申訴專員公署代表,避免「官商勾結」的指責。

農地,以低於市價作出補地價。

香港房地產協會監事長何錦榮指出,並非對城規會有負面意見,只是現時改劃土地需經多個機構和長時間審批,導致土地推出速度緩慢,估計成立新獨立機構有助加快程序,需時只需原來的八分之一。

### 獻多招長遠增供地壓樓價

他認為,若單靠政府賣地推出「首置盤」,只屬短期做法,如土地和樓宇供應量沒有增加,對樓價不會有太大影響,長遠要多方面增加土地供應,包括農地、棕地、填海、郊野公園等(見表),樓價才有機會下跌。

協會並認為政府應降低「首置盤」入場門檻,使更多有需要中產也能受惠,發

展商可興建「簡單清水房」,減低建築成本及售價。

對於政府再推「活化工廈計劃」,協會建議政府在有必要時提出修改消防條例,亦應成立一支專責審批小組作「拆牆鬆綁」,減少審批程序。

該會建議政府降低「活化工廈」入場門檻,容許持有五成或以上業權、單位全部相連的業主提出申請,並可考慮放寬地積比率,彈性處理審批,增加業主活化工廈的誘因。

協會並建議政府要改變農地及棕地用途,透過填海增加土地供應,首先考慮在市區旁、長期荒廢農地,或已被破壞的棕地建立交通配套。

何錦榮表示,現時本港填海面積佔全港

### 房地產協會建議

#### 首置上車盤

■成立類似城規會之全新獨立法定機構統一審批土地更改用途程序

■按照既定方程式計算土地補地價,每月定期公佈各區補地價的建議「市價」

■考慮發展商在同區同等面積的農地以低於市價作出補地價

■在分配首置上車盤時須降低入場門檻,使更多有需要中產也能受惠

#### 活化工廈計劃

■成立一支專責的審批小組協助「拆牆鬆綁」,減少審批程序

■容許持有工廈5成或以上業權而單位全部相連的業主提出活化工廈申請

■考慮放寬地積比率及彈性處理審批

#### 改建工廠大廈為住宅

■應成立專責審批小組協助「拆牆鬆綁」,推動工廈改為臨時住宅

■考慮豁免收取補地價的費用,鼓勵工廈業主短期改建工廈出租給基層市民

資料來源:香港房地產協會

整理:香港文匯報記者 岑志剛

土地約7%,認為填海較有效大規模增加土地供應,但受現行法例限制,政府需與環保團體及社會協商,在離港以外填海,例如港島東及大嶼山東南部,地理位置靠近市區,較方便居民出入,發展商亦會有興趣。



柯創盛(右)於立會上質詢景泰苑滲漏事件。香港文匯報記者梁錫彝攝

## 汲景泰苑滲漏教訓 收樓增抽驗範圍

香港文匯報訊(記者 文森)政府首個綠置居項目景泰苑早前爆出多個單位漏水,被批評驗收質素欠佳。運輸及房屋局局長陳帆承認,景泰苑有7個單位出現牆身輕微滲漏,承建商已完成修繕,但指單位損壞情況屬輕微,故1年的樓宇保養責任期不會延長。

### 損壞輕已修繕 保養期不延長

民建聯立法會議員柯創盛昨日在立法會大會上提出質疑,指近日入伙的景泰苑有多個單位的牆身及天花出現滲水情況,令有關單位的裝修工程需押後,有關業主因此難以按有關規定在限期內交還公屋單位,希望政府交代會否要求樓宇承建商把該屋苑為期1年的保養責任期延長,及押後有關業主交還公屋單位的限期,和豁免他們支付佔用費。

陳帆在回應時表示,景泰苑個別單位的損壞涉及微細瑕疵、污漬,有7個單位出現牆身輕微滲漏,承建商已完成修繕,並已展開外牆噴水測試。

他指出,早前經歷兩次颱風,顯現建築物的瑕疵,故有關方面日後收樓時,將增加抽檢範圍包括外牆等。

柯創盛追問,有單位鋼筋外露、牆身嚴重滲水,質疑景泰苑修繕工作欠理想。

陳帆回應指,鋼筋外露是在檢查時顯露,牆身滲水則是只屬修繕後未掃上油漆的狀況,但認同有需要提升建築質素。由於有關樓宇損壞情況輕微,故1年的樓宇保養責任期不會延長。

工聯會立法會議員麥美娟批評,景泰苑多個單位需修繕導致業主延遲入伙,間接延遲交還公屋單位。陳帆指出,房署平均需時44天修葺整理騰空的公屋單位,房署已承諾會檢視如何盡量壓縮翻新工作,縮短輪候時間。

# 劉國勳促新例加罰 防法團隱瞞財務

香港文匯報訊(記者 何寶儀)大角咀富多來新邨二期兩年多前斥資2,400萬元參與「樓宇更新大行動」,工程進入尾聲,卻揭發逾500萬元工程儲備不翼而飛,工程亦爛尾收場。

新上任的業主立案法團指出,懷疑過去兩年每月約25萬元管理費下落不明,現時屋苑儲備戶口僅餘14萬元,更面對逾千萬元的工程費用及官司訴訟費追討。

民建聯立法會議員劉國勳表示,政府雖有意修訂《建築物條例》,惟新修訂下未有公開財務報表的法團委員僅罰款5萬元,與業主損失的巨款是天淵之別,促請政府提高罰款及判以監禁刑罰,加強阻嚇力。

### 工程爛尾 疑舊法團落格

樓齡36年的大角咀富多來新邨二期分別擁有400伙住宅及逾200伙商舖業主。早前有業主疑舊法團賬目收支不對且拒絕公開賬目,小業主多次索取未果,只好自組團隊參選業主立案法團。

新上任的法團主席王火強昨日表示,經

初步點算後,發現屋苑逾500萬元管理費不知所終;另有逾200萬元用作更換商場中央冷氣系統,惟有關工程未經業主大會授權。

王火強解釋,新法團從管理費單據及戶口月結單,揭發舊法團並沒有把原定用於大維修的資金存入指定戶口,反而存進用作日常管理開支的戶口,導致現時工程費不足;而原定每月存入銀行的管理費,則每月約有25萬元以現金支付的費用不知去向,兩年累積逾500萬元。

因無力支付1,100萬元的工程尾數及電費等,大廈日前更接獲「截電通知」。

新法團急於本週六(21日)召開業主大會以籌集資金,推算每戶集資1.5萬元。王火強續說,屋苑逾百伙住戶為長者,部分難以支付維修費用,憂無法通過決議,屋苑遭清盤及釘契,「最慘是還在供樓的業主,銀行會Call Loan(追討貸款)」。

王火強表示,早已察覺舊法團財務不清,曾入稟控告法團,至今個人動用30



萬元,並跑遍各政府部門仍未能讓舊法團公開賬目,「見不到問題是我(業主)負責,現在為何見到問題,出了聲,還是我負責?」

### 批條例對小業主保障不足

劉國勳表示,現行的《建築物條例》對

小業主的保障不足,允許法團保留小額現金,卻沒有定義「小額」的數目。他以富多來新邨為例指出,舊法團手持大量現金,小業主被蒙在鼓裡,加上目前的《建築物條例》並未規定法團公開財務報表,小業主只能入稟土地審裁處追討,費時失事。

新任富多來新邨二期業主立案法團主席王火強(左)發現在過去兩年,屋苑逾500多萬現金儲備下落不明。香港文匯報記者 何寶儀攝

## 福利環境改善 機場減人手荒

香港文匯報訊(記者 高俊威)香港機場管理局進行調查發現,機場職位空缺率已由2015年的6.6%,降至今年的5.8%。機管局認為,空缺情況已有改善,但會繼續採取措施吸引人手到機場工作,包括改善工作環境及鼓勵巴士公司開辦新線及加開班次,方便機場員工上下班。

立法會跟進香港國際機場三跑道系統相關事宜小組委員會昨日舉行會議,討論由機管局進行的機場人力資源調查結果。

調查發現,截至去年底,約有7.3萬人在機場工作;職位空缺率由兩年前的6.6%降至今年的5.8%,即由4,900個減至4,500個。至於機場工作人口總數於過去兩年間增加約2,400人,約3.4%。

機管局署理行政總裁吳自洪在會上指出,調查顯示69%機場員工居於新界,74%人使用公共交通上下班,故機管局做了大量工作,包括鼓勵巴士公司增加班次,開辦通宵巴士快線並提供補貼,以免線路因沒有足夠客量停辦,現時只餘兩條巴士線仍需補貼。

為吸引人手加入機場工作,吳自洪指出,機管局會致力改善工作環境,如提供更多備有免費茶點供員工享用的休息室,數目會由現時的4間增加至2020年的8間,亦考慮覓地在非禁區多設1間。機管局今日會推出流動飲水車新設施,令員工在戶外工作時,毋須返回辦公室取水飲用,明年會增設多部。

### 陸頌雄:行李搬運部門仍重災

工聯會立法會議員陸頌雄認為,空缺率僅減少400個,可能只是季節性調整,提醒機管局不應因此而沾沾自喜,不少旅客反映下機後需等候良久才能取回行李,形容搬運行李部門是人手不足的重災區。

他並指,機場人手不足與現時來往機場的交通費用高昂有很大關係,要求機管局為機場員工提供交通費補助。

吳自洪承認,現時行李搬運時間並不理想,故將採取多項新措施,包括明年8月會由機管局出資購買新儀器供承辦商借用,以增加效率。機管局明年亦會將卸行李到港行李的程序,只交由一個承辦商負責,此舉除可節省人手,亦可清楚知悉行李的運送進度。

車費方面,他指會與巴士公司保持聯絡,提供更多交通優惠予員工,減輕他們的交通負擔,同時會考慮就員工交通費佔收入比例進行調查,進一步了解員工需要。

## 劉江華:青年委員唯才是用



劉江華欣然不少年輕人有意參加委員會。圖為其早前前往海濱探望實習的港青。

香港文匯報訊(記者 文森)施政報告提出不少涉及年輕人的新政策,包括在各諮詢委員會增加青年委員,拓展年輕人參與政策制定的渠道。民政事務局長劉江華昨日在一個電台節目上重申,特區政府會唯才是用,歡迎不同政治背景與無政治立場的有志青年加入。他並指出,政府未來5年會於18區興建26個康體項目,同時亦會為17個項目做策劃,包括位於白石的新體育園。

劉江華表示,計劃涉及的5個諮詢委員會,將每個招募兩三名青年委員,之後其他委員會亦會陸續招募青年委員,預計他們會於明年上半年陸續履新。政府將成立專責小組負責招聘工作,由政策局官員主導,每個委員會的主席作為非官方代表參加小組,5個委員會的招募廣告均會寫明各自的職能,應徵青年需先遞交自己在相關領域想法的書面報告,再由專責小組進行面試選聘。

劉江華表示,目前不少致力社會事務的青年對計劃躍躍欲試。

劉江華說:「委員會是務實地做社會工作,委員人選須有政治考慮,只會唯才是用、有熱誠和能力即可。只要青年委員的建議合情合理,一定會產生效果。」

他透露,增加青年委員是行政官施政新思維的試點,今後整個政府架構將有意識地增加青年人比例。

他表示,民政事務局長現正着手提升「康體通」訂場電腦系統,希望改善訂場情況,同時於未來5年致力增加體育場地與設施。

## 大數據平台計劃料兩年出爐



官員有Say

特區政府近年致力推動創科,創新及科技局局長楊偉雄昨日表示,特區政府將於今年內公佈智慧城市藍圖,包括開放大數據及建立大數據分享平台等,期望能於明年獲立法會財委會通過撥款,推進有關工作。

楊偉雄昨日在接受電台訪問時指出,施政報告建議撥款7億元開展3個智慧城市建設項目,其中「多功能智慧燈柱」試驗計劃,期望於明年獲立法會財委會通過撥款並於2019年推行。

### 楊偉雄:全速推展急起直追

被問到撥款會否受財委會近日的爭議影響而阻礙本港創科發展,他表示,會與立法會議員保持溝通,形容絕大多數立法會議員均對創科持正面態度,相信可推進有關計劃。

楊偉雄坦言,香港雖在創科發展落後於人,但能急起直追,如本港現有兩三間「獨角獸」,即估值逾10億美元的初創企業,期望未來會愈來愈多。

對於施政報告提及會為創科發展「拆牆鬆綁」,他指,特區政府將擔任促進者角色,正收集資料,未來亦會做好數據開放的工作,如設立大數據分析平台等,料約於兩年後推出計劃。

他補充,要推出一個項目要花很多工夫,形容當局會全速推展,並說能在兩年後展開首個項目已經很快。

楊偉雄又指,醫管局將設立大數據分析平台,以醫療數據分析病人對藥物反應,了解治療方法的利弊,相信對科研有所幫助,並強調政府會在「不侵犯私隱的前提下」公開有關數據,而交通、天氣及空氣污染等數據也會開放。

香港文匯報記者 尹妮