

私地集業權 公私更合拍

「願景」倡設合作管理局 實施「土地調整計劃」

香港文匯報訊(記者 岑志剛)土地供應專責小組正就18個選項諮詢公眾,當中包括採取公私營合作釋放新界閒置農地。智庫組織香港願景計劃昨日提出第十九個供應選項,建議成立公私營合作管理局,實施「土地調整計劃」,容許私人界別集業權分散的新界土地,向政府提交土地調整建議書,並需預留部分土地作公共用途。

香港願景表示,地產商現擁有超過1,000公頃的新界農地,大部分業權分散,單靠收回土地條例發展效果有限,而且必須將土地撥作公共用途;同時條例亦可能面對法律挑戰,過去曾有例子被入稟司法覆核,認為需有其他方式,解決條例無法處理的發展問題。

香港願景建議政府實施「土地調整計劃」,採取以公私營合作模式,容許私人界別集業權分散的新界土地,向政府提交土地調整建議書,擬定規劃方案並提供技術評估等,政府接納建議後,需預留部分土地作公共用途,並由政府負責興建基建、公共空間及社區設施,其餘土地則由私人界別發展。

香港願景又建議在短期內成立「公私營合作統籌辦事處」,負責接收和初步評估公私營合作建議書,一站式處理和協調政府部門對項目的意見,以縮短整體發展時間。長遠應研究和制定法律條文,籌備成立「公私營合作管理局」,負責監管和檢討公私營合作項目的成效。

緩中短期供應 省大規模收地

香港願景指出,「土地調整計劃」在德國、日本等地實施多年,認為可於中短期內舒緩可發展土地供應不足的情況,並鼓勵小業主和非政府團體發展土地,並提升土地發展容量。私人發展商可換取更高發展潛力的土地,政府亦無須大規模收地便得到土地作公共用途,省卻協商成本和因而承擔的資金風險。

對於身為土地供應專責小組成員卻提出強烈主張,是否與小組沒有前設的立場有衝突,曾鈺成強調,當初加入小組時已清楚交代有辦智庫,並會進行有關土地供應的研究,又說小組成員應有獨立見解,「否則要個小組來做什麼?」即使出了最終報告,亦不一定所有成員都要同意。

至於應否發展粉嶺高爾夫球場,曾鈺成指該方案在社會上有較大爭議,需要小心討論,但香港願景暫時未就此作研究,故未有結論。香港願景計劃執行及研究總監馮可強補充,其他18個方案仍值得研究,不排除會在公眾諮詢期完結前,就整體選項提出意見。



香港願景成員合照。

香港文匯報記者岑志剛攝

香港願景建議,容許私人界別集業權分散的新界土地發展,但須預留部分土地作公共用途。資料圖片



廣納各界入局 全城監察發展

特稿

香港願景計劃建議政府成立「公私營合作管理局」,統籌及審理「土地調整計劃」的發展申請,而且不會繞過城規會程序。香港願景表示,管理局應由行政長官出任主席,成員應包括不同界別專業人士,並邀請市民參與討論計劃,以免予人「官商勾結」之感。

設獨立機關審批

香港願景指,公私營合作需要平台和審批機關,為私人界別提供途徑發展公私營項目,建議成立「公私營合作管理局」作為獨立機關,負責審批計劃工作,並為私人界別提供一站式服務,以縮短審議項目的時間。而行政會議及立法會財委會審批和撥款時,亦會參考管理局的意見。

香港願景續指,成立具有法律約束力的機關時間長,為了向社會展現決心,政府

可在短期內成立「公私營合作統籌辦事處」,有助統一項目理念和細節及吸收經驗。

被問到管理局可縮短多少發展時間,以及會否繞過城規會程序,香港願景首席研究顧問潘國城表示,每個發展項目都不一樣,難以估計所需時間,但重申不會繞過城規會;若管理局通過的建議書不符合城規條例要求,或需與城規會商討,再決定是否通過,屆時亦可能需要審視城規條例是否需要修改。

倡邀市民共討論

至於如何避免外界認為是「官商勾結」,香港願景首席研究顧問潘國城表示,管理局成員應包括不同界別專業人士,包括官守與非官守成員,亦應包括立法會議員,並且邀請市民參與討論計劃,以免予人「官商勾結」之感。

香港文匯報記者 岑志剛

雙黃局長「行仔嘍」 近觀浮動太陽能板

官員有Say

為應對氣候變化帶來的影響,發展局轄下部門一直積極推動各項節約能源措施,包括在營運過程中提高能源效益,以及探討在不同設施中應用可再生能源。發展局局長黃偉綸於昨日發表的網誌上指出,近日相約環境局局長黃錦星「行仔嘍」,參觀水務署位於船灣淡水湖的浮動太陽能發電系統,了解其環保節能的成效。他強調,要構建更宜居的香港,保護環境是愈來愈重要的議題,發展局與環境局將繼續加強合作,探討如何更廣泛地推動各項環保節能措施,共建綠色香港。

石壁水塘船灣淡水湖試行

他表示,水務署正探討在水塘安裝浮動太陽能發電系統的潛力,以進一步發展可再生能源。為測試系統的可行性及評估其效能,該署首先在石壁水塘和船灣淡水湖進行先導計劃,各安裝352塊太陽能板。船灣淡水湖的系統運作約半年,石壁水塘則運作了逾一年。

參觀當日,水務署助理電機工程師梁致峰介紹,在水面安裝浮動太陽能板,可善用水的特性,為太陽能板提供天然的冷卻效果,從而提升整體的發電效率;太陽能板覆蓋水面,亦有助減少水蒸發,保護水資源。

減碳量如植樹420棵

黃偉綸指出,現時兩個系統所產生的電力,主要供水塘附近的水務署設施使用,每個系統的設計功率分別為100千瓦,預計每年發電量可達12萬度,相當於36戶普通家庭的一年耗電量,為地球每年減少84公噸的二氧化碳排放量,等同種植了420棵樹,可見善用可再生能源的初步成果。

黃偉綸續說,水務署亦十分重視水塘的水質情況,定期把一些魚苗放入水塘,讓牠們協助吃掉水中的藻類,控制藻類增長以維持生態平衡,同時會定期在水塘不同位置抽取水樣作檢測,並使用儀器進行實時水質監察,確保水塘水質優良。

黃偉綸肯定太陽能成效

黃偉綸並談及太陽能發電,他指渠務署轄下有逾300所防洪及污水處理設施,日常運作需要使用大量能源。現時位於小蠔灣污水處理廠的太陽能發電場,是全港規模最大的太陽能發電場,由逾4,200塊多晶硅太陽能光伏板組成,總裝置發電容量達110萬瓦特,每年發電量可達110萬度,即約相等於230個家庭一年的總用電量,從而每年減少770噸的二氧化碳排放。太陽能發電場所產生的電力,會為廠內的隔篩設施、工場、行政大樓、紫外光消毒設施、污泥處理設施等提供電力。除可達至節能減排目的外,更可節省污水處理廠的電費開支。

黃錦星亦於他昨日發表的網誌上指出,船灣淡水湖引入浮動太陽能發電,既可善用本港有限空間去結合低碳潔淨能源發電,有助減緩氣候變化,同時也保護水資源,對水塘儲水的量與質均有裨益,進一步惜水減碳。

黃錦星讚利緩氣候變化

他指出,新鮮出爐的「上網電價」將提供適切的經濟誘因,令一般可再生能源系統的投資回收期縮短至約十年,吸引企業、團體及大眾人士善用其合適空間「種電」,廣種福田,並希望透過全民協作,減緩氣候變化。

香港文匯報記者 聶曉輝



兩名局長「行仔嘍」,參觀水務署位於船灣淡水湖的浮動太陽能發電系統。



圖為船灣淡水湖安裝的浮動太陽能發電系統。



渠務署太陽能發電場每年發電量可達110萬度,即約相等於230個家庭一年的總用電量。

寮屋劏房細過監房 團體倡社工隊助租戶

香港文匯報訊(記者 文森)一項調查發現,寮屋區的劏房、貨櫃屋及組合屋住戶居住面積不足200平方呎,人均居所面積只有74平方呎,而九龍寮屋劏房更只有36平方呎,較監獄獨立囚室還要細小。負責調查的「鄰舍層面社區發展聯席」表示,建議成立專責鄉郊或寮屋社區社工隊,協助居民處理生活和社區上的需要,並建立互助的社區網絡。

租金收入比超中位數

關注寮屋劏房團體「鄰舍層面社區發展聯席」去年10月至今年3月期間,在新界及九龍6區成功訪問近97戶住在寮屋區的劏房、貨櫃屋及組合屋租戶。結果發現,超過七成住戶居住面積不足200平方呎,當中近80名寮屋劏房戶情況更嚴重,約四成的居住面積不足100平方呎。

團體又按住戶情況,計算出新界鄉郊寮屋劏房人均居所面積有74平方呎,九龍寮屋劏房則只有36平方呎,較監獄獨立囚室的75平方呎,以及共寢設施的50平方呎更小。

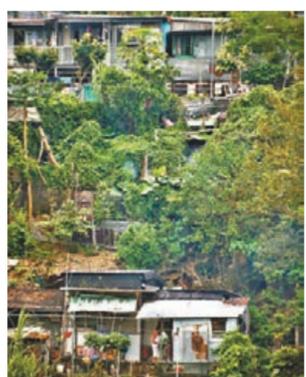
環境衛生最受關注

調查亦發現,近五成受訪戶每月租金超逾3,500元,六成受訪者租金佔家庭入息兩成至六成。

另外,寮屋劏房的租金中位數為2,800元,比全港家庭租金中位數高出逾兩成;超過八成寮屋區租戶的租金與收入比率超過全港中位數,反映租金已成大部分寮屋生活開支的一大

負擔。團體向受訪戶了解居住單位需要改善的問題。結果發現,最多受訪租戶認為寮屋社區的「環境衛生」、「渠道/水浸問題」及「對外交通」需要改善。而「衛生情況」、「漏水、滲水、水浸」及「屋內環境/空間」則是最多受訪租戶認為需要改善的居住環境問題,由此可見寮屋區租戶日常生活環境並不理想。

聯席建議政府先考慮將閒置政府土地、棕地、私人遊樂場契約用地用作興建公屋,並採取措施監管租務市場,提升市民應付租住私人住宅樓宇單位之能力,減少對寮屋劏房之需,同時促請政府成立專責鄉郊或寮屋社區的社工隊,協助處理生活和社區需要。



調查發現寮屋區的劏房面積較獨立囚室還要小。圖為寮屋區。資料圖片