

不懂「小產權房」 北上置業中招

工聯接逾千求助 倡速設灣區資訊共享平台助港人

香港文匯報訊(記者 趙夢榮)隨着大灣區融合不斷深入,不少香港人選擇在內地長期發展,並在當地置業居住或投資房產、商舖、車位,由此卻衍生出許多問題,令不少人墮入置業陷阱,蒙受金錢損失。有港人因不了解內地「小產權房」相關政策,購買後不能再次出售,還有不法中介用高價誘導長者買下車位,受害者難以追討責任。工聯會建議政府加快建設大灣區資訊共享平台,讓大眾了解內地土地政策,並加強特區政府駐內地城市辦事處職能,協助求助無門的置業買家。

中山工聯諮詢服務中心主任潘志輝昨日在記者會上表示,近年港人在內地置業遇到困難甚至騙局愈來愈常見,中心已接獲逾千求助個案,大部分與商住房、「小產權房」或無證「小產權舖」相關。

「小產權房」買後不能出售

潘志輝解釋,內地土地分為「國有土地」和「集體土地」。國有土地上的普通居住用地使用年限為70年,屆滿後自動續期;但商業用地上的「商住房」僅有40年使用期,而且現時尚未有相關規定,有機會屆滿後被收回,而且商住房的水電費、貸款比率和稅率等亦會高於住宅單位。而集體土地上的物業則沒有正規房產證明屬「小產權房」,不能出售亦不受法律保護。

許多香港人因不了解內地購房政策,有些經紀還會提供虛假土地用途資訊或模糊說明物業用途,用以推銷,導致受害者買下並不符合需要的房產。

商舖車位亦有陷阱

商舖和車位購買亦存在不少陷阱。潘志輝指,有種近年常見的商舖銷售陷阱叫做「售後返租」,開發商誘導投資者購買未完工的「樓花」商舖,再以租賃或委託經營形式讓出商舖的經營權,開發商向投資者承諾可觀的租金回報。

但不少受騙投資者僅在協議初期收到租金,其後收益中斷,原發展商或已成爲空殼公司潛逃。

他並指,有發展商將商舖拆分成沒有「小房產證」的「格仔舖」出售,業主購入這些「小產權舖」後不能辦理過戶手續,亦難以追責,有港人一次購入4個格仔舖,損失達80萬港元。

還有經紀因港人不了解內地行情,而藉故推高售價,有一位阿婆投訴,她曾以40萬元在中山購置市價僅10萬元的車位。

針對以上置業亂象,工聯會建議政府加快建設大灣區公共應用資訊平台,方便市民了解內地城市的物業、土地相關政策資訊;同時加強特區政府駐內地辦事處的職能,協助墮入營銷陷阱的香港買家,追究不法商家或經紀的刑責。



港人內地置業常見陷阱

住宅產權要分清

- 一般住宅: 70年產權,屆滿自動續期,相當於業主永久擁有該房產
- 商住房: 40年產權,屆滿可能回收,貸款比率、稅務、生活成本均比一般住宅高
- 小產權房: 無正規房產證明,不能出售,不受法律保護

商舖「售後返租」或陷騙局

- 投資者購買商舖「樓花」,再租賃給發展商,以獲得固定租金回報。有些發展商是空殼公司,物業未竣工已潛逃,或僅在初期支付租金

買格仔舖留意「小房產證」

- 如賣方無「小房產證」,買家購入格仔舖(小產權舖)後,無法辦理二手網簽等過戶手續,相當於未購買

買前調查市價,勿高價買入

- 有經紀以遠高於市價推銷物業,故購買車位或房產前,投資者要先查清楚市場資料

資料來源:工聯會內地諮詢服務中心
整理:香港文匯報記者 趙夢榮

86%人挺民記收地起公屋建議

香港文匯報訊(記者 文森)本港住屋問題愈趨嚴重,民建聯早前先後舉行記者會及於報章上刊登頭版廣告,建議特區政府更積極引用《收回土地條例》,徵收棕地、私人農地興建公營房屋,及向輪候「上樓」者提供租金津貼、扣稅優惠等措施,紓緩市民住屋壓力。一項由經濟通與《晴報》聯合舉辦的網上民意調查顯示,截至9月16日晚11時有1,700人投票,86%受訪者支持民建聯的建議,只有11%受訪者反對(見圖)。

民建聯上周三召開記者會,建議政府更積極引用《收回土地條例》,徵收棕地、私人農地興建公營房屋,以及向輪候「上樓」者提供租金津貼、扣稅優惠等措施,紓緩市民住屋壓力。有消息指,行政長官林鄭月娥對引用《條例》收地的建議持開放態度;該建議亦得到地產建設商會、公



團體表態支持。民建聯主席李慧琼強調:「唔能夠因為驚(收地被司法覆核)而唔做。」民建聯亦在其facebook網站上表示,如認同建議,「請用實斷報紙的方法發聲。」

社房用家讚入住後生活改善

香港文匯報訊(記者 費小輝)房屋及土地供應問題屬香港重中之重,現時公屋輪候冊多達26萬宗申請,一般家庭最少要等5.5年才上公屋,「社會房屋」概念亦應運而生。一項以居於社會房屋或不適切房屋的研究發現,大部分受訪者的生活在入住社會房屋後有明顯的改善。不過,研究亦指逾80%受訪者認為公營房屋最有效改善房屋問題,且一致認同增建公屋是最急切需要推行的房屋政策。

關注基層住屋聯席早前進行一項有關「2019社會房屋意見」調查研究,收集不適切房屋住戶及社會房屋住戶對住屋問題的看法,並於昨日發表《社會房屋意見調查報告》。聯席綜合45位現居於社會房屋受訪者的調查數據後發現,入住社會房屋後大部分受訪者在各方面均有明顯的改善,包括經濟層面、生活空間、身心健康及住戶層面。

研究發現,社會房屋住戶整體參與社交活動百分比都比以往居住於不適切居所時有所提升,他們與親友的見面次數增加,也較願意邀請親友到訪家中。對居於不適切居所的受訪者而言,接近90%認為自己會入住社會房屋,主因租金相宜及租期穩定,但亦有人因不想共用廚廁及客廳而選擇不會入住社會房屋。

90%指單位不足以回應需求

整體而言,多達90%受訪者認為現時社會房屋單位不足以回應需求,亦有部分受訪者基於各種原因而未申請入住社會房屋及公營房屋;另有接近90%受訪者認為社會房屋的租住期應直至獲得公共房屋入伙資格為止。

聯席指出,受訪者對政府在社會房屋上的表現的平均評分僅為2.4分(滿分5分),反映現有社會房屋住戶認為政策尚有不少改善地方,政府應該加強參與社會房屋的推動及改善政策。聯席強調,不論短期抑或長期房屋措施,增建公屋和改善公屋政策也是受訪者一致認為最急切需要推行的房屋政策。

聯席向政府提出多項建議,包括簡化社會房屋的行政程序,減輕申請機構在工程事項上的處理時間和工作量;重推租務管制並盡快收回私人遊樂場地、棕地、政府部門的閒置土地以興建公屋;為20億元過渡性房屋基金「加碼」並增加對小業主的支援以吸引他們加入社會房屋計劃;長遠則應增建公屋。

中大新招驗胎病 測病例增價更平

香港文匯報訊(記者 陳永諾)孕婦在超聲波檢查時發現胎兒出現異常,醫生會建議她們進行侵入性產前檢查,以診斷胎兒是否患有遺傳疾病。香港中文大學醫學院婦產科學系率先引入嶄新的「全基因組測序技術」,與現時採用的「基因芯片技術」相比,更能準確診斷胎兒是否患有嚴重先天性疾病,新技術比現行方法可額外檢測1.7%的病例。



中大研「基因組測序技術」增1.7%胎兒檢測率。中大醫學院供圖

孕婦若曾經歷流產、胎死腹中、在超聲波檢查時發現胎兒出現異常或唐氏綜合症篩查呈陽性,醫生會建議她們接受侵入性產前檢查,包括,絨毛活檢細胞、羊水或胎兒臍帶血測量DNA序列,以診斷胎兒是否患有遺傳疾病。自2019年6月起,醫院管理局向所有高危孕婦提供免費的「基因芯片技術」分析。

失敗率僅0.5%

中大團隊於2016年至2019年間,透過香港中文大學及廣州暨南大學深圳市寶安區婦幼保健院產前診斷中心為1,023名需要進行侵入性產前基因檢測的婦女,進行對比研究,發現「全基因組測序技術」不但

能夠覆蓋基因芯片技術檢測到的所有基因變異,更為額外1.7%病例提供新的診斷資訊,新技術的失敗率為0.5%,較芯片4.6%失敗率低,而檢測價格為2,500元,也較芯片的4,000元便宜。

中大醫學院婦產科學系研究助理教授董梓瑞表示,通過分析全基因組胎兒測序平台有助鑑定染色體疾病,如杜興氏肌肉營養不良症,這技術能夠為孕婦及其家庭提供更準確的胎兒診斷,以便計劃日後的健康管理。

中大醫學院婦產科學系系主任梁德揚指出,若能夠在產前診斷中發現胎兒患有臨床顯著

的基因組失衡,就能夠為孕婦及其家人提供更多資訊,幫助他們作出相應決定,檢視日後生育的計劃。

中大醫學院婦產科學系副教授蔡光偉表示,基因芯片技術能夠在單次測試中快速分析所有染色體,但它的分析敏感度受制於探針的密度和能夠覆蓋的目標區域。

過去五年,團隊通過利用低深度高通量全基因組測序的方法,成功開發了全基因組DNA拷貝數分析,使單次運行可檢測的樣本數量達48個,並證明其比基因芯片技術更能為產前診斷提供額外和更精準的遺傳信息。

科大複製「毒素」 智擒大腸癌「元兇」

香港文匯報訊(記者 詹漢基)香港每年有2,000餘宗大腸癌個案,死亡率高居所有癌症第二位,找出預防方法刻不容緩。科技大學學者透過嶄新的合成生物學方法,成功大量複製帶毒性化合物「大腸桿菌素—645」,並揭示其損害DNA雙螺旋結構的機制,確定該化合物是致癌元兇之一,為推動大腸癌預防以至相關治療藥物研發提供新的基礎。

合成生物學是世界前沿技術之一,利用相關技術,包括基因在內的生物物質,能夠像積木般重新組裝、排列,每個細胞有如一個工廠,能夠依照基因排列而製造出所需要的化合物,例如稀缺藥品、能源等,用途廣泛且有無窮潛力。然而,該技術用途不僅於此,更能夠大量複製「毒素」,協助人類破解致癌元兇。

揭「大腸桿菌素」損DNA結構致癌

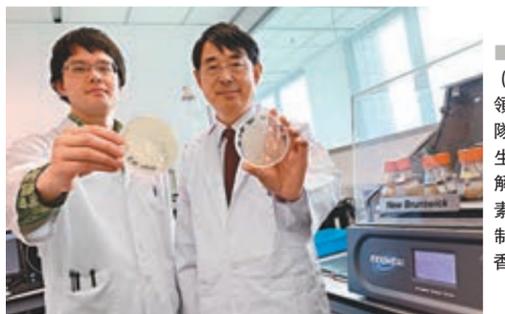
面對死亡率極高的大腸癌,科大海洋科學系主任及講座教授錢培元提出疑問,「腸道內的大腸桿菌是天使,還是魔鬼呢?」大腸桿菌有不同種類,部分可以協助人類消化食物及調節免疫系統,而部分大腸桿菌所產生的「大腸桿菌素」卻是破壞真核細胞中DNA雙螺旋結構的元兇,會導致細胞死

亡,增加患上大腸癌的風險。

由於基因毒性化合物「大腸桿菌素」濃度低、狀態不穩定及生物合成反應路徑過於複雜,難以複製作研究用途。為了進一步研究「毒素」破壞DNA的過程,則需要複製大量「毒素」,故團隊利用合成生物學方式,破天荒以「copy and paste」模式,將含「毒素」的基因簇放入大腸桿菌細胞,從而大量產生「毒素」。錢培元形容,過程有如將基因塞進不同的工廠,從而挑出產量最高的大腸桿菌進行培植「毒素」的工作。

他指,經過反覆驗證,現時已經確定其中的「大腸桿菌素—645」會直接破壞DNA雙螺旋結構,增加患大腸癌風險,由於其殺傷力巨大,甚至會對人類造成未知的影響。

是次研究歷時約3年至4年,由科大、加州大學柏克萊分校及加州大學聖迭戈分校斯克里普斯海洋學研究所合作進行,研究結果已於國際權威期刊《自然—化學》中發表。未來團隊將以同一原理,研究可限制生產「大腸桿菌素—645」的酶,期望通過大量培植,遏制或逆轉毒素對人體的影響;同時團隊也有興趣與醫療機構合作,研發「大腸桿菌素—645」抑制劑,以預防大腸癌。



錢培元(右一)率領的研究團隊,以合成生物方法破解大腸桿菌素致癌機制。香港文匯報記者 詹漢基攝

六合彩 MARK SIX

9月17日(第19/107期)攪珠結果

12

20

22

26

30

36

2

頭獎: —

二獎: **\$340,800** (4.5注中)

三獎: **\$46,730** (87.5注中)

多寶: **\$8,000,000**

下次攪珠日期: 9月19日(星期四)