

樓齡逾60年結構傾斜 牆身裂痕可放一指 危樓戶促五成業權強拍

施政報告今天出爐，房屋土地政策成為最大焦點。據了解，特區政府將加大力度為新界土地鬆綁，包括擬降低新界祖堂地的轉售門檻、釋放濕地緩衝區等；市區方面，窒礙舊樓重建的「強拍條例」亦將放寬，強制拍賣重建的門檻由原來須80%業權同意，降至最低70%業權同意。本報追訪兩幢早年被屋宇署列為「危樓」的業主，早年因未能成功集齊業權，即使獲發展商垂青，也無法將大廈拆卸重建，業主和住戶長期活在「冧樓」的陰霾下，贊同本份施政報告下調強拍門檻是正確方向，甚至有業主認為，政府對於有倒塌危機的舊樓應進一步「落重藥」，將強拍門檻降至60%或50%業權同意，加快釋出市區寶貴的土地資源。



富貴大廈這樣的舊樓，集齊業權相當困難。

無工程師肯簽紙確認結構安全。」

西座的問題更嚴重，於2016年被屋宇署列為「S26」，再惡化一級就要整幢大廈封閉，因為有即時倒塌危機。西座業主廖太指出，「2018年，颱風山竹襲港，6樓一個單位，成個天花倒塌，好彩個業主都知大廈係危樓，颱風嚟就搬咗去酒店，否則一定非死則重傷。」

發展商多番提購未夠業權

要解決兩幢危樓的問題，唯有待發展商收購重建。富貴大廈於2010年曾參與市建局的需求主導重建項目，當時曾收集到七成業權同意，惟未被市建局選中，重建的希望落空；其後於2018年，有私人發展商以呎價1.7萬元收購，在現行的強拍門檻下，必須獲八成業權同意，惟當時該大廈只獲69%業權同意，重建計劃再次落空；今年8月，再有私人發展商提出以呎價1.4萬元收購重建，但至今只收集到逾40%業權同意。李女士表示，收集業權困難重重，除了有部分「死硬派」業主反對外，亦有業主已移民或去世。



大廈住戶廁所天花日久失修，已露出鋼筋。

另外，大廈內亦有不少單位屬於宗親會及同鄉會所有，並非個人擁有業權，要出售須經宗親會開會決定，若有人反對亦難以收購。

一直協助該大廈業主的香港業主會主席余慶雲指出，油尖旺區有不少類似的「危樓」，他認為，在降低強拍門檻至70%之餘，對特殊個案應再作酌情處理，「例如已被屋宇署列為危樓級別嘅，是否可以再降低啲？」



新界有逾千公頃祖堂地。

資料圖片

八成宗親同意「祖堂地」可賣

施政報告擬降低「祖堂地」出售門檻，由原來需要宗親子孫百分百同意，降至八成，提高發展商與新界鄉村公私營合作的發展潛力，同時為發展新界北計劃打開一扇門。十八鄉鄉事委員會前主席梁福元表示，原定需百分百通過是賣「祖堂地」一大難題，「部分子孫已無法聯繫，甚至有長輩反對。」他認為，新政能夠讓新界逾千公頃的「祖堂地」地盡其用，促進大灣區及前海發展建設。

梁福元昨日接受本報訪問時表示，以其大棠村為例，該村現時仿效內地以「股份公司」形式經營，包括設立基金，把租出「祖堂地」後的收入，一半劃作不動產，另外一半定期向家族的男丁及未嫁的女居民派錢，既能夠維持春秋二祭保存鄉村習俗傳統，亦能夠讓村內持份者得益，同時不會浪費空置土地，一舉三得，並獲得全數同意，他認為其他村落都可以參考訂立規章。

對於政府放寬「祖堂地」出售門檻，他表示歡迎，認為可以讓新界空置的土地用得其地，解決本港房屋問題。他又指，政府可以先以八成持有人同意作「試水溫」，日後或會進一步調整，他並建議發展商研究從多方面與村民溝通，以分成等方式作為誘因，在發展土地同時，亦保留鄉村傳統習俗。

傳推兩條跨境鐵路 連結灣區



有建議將落馬洲支線延伸至新皇崗口岸(黃色部分)。
深圳市城市設計促進中心圖片

為加強香港與大灣區內地城市連接，有消息指今天發表的施政報告中，特區政府將推出兩項跨境鐵路項目，除備受矚目的新界北洪水橋接駁深圳前海的鐵路外，亦會將北環綫落馬洲支線延伸至重建後的新皇崗口岸。有跨境經商的港人指出，鐵路幹綫是連結大灣區各城市必不可缺的基建項目，兩項跨境鐵路項目的落實預計可減少三分之一車程時間，極大便利通商往來。

為融入大灣區發展，新一份施政報告或將提出多項鐵路基建工程，其中最受人關注的是洪水橋接駁深圳前海的跨境鐵路。「實政圓桌」立法會議員田北辰指出，深圳除了

前海、後海等多個區域發展亦非常迅速，日後搭乘鐵路的市民未必都以前海為目的地。他建議將到達深圳後的首站設在距離洪水橋僅5公里的深圳灣口岸，並實施「一地兩檢」，市民可在此轉乘鐵路前往前海或其他地區。他續指，本地自洪水橋站上北沿途亦可增加兩個車站，估計可分別吸引5萬人口，若善用鐵路上蓋住宅項目，將提升鐵路運作的經濟效益。

落馬洲支線延至新皇崗口岸

新界北毗鄰深圳，是本港與大灣區融合的重要紐帶，連接新界北與市區及深圳交通網絡是未來鐵路發展的方向。運輸及房屋局局長陳帆今年初曾表示，若將北環綫落馬洲支線改經落馬洲河套區連接至重建後的新皇

口岸，將有助加強跨境和河套區與市區的交通聯繫，亦為往來粵港澳大灣區的市民及旅客提供多一個出行的選擇。

香港內地經貿協會會長黃炳達昨日表示，對新界北、深圳跨境鐵路期待已久，兩項鐵路基建的落實將打通大灣區交通網絡，未來市民可從新界北出發直達深圳，再轉接其他鐵路前往大灣區各地，距離縮短、出入亦更加便捷，預計可減少三分之一通行時間。

他希望，特區政府做好新鐵路與內地鐵路綫的承接，將香港連接至大灣區鐵路網絡，並增加往來班次，便於兩地往來、通商人士安排計劃，「若能像普通地鐵一樣以密集的班次服務市民，甚至推出通宵綫，對經常要兩地奔波的人士來說，便能更自由安排時間。」