

責任編輯：蔡向陽

# 當局擬作保育「試金石」 兩原則商業活化虎豹別墅

有七十五年歷史、位於大坑的虎豹別墅勾起不少市民的集體回憶，而別墅已納入第二期活化計劃。不過，當局打算將虎豹別墅當做「試金石」，其活化建築的發展模式將首次試行商業化形式，藉以觀察市場反應。有議員認為別墅用作商業化發展，會損害別墅的歷史痕迹，擔心會成尖沙咀前水警總部翻版，但當局強調雖然試行商業化，但嚴格的保育指引及開放予公眾的兩大原則不會改變。

本報記者 陳耀麟

虎豹別墅招標日期仍未有定案，但發展模式方面，政府傾向以商業化形式發展。發展局局長林鄭月娥（小圖）昨日在立法會交代文物保育措施進度事宜時指出，政府稍後會安排將虎豹別墅進行招標，徵求商業用途的活化建議，希望活化之餘有多元化的發展，同時藉以觀察市場反應，並強調會有嚴格的保育指引及公眾開放的安排：「我們認為活化歷史建築，不能以單一模式運作，而虎豹別墅的規模相對其他活化計劃較小，較適合以商業用途，讓投標者自行發展，亦可減低納稅人的負擔。」

## 議員憂歷史建築遭破壞

對於有議員指出，尖沙咀前水警總部被改建為酒店後，移山拔樹令總部不復舊觀，擔心虎豹別墅假如他日被用以商業發展，將步水警總部「後塵」，整個建築均會被大肆破壞。林鄭月娥指，前水警總部是以旅遊發展項目招標，但今次虎豹別墅將掛正「保育旗號」，中標者需嚴格執行保育指引及開

放予公眾的兩大原則，故不擔心別墅會被破壞。至於該酒店被發現發展商在興建時增加樓面面積，林鄭月娥表示當時招標條款不存在補地價問題，但認同情況罕見，猶如上了寶貴一課。

另外，林鄭月娥表示，由廣州大學建築與城市規劃學院教授湯國華指導下，半山景賢里的復修工程將於年底完成，屆時將會舉辦開放日及導賞團，供市民參觀，並會有具歷史性的展品展出，同時會播放復修過程的影片。而景賢里屬法定古蹟，政府於二〇〇八年以非原址換地方式將景賢里「搶救」回來，故不會以商業化發展。

## 景賢里復修年底竣工

為增加市民對文物保育的認識，當局將於下月四日起舉辦文物保育旅遊博覽會，直至明年下半年為止，將會由指南、展品在多區展出，同時還將舉行研討會，政府預期整個文物保育宣傳和公眾教育活動會吸引逾十二萬人參加。



▲虎豹別墅將作商業模式活化。圖為早前一批學生參觀別墅情形 資料圖片



▲團體要求擱置政府合署西座改建計劃 本報攝

## 團體促擱置政府西座改建

【本報訊】對於政府公開諮詢市民，將清拆中區政府合署西座，改建成甲級寫字樓，同時亦會在附近興建商場，引起多個團體不滿。昨日在發展局特別會議中，大部分團體均認為政府指出甲級寫字樓需求大的原因，並非凌駕性需要，故要求政府擱置政府合署西座的改建計劃。

中區政府合署建築群是去年施政報告公布的「保育中環」的八個保育項目之一。昨日發展局在特別會議上接受團體質詢，其中公共專業聯盟研究主任薛德放對政府表示要應付甲級寫字樓的龐大需求為由表示不滿，未能符合拆卸具歷史價值建築的凌駕性需要：「計劃重建的西座未來將會提供二十八萬平方呎的甲級寫字樓面積，但據了解，灣仔政府大樓仍有二百一十五萬平方呎寫

字樓面積可供使用，而未來西九環球貿易廣場、西九文化區、甚至高鐵上蓋亦會不斷興建甲級寫字樓，所以政府認為要應付需要的理據根本不成立。」此外，亦有團體認為興建寫字樓會加劇中環區內交通及空氣污染問題。

對於團體反駁，發展局局長林鄭月娥指，西座僅為政府辦公室，中座方為立法局及行政會議，故西座的歷史價值較低，至於計劃在西座興建商場，林鄭解釋是希望在假日時保持人流，但她承認有議員認為商場與附近的保育建築格格不入，故願意聽取其他聲音。至於團體對交通及空氣污染的疑慮，當局曾邀請運輸署作評估，當寫字樓落成後，對中環交通影響不足百分之一，而興建時有高度限制，不存在屏風效應。

## 議員倡規管冷卻塔

【本報訊】一般大型商舖及食肆均會採用較具能源效益的水冷式空調系統，但系統要使用到淡水冷卻塔，而冷卻塔存在傳播退伍軍人症風險。有議員認為淡水冷卻塔的問題涉及機電署及衛生署等多個部門，令淡水塔「冇王管」，故要求政府制定針對性法規規管。

現時全港約有一萬個淡水冷卻塔，而機電署今年一月開始，抽查其中一千個冷卻塔，就冷卻塔的設計、安裝、測試、啓用、操作等測試及提供指引，同時署方會加強巡查，以免退伍軍人症傳播。冷卻塔的冷卻水含退伍軍人病菌，對市民構成重大威脅，民建聯議員王國興擔心，檢查由機電署負責，抽驗則由衛生部門負責，而設置則涉及樓宇安全問題，導致跨部門管理，一旦發生問題，未知向哪一個部門尋求協助。

## 團體促放寬交津申請

【本報訊】施政報告提出將就業交津補貼計劃推至全港，以紓緩基層市民交通費負擔，不過有團體要求政府放寬申請條件及取消每月七十二小時的工時限制，以令更多基層受惠。勞工處表示，正檢討計劃細節，但強調計劃的津貼來自公帑，不能完全無限額。

立法會人力事務委員會昨舉行特別會議，討論就業交津補貼計劃。多個團體要求政府放寬申請資格，有團體指，交津補貼計劃實施三年以來，政府接獲四萬多宗申請，涉及金額達三億多元，但至今只批出約兩億元，反映很多低薪工人都未能受惠，要求政府將申請人月薪上限增至七千五百元。

勞工處處長謝凌潔貞回應表示，撥款來自納稅人，使用需要符合公義與公平的原則，不能完全沒有限制。



▲昌景閣業主不滿付天價維修，反對法團通過進行大維修。圖為昌景閣業主在法團會議上抗議。 資料圖片

## 不滿付天價維修 昌景閣業主請願

【本報訊】土瓜灣偉昌新村昌景閣一批業主昨日請願，反對法團漠視意見，堅持議決通過進行大維修，令每戶需攤分八萬至十萬元，不少業主，特別是長者沒有能力支付這筆龐大費用，希望法團擱置議決，並要求民政事務局協助調解。

近三十名偉昌新村昌景閣居民昨日前往中環選打花園請願，反對法團通過進行維修，並向民建聯立法會議員李慧琼表達訴求。偉昌昌昌昌閣維修關注組代表稱，早前法團舉行業主大會，並議決通過進行大維修，每戶的攤分金額由八萬至十萬元，但不少業戶對攤分金額存有很大爭議，關注組已即時收集超過百分之五業戶的

聯署，要求法團舉行特別大會重新商議，但法團卻不處理業主訴求，堅持準備與承辦商簽約，令業主感到困惑。

關注組代表指出，現時昌景閣八百多個業主中，已有近六成要求法團擱置與承辦商簽約。代表指，今次維修合約工程，並非政府發出維修命令，沒有迫切性，但卻要每戶支付八萬至十萬元維修費，對業主，特別是長者或沒有積蓄的業主感到吃力，最終只會迫使這些業主借貸清還，或面臨單位被釘契兼拍賣樓宇。代表要求法團盡快舉行業主大會，在各業主達成共識下，才與承辦商簽署維修合約；並要求民政事務局作出調解，協助小業主解決今次糾紛。



部隊盛情送戰友，老兵難捨駐港情。本月二十二至二十三，廣州軍區及駐香港部隊分別在廣州、深圳火車站舉行隆重儀式，熱烈歡送退伍老兵光榮返鄉。在守護東方之珠、踐行「一國兩制」偉大方針的幾年時間裡，戰友們結下了深情厚誼。當退伍老兵將踏上新征程之際，官兵們都難捨難分。老兵們表示，將把「駐港精神」帶到新的崗位，以一流的成績回報駐港部隊的精心培養。圖為退伍老兵抓住機會向司令員張仕波中將表達部隊培養之情。

## 曾鈺成暢談人生轉捩點

【本報訊】立法會主席曾鈺成表示，自小在香港長大，並沒有國家的觀念，但大學二年級的一次廣州之旅，成為他人生的轉捩點，回港後周圍人講「我發現自己的國家。」他又透露，自小和弟弟曾德成「唔係太多傾，唔係咁咁話」，直到曾德成在學校派傳單被判監後才多了共同語言。

曾鈺成接受電台節目訪問時指出，父母沒有從小向他灌輸國家的觀念，當時對中國的認識是父親帶回家的《人民畫報》，以及國慶活動的內地文藝節目。不過，他讀到中六、中七時，「已經左左左，開始看毛澤東、魯迅的文章。」

大學二年級，曾鈺成跟媽媽到廣州，住在西關大屋和舅父的醫院宿舍，當時對廣州的印象非常好。他喜歡數學和物理，舅父向他講了很多錢學森的故事，也鼓勵他繼續到美國讀書研究，然後回來報答祖國。這次廣州之行成為他人生的轉捩點。

談到與弟弟曾德成的感情，曾鈺成直言「我們兩兄弟到十多歲，都唔係太多傾，可能有競爭心態。有時我覺得媽媽偏心弟弟，弟弟覺得媽媽偏心我。」直到弟弟讀高中時在校內派傳單被拉去坐監，當時曾鈺成都覺得很奇怪、詫異，「完全沒想到弟弟會有這樣的思想」，事件反而令兩兄弟多了些共同語言。



▲左起：陳曼琪、張國鈞、蔣麗芸及葛蕓帆。圖為民建聯台灣考察團成員合影。 本報攝

## 民建聯台灣考察選舉

【本報訊】台灣「五都」選舉周六舉行，本港多個政團均派員前往當地取經，以作備戰來屆區議會和立法會選舉的參考。民建聯一行十多人上週五到台灣考察四日，發現台灣有很多選舉策略值得參考。民建聯又認為，香港可參考台灣在選舉十日不公布各候選人民調的規定，以免干擾選民的投票取態。

民建聯於十九至二十二日前往台北市和新北市考察，參與了多名候選人的競選活動，包括超過六場選舉造勢大會等，又拜會了中華港澳之友協會負責人、「立法院」副院長曾永權等。

團長、民建聯副主席蔣麗芸昨日與傳媒茶敘時表示，台灣的選舉文化較香港成熟，有很多選舉策略值得他們參考，包括網上平台吸納年輕選民。候選人可出動大量宣傳用品，街頭亦旗海飄揚，但香港就很難做，因為有太多掣肘，包括嚴謹的競選經費上限。她認為，台灣的選舉文化較十年前斯文得多，今次候選人多打民生溫情牌，少了「打打殺殺」的緊張氣氛。

間及來屆的區議會和立法會選舉部署，副團長、民建聯副主席張國鈞表示，民建聯五區都有人參加今次台灣考察團，希望收集和參考別人的選舉經驗，但現階段民建聯未有特定的出選名單，一切都要交由中委會商討。

除了正、副團長，民建聯多名第二梯隊均有隨團，包括：沙田區議員葛蕓帆、中西區區議員陳學鋒、荃灣區議員陳恒鏞、深水埗區議員鄭泳舜、黃大仙區議員陳曼琪和黎榮浩。

## 表態不選中出會董 黃定光栽培接班人

【本報訊】立法會進出口界議員黃定光表示，香港中華出入口商會（中出）將於下月中選出新一屆的會董，自己不再參選。他指出，現任會長李宗德也不再參選，下屆會董的熱門人選包括現任副會長鄭啓明、莊成鑫、張明敏，以及副秘書長李秀恒。他又說，會內的年輕一代對會務工作積極，今年索取參選會董表格的反應熱烈。

目前，中出共有八十五名會董，包括二十五名常務會董。今屆中出的任期將於十二月底屆滿，黃定光表示，即使有些現任會董退任，但仍有十多位年輕人未必能當選。為了不打擊年輕一代的積極性，黃定光正努力與會內一些輩分較老的會董商討，希望他們能讓位給年輕一代。

另外，黃定光透露，正重點栽培兩名年輕人擔任自己的「接班人」，分別是已故立法會進出口界議員許長青之子許華傑，以及香港青年聯合會主席陳仲尼。他指出，兩人都是民建聯成員，各有所長，在業內有一定的知名度，計劃推舉接班人成為民建聯中委。他說，若將來「接班人」成功當選立法會議員，自己都會做「接班人」的議員辦事處顧問，令「接班人」清楚議會的運作。至於退休後何去何從，黃定光表示，會重新做貿易公司，並帶着子女一起經營。

# 半年居屋補價9.4億升1成

【本報訊】記者梁少儀報道：樓市熾熱，造就房屋委員會於今個財政年度上半年，居屋補地價金額錄得高達九億四千多萬元，平均每宗補價金額逾六十六萬元，較去年同期分別升一成及兩成三。不過，政府出招重錘打擊樓市炒風，房委會下年度的居屋補地價成績，外界預期風光不再。

房委會最新完成的資助房屋工作計劃年中成效檢討結果顯示，今年四至九月，居屋轉讓補價金額錄得九億四千二百五十萬元，較原先預算高出三成，較去年同期錄得的八億五千三百萬元，上升一成。今年上半年度內，房委會完成處理一千四百二十六宗居屋補價申請，較去年同期減少一百六十三宗，不過，今年平均每宗補價金額為六十六萬元，與去年同期每宗五十三萬六千多

元比較，今年每宗補價金額升兩成三。

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，今年上半年樓市持續上升，參考樓價計算的居屋補地價金額相應上升，推高房委會來自居屋補地價方面的收益。不過，政府上星期公布打擊樓市炒風措施，二手市場隨即受影響轉趨淡靜，雖然二手居屋交投暫未有統計數據，但相信也會受影響。他預期今年下半年的居屋補地價金額仍會上升，打擊炒樓措施對居屋補地價影響會於明年浮現。

將軍澳一向是樓市上車盤主要來源，今年上半年，錄得一百五十九宗居屋補地價完成個案，佔房委會期內完成個案總數的一成。世紀21物業（將軍澳）董事總經理鄭志輝稱，將軍澳二手居屋市場早前交投踴躍，英明苑、欣明苑等八十年代入伙而補價率較低的居屋尤其受歡迎，通常是原業主賣出並由買家承擔補價開支，每宗補價金額五十萬至八十多萬元不等，買家較多是買家，因為無力買私樓而轉往二手居屋市場。

不過他稱打擊炒樓措施上週出招後，將軍澳區二手居屋市場立即受挫，過去數天零成交，與之前連未補地價居屋第二市場計算每月有六十至八十宗成交的情況，有天淵之別。他預期房委會今個財政年度居屋補地價金額仍可錄得升幅，但下個財政年度能否再上



▲房委會今年四至九月錄得居屋補地價金額高達九億四千多萬元。圖為居屋建築工地。 資料圖片

升成疑。公屋聯會主席王坤稱，二手居屋市場始終是以用家為主，打擊炒樓措施會是心理影響多於實際影響，相信居屋補價宗數可望保持平穩，但由於預期整體樓價下跌，房委會下年度居屋補價金額未必能錄得升幅。

房委會居屋補地價			
時期	補價總額 (元)	期內補價個案 (宗)	平均每宗補價 (元)
2010年4-9月	9.425億元	1426宗	66.09萬
2009年4-9月	8.530億元	1589宗	53.68萬

資料來源：房屋委員會網頁