

# 「雙辣招」成效顯著 繁瑣爭辯無必要

特區政府提出的樓市「雙辣招」印花稅條例草案，昨日在立法會經過又一日的辯論後，仍然未能進行三讀表決通過。會議今繼續。

有關辯論，已進行了二十五個小時；而「雙辣招」自二〇一二年十月推行至今已十六個月時間，政府的政策意圖是通過提高雙倍印花稅及開徵外來買家印花稅以遏樓市短期炒風，優先保障本港市民的置業需要；而事實證明政策是奏效的，樓市在「雙辣招」推出後已漸趨平穩，豪宅以至小型單位的樓價都已錄得不同程度的跌幅。

在這個過程中，政府為了令政策能在瞬息萬變的市場中迅速生效，實行「先制訂、後立法」，在「雙辣招」實施後才將條例草案提交立法會，要求審議通過。此舉令到部分議員感到不滿，指政府不遵守立法程序。

然而，有關「雙辣招」政策的核心理念或價值，到底是在於穩定樓市、遏止炒風，還是如「工黨」議員何秀蘭所言的什麼「不受尊重」呢？如果條例要先立法才執行，地產商有充裕時間作出部署而令到政策效果大打折扣，那何秀

蘭對市民利益又是否有給予足夠的維護與尊重呢？

事實是，一連三日議員在辯論中提出的修訂，包括要求給予慈善機構豁免、港人公司豁免、港人未成年子女豁免以及所謂的「日落條款」，於「雙辣招」推出的主旨，即遏止短期炒賣、冷卻過熱樓市、確保港人置業需要等原意，都是無關宏旨以至背道而馳的。就像議員昨天提出的兩項修訂，「公民黨」郭榮鏗提出，本港永久性居民給未成年子女買樓應享有豁免權，但運輸及房屋局局長張炳良在回應中指出，建議存在潛在漏洞，有人可以利用未成年人士的名義來逃避百分之十五的買家印花稅，因此不能接納。

同樣，「民建聯」李慧琼代表「法案委員會」的委員動議引入「日落條款」，要求政府訂出「雙辣招」的撤銷日期，張炳良也強調此一修訂是行不通的，硬性規定「日落條款」，只會給市場發錯錯誤的訊息，客觀上會刺激投機性的需求，增加市場的波動性。張炳良局長在回應中還重申了制訂樓市「雙辣招」的一系列因素與指標，包括宏觀經濟

環境、利率及資金狀況、市場供求狀況、市民負擔能力、物業成交量及價格以及按揭貸款的增長，因素是多方面及複雜多變的，不可能簡單地去量化。

張炳良在會上再次作出承諾，在物業市場供求回復平衡之後，政府會考慮適當調整有關措施，在條例草案通過一年之後，向立法會交代相關措施的檢討狀況，包括對當時內外經濟環境的評估。

此一承諾，與議員所要求的「日落條款」其實相去不遠，而且更能切合實際，以及符合市民的整體利益。否則，條例草案通過生效的同時，就先講明「日落」的時間，效果肯定會大打折扣，「雙辣」不僅不辣，簡直就和「溫吞水」差不多了。

事實擺在眼前，「雙辣招」已有效穩定樓市、遏止炒風，特區政府提出的「先制訂、後立法」，目的無非是為了確保政策效益，並無繞過或不尊重立法會之意。眼前，建制及中間派議員已表示支持，反對派議員也不會蠢到把自己擺到市民的對立面，條例草案今應可三讀通過。

# 記協要「企硬」些什麼？

「記者協會」明日在政府總部「特首辦」門前行人路舉行集會遊行，聲稱「企硬反滅聲」。

「記協」就近日發生在傳媒界的一些事件，表達一下對本港新聞自由和言論自由的關注，可說是責之所在、無可厚非的；然而，特區幾時「滅聲」了？他們又要「企硬」些什麼？

在「記協」負責人眼中看來，商台沒有了李慧玲的聲音，就是「滅聲」了，而且，李慧玲不是自己「收聲」，她的聲音是給人「滅」的，而要「滅聲」的不是別人，正是特首梁振英。這一說法，難道是事實麼？

事實是，什麼「企硬反滅聲」大遊行，不僅於事實無據，而且立論荒謬，至今李慧玲沒有說出過任何半點理據或事實足以證明她是被人「滅聲」的，所謂「相識十年的特首身邊人」是誰？為什麼她要提出一個根本不可能證實的「爆料」證人？

更可笑的是，如果有人要「滅聲」，不可能如此「輕描淡寫」由一個「身邊人」去向李慧玲說出一句「不二三」的說話；而如果僅僅是那個

「身邊人」自己出於「老友」向李慧玲提出「忠告」，那就根本扯不上什麼「滅聲」、更扯不上特首梁振英了。

「自高身價」，是李慧玲被炒之後給予市民的普遍印象。她日日在電台節目中罵政府、罵特首，難道梁振英會很喜歡？不滿意是不言而喻的。李慧玲犯不着牽扯出一個什麼特首「身邊人」，硬要說自己的被炒與梁振英有關。香港絕不止李慧玲一把聲，支持政府和反對政府的聲音都有的是，不少批評特首、批評政府的聲音在李慧玲被「滅聲」後仍在那裡嘩嘩嘩的響鬧着，香港並沒有「滅聲」，反對聲音也沒有「滅」。

李慧玲毫無根據，硬把自己的「商台最憎」升級為「特首最憎」——一個商營電台絕不會喜歡一把如此政治化的惡聲長期佔據。李慧玲還大言不慚說自己講的就是證據、自己就是證人。如此「有腦」之聲，何須「滅」之？「記協」又要「企硬」些什麼？

關 昭

# 青山道元州街重建涉18億

## 影響160住戶 僭建多增收購難度

市區重建局宣布斥資18億元，啟動深水埗青山道／元州街重建項目，收購重建16幢有近60年樓齡的舊樓，估計約160個住戶及29個地下商舖受影響，預計7年後重建落成可提供230個住宅單位。舊樓現場遍布劏房與天台屋，僭建問題嚴重，加上有麻雀館等商舖，預料收購難度相當高。有住戶業主表示，大廈殘舊兼沒有電梯，歡迎市建局重建，但希望收購價可過萬元。

大公報記者 楊致珩

今次是市建局在深水埗啟動的第16個主導重建項目，項目範圍在青山道217至235號（單號）及元州街300至308號（雙號），地盤總面積約1900平方米，涉及一列共16個街號的6層高舊樓，落成於1955至1956年。市建局人員昨日到場進行凍結人口調查，並在大廈張貼宣布重建的通告。項目涉及收購101個業權，市建局初步估計，重建範圍內有約160戶家庭居住及有29個地下商舖，實際情況有待凍結人口調查核實。

### 部分樓宇外牆已搭棚架

現場所見，大廈外牆有剝落，不少住宅單位已改裝成劏房與板間房，天台密密麻麻滿天台屋，不少住戶需要將個人物品放在走道上，走廊只能容下一個人的行走位置。地下商舖有經營麻雀館、髮型屋、遊戲機舖等，有大廈樓梯底舖頭賣利是封與玉器。

市建局收購及遷置總監黃偉權表示，該處居住環境欠佳，單位內有板間房及劏房，天台僭建物部分更搭建兩層高，嚴重威脅樓宇安全。大部分樓宇參加了樓宇更新大行動，較早前已經收到屋宇署發出的維修令，部分樓宇外牆已搭起棚架與圍網，準備進行維修工程。

據了解，市建局內部評估認為，這項目的規模雖然不大，但收購難度不容低估，與觀塘市中心「有得揮」，若觀塘市中心重建項目收購難度是10，這個項目的難度可高達8。樓宇內不但遍布劏房與天台屋，而且是雙層天台屋，還有麻雀館、按摩場所等商業經營，雖然在過去的重建項目，市建局已曾遇過這類住戶與商戶，對這類「燙手山芋」早有收購經驗，但較少同時出現在一個項目內。

70多歲的住宅業主梁先生及梁太太，在該處居住40多年，面積900多平方米的單位是梁的父母早年置業留下。他說歡迎重建，更稱自己早前去信當局要求重建，他希望市建局能以呎價1萬元收購，以便在西灣河購買有升降機的物業居住，方便住近女兒。單位內現間成多個板間房，梁先生說，連他自己在內，單位內曾居住最多7戶家庭，現餘下他與另一戶居住。他稱現居單位十分殘舊，牆身有裂痕，下雨天更會漏水，而且沒有升降機，自己和妻子年紀老邁，上落樓極不方便。

### 7年後可提供230個單位

黃偉權稱，自住業主可獲同區7年樓齡呎價賠償，並有「樓換樓」選擇，可選擇市建局在啟德的「樓換樓」項目，也可選擇原址「樓換樓」，原址重建項目5至8樓的單位預留予原業主選擇，價錢視乎單位大小。非自住業主及商舖業主則以物業市值加適用津貼。租戶會有特惠金補償，如符合資格可獲安排公屋。

市建局預計重建項目會於2021至2022年落成，提供230個單位及2400平方米的商業零售面積，總發展成本估計為18億元。



部分樓宇參加了樓宇更新大行動，樓宇外牆已搭起棚架與圍網，準備進行維修工程

本報記者 蔡文豪攝

深水埗青山道／元州街重建項目	
位置	青山道217至235號（單號），元州街300至308號（雙號）
受影響樓宇	16個街號樓宇，樓高6層，建於1955至1956年期間
地盤面積	約1900平方米
受影響業權	101個
受影響住戶及商舖	約160戶家庭及有29個地下商舖
總發展成本	18億元
總建築面積	230個中小型住宅單位及2400平方米商業及零售樓面
預計落成期	2021年／2022年
資料來源：市區重建局	



▲盧婆婆在樓梯舖賣利是封及圖章，她指樓宇條件惡劣，歡迎市建局重建，自己亦會順勢退休

本報記者蔡文豪攝

# 天台屋業主憂業權不獲承認

【大公報訊】記者楊致珩報道：市區重建局最新宣布啟動重建的深水埗青山道／元州街項目，不但遍布天台屋，更有複式天台屋，情況令人側目。該天台屋業主表示，購買時並不知道是僭建，擔心業權不獲市建局承認，希望重建後可獲安置公屋。有地舖租客擔心另覓新舖，租金未如現時理想。

該個複式天台屋有兩戶家庭共16人居住，天台屋一進門是廚房，1樓有廳及床，2樓有兩間房，還有廁所。住戶傅太太與丈夫、兒女、孫兒一家三代居住了五年，她說居住環境欠佳，「夏天熱到喘着，冬天BB凍到沖唔到涼



▲傅太太住在兩層的天台屋，希望盡快「上樓」

本報記者蔡文豪攝

」，蟑螂、老鼠更不時出現。

她稱當初買天台屋時，並不知道是僭建，市建局昨日宣布收購重建，令現時感到很徬徨，擔心業權不獲承認，得不到賠償及安置。她也擔心重建後難以再覓得一個類似單位可容納這麼多人，期望重建可盡快獲得安置公屋。

劏房租客徐先生於4年前租下4樓一個劏房單位，現和太太一齊住，單位月租3000元。徐先生指，該處交通方便，租金相對便宜，擔心重建後難再找到類似地方。他稱輪候公屋已經5年時間，期望今次重建可加快上樓。

### 商戶恐難覓租金便宜舖位

板間房租戶鄧伯則與太太在該處居住超過10年，現時月租1000多元。他指大廈已經十分陳舊，衛生情況欠佳，他歡迎重建，期望重建有助他們早日上樓，覓得一個安樂窩。

有街舖租客則擔心重建後難覓得租金同樣理想的舖位，經營兌換店的李先生稱，現時舖租逾萬元，對面街同類舖位月租3萬元，他擔心重建後難再覓得同樣價值的舖位，亦擔心會流失熟客。經營香燭用品店的街舖租客陸先生稱，原先在油麻地的舊舖於1年前加租，故遷到現址，舊樓重建，他不擔心熟客流失，但擔心遷舖後無奈加租。

經營利是封及圖章生意的樓梯舖業主盧婆婆稱，樓宇條件惡劣，每日生意賺錢不多，她歡迎市建局重建，自己亦會順勢退休。

# 房委會稱無計劃出售公屋

【大公報訊】綜合報道：就有報道指政府高層最新構思，推出一種新的出售公屋計劃，房屋委員會昨晚表示，房委會沒有計劃出售公屋。房委會資助房屋小組主席兼長遠房屋策略督導委員會委員黃遠輝稱，長策會內未有討論有關計劃，房委會內亦未聽聞有此意見。

無線電視昨晚新聞報道表示，據悉政府正構思一種新的出售公屋計劃。初步構思是將部分新建公屋，整幢撥作出售用途，售予現有的公屋居民，以騰出他們原來居住的單位，由政府翻新裝修後，編配給輪候公屋的申請人「上樓」。報道指當局會提供誘因，吸引公屋居民購買這些新公屋單位。新構思下，施政報告所承諾的建屋目標數量不會改變，但長遠而言，部分公屋出售後，可供出租的公屋單位會相對減少。

房屋委員會於1997年推出租者置其屋計劃，39個屋邨納入出售計劃內，讓公屋居民購買自己居住單位。但政府後來決定停止計劃，房屋政策官員近年多次重申，無意恢復租置計劃，由於管理困難長策會都不建議重推。

對於有關政府構思新的出售公屋計劃的報道，房委會發言人昨晚回應表示：「房委會沒有計劃出售公屋。房委會在建造公營房屋時，會清楚區分出租公屋和居者有其屋的用途。」

### 反問會否令居屋計劃重疊

房委會資助房屋小組主席黃遠輝昨晚回覆本報記者查詢時稱，現時定下興建8萬個居屋單位的計劃，覓地已不容易，質疑如何覓地興建這種新的出售公屋。他稱在政策上，居屋是為滿足夾心家庭與年輕人的置業需要，若又推出售公屋，與原來的居屋計劃是否重疊，定價如何，會否存在競爭，反問「會否搞到好混亂？」

公屋聯會主席兼長策會成員王坤則認為，新構思可加快公屋流轉，但在價錢、地點方面要提供足夠誘因。長策會成員李華明擔心會拖慢上樓的速度，他建議將部分居屋以較低價錢售予現有公屋住戶，既可增加公屋戶置業的誘因，亦不會影響公屋申請人上樓。

# 華富邨重建時間表未定

【大公報訊】記者葉漢亮報道：南區區議會昨日開會討論重建華富邨計劃，對於區議員要求交代重建時間表及細節，又質疑是否將重建華富邨與放寬薄扶林發展限制捆綁，房屋署總規劃師黎范小華表示，重建華富邨先要解決安置問題，當中涉及放寬薄扶林南面的發展限制，以及有關土地的技術評估、交通配套等研究，政府需時依次序研究，暫時未有重建華富邨時間表及細節，強調華富邨重建不會在短期內發生。

南區區議會昨日召開特別會議，民建聯區議員朱立威要求，政府盡快交代華富邨重建時間表，包括居民安置、分階段或是一次過清拆等問題。他指政府應增加透明度，詳盡解釋重建的流程及安排。民主黨區議員徐達華質疑是否將重建華富邨與放寬薄扶林發展限制捆綁，又指黃竹坑警校不必在市區，可騰出空地發展房屋。

### 重建計劃短期內不會落實

黎范小華表示，華富邨有9000多戶，人數眾多，與其他過往已完成的大型屋邨重建一樣，難以一次性清拆重建，當局傾向分期清拆，較易安置受重影響的居民，而釐訂屋邨重建總綱及設計需時約3年，再需約半年時間招標及3.5年時間施工，估計最少7年時間才可完成重建。她重申，華富邨重建計劃短期內不會落實，而施政報告指可以額外增加11900個單位，亦只是初步估算。

運輸署（南區及山頂）高級工程師譚頌安指，該署已進行初步交通評估，預計該區將主要用作發展公營房屋，居民使用私家車的數目較一般私樓居民為少，初步估計會增加約4%的交通流量。

另外，會前約10名華富邨居民，要求政府盡快落實重建細節，並一併興建港鐵南港島線西段，以連接黃竹坑、華富及香港大學三個站，減少居民轉乘路線次數。