



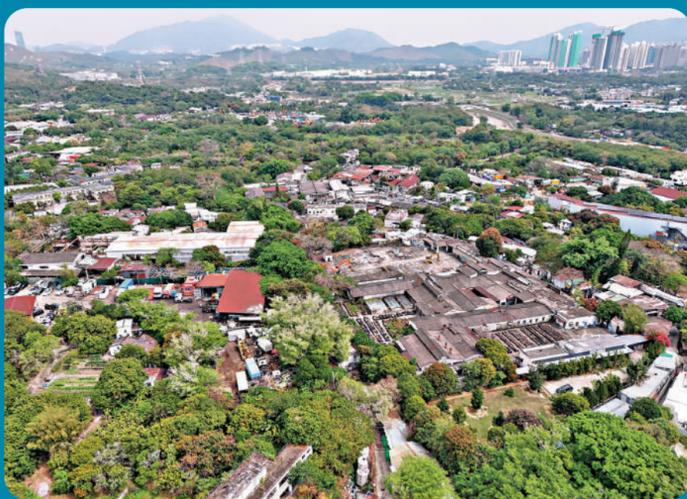
古洞北粉嶺北收地178公頃 169億補償金尚未支付

簡化查核業權 北都加快收地補償

北部都會區發展涉及大規模收地，加快收地可為北都建設提速。發展局局長甯漢豪昨日表示，北都首個進入施工階段的古洞北及粉嶺北新發展區，至今已完成收回所需要的178公頃私人土地，但未完成支付補償金程序，目前有169億元補償金尚未支付，主因是半數未能證明業權。她說政府已推出加快審批措施，包括優化業權查核程序，希望盡快發放補償。

甯漢豪又透露，政府正考慮引入具彈性機制，容許土地業權人用收地補償抵銷補地價金額，鼓勵業權人提早交出土地。

大公報記者 曾敏捷



▲古洞北／粉嶺北新發展區涉及收回2498幅私人土地，現時仍有部分補償金未支付。

北部都會區涵蓋多個新發展區，可望提供約3000公頃新發展土地，當中涉及大規模收地，包括800公頃棕地等。在昨日立法會大會上，多名議員關注北都收地進度。

涉2498幅私人土地

甯漢豪表示，古洞北／粉嶺北是北都首個進入建造階段發展區的新發展區，需收回2498幅私人土地，涉及178公頃，其中第一階段工程已經收回784幅、共計68公頃，第二階段收回1714幅、110公頃。政府已向第一階段的逾九成業權人、第二階段的逾兩成業權人支付補償金，共計143億元，現時還有約169億元補償金未支付。

就政府為何未支付補償金，甯漢豪解釋，一半是因為土地業權未釐清、文件不齊全，另外一半是未能聯絡到業權人。為加快處理個案，地政總署已從2023年11月開始，推出一系列提高業權查核程序透明度的措施，並進一步簡化程序，確保已接受補償金額的土地業權人盡早收到補償金，完成收地程序。

地產及建造界立法會議員龍漢標關注，有原址換地失敗、最終被收地的業權人遲遲未收到補償金，政府會否改良制度。甯漢豪表示，會明確所有在原址換地

已查核業權的個案，在進入收地階段時，毋須再重複再做，地政總署短期亦會推出措施，「成熟一幅發放一幅（補償）」。

商界議員林健鋒提出，財政緊缺之下，政府會否創新地提升業權人發展新區的意願，除了原址換地，考慮不同地區換地、債券補償等。甯漢豪回應，近年政府在引用條例收地之外，做了很多功夫鼓勵私人土地業權人換地，例如以前原址換地是要求業權人百分百擁有土地，現時在某些情況下九成擁有都可以，亦表明原址換地不只限於住宅、商業用地，可包括產業用地。

甯漢豪透露，政府正積極研究鼓勵業權人自願交出土地的方案，具體是根據政府發展公共設施的規劃，提前交出土地，用土地價值去抵銷原址換地的補地金額，「對業權人來說，他參與原址換地和將來的片區開發時，現金流可以紓緩。」她希望有關安排可以短期內推出。

政府沒有拖慢收地進度

工聯會議員陸頌雄表示，市況下滑令特惠補償額減低，一級農地的補償金額由1510元一呎降至1070元，減幅達到三成，他引述有聲音認為政府刻意拖慢進度，以節省收地成本。甯漢豪回應指出，絕不存在拖慢進度以節省開支的情況，強

調政府希望加快收地程序，推出更簡單便捷的特惠補償。她又說，特惠補償簡單便捷，絕大部分業權人都接受，舉例新界北、粉嶺北新發展區僅有3%業權人選擇法定補償，而新界收地個案整體也僅有一成個案選擇法定補償。

政府過去幾年先後在北都採取「加強版傳統新市鎮發展模式」、試行「片區開發」模式等，加快北都建設；為理順收地安排，政府亦為受清拆影響住戶引入「免經濟狀況審查」安置安排，合資格住戶可入住房協建造及營運的專用安置屋邨。

原址換地政策須更有彈性

社會期待政府能為包括土地發展在內的安排拆牆鬆綁，推動北都建設駛上快車道。高力香港董事總經理劉振江早前接受《大公報》訪問時曾表示，原址換地政策措施良好，但落實情況顯示市場力量未能積極調動起來，政府未來或需考慮提供更多彈性，用好市場力量，推動北都發展。

香港建築師學會會長劉文君接受《大公報》專訪時建議，加快北都發展須要統籌規劃與政策扶持雙管齊下，建議簡化流程，加快項目審批，並推出優惠政策吸引企業落戶北都。

配套項目

房屋協會轄下位於元朗洪水橋／厦村新發展區首個落成的專用安置屋邨「樂翹樓1座」，首批居民於本月起陸續辦理入住手續。房協行政總裁陳欽勉表示，今年會再另有專用安置屋邨推出，為合資格的住戶提供安置選項。

陳欽勉早前聯同發展局副局長林智文、房協總監（物業管理）潘源航，在「樂翹樓1座」歡迎首個住戶，恭賀其新居入伙，並一同參觀新單位及大廈各項康樂配套設施，包括平台花園、兒童遊樂及長者康體設施等。該住戶一家三口，原居住於元朗區的政府收地範圍，在搬入樂翹樓1座前，曾入住過渡性房屋。

未來五年供應8000安置單位

專用安置屋邨項目是房協近年和政府的合作計劃，為受政府發展清拆行動或市區重建計劃影響的合資格住戶，提供免經濟狀況審查的安置選擇。房協目前發展或規劃中的專用安置屋邨項目，共有八個，未來五年在新界及市區將會有約8000個出售及出租單位落成。

其中，在洪水橋的樂翹樓第一期甲及第一期乙兩個項目全部竣工，共提供675個單位。第一期甲的資助出售房屋項目「樂翹軒」已於去年底交樓。第一期乙「樂翹樓1座」是出租屋邨項目，樓高31層，提供375個一房至三房單位。房協專用安置屋邨出租單位的租金，是參考房協乙類屋邨出租單位的水平釐訂。通過經濟狀況審查的住戶可在申請入住時向房協申請「特惠租金」安排。



▲位於洪水橋／厦村新發展區的專用安置屋邨「樂翹樓1座」，本月起陸續安排居民入伙。

未來十年熟地 六成來自北都

話你知

北部都會區是本港未來主要土地供應來源，根據發展局去年的最新估算，本港未來10年可供發展土地（「熟地」）供應量預計為約3000公頃，當中接近六成、約1700公頃來自北部都會區，個別年度的主要供應更是全部來自北都。

根據發展局預測，北都的多個新發展區，包括古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區、新田科技城、元朗新發展區、牛潭尾、流浮山／尖鼻咀／白泥及新界北新市鎮，未來十年持續有「熟地」供應，個別年度的主要供應更是全部來自北都，例如2027/28年度的280公頃熟地，分別來自北都四個新發展區。

未來十年，「熟地」供應高峰期是2030/31年度及2031/32年度，分別有440公頃及450公頃用地供應，同樣主要來自北都多個新發展區。

港島首個 筲箕灣社區客廳設施多



▲社區客廳提供煮食設施、自助洗衣及乾衣機等。

▶客廳內供小朋友遊玩的空間。

【大公報訊】記者賴振雄報道：港島區首個社區客廳昨日正式開幕，位於筲箕灣，佔地2700平方呎，由保良局負責日常營運，每天朝11晚10開放，提供飯廳、煮食設施、閱讀溫習空間、洗衣乾衣服務等，供港島東合資格劏房戶使用。政務司司長陳國基在開幕禮上預告，今年內將再有四個社區客廳陸續落成，數量已超出原有目標，政府期望更多商界加入支持項目。

住在港島東區的劏房居民，符合條件就可以申請成為會員，預約使用該社區客廳的服務。項目獲關愛基金資助，信和集團和黃廷方慈善基金贊助場地及裝修費，保良局負責日常運作。

筲箕灣社區客廳設有九項主題服務，提供煮食設施、淋浴間、自助洗衣及乾衣機、多用途活動室等，除了使用社區客廳設施，街坊也可以參與定期舉辦活動，幫助建立和擴闊社交網絡。

大公報記者現場了解設施，閱讀溫習空間配備四部筆記型電腦和

兩部平板電腦，客廳設有沙發及電視等，較為特別是「放鬆閣」，設置一部按摩椅，首兩個月更提供熱敷面膜服務，讓會員享受放鬆。

會員Anna表示，住在西灣河一個面積70平方呎的劏房，月租3000元，由於沒有獨立廚房，只可以煮簡單燸菜。社區客廳有煮食設施，可以煮更多家鄉小菜給兒子吃，又可以認識更多朋友，一起研究更多不同的菜式。

陳國基透露，預計今年再有四間社區客廳陸續落成，分別位於太子、深水埗及九龍城，高山道的客廳將於下月開幕，數量已超出施政報告提出今年內新增三間社區客廳的目標，連同去年啟用的四間社區客廳，全部九間社區客廳合共可以服務4000劏房戶，全年服務超過60萬人次。



掃一掃有片睇 攝錄：麥潤田 製作：融媒組

急症室分級收費 冀引導輕症者轉用門診

【大公報訊】記者王亞毛報道：政府擬調整公立醫院急症室收費分為兩級制，醫院管理局數據顯示，急症室逾半數病人是第四、五類的次緊急、非緊急病人，症狀相對較輕但需投入較多資源，隨時要輪候三小時以上，而屬緊急個案的第三類病人，僅七成人能在半小時內就診。醫管局稱，急症室收費於2017年加價後，第四、五類病人數目下跌，但因醫療程序日益複雜，導致輪候時間變長，希望調整收費後，病情較輕的病人選擇其他服務，縮短輪候時間。

全港18間公立醫院急症室去年首次就診總人次近200萬，平均每日逾5000人次。醫管局質素及安全總監黃立己表示，當中超過半數是第四、五類的次緊急及非緊急病人，平均輪候時間較2015年時延長約一小時；第三類緊急病人佔四成，只有76.6%可在半小時內獲診治，未達90%目標。

他說急症室收費於2017年由100元加至180元後，求診人數下降約5%，第四、五類病人下降比例較大。事隔八年，政府擬調整收費，他說醫管局希望引導病情較輕的病人，轉往普通科門診或基層醫療服務。

對於第四、五類病人數目下降，但輪候時間反而更久，醫管局急症科統籌委員會主席蕭國中稱，除了因為病人基數較大，也因為醫療科技進步，可為危重病人例如心臟病發、腦中風的病人，進行更詳盡、複雜的檢查和治療，爭取黃金治療時間，但也會延長其他次緊急或非緊急病人的等候時間。

有意見擔心加價後，前線護士須在短時間內決定分流，壓力較大，病人被判定為需付費等級，可能產生醫患矛盾。黃立己說，嚴重病人一定會得到優先處理，若病情相對輕微，在急症室可能需等待較長時間，可參考附近基層醫療服務的資訊，選擇合適醫療機構診治。

議員：須優化收費減免機制

醫療衛生界立法會議員林哲玄向大公報記者表示，若提高收費後，令部分處於基層、但又不願在門診安全網覆蓋範圍內的病人，因經濟原因拒絕治療，這是最不想看到的。他認為，若想達到資源分配更適當的目標，不能單靠調整收費，還要優化公共醫療收費減免機制，例如為低收入人士也提供部分費用的減免。

林哲玄認為，醫生應多與病人解釋，讓病人清楚醫生的判斷和醫療指引是有依歸的，再配合價格引導，未來或許還要考慮在急症室推行更廣泛的共付費用制度。他舉例，若有病人頭痛，並堅持要做檢查，就需支付共付費用，但若認為價格較貴，同時醫生檢查後認為問題不大，病人就可慳錢，考慮跟從醫生建議回家觀察，讓調整收費起到引導作用。

簡樸房規管料設36月寬限期 簽新租約須認證

【大公報訊】記者曾敏捷、賴振雄報道：簡樸房相關規管制度公眾諮詢上月結束，消息指，政府初步敲定立法框架及細節，建議設12個月登記期、36個月寬限期，惟寬限期最後六個月，單位未獲認證便不能簽新租約；而為鼓勵業主及早登記，政府擬設「早鳥優惠」，早登記業主可豁免以千元計的認證收費。

消息人士透露，政府初步建議簡樸房登記期為12個月，寬限期為36個月，但在寬限期的最後六個月，即第30個月開始，業主

不能再簽訂新租約，直至業主裝設廚房，並被認證為合資格的簡樸房為止。

「早鳥優惠」鼓勵盡早登記

認證方面，消息人士透露，業主在登記後需要向專業人士尋求認證，以「點心紙」的形式勾選已認證欄目，之後再遞交認證結果至房屋局，房屋局收取一筆認證費，介乎1000至3000元，當局或會訂立鼓勵措施，早登記業主有機會可費用全免。

至於早前有意見要求放寬劏房的窗戶，

可以面向四面圍封天井的限制。據了解，政府將會有條件接納，規定天井不能封頂，但最底層需有出入口，方便進入打掃及定期清潔。

政務司司長陳國基昨日出席活動時回應，當局將於本月31日向立法會房屋事務委員會報告有關規管方案，今年中提交立法草案。他強調，推出簡樸房相關規管制度，目的是希望幫助基層市民有更好的居住環境，不會令他們無家可歸，對有需要的劏房戶，一定會提供協助。