

市民盼施政報告聚焦發展 釋放祖堂地邊緣綠地 舊樓強拍降門檻 市區土地增供應

香港特區政府新一份施政報告今天出爐，房屋土地政策成為最大焦點。消息人士指，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、釋放濕地緩衝區和邊緣綠地等；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。香港文匯報昨日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。

●圖/文：香港文匯報記者 明其道



掃碼睇片



▲位於大角咀的富貴大廈分為東西兩幢，樓齡均逾60年，被屋宇署列為危樓，樓宇四周圍需用鐵架支撐。住戶廖太(左)和李女士(中)表示，支持政府調低舊樓強拍門檻。

位於大角咀的富貴大廈分為東西兩幢，樓齡均逾60年，因當年建築品質欠佳，分別於2015年和2016年被屋宇署列為「S26A」（即屬欠妥的建築物）和「S26」（即屬危險建築），東座業主曾花逾700萬元維修後仍難逃「危樓」厄運，每日生活在天花隨時倒塌的陰霾下。

大角咀危樓「山竹」吹冧天花

香港文匯報記者昨日深入大廈各層，及部分單位觀察。現場可見，大廈結構已有少許傾斜，需在外圍加固支撐；內部則有多個牆身出現因滲水而導致的「水泡」，部分天花石屎剝落，露出鋼筋，牆身部分裂痕闊到可放入一隻手指。

東座業主李女士表示，該大廈早年獲「樓宇更新大行動」資助維修，每戶仍要夾4萬多元：「總維修費成700幾萬，但係維修完都解除唔到S26A，原因係幢樓殘到無工程師肯簽紙確認結構安全。」李女士透露，屋宇署私下跟業主說：「成幢大廈鋼筋同石屎都唔合格，無可能解除S26A喇。」

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，颱風嚟就搬去酒店，否則一定非死則重傷。」

住戶：收集業權困難重重

要解決兩幢危樓的問題，單靠小業主顯然是不足夠，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70%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。「好多單位多年無交管理費，估計係『姑婆』已去世，無人承繼業權；亦有業主去世後，子孫爭產要打官司，有子孫亦可能在海外，未知

施政報告料提房屋政策

- 放寬祖堂地轉售門檻至八成
- 修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，降低樓齡達50年或以上的舊樓強制拍賣門檻，由現時要集齊最少八成業權降至七成，加快市區重建
- 釋放濕地緩衝區用作發展房屋，並發展位於策略重要位置的濕地，例如河套、落馬洲管制站一帶中間的濕地
- 興建新界北洪水橋駁通深圳前海鐵路，將北環線落馬洲支線延伸至重建後的新皇崗口岸
- 增加洪水橋新發展區創新工業用途的用地
- 改變屯門內河碼頭部分用途作為「工業4.0創新工業用地」
- 擬搬遷葵涌貨櫃碼頭，以騰出市區臨海土地建屋
- 重提龍鼓灘填海方案，填海後將用作重置屯門西現有工業設施及部分受影響綠地作業，並騰出土地再重新規劃屯門西地區住宅用途
- 擬改劃綠化地帶，釋放多塊處市區邊緣的綠化地帶

整理：香港文匯報記者 邵昕

到底誰是遺產繼承人。」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；「當然亦有業主不肯出售物業，一些是不想遷出，亦有一些想獅子大開口，叫高收購價。」種種難題使想重建的舊樓業主陷入困局，市區珍貴土地資源也被浪費。

倡按危樓程度定強拍門檻

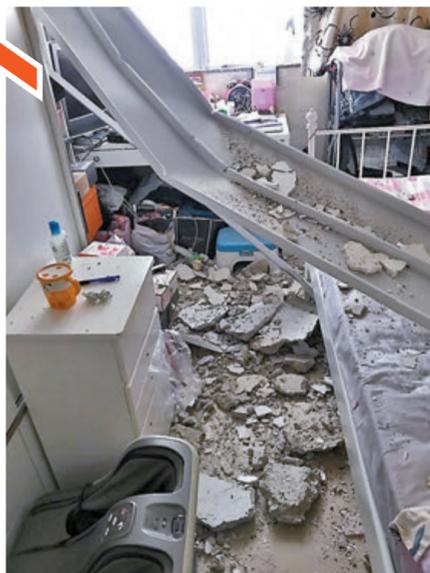
他們認為，今份施政報告下調強拍門檻是正確方



●香港業主會主席余慶雲。

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。

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，若政府有意跟隨市建局的油旺研究建議，重建整個地區，在降低強拍門檻至70%之餘，對特殊個案應再作酌情處理，「比如已被屋宇署列為危樓級別嘅，是否可以再降低啲？否則幢樓好似馬頭圍道唐樓倒塌咁，造成傷亡就為時已晚。」



▲颱風「山竹」吹塌富貴大廈6樓一個單位的天花板。受訪者供圖

▼大廈單位內牆身現多條裂痕，部分裂痕可放入一部手機。



●業主王先生單位內的天花石屎剝落，露出生鏽鋼筋。

推跨境兩鐵路 連結灣區各城

香港文匯報訊（記者 邵昕）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，亦會將北環線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，鐵路幹線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。

洪水橋接駁深圳前海受矚目

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，深圳除了前海外，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，本地自洪水橋站北上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。

新界北毗鄰深圳，是本港與大灣區融合的重要紐帶，鏈接新界北與市區及深圳交通網絡是未來鐵路發展的方向。香港特區政府與深圳市人民政府早前共同推動皇崗口岸重建計劃，重建後的皇崗口岸將採用「一地兩檢」的通關模式，成為交通樞紐綜合體。

落馬洲支線延至新皇崗口岸

運輸及房屋局局長陳帆今年初曾表示，若將北環線支線改經落馬洲河套區連接至重建後的皇崗口岸，將有助於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接受香港文匯報訪問時表示，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。

黃炳達在深圳南海區經營科技公司，疫情前每月數次往返兩地，有時亦會在內地一呆就是數個月。黃炳達說，以往往來深圳與香港，多搭乘高鐵與巴士，雖在「一地兩檢」政策下當日往返已經不成問題，但高鐵班次不夠密集，有機會造成



●有消息指特區政府會將北環線落馬洲支線延伸至重建後的新皇崗口岸。
網上圖片

時間浪費，「以商務應酬為例，晚上九點幾食完飯若未趕上尾班車，有機會耽誤時間。」

他希望，特區政府做好新鐵路與內地鐵路線的承接，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，甚至推出通宵線，對經常要兩地奔波的人士來說，便能更自由安排時間。」