



特首在新一份施政報告提出《北部都會區發展策略》，當中包括一些已發展成熟的新市鎮及相鄰鄉郊地區，以及6個處於不同規劃及建設階段的新發展區和發展樞紐。特區政府發展局局長黃偉倫於昨日發表的網誌上強調，在新界推展新發展區項目是政府中長期土地供應策略的重要一環，亦是房屋供應的主要來源。他表示，古洞北及粉嶺北新發展區是「北部都會區」首個進入施工階段的項目，預計明年開始可陸續交地予房屋署或房協興建公營房屋，料首批合共2.1萬個私營房屋及公營房屋單位，可分別於2023年及2026年入伙。

北都首個發展區邁施工階段

古洞北粉嶺北明年陸續交地起樓 首批最快2023年入伙



●土拓署北拓展處總工程師曹偉雄(中)向發展局局長黃偉倫(右)匯報，粉嶺北第十五區東公營房屋用地的土地平整和基礎設施工程進度。發展局網頁圖片



●圖為古洞北新發展區構想圖。發展局網頁圖片

●香港文匯報記者 文森

黃偉倫日前到古洞北及粉嶺北地盤視察，了解該首個進入施工階段的新發展區項目的工程進度。他表示，整個古洞北及粉嶺北新發展區項目分兩個階段發展，全面落成後將提供合共約71,800個房屋單位，當中近70%是公營房屋，可容納約18.8萬新增人口，亦將提供約86.8萬平方米樓面面積作經濟活動，連同擬議的社

區用途，可創造約40,100個就業機會。土拓署現正進行第一階段發展的土地平整和基礎設施工程，預計明年開始可陸續交地予房屋署或香港房屋協會興建公營房屋，整項工程將於2026年完成。

至於古洞北第十九區公營房屋發展用地方面，黃偉倫指相關工程正進行得如火如荼，該用地將可提供約9,000個公營房屋單

位，容納約23,000人。

他引述土拓署北拓展處總工程師曹偉雄表示，該區土地平整涉及清拆構築物、移除園林廢物、進行填土工程等，目前平整工程進度理想，預計2022年年中如期完成，隨即會交予房屋署建屋，首批居民預期可於2026年入住。在平整的土地上，除興建房屋外，亦會用作社區和其他發展用

途，例如公眾街市、社署的福利服務綜合大樓、學校、體育中心、圖書館、社區會堂，以及日後的北環線古洞站等。

2031年冀完成基礎設施工程

黃偉倫表示，土拓署正為古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段發展進行詳細設計，目標是在2031年完成其土地平整及基礎設

施工程，特區政府會探索各種可行措施以加快落實項目，例如在情況允許下盡可能縮短技術研究所需的時間、加快進行法定程序，以及同步進行部分程序等。他強調，本屆政府下了決心要增加土地供應，土拓署會繼續努力統籌設計和進行新發展區內的土地平整和基礎設施工程，為增加土地供應全速前進，急市民所急。

市建局多元復修助樓宇延壽

香港文匯報訊(記者 恩職)樓宇老化與人口老化成為本港面對的雙重難題，市建局行政總監韋志成於昨日發表的網誌上表示，面對「雙老化」挑戰，貫徹在不同樓齡樓宇實踐多元的樓宇復修策略和模式，延長樓宇壽命，才是處理舊區樓宇雙老化的正本清源之道。他指市建局轄下的4幢安置大廈的復修工程採用「改造重設」策略，在一般的維修工程之上提升樓宇設施至現代標準；同時引入「保養為本」的維修理念，採用易於維修、耐用的物料，亦試行「預防性維修」概念，減少緊急維修的機會。

4安置廈「改造重設」「保養為本」

韋志成表示，面對樓宇及城市環境雙老化的挑戰，市建局在地區規劃層面積極應用創新科技和數據分析，加快市區更新的步伐；在樓宇復修的工作上，亦致力提升業主和物業管理業界，並推動預防性維修的知識和技術水平，讓樓宇維持良好狀況，延長壽命，從根源着手減慢樓宇老化。

他提到，市建局在西營盤順成大廈、旺角波油街12號、深水埗麗珠大廈和荳蔻角必發樓4幢樓齡已達30年的安置大廈的樓宇復修工作，為「中年」樓宇在實踐維修保養工作方面起示範作用。他指出，市建局採用「改造重設」策略，提升樓宇設施至現代標準，並引入「保養為本」的維修理念，採

用易於維修、耐用的物料，改善樓宇設施的可使用期並提升設施維修的效益。他以西營盤順成大廈的翻新工程為例指出，該局針對部分懸掛在公用地方的設施，由傳統的石膏板改用裝卸更為靈活的鋁板天花，更省時和減低工程成本。

市建局亦試行「預防性維修」概念，翻新樓宇公用部分和更換屋宇裝備設施，並為電力、排水、消防、升降機等設施加裝智能運作監測系統，減少設施因突發故障而作緊急維修對居民生活的影響；又研究應用「預測性保養」概念，整合分析定期監察設施裝備使用狀態的相關數據資料，預測維修保養的需要、時間表、所需物資和開支等，以制定長遠的維修計劃。

長遠保養從「護老」至「防老」

韋志成認為，若要達至最大成效，應採用更具前瞻性的樓宇保養概念，推動「預測性保養」，通過對設備狀況的持續監測，做到在問題發生之前已作出評估，並制定長遠的保養計劃及各項預算，才能從樓宇「護老」邁向「防老」這個市區更新的長遠目標，「舊區樓宇老化的規模龐大，社會在缺乏財政和土地資源來應付舊樓重建的前提下，貫徹在不同樓齡樓宇實踐多元的樓宇復修策略和模式，延長樓宇壽命，才是處理舊區樓宇雙老化的正本清源之道。」



●市建局為4幢安置大廈進行復修工作。圖為4幢安置大廈其中之一順成大廈。資料圖片

社聯料萬五過渡屋能達標



●蔡海偉表示，位於深水埗的「南昌220」項目，入住家庭都感到很开心，認為這提供了很好的經驗。資料圖片

香港文匯報訊(記者 文森)行政長官在2019年《施政報告》提出，於2020/21至2022/23年的3年內，提供1萬個過渡性房屋單位的目標，其後將目標提升至1.5萬個單位。社聯行政總裁蔡海偉昨日表示，政府的過渡性房屋計劃進展理想，相信政府能夠在未來兩三年按目標建成1.5萬個單位。他並指，過渡性房屋項目取得成效，但最好方法仍是由政府提供更多出租公屋，解決房屋問題。

蔡海偉昨日出席電台節目後表示，社聯「組合社會房屋計劃」的3個相關項目亦正陸續投入服務，當中位於深水埗並已入伙的「南昌220」項目，入住家庭都感到很开心，兒童有適合成長及學習的空間，認為這提供了很好的經驗，「社區人士由初時不贊成，到現在已較容易商討。」

他說，由於社聯並非直接服務機構，所以只會營運現時的3個項目，未來不會再推出新的過渡性房屋項目，但會支援其他社福機構進行相關項目。他強調，最好方法仍是政府提供更多出租公屋，解決房屋問題。

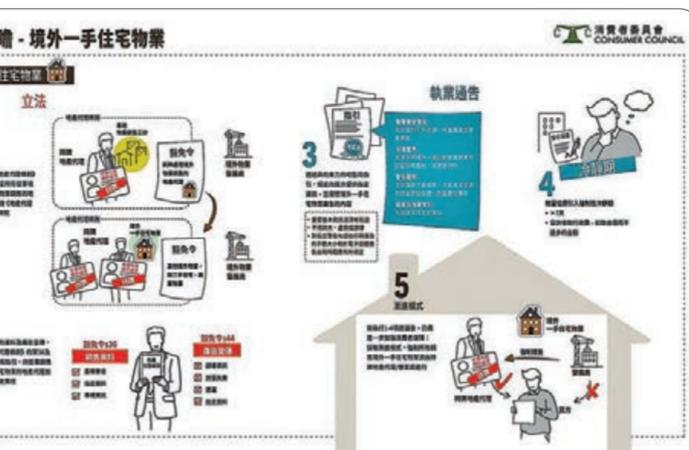
消委會倡修例發牌規管銷售境外樓

香港文匯報訊(記者 恩職)隨着移民潮出現，海外物業交易亦有上升趨勢，消委會今年首8個月接獲逾百宗境外物業銷售投訴，較去年全年增加90%。消委會建議政府修例加強規管，包括發牌規管從事銷售境外一手住宅物業的地產代理及營業員。消委會主席林定國昨日在電台節目上表示，本港有逾90%境外一手樓買賣經地產代理，他們有責任了解發展商的背景、業權、當地針對境外人士置業的相關法規等，充分及準確地傳遞訊息，確保市民的知情權。

林定國表示，消委會收到的投訴當中，包括有樓盤爛尾，未必與代理有關，但消委會認為，市民於購買境外物業前應有充分準確的資料，在知情下作出選擇。他指出，最重要是代理有盡責責任提供充分資訊並提醒相關風險，例如要取得並確認相關境外樓盤的文件，確認發展商背景及物業基本資料，有當地法律意見及可靠翻譯版本等。

非規管境外活動 針對港代理行為

對於政府回應指香港沒有域外管轄權，林定國不認為相關講法屬於「潑冷水」，強調消委會並非要求規管境外活動，而是針對本港從事地產代理的行為。他強調，並非要求地產代理了解所有海外法律法規，但必須提供準確可靠的資訊，例如銷售日本樓宇不一定要懂得日文，但最少要有可靠的翻譯文件，不應隨便及馬虎作出解說，「收到的投訴中，部分代理對樓盤資料完全不清



「放蛇」遇賣樓花 代理稱實物相

林定國提醒市民，購買境外物業最基本是要了解財務安排，包括非當地居民能否出租或出售物業、借貸及稅務問題、發展商背景及財政能力、樓宇本身情況，包括何時建成及準確位置等。

至於消委會會否羅列清單供消費者參考，林定國表示，消委會將按地產代理監管局的現有指引作為基礎，再諮詢業界及市民，認為寫得太少不足夠，寫得太亦不合理。

他提到，有關建議並非主要因為本港現移民潮，「的確不少人買樓為退休投資，但這個題目是社會關心、情況又嚴峻，同樣會有人到內地置業，投資大灣區。」

●消委會早前建議修例，規管銷售海外物業。消委會圖片

1960年出生市民可申請「樂悠咭」

香港文匯報訊(記者 文森)特區政府明年會將兩元乘車優惠的年齡限制由65歲降至60歲，1960年出生的市民即日起可以申請「樂悠咭」，以享用有關優惠。1960年出生的合資格人士今日起可透過「八達通App」手機應用程式或郵寄表格，申請專為「政府長者及合資格殘疾人士公共交通票價優惠計劃」(兩元乘車優惠)而設的個人八達通卡「樂悠咭」，八達通卡公司會在接獲填妥的申請後四星期內把「樂悠咭」郵寄至申請人的香港通訊地址。

「樂悠咭」印有合資格受惠人士的個人相片及姓名，每名合資格人士只可持有一張。政府會資助合資格人士首次申請「樂悠咭」的20元申請費用，該類申請人毋須另行支付任何申請費用。八達通卡公司會按已公布的申請時間表，在11月優先處理1960年出生的合資格人士的申請，其他逾期申請則容後處理，逾期申請者因而需較長時間才獲發「樂悠咭」。

合資格的60歲至64歲「樂悠咭」持有人由明年2月27日起可享用兩元乘車優惠，八達通卡公司已經接收了29.4萬份1957年、1958年及1959年出生的合資格人士申請表，人數估計佔本港同年出生人口82%。

政府發言人表示，八達通卡公司已於8月中旬起陸續寄出「樂悠咭」，提醒申請人如接獲手機短訊10天或在完成申請後四星期仍未收到「樂悠咭」，可致電查詢熱線。



●樂悠咭 八達通網頁截圖