



房屋局：「樂建居」發展商須聘獨立顧問 監察建屋驗收樓宇質素 驗樓報告完整才出滿意紙



▲何永賢重申政府不會「包庇」回購「樂建居」單位。資料圖片

▲「樂建居」柴灣祥民道政府用地。資料圖片

政府上周公布恢復推出私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」，由2023至24財政年度起，分批推出三幅政府用地讓私人發展商以「公開招標形式」，投標興建資助出售單位，以及以「私人土地形式」就相關換地或地契修訂提供市價三分之一的優惠地價安排，鼓勵私人發展商申請改劃擁有的土地以興建資助出售單位。房屋局局長何永賢昨日指出，「樂建居」公布後市民反應不錯，由於有關項目的設計或配備會有不同，市民有更多選擇；另外，參與計劃的發展商須聘請獨立專業顧問驗收樓宇，以確保建屋質素，樓宇獲批價單後須於一個月內推出全數單位發售，她重申政府不會「包庇」回購單位。

◆香港文匯報記者 文森

「樂建居」單位將以市價六五折出售，折扣較現時時居屋少一點。對於外界擔心「樂建居」的質素參差，何永賢昨日接受電台節目訪問時重申，參與計劃發展商需要額外聘請獨立建築師等監察整個建屋過程及驗收樓宇，確保單位質素，「獨立人士必須獨立於發展商，不可是其附屬公司。我們會有一個清單，規定譬如每個單位，要他審視窗戶是否穩妥、會否有漏水情況、渠管是否做好、洗手間或水喉設備是否穩妥。他會簽名並向我們提交報告，報告一定要完整做好，才會出滿意紙。」

樓宇獲批價單 須月內全數推出發售

她並指出，發展商亦須聘用合資格專業人士評估售價，差餉物業估價署亦會給予意見，樓宇獲批價單，須於一個月內推出全數單位發售，若最終有剩餘單位未能出售，發展商可看時機再將剩餘的整批單位推售，又或選擇自行補回十足地價，另訂日子再售賣。

她強調政府不會「包庇」，指出這亦是一個動力，鼓勵發展商做好樓宇質素以增加吸引力，「你想像如果有麵包店每日生產很多菠蘿包，無論如何，原來背後有人跟他說『怎都好，我都用5元、7元購回』。他就沒有銷售壓力，自然找些便宜點的材料、便宜點的麵粉，又不思考花款和銷售對象，因為一定有人會買。」

標書低於底價 寧流標不強批

何永賢指出，在整個項目招標時，若標書低於底價，政府不會強行批出，流標則會視乎市況及時機再進行檢討定價，「所有賣地都有個底價，都要符合市民期望，大家都要計算，在這個價錢（底價）以下，可能是時勢問題，可能是其他問題，都不應該強行賣那塊地，市民大眾也好，政府也好，都一樣會守着這個原則。」

她表示，現時發展商約有1,000公頃農地，由於發展商有自己的土地發展部署，目前難評估私人發展商可提供多少土地。

被問及如果發展商拿出的土地處偏遠，交通等基建由誰負責時，她回應表示政府若有關地帶本身有發展計劃，則可一併考慮周邊交通配套，「周邊的交通配套就視乎該區本身。當然我們實際商討項目時，都希望交通配套會完整些。若很偏遠，但同時政府都有計劃，如發展『北部都會區』本身有計劃，我們會一併看看。」

她並說，隨著公營房屋項目逐步落成，交椅洲人工島及「北部都會區」的發展亦會提供土地，相信發展商很「精明」，知道如何做對香港最好。

日後私人參建居屋項目的設計或配備或有不同，市民可有更多選擇。被問到屋苑內是否有會所等設施，何永賢指由發展商決定，原則上項目內可以有公用設施，並有面積限制，「『樂建居』的定位是讓小康之家有安居之所，一圓其置業夢。」

工總倡七招速拓軟硬數碼基建

香港文匯報訊（記者 莊程敏）有研究發現，香港的數字經濟規模被其他主要經濟體大幅拋離，香港工業總會委託羅兵咸永道諮詢服務有限公司，就香港數碼基建設施的現況，進行逾4個月的顧問研究，報告提出7項主要政策建議，包括硬數碼基建、軟數碼基建、統計工具等方面，期望香港在數字經濟領域急起直追，並提高香港的環球競爭力。

顧問研究向本港四大電訊商、國際數據中心公司及雲端服務供應商等30個數碼基建持份者，進行深度諮詢，並以問卷訪問了60家營運商、服務提供者及使用者，詢問有關數據網絡、數碼設備、數據儲存、數據協定等問題。此外，研究同時以內地、英國、新加坡等經濟體，進行8個個案研究，對照香港的情況。

港人才科學集中力IT整合遜星

研究指，儘管香港在2021年世界數字競爭力排名中獲得全球第二名，但在人才、科學集中力和IT整合三個子指標中，香港分別排名第六、第十四和第十七，而這些排名均低於新加坡（分別排第二、第十一和第七位）。雖然香港的數字經濟對GDP的貢獻尚未有官方評估，但報告中的案例研究揭示了內地一線城市的數字經濟貢獻可達30%，其中上海為13%、北京21.1%、深圳30.5%，阿拉伯聯合酋長國為9.7%，新加坡為8%，韓國為5.1%，英國為4.6%。據世界銀行2021年估計，綜觀數字經濟對全球GDP的貢獻約為15.5%。

為此，工總提出發展香港數碼基建七建議。在硬數碼基建方面，第一，可預先架設管道，建議更新《建築物條例》，要求日後興建的商業及住宅大廈須提供固定及流動的網絡連線，免除日後挖地鋪網的高昂成本；第二，建設傳輸中心促進數據過河，兩地可先建立數據共享「白名單」試驗相關措施的可行性，以識別未來的改進方向；第三，成立專責部門統籌數據中心規劃，建議政府成立專責部門，修訂《建築物條例》使其適用於數據中心。

數碼基建方面，建議建立智能設備與物聯網用例，拓展數據市場；檢討數據公開法例，訂立數據協定；釐訂Web3.0監管制度推進「軟基建」市場發展。

此外，報告亦建議政府統計處制定數字經濟對GDP及對就業職位貢獻的數據，重新審視政府統計處的按年統計調查的問卷設計，以獲得更多有關數字經濟的資訊。

建造業外勞配額 明年料會用盡



◆甯漢豪表示，相信建造業明年會用盡配額，圖為建築工人在地盤工作。資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）政府決定以特別計劃輸入1.2萬名建造業外勞，發展局局長甯漢豪昨日表示，相信業界明年會用盡配額，但本港未來5年技術工人及技術人員約有1萬多個空缺，估計至2027年將有4萬個空缺，業界仍需要透過培訓及善用科技填補空缺。

甯漢豪：仍要求僱主先聘本地

甯漢豪昨日在電視節目上指出，以往建造業也有輸入勞工，外勞以內地工人為主，小量則來自菲律賓，而今次在特別計劃下，僱主無須逐次諮詢勞務顧問，並可輸入合共最多1.2萬人，但就算多人申請，要找齊人都不易，「是否可以很簡單地找到我們想輸入的人手？因為據我所知，以內地來說，現時內地的建造業也很蓬勃，他們的人手都緊張。」

她並強調，仍會要求僱主先盡力做好本地招聘，並鼓勵勞工界主動監察，否則不會批准申請，「我們不希望僱主認為有外勞，申請招聘時隨便便當做了，所以我們甚至將來每逢有這些招聘會，會將資料與本地勞工界溝通，亦歡迎他們視察招聘過程。」

就算輸入1.2萬名建造業外勞，仍未足以填補人手。甯漢豪表示，數據顯示建造業到2027年將缺少4萬名勞工，因此仍需要透過培訓及善用科技填補空缺。不過，她認為目前無須太討論是否再加大輸入勞工配額的問題，建造業議會、承辦商和工會等每年可培訓4,000多名本地工人，預計數年後可培訓共一萬至兩萬多人，而根據以往經驗，約80%新人培訓後也會選擇入行，所以現未需要考慮增加配額。

中央宿舍租金水平須收回成本

新計劃下僱主有責任為外勞安排住宿，輸入的勞工要住在地盤宿舍或建造業議會營運的中央宿舍，僱主則要為入住中央宿舍的外勞向議會繳付租金。甯漢豪表示曾向輸入勞工的承建商了解，每名工人住宿費約2,000元至3,000元，中央宿舍的租金會參考有關水平，大前提是要求收回成本。她稱現時已規定，僱主最多可在工人薪金中扣除10%作為住宿開支。

經民聯主席、工程界立法會議員盧偉國在同一節目上表示，建造業人手短缺的情況非常明顯，前線地盤工人的平均年齡一直上升，對於有本地勞工擔心輸入外勞影響就業，他認為輸入的外勞人數亦未能填補全部空缺，強調並非輸入廉價勞工，外勞薪金不會低於行業中位數。

高球場用地建公營屋 發展局：初心不變

香港文匯報訊（記者 文森）政府日前向城市規劃委員會建議，將粉嶺高爾夫球場計劃興建公營房屋的用地暫時修訂為「未決定用途」地帶。發展局局長甯漢豪昨日解釋，有關做法涉及專業考量，因要進行補充研究，並非更改相關用地的用途，強調將土地用作公營房屋的原意及初心不變。

政府擬收回粉嶺高球場32公頃用地，當中約9公頃用以興建約1.2萬個公營房屋單位，但城規會舉行的首兩場公聽會，卻出現一面倒反對，包括香港哥爾夫球會代表等。

甯漢豪昨日在電視節目上直言，對於城規會公聽會上不少人反對建屋計劃並不感到意外，強調不影響政府在上址興建公營房屋的信心，「絕對沒有變，其實可能城規會討論的性質，通常是反對的人才會去。我

過去做了城規會主席5年，不應該因為要鬥多少，反對的意見多，就動搖我們本身希望做的事。」

改「未決定用途」符環評要求

至於政府在公聽會前夕將該幅土地改為「未決定用途」，表示要符合環評報告要求，降低建屋密度。甯漢豪解釋這是有專業考量，「因為我們最初提出最北端（建屋），稱作住宅甲類地帶。什麼叫住宅甲類？是高密度房屋，現時環評的審批要求我們再重新盤算一下其密度，我們覺得未必是高密度，提議現在稱為未決定用途，讓我們有時間再檢視。」她表示若城規會同意用地為「未決定用途」，政府會到明年年底做好布局和密度的審批，因應結果從長計議。

逾八成「窩居族」批地產代理未保障租戶

香港文匯報訊（記者 文森）本港劏房租務管制的《業主與租客（綜合）（修訂）條例》已生效近一年半，但社區組織協會指出特區政府執法不力，濫收水電的違例個案成功檢控數字寥寥可數，成效不彰。社協並調查逾280個居於不適切居所的住戶，並到訪13間地產代理公司，結果發現有超過八成受訪者表示租務管制生效後，地產代理等出租者也沒有主動解釋相關法例及調整任何安排。

濫收檢控數少 檢舉成效不彰

社協表示，政府介入不適切居所的租金管制時，有關住戶早已增加至127,500戶，估計本港現已有逾22萬人租住籠屋、板房及劏房等惡劣環境單位。面對基層住屋苦況，政府雖成立區域服務隊及特遣隊以作教育和執法，而規管租賃的業主須在租期開始後60天內向差餉物業估價署署長提交填妥的租賃通知書（表格AR2），惟該署至今就AR2處理的數字僅13,391份，只佔整體劏房數字一成，而署方就其他濫收水電等情況的實際檢控數字更是只有3宗。水務署自2021年5月實施濫收水費法例至今，亦只接到92宗懷疑濫收水費投訴，當中69宗更因證據不足撤控，最終只有8宗成功檢控數字，反映執法力度不足，而單單依靠已入住劏房租客投訴檢舉亦成效不彰。

社協指出，劏房租務市場蓬勃，除業主外，地產代理亦為重要持份者，該會訪問了282個透過地產中介租住各類私樓宇劏房、板間房、床位及天台屋的住戶，並派調查員到訪13間位於長沙灣、深水埗及旺角的地產代理公司，發現近五成受訪者的租約由地產代理準備，近三成半租住單位後繼續由地產代理代為收租及計算水電，只有六成租戶可以直接聯絡業主，其餘均要透過地產代理轉達訊息，當中四成更從未見過業主，而近八成出租者未有向租客出示物業查冊紀錄以證明業主身份，租客無從得知業主身份。

而根據地產代理監管局規定，地產代理與營業員應掌握合時而更新的法律和政府規例，提醒客戶有否違例，但研究結果顯示，即使代理參與劏房租務處理，違規情況仍未完全杜絕，調查員考察的13間地產舖，亦只有一間完全合格，其餘12間於查詢時表示未能完全按法例要求作出安排，其中一間更加沒有展示持牌人及經紀號碼。

近七成指地產代理未提租管生效

租管生效後簽約或續約的受訪中，近七成受訪者指地產代理過程中未有提及租管已生效，亦沒有指出租約條款有否與法例不一致地方，近四成受訪者



◆社協建議進行聯合行動主動抽查地產代理公司及「放蛇」，並嚴懲違規的地產代理。

指地產代理完全沒有解釋租管生效後的相關規定，而有解釋與租務管制相關的租約條文中，少於兩成代理有提及及其他與打疊印、優先續租及濫收水電方面的安排。八成受訪者則指出租者沒有向租客出示電費或水費單，而有近一成半租客的電費每度電仍高於1.8元。

社協建議進行聯合行動主動抽查地產代理公司及「放蛇」，並嚴懲違規的地產代理，並加強公眾教育和條例的宣傳工作，如教導租戶如何保存相關證據以作投訴，並理順投訴舉證流程。