



◆ 甯漢豪接受香港文匯報訪問時透露，屋宇署已識別出約1,000幢較緊急的樓宇，會先進場維修，之後再追討業主相關費用。
香港文匯報記者曾興偉 攝



▲ 華達工業中心B座停車場有石屎由高處墜下，擊中樓下一輛停泊的貨車。



▶ 墜下的石屎部分連「紙皮石」有約16厘米乘8厘米大。

文匯專訪

香港近月接連有舊樓石屎墜落，甚至傷及路過途人，昨日葵涌再有工廈發生石屎墜落事件。香港特區政府發展局局長甯漢豪日前接受香港文匯報訪問時指出，屋宇署會對未遵辦強制驗樓通知的舊樓業主加強執管，此外會研究法例拆牆鬆綁，即使業主失聯、未集齊指定業權份數支持，亦能召開業主會議成立法團或決議維修等。而她亦跟民政及青年事務局局長麥美娟加強溝通，手把手協助業主招標進行維修和監測工程進度。她昨日出席活動時透露，屋宇署已識別出約1,000幢較緊急的樓宇，會先進場維修，之後再追討業主相關費用。

◆香港文匯報記者 劉啓業

針對法例規定要集齊一定業權份數的業主支持，才能召開業主會議成立法團或決議維修等，但部分大廈業主失聯，以致會議無期，甯漢豪透露政府會研究法例能否拆牆鬆綁。另外，一些業主申請「樓宇更新大行動2.0」的資助，但不知如何招標聘請專業人士驗樓和維修，「會幫他們籌組開會並一直跟進工程，相信民政事務總署可以發揮作用，拖住業主的手教他們一步步進行。」

甯漢豪指出，業主未遵辦驗樓和維修，屋宇署亦會介入，自行為有關樓宇復修，業主申請復修基金資助後要向屋宇署補償有關費用。她昨日出席一個公開場合後透露，若有業主沒有能力安排維修或拖延太久，且樓宇情況不理想，屋宇署就會進場，「有些樓宇情況其實是緊急的，不可以再等，我們也強調屋宇署亦有責任即時去進場修繕，但業主之後也是要負上他們的責任。」

她表示，屋宇署已識別約1,000幢狀況緊急的樓宇，進場維修後會追討業主相關費用，「其實有些項目已經開始，當然樓宇維修由開始到完結，可能都需要以月計時間。」

年底或檢控仍未維修舊樓

至於2,700幢強制驗樓令過期但仍未遵辦的舊樓，她表示當中約1,800幢已委任檢驗人員準備開展維修，屋宇署會催促盡快開展工程，如沒有進展，屋宇署已表明今年年底或會考慮作出檢控；餘下900幢舊樓更未委任檢驗人員，屋宇署會陸續發警告信，並將主動巡查決定是否需要介入。她重申，會聯同其他部門和市建局給予樓宇維修相關支援，如協助籌組業主立案法團；同時會改善舊樓管理。

夥民青局助「三無廈」成立法團

甯漢豪在訪問中表示，有業主冀待發展商收購，故拖延驗樓和維修，屋宇署因此要加重執管力度。另外，有一些業主向市建局申請「樓宇更新大行動2.0」的資助，「但『有頭無尾陣』，申請了又批了錢，惟到真正要組織招標、聘用顧問、監測工程等，他們卻束手無策。」

她並指，一些沒有業主立案法團的舊樓，確實無人統籌驗樓和維修事宜，當中或有業主已無法聯繫上，令成立法團困難重重。由於大廈管理屬民政事務總署職權範疇，故她與麥美娟曾協調，透過發展局與民政及青年事務局「雙劍合璧」解決樓宇維修問題，包括協助「三無大廈」成立業主立案法團。

手把手教業主招標聘專家驗樓

她指，一些沒有業主立案法團的舊樓，確實無人統籌驗樓和維修事宜，當中或有業主已無法聯繫上，令成立法團困難重重。由於大廈管理屬民政事務總署職權範疇，故她與麥美娟曾協調，透過發展局與民政及青年事務局「雙劍合璧」解決樓宇維修問題，包括協助「三無大廈」成立業主立案法團。

待立法會復會 提強拍具體建議

除加強規管舊樓維修外，香港的舊區更新亦迫在眉睫。甯漢豪在訪問中表示，除市區重建局外，亦鼓勵私人參與市區更新，正考慮以交椅洲等新開發土地用作「樓換樓」計劃，補償受重建影響的業主。她表示，過去半年就修訂強拍條例進行諮詢，不少意見值得思考，包括按區份釐定強拍門檻，如重建需求高、較多業主支持重建的區份，強拍門檻較低，局方會在整理意見後，在立法會復會後提交建議，同時加強對重建區小業主的協助。

甯漢豪指出，發展局鼓勵私人參與市區更新，「不能只靠市建局，也要激活私人市場參與。」局方已推出地積比轉移，容許住宅與非住宅總樓面面積互換。另外，特區政府去年11月提出修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，樓齡逾五十年舊樓強拍門檻由八成業權降至七成，逾七十年樓齡舊樓強拍門檻更降至六成，冀加快重建老舊失修樓宇。

她表示，過去半年進行諮詢，下半年待立法會復會後提出強拍的具體建議，當中亦包括加強協助受影響小業主的措施。她透露，居民組織及部分公眾人士的意見值得思考，「有人

覺得修訂條例似是幫發展商欺壓小業主，但我們接觸的很多小業主都歡迎強拍門檻適當降低，因他們都想舊樓重建，有些像是在夾縫內，想重建卻未能，更面對維修問題。」

不過，甯漢豪表示，亦有意見認為強拍門檻降幅太大，「我們去年底提出愈老舊的樓宇，如七十年以上是否可降至六成業權，有相當多意見認為門檻太低，因周遭其他亞洲城市低位也只是65%左右。」

按區份定強拍門檻有合理性

另有意見提出無須「一刀切」以七十年或以上樓齡作界限，而是以區份釐定強拍門檻，「例如市建局已做規劃研究，知道一些舊區（業主）真的想更新，這些舊區的強拍門檻就可以稍為降低，並非純以樓齡為準，簡單來說是參考其坐落哪處，我認為這有其合理性。」

除檢視強拍門檻外，政府也會為小業主提供協助，特區政府已成立專責辦公室，「如有人申請強拍，出價是否合理，我們希望專責辦公室提供專業意見，如測量、估價、一些法律意見等，如究竟要準備哪些文件。若強拍成功，業主要搬遷，亦可提供協助。」

她指有關服務受歡迎，會再研究加強協助小業主。

至於市建局，去年度錄得35億元淨虧損，該局行政總裁韋志成早前提出，有需要檢討同區7年樓齡作為物業收購價的做法。甯漢豪早前在立法會上表明現階段無意調整該做法。她在訪問中指出，有關檢討聲音出發點是希望改善市建局現金流，減低資金壓力，但政府有其他措施協助，除早前批准市建局借貸上限由60億元提高至250億元外，並會以政府用地作出資助，「市建局收購的樓宇若附近有政府用地，亦會交給市建局發展以增加其用地，這些土地都屬於一種資金。」

交椅洲填海用地可交市建局「樓換樓」

另外，市建局的「樓換樓」計劃讓受重建影響業主在現金補償和特惠金以外有另一選項，甯漢豪表示日後交椅洲填海所得用地，亦可交市建局建屋作「樓換樓」計劃之用，「除市建局，如何利用交椅洲土地鼓勵私人參與市區重建，現時雖未有具體想法，但這是一個方向。」

她解釋，用交椅洲樓宇與重建區業主交換，因該處靠近港島區和九龍區，較易讓舊樓業主接受，但也不排除用新界特別是「北部都會區」用地作「樓換樓」。

有信心未來十年推出3200公頃熟地

香港特區政府提出的《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》早前在立法會三讀通過，9月1日生效，屆時可拆牆鬆綁簡樸城規、收回土地條例，縮短生地變熟地的時間。甯漢豪在訪問中直言，修例對「北部都會區」發展有幫助，有信心達成未來十年推出3,200公頃熟地目標。至於「北部都會區」心臟地帶的新田科技城，則將於明年進行土地平整，估計2026年有第一批熟地發展。

新田科技城明年土地平整

甯漢豪指「北部都會區」面積大，發展橫跨一段長時間，10年內冀有四成熟地用作發展，要完成整個「北部都會區」發展則是長達20年的工程。至於新田科技城，政府2019年開始詳細的工程研究，明年進行土地平整，估計2026年有首批熟地推出。新田600公頃土地中有300公頃用以興

建公私營房屋和社區設施，300公頃則為創科用地，「這300公頃（創科用地）要構思用哪種創新模式發展。」

6月初，甯漢豪曾到深圳市南山區考察當地片區發展，當地將整個片區交由一個企業開發及管理，並代表政府收地，除提供現金補償，微地發展後亦讓原有業主分紅。她說：「如果是（新田科技城）企業園或私樓群開發，這不排除都是一個參考。」不過，她指本港與內地不同，內地有國企、央企參與開發，本港發展商則為私企，是一項挑戰，需要思考。

她認為300公頃創科用地，其實可分為多個企業園交不同企業發展，但有待創科局完成顧問研究，提出土地細分發展哪些創科產業，「創科範疇好闊，希望研究可以細分，例如創科園內數十公頃做生命科技，一些做數據中心等，並按不同產業特性作出批地安排。」

至於發展棕地，她直言是一大挑戰，政府預留70公頃土地興建多層產業大樓安置棕地作業者，首幢產業大廈佔地11公頃，今年內將招標，現正進行意向調查。為加快興建該些大樓容納棕地作業者，政府提出「地花」概念，即未平整土地便提早招標，讓有意發展的企業早些籌措資金，並進行圖則設計等前期工作。

不過，她指部分棕地作業如涉及建造業的大型機械，實無法「上樓」，要研究如何覓地安置。她不排除任何方案，但直言若以綠化地安置會有爭議。

除「北部都會區」，交椅洲人工島是另一重大造地工程。她表示，今年第四季，即10月至12月，將啟動法定環評程序，向環保署署長提交環評報告，相信開始公眾參與後亦要面對不少爭議。另精簡程序後無須完成規劃大綱圖亦可開始填海工程，預計2025年底展開。

「披荊斬棘追趕時間」

政務官出身的甯漢豪先後在多個政府部門任職。去年出掌發展局，她形容工作是「披荊斬棘、追趕時間」，每個範疇和每項政策都會面對爭議，但從中獲取不少經驗，如為建造業推出輸入勞工特別計劃，在與各方加強溝通下很快便取得共識，亦體現本港由亂到治的和諧氣氛。

「記得第一日走入地政總署時有幾驚，我沒有地政規劃工作經驗，就走去一個近4,000人的部門做署長，入去時感覺非筆墨所能形容。」不過，她認為該過程是可貴歷練，「不懂就去學，好像一場一場仗，愈打就愈有信心。」「到現時做局長，覺得歷練愈多，信心度愈大。」

在打好每一場仗的同時，她強調要緊記與整個團隊和持份者溝通。如早前推出輸入建造業外勞計劃時，她曾感內心忐忑，怕勞資雙方出現爭拗，結果與各方溝通後順利取得共識，該局接納勞工界建議，外勞主要負責公營項目，建造業的商會亦接納這安排，雙方互諒互讓。又如，修訂保護海港條例和精簡發展審批程序，亦令她感到只要做好解說便可化解爭議。