

主動巡查果斷處理 確保工程質量安全

中秋節當日，建築署公布「安俊和聯營」承建的三個簡約公屋項目存在剪短螺絲、鑽孔加大等工序問題，影響結構安全，已成立獨立調查專隊跟進，責成承建商提交補救方案。若調查後發現有違約或違法問題，將果斷報警處理，肅清工程害群之馬。建築安全無小事，發現問題總比發生問題要好，特區政府主動巡查並採取果斷行動，這正是高度負責任的體現。

建築署今年8月底發現小纜簡約公屋項目有質量問題，有撐板和螺絲分別被剪短，房屋局和建築署早前已向承建商「安俊和聯營」發出書面警告。近日再發現，同一承建商負責的屯門和柴灣兩個簡約公屋項目存在類似情況。在巡查過的4000個螺絲中，有6%被剪短；2000個鐵板鑽孔螺絲位，有兩成被擴大。建築署指出，螺絲被剪短或螺絲孔被擴大，會影響結構安全，必須高度重視。三個項目都出問題，反映相關問題是有系統性和刻意的行為，也反映特區政府的主動巡查機制行之有效。

公屋項目存在質量問題，這並非第一次。但和過去不同的是，這次並非由居民投訴或傳媒報道引爆，而是建築署主動巡查發現紕漏，由於是項目落成前

已發現問題，沒有構成對居民的實質安全風險，補救起來相對容易，凸顯將安全把關程序前移的重要性和必要性。

值得注意的是，政府在中秋節當天「自曝家醜」，這種不掩蓋、不迴避、不低調處理的方式得到各方肯定。特區政府不害怕暴露問題，展現了解決問題的決心、能力和自信。責成承建商必須高質量且按時完成項目，因此產生的費用由承建商全部承擔。這樣的處理方式公平公道，足以贏得市民的信任。

特區政府還明確表態，若涉及違約或違法「將報警處理」，這簡短的一句發出了重要信號：公共工程的安全底線不容挑戰，市民的生命安全不容妥協，對任何偷工減料的行為都是零容忍，這足以形成威懾：工程質量時刻處於監管之下，違規成本大幅上升。這將從根本上促使承建商提高質量和安全意識，嚴格遵守施工標準。

當然，今次事件也為有關部門提供了反思的機會。首先，建築署發現小纜簡約公屋項目出問題後，雖然舉一反三，巡查同一承建商負責的另外兩個項目，但當時未有發現，說明巡查不夠仔細和深入，幸好再次巡查發現了問題；其次，直至現在，建築署仍未能了解承

建商剪短螺絲的動機何在，需要跟進調查；其三，挑選承建商需要更嚴格把關，建立更完善黑名單制度，有助防患於未然；其四，有必要引入無人機、大數據乃至AI技術，實現對公共工程無死角、全鏈條的監察，將問題解決在萌芽之中。

簡約公屋是本屆特區政府為盡快改善基層市民居住環境而推出的創新舉措，備受輿論歡迎。今次質量問題出在工序，出在承建商未遵守合約，而不在於簡約公屋本身。事實上，螺絲雖小，卻關係重大；公屋的建築工序可簡約，建築質量不容有任何閃失。今次事件既是警示，也是檢驗，讓公眾看到特區政府對公共工程質量的高度重視，對解決問題的高度責任擔當。

月有陰晴圓缺，但特區政府對公眾安全的守護不應有任何缺失；良政善治不是空洞口號，而應該體現在每一個細節之中。從主動巡查發現問題，到主動公布接受公眾監督，再到果斷處理問題，反映了特區政府治理體系的改善。一個現代化的治理體系，應當具備自我檢視、自我修正的能力。透過今次事件，增加了社會各界對特區政府推動良政善治的信心。

井水集

「出海專班」大有可為

從施政報告提出成立「出海專班」，主動招攬有意拓展海外業務的內地企業經香港出海，到昨日中秋節「出海專班」正式啟動，前後不過20天時間，雷厲風行，展現了特區政府只爭朝夕加快發展的管治理念。

百年變局加速演進，內地企業出海發展是大勢所趨。有調查顯示，85%受訪內地企業計劃拓展海外市場，其中28%的目標市場為中東，27%為南亞地區。內地近年也出台了少政策，鼓勵和支持企業向海外發展。

「一國兩制」下的香港擁有「內聯外通」的獨特優勢，成為內地企業布局海外的重要平台。今年以來，大批內地企業來港上市，新股上市集資額重奪世界第一，目前仍有約200家內地企業排隊來港上市，香港作為內地企業出海平台的功能得到充分的彰顯，也為本港經濟增長注入新動能。香港國際金融中心地位不斷提升，同紐約與倫敦的距離快速拉近。

行政長官李家超在上月發表

的新一份施政報告提出成立這一新機構，更好助力內地企業出海發展，展現了特區政府的大局觀和主動作為。專班是一站式平台，由高層統籌、集結力量、主動出擊，以宏觀視野、暢順溝通、快速行動，統合資源、打通障礙，讓支持企業出海的工作做得更有力度、更及時。

專班由政府相關政策局和部門組成，另有多個公營機構、專業團體、商會以及商業機構作為專班的夥伴，這有利於匯聚資源、集思廣益，發揮更大的聯乘效應。值得一提的是，專班的任務不僅是主動招攬內地企業利用香港平台出海，也包括以組團出訪海外市場等多樣化方式，發動和集結各界力量，發揮最大影響力，達至最佳效果。

李家超今年五月出訪中東所率領的代表團中，就有內地企業，也促成了內地企業與中東企業簽約合作協議。事實充分證明，在「一國兩制」新階段，以香港所長貢獻國家所需，可以大有所為。

現時「高買低賣，做一個、蝕一個」市建局：檢討「7年樓齡」補償機制

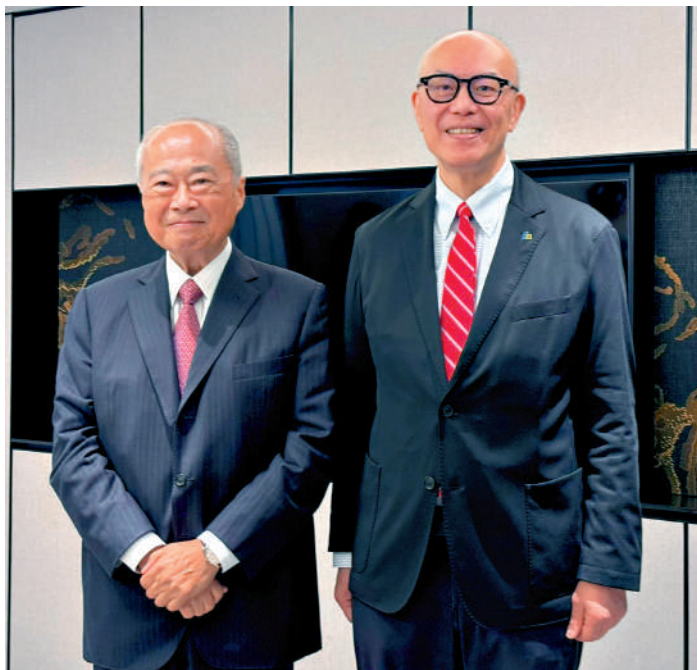
環球經濟波動，影響香港經濟和房地產市場復甦步伐，市區重建局表示，發展商入標投地的態度偏向審慎，直接影響重建項目的招標及財務收入。市建局昨日公布年度工作報告，上年度共錄得淨虧損約27.2億元，是連續第三年錄得虧損。

市建局形容樓宇下行市況下，若繼續以「同區7年樓齡」機制收購50年或以上樓齡的住宅物業，將會「做一個、蝕一個」，因此有需要檢討「同區7年樓齡」收購機制，研究替代方案，明年向政府提交建議，並諮詢公眾。消息透露，市建局初步研究的方向，包括將樓宇的保養維修狀況納入為收購價格的考慮因素之一。

大公報記者 易曉彤



▲市建局近年的大規模收購重建，增加了財政壓力。



▲市建局公布年度工作報告，檢討「同區7年樓齡」補償機制。左為市建局主席周松崗、右為市建局行政總監蔡宏興。大公報記者易曉彤攝

上年度蝕27.2億 財務仍穩健

市建局主席周松崗昨日表示，上年度經濟及房地產市場復甦步伐仍然緩慢，發展商投地態度偏向審慎，市建局去年推出的九龍城啟德道／沙浦道發展項目標，市建局在上年度賣地沒有前期款項收入。上年度市建局營運虧損約4100萬元，加上26.8億元減值撥備，合共虧損27.2億元，總流動資金有212億元，資產淨值為436億元，強調市建局財務狀況仍保持穩健。

周松崗表示，香港樓宇老化問題嚴重，過去10年，樓齡50年或以上的樓宇，每年增加500多幢，遠遠超出重建的速度。市建局會「睇餸食飯」，在維持財務穩健的情況下，靈活應對市場變化，有序推動市區更新步伐，盡力推動樓宇復修。本年度及在未來數年，市建局會為6個已開展的重建項目進行收購，涉及總開支達235億元。

市建局行政總監蔡宏興表示，政府近日將市建局發債上限由250億元提升至350億元，現時限額仍未用盡，不排除在市場適合及能力許可下再融資，但強調長遠不可以「借貸度日」。現時「同區7年樓齡」收購政策20多年沒有改變，但樓宇老化程度及經濟環境已有大改變。市況不穩及

經濟不明朗等因素下，繼續以「同區7年樓齡」機制，會造成「收購越多、蝕得越多」。

蔡宏興舉例，上月提出收購建議的皇后大道西／桂香街項目，以及明倫街／馬頭角道項目，市建局的收購呎價分別是18674元及13891元，較附近舊樓的平均成交呎價，高出一倍以上。若沿用現時的收購機制，將會出現「高買低賣」情況，幾乎是「做一個、蝕一個」。

翻查資料，市建局的「同區七年樓齡」收購政策，與目前受政府收地影響的自住物業業主的補償準則齊齊，而這補償準則於2001年經立法會財務委員會通過後一直實施至今。市建局在收購業主自住的住宅物業時，除了會給予業主其物業的市值交吉價外，並會加上一筆自置居所津貼，計算方式是以同地區當中7年樓齡的樓宇的價格作為補償的基準。

收購價或考慮樓宇保養狀況

市建局的估價程序，首先由獨立人士以公開抽籤方式聘請七間測量師行為有關項目的「假設重置單位呎價」進行評估，剔除當中最高及最低的估價後，以其餘五個估價的平均值作為項目的出價基準。

蔡宏興表示，不少舊樓業主寧願不為樓宇進行維修，等待市建局提出較優厚的收購價，這窒礙私人發展商在舊區參與重建的意欲，形容現時的收購政策變相是一個惡性循環，反而拖慢舊區更新。市建局將聯同政府檢視收購政策，並積極研究可行的替代方案。

消息人士透露，市建局檢視7年樓齡收購機制的方向之一，是改變計算收購價方程式，考慮加入其他因素，例如樓宇的保養狀況。市建局認為，妥善保養及維修是大廈業主的責任，不宜抱持等待市建局收購、而任由樓宇失修的心態。

被問及7年樓齡收購價會改為幾多年樓齡，蔡宏興表示，不希望畫死一條線，強調市建局初心是想改善重建影響居民的生活環境，會研究不同方案提供予受影響居民，例如樓換樓、現金津貼等。

發展局局長甯漢豪上月在施政報告措施記者會上表示，如果繼續用7年樓齡計算賠償一個50年樓齡或以上的樓宇，不是長久可持續的方法。市建局與發展局合作檢討現時的收購和重建政策，希望明年內完成檢討。



▲市建局在旺角山東街／地士道街有重建項目。

紅磡底利街用地將申請批地契

步伐不停 早前政府向市建局批出紅磡底利街和將軍澳137區的兩幅用地，市建局稱紅磡底利街批地將會是最快可以用作發展項目的土地。城市規劃委員會在上個月宣布修訂紅磡分區計劃大綱核准圖，將土地改劃為住宅用途。待公眾諮詢程序完成後，市建局會向政府申請批出地契及籌備招標的安排。

至於將軍澳137區用地需要由政府進行改劃，預期在今年內完成。市建局亦同步開展技術研究，及成立實施工作小組處理土地交收、總綱規劃設計及規劃限制問題等工作。

市建局表示，繼在山東街／地士道街發展計劃引入「項目發展促進服務」（DFS）並成功招標後，局方亦已為九龍城啟德道／沙浦道發展計劃進行DFS；今年底前將會為土瓜灣道／榮光街發展計劃及觀塘市中心項

目推出DFS，讓有興趣的發展商了解最新的發展，包括三間大學的意向，為未來重新招標作出準備。而招標確實時間需視乎市況，目前仍未決定。

暫不推新首置上車盤

市建局亦與本地高等院校接觸，介紹觀塘市中心項目第四及第五發展區的發展潛力和優勢。在今年6月至8月期間，先後與科技大學、城市大學及浸會大學簽署合作備忘錄，就項目的空間運用確立合作框架。消息人士稱，該項目的地基工程已完成，但今年內招標的機會較少，會待市況轉好後再考慮推出。

消息人士又透露，市建局暫時未有計劃推出新的首置上車盤，會視乎政府需求再作考慮。

大公報記者 易曉彤

增加居民接受度 議員：須供多元補償

審慎調整 市建局「同區7年樓齡」收購政策實行已有20多年，有立法會議員認為，在公共機構需審慎使用資金的情況下，檢討7年樓齡機制是合理做法，但強調要小心調整，推出樓換樓及現金津貼等多種補償方案供受影響的居民選擇，以增加其接受度。

工聯會副理事長、立法會議員鄧家彪昨日向大公報記者表示，要調整同區7年樓齡的機制，受影響居民獲得的補償金額大概率會減少，但現時所有公共機構都要非常審慎地使用資金，加上樓宇老齡化已成趨勢，舊區市民要面對現實，若不重建，就無法提升生活質素。他建議政府支持市建局推出多元化安置及補償方案，包括保留現金補償、推行樓換樓，讓他們換上面積更大的居所，以及為老年業主等提供裝修好的資助出租房屋等，以期讓市民逐步接受補償可能減少的現實。

沿用舊制影響重建

民建聯立法會議員陳學鋒向大公報記者表示，若繼續採用7年樓齡機制，可能會影響重建項目的推進以及項目的可持續性。但有關機制深入人心，要改變並不容易，除非賠償機制較現時機制更好。因此要小心調整，多方面制訂補償方案，例如從市區搬到其他區域，提供一個面積等於或大於現有居住面積的單位，增加吸引力。

立法會發展事務委員會副主席林筱魯向大公報記者表示，7年樓齡機制需在樓價不斷上漲的情況下、才得以彌補賠償的價值，從施政方向看亦非長遠之計，調整機制已成必然。他倡議合理調整樓換樓和現金補償兩種補償模式，「雖然樓換樓模式已有先例，但居民需先獲取現金補償，待樓宇建成後再換樓，當中存在時間差；另外若現金補償吸引力高於樓換樓，後者易淪為無人選擇。」

大公報記者 易曉彤