



◆發展局規劃的流浮山休閒生態旅遊區。

# 流浮山發展藍圖揭盅 主打數碼樞紐生態遊

## 參考星聖淘沙設計 容納5.3萬住宅單位

作為香港未來發展新引擎的「北部都會區」規劃進一步細化，香港特區政府發展局21日公布位於區內流浮山發展方案。特區政府擬總共開發411公頃流浮山用地，當中28%即115公頃用作經濟用途，將銳意打造為數碼科技樞紐，初步預留西部鐵路流浮山站選址旁約15公頃土地，發展商業及科技園區。附近的尖鼻咀及白泥則發展為生態旅遊區，相關設計藍圖會參考新加坡聖淘沙島。海岸地帶及天水圍河西岸將興建住宅區，提供4.8萬至5.3萬伙單位，供14.1萬至14.6萬人居。

◆香港文匯報記者 吳健怡

根據去年10月底公布的《北部都會區行動綱領》，流浮山、尖鼻咀、白泥一帶（統稱流浮山）將會是洪水橋/廈村新發展區的擴展部分。發展局21日宣布，建議流浮山定位為「數碼科技樞紐」，在特區政府創新科技及工業局支持下，數碼港公司獲邀研究在流浮山設立數碼科技樞紐，為高增值及數碼科技公司規劃另一個立足點。

### 商業科技園大如數碼港

特區政府已初步預留西部鐵路的擬建流浮山站旁約15公頃土地，提供約38萬方米的總樓面面積，以發展為商業和科技園區，相當於數碼港在薄扶林的規模，數碼港今年展開進一步研究，以確定流浮山擬議發展計劃的細節。

發展局發言人表示，數碼港與深圳前海有合作項目，相信安排可加強深港合作，而這個樞紐主要發展應用科技，不會與新田科技城重疊，區內會提供1,800個人才公寓單位。

### 4.8公里海濱供觀光騎遊

除了數碼科技樞紐定位，因應流浮山的生態價值高，該區面向後海灣，東鄰米埔內後海灣拉姆薩爾濕地，擁有「北都區」其中一條最長的海岸線。發展局發言人指出，流浮山地區具潛力發展成生態旅遊勝地，有助推廣以香港及大灣區其他城市一程多站旅遊線路，建議在白泥至尖鼻咀之間的沿海地區



◆發展局規劃的流浮山數碼科技樞紐。



建造一條約4.8公里海濱長廊，供觀光以及騎單車。發展局表示不會採取主題公園發展模式，而是參考新加坡經驗，將白泥及尖鼻咀發展為「聖淘沙島2.0」，期望透過豐富的生態資源，結合酒店、度假村等吸引旅客。根據旅遊業界初步意向調查，尖鼻咀具潛力提供海景度假酒店，甚至提供戶外探險公園和露營地點等生態旅遊用途。原址約3.8公頃的流浮山海鮮市場將獲保留，該局將進行原址改善工程。

此外，流浮山的住宅和混合用途佔地約82公頃，建議住宅地積比率最高為6.5倍，可望提供4.8萬至5.3萬個單位，預計總人口14.1萬至14.6萬，並將受惠於擬建的西部鐵路流浮山站和廈村站。

不過，由於相關住宅供應會在10年以後才會出現，發言人稱，會在隨後的勘測研究中，測試公私營房屋不同的比例組合，包括除七三比例以外的情

況，為長遠的公私營房屋供應提供彈性。

政府將在下周二（27日）諮詢立法會發展事務委員會，並於下月6日展開為期兩個月的公眾參與活動，其間會進行一連串宣傳活動。因應公眾意見，政府將在今年上半年展開勘測研究，進一步制訂個別地塊的土地用途，用以制訂流浮山的建議發展大綱圖。按目前的規劃，流浮山的政府主導工程將於2030年左右展開。

## 違規售「清水居屋」 回收利潤免影響買家

香港文匯報訊（記者 王偉）屢有業主違規將未入住（俗稱「清水樓」）的居屋出售牟利，香港特區政府房屋局局長何永賢21日在立法會會議上透露，房委會正處理15宗類似個案。當中有業主願意向房委會補足轉售賺取的利潤，房委會考慮具體情況後，為減少對不知情買方的影響，決定接納收回利潤的做法。亦有個案疑因業主患重病，或要照顧家人而轉售「清水樓」，房委會考慮每宗個案具體情況。她強調房委會一直嚴肅跟進違規個案和投訴，如發現有業主違反相關規定，買賣雙方都可能要承受不能交易的風險。何永賢說：「房委會透過不同的途徑，提醒持份者有關的規定，包括地產代理持牌人注意有關的條款，亦就此事緊密聯繫地產代理監督局。」地監局亦已向轄下的持牌人發信，再次提醒不要參與資助房屋的違規交易，否則可能會被紀律處分，及為買方所蒙受的損失而負上法律責任。她強調，房委會向來嚴肅跟進違規個案和投訴，如發現有業主違反相關規定，房委會絕對不會批准「可供出售證明書」的申請。即使已發出，亦有權撤銷，以致有關業主不能在居屋第二市場出售單位，買賣雙方都可能要承受不能交易的風險。房委會亦設有打擊濫用的工作小組，不時網上巡查，並作出跟進，會嚴肅跟進舉報個案，包括未補地價違規出租居屋業主。

### 啟鑽苑120伙撻訂

另外，綠置居啟鑽苑第三至第五座，即啟池閣、啟濤閣及啟湖閣原定在2月14日開始入伙，但截至20日，啟鑽苑共錄得120個單位撻訂，當中逾半數為實用面積較小的開放式單位及納米單位。

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣表示，2,000多個綠置居居屋苑有約6%單位撻訂的情況罕見，以往一般綠置居居屋苑只有10宗至20宗撻訂個案。他推測：「這些撻訂單位逾七成成為細單位，首期款較少，就算業主撻訂，成本亦不足10萬元（港元，下同）。

估計業主可能寧願撻訂，其後改抽新落成居屋的屋苑。加上業主可能覺得樓市會跌，就算之後買回單位，連計撻訂10萬、8萬元，亦可能比原本售價划算。」

## 樓宇強檢計分改制 三無大廈得分高

香港文匯報訊（記者 吳健怡）對於香港接連有舊樓發生塌石屎意外，特區政府發展局21日表示，已聯同屋宇署及市建局完成樓宇檢驗及維修的安排執行檢討，擬採取三大改善措施，包括今年第二季起調整強制驗樓的計分標準，使三無大廈、樓齡高等舊樓，優先被納入強檢名單中。針對「樓宇更新大行動2.0」下受資助的工程進度被指緩慢，該局建議分三個關鍵階段訂立招標進度，不符合進度的話，市建局加快介入招標，並研究對違反驗樓通知的個案加強罰則，以及引入簡化檢控。

現時屋宇署會按樓宇的風險（包括樓齡、樓宇管理、對公眾潛在風險等因素）進行計分制，每年挑選600棟樓齡超過30年的樓宇發出驗樓通知，分數愈高愈需要進行驗樓。

發展局發言人21日表示，會改善該計分制度，更精準識別高風險樓宇，優先發出強制驗樓通知。根據該局提交予立法會的文件，樓宇狀況方面的分數會加大比重，如「外部構件」有破損或失修等，獲的分數較多，三無大廈及在市建局調查中被評為「長期欠缺維修及保養」的樓宇，得分亦較高。換言之，會較快獲通知要驗樓及進行之後的修葺工作。新標準制度料於今年第二季實施。

### 無人機一年勘察360幢

發言人續指，全港有近1.2萬棟樓宇符合強制驗樓計劃的條件，但未被選為目標樓宇，當中近三成樓齡達50年或以上，局方認為50個單位以下的樓宇有較高風險，涉



◆全港有近1.2萬棟樓宇符合強制驗樓計劃的條件。

及約1,500棟，主要分布在油麻地、尖沙咀、旺角、深水埗等地區的單棟式樓宇，會優先處理。

另外，在符合強制驗樓計劃資格但尚未發出驗樓通知的樓宇當中，發展局擬針對具較高風險的樓宇，借助科技進行檢驗。由今年首季起恒常化用無人機作特別勘察行動，每年巡查全港360幢樓宇，並打算結合人工智能（AI），將收集得來的影像，透過學習過程，自動化生產外牆問題報告。

發言人表示，必要時由政府承建商進行緊急工程，屋宇署其後會向業主追討費用，預計雨季來臨前可完成三分之二被揀選樓宇的檢驗，以及進行緊急維修工程。

### 樓宇更新訂招標進度

同時，發展局會加強對「樓宇更新大行動2.0」業主在採購服務方面的支援，加快委任註冊檢驗人員及承建商，更及時檢驗及維修。針對該行動計劃下，合資格業主由批出資助申請到批出修葺工程合約平均耗時43個月，被指進度太慢，發展局建議分三個關鍵階段，訂立招標進度，不符合進度的話，市建局就會介入招標。

業主須於批出資助3個月內委聘檢驗人員招標，估計可令整體時間縮短至約15個月。而截至今年1月，全港有2,700幢尚未遵辦驗樓通知的樓宇，當中去年底有兩宗被罰數千元。

發言人認為，該兩宗個案罰款金額與最高罰則有一段距離，局方正檢討建築物條例下違反驗樓通知的罰則，包括提高罰則及簡化檢控程序。

## 觸電工業事故頻生 機電署促按章操作

香港文匯報訊（記者 張弦）電力工業事故時有發生，去年20多宗工地死亡事故中，電力事故佔16.7%。香港建造業議會21日舉行機電工作安全網上研討會。香港機電工程師機電工程師/用戶裝置2/2陳志恒表示，近年署方記錄的電力事故輕微上升，有幾宗致命意外，經深入調查後，發現大多數事故因為工人沒按照工作守則操作導致。

他舉例，曾有個案的假天花上設有一個金屬過路箱，有電線的導體直接觸過路箱，工人爬上天花板時觸及過路箱身亡；其次是經常發生的掣櫃工業事故，現場無合資格的電力工程人員在場，未能有效督導及安排電力工作等。

陳志恒表示，2020年版的《工作守則》守則4G(1)等已有相關建議，他亦提出多項避免電力事故的建議，包括電力工作應由適當級別的註冊電業工程人員進行，並佩戴好個人防護裝備等。

### 建造業議會論計改陋習

建造業議會主席何安誠表示，即使去年4月業界加重違反工作守則的罰則，情況亦未有改變，因此要想新方法，改變工地的陋習。何安誠認為需要推出組合拳，要做到四大堅持：建築設計安全、臨時工程管理計劃、安全角色及責任，及安全智慧工地系統。

他舉例，去年的工地死亡事故現場沒有管理人員在場，必須規定管理層人員、大判、分判都在場，每人做好自己的責任。在建築設計階段就要將風險降低，可以充分利用科技，「螺絲一鬆，相關檢測機器就會感應到，甚至自動扭回。」



◆陳志恒 香港文匯報記者 張弦 攝



◆何安誠 香港文匯報記者 張弦 攝