

**為 2015 年度施政報告及 2015-2016 年度財政預算案
向政府所提出之意見**

以下是香港測量師學會（下稱「學會」）對 2015 年度施政報告及 2015-2016 年度財政預算案向政府所提出之意見節錄。此乃中文節錄版本，所有內容以英文版本為準。

房屋政策

政府已確切了解本港房屋供應短缺的問題，並作出最大努力增加公營房屋及土地供應。學會支持長遠房屋策略督導委員會提出未來 10 年興建 47 萬個住宅單位的建議，但認為政府首先應重新檢視現時市民對房屋的實際需求，以符合人口增長所帶來的房屋需求、提升居住環境質素及避免出現供應嚴重短缺而帶來的高樓價問題。

學會認為政府應增加公營房屋供應如公屋及居屋的單位，以照顧中低等收入家庭。現時政府建屋目標中六成公營房屋及四成私樓屬合適比例，但政府應適時檢討市場及經濟環境對房屋需求帶來的轉變。同時由於單身家庭數量的增長，政府可增撥資源以照顧非長者單身家庭的公營房屋申請者。另建議政府檢討居屋第二市場的轉售限制，為居屋業主轉售單位提供更大誘因，加快居屋市場流轉，此亦是增加房屋供應的其中一法。此外，長者人口增長帶來的住屋需求亦應獲得重視，政府應積極研究，如深化與廣東省合作的相關發展。

學會認為重推置業資助計劃及租務管制對住宅市場並沒有太大幫助。置業資助計劃會增加市民置業誘因，令供應短缺而導致高樓價的問題惡化；而租務管制則減低業主出租及維修單位的誘因，變相令租盤供應短缺及降低市民居住質素。

建築政策

自 2012 年政府推出強制驗樓及驗窗計劃後，對測量及工程顧問的需求大增，同時亦衍生維修工程糾紛，學會建議政府可成立「樓宇維修工程監管局」以監管相關維修工程，學會將全面協助監管局的成立及提供專業意見。關於樓宇維修，學會建議政府應加強向業主推廣樓宇維修的知識及重要性，以保障大廈及公眾安全。

學會認為劏房問題的嚴重程度不容忽視。劏房居住環境惡劣，對大廈結構亦構成危險；但對低收入家庭而言有其暫存的必要。因此學會建議政府可為劏房訂立符合建築物條例的室內設計及結構標準，以提升劏房的安全性。但不應為劏房訂立發牌或法例規管，因劏房僅為對應實際住屋需求的妥協，訂立法例則變相認可劏房合法存在。學會建議政府亦應為劏房戶提供過渡性房屋，如改建政府閒置物業等，改善其居住環境。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高梁橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

續下頁



本港不少舊樓雖因日久失修而有倒塌危機但仍未達拆卸重建的條件，且由於房屋供應短缺而仍在二手市場交易，甚至變成劏房單位，此將構成潛在危機。學會認為強制拆卸舊樓重建並非唯一辦法，政府可推廣樓宇維修及提升能源效益等方向，以提升現存樓宇的使用率，變相可增加房屋供應。

土地供應

學會支持政府回應社會訴求增加住宅及商業地產地土供應。在長遠房屋策略督導委員會提出興建 47 萬個住宅單位，學會相信新界東北發展在當中佔據重要角色，並支持開發更多住宅土地及增加當區的基建設施。相信在發展過程中，政府已體會到與地區人士及持分者保持密切溝通的重要性。

學會支持政府為增加土地供應而推出的補地價仲裁先導計劃，認為可釋放土地資源，學會亦為此完成一份合資格的專業估價師名單以供計劃採納，期望有發展項目使用該計劃以加快土地供應步伐。

政府應繼續開發不同類別的土地，且不應只限於考慮新界作為新發展區，無論是綠化地區、維港以外填海、地下空間、市區及岩洞等方式均可增加土地供應。學會建議政府應定期公布相關的土地開發進度及面對的挑戰，以讓公眾及立法會有更清晰的了解。

土地管理及規劃

確定土地界線對保障私有產權權益非常重要。學會支持政府建議修訂有關條例，提供平台以確定土地界線；學會進一步建議政府可向相關持分者作公開諮詢，同時加快諮詢程序以盡早推出修訂案並訂立法例框架，以加快發展步伐，亦可避免發展土地時面對的糾紛。

建築訊息模擬(Building Information Modeling, BIM)的應用可提升建築設計、工程、成本控制、項目管理、物業管理、維修及設計管理的效率，學會建議政府增撥資源拓展 BIM 的應用層面及提供相關培訓，並訂定應用標準，增加建築發展速度及減少資源浪費。學會亦建議政府為空間數據基礎設立中央資料庫，為政府部門提供統一並準確的土地數據，對城市發展各個範疇均有極大作用。

土地收回及補償

學會多年來一直指出土地發展的土地收回及補償工作會變得複雜，大部份政府發展項目均面對土地收回及補償的問題，當中以新界發展項目尤甚；而且受影響的持分者要求獲得的補償亦較政府訂立的補償為高，當中市建局項目面對的問題及採用的措施可作參考。學會建議政府可就新界發展項目土地收回、補償或其他安置政策上，推行公眾參與計劃，並增加人力資源加速新界土地發展，同時亦可吸引私營機構提供相關的專業服務，以加快完成土地收回及補償程序。學會期望可與政府共商並尋求最佳解決方案。

續下頁



交通規劃及管理

高效交通規劃及管理為香港長遠發展的重要元素。學會重申，香港的道路網及大眾運輸系統應與城市發展及規劃緊密配合。現時本港部份交通網絡與城市規劃的配合仍未完善，尤其新界東與九龍區的主要幹道每天均出現堵塞現象，此問題將阻礙新界東及新界西的新發展區的開發進度。政府應在政策層面整合交通網絡及城市發展的規劃。另政府近年積極的土地供應政策，取消大量私家車及貨車泊位，而且旅遊及購物區的旅遊巴士的泊車需求大增，政府應積極尋求解決方案。

基建發展及專業監察

學會歡迎政府近年積極推動大型基建項目，加速城市發展步伐。但亦因多個項目同時進行，本地技術勞工數量難以配合，故建議政府應增撥資源為龐大建築項目建立可持續發展的平台，協助本地專業服務公司及承辦商的發展；並吸引更多新血加入建築業，滿足業界需求且健康發展。學會同時建議政府重新檢視建築業勞工市場現況，重新制定對策以滿足政府及私人企業項目的需求。

主要基建項目及工程超支的問題同樣值得關注。現時政府工程項目合約內，設計、監察項目進度及成本控制，多由同一間工程顧問公司監控，工程顧問背上了雙重身份，充當了「被告」，也是「法官」的角色，因而影響其獨立性。發展局公共工程的新工程合約中，項目經理同樣面對上述角色衝突的問題。學會建議政府可為工程項目聘用獨立的成本顧問(可由工程顧問、成本顧問或工料測量師擔任)以改善公共項目的成本控制及工程管理問題，避免工程項目超支或延誤，浪費公帑。

專業測量師服務在房地產、經濟及社會發展擔當重要角色，屬工程項目必不可少的一環，同時亦是公眾利益的把關者。學會建議政府應充份利用及推廣專業測量服務對政府工程項目的重要性。

過去數十年，政府委任專業人士領導政府部門以平衡利益及提升專業性。學會建議政府可利用測量專業人士協助與房地產相關的部門，協助香港發展；學會同時建議政府檢討現時政府部門各級房地產相關公務員的年齡層，避免出現「青黃不接」的情況。另應增撥資源培訓房地產相關人才，以補足近年多項基建項目動工、房屋供應增加而引致對專業人才龐大的需求。

專業服務推廣

在更緊密經貿關係的框架下，學會依賴政府推動香港與內地測量專業資格互認及會員執業時面對在實務及不同專業標準的融合問題。學會會員現時仍面對相關困難，因此期望政府可多加重視並提供協助。為此，學會已於北京成立辦公室，以協調與內地有關專業測量的溝通工作，並計劃於其他主要城市成立辦公室，與當地官方討論相關事宜，以拓展業界發展。學會期望政府可成立由發展局局長領導的工作小組，以政府層面與內地商討有關專業測量資格互認、測量師在內地執業時面對的難題等。