

大公報社評

井水集

緩解二房問題 須防財政危機

日前美國財政部公布了一個新的拯救方案，力保兩家最大的住房按揭貸款公司房利美及房地美（二房），並引起全球主要股市大升。這是關乎美國及全球金融、經濟安全的大事，難怪中國人民銀行亦高調回應，表示這些積極措施應能穩定市場及提升信心。美國市場影響全球，故正如人所說，美國政府應全力維護市場穩定，以保護投資者利益。

尤為重要者，要深入理解拯救方案的意義及其可能影響。首先，這反映美國金融危機又發展到更嚴重的階段。危機早已引致多個金融市場凍結，和一些基金及金融機構的倒閉。三月的貝爾斯登事件，及近期的地方中小銀行倒閉潮，均顯示了危機的巨大殺傷力。但二房與上述倒閉機構乃大巫與小巫之比：所涉及按揭資產逾五萬億美元，佔全美按揭資產約一半，對市場自有舉足輕重的影響。

第二是為救二房美國政府已全力投入，財政部將三路進軍：注入資本（可達二千億美元），緊急放貸和購入二房發行的

按揭債券，實行全方位提供資助。這與之前的貝爾斯登危機情況大異，那次只安排另一銀行收購，和吸納二百億美元不易流通資產。這次投入大得多，且似是張無限額支票，要投入多少誰也說不上。有估計指最終納稅人要承擔三千億美元損失，有的則認為會多得多。

第三是反映了美國金融體系的脆弱，並存在嚴重缺陷。政府需要急採行動的即期原因，乃調查發現二房管理層採用了各種會計方法壓低虧損以粉飾財務狀況，顯示了當局監管不足的嚴重問題。從長遠看，二房問題是個存在多年的定時炸彈，終為次按危機引爆，令新舊問題併發。關鍵是一直以來，美國國會及政府樂於讓二房充當政策銀行角色，由低成本集資進行高風險營運，從而催谷樓市及擴大置業。這令二房成了政客用來滿足政治需要的工具，因此即使技術官僚（包括聯儲局等）多番提出警告，要求對二房加強管制並進行改組，但都未為政府及國會接受。二房問題實是美式民主由扭曲市場而培育出來的

、為禍全球的金融魔怪，說到底實是個本可避免的災難。美國慣於訓人（尤其針對中國）要改善金融體制，實際上本身的體制卻百病纏身。

方案料能暫時維持二房運作，從而避免由倒閉而對金融及樓市做成衝擊。即時災難雖可壓下，但根本問題仍未解決，只是用上拖字訣，讓下屆政府去決定二房的前途。方案也無助緩解當前的信用緊縮、樓市下調及經濟下滑等大趨勢。更重要者是風險轉移後，都集中到政府身上，令今後財政狀況將備受關注。評級機構穆迪早於年初時便曾發出預警，指如當局支援二房過度，將降低美國主權評級，如是必將觸發美元危機。美國財政赤字早已過高，在經濟不景下還會有周期性上升，現再加上支持二房的需要，前景實難樂觀。何況還有很多銀行等待注資、接管，令財政受壓日大。美國既已明確支持二房，足令持有其債券甚多的中國央行等大戶鬆一口氣。但從長遠看，美元危機及美元資產的安全性，卻更值得關注。

長者醫療券多多益善

所謂「年紀大，機器壞」，對不少長者來說，健康乃生活中的頭等大事，而本港衛生署昨日亦宣布，已醞釀了一段時間的長者醫療券計劃，將在明年一月正式推行，屆時，凡年滿七十歲的市民，每年可獲五張面值五十元的醫療券，即合共二百五十元，讓他們支付私營醫療服務的部分費用。

推行醫療券計劃，方向絕對正確，惟是數額的多少，社會上有不同聲音。我們得承認，以目前的物價水平來說，二百五十元確是區區之數，就算全用上，大概只可支付一次普通傷風感冒的診金及藥費。據統計，現時本港七十歲或以上的長者超過六十萬人，從他們的出生年代推算，其中生活困苦的，應佔了一個不低的比重，因為他們大多生於上世紀三十年代，接受正規教育的機會微乎其微，而生命中黃金時期則在上世紀的六、七十年代，由於當時本港經濟尚未起飛，內地亦未實行改革開放，工作難求及薪酬偏低是普遍的社會情況，一般人根本無法大幅提高生活水平，更遑論積穀防饑了。所以，儘

管很多長者辛勤工作了數十年，退休後還要「憂柴憂米」，故適當增加一些醫療券金額，更能解決長者的實際需要。

可能有人會認為，本港人口急速老化，加上人均壽命不斷延長，那怕是每人增加五百元至七百五十元，將來也是一筆可觀的開支，那又會回到「錢從何來」的死胡同。其實，我們不應把長者醫療券計劃僅僅視作為新增福利，從更高層次來看，應該是醫療改革的一部分，核心是重新分配資源而非大量增加資源，即通過醫療券，鼓勵長者使用更多的私營醫療服務，這是「錢跟病人走」的第一步，從而減輕公營醫療的壓力。對使用醫療券的長者來說，也可獲得質素較佳的私營醫療服務，最起碼是多了一種選擇。

社會常說，要讓長者享受一個「有尊嚴」的晚年，何謂「有尊嚴」？最起碼是「有病看得起醫生」，所以，醫療券的金額宜多不宜少。

劉平

新一期3221單位 今日起接受申請

居屋加價2%至5%發售



新一期居屋尾今推售，筲箕灣東濤苑二期單位最貴

新一期貨尾居屋共三千二百多個單位，今日起接受申請，包括筲箕灣東濤苑二期、黃大仙瓊軒苑和馬鞍山錦豐苑，平均售價較上期增加百分之二至五。但是，市民買個安樂窩的同時需留意售樓書的細節，以免買錯「心水樓」。

本報記者 曾愷欣

房屋委員會第四期公屋今起發售合共三千二百二十一個單位，均以市價七折出售，售價介乎四十五萬至二百九十一萬。當中包括二千二百六十八個未售單位，分布在筲箕灣東濤苑二期、黃大仙瓊軒苑和馬鞍山錦豐苑。另九百五十三個零散重售單位，分布在港、九、新界十二個屋苑，當中包括曾發生短樁事故的天水圍天富苑。

售價最貴291萬元

房委會上月通過，三個重點推售的屋苑包括東濤苑二期、瓊軒苑和錦豐苑，建築面積平均呎價由一千九百五十元至二千八百七十元，單位售價由八十七萬多元至二百九十一萬元不等。

房委會為三千多個未售單位提供一年保養，並在出售前進行檢查和維修。另外九百多個回購單位則以「現狀」發售，無一年保養期，但房委會確保屋宇合乎檢測。

房屋署助理署長黃比說，今期出售的居屋在七月定價，售價較上期上升百分之二至五。他指出，本港同期的整體樓價上升約一成，認為今次的定價合理，市場可以承受，而且上期的居屋申請書多達二萬份，因此對今次售賣感到樂觀。

房屋署總測量師黃麗冰亦表示，居屋市場較私人市場穩定，合資格申請人士有能力承擔，但若有賣剩的單位會撥到下期再出售。

賣剩單位撥下期售

房委會第四期推售的剩餘居屋單位今起接受申請，直至本月二十三日。撥樓將於下月初進行，以決定選樓次序，預計合資格的申請人可在下月底選樓。在兩周的申請期內，東濤苑二期、瓊軒苑、錦豐苑和天富苑設有現樓的示範單位，樂富的房委會客務中心亦設有屋苑資料展覽，均供公眾參觀。



馬鞍山錦豐苑單位的大廳設計



黃大仙瓊軒苑單位的大廳設計

居屋申請資格

家庭人數	總入息限額	總資產淨值限額
1人	11,500	330,000
2人或以上	23,000	660,000

瓊軒苑要為毗鄰道堂建通道 業主並須負上管理維修保養責任

【本報訊】買家除了留意居屋的售價外，還要注意居屋附近的環境，以及售樓書的法律條文，以免買錯「心水樓」。黃大仙瓊軒苑在沙土期間，徵用作醫護員的臨時宿舍，但是屋苑簡介對此並無提及。另屋苑簡介上顯示，其毗鄰「寶霞洞」道堂和神廟，屋苑需為「寶霞洞」的僱工、訪客等提供免費通道。房署發言人表示，該通道出入人士不多，對屋苑居民不會造成不便。

不過，簡介書提及該通道的轉讓權十分模糊，「房委會有關於其認為合適的時間轉讓有關的責任予屋苑業主」，沒有列明何時

為「合適」，因此業主在「未知的時間」須負上管理、維修保養與公眾安全責任。房署發言人回應時只說，詳細的條款內容，市民可在售樓書中找到。中原地產研究部聯席董事黃良昇說，「合適的時間」可能指維修期完結，或在公契上列明轉讓時間。

簡介書的布局圖顯示，屋苑範圍內有數棵樹木，但是業主若發現該等樹木有危險也無權砍伐。此外，瓊軒苑業主亦需為鄰近一幅高七米、面積約三十平方米的斜坡進行管理、維修和保養。

月華街地盤最早上馬 2013年落成

觀塘市中心分五區重建

【本報訊】記者梁少儀報導：籌劃歷時十年的觀塘市中心重建計劃，終於踏入法定規劃程序最後階段。市區重建局將整個龐大地盤劃分為五區，最早「上馬」的月華街地盤，預計最快二零一三年落成，但由於全部完成重建需時十年，而五幢私人住宅物業落成即出售，部分業主勢將會入伙後「坐擁」大地盤景觀最長達八年。市建局強調，顧問研究將提出減低噪音等滋擾的方案。

年底向業主提收購價

觀塘市中心重建計劃的總綱發展藍圖上月已提交規委會，待完成三星期公開諮詢並通過藍圖，法定規劃程序大功告成。市建局準備於十二月，向全部一千六百五十六名業主提出收購價，收購成本預計一百四十億元，市建局正研究不同融資方案，現傾向於向本地銀行借貸。

市建局觀塘分區諮詢委員會主席龐炳輝昨日坦言：「收購過程一定產生極多枝節，收購過程一定艱巨，只要地產稍為跌少少，這項目未必成功。」他形

容，觀塘市中心重建項目舉世矚目，世上罕有一次過有逾五公頃地皮拿出來進行重建。

由於重建地盤龐大，市建局劃分五個區域施工。率先推出的月華街地盤，一幢住宅大廈與觀塘賽馬會健康院，預計二零一三年完工；其餘四座住宅、樓高兩層的公共交通交匯處、街坊式及商店街和小販市場，分布區域二與三地盤，分別於二零一四至二零一九年間落成。

兩大地標即商業高樓、鵝蛋形多用途活動商場在區域四、五地盤。地標高樓未計電機層層及防火層，樓高六十一層，最高十八層是酒店，然後三十二層辦公室及十一層零售商場，連同零售平台、觀塘政府合署大樓及休憩用地，分別於二零一六至二零二一年落成。

研究減低噪音滋擾住戶

市建局打算，私樓住宅落成便即出售，換言之，月華街住宅業主入伙後，直至二零二一年全部重建完成，長達八年面對巨型地盤。市建局觀塘項目總監



觀塘市中心兩座地標橢圓形多用途活動商場，及樓高逾六十一層的酒店、辦公室與商場，可發揮屏障作用，阻隔觀塘道的噪音與污濁空氣

李樹棠說，會有一定程度的滋擾，顧問正研究消滅噪音方案，確保住戶入伙後有足夠的隔音設施，隔音屏障是研究方案之一。

李樹棠表示，觀塘市中心現有的所有公共服務，在重建期間不會暫停，五

條巴士線與二十條小巴線，將繼續行走區內，但會臨時遷移至協和街、物華街、觀塘道一帶。公共交通交匯處落成後，上層是有空調的巴士站，下層小巴站出入口有逾四條行車線的闊度，確保空氣流通。

觀塘市中心重建計劃時間表

發展地盤	建議發展內容	預計完工年份
月華街	住宅及觀塘賽馬會健康院	2013
區域2	住宅及公共交通交匯處（專線及公共小巴部分）	2014-2015
區域3	住宅及公共交通交匯處、街坊式商店街及小販市場	2017-2019
區域4	商業（辦公室、酒店、部分零售平台）	2016-2018
區域5	零售平台、觀塘政府合署大樓及已擴大的休憩用地	2019-2021

休憩地為時代廣場公地五倍

【本報訊】觀塘市中心重建計劃的規劃特色之一，重建之後，在地面擁有逾九萬平方呎的公共空間，是重建前休憩用地的三倍，更是銅鑼灣時代廣場公共空間的五倍，市區重建局構想，將來可舉行節日倒數等嘉年華，力爭成為東九龍區消閒熱點的龍頭。

觀塘市中心重建後的休憩用地，主要分為文娛廣場及裕民坊兩部分。市建局觀塘項目總監李樹棠昨日表示，鄰近康寧道的文娛廣場，可供街坊晨運、舉辦露天展覽、文化表演例如集體耍太極，甚至是節日倒數等嘉年華。

裕民坊公園則會廣植樹木，除原址保留部分樹木包括幾棵古樹之外，更會新種逾四百五十棵樹木，配合優美的園景設計，將觀塘市中心搖身變為擁有寧靜雅緻、鳥語花香休閒空間的市中心區。

市建局執行董事譚小瑩表示，觀塘市中心的公共綠化空間，大部分由政府擁有，有關公共空間的管理責任問題，市建局與政府在商討，兩大考慮方案即是由政府自行管理，或由政府移交市建局後再移交商業機構，原因是市建局未必長期持有重建後的物業。

譚小瑩說，有關公共空間日後若移交管理權給私人商業機構，定必有詳細合約條款，註明開放時間與使用者等，而舉行倒數嘉年華或文化表演等，未必需要收取租金。