

失業持續上升 港府須救經濟

最新數據顯示，八至十月的失業率上升零點一個百分點至百分之三點五，確認了上升軌跡，而且影響廣泛及零售、運輸、外貿、酒店及倉庫等多個行業。令人關注者是，這仍未全面反映金融風暴及其他不利因素的影響，今後升勢料將持續。同時，失業上升所反映的經濟不景氣根本問題，及應對之道更須詳加探討。

本港失業率在〇三年初逼近百分九而達高峰後，一直隨經濟復蘇回落，到近月才見底回升。今後升勢將視乎經濟狀況變化而定，由於前景陰霾密布，國際環境及本港要面對的經濟結構性困難，均較九七風暴及SARS時嚴峻得多，故失業率或會回升到之前峰值。還須注意者，這次危機對金融、航運物流及房地產等本港支柱產業衝擊尤大，引致這些行業的裁員潮必將十分兇猛；前日滙豐銀行宣布大裁員，和之前其他銀行及地產代理的同類行動，都已初步顯露這個不利的趨勢。

屋漏更兼連夜雨，正當失業率上升之際，本地勞力市場又要面對新挑戰。一是

澳門賭業擴展受阻，前往工作的本港建造業人士將要回流，數目料將以萬計。近年本港經濟復蘇帶旺就業，惜建造業改善卻滯後不少，澳門大發展正好在這方面為香港解決了部分問題，但不幸情況又已逆轉。另一更嚴重的潛在問題，是內地尤其珠三角的港商正面臨倒閉潮。估計在農曆年前後將有以萬計企業關門，其中僱有不少港人從事中層管理及專業服務，若都回流又將增加以萬計的求職人士。

港府對就業問題自十分重視，為減緩失業率上升，已急推百餘項小型建設，希望能在短期內提供一批新就業崗位。但這只屬應急措施，為解長遠就業問題，必須從打好經濟的長遠發展基礎做起。明顯出路之一是加快拖延日久的大型建設項目上馬，和加速開發河套及邊區。更根本的是要發展新興產業，使香港經濟能真正實現升級轉型。在這方面給予大力推動，當局實責無旁貸，而不幸的是這卻一貫是施政軟肋，故尤須加倍努力。

首先要端正施政決策思維，特別是須

防範五種不恰當的取態。一是自覺良好和欠缺危機感。香港已不能再自恃有各種優勢及背靠祖國之利，反要查找不足，並努力克服改善各種劣勢（如經營成本偏高等）。二是單獨不動。目前歐、美、日、中國內地及周邊多國，都出台了大規模的穩定金融及刺激經濟方案，且投入龐大，唯獨香港仍未見有較全面性的大型方案，仍只有上述一類邊際性應急措施。三是不知進退。政府在危局中必須急流勇進，而不是未進先退，或進退失據而誤入歧途。政府要多做推動發展工作，而非去訓斥銀行多放貸或僱主少裁員。四是忽略金融監管。G20會議的主流思路是加強監管，連債事件也顯露了香港對中小投資者保護不足，故須防微杜漸，暫不必擔心會監管過度。五是濫用公共開支。經濟差時必須推行財政擴張政策，但開支須用到實處以推動產業發展，絕不能浪費於民粹主義式的「派糖」上。總之，臨危應變必先端正思路方有正確策略。財政司長從G20取得寶貴資料，望能學以致用。

「烽火台」仍在 理念豈無存

中文大學為配合學制「三改四」學生人數增加，需要擴建大學圖書館，位於圖書館對開的廣場需要被拆卸。廣場過去是學生集會場所，有「烽火台」之稱，其上還有台灣著名雕塑家朱銘的作品「門」。

部分校內學生，反對拆卸「烽火台」，校長劉遵義為此與學生對話，承諾圖書館擴建完成後會恢復「烽火台」原貌，一磚一瓦都會得到保留。

中大過去寬敞、寧靜的校園，經過多年不斷擴建，雖未至「面目全非」，多少也已大異其趣，校園內一些早期建築物，見證着大學的發展與成長，是不少中大人的「集體回憶」。如當年大學宿位不足，學生會發起「爭宿位運動」，包圍校長李卓敏的寓所「漢園」，大學遂從駐港英軍處借來一些鐵桶式軍營，搭建在大學運動場內作為臨時宿舍。今天對兩人一室的住宿條件仍不滿意的大學生，不妨想想學長們大熱天時幾十人擠住一間鐵皮屋的日子。

「烽火台」位於校本部中心地帶，連接「百萬大道」，屬標誌性建築物，保留下來

是應該的。劉遵義校長能充分聽取學生的意見是明智的，發展固然重要，但傳統更不可丟，北京大學今日再大事擴展，也絕不會去拆毀當年學生「五四運動」發祥地的紅樓。

不過，部分學生對校方承諾拆後重建的做法仍不予認同，堅持不能拆。學生這種激動的心情是可以理解的，但他們也應該明白，大學整體發展以及良好的師生關係，同樣也是大學傳統的一部分，同樣也是值得珍惜的。

就像在與校長對話的集會上，一些學生不但反對拆卸「烽火台」，指校方說話不可信，還重提中大學生報「情色版」事件，要劉遵義校長收回「警告信」及向學生道歉，期間什麼「無恥」、「騙子」之類的惡言惡語都罵出來了。「情色版」事件在法庭上雖未成立，但作為大學校長完全有權、有責對學生報提出什麼「亂倫」、「人獸交」之類的荒謬「問卷」作出批評和警告。作為大學生，如果連這樣的是非之心都分不請，再保留多幾個「烽火台」也是白費的。

關 昭

大減樓宇密度 增設通風景觀廊

西鐵兩站棄建「屏風樓」

【本報訊】為避免「屏風樓」效應，政府與港鐵公司建議，縮減西鐵南昌站與元朗站用地發展規模，各減建兩座大廈，住宅單位減少逾兩成。南昌站物業布局由「一字排開」，變成分為三組樓宇；元朗站還加入三道通風廊與景觀廊，改善現有私樓「新元朗中心」被新樓密封的局面，通風分別改善兩成及一成。

為配合穩定樓市政策，南昌站與元朗站將分別於明年及後年才招標，二零一六年落成。政府發言人承認，地價收益會減少，但形容現在儼如是為八萬五房屋政策「贖罪」。

行政長官施政報告去年提出，檢討南昌站與元朗站的發展密度，藉以推廣優質城市和環境。發展局與港鐵經研究後，提出修訂方案，建議南昌站項目地積比率由八倍減為六點六倍，只興建九座住宅大廈，即減少一幢住宅大廈和一幢寫字樓，整體總樓面面積減為三十三萬三千多平方米，減幅一成八，住宅單位減至三千三百二十一，較原先減少九百二十六個，減幅兩成二。

九幢住宅減為七幢

南昌站項目建築物之間提供兩個分別闊二十八米及三十米的通風廊，樓高由五十二層減為四十二層；平台由五層改為三層，兩層移入地下成為地庫停車場，加上階梯式設計，令臨近深旺道的平台高度大幅減少十二米，改善行人視覺觀感。港鐵評估，毗鄰富昌邨和南昌邨的通風將分別改善兩成及一成。

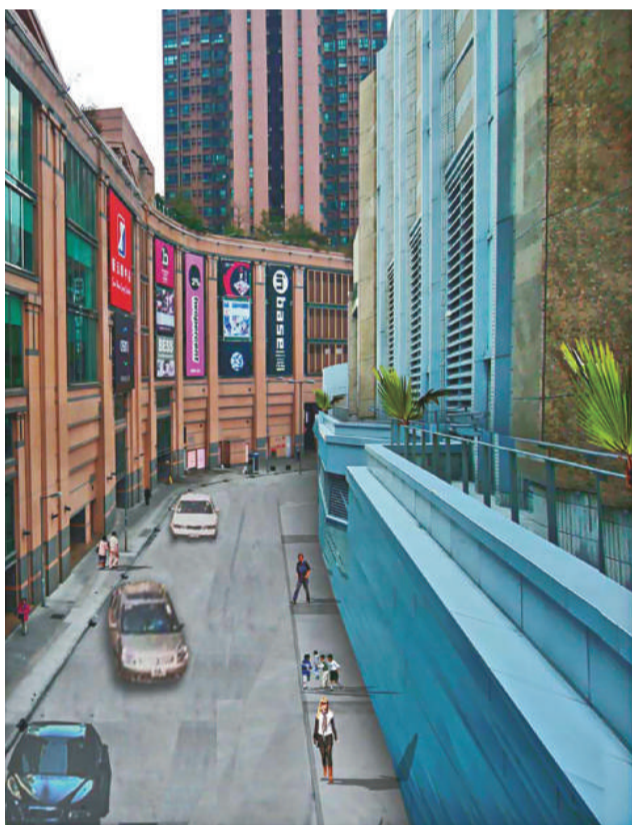
至於元朗發展項目，當局建議地積比率由四點六四倍減為三點九三三倍，由九幢住宅大廈減為七幢，鄰近圍村的北面用地樓高由二十三層至三十六層，減為二十二層至三十四層，靠近YOHO TOWN的南面用地樓高由四十二層至四十七層，減為四十一層至四十四層。總樓面面積減至十三萬六千多平方米，減幅一成半，住宅單位只有一千七百多個，減少四百五十六個，減幅兩成。

減建兩幢住宅大廈後，北面用地提供一道闊一百三十米的通風廊，南面用地有兩道闊十八至三十米的通風廊。南面平台的整層停車場取消，改為兩層地庫停車場，令平台高度較新元朗中心低十一米，並騰出空間興建露天廣場與社區設施，新元朗中心平台通風情況改善一成三。

全面檢討規劃大綱

政府發言人說，兩項目的地基都已打樁，現建議的樓宇布局，是在考慮樁柱位置及不移動樁柱的情況下，盡量降低樓宇密度。他承認縮減規模會帶來地價損失，但目前未有具體評估，對西鐵票價預料沒有影響。

至於未來路向，他稱，政府現在儼如在「贖罪」，這類高密度的發展是「八萬五」年代規劃下來，未來將難以獲城規會批准。當局正全面



▲元朗站用地原方案下，南面樓宇落成後，與新元朗中心非常貼近（左圖），修訂後南面用地騰出空間興建露天廣場（右圖）

南昌站與元朗站發展方案修訂前後比較

	南昌站		元朗站	
	修訂前	修訂後	修訂前	修訂後
座數	11幢52層高	9幢42層高	9幢23至47層高	7幢22至44層高
地積比率(倍)	8	6.6	4.64	3.93
總樓面面積(平方米)	369,600	303,107	160,842	136,362
住宅單位(個)	4,247	3,321	2,214	1,758

資料來源：發展局提交立法會文件

檢討全港規劃大綱圖，加入適當建築物高度及發展限制。

港鐵將待確定方案後，明年上半年提交城規會審議，南昌站物業項目將於明年招標，二零一零年施工，二零一六年完工。元朗站物業項目將於二零一零年招標，二零一一年施工，二零一六年完工。

地價收入將減少 126 億

【本報訊】政府為減輕屏風樓效應，把南昌和元朗站的樓宇密度降低，一般相信政府在地價方面的收入將會減少。資深產業測量師彭兆基預料，受新建議以及金融海嘯影響，政府的地價收入將減少約一百二十六億元，只剩約一百零四億元。而事件主角之一的港鐵則回應稱，公司只是作為政府的代理人，為項目作出建議、檢討及推廣，新建議對公司沒有造成特別影響。

彭兆基初步估計，由於經濟不景氣關係，加上政府新建議，政府在南昌站的地價收益將會由以往約一百八十億元減少至大約八十二億元，住宅面積由約四百萬平方呎下調至大約三百三十萬平方呎；而元朗站的地價收入，則由以往約五十一億元降低至大約二十二點五億元，住宅面積從大約一百七十萬平方呎下調至約一百五十萬平方呎，總地價收入減少達一百二十六點五億元，而

總地價收入只剩下約一百零四點五億元。

彭兆基還估計，現時南昌站上蓋物業只剩每呎約二千五百元，而元朗站上蓋物業價則以往約為每呎三千元，但現時則只有約一千五百元，呎價貶值達五成。他相信，港鐵受新建議影響，日後的分紅將會減少，因為經濟不景氣，加上新建議令項目的吸引力下降，發展商參與時亦會有猶豫，出價會比較保守。

港鐵作為今次新建議受影響角色之一，似乎對此不以為然。港鐵發言人回應本報記者查詢時說，公司在兩個車站的上蓋物業發展當中，只是作為政府代理人的角色，為之作出建議、檢討及推廣。

發言人讚揚政府新建議，在項目可行性及善用土地之間作出合理平衡，新方案亦有效回應市民對優質居住環境的期望。

新界東北新發展區 發叔冀釐清私人地權

【本報訊】政府十大基建之一的新界東北新發展區，規劃研究預期三十個月，當局預計首批居民可於二零一九年遷入。鄉議局主席劉皇發昨日表示，歡迎政府發展新界東北，期望政府釐清私人土地業權問題。

居民料2019年遷入

新界東北發展區包括古洞北、粉嶺、坪輦、打鼓嶺三大發展區，政府六月委聘顧問進行研究，為新發展區制定規劃綱領及訂定規劃時間表，預期整項研究需時三十個月。由於新發展區受影響的私人土地甚多，為方便落實計劃，當局認為有需要盡早邀請公眾參與。

規劃署研究認為，新發展區接近邊境，可以為特別工業及專上教

育提供發展土地；規劃應符合公眾期望，建立以人為本的新發展區，有意見認為，應發展為「綠色城市」。鄉議局主席劉皇發回應說，期望政府釐清私人土地業權問題，相信新發展區的工業，會遵照環保法例，估計對新界環境不會造成太大影響。

顧問研究還稱，由於新發展區內近六成可發展土地，目前屬地產商與村民持有，建議考慮邀請私營機構參與，並羅列八大公私營合作發展概念，供公眾討論。政府發言人說，該八種公私營合作發展概念，可因應三個發展區內地皮不同的發展性質，按需要而引入。由於公私營合作發展新市鎮的概念，與本港過去三十年的新市鎮發展模式完全不同，所以需諮詢公眾意見。

環團倡地積比率降至四倍



南昌站用地發展方案修訂後，樓宇高度降低，樓宇布局由原先一字排開，改成分為三組

【本報訊】政府建議減低西鐵南昌及元朗站上蓋物業發展密度，可算是金融海嘯期間，令人欣慰的一項消息，但有團體認為此建議仍有改善之處。環保觸覺稱，建議欠缺誠意，樓宇高度下調不足，令兩個西鐵站邊界的居民仍要生活在屏風樓包圍之中。亦有區議員建議，元朗西鐵站南面的上蓋物業地盤應改為興建居民休憩用地，使空氣更加流通以及提供文娛康樂設施。

雖然政府昨日的建議調低了兩個發展項目的樓宇高度和地積比率，但環保觸覺主席譚凱邦認為，有關建議仍欠缺誠意。他說，政府明顯未有重視在南昌站上蓋項目沿海的階梯式發展，降低樓宇高度後上蓋樓宇仍比附近的富昌邨及南昌邨為高。他建議，相關的地積比率應降至四倍，樓宇幢數由十一幢減至六幢。而現時政府建議元朗站物業的樓最高由四十七層減至四十四層，仍然比新元朗中心為高。他表示，仍未算合理，因居民仍要生活在屏風樓包圍之中。

即使政府已提出新建議，但發展元朗站上蓋物業仍受到區議員的批評。元朗區議員蕭鴻鳴說，元朗站項目分為南北兩面地盤，南面地盤應改為興建休憩用地，提供文娛康樂設施，例如圖書館或體育館，以供附近的市民所使用，此外，亦可以令空氣更為流通。元朗區議會主席梁志祥亦表示，雖然政府的建議是積極回應民意，但在元朗站上蓋物業的通風廊，應該進行綠化措施，給予居民更多的空間及考慮繼續降低樓宇高度。