

歐洲力解銀行困 美國迷失振興難

近日港股外圍作大幅技術性反彈，恒指兩日急升千餘點，足可抵銷之前兩日大跌千餘點，如此大上大落正好反映當前市場震盪之深，和世界金融體系之不穩。在此風高浪急之時，更須擦亮眼睛看清現實，對形勢之危險有充分認識。

歐債危機不完了，對救助希臘的最新一輪貸款發放與否仍待決定。但更為危急的是銀行體系安全性正備受質疑，Dexia 銀行出事後有關方面必須速謀對策，以免恐慌蔓延而致不可收拾，因此日前歐央行便推出兩招以助銀行解困。歐債危機早已引發信用緊縮，拆息市場幾被凍掉，美國的貨幣基金亦已退市，令歐央行要不斷向銀行發放短期貸款以解流動性不足之困，從而避免了發生嚴重事故。

但銀行還要面對再融資的難題：債券到期必須再發行集資，但私人投資者必多卻步。由於未來幾年缺口料將以萬億歐元計，因此歐央行出手可謂義不容辭。招式之一是撥出四千億歐元購買歐洲銀行的抵押債券（covered bonds），之二是無限量向銀行提供以一年及十三個月為期的信貸

，希望能避免出現銀行骨牌式倒閉之災。這兩招乃具針對性之舉，應可助銀行體系穩住陣腳。至於歐央行未如預期減息實無關宏旨，減了息也不會有明顯作用。何況這乃刺激資金需求之舉，在信用緊縮的情況下並不適宜。

從更長遠及治本角度看，銀行體系還須固本培元以強化抵抗衝擊能力，特別是當希臘真被棄救時，不會受累倒下。為此歐盟正制訂有關銀行的重組及注資計劃，以便進一步安定市場信心。這自然是必要而正確的一步，但歐盟成員（尤其法德）間對如何實行意見分歧，為求解決協商需時，將影響出時間。

另一方面，在關注歐洲形勢的同時，也不能忽視大西洋另一邊的情況：美國的經濟形勢其實好不了多少。最近聯儲局主席伯南克對目前的狀況及近期前景，曾作出了十分悲觀的描述，只是恰值市場要炒上作死貓彈而全予忽略。數日前他在國會作證時直指美國經濟形勢嚴峻，認為復蘇接近停滯，比希望見到的疲弱得多，今後幾季的增長或將放慢，就業增長或將更加

不景氣。他還指出金融市場的連番動盪，已挫傷了家庭及商界信心，為經濟增長增添了風險。因此他表示有必要時，聯儲局會考慮採取進一步刺激經濟的行動，並籲請國會在長期削減的同時要避免有阻礙復蘇的行為。故看來QE3將要出籠了。

顯然，伯南克的言論表達了比過往悲觀得多的觀點。相對不少評論來說他屬於「好友」，也正因此他的轉調更值得關注。事實上美國的財經情況殊不樂觀，至今離雷曼爆發已三年，但經濟遠未恢復，乃之前的衰退週期所罕見者：現時GDP僅接近金融海嘯前水平，但樓市及就業形勢卻差得遠，家庭則踏上了漫長的增儲蓄減債負的去槓桿化之路，故消費不振必將持續，總體經濟也難振興。難怪不少評論都怕美國會陷入日式長期停滯中。

在這惡劣形勢下，美國上下本應齊心合力發奮圖強，但在國內卻黨爭不斷拖延理性決策，對外則想找替罪羊，亂批中國人民幣估值偏低，這樣的迷失國家還有什麼希望？與歐洲奮力圖進尋求克服困難的努力相比，也差了一大截。

支持執法就必須譴責暴力

立法會保安事務委員會昨日舉行特別會議，討論上月國務院副總理李克強訪港期間的保安安排，會上通過民建聯議員劉江華提出的動議，支持警方按照國際慣例，以專業判斷，採取必要措施，以保護公眾的安全。

與此同時，分別由「民主黨」劉慧卿、「公民黨」余若薇、「社民連」梁國雄提出的譴責警方「過制」示威自由及新聞自由的三個動議，均被否決。

這一個通過和三個否決，可說合理和必要之至；否則，連國家領導人、政要訪港，警方採取必要的保安措施也會被立法機關「譴責」，世人只會以為香港已經成了一個「生人勿近」的地方，貽笑大方還是小事，令政要望港而卻步才是大事。

不過，會上雖然通過了支持警方的動議，對反對派議員提出的「譴責」警方動議，仍然不能不使人感到憤慨。警方是執法部門，對政要訪港期間的安全要負起全責，壓力已經十分沉重，怎麼，作為立法會議員，不但不予支持體諒，反要提出批評譴責，試問反對派議員這一做法是出於

市民利益還是政黨個人私利？是為港還是害港？

昨天，劉江華動議同時還對近年示威者動輒採取偏激及暴力手段、損害他人及公眾利益的行為作出譴責，並促請警方依法辦事，維護法治核心價值。

譴責暴力示威，支持警方執法，正是一個問題的兩面，相輔相成。正如動議所指出，近年部分示威者動輒佔據馬路、堵塞交通、推撞執法人員，已經嚴重破壞社會秩序和公眾權益；如果說遊行集會是基本法保障的公民權利，那麼，公共秩序和交通安全，包括使用馬路又是不是市民的權利，該不該受到保障？為何少數示威者的權利可以衝擊、妨礙大多數人的權利？

同樣，參與公眾論壇、討論立法會補選方案，是市民應有的集會權利，「長毛」和「V 熱」等人又憑什麼去大鬧會場、破壞設施、恫嚇會眾？動議沒有就衝擊論壇的行為明確作出譴責，是不足夠的。「長毛」及「V 熱」等人已被起訴，相信司法會有公正的裁決。

關 昭

吸引非牟利機構投標景賢里虎豹別墅 活化歷史建築 政府送樓面

政府容許中標者將景賢里內的泳池清拆，改建成一幢新的建築物



最新一期的歷史建築夥伴計劃，政府「送樓又送地」，包括容許清拆景賢里大宅內原有的游泳池，重建成一幢三層高的建築物；並「送」附屬地皮予虎豹別墅項目。發展局局長林鄭月娥表示，由於政府對該兩個活化項目的限制較多，如希望「原汁原味」保留景賢里，因此有需要為項目增加樓面面積，吸引更多有興趣投標的非牟利機構。而景賢里亦是過往數期歷史建築夥伴計劃中，技術範疇要求最高的一個項目。

本報記者 黃芷慧

政府昨日公布第三期活化歷史建築夥伴計劃，共四個項目：景賢里、虎豹別墅、必列者士街街市和粉嶺裁判法院。當中的焦點必然是於一九三七年落成、位於灣仔司徒拔道四十五號的景賢里。林鄭月娥昨日公布第三期計劃時表示，希望以「最少干預」和「原汁原味」來活化景賢里，包括規定中標者不得動景賢里主樓內的樓梯、走廊和設有全空調，讓公眾了解和欣賞項目的修復成果。

景賢里泳池可起樓

不過，考慮到限制會降低建築物的可改動空間，政府特意容許中標者將景賢里內原有的游泳池清拆，改建成一幢新的建築物。但設有建築限制以配合周邊環境，如建築物高度不得高過三層樓，可增提供的樓面面積約一千五百至一千七百平方米，即約一萬六千多呎。政府還規定入圍的投標者，特別就改建的建築物，製作一個模型作巡迴展覽。

林鄭月娥表示，所有的建築費用，包括

新建的建築物、施工前期的可行性研究等，全由政府斥資進行。而是次容許項目加建建築物，是由於改動法定古蹟的難度較高，因此有需要增加樓面面積，以協助非牟利機構日後的財務營運。

經先後兩次商業活化招標失敗後的虎豹別墅項目，政府亦不會更改之前商業招標的條款，即會「送」別墅旁邊一幅，約六百四十平方米的地皮，以解決地盤本身欠缺泊車位的問題，但只容許中標者在該地皮建立露天停車場，以及作放置屋宇裝備設施，如電錶房和水缸等。林鄭月娥解釋，上次商業活化招標失敗的結果早已預料，因虎豹別墅的修復費用高達近億元，加上政府不會「賣斷地」，只以租約形式租出，對發展商回本有局限，才招致「流標」收場，因此會撥作今期計劃內。

而其餘兩個項目，即中環必列者士街街市及重推的前粉嶺裁判法院，均為三級歷史建築。林鄭月娥表示，前者可為「保育中環

增添特色；而後者的地盤周圍，日後將會是康文署的跨區社區中心，相信設施將可與項目產生協同效應。

「虎豹」修復費料億元

一如以往兩期的活化歷史建築夥伴計劃，投標者必需為非牟利慈善機構，需以社會企業形式活化上述建築物，並需就項目提交營運建議書，同時需保存建築物的歷史價值。政府會為機構提供一次過撥款，以協助翻新工程。成功中標者租約一般為三至六年，期間政府只收取象徵式租金。申請日期即昨日起至明年二月六日為止。發展局會在今年十一月開放四個項目，予有興趣的機構進行實地視察。

香港城市設計學會副會長吳永順表示，若活化保育項目過於嚴苛，會降低機構投標項目的意欲，認為政府應在可行的情況下，放寬限制，他贊成在不影響原有建築物整體性和破壞原有建築下，容許在建築物旁邊加建樓面面積，幫助財務營運。但建築費由誰承擔，難以一概而論，「直覺上用政府錢貼界人保育係有問題，但社會上有需要保育歷史建築，必然要付出代價，即使由政府自己營運，都係用公帑。」他稱，一般物業建築費每平方米二萬元，若以景賢里加建一千七百平方米樓面面積計算，造價約需三千四百萬元，但未包括為配合保育建築新舊兼容特別設計而可能涉及的開支。

四幢歷史建築活化內容

項目	景賢里	虎豹別墅	必列者士街街市	前粉嶺裁判法院 (重推)
地址	灣仔司徒拔道 45 號	銅鑼灣大坑道 15 號 A	中環必列者士街 2 號	粉嶺馬會道 302 號
總樓面面積	約 1,735 平方米	約 1,960 平方米	約 950 平方米	約 1,980 平方米
用地面積	約 4,910 平方米 (包括室外面積)	約 2,670 平方米	約 640 平方米	約 4,131 平方米
建成年份	1937	1933-1935	1953	1960
歷史地位	法定古蹟	一級歷史建築	三級歷史建築	三級歷史建築
考慮用途	文化設施、展覽或會議廳、教育機構	餐飲服務、古董及藝術品展廊、教育及培訓設施、遊客資訊中心	展覽或會議設施、資訊中心、文娛及文化設施	藝術、文化及創意產業、郊野學習、教育或遊客資訊中心、展覽或會議廳

資料來源：發展局



林鄭料續推「夥伴計劃」

【本報訊】歷史建築夥伴計劃啟動至今已逾兩年多，先後已推出兩期計劃共九個歷史建築。發展局局長林鄭月娥（左圖）認為計劃已取得成功，更預告政府將會推出第四期歷史建築夥伴計劃，但她拒絕評論會否留任推行第四期計劃，笑言：「唔通我做到百年歸老咩？」

歷史建築夥伴計劃在〇八年二月開始，至今已逾兩年多時間，共推出兩期，共九個歷史建築，如舊大澳警署、雷生春、石硤尾美荷樓等，均吸引不少非牟利機構的興趣。林鄭月娥說，政府在〇七年的施政報告中，已表示會重視活化本港的歷史建築，一共預留

了二十億元推動活化項目。兩年內，以中環荷李活道的已婚警察宿舍的活化費用最高，共用了五億多元，而美荷樓亦用了兩億多元。直至今日為止，撥款剩餘七億多元。

林鄭月娥表示，餘款足夠完成第三期歷史建築夥伴計劃及其他活化項目。她坦言，歷史建築夥伴計劃的成功，在於政府在財政方面作出承擔。而本港仍有很多由政府擁有的歷史建築，還未盡用，「當法定古蹟好似寶咁放喺屋度，市民不久亦會失去興趣，應為它們活化生命。」她相信日後仍有項目推出，即第四期歷史建築夥伴計劃，「但要視乎政府的財政狀況。」

指復建居屋未能解決房屋問題

建築師會促訂長遠建屋計劃

【本報訊】政府將於下星期《施政報告》裡交代本港房屋政策，預料將宣布復建居屋，建築專業界對此意見分歧。英國皇家特許測量師學會支持復建；但建築師學會認為，復建居屋未能解決本港整體房屋問題。不過，兩個學會均要求政府公布長遠，如五年的建屋計劃，並贊成在維港以外填海，以及將 GIC（政府、機構和社區設施）和工廈用地，改作住宅用途，以增加房屋供應。

建議在維港以外填海

近期有報道稱，政府將於《施政報告》裡公布復建居屋，計劃每年興建五千個單位，傾向由私人參建或房協負責。英國皇家特許測量師學會香港區理事會主席黃冠球昨日會見傳媒時表示，支持政府復建居屋，政府應協助沒能力負擔私樓、但未能申請公屋的市民「上車」。他說，根據過往經驗，政府不會一次過推出所有單位，而是分期售予市場，相信不會衝擊樓市。連同居屋在內，若每年有二萬個單位推出市場，可滿足市場需求。他認為，政府應向社會公布未來三至五年的建屋計劃，

以讓市民有預算，同時可令樓市穩定。

學會前主席蘇振顯亦支持政府復建居屋。他認為，雖然政府起步慢，但在未來三至五年內，可有助紓緩房屋短缺的問題。他說，現階段難界定應復建多少居屋，主要視乎市民的負擔能力及市場需求。他表示，居屋和置安心單位可能會有部分重疊供應的地方，但整體問題不大，以往夾屋和居屋亦曾推行出，政府最重要是謹慎制定供應數量。

蘇振顯表示，要確保樓市健康發展，政府需中長期維持住屋用地供應。他認為，要增加土地供應，長遠可考慮在維港以外填海；短期可從更改土地用途着手，如將 GIC 或工廈用地改為住宅用途。但他說，工廈地更改用途需視乎業主意願，存在較多因素；相對而言，更改 GIC 地用途會較快，兩年內可完成程序。

不過，建築師學會本地事務部主席梁素雲認為，雖然復建居屋能令社會各階層更和諧，但未能解決本港整體房屋問題。她解釋，目前本港約有十萬戶家庭合資格申請居屋，即使政府興建五千個居屋單位，仍未能解決餘下九萬五千戶的房屋訴求。

梁素雲說，要真正解決本港房屋問題，政府需持續穩定提供房屋供應，「如何令樓價貼近市面，並令市民能夠負擔，才是解決房屋問題的核心。」她認為，政府需公布未來五至十年公私營房屋的供應量，以及全港可用土地的數量，並制訂短、中、長期的房屋政策。

公布五至十年供應量

梁素雲表示，在短期政策方面，學會建議政府透過更改土地用途、開發岩洞及其他鄰近市區的廢置土地，以增加房屋用地；中期包括政府重建市區時，應興建更多元化的房屋，如私樓、公屋、港人自置居所等；收回並再規劃一些非農業用途的農地，如貨櫃場、廢車場等；以及與中央政府研究開發市區內的軍事用地，例如九龍塘浸會醫院附近和佐敦道地皮。

她說，長期措施方面，學會贊成研究在維港外填海；規劃鄰近邊境地區及河套區；開發鄰近交通樞紐的新界村屋地段，並一併整合丁權；以及研究容許有限放寬部分嚴重老化的市區地段的高度和地積比率，以地盡其用。

學者：何東花園有教育意義

【本報訊】政府將何東花園列作暫定古蹟的限期，將於明年一月屆滿，但發展局至今仍未與業主達成任何保育方案的共識。古諮會將於下周一舉行何東花園簡介會，引述學者研究報告稱何東花園應該保留，認為何東花園可作為教育平台，增強後代認同國家身份及文化認同。

古諮會將於下周一舉行「何東花園文物價值顧問研究」簡介會，將引述由古諮會成員兼港大建築學系助理教授李浩然等學者，就何東花園文物價值所作的研究報告。根據該報告稱，作為山頂第一棟華人居民的住宅，於一九二七年興建的何東花園，在中國內地及本港的建築物歷史有着重要一頁，屬於中國文藝復興風格建築物中的代表作，而類似建築物在本港已剩餘不多，因此歷史價值極高。

報告表示，主樓內部布局處處顯露歐洲風格，但屋頂用上中式琉璃瓦，反映中國美學與西方建築技術完美的融合，亦充分反映殖民地時代華人士流社會的面貌，標誌着當年華人的地位已逐漸提升，在殖民地社會抬頭。報告認為，保育何東花園不但保留建築物本身，而且亦可為後代子孫提供一個很好的教育平台，令他們增強對民族和文化的認同。古諮會於今年一月將何東花園列為暫定古蹟，有效期十二個月，限期將於明年一月屆滿，以便進一步與業主磋商，希望以換地或轉移地積比率等方式，代替拆卸重建。不過至今發展局與業主何東孫女何勉君仍未達成保育共識，陷入膠着局面。