

市建局 財困

項目流標收入大減 靠借貸推進收購 倡檢討7年樓齡補償機制



市區重建局行政總監韋志成表示，市建局在未來幾年將進入借貸期，需靠借貸維持項目進展。除因樓市波動，已開展重建項目收到的前期款項較預期低，觀塘市中心重建項目第四及第五區今年初招標流標，均影響市建局收入。

市建局自2001年起，以同區7年樓齡呎價，作為收購重建項目舊樓單位的基礎補償，收購成本較高。韋志成表示，當年決定時未有深思熟慮，他反問是否值得以龐大的社會資源收購舊樓單位，認為應適時檢討7年樓齡的補償機制。有立法會議員表示，機制已延續多年，需經充分討論後才修訂。有智庫團體贊成檢討機制。

大公報記者
王亞毛

▶ 韋志成質疑，是否值得以龐大社會資源幫助有物業的業主換樓。



韋志成昨日在一個電台節目表示，受樓市波動影響，土瓜灣及上環兩個重建項目的前期款項比預期低約兩成，加上2月時觀塘市中心第四、第五區發展區項目流標，令市建局上個財政年度收入只有約47億元，較預期大減。未來數年，市建局將推出四個招標項目，若按現時市況估計，市建局會少收數十億元，但同期有六個不同規模的項目需要收購，共涉及約450億元。因此，市建局將會進入借貸期，資金流可能會長時間維持負數，需要靠借貸維持推進重建項目。

質疑用龐大資源助業主換樓

韋志成認為，現時以同區7年樓齡作為舊樓住宅單位收購價，應在適當時候檢討。他質疑為何要用龐大的社會資源，幫助有物業的業主換樓，

更有不少業主一人持有十多個單位，但沒有做好樓宇修復，而現時機制沒有劃線，業主不論貧富，都享有同等的補償機制。

韋志成以油麻地、旺角項目為例，總收購成本約一萬億元，當中四成涉及同區7年樓齡的額外補償，若將款項資源投入明日大嶼計劃，造地後再支持舊區更新，可能更符合經濟利益。

團結香港基金副總裁葉文祺向《大公報》表示，贊成檢討7年樓齡補償機制。他表示，很多重建項目的地積比率已經用盡，未必能再透過提高地積比的方式增加發展密度，且7年樓齡補償價格亦偏高，相信業主用10年樓齡價格在當區買樓也並非難事。對於市建局面對財困問題，他認為可設立市區重建基金，由政府出錢專做重建項目，由於涉及公帑，相信需充分討論。

議員倡可換地及地積比轉移

市建局非執行董事、立法會議員鄭泳舜向《大公報》表示，舊樓愈來愈多的時候，重建速度亦要加快，但市建局出現財政壓力，單靠收購可能未必能解決問題。但他對檢討7年樓齡補償機制表示有保留，因為機制已沿用多年，可幫助不少小業主平衡購買單位的壓力。他建議可採用換地、地積比轉移，或讓業主主動提出收購地等方式。

香港測量師學會產業測量組主席陳致馨認為，不同樓齡舊樓的補償可有區別，舉例50年樓齡以下的可維持7年樓齡補償，50年至60年樓齡的可改用10年樓齡價格，60年樓齡以上的或可用13年樓齡價格賠償。他認為當局亦應研究放寬地積比等，增加重建項目收益，彌補項目虧損。



◀ 觀塘重建項目將會重新規劃，提出加入住宅用途，引入「垂直城市」概念。

觀塘流標項目 擬改商住發展

【大公報訊】市區重建局行政總監韋志成昨日表示，觀塘市中心第四及第五區項目重新規劃時，擬引入「垂直城市」概念，加入住宅用途，大樓較原定的280米更高，樓面面積將增逾兩成。不同土地用途會放入同一大樓中，包括寫字樓、零售、酒店和住宅，同時繼續沿用「浮動參數機制」，讓發展商可自行調節不同用途的比例。

引入「垂直城市」概念

韋志成於今年初表示，在九龍區傳統「甲類」住宅項目，准許發展的地積比率上限只有9倍，而為衝破這一地積比限制，市建局擬將第四及第五發展區土地，由「商業用途」改變為「其他

指定用途（混合發展）」的發展模式，並結合「一地多用」概念，在地盤獲准發展的地積比率為12倍及「浮動規劃參數」機制維持不變的基礎上，加入住宅發展元素，讓日後的中標發展商可更靈活調撥發展樓面。

觀塘市中心第四及第五區地盤已完成地盤平整，市建局正就相關道路改道、接駁地鐵站的架空平台、行人天橋和搬遷地下管道等公共設施的規劃重整及重置工程，進行前期準備。考慮到有關技術評估及向城規會提交改變規劃用途申請等程序，需約24個月才可完成，韋志成建議將觀塘繞道天橋底的空置用地轉化為「自由空間」，作推動創意藝術文化用途，讓市民享用。

兒童染肺炎鏈球菌個案增 專家：將商討引入新疫苗

【大公報訊】記者易曉彤報導：肺炎鏈球菌血清3型是本港最常見肺炎鏈球菌感染個案，近日兒童感染個案增多，部分出現化膿性肺炎。香港大學兒童及青少年科名譽臨床副教授關日華昨日表示，現時本港供幼童免費接種的13價肺炎鏈球菌疫苗，未能發揮最大功效，即使已接種都未能預防感染。他形容情況頗急切，疫苗可預防委員會專家短期內將開會商討引入15價或20價疫苗。

早前香港老人科醫學會、香港感染及傳染病醫學會、香港兒科醫學會和香港兒童免疫過敏及傳染病學會聯合公布，今年3月網上調查發現，八成受訪者沒接種過肺炎鏈球菌疫苗，只有約兩成受訪者有意願接種。而在4種常見呼吸道感染中，逾5成受訪者不擔心感染肺炎鏈球菌，屬「最不擔心感染」的第二位，顯示相關危機意識不足。四個醫學會呼籲高危險市民應接種肺炎鏈球菌疫苗，並促請政府及早引入新一代疫苗。

現時13價疫苗 難抗血清3型

據衛生署資料顯示，截至今年四月，入侵性肺炎球菌病有19宗。關日華昨日在一個電台節目表示，近日繼發性細菌感染個案增多，包括肺炎鏈球菌及甲型鏈球菌個案，當中不少人有肺炎或腦膜炎。本港肺炎鏈球菌感染個案有80%至90%屬血清3型，而目前供兒童接種的13價肺炎鏈球菌疫苗，對血清3型效果欠佳，因其細菌胞壁相對比其他細菌厚，抗體及白血球較難「打破」胞壁，有患



◀ 近日兒童感染肺炎鏈球菌增多，專家認為現時本港供幼童免費接種的13價肺炎鏈球菌疫苗，未能發揮最大功效。

者感染後出現化膿性肺炎，或永久性影響肺功能。

兩歲女半邊肺出現「白肺」

政府專家顧問、疫苗可預防疾病科學委員會主席劉宇隆昨日在一個電台節目表示，早前一名感染副流感的2歲女童，首兩周出現輕微的上呼吸道感染症狀，第三周開始發高燒，體溫達攝氏39至40度，入院後證實是大葉肺炎，半邊肺出現「白肺」情況，亦有肺積水，最終診斷為感染肺炎鏈球菌，並驗出屬血清3型。

劉宇隆認為，在後疫情階段，應更專注應對引致嚴重肺炎或呼吸道感染的病原體，包括流感病毒、呼吸道合胞病毒、鼻病毒、腸病毒、腺病毒、副流感等。他表示，入侵性肺炎鏈球菌最影響5歲以下及60歲以上群組，若醫生發現有病毒感染的患者，3至5日後仍未康復，就要考慮及早處方抗生素。

惡菌可損聽覺壞腦 足以致命

肺炎球菌感染是由肺炎鏈球菌引致的疾病，至今發現有90多種血清型的肺炎球菌，肺炎球菌一般會引起鼻竇炎和中耳炎，亦可引致嚴重的疾病及併發症，包括肺炎、腦膜炎和敗血症，能使聽覺及腦部受損甚至死亡。高危險者包括幼童、長者、曾患入侵性肺炎球菌病人士、免疫力受損患者及長期病患者等。

肺炎球菌常見於健康人士的鼻及咽喉，尤以兒

童較為普遍，主要由患者咳嗽及打噴嚏，或與患者近距離接觸傳播。接觸被患者鼻水或痰涎污染的物件亦可染病。潛伏期為約1至3天。

疫苗覆蓋血清型 不一定愈愈好

接種肺炎球菌疫苗是預防感染的最有效方法之一，本港肺炎球菌疫苗可分為供兒童及成人使用的23價肺炎球菌多糖疫苗，和供兒童使用的肺炎球菌結合疫苗兩大類。已在本港註冊的肺炎球菌結合疫苗包括7價、10價、13價疫苗，分別可覆蓋7種、10種、13種血清型的肺炎球菌。

那麼，疫苗包含的肺炎球菌血清型是否愈愈好呢？世界衛生組織指出，肺炎球菌結合疫苗包含的血清型不一定愈愈好，因為不同國家流行的肺炎球菌血清型並不一樣，不同人口對疫苗產生的免疫反應未必一樣。現時世衛並無表明應優先選用哪種肺炎球菌結合疫苗。

▶ 現時世衛並無表明應優先選用哪一種肺炎球菌結合疫苗。



第四季訂基建藍圖 推展三鐵三路

【大公報訊】運輸及物流局局長林世雄發表網誌表示，將於今年第四季制訂香港未來的主要運輸基建發展藍圖。他又指出，東涌線延線支持區內人口和就業發展，項目預計2029年完工，估計可為香港帶來3.9%的經濟內部回報。

政府計劃推展3條策略鐵路及3條主要幹道，包括港深西部鐵路、中鐵綫、將軍澳線南延線、北都公路、沙田繞道及將軍澳—油塘隧道。

林世雄說，局方於3月底就策略性研究初步建議完成公眾諮詢，正研究收集到的意見，進行初步工程技術性評估，以優化建議項目，將於今年第四季制訂香港未來主要運輸基建發展藍圖。

東涌線延線日前舉行了動工禮，林世雄表示，將來經鐵路由東涌西往尖沙咀及中環，需時較路面交通快超過10分鐘，而經鐵路由東涌東往尖沙咀及中環則快約20分鐘。

環境局：須修訂停電獎懲機制

【大公報訊】記者易曉彤報導：政府下月開始與兩電進行利潤管制協議中期檢討，環境及生態局局長謝展寰表示，會爭取商討兩電在能源危機下分擔燃料成本。他又指出，現有電力公司修復故障的獎懲機制有需要檢討，會在兩電利潤管制協議中期檢討期間提出要求修訂。

研兩電分擔燃料變化成本

謝展寰昨日在一個電視節目表示，過去兩年國際能源危機，令市民電費負擔上升，但能源成本全數轉嫁市民並不理想，因此可研究在協議下設立機制或方式，要求兩電分擔部分燃料變化的成本。至於有意見要求壓縮現時兩電8%的准許利潤，及將加價上限與通脹掛鉤，謝展寰認為，現行8%的准許利潤會實行至2033年，要在中期檢討調低會有困難，預料兩電都會採取較強硬立場。而將電費加價上限限制在通脹幅，他認為會影響兩電投資，不利長遠供電穩定性。

謝展寰說，早前港燈因為人為錯誤，導致上月港島廣泛地區半夜停電一小時，電力公司在及時修復下可獲獎勵的機制，引來社會討論。他同意現行機制並未考慮事故成因，或類似去年元朗電纜橋火警，導致新界西北大規模停電等事故規模因素。他指出有必要修訂機制，認為兩電會考慮公眾觀感等因素，展現誠意討論。



◀ 環境局表示，會爭取與兩電商討在能源危機下分擔燃料成本。

下決心發展綠能

環境及生態局局長謝展寰昨日在電視節目表示，下月會開始與兩電進行利潤管制協議中期檢討。他指出，過去兩年國際能源危機，令市民電費負擔上升，認為能源成本全數轉嫁市民並不理想，會與兩電商討，是否能在能源危機情況下，負擔部分價格成本。

過去兩年，石油及煤價倍升，利潤管制協議將購買能源成本，與一般的營運成本分開。購買能源的成本，基本上全數轉嫁給消費者。按今年1月實施的新電費，中電每度電淨電154.4仙，港燈達197仙，港燈比中電貴27.6%，當

中，燃料調整費港燈比中電貴33%。兩年前，兩電每度電淨電費基本持平，中電為126.4仙，港燈則為121.8仙。

為何港燈兩年內電費急升？根本原因是依賴的發電原料不同，中電因為有價格穩定，不受國際石油及煤價影響的核電支撐；反觀港燈電費節節攀升或大幅波動，全因過分依賴石油和煤發電。

香港正朝着實現碳中和目標邁進，在兩電電費問題上，與其糾纏能源成本應否轉嫁給市民，不如加大力度，制訂短、中、長期目標，讓香港用上環保、清潔的能源，減低及擺脫國際能源價格波動對電費影響。綠能發展，關係到香港未來，更是高質量發展必備條件。



透視鏡
蔡樹文