

發展局下月推「額外地積比率先導計劃」 七區舊樓重建 可獲額外20%樓面面積

為推動舊區重建，發展局將於下月推出「額外地積比率先導計劃」，為期五年。發展局轄下規劃署、地政總署和屋宇署昨日發出聯合作業備考，詳列先導計劃的要求與安排。七區合資格舊樓重建可獲額外20%免補地價總樓面面積作為鼓勵，可原址重建或轉化成地價價值，用於扣減在北部都會區、原址或其他地區的任何土地交易，每平方米地價最高84000元。

業界支持有關政策，認為對加快私人市場參與重建有鼓勵作用；有智庫認為，新政策能有效借助市場力量，突破現時市區重建的困局。

大公報記者 鄭文迪、林志光

額外地積比率先導計劃是去年《施政報告》提出推動舊區重建的創新措施之一。發展局局長甯漢豪表示，過去10年，約八成重建項目新建住宅單位來自私人發展項目，但收購成本及發展參數限制令市場參與度未見活躍。面對樓齡達50年或以上樓宇每年增加超過500幢，甚至未來15年每年平均增加超過700幢，有必要以創新及大刀闊斧政策，推動市場重建，應對樓宇老化遠超重建速度。

或可轉化為地價價值

在先導計劃下，發展商如承諾拆卸位於七個舊區、樓齡達50年或以上、地盤面積不小於700平方米的住宅樓宇，並重建作住宅用途，將可獲提供額外20%的免補地價總樓面面積作為鼓勵。

有關豁免地積比率須經城規會批准，以及向地政總署修改地契，發展商可選擇原址重建，或將該20%地積比轉化成地價價值，用於扣減在北部都會區、原址或其他地區的任何土地交易，包括投地、



▲為推動舊區重建，發展局將於下月推出「額外地積比率先導計劃」，為期五年。

地契修訂或換地項目所須支付的地價。有關地價金額的有效期10年，其間不獲任何利息，亦不可在市場上轉讓。政府亦不會在10年限期屆滿後就任何未使用的金額支付任何贖回金、補償金或類似款項。

先導計劃引入兩項安排便利申請及精簡程序，包括發展商提交申請前，可預先向地政總署和規劃署查詢重建地盤是否符合資格、額外地積比率地價價值及規劃事宜等；地政總署會以標準金額計算額外地積比率的地價價值。地政總署昨日亦同時發出相關作業備考，為7個舊區各自訂立適用的標準金額（詳見表）。

先導計劃將下月初實施，為期五年至2031年8月底，地政總署將於期內接受有關契約修訂申請，並會施加契約條件，包括加入重建限期及罰則，確保發展商依期落實重建計劃。發展局會適時評估成效，並視乎市場反應，按需要調整細節，包括考慮是否延長先導計劃年期。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行

總監葉文祺指出，放寬地積比率是日本、韓國及內地等國際城市慣常促進市區重建策略，部分城市政府甚至須直接財政補貼。香港新政策既能吸引發展商積極參與，又無需動用公帑，做法更為務實。他認為，新安排有助將發展密度調配至新區，紓緩舊區壓力。

鼓勵發展商參與市區重建

對於有擔憂政策傾斜私人市場並推高舊區密度，葉文祺建議政府盡快修訂地積比率轉移的規劃指引，由城規會嚴格把關，確保相關申請能為舊區及北都帶來真正的規劃增益，達至社會與市場雙贏。

測量師學會前會長林家輝認為，新安排對加快私人市場參與重建有鼓勵作用。他預期，轉移地積比至新界地區對大型發展商較為有用，而現時採用標準金額計算土地價值，相信有助排除市場不確定性。

新大樓設兒童及青少年精神科服務座 葵涌醫院「治療村」病房首設空中花園



▲葵涌醫院新大樓每個病房設有獨立花園。
大公報記者何嘉駿攝



▲葵涌醫院為病人制訂一系列多元化社區融入服務，包括模擬駕駛、烘焙、烹飪等職業復康活動。
大公報記者何嘉駿攝



▲《大公報》早前推出「精神健康透視」系列報道，關注精神疾病與抑鬱症患者困境。

《大公報》早前推出「精神健康透視」系列報道，透過多名隱蔽精神疾病與抑鬱症患者，在生活中被標籤化的苦況與日常所面對的種種困難，同時透過訪問專家、議員及支援機構，深入了解和探討如何在社區支援、專業服務及多元化治療，為病人提供適切協助，攜手建立情緒健康的生活環境。

香港目前根據《精神健康條例》正式刊憲指定的法定精神科住院醫院共有5間，全數由醫院管理局管理，包括青山醫院、葵涌醫院、大埔醫院、東區尤德夫人那打素醫院及九龍醫院。除專科醫院外，醫院管理局轄下設有19間精神科專科門診診所，遍布港九新界。根據醫務衛生局截至2025年底的統計數字，2025至26年度在醫院管理局接受治療的精神科患者，包括住院、專科門診及日間醫院病人的總人數逾33萬人。 大公報記者 張騰

【大公報訊】記者張騰報道：葵涌醫院新大樓重建工程完成，正分階段投入服務。該院設計採用「治療村」概念，希望打破傳統精神科醫院封閉式管理的印象。新大樓提供1000張精神科病床，每年可接收約3000宗精神科新症，並設有全港唯一一座兒童及青少年精神科服務座，為18歲以下患者提供一站式治療服務；病房設計以病人安全為首要考量，首創「一病房一花園」戶外空間，有助病人放鬆身心。有病人向大公報記者稱，新大樓環境良好、視野開揚「對病情有幫助」。葵涌醫院為葵涌、青衣、荃灣、北大嶼山以及旺角、深水埗和黃大仙等地區、全港約四成一精神科病人提供服務。2013年施政報告提出重建，2019年正式動工，重建後新大樓總建築面積約13.4萬平方米，較重建前增加67%，提供1000張病床。

葵涌醫院行政總監鄭蓋民昨日表示，新大樓每年可接收約3000宗兒童及青少年科新症，整體每年門診接收逾1.2萬個新症，服務逾25萬求診人次。他稱「環境本身就是治療」，新大樓採用「治療村」概念，以寬敞空間營造開放、安全的治療環境，模擬日常生活場景，協助病人復元並重新融入社會。

新大樓首創「一病房一花園」設計，每個病房設有獨立花園，病人可在醫護陪同下，到戶外空間放鬆身心。病房設有六人房及單人房，設計細節減

少病人受傷風險，病床之間距離大幅增加，降低病人間發生摩擦的機會。

九龍西醫院聯網總行政經理（規劃及發展）郭孝聰表示，扶手採用靠牆式設計，可減少病人夾到的風險。病房洗手間與浴室內的水龍頭及花灑，採用斜向式設計，洗手盆避免選用三尖八角，採用較圓潤的設計，希望減少病人傷害自己的風險。

該院將兒童及青少年綜合門診診所、日間醫院及住院病房，集中於同一座大樓。醫院服務以家庭為核心治療理念，為照顧者舉辦工作坊，教導在家延續治療的技巧。

患者：環境寬敞 對病情有幫助

有昨日到醫院覆診的病人向大公報記者表示，新大樓環境良好、視野開揚，認為寬敞明亮的空間「對病情有幫助」。她亦提到，由荔景山路巴士站前往醫院增加了升降機，各項設施與舊大樓相比有明顯改善，確實滿足了基層市民的精神科看病需求。該院目前仍有少量後勤部門及精神健康熱線未遷入新大樓，預計9月內全數完成搬遷。住院服務完成搬遷後，後續工程將隨即展開，包括拆卸舊醫院大樓部分樓宇，用作興建病人復康花園，為病人提供戶外活動空間，進一步促進復元。



葵涌醫院新大樓

提供模擬駕駛及烹飪活動 助重投社會

重新融入社會對精神科病人的復元至關重要。葵涌醫院行政總監鄭蓋民昨日表示，院方為病人制訂一系列多元化社區融入服務，透過涵蓋模擬駕駛、烘焙、烹飪等職業復康活動的綜合日間復元服務，協助復元人士裝備工作技能、模擬日常生活情境，以降低長期住院需求。

院方會因應病人個別需要，透過跨專業團隊協作，為每名病人量身訂訂個人化治療方案。職業復康活動針對不同工種提供相應訓練，包括多功能工作能力模擬系統、模擬駕駛訓練、電腦打字測試等。其中，復康室內設有模擬駕駛裝置，供曾從事職業司機的病人進行每節十分鐘的模擬駕駛訓練，在模擬器上操作手動波車輛，系統並會於訓練結束後評分，以協助他們重新掌握工作技能。

生活技能訓練方面，院內設有廚房設施，教導復元人士烹飪、洗滌衣物及家居清潔等基本生活技能，亦提供製作曲奇等烘焙活動。鄭蓋民稱，相關訓練有助復元人士重投社會，使他們回到社區生活時具備照顧自己的能力。

大公報記者 張騰

民政署：「聯廈聯管」有助改善舊廈安全

【大公報訊】記者肖泓宇報道：為落實行政長官於2025年施政報告提出推動改善大廈管理及提升樓宇安全的措施，民政事務總署和物業管理業監管局昨日舉辦物業管理高峰論壇。民政事務總署署長杜潔麗表示，「聯廈聯管」試驗計劃首階段，已接觸260幢目標大廈，當中110幢的業主簽署意向書，33幢落實聯合聘請物管公司有效改善舊式大

廈公共地方衛生、維修保養、走火通道安全等問題。

杜潔麗表示，「聯廈聯管」計劃推廣過程中，部分業主因擔心管理費高昂，不願意參加計劃。她表示，當局會透過地區組織向業主解釋，切勿因貪圖短期節省開支，忽視日後維修所帶來更高昂成本，同時呼籲物管公司積極參與計劃招標，提供不

同服務組合與收費選項，增進業主信心。當局會從政策、法例更新及諮詢服務三大方向持續與業界協作，收集業界意見優化各項配套。

民政及青年事務局署理局長梁宏正表示，為進一步回應業主及居民的需要與期望，政府正就《建築物管理條例》展開下一階段檢討，並已敲定五大主要修訂方向。「聯廈聯管」試驗計劃已於今年6月擴展至

全地區，讓更多市民受惠於專業物管服務。

物業管理業監管局主席黃江天表示，過去十年，監管局「發牌規管業界」、「制定專業標準」及「推動持續進修」三管齊下，現時全港有800多間持牌物管公司，以及超過15000名持牌物管從業員，帶領逾20萬名前線物管人員，為全港各類型物業提供多元化的專業物管服務。