

市建局自製系統釐定重建次序

蒐舊樓數據 客觀分析居民需要及社區整體利益

香港不少樓宇老化、日久失修，市區重建局行政總監韋志成昨日發表網誌表示，市建局在過去數年透過開展大規模的地區規劃研究，全方位審視舊區的土地規劃及更新機遇，加快建立規劃、項目及財務三項儲備，並根據一籃子因素以科學化的數據分析，制定一套客觀比選準則，以釐定開展重建項目的優先次序。他表示，舊區內仍有為數不少的舊樓群有待更新，但例如位於土瓜灣的「五街」和「十三街」等因發展密度非常高，重建難度十分大，市建局會以新思維、新規劃工具為項目拆牆鬆綁，提升執行的可行性；亦會加快開展部分不涉及複雜審批、規劃成熟的項目，期望能盡早改善居民生活之餘，更能透過推出項目為市區更新工作積累資源。

◆香港文匯報記者 費小燁



▲市建局於衙前圍道及啓德道的重建項目，其中一幢屬於第五級的舊樓，卻出現公用地方鋼筋外露、渠管亂取等情況。網誌圖片

▲韋志成表示，土瓜灣「十三街」一帶舊樓群因發展密度非常高，重建難度十分大。資料圖片

韋志成指出，市建局會因應地區研究提出的規劃目標和願景，根據土地用途、樓齡及樓宇狀況、可發展的地積比率、受影響住戶和經營者的數目、財務可行性、地區特色以至技術評估等一籃子因素，以科學化、系統化的數據分析，制定一套客觀的比選準則，以釐定開展重建項目的優先次序，「以數據驅動的決策模式，更能夠客觀兼顧項目發展可行性、居民需要，以及社區的整體利益。」

由於該套比選準則涉及數量龐大而複雜的規劃資料，市建局團隊自行開發了「市區更新資訊系統」(URIS)，儲存了市區土地的用途、發展密度、樓宇狀況、人口和住戶分布以至部分商業營運和公共設施等地理資訊數據，在地圖中呈現。

他表示，系統內的智能「數據探勘」程式，首先會協助團隊全面審視整個舊區不同樓宇的樓齡、結構狀

況和宜居度，初步識別涉及老化樓宇群的範圍，再經檢視樓齡較新的樓宇群後進行復修與市區更新工作的可行性評估，再仔細分析以得出具規劃重整機遇的項目選址。

完成「數據探勘」後，另一套「項目儲備探索程式」將分析和整合探勘出來的各項資料，連同附近老舊而已有計劃重建的社區設施，整合成多個具一定規模的項目選項，交予規劃團隊檢視。團隊將比選最能達至該地區研究的規劃目標和願景、滿足地區需要及發揮土地發展潛力的項目，再進行更深入的技術評估、業權分析及社會影響評估等，以確立執行項目的可行性。

已蒐逾兩萬幢逾30年舊樓數據

韋志成表示，URIS內亦有一套系統化的樓宇狀況評

估機制，儲存了市區逾兩萬幢30年樓齡或以上的住宅及綜合用途樓宇，透過大範圍抽樣實地視察所整合的數據，為每幢樓宇的整體狀況作客觀分析和評估。完成兩部分的分析和評估後，便能綜合得出樓宇的整體評級，當中最差的第五級列為「長期欠缺維修及保養」級別，反映樓宇結構存在嚴重、大範圍及多種不同破損，樓宇已經變得不宜居住，需要作緊急維修。

為達至市區更新的工作目標，市建局制定舊區的規劃方案時，需同時處理涉及重建老化樓宇群、重新規劃土地用途、優化交通和行人網絡及重置老舊政府設施等範疇，亦要為受影響的住戶和經營者制定遷置措施。

韋成指市建局要反覆比選數以十個經電腦初步篩選的規劃建議，從中整合出一套既為社會帶來最大裨益，亦能照顧地區居民和持份者需要，以及財務可行

的更新方案，再納入項目儲備系統作分階段推展，規劃儲備內目前正研究的舊區土地面積已超過520公頃。

「十三街」發展密度高 重建難度增

他表示，舊區內仍有為數不少的舊樓群有待更新，但舉例指如位於土瓜灣的「五街」和「十三街」的發展密度非常高，現時剩餘可准許興建的樓面面積只佔總准許發展面積不足一成；加上「五街」及「十三街」樓宇附近有多幢工業大廈，毗鄰更有一所運作中的煤氣廠，必須制定一個能兼容住宅用地和部分現有工業用地的規劃，亦要額外進行安全風險評估，涉及的技术評估和審批程序相對更為複雜。

他指出，團隊早於數年前已開展相關發展與技術可行性研究，為日後的更新工作創造條件。

財爺：次階消費券振經濟

官員有Say

香港特區政府財政司司長陳茂波昨日發表網誌指出，過去一個多月本港疫情反彈，但在精準防疫的大原則下，大部分社會及經濟活動仍謹慎有序地進行，其中於上週開幕的書展也吸引不少市民入場，有參展書商反映今年書展整體上人流仍然不錯，對生意額持審慎樂觀看法。陳茂波指出，當整體經濟表現疲弱，各行業都承受着較大壓力的時候，主題式的大型展會總能刺激額外的消費需求和帶來短期的就業機會，他亦相信即將發放的第二階段消費券會發揮刺激市道，振興經濟的作用。

陳茂波指出，本港就業市場近期稍有改善，整體通脹情況仍大致溫和，但環球以至內地經濟疲弱，將於本周公布的香港最新出口數字並不樂觀；而下月初發表的第二季本地生產總值預估數字，即使可望稍有改善，但情況亦難言理想。

展望下半年，他指經濟復甦的步伐和力度仍存在相當挑戰，其中一個主要負面因素是預期美國聯儲局以至多家主要央行將大幅加息，憂慮其對全球經濟和資金流造成的影響。他以美國為例指



◆陳茂波日前到書展感受氣氛，並與市民交流合照，以及購買書籍和一些本地手作。網誌圖片

出，為了壓抑通脹，美聯儲今年來已三度加息，累計幅度1.5厘，市場目前普遍預期本周的議息會議將再加息0.75厘，勢將進一步牽動資金流向及資產價格變化，亦可能造成金融市場波動。

他認為，美國進一步加息無可避免地會影響到香港市場的資金流和資產價格變化。最顯而易見的是在聯繫匯率機制下，美息上升、港息仍相對低而所觸發的套息活動，再加上近月本地市場對港元需求偏弱，隨着弱方兌換保證被觸發，資金流出港元體系成為「資金外流」。不過，他亦指，資金進出港元體系而引致銀行總結餘增加或減少，是聯繫匯率設計下的必然調整過程。

截至本月22日，金管局共承接了超過1,700億港元沽盤、釋出等值美元，銀行體系結餘相應下降至約1,650億港元。陳茂波指根據聯繫匯率有關操作，隨着弱方兌換保證被觸發，資金流出港元體系，利率自動調節機制會發揮作用，港元拆息會逐步上升，抵消套息交易的誘因，減低資金從港元市場流出，最終令港元穩定於7.75至7.85的區間內，所謂的「資金外流」情況便會緩和。

他強調，本港公共財政穩健強勁、金融風險監測機制適切有力，並多年來在金融及銀行體系建立了強大的緩衝和抗震能力，香港外匯儲備規模相當於港元貨幣基礎約1.7倍，金融和銀行體系流動性充裕，銀行經營穩健、資產質素優良，都是維護聯繫匯率制度的堅實底氣所在。

籲民置業投資時審慎為上

樓市方面，陳茂波指雖然本港私人住宅物業過半數已沒有按揭貸款，但當香港隨美國進入加息周期，供樓者的按揭還款負擔難免增加。他呼籲市民在置業或作其他投資決定時以審慎策略為上。

◆香港文匯報記者 費小燁

薄鳧林牧場試業3個月吸客逾1.4萬



◆開始試行營運的薄鳧林牧場前身為舊牛奶公司高級職員宿舍，由主樓、傭工宿舍和車庫組成。網誌圖片

官員有Say

發展局局長甯漢豪昨日發表網誌指出，發展局一直積極推廣各項文物保育工作，並取得一定成績，其中在「活化歷史建築夥伴計劃」(「活化計劃」)下由舊牛奶公司高級職員宿舍(一級歷史建築)活化而成的薄鳧林牧場，早前完成復修後已開始試行營運，至今已錄得逾1.4萬名訪客，反映活化項目深受市民歡迎，預料今年第四季將全面對外開放。她指出，「活化計劃」的特色在於結合政府和民間力量，將一個又一個的法定古蹟或歷史建築改建成為獨特的文化地標，為舊建築注入新生命，同時為社區帶來經濟和社會裨益。

為加強文物保育的工作，發展局於2008年推出「活化計劃」，至今已成功推出了六期，共22幢政府擁有的法定古蹟及歷史建築已被納入「活化計劃」，當中有11個項目在營運中，包括薄鳧林牧場。牛奶公司於1886年在薄扶林開設乳品牧場，翌年建造該個由主樓、傭工宿舍和車庫組成的宿舍，該三棟建築物2009年12月獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築。2015年6月，香港明愛成功獲選活化該舊宿舍，並特意取了薄扶林的古名「薄鳧林」，為項目命名薄鳧林牧場，以凸顯當地悠久的歷史。

牧場於今年4月21日開始試業，並設有小型展覽，以預展形式展出部分館藏。甯漢豪引述香港明愛高級督導主任洗昭行指出，薄鳧林牧場的



◆林楚穎表示，宿舍主樓會作展覽之用，展示舊牛奶公司的歷史和昔日牧場運作的情景。網誌圖片

「活化計劃」由香港明愛及薄扶林村文化地境保育有限公司共同策劃及營運，希望透過展覽、乳製品工作坊、導賞團等，讓參觀者了解薄鳧林牧場的豐富歷史及當代人的開創精神，以至認識薄扶林一帶的歷史。

薄鳧林牧場古蹟及業務發展經理林楚穎表示，宿舍主樓現作展覽之用，例如透過舊牛奶公司的文物，包括當年的乳品容器、海報、員工證、相片等，展示舊牛奶公司的歷史和昔日牧場運作的情景。牧場正式營運後，他們會把檔案的照片按不同的主題展示出來，務求令市民每次到訪都有新體驗。

「乳牛模型」可想像昔日擠牛奶工作

此外，牧場特意從蘇格蘭訂造了一比一的乳牛模型，讓訪客日後更立體地想像以往職員擠牛奶的工作。主樓另一個房間將用作多用途活動室。牧場正式營運後，除了由薄扶林村村民舉辦各式各樣的工作坊，還會與香港文化藝術團體合作，介紹薄扶林本身的歷史及推廣香港不同的文化和歷史故事。

本身是薄扶林村村民、現職於薄鳧林牧場的蘇麗安表示，村民與香港明愛緊密合作，由策劃、資料搜集以至營運均有積極參與，並透過在牧場舉辦導賞團和工作坊，把舊牛奶公司以至薄扶林村的文化和歷史聯繫起來。

◆香港文匯報記者 費小燁

常上網課缺運動 80%兒童視力體力變差

香港文匯報訊(記者 張弦)為推動兒童多點發聲及參與社區發展，香港聖公麥理浩夫人中心推行了「葵涌兒童留聲台」，其中於今年2月至7月舉行的「小小調查員」活動於昨日公布研究成果。來自石籬及葵芳兩區的「社區小幹事」總結指出，近80%受訪兒童表示，疫情期間視力與體能顯著變差，相信與長時間上網課及缺乏運動有關。另有80%受訪兒童認為疫情期間生活沉悶，超過60%兒童感到不悅及無奈，亦有逾半數兒童反映，疫情期間家庭關係變差。「小幹事」建議特區政府為劏房兒童提供疫後支援，包括提供免費視力檢查；同時撥款予學校或非牟利機構提供更多社區親子活動，以維繫親子關係。

「社區小幹事」發表調查結果

目前，香港缺乏足夠機會讓兒童為自己關心的事物

發聲，來自石籬及葵芳兩區的18名8歲至12歲兒童化身「社區小幹事」，分別研究三大社區議題並於昨日發布結果，包括疫情對於不適切居所兒童的影響、改建梨木道公園及兒童友善的社區設施，冀讓更多市民聆聽及了解兒童的聲音及意見。

活動初階段，「小幹事」選出三大社區議題，其後公布於4月至5月進行調查及一同分析數據，當中包括成功訪問了70名居於區內不適切居所兒童的問卷。「社區小幹事」許銘軒表示，調查發現，近80%受訪兒童指疫情期間視力與體能顯著變差，另有80%受訪者認為疫情期間生活沉悶。

建議為劏房童免費驗眼

「小幹事」建議政府為劏房兒童提供疫後支援，包括提供免費視力檢查，以彌補過去兩年錯失的學童保

健服務；同時撥款予學校或非牟利機構提供更多社區親子活動，以維繫親子關係。他們亦建議學校提供更多免費的課後學習支援，讓基層學童得以追回學習進度。

針對梨木道公園改建問題，他們成功訪問了72名兒童，發現他們給予梨木道公園的平均評分只有54分(100分為滿分)，近90%受訪者認為有需要翻新。「社區小幹事」梁迎樂建議，梨木道公園應開放多用途草地給予公眾使用，遊樂場亦應設置更多鞦韆滿足區內兒童需要。

居住於劏房、社會房屋及公屋的兒童對自己居住環境及配套的意見問卷則收集到146份問卷。「社區小幹事」葉梓瀾指劏房、社會房屋及公屋三組評分中，劏房只獲3.9分，遠低於公屋(7.6分)及社會房屋(8.8分)，是三組中唯一被評為不及格，逾90%受訪



◆「社區小幹事」建議政府應為劏房兒童提供疫後支援，包括提供免費視力檢查等。香港文匯報記者 攝

兒童認同劏房環境太狹窄，會令兒童感到不舒服，更影響他們成長。

「小幹事」們亦利用調查結果制訂了八大兒童生活圈應有的社區設施及配套，當中包括圖書館、公園、遊樂場、街市、商場、運動場、交通設備及免費無線網絡。