



# 觀塘「流標」地擬改採混合發展

## 市建局：結合「一地多用」概念 打造地標式建築

市建局觀塘市中心第四及第五發展區項目早前「流標」。市建局行政總監韋志成昨日發表網誌解釋，項目涉及收購超過400個私人單位業權及處理逾百間違規建築物的龐大開支，若在市場低迷下貿然批出土地，項目將出現財務虧蝕，並因此降低市建局能投放在未來市區更新項目的資源。他指該項目的發展前景仍然樂觀，市建局計劃將項目由「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，為觀塘市中心打造一幢地標式建築。

◆香港文匯報記者 費小燁

市建局於去年11月把觀塘市中心第四及第五發展區項目推出招標，在今年1月截標時只收到一份標書，其後在招標遴選小組經詳細審議其入標價後建議不接納，令項目「流標」。

韋志成指出，招標遴選小組在審議標書時已作出多項考慮，包括參照測量業界一貫的土地估價機制及市場相關物業樓面的成交數據、發展商入標的情況、入標的標價是否在可接納的範圍和發展空間等因素。

他進一步解釋，受樓市下調影響，市建局前期收入大幅減少，加上考慮到未來數年有4個在九龍城和旺角區正進行收購的重建項目將推出招標，初步估算總虧蝕將高達數十億元，市建局需重新檢視未來5年的業務綱領，審慎考慮規劃中的項目與現金流狀況的配合。

### 指項目匯聚人流物流角色不會改變

韋志成強調，任何一個發展項目推出招標最後是否成功批出，不單要看發展商投標的策略，更重要的是有關土地能夠充分發揮其用途和價值。

他指出，市建局將以新規劃思維，因應市場對房屋、辦公室、酒店和零售等需求，將「流標」的觀塘市中心的地標大樓發展規劃由「二維空間」提升至「三維空間」層面，以配合九龍東核心商業區的未來發展，提升項目的吸引力。

他表示，項目位處策略性位置，在匯聚人流、物流和經濟頻繁活動等方面發揮的「市中心」角色將不會改變，其發展前景仍然樂觀。

對於市場上一些意見認為，市建局可考慮把觀塘市中心第四及第五區土地轉作住宅發展，韋志成指，若沿用傳統「甲類」住宅項目的高密度住宅發展，將未能盡用該幅市中心珍貴土地的發展潛力，亦失去匯聚人流、物流和經濟活動的功能。同時，若在3層商場設施之上興建住宅大樓，亦難以符合現行空氣質素和噪音規管準則及法例要求。

### 提升重建潛力 改善項目回報

他透露，市建局計劃把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，作為住宅、辦公、酒店和零售等不同業務，既可提升項目的重建潛力及發展寬度、改善項目回報；亦可在增加住宅單位供應的同



◆觀塘市中心第四及第五區項目地標建築的概念，在建成後能與對岸的港島東中心形成東面的「維港門廊」，與中環國金中心及西九龍環球貿易廣場組成的西面門廊遙相呼應。市建局網站圖片

時，符合觀塘市中心的定位。

韋志成指出，由於項目地盤面積夠大，加上與港鐵站及公共運輸交匯處的距離屬步行範圍，交通便利，適合試行「垂直城市」理念，並為觀塘市中心打造一幢地標式建築，在建成後能與對岸的港島東中心形成東面的「維港門廊」，與中環國金中心及西九龍環球貿易廣場組成的西面門廊遙相呼應。

### 改地用途程序料需時24個月

他表示，市建局已就「混合發展」規劃的概念初步與相關政府部門交流，並得到正面的回應；同時亦已展開全面的技術評估，特別是交通負荷的評估，以深化相關規劃和執行細節，爭取於本年內向城規會提交改變規劃用途的申請，預計約需24個月才能完成所需程序。

# 發展局料2026年前收回200公頃棕地



發展局局長 甯漢豪昨日發表網誌表示，現時位處新界共約

1,600公頃的棕地中，約60%因其位處在發展區內，或因其露天運作模式和周圍環境及發展不協調等因素，而將陸續發展為高密度房屋及其他用途，以更善用珍貴的土地資源和提升效益。

她指出，特區政府過去數年已先後為發展項目收回及清理約30公頃棕地，當中涉及約400個受影響的業務經營者，預計由現時至2026年，將陸續進一步收回及清理200公頃棕地。

她強調，政府努力以「金錢補償與協調服務並行」的政策方向及措施落到實處，亦會加強個案處理的力度，為經營者提供適切協助。

### 盡早接觸作業者 方便早作安排

甯漢豪引述地政總署助理署長趙莉莉表示，為了讓受影響作業者有足夠時間作出重組安排，地政總署會盡早及主動接觸受影響作業者，告知他們具體的遷出日期及政府提供協助的各個途徑，讓作業者可按其需要及早作出準備。如作業者擬在其他私人土地重組作業，必須符合有關地點的規劃用途，他亦可能要向城規會及地政總署提交相關申請，並就其重組方案提交發展建議及相關技術評估報告書，例如是否與周邊的土地用途協調、重組地點的交通安排，以及環境紓緩措施等，當中可能牽涉多個政府部門的範疇。

發展局首席助理秘書長袁承業指出，發展局已加強督導和協調不同政府部門，並自2019年起



▲位於洪水橋的重運機械公司將搬遷到新的地方繼續營運。發展局網誌圖片

▲受古洞北新發展區影響的木行已搬往新用地。圖上為木行的新倉庫，圖下為木行舊址。發展局網誌圖片

已協助超過20個作業者取得規劃許可，當中包括物流、汽車維修、製木廠、建造業等經營者，地政總署亦已批出17個在遷置土地上興建建築物的豁免書。

他指，針對有作業者反映他們在尋覓私人土地重組作業時遇到的困難，發展局正加強整理參考資料，讓他們知悉哪些屬於較大機會可容納棕地作業的地帶，目標是於今年第一季提供有關資料。

### 跨部門協調助速完成相關程序

潘小姐是一間木材供應商的負責人，她的作業原位於古洞北新發展區。她表示，在重組作業的過程中，發展局、規劃署、地政總署及其他相關部門一直在規劃及地政事宜上提供建議，並協調不同部門加快完成相關程序，現新用地的建造工程已接近完成。

在洪水橋亦圍經營重運機械公司的負責人湯先

生亦表示，政府相關部門一直跟進履行規劃許可附帶條件的情況，協助他們理順符合各項要求的細節，地政總署亦積極處理短期豁免書的審批工作。

趙莉莉補充，除私人土地外，地政總署亦致力物色更多適合的政府土地，專門讓受影響作業者參與短期租約的投標。過去兩年，地政總署已先後批出8幅合共約18,500平方米的用地，當中已有部分位於古洞北粉嶺北新發展區、洪水橋/厦村新發展區及元朗南發展區的受影響作業者成功租用，並已開始租約。另外3幅合共約4,500平方米的用地亦已完成招標，並於本月內交付土地予中標者。

發展局副局長林智文表示，政府亦致力推動多層現代產業大樓的發展，協助受影響作業者以更高效率的用地方式營運並且進行升級轉型，包括今年起陸續為首批5幅位於洪水橋和元朗的有關土地進行招標。

◆香港文匯報記者 費小燁

# 議員指「共創明Teen」師友配對須改善



◆顏汶羽（左）早前在立法會大樓的辦事處，與參加「共創明Teen」計劃的學員交流。顏汶羽Fb圖片

香港文匯報訊 由政務司司長陳國基領導的跨部門行動小組所推出的「共創明Teen」計劃於去年10月底啟動，已開展超過3個月。民建聯立法會議員顏汶羽昨日在社交平台表示，他早前帶同「共創明Teen」計劃的機構職員和學員到立法會參觀和交流，認為計劃運作上仍有不足之處，特別是有關「師友配對」機制須改善。

顏汶羽表示，他本人有參加「共創明Teen」計劃並成為義務師友，希望幫助學生定下個人目標，並幫助有志參政及服務社會的青少年實踐理想。近日，負責營運「共創明Teen」的機構職員帶同學員來到他在立法會大樓的辦事處參觀和交流。經過一輪傾談後，顏汶羽發現該學員是一名目標清晰的中學生，對從政興趣不大，是希望從事醫護行業，並計劃上急救和英文課程。「未來我打算同該學生一齊去私家診所、安老院舍體驗醫護工作，了解行業情況同職業路向，希望幫到佢做好個人發展規劃。」

顏汶羽認為，「共創明Teen」是一個本意很好的計劃，惟運作上有不足之處。他指學員同友師的配對機制十分隨機，未能讓學員找到最適合自己的導師，認為應該要配合導師背景與學生興趣志向。

另外，導師亦應該有選擇配對的區域，方便雙方見面，否則難以拉近師友關係。

# 「感恩之旅」啟動 赴孔子故里弘揚大愛



◆「孝道之星」—「感恩之旅」啟動禮。教育局暨道佛儒三大宗教支持，泰山公德會與青年德智樂培育委員會昨日舉辦「孝道之星」—「感恩之旅」啟動禮。

香港文匯報訊 獲教育局暨道佛儒三大宗教支持，泰山公德會與青年德智樂培育委員會昨日舉辦「孝道之星」—「感恩之旅」啟動禮。「感恩之旅」邀請多位國學專家，到至聖先師孔子故里曲阜，舉行第一屆「禮運大同學術論壇」以弘揚「禮運大同」大愛和平社會主義精神。

教育局局長蔡若蓮表示，孝道是中華文明的美德，所謂百善孝為先，孝讓大家都知道尊卑秩序，感激滴水之恩湧泉相報，人最尊貴之處在於有孝道之心。本次活動以感恩為題，以行動感恩父母、老師及長者，培育同學們正確的價值觀與態度，祝願「感恩之旅」啟動禮圓滿成功。

香港佛教聯合會會長釋寬運大師在致辭時表示，泰山公德會舉辦「孝道之星」活動，表揚孝敬父母、尊師重道、品德優秀的高中生，是一項非常有意義的活動，值得社會各界支持。

香港道教聯合會會長湯恩佳院長表示，泰山公德會發起舉辦「孝道之星」表揚活動，旨在樹立青少年孝道榜樣，積極推動孝道教育，傳承中華傳統美德，使學生成為一個知孝、行孝的人。

香港道教聯合會主席梁德華道長表示，泰山公德會發起舉辦「孝道之星」活動讓學生學會感恩和自愛，懂得責任和擔當，積極推動孝道教育。

# 逾七成病人及家屬讚「智慧諮親」紓焦慮

香港文匯報訊（記者 郭倩）醫管局近年積極在醫院推動數位轉型，其中新界西醫院聯網「智慧醫院團隊」致力發展智慧醫院項目，目標是讓病人求醫流程、前線工作及後勤工作流程均做到「全覆蓋」。天水圍醫院於2021年推出的「智慧諮親」平台，讓病人家屬可即時了解病人的手術進度，超過70%病人及家屬均認為使用該平台可減輕等候手術的焦慮。團隊早前獲醫管局頒發2022年傑出團隊獎。團隊表示，醫療物聯網未來的發展方向為使用即時定位資訊系統，預計整個醫療物聯網建立需時兩三年。

醫管局早前舉行記者會，由3名團隊隊長向傳媒介紹新界西聯網多個智慧醫院項目的最新發展，以及展望智慧醫院的未來發展方向。天水圍醫院於2021年推出的新平台「智慧諮親」可讓病人家屬即時了解病人的手術進度，即使遠在海外，亦能了解病人的情況。

屯門醫院行政總監尹耀宗表示，「智慧諮親」平台以天水圍醫院為試點推行，至今已有逾二千名病人使用，計劃未來一年內擴展至博愛醫院及屯門醫院使用。

天水圍醫院副行政總監陶志雄指出，「智慧諮親」獲醫管局總部支持，正按部就班擴展至全港所有公立醫院手術室，並融入HA Go手機應用



◆左起：尹耀宗、陶志雄、雷俊達 香港文匯報記者郭倩 攝

程式。

他指出，智慧診所包括可讓醫生閱覽系統甄別的病人電子化驗報告，病人亦可透過HA Go應用程式免排隊登記及繳費；使用「電子健康監測站」亦可自助量血壓、身高及體重等，能讓病人看病流程邁入「無紙化」，大大提高看病效率及減少醫生出錯的幾率，「之前病人的報告是由醫護人員人手抄寫，難免會出錯，以致醫生開錯藥。」但他指出，智能化看病流程也讓部分長者難以適應，需要工作人員輔助使用。



◆智慧診所「電子健康檢測站」自助量血壓。香港文匯報記者郭倩 攝

病人戴裝置防走失 天水圍院試行

新界西醫院聯網急症科顧問醫生雷俊達表示，醫療物聯網未來的發展方向是讓急症室及病房病人佩戴穿戴式裝置，檢測其健康數據並追蹤其位置，「部分精神科病人經常會自己走出去，讓醫護人員無法找到他。」

不過，雷俊達強調，病人佩戴穿戴式裝置前會先得到其同意，並指該服務今年先於天水圍醫院急症室使用，主要應用在第三類緊急病人。