

提供風險優惠 增加「樓換樓」吸引力

市建局昨日公布舊區重建新安排，受影響業主除可選擇現金賠償，還可選擇以樓換樓形式購入原址重建或新發展的啟德住宅單位。新的「樓換樓」方案雖說讓往後受重建影響的自住業主有多一個選擇，但仍然缺乏吸引力，包括業主須補回所領賠償金和將來新物業價格之間的差額，等候啟德住宅單位落成需要經年累月，以及新樓價定出後無論樓市升跌都不會更改等等。這些要求具有一定風險。為了讓「樓換樓」安排更好地發揮加快舊區重建步伐的作用，當局在鎖定新樓價的同時，應提供風險優惠，承諾為舊樓業主分擔屆時樓價下跌的一半損失，以增加「樓換樓」方案的吸引力。

發展局明年4月會將啟德北面停機坪1.1公頃用地，讓市建局興建1000個400至600呎小型單位，供受重建影響的業主選購。首批500個單位預計2016年落成。發展局強調，「樓換樓」的價格會鎖定在收購舊樓時的水平。市建局主席張震舉例說，假如一間50年自住500呎舊樓，每呎6,000元，可賠償300萬元。若選擇原址「樓換樓」，新樓價為7,200元，500呎即360萬元，即只要補60萬元就可以。張震保證每呎7,200元的呎價不會因為樓市波動而改變，但他卻沒有保證若樓市下跌，屆時每呎低於7,200元，當局是否為舊樓

業主承擔部分損失。新的「樓換樓」方案，要求市建局提前幾年提供新樓單位呎價，本身極難準確。而且居民等候上樓經年，不少人等待不及，而為防止變相炒樓，當局擬禁止居民途中轉讓購買權。若日後樓價上升，則業主變相賺錢，但若樓價插水，交易金額亦不會下調，業主亦承擔帳面損失。除了日後樓價若升業主變相賺錢外，其他方面而言，方案都明顯欠缺吸引力。

市區重建步伐緩慢，導致舊樓數目不斷累積。市建局在過去8、9年，只推出40多個項目，以這種步伐，面對未來每年增加500幢以上59年樓齡的樓宇，本港不但市容越來越殘破，而且將危樓處處，這種狀況必須改變。市建局也承認重建步伐緩慢，是因為居民及商戶對賠償方案有不同意見，導致重建計劃被拖延。當局應優化目前的賠償方案。當局目前鎖定啟德新樓每呎7,200元的呎價不會因為樓市波動而改變，舊樓業主主要等數年才「樓換樓」，目前正值樓市高峰期，誰也不能保證樓市只升不跌，這使方案具有一定風險。當局應與舊樓業主共同承擔風險，即雙方各承擔樓價下跌的一半損失，這是對目前賠償方案的一種合理優化，可增加新的「樓換樓」方案吸引力，加快重建步伐。

(相關新聞刊A1版)

世衛應協調防止受輻射食品擴散

日本有更多地區的蔬菜被驗出受到輻射物質污染，世界衛生組織昨日指出，日本食品遭福島核事故輻射污染的問題非常嚴重，遠超出原本預期。

受輻射污染的食品擴散，危害性不亞於傳染病，世衛作為全球最大、最重要的公共衛生專責機構，不僅有責任密切監察事態發展，及時發佈信息，更應敦促國際社會加強合作，防範受污染的食品流入各國。日本應該為他國人民健康負責，避免損害本國形象，從嚴限制食品出口，做好檢驗工作，保障出口食品安全。

日本食品遭核輻射污染的嚴重性遠超出原本預期，包括污染速度極快，污染範圍不斷擴大，污染品種不斷增加，而且對人的危害性不斷增大。福島核電站附近4個縣的蔬菜及福島縣的牛奶被驗出含輻射物質超標，日本當局已經宣布禁止禁運，連首都東京附近出產的蔬菜和自來水也發現受到輻射污染，不能不引起周邊國家和地區的關注和憂慮。限制受輻射污染食品出口，並非日本一國之事，需要國際社會共同監管和防範。世衛的

宗旨是使全世界人民獲得盡可能高水準的健康，日本受輻射污染的食品流入其他國家，被民眾誤食，其後果較之傳染病有過之而無不及，世衛同樣應該責無旁貸地扮演起國際間協調、指導者的角色，既要因應日本食品受輻射情況的發展，發出不同級別的警告，引起國際社會重視，同時更要集中專家的力量，向各國提供預防、診治受輻射感染的專業意見，協助人類應對此次嚴峻的挑戰。

日本食品不論在鄰近的中國、韓國及東南亞，還是遠在歐美的市場，都受到民眾歡迎。因此，為本國和別國人民健康着想，日本當局從道義上、責任上都必須把食品安全檢驗關。尤其是在當前核事故仍未徹底排除，食品受輻射污染的範圍、嚴重性仍難確定的情況下，其他國家對日本的食品心存戒慮。為免引發別國不必要的困擾，有效防止外地居民食用受核污染食品，日本應暫時盡量減少食品出口，應毫不保留、透明地發放有關食品受污染的信息，採取全面、嚴格的食品安全檢驗措施，才能有利於逐步挽回國際社會對日本食品的信心。



日核危機

香港文匯報訊(記者李理、何凡北京報道)世界銀行昨日發佈報告稱，預計日本地震損失在1,230億美元至2,350億美元之間(約9,591億至1.8萬億港元)，相當於國內生產總值(GDP)的2.5%至4%，而大地震和海嘯將使日本2011年GDP減少0.5個百分點。至於災後重建工作則需要五年左右。

世銀評估日本地震損失2350億美元

災後重建需時五年 拖累今年GDP降0.5%



世界銀行經濟學家在京接受傳媒訪問。香港文匯報記者何凡攝

世界銀行昨日最新公佈的《東亞與太平洋地區經濟半年報》中指出，日本地震和海嘯對經濟的影響主要集中在上半年，隨著重建工作展開，經濟增長會在未來幾個季度回升。保險業的損失在140億美元至330億美元(約1,092億至2,573億港元)之間。預計政府在本財年會投入120億美元用於災後重建，下一財年的投入會更多。

對東亞地區經濟影響短暫

報告認為，日本消費需求及工業生產的短期回落，會對亞洲其他經濟體產生不利影響。因為日本在東亞產業鏈中的位置十分重要。例如，韓國一些電子廠商發現芯片價格上漲了兩成，一些亞洲其他國家的汽車生產商也將在未來幾個月內面臨零件短缺問題。

世銀東亞與太平洋地區首席經濟學家維克拉克·尼赫魯表示：「由於日本在東亞的重要性，悲劇事件發展的影響將會波及到地區各國。但是現在對可能造成的損失作出準確的評估還為時過早。在這個階段，我們預期這場災難對東亞地區的經濟影響是比較短期的。在近期，最大的影響將會是在貿易和金融方面。我們預期日本的經濟增長將會隨著重建工作的加快而逐漸回升。」

打擊汽車及電子業生產鏈

在貿易方面，世銀報告指出，如果以史為鑒，在1995年的阪神大地震後，日本的貿易放緩僅僅持續了幾個季度，日本的進口在一年之內完全恢復，出口也回升至地震前水平的85%。但是，世銀報告強調，這一次地震對生產網絡造成的破壞，尤其是在汽車和電子行業方面，可能會繼續帶來問題。

在金融方面，世銀報告特別指出，東亞長期債務中約有四分之一以日圓計價，日圓升值1%就會導致東亞發展中國家持有的日圓計價的年度債務償還額增加約2.5億美元。記者了解到，中國現時約佔這些債務大約8%，泰國佔大約6%。

基礎設施損失最少7658億圓

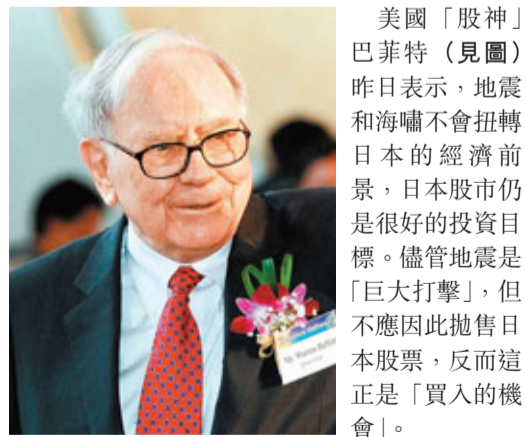
日本國土交通省昨日表示，大地震後，單計東日本和靜岡縣，地震造成有6,400處的道路、公共基礎設施損毀，經濟損失達7,658億日圓(約735億港元)。但上述金額，並未包括重災區岩手縣和政府直轄項目的損失。

據悉，這次調查的公共基礎設施，未包括機場、鐵路、學校及農田等。政府直接及地方政府的項目損失額，亦未清楚。日本政府表示，國家將負擔重災區地方政府80%至90%的重建費。



日本地震發生超過10日，重建工作逐步開展，圖為工人在茨城縣維修路軌。

巴菲特：地震乃買入日股良機



巴菲特昨日第二次訪問韓國，到大邱市出席其投資旗艦巴郡旗下一家以色列企業掌管的工廠破土動工典禮，他在這場合對記者發表上述講話。

美國「股神」巴菲特(見圖)昨日表示，地震和海嘯不會扭轉日本的經濟前景，日本股市仍是很好的投資目標。儘管地震是「巨大打擊」，但不應因此拋售日本股票，反而這正是「買入的機會」。

巴菲特昨日第二次訪問韓國，到大邱市出席其投資旗艦巴郡旗下一家以色列企業掌管的工廠破土動工典禮，他在這場合對記者發表上述講話。

LV關日本逾50店 富豪汽車或停產

日本強震海嘯帶來重大經濟損失，影響無遠弗屆。全球最大奢侈品集團LVMH(路易威登)已關閉在首都東京和北部地區逾50間分店。瑞典富豪汽車(Volvo)亦稱，旗下汽車的日本零件供應只夠10天用，生產線可能停產。

分析指出，日本經濟前景不明朗，令全球經濟蒙上陰影。世銀昨日發表報告稱，鑑於阪神等地震的經驗，日本皆能迅速展開重建工作，故地震災情的衝擊只會延續數季，對於其他亞洲新興經濟體的衝擊亦有限。

不過，有專家稱大地震對全球造成的間接影響更大更深遠。國際金融協會(IIF)表示，災情直接打擊日本的國內生產總值增長，但影響不大而且可以恢復，然而日本地震增加投資不穩因素，推高原油等資產價格，尤其是福島核電站事故一旦令全球「核能復興」終結，將增加其他能源如石油等的需求。能源價格持續上升推高通脹，或導致各國央行加強收緊貨幣政策，對全球經濟增長造成嚴重後果。



日本核危機有降溫跡象，舒緩投資者憂慮情緒，加上企業併購消息帶動，美股早段急升。道瓊斯工業平均指數報12,046點，升188點。標準普爾500指數報1,297點，升18點。納斯達克指數報2,693點，升49點。

電訊公司AT&T計劃以390億美元(約3,041億港元)從德國電訊手上收購T-Mobile USA，將成為全美最大流動通訊商。美國財政部昨日表示，將開始出售總值約1,420億美元(約1.1萬億港元)的有毒資產；按照計劃，財政部每月會出售不超過100億美元(約780億港元)的抵押擔保證券(MBS)。

日核危機稍緩 美股早段急升188點

聯軍攻利國 紐約期油再漲

受到聯軍轟炸利比亞的消息帶動，油價昨日在亞洲市場顯著上漲，紐約4月份期油升1.88美元至每桶102.95美元，而在紐約商品交易所，紐約5月期油昨日早段升1.81美元，報每桶103.68美元，升幅近2%。5月北海布蘭特期油升2.15美元至每桶116.07美元。有分析師指布蘭特原油可能上漲5美元，逼近最近創出的119.79美元2年半新高。若利比亞局勢遲遲未解決，投資者面對不明朗環境，可能押後投資決定。

分析師指出，聯軍的行動帶來不確定因素，無人得知情況將惡化，還是聯軍會迅速取得勝利。唯一肯定的是，油價將再展升浪，妨礙全球經濟復甦。

軍事襲擊 油設施遭受破壞

利比亞龐大石油儲備，據國際能源組織表示，動亂發生前，該國每日生產169萬桶原油，出口到歐洲、中國及美國等。聯軍向利比亞發動的軍事襲擊，令許多油設施遭受破壞。中東及北非的動亂可能擴展至其他地區，對油價的影響將會持續。

G7預 歐元升逾4月高位

歐元兌美元昨日升至4個半月高位，每歐元報1.4203美元。分析稱，主要是受到日本核危機暫緩，七國集團聯手阻止日圓升勢，和長期協議有望達成，支持債務陷於歐洲國家。