

防核污染流入需強制檢驗

中國國家質檢總局昨日在北京發佈消息稱，無錫出入境檢驗檢疫局在對日本東京至無錫一架航班進行核輻射監測時，發現兩名日籍旅客核輻射放射性異常。事件引起外界對日本旅客可能傳播核污染的關注。香港與日本之間人員往來頻繁。如果帶有核污染的日本旅客進入本港，可能會造成嚴重後果。為保障本港市民和旅客的安全，本港有必要採取強制性檢驗制度，以寧緊勿鬆的態度和手段有效阻止核污染流入。日本當局應該以負責任的態度，加強對出國人員及貨物的輻射檢驗，防止將核污染傳入其他地區。

日本核危機進一步升級，鄰近國家和地區對日本核污染已提高戒備，高度設防。中國國家質檢總局日前已要求各地檢驗檢疫機構加強對放射性物質入境的風險分析，切實做好口岸核輻射物質監測工作。遼寧省出入境檢驗檢疫局開始在省內各機場、港口採取緊急措施，對日本入境者全面進行

體溫及核輻射檢測。台灣的松山機場已強制來自日本的旅客接受輻射檢測。本港人口稠密，如果仍靠自願檢測，極有可能讓帶有核污染的日本旅客進入本港。香港有必要仿效其他地區的做法，實施對來自日本旅客、貨物的強制性輻射檢測。有關措施也是對日本旅客自身的保護。本港當局應呼籲日本旅客主動配合檢測，既防止將放射性物質帶入香港，也求得自己安心。

日本遭受重大災難打擊，世界各國積極援援，助其渡過難關。為了減低災難對其他國家和地區的影響，避免引起民眾恐懼，日本作為地球村的一分子，同樣應該向各國負責，除了做好食品輻射監測，禁止受污染食品出口之外，更要加強人員、貨物的出境輻射監測工作，增加核污染資訊發放的透明度，盡可能減低核事故後遺症的負面影響。

(相關新聞刊A1版)

解決渡輪困境 需要多種經營

特區政府公布6條離島航線招標結果：由新渡輪及港九小輪繼續營辦原來航線，但各航線將分別加價9.33%至11.86%，月票加幅則達7%。面對近年經營成本持續上漲，客流量又不斷萎縮的困境，渡輪公司如果不設法開源，將難以抵銷成本上漲的壓力。然而，以大幅加價的方式將成本轉嫁至乘客身上，結果只會令到乘客進一步減少，造成惡性循環，令經營環境雪上加霜。渡輪服務不僅是商業行為，也具有公益性質，當局應施以援手，一方面放寬渡輪公司發展碼頭及周邊業務的限制，以彌補經營上的虧蝕；另一方面制定長遠的離島發展規劃，通過推動離島開發，增加人流，舒緩渡輪服務的增加壓力。

在通脹逼人的日子，多條離島航線大幅加價，肯定會加重市民的生活壓力。雖然與地鐵、巴士等公共交通相比，渡輪的乘客人數並不算多，但對於居住在離島的市民而言，渡輪是他們往來市區唯一的交通工具，不論加價多少都要硬著頭皮承受。而且，離島的經濟主要依靠旅遊收入，渡輪大幅加價將影響外地以至本地旅客到離島遊玩的意慾，對於島內的經濟將造成打擊。

必須指出的是，渡輪與地鐵雖然先後宣布加價，但兩者在本質上卻有所不同。港鐵是在坐擁豐厚盈利，又得到政府政策支持下，仍然根據可加可減機制「賺到盡」，缺乏企業應有的社會責任。反觀多條離島的渡輪線，由

於業務單一，面對近年油價、工薪等成本不斷上漲，面對沉重的經營壓力，部分公司甚至放棄經營部分虧蝕較嚴重的航線。如果任由情況持續，本港多條離島航線恐怕會有停辦的危機。為吸引渡輪公司繼續經營，准許加價在目前而言是無可奈何的方法。不過，輪渡服務最大的問題在於乘客不斷減少，大幅加價只會令更多乘客卻步，結果只是欲蝕止渴。要解決渡輪服務的困境，關鍵始終在於開源及增加乘客。

事實上，港鐵能夠持續發展鐵路網絡，正是受惠於當局以土地補貼鐵路開支的政策。渡輪公司同樣可以善用碼頭及附近地區的設施和土地資源，發展商業服務以增加收入，例如在碼頭興建攤檔、商場和餐廳，甚至發展商用物業等。當局應為渡輪公司開源拆攤鬆綁，通過增加其他收入逼票價加幅。同時，本港不少離島風景獨特，環境優美，水清沙幼，可媲美外國的著名旅遊勝地。但離島的發展計劃多年來卻只開樓梯響，浪費了豐富的旅遊資源。當局應對各離島進行有系統、有規劃、各具特色的開發，發展為旅遊觀光地、消閒度假村，或中西文化結合的主題公園，吸引市民或外地旅客慕名前往。搞活離島旅遊不僅可帶動離島經濟，更可能為渡輪公司帶來龐大的客源，經營問題自然能迎刃而解。

(相關新聞刊A12版)

北帝街福榮街重建 首推「樓換樓」

可揀原址及啟德新單位 業主指具吸引力惟憂樓價高

香港文匯報訊(記者 譚靜雯)為增加舊區重建的靈活性，香港市區重建局為受重建影響的業主提供「樓換樓」賠償安排，最新公布的土瓜灣馬頭角北帝街/新山道及深水埗福榮街的重建項目將成為首批受惠項目。據介紹，局方將斥資約14.5億元重建該區逾50年樓齡的唐樓，受影響的住宅自住業主可選擇現金補償，或選購原址重建後單位，或啟德發展區所預留的新單位。市建局計劃在原址各重建約20層高的單幢式樓宇，共提供200個住宅單位，5至8層以下的低層單位將預留予業主「樓換樓」，料最快2018/19年落成。業主均指「樓換樓」方案具吸引力，但擔心無力換購新單位。

市建局昨宣布展開馬頭角北帝街/新山道，以及深水埗福榮街兩個重建項目。該局行政總監羅義坤昨表示，兩個項目的唐樓明顯日久失修，石屎剝落、裂縫遍布、鋼筋外露，加上非法僱建問題嚴重，居住環境惡劣。該局昨日已派員到受重建影響的樓宇，進行住戶狀況調查，凍結和登記住戶資料，稍後為居民舉行簡報會。按市建局的賠償準則，業主可獲的補償相當於同區樓齡7年的物業市值。

新樓5至8層 安置原業主

在全新的《市區重建策略》下，該2個重建項目首次引用「樓換樓」政策，自住業主取得賠償後，可優先換購在原址或啟德發展區所預留的新單位，新樓呎價將在市建局提出收購價當天公布，無論將來樓市升跌，都以當日訂價為準。市建局執行董事兼規劃及項目監督譚小瑩表示，項目重建後將各建約20層高的單幢式樓宇，合共提供200個住宅單位，並預留5至8層，共54個住宅單位予業主「樓換樓」。

規劃需一年 現難估樓價

羅義坤則表示，重建項目整個規劃程序需時半年至1年，估價需要貼近市價，現時難以預測收購價及「樓換樓」單位樓價。他又說，現階段難以估計有多少業主最終選擇「樓換樓」，但相信業主會有興趣。至於新增「樓換樓」安排，會否影響項目的收入，他指有關安排是經過2年的諮詢達成共識，成本並非最大考慮，強調「樓換樓」目的是為自住業主提供更多選擇。

居民心思 促優化方案

在土瓜灣居住逾28年的業主梁先生表示，「樓換樓」方案具一定吸引力，因為該區交通便利，且有鐵路接駁，但他仍未決定拿取現金賠償或「樓換樓」。他說：「現在樓價不斷升，知道啟德或新樓呎價多少才可以作最後決定，因擔心新樓樓價太高，自己難以負擔。」他又說，等候新樓落成需時，且租金開支高昂，冀市建局能夠優化方案，協助業主先安置、後搬遷。

市建局兩重建項目簡介

項目	馬頭角北帝街/新山道	深水埗福榮街
地盤面積	約1,280平方米	約650平方米
受影響樓宇	12個街號	6個街號
樓宇落成年份	1957年	1956年
受影響樓層	約108	約32
受影響住戶	150戶	60戶
受影響地舖	18戶	7戶
項目總發展成本	約11億元	約3.5億元
項目收購/安置成本	約6.3億元	1.8億元
重建後可建單位數	約130個	約70個
重建後單位面積	約35至65平方米	約40至60平方米
地積比率	住宅：7.5(20至25層)	與土瓜灣一致
	商業：1.5	
估計完工年份	2018/19	2018/19

製表：香港文匯報記者 譚靜雯



市建局派員到受重建影響的樓宇進行住戶狀況調查，登記資料。香港文匯報記者 彭子文 攝



梁先生表示，「樓換樓」具一定吸引力，但他仍未最後決定。香港文匯報記者 彭子文 攝



馬頭角北帝街/新山道將重建，受影響的住宅自住業主可選擇現金補償，或選購原址重建後單位，或啟德發展區所預留的新單位。香港文匯報記者 彭子文 攝



市建局公布土瓜灣馬頭角北帝街/新山道及深水埗福榮街的重建項目。香港文匯報記者 彭子文 攝

土瓜灣唐樓 7成殘舊失修

香港文匯報訊(記者 譚靜雯)土瓜灣區內大部分樓宇建於50年代或戰前，樓宇內外殘破不堪。民建聯九龍城區議員尹才榜昨到受重建影響的唐樓視察時表示，區內約60%至70%舊樓日久失修，包括十三街、永耀街等的樓宇，外牆石屎剝落，且僱建物多，部分單位衛生環境惡劣。其中，土地發展公司年代已有意重建十三街，但市建局至今未有納入重建範圍。

尹才榜指出，近日北帝街有唐樓簷篷塌陷，多塊石屎碎片飛墮，幸好沒有造成途人受傷。但他指出，該區的重建困難重重，主要因為唐樓業權分散，且車房林立，市建局要覓地安置百多家車房十分困難。但他認為，十三街嚴重失修，確實有需要重建，除了由市建局負責外，亦可考慮由私人發展商重建發展。

土瓜灣收購呎價業界料8400元



香港樓價不斷飆升，地產業人士預測，未來半年樓市仍有3至5%上升空間，估計市建局半年後公布收購價時，土瓜灣及深水埗的重建項目收購價分別高達每呎約8,400和7,350元。此外，自住業主在現金補償以外，還多一個「樓換樓」選擇，有地產業人士認為，業主不論選擇現金或「樓換樓」都需視乎自己的財政負擔考慮，若即時取得現金，可靈活運用資金，包括原區置業；「樓換樓」變數較多，業主須等待新單位落成才可入住，期間需另覓居所暫住。

沙中線建站 樓價一路升

沙中線將會建土瓜灣站，該區樓市交投活躍，樓價持續上升。利嘉閣資料研究部主管周滿傑表示，土瓜灣同區7年樓齡的屋苑是農圃道18號，現時建築面積呎價約8,000元，預測半年後樓價升3至5%，屆時市建局提出的收購價則介乎8,240至8,400元不等；深水埗福榮街同區7

年樓齡的屋苑，包括昇悅居、泓景臺等，呎價約7,000元，預料市建局半年後的收購價約為7,210至7,350元。

購啟德單位 較原區上算

除了現金賠償，業主可選購在原址或啟德發展區已預留的新單位。周滿傑表示，啟德發展區日後勢成香港新地標，市建局樓盤落成後亦只與沙中線啟德站相距2分鐘路程，具有升值潛力，加上市建局的「出價」鐵定不變，若業主財政上可負擔，換購啟德單位較原區置業更有利，亦可視為一項長線投資，預期啟德項目一旦推出，會深受業主歡迎，所有單位或於短時間內售罄。

如何最着數 目前難評估

但他強調，業主選購啟德是否「最着數」，還要看市建局出價情況，目前難以評估。他認為，假如市建局公布啟德的呎價介乎9,000至1萬元，料市價仍有上升空間，業主不妨換購作投資；但如果呎價介乎1.3萬至1.4萬元，升值空間有限，業主需審慎考慮。

香港文匯報記者 譚靜雯

港府續減租用黃金地段商廈

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)香港核心地區商廈的供應有限，特區政府不時檢討有關部門是否有運作需要繼續留在核心商業區辦公，冀更有效運用香港珍貴的土地資源。民建聯立法會議員陳鑑林關注啟德政府辦公大樓項目，以及灣仔海旁三座政府辦公大樓的部門陸續搬離現址的最新進展，包括有關項目的工作時間表。財經事務及庫務局局長陳家強回應指，預計可在下一個立法年度，將啟德政府辦公大樓項目提交立法會審批。陳家強昨日在立法會特別財務委員會上強調，當局會

繼續減少租用特別是在黃金地段的私人物業，並將過剩的政府物業出售或出租，並會協助部門制定重置計劃，以騰出未充分使用的土地，盡量善用土地資源。

政府產業署署長郭家強補充，當局準備在今年底至明年年初，就啟德政府辦公大樓項目向立法會申請撥款，預料屆時將會有11個政府部門在該處辦公，包括不少服務市民的前線服務。在灣仔海旁三座政府辦公大樓搬離現址方面，郭家強說，署方有就此與受影響部門溝通，並正就此作出初步研究工作。

單幢設計重環保 行人路寬綠化多

香港文匯報訊(記者 譚靜雯)近年社會愈來愈重視環保設計，土瓜灣及深水埗重建後，將各興建約高20多層的單幢樓宇。市建局執行董事兼規劃及項目監督譚小瑩介紹說，該區在重建時會引入環保元素，重建後會把建築物移後，擴闊行人路，以騰出更多地面空間疏導人流，亦會在周邊進行大量綠化；為免樓宇成為屏風樓，新建樓宇將打通平台，加強通風效果。

建20至25層 採樓群後移

市建局初步建議兩個項目重建為商住用途，興建約20至25層的單幢式樓宇，合共提供約200個住宅單位和2,190平方米商用樓面。譚小瑩表示，土瓜灣及深水埗的項目地盤「又長又窄」，為免樓宇成為屏風樓，將打通平台，加強通風效果。她又說，樓宇會採用樓群後移的設計，即把建築物移後，把行人路擴闊，藉此騰出更多地面空間疏導人流，並會在周邊進行綠化工作，如種植大量樹木、美化行人路等，冀改善區內的環境。

不限制設計 間隔可變通

譚小瑩續稱，項目將以招標形式邀請有興趣的發展商入標，但重建後的樓宇低層將預留予業主作「樓換樓」安排，為讓發展商在設計等各方面有更大的彈性，局方不會限制項目的設計圖則：「雖然低層限制了單位面積是400至600呎，但如果發展商認為市場需要較大的單位，可以將兩個單位打通變成一個。」