

文匯

WEN WEI EDITORIAL BOARD

推地政策須因應市況適時調整

政府昨日公布兩幅地皮的招標結果，其中信置以5,500萬元投得梅窩住宅地，而香格里拉(亞洲)則以23.28億元投得紅磡灣酒店地。兩幅地的中標價均大幅低於市場預期，反映市場對於樓市前景並不樂觀，在競投時傾向保守。當局在樓市熾熱時固然應該大量增加土地供應以遏抑樓價升勢，但現時樓市已呈現下調趨勢，如果繼續大量推出新地皮，不但令市場難以消化，加劇樓市下降的震盪，而且也有賤賣土地之嫌。因此，當局不應一本通書讀到老，只是硬性地根據每年的指標供應土地，更要因應時勢作出調整，保障樓市穩定發展。

雖然近期外圍經濟不景，市場早已對兩幅地皮的招標不表樂觀，但最終結果仍遠遜市場預期。梅窩的住宅地較市場預期下限還要低34.5%，紅磡的酒店地與市場下限價也相差14%，差距之大極為罕見，當中固然與地皮的吸引力或融資等不同因素有關，但更重要的是反映市場信心極為脆弱，各大發展商對後市都持審慎態度，最終中標的價格已經與市場預期有如此大的落差，其他發展商的出標價肯定更為保守。

發展商的投地策略，都會因應目前的樓價及未來樓市的走向而作出調整。在樓市暢旺之時，發展商都不惜高價投地，將地價不斷推升，如同通過炒高

麵粉成本來帶動麵包價格一樣，製造樓市一浪高於一浪的升勢。但當樓市轉向之時，發展商的投地策略也會急劇調整，變得保守而審慎。目前本港經濟正受到歐債危機的困擾，樓市難以獨善其身。所以自下半年開始，多幅大型住宅地皮先後以低於市場估價出售，甚至不少優質地皮，如北角油街的臨海「親地」的成交價，與市場估計價格相差甚遠，正反映發展商在投地策略上的轉向。

應該看到，不論從外圍經濟環境或是發展商的投地意慾來看，本港樓市的風險正在不斷積累，假如外圍經濟進一步惡化，本港樓市隨時會出現巨大震盪。當局在較早前樓市仍然高企之時，定下了每年供應約2萬個單位的承諾，並且在短短8個月間就完成了今年目標，對於冷卻樓市無疑是發揮了立竿見影的作用。但此一時彼一時，樓市的形勢瞬息萬變。如果在樓市轉勢之時，當局仍然維持在樓市高位時的供地策略，結果只會加大樓市的調整壓力，進一步打擊市場信心，對實體經濟並無好處。而且，在樓市不景時大增供應，價格只會不斷走低，變相將寶貴的土地資源「割價大傾銷」，也非政府理財的合適做法。當局須因應情況調整供應，並且可考慮重新採取以「勾表制」為主的賣地模式，以減輕對樓市的衝擊。

(相關新聞刊A2版)

荒唐的官司 荒唐的法援

上訴庭3位法官昨日一致裁定，社會福利署毋須向一名公屋綜援戶退還政府3次寬免公屋租金及差餉金額。公屋綜援戶本已豁免交租金，該名公屋綜援戶反而入稟追討社署退還租金，而高等法院原訴庭卻判其勝訴。有關的判決違反常識和邏輯，上訴庭推翻原訴庭的判決理所當然。綜援人士享受完善的福利照顧，但若仍不知足，難免予人貪得無厭的印象，引起社會的反感。同時，如此荒唐的官司卻3次成功爭取法援。事件亦反映本港的法援制度存在明顯漏洞，有必要檢討審批的尺度，防止被人濫用，浪費納稅人金錢和給社會帶來負面影響。

綜援戶不必繳交公屋租金，如果非要當局發還寬免金額，等於享受了雙重的社會福利和津貼，這對納稅人並不公平。但是去年原訴庭法官竟然判有關綜援戶要求社署退還租金的官司勝訴，當時已引起社會嘩然，輿論批評法官完全不了解社署已代綜援戶繳交租金的實情，所作判決明顯脫離社會現實，缺乏基本常識。本港類似的綜援戶有15萬之多，有關的判決可能引發無日無之的訴訟，帶來沉重的社會負擔。

上訴庭的判詞指出，綜援戶的公屋租金由社署代為支付，是實報實銷，政府寬免的租金及

差餉也不屬於綜援戶。而且，綜援戶不須向房署交租，根本沒有權利取回豁免的租金款項。而有關社署「侵吞」租金，是完全違背常識的說法。

其實，在綜援制度保障下，本港綜援人士的日常生活已得到政府的周全照顧，綜援金每年根據通脹調整，過去綜援人士更多次獲發多一個月的綜援金。與不少低收入人士相比較，綜援戶並非本港最窮的人，他們的生計已得到較完善的保障。政府和社會對綜援人士關愛有加，如果綜援人士仍不滿足，不用付公屋租金及差餉，還想索取「退款」，恐怕影響公眾對綜援人士的看法。綜援人士對福利的要求應有節有度。

本宗綜援戶索取退還租金的官司也是申請法援資助。目前審批法援的重要考慮之一是官司是否有勝訴的機會，而不考慮其合理性及可能造成的社會後果。目前，西方一些國家，對法援的審批更多考慮案件是否合理，會否對社會產生嚴重衝擊，本案明顯存在有違社會公義之處，而有關綜援戶可以3次成功爭取法援上訴，令官司費時失事地不斷拖延，本港的法援制度的確有值得檢討之處。

(相關新聞刊A16版)

禽疫流感缺人手 公院逼爆

入住率95% 非緊急醫療押後 發津貼鼓勵開OT

香港文匯報訊（記者 羅敬文）禽流感或有爆發的可能，加上目前正是流感高峰，加上人手短缺共「三重夾擊」。香港醫管局指，目前公立醫院平均入住率已高達95%，部分更已出現擠逼情況，預料香港將於明年1月至2月踏入流感高峰期，公院「逼爆」情況更嚴峻，加上禽流感或可能襲港，令該局須調動本已緊張的人手資源應對，部分非緊急醫療服務勢被押後。為此，醫管局將採取應變措施，包括發放津貼鼓勵員工取消休假加班工作。目前，新界東醫院聯網已有550名員工響應。

醫管局聯網服務總監張偉麟昨日在醫管局大會後表示，本月上半月在政府門診及私家醫生求診個案中，每1000宗就有40宗屬於流感，情況屬正常水平，尚未踏入流感高峰期。但隨著天氣轉冷及假期將至，料明年1月至2月香港將踏入流感高峰期，市民對醫院服務的需求將會顯著增加，參照今年1月至2月，急症室入院及內科住院病房需求，當時較正常高出約10%。

加強實驗 辨別變種病毒

近日接連有禽鳥驗出帶有高致病性H5N1病毒，令醫管局雪上加霜。張偉麟表示，為識別禽流感、甲型H1N1流感及一般流感，當局已加強實驗室服務，以便在24小時內確認病毒，再作分流及用藥處理。他又稱，目前醫院平均入住率已高達95%，部分已出現擠逼情況，料明年1月至2月新界東及新界西醫院聯網會面對較大的壓力。

面對可預見的服務需求急增，但醫管局整體人手不足，醫管局宣布採取應急措施，包括加強監察急症室求診個案、向老人院提供治療服務、加強病毒檢驗服務、擴展日間服務加快病人出院、加開病床、並發放特別津貼鼓勵休員工如常上班。

張偉麟承認，流感高峰期間，或會影響非緊急服務，但癌症及緊急心臟等手術將不受影響。

未來3個月 內科加10%床位

新界東醫院聯網臨床服務統籌鄭信恩表示，當天氣持續寒冷、流感數字上升及踏入長假期，市民對醫院服務需求上升，該聯網現已有26名醫生、375名護士及149名支援員工願意在未來3個月，參與特別津貼的加班工作，並會在內科加開10%床位。她承認，非緊急醫療服務將受影響，病人須輪候較長時間才可獲得服務。



■醫管局聯網服務總監張偉麟(右)和新界東醫院聯網臨床服務統籌鄭信恩表示，已制訂多項措施以應付冬季的服務需求。香港文匯報記者曾慶威 攝



■醫管局行政總裁梁栢賢(右)表示，首輪海外醫生招聘計劃，建議聘請6名麻醉科醫生填補離職醫生空缺。香港文匯報記者曾慶威 攝

麻醉醫生離職潮 累肝腎移植推遲

香港文匯報訊（記者 羅敬文）醫院管理局人手緊張已影響醫療服務。港島西醫院聯網原訂今年第四季新增特設時段的肝臟及腎臟移植服務，由於多名麻醉科醫生離職，被迫延遲至明年第一季。醫管局行政總裁梁栢賢承認整體人手不足，將會盡快處理聘請海外醫生，但現時未有緊急醫療服務受到影響。

建議聘海外醫生填補

醫管局昨日舉行大會，披露港島西醫院聯網原訂於今年第四季新增特設時段的肝臟及腎臟移植服務，因多名麻醉科醫生離職，被迫延遲至明年首季。梁栢賢表示，首輪海外醫生招聘計劃，建議聘請6名麻醉科醫生填補。但醫委會本月初審議時未有批出任何申請，並要求醫管局補交更多申請人臨床經驗的資料。醫管局將會派員出席下月的醫委會會議提供詳情，待批出首批海外醫生來港申請後，將會從6位海外麻醉科醫生中，率先調配4位往瑪麗醫院配合移植服務的發展。

專組研加強臨床管治

因應近月發生多宗醫療事故，醫管局昨日決定成立專責小組，研究加強臨床管治、培訓及人手安排等措施。醫管局主席胡定旭表示，小組會研究現時須通報的9項重大事故須否擴大或刪減。梁栢賢表示，將於1個月內訂出小組成員名單，料3個月至6個月完成報告。

國家質檢總局 決定暫停活禽供港

香港文匯報訊 據新華社報道，針對近期香港發現的禽流感疫情，國家質檢總局決定從12月21日起，暫停活禽供港21天，同時繼續做好供港冰鮮禽肉產品的保障和安全生产工作。國家農業部則再次下發通知，對禽流感等重大動物疫病防控工作進行部署，確保元旦、春節期間動物衛生和動物源性食品安全。

質檢總局新聞發言人李元平22日在例行新聞發布上表示，質檢總局將保持與香港食物及衛生局的密切溝通，掌握疫情動態，共同採取疫情應對防控工作。同時，質檢總局已將有關信息通報相關部門，並要求廣東、深圳、珠海、海南出入境檢驗檢疫局配合香港特區政府做好疫情防控工作，並加強口岸檢疫工作，防止疫情傳入。

他還說，質檢總局已要求各出入境檢驗檢疫機構繼續做好供港家禽註冊養殖場的疫病防控、疫情監測、衛生消毒、人員防護和應急處置工作，確保供港禽肉產品安全。

疑行家偷雞

280冰鮮雞不翼而飛

香港文匯報訊（記者 杜法祖）在禽流感陰影籠罩下，昨日冬至市面無活雞供應，冰鮮雞有價有市，更成為竊匪目標。一名運送冰鮮雞及雪雞的貨車司機昨晨駕車到荃灣，將車停泊後送雞往酒家後折返，發覺貨車已不翼而飛，連忙報警。警方事後在荃灣海盛路尋回貨車，但車上有280隻冰鮮「三黃雞」被盜，損失約值1.5萬元。案件列「擅自取去交通工具」處理，交由荃灣警區刑事調查隊第1隊追緝偷雞賊歸案，暫無人被捕。

冬至逢禽疫 雞販生意跌80%

香港文匯報訊（記者 文森）昨日冬至，遭逢禽流感襲港，活雞暫停供應21天。有市民表示，部分雞販趁機抬高冰鮮雞售價，較平日貴50%至60%，寧可改買其他筵菜做節。另外，有雞販預期今年冬至的生意跌80%。

街市無活雞 主婦皆失望

在九龍城街市，不少家庭主婦一早買菜準備做冬晚飯。受禽流感影響，街市沒有活雞供應，有市民表示感失望，認為傳統上有新鮮雞過節較好，亦有市民表示，為了防止禽流感傳播，無奈只能以冰鮮雞做節，「傳統上當然想有生猛新鮮雞拜神，食冰鮮雞始終覺得有所欠缺」。

不過，即使是冰鮮雞，價錢亦不便宜，細雞每隻售50元，大雞售80元至90元，最貴更逾100元，較平日貴50%至60%。有市民表示，覺得雞販趁機抬高價錢，寧願不吃雞：「太貴啦，不食啦，是冰鮮雞不抵食呀，沒有新鮮雞來就乘機加價，太過分！」

冰鮮賣百元 雞檔生意差

有雞檔檔主表示，今年預備逾200隻冰鮮雞，數量比平時多一倍，不過銷情反應比新鮮雞差，以往有熟客一次過買5隻至6隻新鮮雞過節，昨日最多只買一兩隻冰鮮雞。另一名檔主梁太表示，預計整體生意額比以往冬至跌80%，「未試過冰鮮雞要賣近百元，這是頗誇張的，因為很多超市都有冰鮮雞賣，不只是街市有得賣，生意就差很多。」

除了雞，做冬少不了海鮮及蔬菜。有海鮮檔檔主說，冬至期間東星斑加幅較明顯，每斤600多元，比平日貴了百多元。有菜檔檔主表示，由於被超市搶生意，即使過節也不敢加價，生菜跟平日一樣每斤售12元。市民潘太表示，今年準備用600多元做冬，雖然筵菜比以往貴，但過時過節無所謂。



■冬至街市雞檔只有冰鮮雞賣，而且漲價5成至6成，圖中的雞販，則只將售價「微調」。香港文匯報記者梁祖彝 攝

愛民邨民居驚現雀屍

香港文匯報訊（記者 杜法祖）香港籠罩在禽流感再現的陰影中，一隻相思鳥昨晨飛入何文田愛民邨民居後死亡，戶主一度欲徒手撿拾雀屍，但被女兒制止及報警，食環署事後派員到場消毒及將雀屍檢走，以檢驗是否死於禽流感。

現場為愛民邨嘉民樓9樓一單位，住有一家4口，戶主姓黃。事發昨晨7時半，女戶主起床後做家務期間，發現1隻相思鳥飛入屋內，女戶主以為雀鳥會自

行飛走不以為意，但未幾卻發現該隻相思鳥死在露臺地上，立刻喚醒丈夫及女兒。男戶主一度欲徒手將雀屍拾起，但女兒以恐防疫雀帶有禽流感病毒加以制止，並建議父親報警。

警員接報到場後，戴上手套將雀屍放入紙盒，稍後食環署派員為現場單位消毒，並將雀屍檢走化驗。姓黃戶主事後表示：「我在內地經常見到死雀啦，是我老婆同個女驚青！」