

加快落實新樓策 助市民置業安居

樓價持續上升，新盤開價更癲。本港一房戶步入千萬元時代，繼荃灣有樓盤400多呎一房戶賣過千萬後，昨日北角有新盤公佈價單，400多呎的一房戶入場費同樣過千萬。本港樓價高居不下，即使政府一再「加辣」，努力增加供應，仍然無阻樓價升勢。面對樓價與市民負擔能力脫節的情況越來越嚴重，政府協助市民置業安居的新思維更應加快落實，推出更多市民可負擔的資助房屋，幫助港人解決居住問題。而目前仍有意置業者，必須小心評估風險，切勿盲目跟風入市。

近期本港多項指標均顯示樓價屢創新高。差餉物業估價署資料顯示，2月份全港私人住宅樓價指數升至312.8，按月升1.1%，連升11個月；另外，反映本港私人住宅物業價格的中原城市領先指數（CCL），最新數據報150.89點，連升8周，累升3.43%，反映樓價持續上升。樓價高處未算高，與本港市民的實際購買力脫節越來越嚴重。

金管局日前發表的半年報告指出，市民的置業負擔能力依然偏緊，樓價與收入比率於去年第四季上升至15.9，高於1997年的高峰值14.6，收入槓桿比率亦攀升至72%，遠高於約50%的長期平均值。近期樓價升幅集中在中小型單位，面積400呎以下的細單位樓價急升逾5成，市區的新盤一房戶價格過千萬雖令人咋舌，其實亦是意料中事。樓價急升，不僅普通市民難以負擔，就連不少月入10萬左右的中產亦只能望樓興嘆。

樓價是全港市民最關心的問題，本屆政府亦一直致力增加土地供應，推出多輪樓市辣招，壓抑住宅

投資需求。但面對全球低息環境持續，加息效應不明顯，熱錢不斷湧入，本港樓價有升無跌，政府有必要因應經濟大環境和本港樓市的走勢，推出更對症下藥的樓市對策。

私人市場樓價狂飆，市民負擔能力日益下降，更凸顯政府協助市民置業的迫切性和必要性。候任特首林鄭月娥在競選時表示，現時樓價下市民置業機會微，政府不能坐視不理。她的競選政綱提出以置業為主導的房屋政策，重燃港人置業希望。的確，普羅市民包括中產家庭、年輕人在私人市場置業的可能越來越低，政府有必要推出更多可供出售的資助性房屋。林鄭月娥提出重建置業階梯，包括推出「港人首置上車盤」、增加「綠置居」供應等，解決置業難的問題。

當然，要增加可供出售的資助性房屋，前提是增加土地供應。林鄭月娥近日亦強調，上任後將成立專責小組檢視土地供應，包括維港以外填海、新界棕地、地產商土地儲備、市區重建、郊野公園邊陲等，希望社會各界大力支持林鄭，共同合作開發土地，加快落實重建置業階梯的計劃，加快有能力置業的市民向上流動。

樓價上升預期催化下，目前市場形成「恐慌入市」的情緒，不少人基於「遲買會貴」心態跟風入市。樓市與經濟周期一樣，物極必反，不可能長升長有。美國已經進入加息周期，本港隨美國加息是遲早問題，若再遇上經濟逆轉，本港樓價正值高峰，下調的幅度將會很大。沒有人能預測樓市後市如何走，但現時必須謹慎入市，做好風險管理。

要食活雞 更要防禽流感

政府公佈顧問研究報告指，基於禽流感風險程度降低，而市民期待保留食活雞習慣，加上業界期望等因素，本港可在進一步加強防控措施的同時，維持在零售層面銷售活家禽的現狀，也毋須禁止內地活家禽進口。政府就此開展為期兩個月的公眾諮詢，以廣泛收集市民意見。這是一個多元複雜的問題，既涉及維持市民生活習慣和相關產業的商業模式，又關係到保障公共衛生安全，的確需要聽取不同持份者的意見，充分考慮各方面的建議以及理據，力求取得最大公約數。因此，期待相關各方積極參與公眾諮詢，為政府決策提供進一步意見和理據。不管最後的方案如何，進一步加強對禽流感的防控，確保公共衛生安全，保障廣大市民健康，必須是最優先考慮。

從1997年香港首次爆發禽流感事件以來，再無出現過本地人類感染禽流感病毒的個案，大規模爆發禽流感的風險程度有所減低。不過，由於周邊地區不時爆發禽流感，外地傳入個案時有發生，停止從內地進口活家禽的短期措施也不時推行，令到政府不得不全盤研究解決禽流感問題的方式。之前政府曾經提出取消活家禽業，在新界地區建立中央屠宰的方案。但是，由於涉及到廣大市民生活習慣以及活家禽行業的切身利益等複雜因素，始終未能達成共識。昨日，政府公佈的顧問研究報告，建議繼續保留活家禽業，同時，要進一步加強防控，既能讓市民食到活雞，也能避免爆發禽流感事件。這個建議提出的理由有三

點：在政府的防控措施之下，近20年香港都沒有爆發本地居民感染禽流感的個案，禽流感大規模爆發的風險程度有所下降；近半數受訪市民依然偏好食活雞，顯示不少市民希望保留獨特的飲食文化；由於空間限制、技術或商業等原因，中央屠宰方案被評估為不可行。

客觀而言，顧問報告提出的理據比較充分，所提出的建議也有值得考慮之處。不過，這是一個牽涉到多方面因素的複雜問題，各有各的想法，難以用「是或不是」的兩元選項來簡單概括，要社會各界完全達成一致，應該比較困難。政府必須在廣泛聽取各有關方面意見和理據的基礎上，進行全面分析、綜合考慮，平衡各有關方面的利益，以此制訂出最後的政策方向，希望既能符合民意取態，又能確保公共衛生安全。例如，如果要把長沙灣臨時家禽批發市場遷往人口較少的郊區，理論上是很好的，但實際做起來的難度也是相當大的，需要政府和社會齊心協力，達成更多的共識，才有可能做到。

無論如何，確保廣大市民的健康，應是最優先考慮的因素。因此，顧問報告中提出的進一步加強對禽流感病毒的防控，包括為本地雞場引進額外疫苗、加強對入口及本地家禽的檢測等等具體措施，政府應予採納並及時落實。廣大市民也應積極參與公眾諮詢，為下一步政府採取更為積極有效的政策提供具體的建議和理據，讓香港社會在最大限度減低禽流感風險的前提下，繼續保持食活雞這個傳統獨特的飲食文化。

續賣活雞 續進活禽

顧問報告倡維持活禽業現狀 指「世界級」防疫有效遏禽流

香港文匯報訊（記者 徐懿鴻）近年禽流感先後在多個國家及地區爆發，基於控制禽流感的風險及保障公眾健康的考慮，特區政府早年邀請顧問進行研究。有關研究報告昨日出爐，指香港現在所採取的整體防疫措施可謂世界上數一數二，加上市民普遍偏好食用活雞，認為香港可維持活家禽業現狀，即保留零售銷售活家禽，亦毋須禁止內地活家禽進口。食物及衛生局局長高永文指出，將就有關報告展開為期兩個月的公眾諮詢，收集各方意見後，方就本港活家禽業的未來作最終決定。

特區政府昨日公佈有關香港活家禽業未來路向顧問研究的結果及建議。顧問經研究後指出，香港目前採取的整體禽流感措施在世界上可算最為全面及嚴格之一。自1997年後，香港亦沒有再出現本地人類感染H5或H7禽流感病毒個案，顯示有關措施能有效預防人類感染禽流感。

顧問曾電話訪問了1,000名市民，發現近半數受訪市民偏好食用活雞，以及若不能在香港購買到活雞，會感到「不滿意」或「非常不滿意」。對於中央屠宰場一法，顧問亦指出受空間限制、技術或商業原因，農場屠宰或中央屠宰方案均被評估為不可行。

顧問報告又指，雖然公共衛生及動物衛生方面的專家持不同意見，但本地活家禽業經營者都普遍支持維持現狀，以保持本地的食用文化和減低對業界的影響。

倡加強人雞分隔遷批發

綜合各持份者的意見及研究本港的禽流感防控措施後，顧問報告認為香港可以維持活家禽業的現狀，即保留在零售層面銷售活家禽及毋須禁止內地活家禽進口。同時亦提出多項改善供應鏈的生物安全及防控措施建議，包括探討額外接種H7N9禽流感疫苗的可行性、加強本地雞隻銷售前的禽流感測試、搬遷家禽批發市場及加強人雞分隔等。

食衛局局長高永文昨日出席一公開活動時，回應指香港一直面對禽流感病毒的威脅，韓國、日本等國以至台灣地區近年亦分別爆出高致病性H5的病例，內地多個省份



■高永文表示，將就顧問報告展開為期兩個月的公眾諮詢。

近幾年亦各錄得H7N9的病例，毗鄰的香港亦錄得多宗外地引入病例。

他指出，該顧問報告發現市民普遍支持銷售活家禽，而本港自1997年爆發禽流感疫情至今，均未再出現本地人類感染禽流感病毒的個案，認同現時的監控措施有效，故認為香港可維持活家禽業的現狀。

高永文：公眾諮詢定路向

高永文續說，報告在監察、養殖及零售等多個層面提出了多項改善建議，接下來會展開為期兩個月的公眾諮詢，仔細考慮公眾諮詢期內各持份者對顧問建議提出的意見後，再就本港活家禽業的未來路向作出最終決定。

對於報告建議搬遷現時位於長沙灣的臨時家禽批發市場，以減低公眾接觸病毒的潛在風險，高永文指出，該建議仍處於早期規劃階段，會再諮詢有關地區的區議會和居民，坦言實行存在一定難度，需視乎該區市民接受及可行性。



■研究報告指，香港現時的防疫措施嚴格全面，加上市民普遍偏好食用活雞，認為本港可保留活家禽零售，亦無須禁止內地活家禽進口。

分隔增成本 業界倡津貼

香港文匯報訊（記者 徐懿鴻）歷時兩年，決定本港活家禽業前路的研究報告昨日出爐，認為香港可以維持活家禽業的現狀。對此，有活家禽從業者對結果感滿意，惟擔憂若在零售點實行人雞分隔，變相增加相關從業者成本，建議政府屆時可提供貸款或津貼方案。漁農界立法會議員何俊賢對報告表示歡迎，又支持搬遷家禽批發市場的建議。

「粵皇雞」執行董事鄭展強回覆本報指，該報告結果中肯，整體感滿意，不過對其所提出的建議則予以保留。他表示，本地養雞場及銷售點在政府的監管下，生物保安等整體防疫措施早年已做得不錯，有效降低禽流感感染機會，認為報告建議本地養雞場引入額外疫苗一法未必有效，

「係唔係打咗就100%唔會病？」他又指，先進國家如日本多個雞場亦驗出高致病性H5禽流感病毒，反映疫苗防疫一法未必完全有效，只是治標不治本。

鄭展強續指，自政府立例禁止散養家禽後，已大為降低家禽從野鳥感染禽流感，以及避免散養者因家禽數目少而未有注射疫苗的機會，認為應加強源頭防疫。他又指，現時大部分養雞場均在新界地區，若臨時家禽批發市場可搬至鄰近地方，有利運送雞隻，故搬遷新址具討論空間。

報告提出，因活家禽零售點是市民與活家禽最主要接觸的地點，故建議改善活家禽零售點，提供分隔設施以加強分隔。鄭展強透露，現時已有多個街市實行人雞分隔措施，政府若有意全面推行，應提出具

報告結論及建議

結論

- 保留在零售層面銷售活家禽
- 毋須禁止內地活家禽進口
- 受空間限制、技術或商業原因，農場屠宰或中央屠宰方案被評估為不可行

建議

- 在本地養雞場引入額外疫苗的可行性
- 將現時每月進行的病毒學測試，增加至銷售前為每個可售家禽批次進行聚合酶鏈鎖反應測試
- 在活家禽零售點提供分隔設施以加強分隔
- 把長沙灣臨時家禽批發市場遷往人口較少的郊區
- 縮短批發市場內雞禽存留的最長日數

資料來源：香港活家禽業的未來路向研究 製表：徐懿鴻

香港歷年人類感染禽疫個案

年份	事件
1997年	香港確診第一宗人類感染H5N1病毒個案，病人為一名3歲男童。該年共有18宗人類感染H5N1個案，當中6人死亡
2003年	確診兩宗外地傳入人類感染H5N1病毒個案。病人為一對曾到訪福建的父子，相信他們在福建時曾接觸活家禽
2010年	該年11月確診一宗外地傳入人類感染H5N1病毒個案。病人在確診感染前曾到訪內地
2012年	該年6月確診一宗外地傳入人類感染H5N1病毒個案。病人與父母同住廣東省
2013年	該年12月發現第一宗外地傳入人類感染H7N9病毒個案。病人於到訪深圳時曾屠宰及烹調活雞
截至去年底	香港共確診18宗外地傳入人類感染H7N9病毒的個案

資料來源：香港活家禽業的未來路向研究 製表：徐懿鴻

昔H5N1殺幼童 市民聞雞色變

話你知

1997年，香港發現全球首宗人類感染H5N1甲型禽流感病毒個案，半年間感染人數增至18人，當中6人死亡。其後政府果斷下令撲殺全港共130萬隻活家禽，之後就再沒有感染個案。事件亦觸發政府實行一系列的預防及控制禽流感的措施，以及加強市民的個人衛生意識。至今，本港再沒有出現本地人類感染禽流感個案。

1997年5月，本港一名3歲男童因感染禽流感身亡，成為全球首宗人類感染H5N1甲型禽流感病毒個案，政府其後邀請美國疾控中心專家進行調查，專家建議緊密監察。相隔數月，至11月初，本港出現第二名人類感染H5N1禽流感個案，同時在本地家禽農場發現多宗H5N1禽流感個案，長沙灣臨時家禽批發市場的家禽亦對禽流感測試呈陽性反應，甚

至活家禽零售點亦發現H5病毒。

由1997年5月至12月期間，本港先後共出現18宗人類感染H5N1個案，當中6人死亡。當時市民聞雞色變。時任衛生署署長陳馮富珍為安撫市民大眾，更發表「我日日都食雞」言論。

果斷撲殺130萬家禽阻蔓延

至1997年12月28日，政府下令撲殺全港共130萬隻活家禽，之後本港再沒有人類感染禽流感個案。衛生部門亦加強市民衛生意識，教導市民勿接觸禽鳥，注意手部衛生及徹底煮熟禽鳥。

同時政府參考國際慣例，先後實行一系列的預防及控制禽流感措施，包括2003年實施強制性H5疫苗注射計劃、2008年實施禁止活家禽在零售點存留過夜，及分別於2004年及



■本港曾於1997年出現零星H5N1禽流感感染個案，政府為此撲殺130萬隻家禽。 資料圖片

2008年推出自願退還牌照或租約計劃。1997年首次發生禽流感事件之後，本港迄今再沒有出現本地人類感染禽流感病毒個案。 ■記者 徐懿鴻