油旺研收樓三千幢 市建局「蝕住做」

收購成本1.1萬億 若依現行規劃料虧損2000億

■韋志成 香港文匯報記者彭子文 攝

香港文匯報訊（記者 馮健文）市區重建局就油麻地及旺角區未來發展規劃進行的策略性研究進入重要階段。市建局行政總監韋志成透露，研究團隊已初步識別出6個可作深化研究的「節點」，包括西九龍高鐵站一帶、旺角港鐵站及旺角東站一帶、旺角街市等。他又提到，油旺區重建涉及逾3,000幢樓宇，單是項目收購成本已逾1.1萬億元，若沿用現行規劃機制、收購補償政策，虧損或高達2,000億元。該局正草擬3個大綱概念圖，當中兩個概念圖都是「蝕住做」。

韋志成昨日與傳媒會面時指出，市建局去年完成油旺兩區的規劃基線研究，令涉及兩區未來發展規劃的研究進入重要階段。研究團隊正根據區內樓宇狀況及老化速度、發展密度、交通和基礎設施容量，並制定9套「市區更新大綱發展概念藍圖」，每套藍圖根據不同發展密度及時期制定。

鎖定6「節點」 添「智城」元素

他表示，團隊亦會在具更新潛力的地區，鎖定6個具民生及地區特色元素的「節點」，作進一步深化研究，加入智慧城市元素，改造及更新舊區的環境。

他透露，這6個「節點」包括兩個鐵路線匯合點、即西九龍高鐵站一帶以及旺角港鐵站和旺角東站一帶；旺角街市；洗衣街舊水務署一帶；旺角東北水渠近花墟一帶；以及旺角西北工廠大廈一帶。

他強調，現時這些「節點」未有明確界線與發展次序，更新規模亦有所不同，「節點」內有哪些建築物需要重建也未有定案，需待研究完成才有結果。

油旺區研究範圍涉及逾3,000幢樓宇，韋志成提到，該局曾為未來25年重建這些樓宇所涉及的財務承擔作估算，顯示若沿用現行規劃機制、開展重建項目模式及收購補償政策，收購成本將逾1.1萬億元，即使扣除項目所獲收益，亦可能需要面對逾2,000億元虧損。

韋志成透露，該局正草擬3個更新大綱概念圖，當中一個概念圖期望能令局方有財務收益，另外兩個則是「蝕住做」的概念圖，期望明年初完成有關概念圖，再與政府商討及進行公眾諮詢。

市建局上年度盈餘減80%

另外，市建局昨日向立法會提交的周年報告顯示，截至今年3月底，市建局的資產淨值為469.7億元，包括政府注資的100億元，以及累積盈餘369.7億元。而上個財政年度只錄得23.3億元盈餘，比對上一個財政年度的120.4億元減少97.1億元，減幅達80%。

韋志成解釋，由於去年度只得兩個項目招標，收入減少，加上對上一個年度的中環嘉咸街商業項目有可觀盈餘，令上年度盈餘出現大幅下降情況。

憂樓市若波動 財政風險大

他坦言，市建局未來5年需耗資約340億元進行重建計劃，而最快能提供收入的項目為明年第四季的土瓜灣項目，擔心若此段期間出現樓市波動，會構成很大財政風險，故必須作出應對，如將進行更多前期規劃研究。

「煥然懿居」大房較吸引速售罄

特稿

市建局正推售港人首置上車盤「煥然懿居」，在450個供發售單位中，全部兩房及一房單位已售罄，但逾110個開放式單位僅售出逾半數。市建局行政總監韋志成指出，此銷售趨勢顯示市民傾向購買面積較大及環境較佳的單位，籲政府日後再推售首置盤時可作參考，減少開放式單位的數量。

位於紅磡馬頭圍道的「煥然懿居」於上周開始揀樓。韋志成昨日中午與傳媒會面時透露，在450個供發售單位中，82個兩房單位率先售罄，之後是170個一房（獨立廚房）單位及84個一房（開放式廚房）單位。餘下的114個開放式單位，截至昨日共售出59個，仍有55個未售出。

籲日後再推售 減開放式單位

韋志成指出，銷售趨勢顯示市民傾向購買面積較大、環境較佳、有獨立廚房的單位，故位處高層及兩房單位最受歡迎，其次是有獨立廚房的單位，故政府未來若再推出首置盤，可參考今次經驗，提供較多兩房及三房單位，開放式單位的數量可減少。

他又解釋，由於「煥然懿居」原本屬私人發展項目，故提供較多受私人市場歡迎的開放式單位。而今次的買家逾80%屬80後及90後年輕人。

他又預計，項目以市價6.2折出售，將令市建局少收10億元，與之前的估計相若。

■香港文匯報記者 馮健文

涉37公僕合作社 重建料供3000伙

話你知

為釋放公務員合作社（即公務員宿舍）的重建潛力，以增加房屋供應，特區政府去年邀請市建局物色一兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作重建試點。市建局行政總監韋志成表示，已鎖定兩個項目、涉及37個公務員合作社共600個單位，預計未來重建後可提供3,000個公私營單位，該局正與政府商討計劃細節，包括項目的公私營單位比例等。

政府早年為公務員興建的宿舍，業權已歸公務員住戶所組成的合作社，這些宿舍大部分樓齡已高，有重建的需要。

局方選定兩試點

韋志成昨日透露，市建局已就全港238個公務員合作社進行研究，其中132個位處高密度發展地段，該局最後選定37個整合成兩個試點項目。

該兩項目現時涉及600個單位，若重建計劃落實，預計可提供3,000個單位，其中公私營單位的比例有待與政府商討。

他表示，暫時未能透露項目所在位置，但他們挑選地段的原則，是一個項目內能處理的公務員合作社數量愈多愈好，令問題可以較快解決；地段面積亦愈大愈好，因重建潛力及效益將會更大。

研簡化解散合作社程序

至於計劃最大困難，韋志成坦言解散合作社難度大，因物業業權屬於合作社，業權需轉回予個別公務員，需待公務員向政府補地價並取回業權後，市建局才可進行收購工作，程序需時，故他們會與政府商討，如何將此程序簡化。

■香港文匯報記者 馮健文

區會倡建「天空之城」 紓觀塘地面逼爆

■觀塘區議會委託樹仁大學進行建立觀塘行人網絡研究報告，左二李樹甘、左三黎樹濠。 香港文匯報記者殷翔 攝

香港文匯報訊（記者 殷翔）觀塘是全港人口密度最高的老區，道路狹窄，經常人車爭路。觀塘區議會委託樹仁大學進行的《觀塘行人網絡的改善方案研究報告》昨日出爐，建議仿效中環，連結區內的天橋、升降機塔、行人隧道網絡，讓無障礙行人網絡四通八達，進而紓緩地面交通負擔，營造「天空之城」。

樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心主任李樹甘博士引用2017年人口普查結果指出，觀塘是全港人口最多的行政分區，人口密度達每平方公里59,400人，比全港平均人口密度每平方公里6,830人高約7.6倍。作為香港早期發展的住宅區，觀塘的交通早已超負荷，改善整個行人網絡暢達性及易行性極為殷切。

仁大報告倡天橋連通市中心

他續說，觀塘行人道路是根據當年發展工業區的標準和準則興建，行人路狹窄，人車爭路情況普遍，險象環生。由於區內大部分住宅區依山而建，地勢較高，街道斜度較陡及較長，不少長者和居民因為行人通道通行不便而轉乘公共交通，加重短程交通負荷。而區內近年發展迅速，大型商場林立及香港兒童醫院啟用，區內接駁交通系統未盡完善，露天行人路迂迴曲折，既使相距很短，行人亦需依賴小巴接駁。

報告建議加強行人設施連接各屋苑至鐵路站，建立有效和安全的行人過馬路設施，包括興建天橋連接到鐵路站和觀塘市中心一帶，還需要擴寬行人路、加建上蓋、行人隧道，發展地下街，形成立體行人通行網絡。觀塘許多建築物建在半山上，難以建立行人路，則需興建多座升降機塔，方便居民出行。

涉公私業權 須靠政府推行

觀塘區議會發展及重建專責小組主席黎樹濠批評，政府應更落力推展地區工作，他舉例牛頭角港鐵站通往觀塘站步行只需10分鐘，區議會曾要求在該處加設隧道或天橋，但政府以地下有多條水管為由拒絕。

他續說，是次樹仁大學的研究建議涉及大量公私業權和維護保養責任等，不可能依靠民間力量進行，希望政府下決心推行這項大規模基建計劃，為區內居民帶來便利。

愛滋病母嬰傳染 2015年來首次

香港文匯報訊（記者 殷翔）衛生署衛生防護中心昨日公佈，今年首季接獲146宗感染愛滋病病毒的新增個案，另外有22人病發，病發率與去年相若，除了男男同性性行為感染，中心還錄得兩名兒童經由母嬰傳染途徑染病毒，為2015年以來首次。

衛生防護中心顧問醫生（特別預防計劃）陳志偉透露，該兩宗個案的母親懷孕後才感染愛滋病毒，再傳染給子女，呼籲孕婦進行性行為時也應該使用安全套。

陳志偉表示，兩名傳染愛滋病病毒給胎兒的孕婦，在孕期檢查時並沒發現感染愛滋病，相信是孕期時進行高風險性行為感染愛滋病病毒，再於生產或哺乳時，將病毒傳染給子女。

他強調安全套不僅可以避孕，還能有效降低感染性病的風險，包括愛滋病。母嬰傳染愛滋病每隔幾年都會零星發生，對上一宗個案是2015年。

首季新增146感染個案

首季新增的146宗愛滋病病毒感染個案，涉及128名男性及18名女性。其中，71人透過同性或雙性性接觸受感染，17人透過異性性接觸受感染，兩人透過注射毒品感染。

陳志偉表示，男男同性性行為時由於不擔心懷孕，而拒絕使用安全套，是主要感染途徑。他強調，進行高風險性行為時一定要使用安全套。

政府每年補貼「雞尾酒」藥費料逾10億

陳志偉透露，治療愛滋病的「雞尾酒療法」費用不菲，每名感染者單是每年藥費已高達約10萬港元。「這都在政府藥物名冊內，有公帑補貼。感染者在公立醫院領取16周用藥，僅收費15元。」香港記錄在冊的愛滋病感染者及發病者共11,879人，換言之政府每年補貼「雞尾酒」藥費，保守估計逾10億元。

■陳志偉公佈今年第一季本地愛滋病情況。 香港文匯報記者殷翔 攝

首季愛滋病新增個案

	愛滋病帶菌者	愛滋病患者
性別		
男	128	18
女	18	4
種族		
華裔	105	19
非華裔	25	3
不詳	16	0
傳播途徑		
異性性接觸	17	6
同性性接觸	65	11
雙性性接觸	6	3
注射毒品人士	2	0
輸入血液/血製品	0	0
母嬰傳播	2	1
不詳	54	1
總計	146	22
1984年至今累計	9,861	2,018

資料來源：衛生防護中心
整理：香港文匯報記者 殷翔