

# 測量師學會促重新檢討資助房屋政策

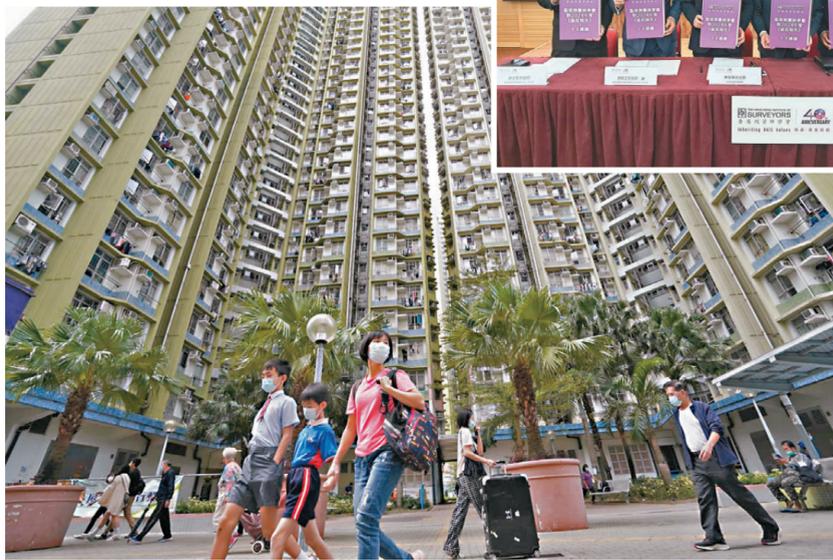
# 倡公屋只租不賣 居屋僅可售回房委會

## 施政報告 前瞻

新一份施政報告下周三(16日)公布，香港測量師學會昨提出十項建議(見表)，以加快房屋及土地供應，包括建議特區政府重新檢討資助房屋政策，暫停「綠置居」計劃，公屋只可出租，以防止更多公屋單位流入公開市場，確保公屋資源可用於真正有需要的群體。另一方面，鑑於近年樓市及土地市場變化急速，學會建議地政總署重新審視評估地價的方法，避免在釐定價格時與市場脫節。此外，為讓香港更好連接大灣區內地城市，學會建議特區政府發展「低空經濟」，盡早制定與鄰近地區一致的航線網絡結構規劃，建立空中導航系統，在部分自然景點建設低空生態旅遊試點。

●香港文匯報記者 曾業俊

▲測量師學會會長林家輝(中)、前會長及土地政策小組主席劉振江(左二)、前會長及房屋政策小組主席趙錦權(右二)、建築政策小組主席謝志堅(左一)及土地測量組主席劉志光(右一)。



▲測量師學會建議政府重新檢討資助房屋政策，確保公共資源可用於真正有需要的群體。

## 測量師學會對新施政報告 十大建議內容摘要

### 土地政策建議

- 積極擴大土地供應**
  - 為新田科技城的多元化批地模式制定透明的機制，吸引龍頭企業和初創企業進駐；
  - 應加強新界土地規劃的落實安排，提升公共交通網絡及基礎設施。
- 優化土地審批與評估機制**
  - 建議放寬鄉村範圍內的私人發展限制，放寬非原居民所擁有的私人土地發展限制；
  - 地政總署應重新審視評估地價的方法，確保反映當前市況，估價專家須及時獲取準確建築成本估算；
  - 支持政府採用「標準金額」的補地價方式處理土地申請。
- 「基建先行」完善基礎設施規劃**
  - 政府應首先制定新發展區公共基建的相關發展計劃，讓發展商了解如何配合及計算成本。

### 房屋政策建議

- 優化公營及資助房屋政策**
  - 建議暫停「綠置居計劃」，將所有公屋單位僅作出租用途；
  - 建議未來出售的居屋單位只能在居屋第二市場以議定價格售予房委會提名的買家，轉售價格可參考單位購買價格和消費物價指數作為指標，房委會回購單位後可將其轉售給合資格申請人。
- 多管齊下滿足不同群體的住房需求**
  - 建議多管齊下增加青年宿舍供應，包括加快非政府組織自建青年宿舍的進度、將空置校舍改建為宿舍、與私人發展商合作及利用工廈等；
  - 建議擴大海外人才公寓範圍，為新興產業的專業人士提供住房補貼。
- 針對房屋市場調控與創新**
  - 建議參考國外「可負擔房屋(Affordable Housing)」的案例，要求私人發展商以折扣價向合資格年輕人提供一定比例的單位。

### 建築政策建議

- 成立「樓宇維修局」加強樓宇安全管理
- 全面提升現有樓宇不合規加建監管
- 推動綠色建築發展

### 其他政策建議

- 積極推動低空經濟發展作為新增長引擎**
  - 建議政府制定政策支持低空經濟落地發展，並與大灣區連接，擁抱先進的空中移動系統和各種飛行器；
  - 利用試點場地探索各種經濟效益，並延伸至鄰近城市。

居屋可自由出售而減少資助房屋的總存量。趙錦權強調，居屋應只給予合資格人士購買，而非成為私人住宅，否則其存量會一直縮減。

### 審視評估地價方法 需緊貼市場

學會土地政策小組主席劉振江表示，政府土地出售和換地申請是私營機構新土地供應的關鍵，但近期多宗申請失敗，延誤發展土地供應，亦令近期財政赤字增加，原因在於政府評估的土地價值高於市場接受程度。鑑於市場變化，地政總署應重新審視評估地價的方法，避免在釐定價格時與市場脫節，確保反映當前市場情況，包括物業銷售速度、營銷成本、融資費用及風險要求等。此外，估價專家須及時獲取準確建築成本估算，以成功提出市場估價。這些措施旨在提高土地審批效率，促進土地資源的合理利用。

劉振江續指，為提高土地利用效率，學會建議放寬鄉村範圍內的私人發展限制，檢討相關政策，放寬非原居民所擁有的私人土地發展限制。在處理土

地審批安排中，政府更可積極扮演「促進者」的角色，協助土地申請人解決土地問題，靈活處理審批程序，讓更多土地資源得以善用。

劉振江又指，學會支持北部都會區和交椅洲人工島發展，認為可提供房屋和科技發展用地之餘，還能促進香港與深圳融合，助力香港更好地融入國家整體發展。學會建議政府盡快公布北部都會區分階段發展時間表，並定期檢討進度，確保發展計劃如期推進，為公眾和物業業主提供參與發展的機會，利用市場力量提升發展效率。

### 推動低空經濟發展 與大灣區連接

學會土地測量組主席劉志光表示，學會建議政府制定政策支持低空經濟落地發展，並與大灣區連接。香港可利用其在大灣區的地理優勢，擁抱先進的空中移動(AAM)系統和各種飛行器，如電動垂直起降(eVTOL)飛行器的機遇，通過確定合適的試點場地來探索旅遊、物流和交通方面的經濟效益，並將這些效益延伸到鄰近城市。

香港測量師學會房屋政策小組主席趙錦權昨日表示，學會建議特區政府重新檢討公共資助房屋政策，例如暫停「綠置居計劃」，將所有公屋單位僅作出租用途，以防止更多公屋單位流入公開市場，確保公屋資源用於滿足真正有需要的群體的租住需求。由於現時政府興建公營房屋的數量落後需求，若繼續將部分單位以「綠置居」方式出售，將難以縮短公屋輪候冊排隊時間，因此公屋應只作出租用途。此外，政府應定期檢討富戶政策，並與內地建立報告機制，同時加強跨部門合作，以更有效識別不符合資格的租戶。

### 確保資助房屋資源獲充分利用

趙錦權又指，學會建議未來出售的居屋單位只能在居屋第二市場以議定價格售予房委會提名的買家，不能透過補地價在公開市場出售。轉售價格可參考單位購買價格和消費物價指數(CPI)作為指標，在回購單位後，房委會可將其轉售給合資格申請人，確保資助房屋資源得到充分利用，也不會因

## 專家促引「市場莊家」制 改善港股交投

香港文匯報訊(記者馬翠媚)行政長官李家超將於下周發表任內第三份施政報告，不同機構代表就促進港股流動性方面建言獻策。一國兩制研究中心高級研究主任朱岩昨在一個活動上表示，香港作為高度開放小型經濟體，港股易受外部環境及經濟週期影響，而港股流動性則主要受小型股拖累，因此她認為政府及監管部門宜與時俱進，參照歐美股市監管的通常做法，引入「市場莊家」制度，改善市場流動性，並且提高港股可賣空股票市值與流動性門檻，增加相關的資訊透明度，完善個股衍生品交易配套，降低賣空濫用風險。朱岩又指，港交所可能出於流動性等其他方面的考慮，未將全部滿足公開標準的股票納入合資



●朱岩

格發行衍生品權證名單中，建議港交所諮詢市場參與者，對上市結構性產品相關資產的資格訂立清晰的準則和制訂進一步的指引。她亦建議，允許在大灣區內證券公司執業的證券分析師向香港持牌機構發布在港上市內地企業證券投資分析研究報告，並由香港持牌機構向國際客戶進行轉發，進而使香港與大灣區機構的證券投資分析研究報告雙向覆蓋國內外投資者，鼓勵投資者進行長期價值投資，促進股市的健康穩定發展。

### 倡設單日賣空比率上限

卓博集團主席、香港創科上市企業協會籌備小組主席王揚斌表示，「濫用賣空」壓抑了一些中小市值股票的流動性，他建議



●王揚斌

設置單日賣空比率上限，提供權證等衍生品對衝機制。他認為港交所所有必要設置股票的單日賣空比率上限，遏止濫用賣空失當行為，亦建議提供權證等衍生品作為對衝機制。他亦認為，監管機構需建立一種有效的溝通機制及接口，讓上市公司可向監管方查詢一些規定及適時表達其意見。

對於市場濫用賣空問題，同場的立法會議員嚴剛認為，需要從處理好以下幾個方面的關係來考慮，包括一是如何防範賣空機制被濫用與本港多年來奉行的積極不干預自由市場原則的關係；二是莊家制度與監管機構的角色及關係，即如何把握好有效監管與高效市場的關係；三是如何把握「新國九條」及內地不斷深化的金融體制改革機遇及新的

運行機制與香港獨特的「兩制」優勢的關係；四是增強市場流動性與保障投資者合法權益的關係。他期望政府監管部門與時俱進，就國家改革及國際地緣政治變化帶來的種種變化，識變應變求變，把握機遇，通過改革進一步建立健全自由市場機制。

「深化改革鞏固提升香港國際金融中心地位」研討會昨在港召開，多位立法會議員、監管機構代表及財金界人士出席，共同圍繞新形勢下香港金融市場發展現狀及如何深化改革展開討論，為香港進一步融入國家發展大局建言獻策。出席嘉賓包括監管機構代表及多間上市企業代表等，與會者就如何增強股市流動性、保障上市企業與投資者的合法權益等相關問題進行深入交流。



●嚴剛

## 全球金融普惠性排名 港位列第二

香港文匯報訊(記者岑健樂)美國信安金融集團及經濟與商業研究中心發表的2024全球普惠金融指數研究報告顯示，在全球41個受訪市場中，香港由於數碼化金融基建的改進，鞏固了排名第二最具金融普惠性市場的地位，僅次於新加坡。信安金融集團香港區總裁劉健洋表示，香港仍是區內其中一個推動金融普惠性的領導者。過去一年，投資於理財教育和創新，以及發展數碼化金融基建所帶來的好處尤其顯著。香港於金融普惠性的整體得分較高，特別是與數碼金融基建相關的指標，某程度反映香港成功複製內地數碼支付系統的普及。在各支柱方面，研究報告顯示香港在金融系統支援排名第三(較去年上升3位)；政府支援排名第三(較去年下降1位)；以

及僱主支援排名第十一(較去年下降4位)。另外，金融服務業的發展帶動香港的金融普惠性上升。數碼化金融基建的改善步伐尤其顯著。香港在「即時交易」排名第十(下降1位)，「網上連接能力」排名第二(下降1位)，「金融科技公司的數量及品質」排名第二(上升11位)。至於在「推動中小企增長及成功」方面，香港的金融系統排名第八(上升3位)，而「推動一般營商信心」則排名第六(與去年相同)。香港在「政府提供理財教育的廣泛程度」的排名大幅提升11位至第二十。有關研究按僱主、政府及金融系統就促進金融普惠性所提供的支援措施，對各個市場進行排名。在41個受訪市場當中，有32個市場(78%)的金融普惠性得分按年上升。

## 財庫局與彭博合作 優化港家辦生態圈

香港文匯報訊 特區政府財經事務及庫務局昨公布，與彭博推行名為「香港家辦匯」的策略性合作計劃，旨在吸引環球家族辦公室在香港設立或擴展業務，鞏固香港作為全球領先資產及財富管理樞紐的地位。雙方合作將聚焦四大範疇，即家族辦公室生態圈建設、行業知識分享、資訊科技支持以及慈善倡議。財庫局將聯同投資推廣署和香港財富傳承學院，與彭博合作推行多個不同項目，促進香港的家族辦公室生態圈蓬勃發展。財庫局局長許正宇表示，很高興與彭博合作，鞏固香港長久以來作為國際金融中心的優勢，期待與彭博緊密合作，構建一個讓家族辦公室和慈善活動蓬勃發展的環境。

### 合辦研討會 資訊科技支援

在家族辦公室生態圈建設方面，將合辦研討會，涵蓋備受關注的議題，包括影響力投資和另類資產配

置；在行業知識分享方面，彭博將編訂家族辦公室指南，就於香港設立家族辦公室提供指引，並介紹相關的政策措施，例如稅務優惠和「新資本投資者入境計劃」；在資訊科技支持方面，彭博將為投資推廣署的家族辦公室客戶提供試用彭博終端，獲取金融和替代數據，以及與彭博環球網絡的專家交流，並加入投資推廣署家族辦公室服務提供者網絡，就家族辦公室行業科技解決方案的最新趨勢提供見解和專業知識；慈善倡議方面，香港財富傳承學院將與彭博企業慈善部門合作，提供更多機會讓家族辦公室和超高資產淨值人士參與香港慈善事業發展。此外，彭博將於2025年3月在香港推出一個聚焦財富管理的全新高峰論壇，與財庫局的年度旗艦活動「裕澤香江」高峰論壇發揮協同效應，是次新設論壇與「裕澤香江」高峰論壇2025策略性地同步舉行。其他「香港家辦匯」的活動亦將於今年底前陸續啟動。