

北都片區可考慮勾地制度

長實倡提供優惠予發展商 規劃路向清晰增投資信心

特區政府上周五(11月29日)與85家企業簽署意向書，以支持參與香港北部都會區發展，並試行「片區開發」模式，本月展開為期3個月的意向調查，邀請有興趣人士就3個「片區開發」試點提交意向書，以敲定日後公開招標細節和條款。已簽意向的長實(1113)，其執行董事趙國雄昨建議，政府應規劃好北都3個片區長遠發展方向及土地用途，希望採用不同方法處理推地方式，對於有建議重推勾地，他認為可考慮，以便發展商研究及計數，同時為「開荒地」提供優惠才有吸引力。

趙國雄昨出席電台節目時指，每間企業對北都發展都有不同投資取態，部分對住宅感興趣、個別有意發展倉儲，有些則投資科研等。特區政府應對3個片區開發試點作出長遠規劃，包括實際土地用途等，讓發展商清晰知道規劃路向，才有信心作出投資。

明年就試點展開招標

北都3個片區試點位於洪水橋/廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城，分別佔地12.5、15.9及18.6公頃。每個試點均有私人住宅、產業和公共設施三類用地。發展商必須就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。

不同試點會對產業用地有不同發展要求，包括由發展商保留部分用地興建和營運企業，以及科技園大樓，亦有要求發展商興建產業大樓後交回政府，亦有部分只要求發展商進行土地平整。

政府會在本月展開市場意向調查，為期3個月，邀請有興趣人士就3個「片區開發」試點提交意向書，目標由2025年起至2026年期間陸續為該3個片區開發試點展開招標工作。

土地供應應多軌並行

對於有業界建議特區政府於北都區重推勾地制度，他指出，如今市場變化大，若政府投地政策一成不變，或會落後於形勢，若政府在土地供應方面能夠多軌並行(即拍賣、招標及勾地)，相信有助發展商成功買地。

趙國雄續稱，政府提供土地讓發展商開發很重要，此舉能支持本港經濟及社會整體發展，香港以往推出土地都因應市況作出轉變，包括拍賣、勾地及招標，勾地制度亦可以令政府建立土地儲備表，讓有興趣發展商可以因應市況及投資取態勾出土地，與其他發展商再爭奪。

他又指，日後北都區土地可以用不同方法處理，讓發展商有更多機會參與。



■特區政府將展開為期3個月意向調查，邀請有興趣人士就3個「片區開發」試點提交意向書。
中新社

逾半港人對財務狀況樂觀

環聯昨發布第4季消費者脈搏調查，顯示52%香港消費者對未來12個月家庭財務狀況樂觀，是今年新高。44%消費者料明年收入增加，當中以千禧世代最樂觀，比率由去年的40%升至今年的51%，預計收入維持平穩則有42%。雖然41%對大額消費持審慎態度，但隨着節日假期臨近，33%受訪者擬在未來3個月增加非必要開支，如外出用餐、旅遊和娛樂等，反映消費信心持續至年終零售旺季。

調查顯示，86%受訪者預期未來12個月收入將增加或維持平穩，可能受惠股市表現向好、經濟活動增加、以及減息等，有助減輕財務壓力。同時，80%受訪者料有能力全數支付賬

單和貸款，較去年的74%為高，顯示更有信心及能力履行財務責任。

此外，受訪者有計劃調整家庭支出以維持財務穩健，應對潛在經濟挑戰，如通脹和有機會失業等情況，分別有57%及54%受訪者將其列為家庭財務狀況的三大主要憂慮之一。

環聯亞太區研究與諮詢首席顧問孫威瀚表示，調查顯示香港消費者對目前及未來預期收入反應正面，愈來愈有信心維持財務穩健，特別是年輕世代。

消費者審慎理財

他指出，踏入年尾，香港消費者計劃增加外出用餐及旅遊等開支時亦見審慎理財，積極確保個人財務健康，這為本港邁向新一年時，帶來良好市場信號。

孫威瀚又說，主動管理信貸健康和監察個人信貸報告，是成功獲取所需信貸及貸款產品的基礎。他認為，加強教育消費者有關信貸監察的重要性至為關鍵，並有助提升香港消費者的理財知識。

是次調查於9月25日至10月5日期間進行，共訪問1,000名18歲或以上的香港消費者。



■受訪者最憂慮通脹和可能失業等問題。
彭博社

跨境理財通2.0試點落地

「跨境理財通2.0」首批券商試點昨天正式落地，進一步促進人民幣跨境流動和使用。首批獲納入試點的14家內地及香港券商，首日開展相關業務。符合要求的投資者可開戶進行投資。

中信證券財富管理(香港)產品及投資方案部主管陳文基表示，該公司協同內地夥伴券商中信證券華南股份推出跨境理財通服務，昨天為香港投資者開通「北向通」匯款戶/投資戶，成功匯出第一筆款項，完成公司內部首批「北向通」業務。

推進粵港澳市場互通

國信證券首席策略分析師王開稱，新措施降低粵港澳灣區內地投資者准入門檻，提高投資額度至300萬元人民幣，及擴大合資格金融產品範圍和種類，有利推進粵港澳區域金融市場互聯互通，助力國家金融高水平開放。

截至10月底，粵港澳灣區參與跨境理財通試點的個人投資者逾12萬人，包括港澳投資者超過5萬人、內地投資者逾7萬人，實現逾950億元人民幣資金跨境。



■本港新訂單及存貨重拾增長。
彭博社

港11月PMI跌至51.2

反映本港私營經濟活動表現的香港採購經理指數(PMI)雖然輕微回落，惟連續兩個月處於擴張區間。標普全球發布11月香港PMI報51.2，按月跌1點。

料末季經濟好轉

標普全球市場財智經濟研究部副總監潘靖怡料，末季經濟增長好轉，景氣持續改善。新訂單及存貨重拾增長，顯示私營企業將於未來數月繼續增產，就業人數亦已突破5月以來跌勢，公司開始增聘員工。

法國外貿銀行亞太區高級經濟學家吳卓殷稱，內地經濟政策弱於市場預期，加上美國關稅及中美政策等，料本港未來營商信心受壓，但料短期PMI維持在擴張區間，地緣政治相關壓力於明年第2季才逐漸浮現。

薈鳴瞄準公屋富戶 最高折扣三成

宏安地產(1243)旗下黃大仙薈鳴昨更新價單，推出全新「富戶置其屋付款計劃」，最高照售價減30%的總折扣優惠，如買家為「特選富戶買家」(即現時房委會或房協租戶，並需繳納倍半或雙倍淨租金；或已收取「遷出通知書」，可額外獲得特惠搬遷現金津貼68,000元。

以薈鳴10J單位為例，選用建築期付

款，折扣後售價415.6萬元，如買家為「特選富戶買家」，並選用「富戶置其屋付款計劃」，連同搬遷現金津貼折扣後售價381.1萬元，較建築期付款折實售價低34.5萬元。

項目累錄150宗成交

宏安地產表示，薈鳴推售至今累錄150宗成交，涉額7.23億元。



■薈鳴合資格買家，可額外獲搬遷津貼68,000元。