大な報社評

增加誘因激發創新創業活力

香港大學昨日舉辦創新創業日,介 紹一批科研成果,同時校方公布支援初 創企業的新措施,包括成立科創中心助 師生尋找投資者、設4億元創業引擎基 金,而提高發明人可獲的知識產權收入 比例,由現時的3成倍增至7成,更具 有積極意義,不僅強化了對知識產權的 保護,更可提供足夠誘因,鼓勵科研人 員創新發展,加快科研成果轉化,從而 惠及大衆。

本港院校科研水平在國際上名列前 茅,但在知識產權轉移方面遠遠落後於 海外的大學。年前有調查顯示,本港所 有大學的知識產權收入,竟然不足牛津 大學的七分之一。就初創企業而言,美 國和新加坡頂尖大學一年內成立的衍生 公司數目,已經超過香港許多優秀大學 多年來的總和。為什麼本港大學科研能 力強,但發明專利權收入和初創企業數 量卻不能與之成正比?癥結在於本港大 學在知識產權政策等方面不夠靈活

申請專利是研究成果市場化的第一 步,亦是大學基礎研究能否成功落地的 重要指標。但申請專利需要時間,涉及 不少成本。在一些西方國家,大學科研 人員可獲得知識產權收入的7成或以 上,而由專利權衍生的初創公司盈利, 絕大部分或全部歸發明者所有,如此一 來,發明者就有足夠的動力申請知識產 權,並成立初創公司。但就本港而言, 大學擁有發明者的知識產權, 在知識產 權收入分配上,校方拿大頭,發明者分 到的比例較小。如果成立初創公司,需 向校方提交一筆費用或部分股權。由於 經濟誘因不足,一些科技人員有了發明 創造卻不積極申請專利,導致不少創新 成果被投閒置散

需要看到的是,本港院校在知識產 權政策方面不僅落後於西方國家,也比 內地遜色。內地各省市推動高質量發 展,允許高校科研人員取得七成的知識 產權收入,對科研人員參與工作外的科 研活動也採取彈性政策,這大大增強了 科研人員的創新創業熱情

這些年來,本地學者及智囊機構一 直在大力倡議大學在專利權和授權許可 政策上提供更大的彈性,增加發明者的 收益比例, 並接受衍生的初創公司以少 量股權換取技術授權許可,以減少初創 公司的現金流壓力,令初創公司可以快 高長大。有關呼聲得到特區政府、高校 及社會各界的重視,港大昨日公布的一 系列新措施,正是順應這方面的呼聲。 有理由相信,有關新政策必將激發科研 人員的創新熱情,加快知識產權的產業 轉化。港大還成立創科中心及創業引擎 基金, 這對鼓勵年輕人投身創新也會產 生積極效果。

香港在創新創業方面正迎來黃金時 代。一方面,香港被定位為國際創科中 心,國家對香港在創科方面的支持力度 有增無減,包括資金和人才「過河」, 以及讓香港科創人員更多地參與國家重 點項目;另一方面,特區政府全力以赴 搶企業、搶人才,對創科投入的資源持 續擴大;加上大學方面紛紛「拆牆鬆 綁 | ,可謂如虎添翼。更別說共建大灣 區,本港大學的科研能力結合內地的產 業規模、廣大市場,實現落地應用,為 本港的創新創業帶來了源頭活水

推動科技創新,需要制度機制創新 作保障,香港要完善與高質量發展相適 應的相關機制。香港大學的新舉措具有 積極探索意義, 值得其他院校乃至特區 政府借鑒。

井水集

違反租約何時休

鸭脷洲海旁道的船廠用地, 多年來被指達反租約,牟取暴 利,早已引起社會關注。2019年申 訴專員公署已做主動調查,並發 表報告,指明有關用地未經地政 署批准,不可以將土地分租予其 他人士或轉為其他用途,否則違 反租地條款。結果如何呢?結果 是問題至今未獲改善,反而愈演

大約20年前,政府以短租方式 批出鴨脷洲海旁20塊土地。大公報 記者實地調查發現,目前只有兩 塊土地用作船廠,其他的被用來 停泊滑水船。一隻滑水船,每月 租金約10000元,而政府每塊地的 月租金為3000至8000元不等,換言 之,一隻滑水船的租金已超過一 個月的土地租金。一塊地可以停 泊好多隻滑水船,有人估計過, 海旁道船廠用地的年收入可達千 萬之多,真正是豬籠入水。

地是政府的,有關土地的租 用者只需付出小小租金就可以發 財,還有什麼方式比違規利用官

地更容易賺大錢呢?租用者真應 該說聲多謝,但對納稅人和政府 庫房來說,多年下來,是不菲的

順帶一提,有關租金水平還 是幾年前的數字,現時租金是多 少,有關部門語焉不詳,原因據 說是租者「不想公開」。大家就 奇了怪了, 難道租者不欲公開, 有關部門就完全配合?透明度體 現在哪裏呢?

特區政府推動「躍動港島 南|計劃,漁業、漁民、漁村文 化是主打,保留海旁船廠土地有 其價值。但眼前的事實令人失 望,「躍動港島南|計劃進展緩 慢,船廠用地大多名不副實,而 漁村文化已經被嚴重蠶食。

長年見不到陽光的地方,難 **免會生霉菌。對於海旁用地涉嫌** 違反租地條款,有關部門說正在 跟進調查,包括實地視察及搜集 相關事實資料。這句話似曾相 龍眠山

陳茂波:或再放寬首置按揭成數

地產界:有助刺激中細價樓市場



本港樓價今年來持續回 升,財政司司長陳茂波昨天 表示, 暫時無意調整樓市 「辣招」,但仍會密切留意 樓市,在可行情況下,考慮 為首次置業市民再次放寬按 揭成數比例。

地產界普遍相信,若再放寬首置按揭成數,有 助刺激中細價樓市場,但仍然期望特區政府可完全 「撤辣」,從而激活整體樓市成交

大公報記者 賴振雄、林惠芳



立法會財經事務委員會昨日開會,討論本港經濟狀況。地產 建造界議員龍漢標會上,促請政府撤銷樓市「辣招」。財政司司 長陳茂波回應表示,政府的房屋政策會以本地人購買物業自住為 優先,形容物業「是用來住的,不是用來炒的」。去年樓市成交 量約45000個,再加上發展商在年底會供應約18000個,全年會 有63000個單位供應,他認為有關供應仍然緊張。

暫無意撤樓市「辣招 |

陳茂波重申,即使「炒風」不算熾熱,政策都會以支持自住 優先,現無意撤銷特別印花稅等「辣招」,但繼去年放寬按揭保 險的成數門檻後,可能考慮再次放寬首次置業按揭要求。

政府在去年二月底修訂香港按證保險有限公司的按揭保險計 劃,翻查市場數據,截至去年12月,新取用按揭貸款個案中,涉 及按揭保險計劃的佔比由去年二月的26.3%,反覆上升至去年十 二月的36.6%, 創紀錄以來新高, 反映更多市民選用高成數按揭 入市,當中1000萬以下物業,按保佔比88.3%,其餘比重則增加 在1000萬元以上物業。

對於財政司司長陳茂波考慮為首置人士再放寬按揭,地產界 普遍相信有助刺激中細價樓市場,但仍然期望特區政府可完全撤 辣,從而激活整體樓市成交。

地產建設商會執委會主席梁志堅向《大公報》表示,相信特 區政府考慮再度放寬按揭成數並非旨在「救市」,而是希望幫助 首期有限的上車客入市。不過,梁志堅認為,再放寬首置按揭成 數對樓市刺激有限,建議適當「減辣」。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示,再放寬按揭成數



▲財政司司長陳茂波昨天表示,考慮為



發展高級副總裁潘銳民亦稱,近期樓市交投低迷,政府再放寬按 揭成數可刺激一定入市需求,但撤除樓市辣稅更有助提振市場。 長實營業部首席經理郭子威認為,再放寬按揭成數的措施成效, 仍取決於經濟復甦情況,他預期全年樓價會波幅10%。

料全年樓價波幅10%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,放寬首次 置業人士的按揭成數,相信對整體物業市場有裨益,如可考慮把 首次置業人士最高按揭成數調升至九成半,或者把高成數如八成 按揭上限調升至3000萬元物業,前者相信皆有助市民上車,而後 者可推動住宅市場流轉,對樓價具支持作用。

陳永傑續稱,特區政府於1998年為協助市民置業,推出首次 置業貸款計劃,提供30萬元及60萬元的低息貸款。現時市民難以 上車,部分原因與欠缺首期有關,建議可考慮重推相關低息首期 貸款。

香港城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為,放寬按揭 成數應該「向下看」,集中在500萬或以下的中低樓價單位,甚 至可申請最高九成半的按揭貸款,但要附加壓力測試的條件,以 評估申請者的風險。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示,歡迎「財 爺」有意放寬首置按揭成數措施,由於目前細價物業按揭已可承 造九成,故放寬或針對中價樓物業,相信此舉有利中細價盤市 場。不過,他認為,不適宜進一步放寬至九成半按揭,因為只要 樓價略為下滑,更容易出現負資產情況。

現時按揭成數上限			
	樓價 (元)	按揭成數上限	
	1000萬以下	90%*	
	1000-1125萬	80-90%(貸款上限900萬)	k
	1125-1200萬	80%	
	1200-1920萬	50-80%(貸款上限960萬)	
			. —

註:採用按揭保險計劃、只限已落成住宅物業

*只限首置

樓價1000萬以下 現可按九成

嘯爆發之後,金管 局推出逆周期宏觀審慎監管措

施,增強銀行的風險管理和銀行 體系抵禦能力,以應對樓價大幅 調整。其中,收緊按揭由2009年 起揭開序幕,由最初2000萬元以 上物業收緊成數開始,逐步伸延 至中細價物業。

之後經過多次調整,2015年 2月起,樓價400萬元以下物業按 揭可達九成,450萬元至600萬元 則可申造八成按揭,700萬元至 1000萬元以下物業按揭成數高達 六成,1000萬元或以上物業之按 揭成數最高為五成。

直至2019年施政報告首次對 按揭成數作出鬆綁,800萬元以下 物業可做九成按揭,1000萬元以 下可做八成按揭。其後於2022年 對首次置業人士放寬按揭成數, 1000萬以下物業最高承造九成按 揭,1200萬樓下物業最高承造八 成按揭。 大公報記者林惠芳

上接A1 調查報道



▲船排現時租予停泊的船隻由遊艇改為滑水船,租泊規模比以前更 大,謀利更深。 大公報記者文澔攝

申訴署曾調查揭違規 船廠反變本加厲

條款。

場並非朝夕之事,2019年

申訴專員公署已對此主動調查,並指明船廠 用地未得地政處批准,不可以將地分租予其 他人士或將租地用作其他用途。船廠的船排 可臨時停泊與船廠用途有關的船隻,由於短 期租約訂明租地只可作船廠用途,倘若船隻 停泊的目的與船廠用途無關,便屬違反租約

報告又揭示,該問題早在2017年下旬已 有傳媒關注。揭發鴨脷洲海旁道、南區深灣 道和筲箕灣譚公廟道均有船廠涉嫌違反租地

用途,將原本用作臨時停泊待修船隻的船排 租予遊艇停泊,收取月租數萬至十萬元。惟 時隔五年,情況仍未見改善,不過船排租予 停泊的船隻則由遊艇改為滑水船,租泊規模 比前更大,謀利更深。

區議員:地政署不巡查不作為

南區區議員梁進對《大公報》表示,幾 年前收到投訴有鴨脷洲海旁道的船廠用地涉 轉做非法紅油供應場,他當時實地發現油 跡,立即通知相關部門採取行動取締,但船 廠涉嫌違規出租泊船問題,至今未見改善。

他直指地政總署不作為,沒有主動巡查,署 方僅稱難以確定在船廠的船隻是待維修或租 泊,「根本是藉口,你們傳媒都會『放蛇』 取證,相關部門有執法權力,點解不主動做 多一些?」梁進又指,船廠做「二房東」將 用地租給船隻停泊的收入,比做維修豐厚得 多,於是紛紛「偷雞」轉型,政府相關部門 不作為,變相鼓勵船廠轉做「二房東」,令 真正的維修廠更少,行業更難生存。他認 為,地政總署大可在續約時加入相關的規限 用途條款,再加上突擊巡查,已能杜絕問 大公報記者施文達、周揚