

# 古洞北粉嶺北換地限期延至年底

## 下調補地價標準金額 月內公布詳情

政府就古洞北、粉嶺北新發展區餘下階段發展的原址換地申請，截至今年5月底，共七宗申請獲接納作進一步處理。

發展局局長甯漢豪昨日表示，申請人接納換地條款的最後限期，會由原定於本月30日屆滿，延長至12月31日，讓政府和申請人有更多時間完成討論，政府亦會下調該區補地價標準金額，實際金額會於本月公布詳情。

大公報記者 王亞毛

古洞北發展模擬圖



粉嶺北發展模擬圖



▲政府昨日表示，古洞北、粉嶺北新發展區原址換地申請將延長至12月31日，讓政府和申請人有更多時間完成討論。

政府就北部都會區提出「加強版傳統新市鎮發展模式」，立法會議員劉國勳昨日在立法會會議上提問，古洞北、粉嶺北發展區的原址換地申請限期原定為6月30日，而據悉目前仍有申請尚在處理中，當局會否考慮延長有關期限。

### 接納七宗申請 涉9000單位

甯漢豪回應表示，政府經檢視後決定，在不影響新發展區發展時間表的情況下，將延長限期至今年12月31日，讓政府和申請人有更多時間完成討論。

論。

甯漢豪表示，區內第一階段發展的原址換地申請程序於2017年完成，共兩宗申請獲批。地政總署去年2月公布餘下階段發展的換地申請安排，截至今年5月底，七宗申請獲接納作進一步處理，預計共涉及約9000個私營房屋單位。

政府去年3月公布適用於該區的標準金額，如果申請人選擇以標準金額補地價，雙方毋須花時間透過傳統機制為每幅土地進行地價評估和磋商。

甯漢豪說，去年3月公布標準金額以來，經濟和

物業市場情況出現比較大的變化，業界普遍認為政府當時為該區設定的標準金額已經與市場脫節。在七宗申請當中，有五宗的申請人仍然選擇傳統估價模式，以至地政總署仍需按既定程序評估有關土地的補地價金額。另外兩宗個案則未就補地價安排作選擇。

### 料適用於其他新發展區

她續說，經考慮客觀市場數據，政府認為有理由由下調該區的標準金額，反映自去年3月至今的市場

調整，讓標準金額成為有意義的選項，發揮加快補地價程序，以至加快發展的政策原意，預計實際金額會於本月公布詳情。

劉國勳提問，加強版的原址換地計劃，會否適用於新田科技城及洪水橋／厦村新發展區，並擴大申請範圍至商業及其他產業用途。

甯漢豪回應時表示，政府有關計劃將適用於洪水橋／厦村發展區並會擴至商業用地；而元朗南及新田科技城預料亦會適用，具體詳情會適時公布。

## 研究報告倡混合批地 發展北都新田科技城

【大公報訊】記者王亞毛報道：政府正就北部都會區的新田科技城規劃進行公眾諮詢，預計落成後將成為本港最大的創科中心。物業顧問公司「高力香港」昨日發表研究報告，建議政府於各階段採用混合批地及發展機制，幫助增加土地供應，及建議將土地租用年期由50年縮短至30年；又提出「園中園」概念，建議在園區內劃分土地以發展商舖、食肆等相關商業活動。

### 縮短租用期 規劃更彈性

高力香港研究部主管李婉茵表示，北部都會區規模龐大，創科產業的發展更是日新月異，在財務安排方面，建議政府採用混合批地及發展機制，如在發展初期直接批出或以私人條約批出土地，在後期採納局限性投標或「雙信封制」公開招標制度，以增加土地供應及加快發展步伐。該公司建議政府採納具競爭力的土地價格政策，以提升創科土地

地的競爭力。

在批地安排方面，該公司建議參考深圳、廣州及新加坡等地的經驗，將土地租用期由50年縮短至30年，以配合創科產業不斷變化的特性，降低土地成本；增加地積比及總樓面面積的靈活性，例如容許面積較細的土地與大面積土地合併，以及容許最多達30%的總樓面面積作已允許的附屬用途。

### 設「園中園」劃分不同用途

該公司又提出「園中園」的概念，建議在創新科技園區內劃分土地，以發展商舖、食肆、酒店及會議場地等相關的商業活動，園區內土地可加入員工住宿、社區設施等不同的附屬用途。

被問及會否擔心新田科技城發展成地產項目，高力香港董事總經理劉振江表示，新田科技城屬於國家「十四五」規劃藍圖之一，融入國家發展大局，不會成為地產項目。他認為政府應運用智慧思考如何吸引人才，一定要有競爭力和吸引力，配合發展為國際創科中心。

▲新田科技城落成後，將成為本港最大的創科中心。圖為落馬洲河套區。資料圖片

## 何永賢料樂建居發展商不會「將貨就價」

【大公報訊】就政府宣布推出私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」，房屋局局長何永賢昨日表示，發展商的反應正面，相信會有發展商和應計劃。對於未能售出的單位，政府將不會再回購，同時會要求發展商要聘請獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作，她相信發展商不會「將貨就價」。

### 列明單位檢驗部分保質素

何永賢昨日在電台節目表示，發展商聘請獨立人士檢查後，需向當局提交報告，其在項目興建期間已經要與項目建築師等專業人士溝通，若遇到質素問題要即時處理，否則若在最後階段才發現大問題，發展商將面對

很大壓力，政府不會批出滿意紙，項目亦不能出售，導致單位積壓，她相信發展商會小心處理。

何永賢表示，在驗收報告中，當局會指明每個單位所需檢驗的部分，確保在制度上達到質素保證目的。她稱項目屬重大投資，看不到發展商為何要犧牲質素，最終令項目「賣唔出」，不能回本。她相信發展商不會為確保利潤而出現「將貨就價」的情況，而是都希望項目完成後「貨如輪轉」，不會影響自己的品牌。

在該計劃下，所有單位將指定以市值65折出售，何永賢表示，此折扣率較今年居屋計劃的63折更高，多出的差價是希望私人發展商在單位內的櫥櫃、洗手間等發揮創意和設計。

## 城規角色吃重

房屋局公布私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」的政策框架，率先推出東涌第122區、柴灣祥民道兩幅地皮，予發展商投標興建私人居屋項目。房屋局局長何永賢表示，計劃其中一個模式是希望私人發展商提供手上的私人土地，用作興建

望「樂建居」計劃激活私人發展商擁有的農地，將農地透過補地價改建為居屋，推動私人發展商積極參與居屋建設。

實現「樂建居」願景，必須政府政策、發展商有農地及城規會配合。目前是政府有政策，但不知道發展商態度，亦不清楚城規會在改劃農地過程中，遇到什麼阻礙。

當然，從發展商角度看，「樂建居」能夠盤活1000公頃農地，不必長期「曬太陽」，加快買地資金回籠，絕對是參建居屋的更大誘因。城規會能否加速審批土地改劃程序，以及釐清農地申建居屋的門檻，是計劃能否成功重要一環。



透視鏡

蔡樹文

居屋。

何永賢在一電台節目表示，根據公開資料，私人發展商現時有約1000公頃農地，當局計劃以三分之一補地價為誘因，希望激活這些農地和未發展的住宅用地。「樂建居」與當年私人參建居屋概念相近，政府希

## 黃偉綸：輸入勞工計劃逐季派名額

【大公報訊】記者鍾佩欣報道：財政司副司長黃偉綸昨日表示，政府在建造業及運輸業推出的輸入勞工計劃，共合20000名勞工配額估計僅佔欠缺勞工的一半，政府仍期望其他空位可由本地勞工填補。政府會逐季派出名額，每半年向勞務局報告一次情況，強調並非先到先得，他預料首批外勞可於今年第四季到港，明年會用到相當多的配額。他強調政府「本地勞工優先」的原則不變，輸入外勞是補助性質並非永久性，期望多管齊下解決勞動人口短缺問題。

### 為機場員工提供交通津貼

黃偉綸昨日在電台節目表示，本港未來幾年有三鐵三路工程，同時需推展北部都會區、交椅洲填海等計劃，勞動人口料會持續短缺，而短期內逾80個政府項目符合資格，政府傾向每季分發配額，並視乎短缺程度訂優次序。政府會設小組負責處理建造界及運輸界的輸入外勞申請，當局會以一季一季的方式處理，預計首季會先處理數千個名額。

他表示，僱主要就每名外勞繳付400元再培訓徵款。僱主並需每月就每名機場外勞向機場管理局支付400元，機管局會每年撥出相若款額，減輕本地前線機場員工的交通費負擔。航空業計劃輸入6300名外勞，

變相會收到約500萬元，機管局會與運輸局及公共交通辦商商討安排，例如為機場員工提供專屬的八達通。

黃偉綸強調，行業輸入勞工計劃並非永久計劃，但現時未知推行限期，「未來數年都是需要（勞動力），我不想現時揣測（完結時間）」。他又稱，現時除了元朗潭尾社區隔離設施，政府無打算動用其他社區隔離設施作為外勞宿舍，因為有關設施多屬臨時性質，要交回發展商，或回歸其他用途。

### 機電工程業界：歡迎計劃

政府並優化補充勞工計劃，允許26個低技術或非技術工種輸入勞工。勞工及福利局局長孫玉菡表示，正在研究這26個工種是容許一次過抑或要分批接受申請，會交勞務局討論，第三季落實。

另外，香港機電工程師協會會長高志偉工程師昨日表示，歡迎政府推出建造業輸入勞工計劃，正視業界勞動力嚴重短缺問題。他表示，該會定必配合政府保障本地工人優先就業的政策，只會輸入指明短缺的工種，亦確保輸入勞工的工資水平不低於本地相關職位的工資中位數；而且繼續加強培訓、改善本地工人福利水平，提升安全環保措施，及應用智慧工具和建造新科技，並協助建造業界致力配合計劃的要求，達至多贏局面。

## 酒店業冀輸入9000名外勞

【大公報訊】記者鍾佩欣報道：香港酒店業主聯會昨日公布調查結果顯示，酒店業正欠缺9000名員工，未來四年隨着新酒店落成，接待旅客房間數字保守估計超過91000間，預計欠缺人手將增至12000人。該會建議加強照顧者就業配對，並希望政府為酒店業設立特別計劃，提供9000個輸入勞工配額，解決人手不足問題。

香港酒店業主聯會於上月底向約90多間酒店集團會員進行調查，收到近六成會員回覆。調查結果顯示，全港酒店業欠缺的9000多名員工，涉及工種包括房務、餐飲、前台等職位。93%受訪者稱考慮輸入勞工填補職位空缺，其中48%受訪者願意



▲聯會的調查發現，全港酒店業現時欠缺約9000名員工。大公報記者鍾佩欣攝

提供房屋津貼，供輸入勞工在香港居住。

### 仍會優先聘用本地僱員

香港酒店業主聯會總幹事徐英偉表示，由於人手不足，酒店業界僅開放約七成房間。他又形容酒店前台情況「好大鑊」，部分酒店現時前台職員只有一半人手，「有好多經理要跑去幫手」，長遠而言對業界發展並不健康。他稱人手不足涉及人口結構性問題，零售和飲食業也面對同樣問題，互相「搶人」，造成惡性循環。

旅遊界立法會議員姚柏良表示，樂見政府為航空業界制定勞工輸入配額，加快運力恢復，而酒店業也有人手緊張問題，預計暑假旅客量進一步增長時，人手不足情況會惡化。

對於外界憂慮輸入外勞會拉低本地僱員工資水平，姚柏良稱，根據政府日前公布的特別計劃，外勞薪金不可低於職位工資中位數，僱主需繳付400元再培訓徵款，加上交通及住宿補貼等，疊加成本更高，他認為不會拉低本地勞工工資水平，業界仍會優先聘用本地僱員。