

大公報社評

井水集

為加快舊區重建提供更多誘因

影響未來發展的大問題

近來本港接連發生大廈石屎剝落事故，舊區重建刻不容緩。如何才能加快舊區重建？不外乎兩大方向，一是降低強拍門檻；二是增加私人市場參與重建的誘因。

本港樓齡達到50年的大廈在2020年已有8700幢，到2030年將增加至13900幢，年久失修導致這些舊樓變成「都市炸彈」。行政長官李家超在去年施政報告提出檢討舊樓的強拍門檻，發展局近日公布有關方案，這是完全必要的，受到社會歡迎，但還不足夠。

特區政府知道問題所在，正在構思多管齊下優化重建方案。短期而言，就

是加強執管行動，督促業主承擔起樓宇維修保養的責任，政府可提供協助。長期而言，就是降低強拍門檻，但並非以「一刀切」形式處理，比如70年樓齡的大廈強拍門檻降至六成的建議，引起社會關注，有意見認為門檻太低，而實際上能達至六成重建意願的亦非常罕見，在這種情況下，六成五並非不可考慮。

還有，市建局已完成規劃研究並確認重建意願高的地區，降低強拍門檻也有其合理性。特區政府將設立專責辦事處協助小業主，提供估價、法律等專業意見，亦會協助搬遷，這會紓緩小業主憂慮，減少舊區重建的阻力。

另一個考慮方向，是提高私人發展商參與舊區重建的誘因。現時，市建局享有轉移地積比率的政策，這一政策工具將來也可以擴展到私人發展商。舊區重建的最大困難在於尋找安置的單位，如果將北部都會區及交椅洲填海的土地用來支持重建計劃，比如以比較優惠的條件賣地，並指定在有關土地上建樓，以滿足「樓換樓」的要求，相信會大大提高私人發展商參與重建的熱情。

應付大型社區重建所涉及的巨額賠償及發展成本，有聲音要求檢討市建局的七年樓齡賠償機制，以增加市建局的收入。在這方面，特區政府表明暫時無意改變有關賠償機制，但可以透過其他措施支持市建局，包括將貸款上限由60億元增至250億元，以及容許市建局項目整合附近政府用地等，都可以改善市建局的財政狀況。

正所謂「只要精神不滑坡，辦法總比困難多」，舊區重建的困難的確很多，但只要解放思想，打破舊的條條框框，總能找到方法。在商言商，鼓勵私人市場參與重建的最佳方法莫過於提高誘因，凡是能加快重建又符合社會整體利益的措施，都應當考慮。

房屋問題是本港民生痛點和難點，而加快舊區重建，既可增加房屋供應，又可以美化市區，一舉兩得，越快越好。習近平主席曾指出，當前香港最大的民心，就是盼望生活變得更好，包括「盼望房子住得更寬敞一些」。從這個意義上說，加快舊區重建是市民增加幸福感、獲得感的重要途徑，也是特區政府強政勵治的重要指標。

昨日有學者表示，香港的人才策略需要大變，大學要吸引多些海外學生，職訓局機構也要找內地生及東南亞生來就讀。這一建議值得各界思考，香港要真正廣納各地英才，關鍵是要放寬胸懷，排外心態要不得。

香港人口減少是結構性的問題，並非一般鼓勵生育措施可以改變。10年前，本港文憑試考生有8萬多人，今年不及5萬，跌幅顯著。在這種情況下，大學本科增加了海外學生的比例，未來，中學、小學可能也要擴大對海外的招生，否則殺校、縮班潮將沒完沒了。任何國際大都市都要具有一定的規模，而一個人口不斷萎縮的城市，是沒有前景可言的。這是影響香港未來發展的大問題，應當專題研究。

另一方面，世界經濟的重心正向東方轉移，亞洲是最有活力的區域。行政長官李家超上任後三次出訪，一次中東、兩次東南亞，這是積極應對挑戰的務實之舉。香港經濟曾長期依賴對西方出口貿易，對歐美環境比較熟悉，對東南亞重視不夠，當然也不熟悉。在新形勢之下，未來要重點拓展東南亞市場，而吸引東南亞學生來港讀書，無疑有助香港拓展東南亞市場。

阻礙香港吸引海外學生的最大阻力，在於部分港人的心態，一些人盲目排外。這些年，在香港院校讀博士、碩士的境外學生佔較大比例，特區政府被批評一直在用公帑補貼外地人，為人作嫁衣裳。誰不知，這些海外生中有相當一部分會留在香港，成為香港社會的一部分，為香港發展作貢獻。

香港是國際大都會，港人需要具有國際化的視野，張開雙臂歡迎海外學生，內地則是香港吸才的最重要來源地。但國際化與融入國家發展大局並不衝突，香港吸引內地人才的時候，也要將眼光瞄向更遠的地方。

龍眠山

甯漢豪：新構想發展棕地 投資者更早進場

北都研推「地花」招標 加快建工廈



政府致力推動北部都會區發展，當中涉及近千公頃棕地。發展局局長甯漢豪接受《大公報》訪問時形容，安置棕地作業會是未來工作其中一個大難題，政府將加快推出多層工廈，首批11公頃的多層工廈發展用地將於今年內招標。

甯漢豪透露，政府有新構想，擬透過「地花」模式進行招標，即是將未平整的土地推出招標，讓有興趣的投資者更早進場，加快餘下多層工廈用地應市。她表示，作為緩衝措施，政府不排除利用綠化地安置受發展影響的棕地作業者。

大公報記者 曾敏捷

政府預期到2026年須收回及清理約200公頃新界棕地，安置受影響棕地作業者成為推動發展的重大考驗，甯漢豪表示，未來幾年會大幅增加收回棕地數量，情況會更嚴峻，政府正多管齊下支援棕地作業者，包括設立專組，協助受影響棕地作業者覓地重置；加快建設多層工廈等。

首批11公頃工廈地年內招標

政府已在北都預留72公頃土地作工業及物流用途，當中大部分會用作發展多層工廈。甯漢豪表示，首批11公頃的多層工廈發展用地，現已邀請有興趣人士提交意向書，以便參考市場意見，敲定招標文件，目標是年內開始招標。

甯漢豪透露，政府正構思透過「地花」模式招標，加快餘下多層工廈用地應市。她解釋，以往做土地發展，一般是發展到相關區域，並完成土地平整才推出招標，「地花」概念是將已確定土地用途，但未完成土地平整的用地，提早招標，讓中標投資者提早入場。當政府在進行土地平整的時候，投資者同步推進圖則設計、融資等前期工作，待土地到後，就可馬上展開建築工程，達到提速效果。

甯漢豪預期，多層工廈及新田科技城用地可望率先採用「地花」模式招標。被問到「地花期」有多長，甯漢豪認為，提前一至兩年會是較合適的時間，「動工前要躊躇資金、做圖則，一至兩年應該差不多，若多過兩年，可能未必咁容易（成功招標）」。

此外，政府亦研究能否推遲部分棕地的收地時間表，希望以時間換取空間。但甯漢豪承認，並非所有棕地作業都可以搬遷上多層工廈，部分仍需要露天安置，故政府早前公布可容納棕地作業用地的資訊，方便業界尋找合適的安置用地。相關用地主要是私人農地。

或動用綠化地安置棕地作業者

對於有立法會議員反映，部分用地不容易找到業主，部分業主亦開價較高，建議政府提供一些合適的政府用地作露天棕地作業，例如開闢部分綠化地作棕地用途，甯漢豪坦言，有關安排「不容易」，因為社會不歡迎露天棕地，並希望政府致力減少，但未來要清理大量棕地，不排除要用綠化地做安置，「作為緩衝措施，可能我們都要思考一下。」她強調，會小心平衡不同需要及意見。



▲發展局局長甯漢豪接受《大公報》訪問透露，政府構思以「地花」模式招標，加快多層工廈用地應市。大公報記者蔡文豪攝

▲政府致力推動北部都會區發展，當中涉及近千公頃棕地。

開發新田科技城用地 可參考內地經驗

港深互動

政府將於今年內推出北部都會區整體行動綱領及時間表，發展局局長甯漢豪表示，隨著本港與深圳的持續互動，政府會審時度勢調整北部都會區的發展規劃。她又認為，在新田科技城的創科用地方面，可參考內地的片區開發經驗，將一個片區交由一個企業負責，但須保證公平公正。

北部都會區面積廣闊，發展時間跨度較

會不斷審時度勢，作出調整。



長，甯漢豪稱，香港與深圳一直有互動，故在北都發展規劃過程，政府會一諮審時度勢，不斷調整，舉例大鵬灣／印洲塘生態康樂旅遊園的沙頭角地區，雖然兩地都定位為發展旅遊，但深圳提出更具體建議，包括中英街作開放式旅遊，「其實挑戰就在中英街，因為中英街現在不是一個口岸，它的開放與過關有關，行政長官已經要求相關政策局，包括文化體育及旅遊局、保安局入場，共同思考如何跟進這個構思。」

深圳倡中英街開放式旅遊

被問及前往深圳交流的收穫，甯漢豪說，北都的部分企業園或私樓群，可參考內地片區開發的做法，即是由一個企業完成一個片區的開發及管理，當中可能涉及代政府收地的工作程序。她承認這種模式在香港的挑戰會更大，因內地參與片區開發的較多是國企、央企，有國家的監督，而香港若參與開發的是私

營企業，需考慮如何保證公平公正。

甯漢豪稱，若以新田科技城為例，當中300公頃的創科用地可劃分為多個片區，交給不同企業負責發展，至於具體劃分安排，交由創新及科技局研究。

古洞北／粉嶺北新發展區去年初展開第二輪原址換地，推出標準補地價金額安排，惟至今未有完成個案；政府早前降低標準補地價金額，並將原址換地期限延至今年底。甯漢豪說，原址換地只是選項之一，降低標準補地價金額是因應市場變化，若今次限期前沒收到申請，政府便入場收地，不會持續將價格壓低，或無止境推遲完成換地時間。

去年施政報告提出，今年中在新發展區以外的一些農地，引入標準補地價金額。甯漢豪稱，現時目標是在今年第三季推出，延遲是因為農地價格評估較複雜，需諮詢專業學會、地產建設商會等不同持份者，希望制訂合理的標準金額。大公報記者王亞毛

「打贏一場又一場仗，倍感鼓舞」

團隊精神

發展局局長甯漢豪接受《大公報》訪問時，回顧上任一年來的工作，形容是披荆斬棘、追趕時間，感恩有願意承擔的團隊，打贏一場又一場仗，包括推行建造業輸入外勞計劃、通過簡化發展程序修訂等具爭議性政策，「立法會完善選舉制度，加上國安法落實，以及政府在政策出台前擺對定位、多做溝通，以至我們在很多爭議性話題上都保住了，這對發展局是鼓舞的，亦令我們學習到要多溝通、多做預先鋪墊。」

國家主席習近平去年視察香港時，對新一屆特區政府提出「四點希望」，甯漢豪表示，

發展局的工作正是朝着這些目標去做：精簡發展程序加快造地，是提升治理水準；推動北部都會區發展及交椅洲人工島發展，正是要增強本港發展動能；為舊區重建拆牆鬆綁是為了排解民生憂難。

朝着「四點希望」目標去做

對於不少預期爭議較大的發展項目，甯漢豪說，因為社會已進入由治及興的階段，加上很多愛國愛港人士的幫助，這些爭議事件最終都能得到處理，可以控制或縮窄到爭議範圍，令她感到鼓舞。她舉例，在建造業輸入勞工方

面，採納了勞工界提出只在公營項目上引入的建議，並與建造業取得共識；在修訂《保護海港條例》上，社會能聚焦在如何用好海濱的討論，政府建議的修訂亦得到海濱事務委員會支持。

甯漢豪說，發展局過去一年工作是「一波未平一波又起」，但是，「就像打仗，一場一場，越打越有信心，到現在做了一年局長，信心更大，也從來沒有後悔。未來北部都會區和交椅洲人工島兩場大仗，會繼續帶頭向前衝。」大公報記者王亞毛