

發展局修訂安排 北都發展提速

新市鎮原址換地只需九成業權

政府推動土地發展提速不停步，發展局昨日公布修訂「加強版傳統新市鎮發展模式」的原址換地安排，以及擴大標準金額補地價安排，包括容許私人土地業主在提出原址換地申請時，只要擁有指定用地的九成或以上的私人土地，即使夾雜「祖堂地」的第三方土地，政府可考慮批出申請，協助作統一發展。業主須繳付十足補地價，同時受影響的商住戶除選擇現金賠償外，亦可選擇政府安置上樓的補償方案。

有智庫組織支持政府兩項措施，認為修訂原址換地安排可鼓勵私人發展商積極參與發展，提升北都發展效率，擴大標準金額補地價安排則可減省政府與發展商間的討價還價時間，加快工廈重建。

大公報記者 王亞毛

在現行安排下，換地申請人須擁有所不少於4000平方米的住宅用地，或擁有全部的作為商業及混合商住用途的指定用地，才符合原址換地條件。發展局發言人表示，新安排下，政府將放寬規定，容許申請人擁有指定發展用地內九成或以上私人土地業權，當中可夾雜「祖堂地」等，政府即會考慮收回餘下的少數第三方土地，並批予申請人作統一發展。

發展局強調，換地申請人仍須繳付十足市值的補地價，同時亦要提供政府指定的公共設施，例如休憩用地、道路或其他公共設施。當局認為，相關做法可以免卻政府收回、清理和平整土地以及日後土地招標工作，加速新發展區的發展，亦可減輕公共財政的前期負擔。

發展局發言人認為，相關做法合理合法，符合社會整體利益，同時平衡了發展商及小業主的利益，強調不是「送地」。在現時接受的原址換地申請中，有2宗申請，發展商業權達9成，受惠於今次放寬，地政總署會繼續跟進個案。

在適用範圍方面，「加強版模式」目前適用於古洞北／粉嶺北及洪水橋／廈村新發展區，在新安排下，擴展至適用於元朗南、新田科技城、牛潭尾、馬草壟等地，並且包括產業用地，以及私營社會或福利設施用地。具體可供申請的用地，將由政府按政策考慮指定。

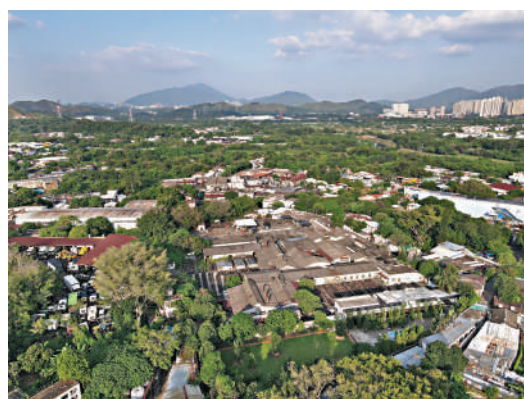
此外，為保障受換地申請影響的用地佔用人權益，政府要求換地申請人，向受影響的住戶和商戶等，作出與政府清拆行動相若的補償，同時容許合資格佔用人選擇領取政府提供的安置補償，包括房屋委員會或房

屋協會的出租公屋編配安排。發展局表示，暫時看不到該方面的需求大到須加建專用安置屋邨。

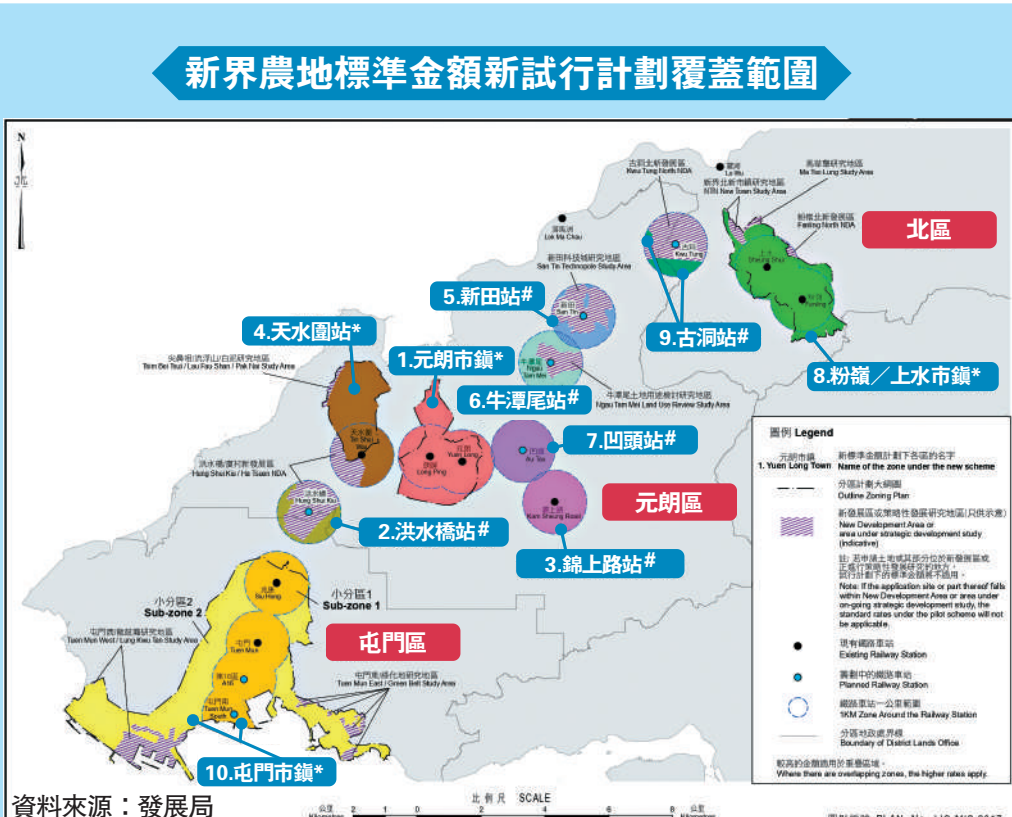
古洞北／粉嶺北兩宗申請將受惠

發展局發言人表示，難以估計在新安排實施後，會有多少發展用地受惠，但指出在古洞北／粉嶺北的原址換地申請個案中，有2宗申請的發展商擁有業權達9成，可受惠於新安排，地政總署將會繼續跟進個案。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，政府修訂北部都會區原址換地的安排，有助於鼓勵私人土地擁有者積極參與發展，從而達到相輔相成的效果，並提升整體開發效率。他建議政府可進一步提供補地價優惠以作激勵，惟亦應增設先決條件。以新田科技城為例，政府可要求業權人在提出換地申請前先鎖定有意進駐的龍頭機構和創科企業，並獲得政府批准。



古洞北發展將受惠於新換地安排。



註：
*新市鎮 (根據相關分區計劃大綱圖所指定的地界而定，加上其鐵路站一公里半徑內的邊緣地方)
#鐵路站及擬議鐵路站附近範圍 (相關鐵路站一公里半徑範圍內)

標準金額補地價 擴至新界農地

【大公報訊】記者王亞毛報道：發展局昨日宣布，擴大土地契約修訂標準金額補地價的安排，包括將早前對全港約900幢1987年前落成工廈重建而設的標準金額補地價選項恆常化，同時於新發展區以外的新界農地推出試行計劃，以釋放土地潛力，預計首階段包括元朗、北區及屯門共10個分區，共涵蓋24宗修契申請，預計可提供約8500個單位。

發展局發言人表示，是次措施為1987年前落成的工廈提供常設的標準金額補地價選項，涉及全港約900幢工廈，為有意重建工廈的業權人，提供補地價的明確性和縮短地價商議時間，並同時鼓勵特殊工業用途工廈重建。

當局同時將適用範圍擴展至1987年前落成的特殊工業用途工廈，如皮革鞣製、成衣製造和食品製造，當局將為其另訂標準金額，會以一般工業用途的「修契前用途」標準金額打一個合適折扣，預計初步會訂為7折，以反映這些工廈因地契下限值較大的用途而較低的土地價值，並會在明年4月1日生效後，由地政總署每年檢討標準金額水平。

在新發展區外的新界農地方面，政府

會推出試行計劃，首階段適用範圍將在元朗、北區和屯門劃出十個分區，包括四個現有分區和六個現有或計劃興建鐵路站的附近範圍 (詳見圖)，地政總署會為不同分區和不同修契前後用途訂立標準金額，預計當局會在明年第一季公布各分區的標準金額，金額水平也每年檢討一次。

24申請提供8500單位

發展局指出，以地政總署目前處理中的修契申請計算，將會涵蓋24宗申請，共可提供約8500個單位，佔處理中的新界農地契約修訂申請的潛在住宅供應量超過四成。

團結香港基金副總裁葉文祺贊成政府相關措施，認為有助提升透明度及減省政府與發展商之間的在補地價金額上討價還價的時間。他指出，由於標準地價未能及時更新以貼近市場地價，以古洞北／粉嶺北新發展區為例，市場上採用此安排的反應暫時仍然冷淡，建議政府可更頻密地檢討標準金額水平，由現時提出的每年一次，增加至每季一次，以更貼合市場情況。

標準補價有助加快土地發展

【大公報訊】記者林志光報道：會德豐地產副主席黃光耀表示，標準金額補地價可為市場提供確定性，有望縮短換地及改契的時間，也給發展商與政府洽商換地時多一個選項。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，特區政府將補地價標準金額於活化工廈落實恆常化，以及將其擴展至新界農地是好的開始，因可給予市場一個明確訊息，有關措施不再是臨時性質，往後會持續進行及作定期更新。不過，他認為政府只每年才檢討一次標準金額，略有不足，因現時就收回土地特惠補償率也每年更新兩次，在面對目前複雜多變的環境下，樓市也會較為波動，若能每年檢討兩次會較理想。

華坊諮詢評估梁沛泓表示，發展商有多一個洽商補地價的選擇，一定可加快土地發展，尤其是分區內部分位置較佳的土地。然而，因地價的變化遠大於樓價，若政府能加密每年檢討標準金額的次數，則有關補價金額會更貼市，發展商肯補價的意欲就更大。他說今年樓

價及地價均大幅波動，但標準補地價金額未能適時調整，令發展商無意採此方式補地價，全年只3宗標準補地價個案。另政府幫助發展商在原址換地的土地上，收回餘下最多一成其他業權人所持土地，可更有助善用土地。

香港測量師學會認為，標準補價範圍包括新市鎮、和現有或擬議鐵路站附近土地，可增土地發展的透明度和確定性。然在計算特殊工業用途工廈活化下前期地價，僅是普通工廈的獲七折保留，可再檢討。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，新界農地補地價以往涉及商討最少要2至3年，工廈重建補地價「標準金額」安排擴至適用於新界農地的安排，相信有助加快程序，為地產商發展新界農地提供誘因。他形容總比任由土地「曬太陽」更好，但前提要有足夠交通配套。他指政府對很多農地都欠缺長遠規劃，令附近一帶都沒有主要運輸道路，即使補地價更具透明度，都會令發展商卻步。

律政司發表國安法煽動罪釋義

【大公報訊】記者龔學鳴報道：律政司昨日在專屬網頁發表《香港國安法及刑事罪行條例煽動罪釋義》，同時將其中有關煽動罪的法庭案例撮要及統整，供公眾閱覽，旨在加深社會各界，特別是從事法律、教育工作及服務公共機構的人士對香港國安法和煽動罪的認識，加強公眾的國家安全意識。

律政司司長林定國表示，香港特別行政區的所有機構、組織和個人，均有遵守香港國安法和維護國家安全的本地法律的義務。這些判例有助了解國家安全法律的要求，以及法庭如何適用該等法律。

上載至律政司網站供閱覽

律政司亦將基本法的資料讀本《基本法起草材料及案例精選》上載至律政司網站，供公眾閱覽。資料讀本的內容包括基本法起草材料精選、相關案例，以及全國人民代表大會常務委員會關於基本法的解釋和其他相關資料等，較完整地記錄了基本法的制定和實施過程，有助社會各界正確理解憲法和基本法的關係。

律政司表示，未來會繼續推出更多推廣法治的項目，希望加強憲法、基本法和香港國安法工作等多方面宣傳教育工作。

《香港國安法及刑事罪行條例煽動罪釋義》已載錄於www.doj.gov.hk/tc/hknslannot.html，目前只提供英文版本，中文版本預計明年年初可供公眾閱覽，網頁內容並會因應法律的發展定期更新。《基本法起草材料及案例精選》則已上載至www.doj.gov.hk/tc/publications/basic_law.html供公眾閱覽。

麥美娟與候任區議員訪少數族裔

【大公報訊】記者龔學鳴報道：新一屆區議會將在2024年1月1日宣誓就任，雖離上任仍有幾日，部分候任區議員已經開展工作，走進社區服務市民。今日民政及青年事務局局長麥美娟偕同即將就任油尖旺區議會主席的民政專員余健強、尼泊爾裔候任區議員Aruna Gurung，以及當區關愛隊一齊探訪區內少數族裔家庭，了解和關心他們的需要，並送上節日祝福。

麥美娟向各住戶介紹了即將履新的區議會主席余健強和區議員Aruna

Gurung後，亦講解了民青局在少數族裔方面的工作。有居民稱很開心知道有同鄉成為區議員，因為可以成為他們與政府之間溝通的橋樑，日後遇到問題就會找Aruna幫忙，相信這樣能夠更好地融入香港這個大家庭。

麥美娟表示，期望在新一年與470位區議員通力合作，了解市民的所需所盼，掌握地區民情民意，與新的區議會、地區三會以及關愛隊，建立一個完善的地區治理體系，一齊為市民提供更好的服務，切實做到「民政幫到你」。



麥美娟偕同余健強與Aruna Gurung，以及油尖旺關愛隊一起探訪區內少數族裔家庭。

海關破人造鑽石洗五億黑錢案

【大公報訊】記者古倬勤報道：香港海關聯同印度海關採取聯合行動，在一連兩日的代號「破鑽者」行動期間，首次成功偵破一個以人造鑽石冒充天然鑽石、用「低價高報」方式貿易，以轉移不法資金的大型跨國清洗黑錢集團，涉案金額約5億元，行動中拘捕共4人。

香港海關今年年初鎖定向一個跨國清洗黑錢集團和展開財富調查，並與印度海關進行情報交流，發現集團成員分別於香港及印度兩地設立鑽石貿易公司，懷疑於2021年期間從香港出口大量低價值的人造鑽石到印度，在出口報關時卻虛報貨物為高價值天然鑽石，企圖合理理地將巨額可疑資金從印度匯款到香港，上述可疑交易總額高達五億元。

海關人員在本月19日及20日突擊搜查8個處所，以涉嫌洗黑錢拘捕3名非華裔男子及1名本地男子，年齡介乎30至56歲，檢獲一批人造及天然鑽石、折合約100萬港元現金、銀行卡、出入口貿易文件等，其中2名非華裔男子是集團主腦及骨幹成員，海關同時凍結集團約570萬銀行存款及1個約值250萬的商業物業。被捕四人正保釋候查。另外印度當局亦拘捕4名集團成員。