

名義地價共132億 象徵式收1000元

市建局獲政府批兩幅地 可建近萬單位

為推動市區重建，特區政府昨日宣布，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，向市區重建局批出兩幅分別位於紅磡庇利街以及將軍澳第137區的用地，收取1000元象徵式地價，租期50年。

兩幅用地名義地價估計達132億元，政府預期，批地安排有助加強市建局的財務狀況，維持重建動力，兩用地發展後可提供9530個單位及更多「政府、機構或社區」設施樓面空間，有助應付香港的房屋需求及社會需要。



掃一掃有片睇
攝錄：蔡文豪
製作：融媒組

大公報記者 曾敏捷

政府表示，批地安排旨在向市建局提供額外財政支援以改善其現金流，有序繼續推展已開展重建項目。按地政總署評估，庇利街及將軍澳137區用地的名義土地價值，分別為42億元及90億元。招標時間表有待政府與市建局進一步商討。

庇利街用地位於紅磡近海旁位置，淨面積約7610平方米，原本預留作學校用途，教育局經檢視後認為可釋放用地作其他用途。政府建議改劃為住宅發展，以總地積比率9倍計算，可建總樓面面積約6.8萬平方米，料可提供約1220個單位。

將軍澳第137區用地鄰近環保大道，原擬發展公營房屋，用地淨面積約9.15公頃，以總地積比率7.8倍計算，可建樓面約71.37萬平方米，料可提供約8310個單位。將軍澳第137區擬發展為一個以房屋用途為主的新社區，提供約5萬個房屋單位供13.5萬人居住。

甯漢豪：助市建局改善現金流

行政會議對是次批地訂明要求，包括市建局要善用兩幅用地作為其資產，提升融資借貸能力，未來數年維持市區重建動力，包括由現在至2027/28年，就已開展的六個重建項目進行收購；市建局須用好該兩幅用地帶來的賣地收入及其他收入，訂好尚未開展項目的優次；市建局須聯同政府檢討和優化其運作和財政模式，以便在

面對市況波動時，仍能以可持續的財務模式推動重建工作；市建局須在2026年內就加強樓宇復修提出具體建議，以延長舊樓的可使用年期，降低重建的迫切性。

發展局局長岑富豪表示，市建局是政府市區重建工作的重要夥伴，但大規模的重建項目涉及龐大的收購開支，加上近年物業市道偏軟，市建局項目出現「高買低賣」情況，即高價收購但低價回標，甚至流標，影響現金流。以象徵式地價批撥土地向來是政府對市建局的主要財政支援措施之一，有助市建局履行舊區重建任務。

她續說，向市建局批出兩幅用地能惠及社區，庇利街用地可與市建局在九龍城一帶的重建項目產生協同效應；而將軍澳用地則因應房屋委員會項目優次變動，而延後原先房屋發展，現批予市建局，可適時善用該土地資源。

市建局表示，歡迎政府的安排。發言人指，政府提供土地資源，豐富了市建局的資產組合，增強其融資能力，應對未來數年舊區更新所需的現金流，尤其在推進六個正在進行之重建項目，涉及大約235億港元的收購開支，同時亦能提振市場信心，有助市建局進行另一輪的對外融資。

市建局將聯同規劃署，籌備向城規會就庇利街用地改劃的申請，期望能優化土地資源、提升效益，並增強



將軍澳第137區用地

兩幅批出用地



紅磡庇利街用地

◀紅磡庇利街用地，原本預留做學校，教育局檢視後認為可釋放用地作其他用途。
大公報記者 蔡文豪攝

●91500平方米

●「住宅（甲類）」用途

- 提供住宅、商業／零售、幼稚園及「政府、機構或社區（GIC）」設施
- 最高7.5倍住用地積比率、0.3倍非住用地積比率、不高於主水平基準以上200米
- 可建總樓面面積約713700平方米（不包括GIC設施）
- 住宅單位：8310個（平均單位面積約82.5平方米）

面積

●7610平方米

規劃

●現預留作學校，建議改劃為「住宅（甲類）」用途

擬議發展

- 提供住宅、商業／零售、「政府、機構或社區（GIC）」設施，以及公眾休憩用地
- 最高8倍住用地積比率、1倍非住用地積比率、不高於主水平基準以上110米
- 可建總樓面面積約68490平方米（不包括GIC設施）
- 住宅單位：1220個（平均單位面積約50平方米）
- 公眾休憩用地（地面戶外空間）：760平方米
- 「政府、機構或社區」設施總樓面面積：3100平方米

資料來源：發展局

土瓜灣舊區內與市建局早前展開「東維港灣區」研究範圍海濱南面的連接。至於規模較大的將軍澳第137區土地，市建局將會進行全面研究，以探索在市區更新框架下不同實施模式的可行性。

專家：資金可應付現有六項目

測量師張翹楚表示，紅磡用地位於傳統市區，將軍澳用地就在鐵路沿線，兩幅地的交通運輸和配套成熟，加上發展規模大，估計地皮價值超過300億元，足以應付市建局6個正進行重建項目的約235億元收購開支。他認為，市建局可邀請發展商發展用地，建議在房屋項目落成後，將部分單位用作重建安置，減少市建局提供現金補償的壓力。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺預期，兩幅土地最快可於五年內推出市場，有助緩解市建局短期現金流壓力。長遠建議政府與市建局把握北部都會區發展機遇，研究透過「注地」方式在北部興建重置住宅單位。

議員：提供誘因 鼓勵市場參與重建

市建局現時有六個重建項目，將相繼進入業權收購程序，總收購開支料達235億元，政府批出兩幅地價總值132億元用地，是否足以支撐市建局的可持續發展？有市建局非執董分析指出，市建局獲批用地，令資產增加，有助市建局爭取更好的融資條件，獲得資金推動重建，避免因現金流挑戰令項目延誤；用地招標後亦可為市建局帶來現金流。但長遠而言，政府要提供誘因，鼓勵更多市場力量參與舊區重建。

有利爭取更好借貸條件

身兼市建局非執董的建築、測量、都市規劃及園境界立法會謝偉銓向《大公報》分析指出，市建局對市區更新扮演非常重要角色，但近年物業市場下調，市建局部分項目在樓價高位時收購、市道回落時招標，加上

有項目流標，市建局的現金收入大幅減少。雖然政府去年放寬市建局借貸上限，市建局已透過對外融資，改善現金流，但不利的市場因素導致市建局資產淨值下跌，削弱融資能力，「銀行借錢，要看你的資產及發展前景，有了政府的批地，市建局資產增加，就可以爭取更好的借貸條件，獲得資金推動重建。」

謝偉銓表示，由於兩幅用地都是熟地，預期庇利街用地最快一年多後能推出，可為市建局帶來現金流；至於將軍澳137區用地，亦可望在2026/27年後推出。相關收入有助市建局推展已展開的重建項目，帶來社區裨益。不過，謝偉銓指出，市區老化加快，舊區更新不能單靠市建局，政府要考慮提供誘因，鼓勵更多市場力量參與舊區重建，例如私人發展商若參與舊區重建，可以在新發展區投地或補地價有優惠等。

市建局連續兩年錄得虧損

樓市下行，市建局財政已連續兩年「見紅」，2022/23年度以及2023/24年度，分別錄得35億元及39億元虧損，並預計2024/25年度會繼續錄得虧損，截至去年三月，市建局的總流動資金為182億元，資產淨值為464億元。

市建局行政總監韋志成曾透露，市建局由2024年至2029年五年內涉及開支逾800億元，但現金流只有約180億元，在財政方面有一定壓力。為應付現金短缺，市建局在2024年發行第一筆120億元的機構債券，並於今年

一月簽訂130億元銀行貸款。

市建局目前有六個已開展的項目需適時進行收購，包括靠背壟道／浙江街項目、馬頭圍道／落山道項目、皇后大道西／桂香街項目、明倫街／馬頭角道項目、土瓜灣道／馬頭角道項目，以及洗衣街／花墟道項目，預計總收購開支約235億元。

發展局就批地安排向立法會提交的文件提到，向市建局提供土地資源，可提升其資產淨值以及對外融資借貸能力，即使在最壞情況下，預計額外借貸也可讓市建局從現在到2027/



◀市建局近年大規模收購重建令財政壓力上升。

28年間就6個已開展的重建項目進行收購。兩幅用地在招標後會為市建局帶來現金流入，讓市建局有空間考慮是否開展新項目，這種實質財政支持將有利於市建局維持AA+的高信貸評級，並在未來融資活動中，以有利條款獲得資金。

市建三贏方案



透視鏡
蔡樹文

舊區重建是艱辛任務，市區重建局壓力重重，特區政府向市建局提供額外支援，以1000元象徵式地價向市建局批出兩幅用地，分別位於紅磡庇利街及將軍澳第137區，希望可以改善市建局的現金流，並確保已開展的重建項目有序推進。該兩幅用地將改劃作住宅用途，租期為50年。

地皮有價，以上兩幅地都是發展潛力很大，以1000元地價批地，實際上政府是向市建局採取另類注資方式，好處是毋須在財赤之下，動

用巨額公帑注資入市建局，以免加重庫房壓力。市建局更可以利用融資方式，獲取營運資金。

目前地產市道有不明朗情況，地產商投地相對審慎，長遠有可能影響私樓供應量。市建局獲得土地後，建屋不會耽誤，有利於維持私樓供應量。雖然市建局以接近零成本獲得土地，但將來住宅落成後，相信售價與市價差距不大，對樓市不會帶來太大負面影響。

這次批地操作，政府不用增加赤字、市建局暫紓財困、私樓供應得以維持，總括而言是三贏方案。

卓永興：香港可憑獨特優勢貢獻國家航天發展

【大公報訊】以「共用商業航天新機遇 共築瓊港協同新篇章」為主題的海南商業航天圓桌會昨日（6日）在港舉辦，向香港商業航天政商人土展示海南商業航天的發射能力和發展潛力。政務司副司長卓永興致辭時表示，近年來人工智能技術飛速發展，其在航天產業上的應用亦越趨廣泛，香港在發展人工智能方面有相當優勢，有力為航天科技智能化提供關鍵支撐。

卓永興表示，為配合國家的發展方向，香港特區政府致力以自身所長，貢獻國家所需。香港是唯一擁有五所全球百強大學的城市，特區政府一直大力支持本地大學和科研機構鞏固基礎科研優勢，包括進行與航空航天科技相關的研究、爭取參與國家航天以及其他科技項目。

他提到，行政長官已在去年發表的施政報告中提及推廣航天科技研發。為此，特區政府已在「InnoHK創新香港研發平台」下成立「香港太空機械人與能源中心」，由香港科技大學牽頭多所本地大學合作成立，與內地及海外機構合作，目標是完

成國家航天局探月與航天工程中心委派的國際合作項目，研發一款兼具精細操作能力和無線充電的多功能月面作業機器人。他表示，特區政府歡迎海南省來港，就火箭鏈、衛星鏈的商業合作，尋找合作項目，並將盡力支持兩地商業的合作。

瓊港航天旅遊合作空間廣闊

博鰲亞洲論壇理事、海南省常務副省長、文昌國際航天城理事會理事長巴特爾致辭時指出，瓊港商業航天合作正步入前所未有的歷史性戰略機遇期。他希望瓊港雙方打造商業發射創新、衛星智造產業、航天文旅融合、國際合作示範「四個共同體」，探索建立符合國際商業航天規則的投融資體系，打造「香港研發、海南智造、全球應用」的衛星產業新範式，共建具有國際標識度的航天文旅品牌矩陣，深化與「一帶一路」沿線國家在衛星數據應用、空間資訊服務等領域的合作，探索中國商業航天國際化發展新路徑。

中國旅遊集團總經理范雲軍表示，海南發展航



▲政務司副司長卓永興（左三）和海南省常務副省長巴特爾（右三）昨日出席海南商業航天圓桌會。

天旅遊的條件得天獨厚，香港與海南同為自貿港，旅遊業都是支柱產業，在航天旅遊領域具有高度協同性和互補性，合作空間廣闊。

在圓桌會中，海南與香港的代表分別介紹海南獨特的區位、政策及發射場、優良的生態環境、豐



▲卓永興聽取海南商業航天發展的介紹。

富的旅遊資源和開放政策支持等各種優勢，以及香港在「一國兩制」下一直發揮「內聯外通」的作用，是內地企業「走出去」投資海外，以及環球企業走進內地市場的雙向平台等優勢，為瓊港進一步合作尋找機會。 大公文匯全媒體記者 黃子龍