



明日大嶼續推進 探討創新融資方案



「明日大嶼」前期研究涉及1,000公頃填海的中部水域人工島，位處交椅洲(前右)附近。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)預算造價逾6,200億元的「明日大嶼」引起爭議，政府最新決定撤回正待審批的人事編制建議，令本周五立法會財會首個審議撥款項目將是「明日大嶼」的5.5億元前期研究撥款。研究將歷時約3年半，如計劃順利，最快可於2026年開始填海，2029年交付首幅土地及開始動工建屋，2034年首幅土地項目可入伙。

周五申5.5億前期研究撥款

行政長官林鄭月娥昨發表的施政報告提到，雖然明日大嶼研究項目已於去年5月獲立法會工務小組支持，但至今仍未能取得撥款。為了香港的未來，本屆政府不會放棄「明日大嶼願景」的工作，會努力爭取盡快開展研究。她承諾在研究過程中，會繼續聆聽各方意見，並積極探討創新的融資方案。

林鄭稱，明日大嶼願景的規模最大，可提供的土地最多，目前申請撥款涉及1,000公頃填海及相關策略性交通基建的中部水域人工島研究，這個構想已在社會醞釀討論接近10年，不應再曠日持久。

最快2029年開始動工建屋

她說，只要大家客觀、持平，心繫香港的長遠利益，就應明白相關的中部水域人工島填海有多方面好處，包括開發新的土地(而非只是把現有土地由一個用途改為另一個用途)、增加以七成公營房屋為比例的房屋供應、通過連結香港島、北大嶼山以至屯門沿海地帶的道路和鐵路，完善香港整體交通網絡及解決新界西北交通擠塞、建設近零碳排放宜居社區、提升北大嶼山商業發展潛力，以及吸納本港建築填料而避免運往境外填海的環境問題。從財務上而言，項目亦

是切實可行，會為香港帶來巨大經濟效益。

據消息人士透露，研究大概需時約42個月，顧問會提議填海應採取哪一種融資方式，現時政府未有定案。如計劃順利，預計2026年起可以填海，最快2029至2030年開始動工建屋，最快2034年可入伙。

戴行建議考慮公私營發展

戴德梁行環球董事、大中華區行政總裁趙錦權回應指，歡迎政府繼續大力開拓土地資源，以提供足夠的土地儲備助滿足長遠房屋需求。明日大嶼仍有待審批前期研究撥款，該行建議明日大嶼計劃落實後，政府考慮透過公私營模式發展，以加快規劃及建屋速度。

農地加快建屋 或採標準補價

工廈重建做先導計劃 制定各區劃一金額

本港土地供應匱乏，其一大難關在補地價金額上。特首林鄭月娥昨於施政報告宣布，將配合工廈重建項目，推行一項「標準金額」徵收補價的先導計劃，即於不同區域以劃一標準來徵收補地價，目標是於明年初推出。政府消息人士昨指，視乎計劃成效，未來不排除會延伸至農地建屋補地價上，業界相信此舉若能成事，將能加快私人農地建屋速度，有助解決中短期房屋供應。

香港文匯報記者 顏倫樂



業界指，若建屋標準補價措施延伸至農地上，而標準分得太細，有機會暴露政府日後賣地底價。

政府2年前公布多項活化工廈措施，其中增加舊工廈重建後的最高地積比率兩成最受歡迎，至今累計收到50多個重建工廈申請，城市規劃委員會至今亦已批出當中超過30項申請，可望提供約646萬方呎新的商用或工業樓面。然而，下一步將進入最花時間的補地價階段，所花費時間動輒以年計算，至今已有20多個土地業權人陸續向地政總署提出契約修訂申請。

先導計劃目標明年初推

政府消息人士指，雖然相關工廈重建申請收到50多宗，表面看成績不錯，但當初優惠政策所針對的1987年前舊工廈，本港至仍有約1,000幢，當中單一業主的有300幢。由這個角度看，其實50宗申請所佔的比例屬偏少，政府相信不少工廈業主是因為缺乏重建發展的經驗，認為補地價耗費太多時間以及偏貴而卻步。

為加快活化工廈的措施，發展局推行一項「標準金額」徵收補價的先導計劃，分區域去制定補地價金額水平，並將對外公布，該金額水平主要依據區內過往同類項目補地價水平，希望可以令經驗較少的工廈業主較易「計到條數」，同時亦令補地價進程大幅加快，「基本上第一批重建申請就可以進行補地價」。先導計劃的目標是於明年初推出。

政府消息人士指，現時政府主要考慮劃一補地價水平的區域大小，因個別地區中的工廈補地價金額參差，如果整區劃一的話會造成不公平，如果將地區太細分又會失去計劃原意。

此外，據悉今次先導計劃與2年前的活化工廈措施掛鉤，主要針對措施下申請重建的工廈地盤，政府定一段時期對補地價金額水平進行審視。而如果工廈業主對劃一的補地價水平不滿意，亦可以用舊制與政府商討補地價水平。

值得留意是，政府消息人士昨亦明言，如果先導計劃於工廈重建申請上有效果，未來不排除私人農地亦劃一「標準金額」徵收補價，以加快建屋速度，情況與香港文匯報早前採訪華大酒店投資主席鄭啟文時他的建言相似。

農地縮短磋商補價時間

普華永道會計師及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為，如果徵收補價先導計劃能應用活化工廈措施上，是一個好方法，更迭到承先啟後作用。新安排可以簡化程序，免卻發展時可能面對補價金額的不確定性。

戴德梁行環球董事、大中華區行政總裁趙錦權表示，如有關措施延伸至農地及棕地上，將提供誘因吸引更多私人發展商參與發展項目，為市場提供更多房屋供應。

至於泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，如措施延伸至私人農地的建屋補地價上，可加快補地價速度，但必須留意，香港物業位置是否靠近地鐵站，地價可以相差一大截，如果分區太大，則地皮的真正價值則較難反映。但分得太細亦有不妥，因政府往後仍會持續推出官地，有機會暴露政府賣地底價，從而影響發展商出價。

謝偉銓提醒地價或調高

立法會議員謝偉銓則建議，香港樓價變動快，「標準金額」的檢討時間可以在半年，但認為措施關鍵仍在補價水平上，如果訂得太高依然無助推進工廈重建步伐，農地比工廈更為分散，故政府以先導計劃方式先觀察在工廈實施的成效是正確方向。他亦提醒措施或會造成另一效果，發展商或農地小業主與其他發展商洽談合作時，會因應政府定價調高地價。

地產業界回應施政報告

地產建設商會執委會主席梁志堅：

「項目促進辦事處」不容易實行，現時有類似機制，但實際上「推唔郁」。而活化工廈實施「標準地價」有幫助，但在農地上採用則不容易，因為每幅位置不同。另外，不理解為何不放寬住宅辣招及按揭，放寬後能夠促進香港經濟並不是只幫助業界。

萊坊執行董事林浩文：

土地及房屋政策願景十分宏大，但相信這些項目不是這屆政府能夠完成，擔心政策持續性及執行力度，部門協調亦是關注重點。

戴德梁行環球董事趙錦權：

明日大嶼將提供多幅商業用地，政府可考慮活化部分老舊工業區，將部分鄰近大型公共交通設施的工業土地改劃作住宅用途。

仲量聯行估值部資深董事周若瑜：

是次推行「標準金額」徵收補地價提高計算補地價的透明度，可加快補地價過程，相信投資者及發展商將較以往積極，考慮重建工廈作酒店、商廈或數據中心用途。

中原(工商舖)董事總經理潘志明：

非住宅撤辣對2,000萬元或以下工商舖起帶動作用，但目前疫情反覆，加上社會、政治欠穩，以及大額成交以買賣公司為主，未必刺激到大批資金流入，料短期工商舖成交有兩成至三成增長。

施政報告要點

工廈重建「標準金額」補地價

◆屬先導計劃，不同區域以劃一標準來徵收工廈重建的補地價，目標明年初推出。

盡快開展研究明日大嶼

◆「明日大嶼願景」工作不會放棄，會努力爭取盡快開展研究，繼續聆聽各方意見，積極探討創新的融資方案。

撤銷非住宅雙倍印花稅

◆今日(26日)起撤銷非住宅物業雙倍印花稅(DSD)辣招，非住宅物業印花稅由最高的8.5%，減至4.25%。

非住宅今日撤辣 住宅不變

香港文匯報訊(記者 黎梓田)工商舖物業在去年暴力事件及今年新冠肺炎疫情的雙重打擊下，價格已出現非常顯著下跌，政府亦就此類物業進行撤辣。行政長官林鄭月娥昨宣讀施政報告時表示，行政會議已通過印花稅條例，由今日(26日)起將撤銷非住宅物業雙倍印花稅(DSD)辣招，非住宅物業印花稅由最高的8.5%，減至今日起的4.25%。至於住宅物業的辣招稅則繼續維持。

舖位價格較高峰跌17%

林鄭表示，由於受經濟下行及疫情不明朗等因素影響，過去一段時間非住宅物業的售價及需求均已顯著回落，政府認為現時是適當時候撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅，故其行使法定權力，讓撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅由26日起生效。

她又指，會繼續留意非住宅物業市況，在有需要時會再次採取合適措施，以確保市場的平穩發展。惟她亦強調，在現時房屋供應緊絀情況下，住宅價格仍處於一般市民難以負擔水平，所以政府並無計劃調整住宅物業的各項印花稅安排。

政府消息人士指，現時工商舖物業價格比起2018至2019年的高峰期出現明顯下跌，其中工廈跌13%、舖位跌17%、寫字樓跌19%。而今年上半年工商舖成交量則比起2012年下半年(雙倍印花稅推出前)大跌八成。消息指，當時推出雙倍印花稅是為抑壓需求，而現時成交量已跌至低位，這次撤辣希望能幫助想出售物業套現的業主。

細碼工商物業料受惠

對於是次撤辣，仲量聯行香港主席曾煥平認為對工商投資市場略有幫助，但只能帶動1億元以下的細碼成交，尤其價格已大幅回落的商舖。由於幾乎所有1億元以上的物業均以公司名義持有，並多以公司買賣形式出售物業，所支付的印花稅遠低於買賣物業需支付的印花稅，無助帶動大碼物業的成交。

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，撤辣變相所有工商舖馬上升值4.25%，政府再次改變遊戲規則，又會將樓市資金「谷」入舖市，如果有1%至2%的樓市資金走向舖市，成交量馬上升50%。他預計，民生區細碼舖位(3,000萬以下)價錢將有15%至20%升幅，核心區細碼舖位將有約10%升幅，其餘大碼舖位預計升5%至10%或者平穩。

2招精簡審批 加快私地開發

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告提到，政府全力覓地造地的同時，也要加快土地發展程序。發展局為加快審批程序，成立「精簡發展管制督導小組」及「項目促進辦事處」，加快私人土地、土地共享項目的發展審批及發展。

「督導小組」精簡審批流程

發展局及其轄下規劃署、地政總署和屋宇署組成的「精簡發展管制督導小組」，過去2年多專責統一和理順上述三個部門審批私人發展項目的標準和定義，並避免重複審批，至今經諮詢業界後已推出有關建築物高度限制、園

景要求、綠化上蓋面積等七項精簡措施，亦會在未來數月推出有關總樓面面積計算等措施。

然而，土地發展不單牽涉上述三個部門的審批，要加快的也不只是私人項目。事實上，政府牽頭的發展項目以公營房屋為主，更有需要壓縮發展時間表，否則難以縮短公屋輪候時間。因此，特首已授權發展局局長擴闊其督導小組的組成和工作範圍，包括納入發展局以外的審批部門，消息指包括運輸、環保及康文署。以便更全面地檢視政府和私人項目的發展審批程序，以及理順各個政策局之間與發展相關的規定，例如檢視各項技術評估的要求是否清晰和合宜。

「促進辦」加快處理項目申請

特首會親自督導增加土地供應的內部協調，確保所有相關政策局和部門全力以赴，以排除萬難、創新思維的精神，大刀闊斧，勇於承擔的態度，把加大加快房屋供應視為首要、優先的工作目標。

至於「項目促進辦事處」的工作方面，消息人士表示，主要指涉及逾500個單位以上的較大型項目，目前手頭上有涉及30個項目涉及規劃修訂、商討補地價及入則屋宇署的申請，當中10多個項目涉及提供3萬個單位。