

3年收地120公頃 預告未來幾年數倍增 尚方寶劍斬荊棘造地大提速

本港土地房屋供應問題積弊多時，政府為此扭盡六壬，2019年宣布積極運用有「尚方寶劍」之稱的《收回土地條例》收回私人土地。政府昨日表示，過去三個年度內，已收回近120公頃新界私人土地發展，當中大部分位於元朗區和北區。並預計未來幾年再收回700公頃，大增近5倍，當中洪水橋／廈村新發展區310公頃佔最大部分。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆政府在過去3年已收回近120公頃新界私人土地作發展，大部分位於元朗區和北區。
資料圖片

在昨日立法會會議上，陳月明議員問及政府有關引用《收回土地條例》收地的情況，以及發展「北部都會區」進度。發展局局長黃偉倫其後作出書面答覆，指2019年之後的三個年度內，政府已收回近120公頃新界私人土地作發展，當中大部分位於元朗區和北區（包括2019年12月為古洞北及粉嶺北新發展區第1階段收回的68公頃、2020年10月為洪水橋／廈村新發展區第一階段收回的12公頃）。

未來幾年料收地700公頃

黃偉倫指，政府近年加大力度推動發展項目，引用《收回土地條例》收地的幅度和速度大大提高。預計未來幾年會繼續為不同的發展項目收回的土地將高達700公頃，當中位處元朗區和北區的項目亦佔大部分，包括元朗南發展區約150公頃、古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段約110公頃、洪水橋／廈村新發展區其餘階段約310公頃等，以及多個公營房屋項目。

值得注意的是，上述數字尚未計及新界北

發展（即新田／落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮和文錦渡）及《發展策略》內的新土地發展建議。由於這些項目仍須進行研究，各項具體細節，包括規劃用途（例如哪些屬公共用途以致可以法定權力收回）、實施安排、收地範圍等有待確定。

黃偉倫強調，當政府以法定權力收回私人土地時，相關法例要求政府向土地業權人及其他持有土地權益的人士作出補償。法定補償以外，政府亦設有特惠補償制度。若有關人士不接納特惠補償建議，可提出法定補償申索。

對於他們因提出申索而合理招致的專業費用，政府有機制於審核後發還。

收地有補償及上訴機制

另外，政府以法定權力收回私人土地，必須先確立收回的土地是為了落實法例所要求的公共用途。倘有關的公共用途為落實新發展區，政府會先收回並清理新發展區內規劃作發展的私人土地，繼而全面展開土地平整工程和興建基礎設施，然後撥出經平整的

土地作各種用途，包括批售土地作私人發展。

根據過去10年的資料，古洞北新發展區第一階段於2019年12月收回的私人土地內，有約91,602方呎在收回後、連同其他政府土地在2021年透過公開招標批出作私人物業發展，分別為古洞第25區及古洞第24區。其中古洞第25區去年4月由新地以86.14億元投得，每方呎樓面地價7,183元；而古洞第24區則由會德豐以41.85億元中標，每方呎樓面地價約8,499元。

政府暫無意修訂丁屋政策

陳月明亦問到，政府會否修訂新界小型屋宇（丁屋）政策，合併丁權發展「丁廈」等。黃偉倫指，發展丁廈的建議將大幅改動小型屋宇政策，再者，從土地使用及發展角度，本來規劃作低層、低密度屋宇發展的土地，未必適合用作高層、高密度樓宇發展，任何改變土地用途的建議的可行性（包括空間規劃、交通、環境、排污等）必須透過技術研究確立。

特稿

增供應提速

切實解決房屋問題

中央對香港「住屋難」問題高度重視，特區政府為解決房屋問題亦絞盡腦汁，希望能盡快從源頭解決「土地荒」困境，以回應中央關注。除2019年宣布積極引用《收回土地條例》收地外，政府最近亦公布「5招20式」精簡發展程序，銳意加快至少2年土地供應時間，有議員估計約22萬公營房屋單位有望提早落成。此外，更提出新界新發展區引入「標準金額」補地價，希望能多管齊下釋放更多土地以供發展。

鑑於中央及香港社會的持續關注，特區政府近年在增加土地供應方面，確實花了不少功夫。發展局昨日於回應議員提問的書面回覆中，就提到其中兩項重要政策，分別為「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」，以及將工廈「標準金額」補地價先導計劃擴展至新界新發展區。

推「加強版」新市鎮發展模式

被議員問到會否在「北部都會區」推行土地持份者與發展商共同發展鄉村土地的政策，發展局局長黃偉倫昨日重申，對於3個已進入落實及收地階段的新發展區項目（即古洞北、粉嶺北、洪水橋／廈村新發展區），政府採用了「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」推展，即是在收回土地之前，政府可容許規劃作私人發展的土地的業權人，在符合政府所訂明的準則及條件下，申請原址換地。

至今，已有兩宗位於古洞北及粉嶺北新發展區第1階段發展的換地申請獲簽立及正在建造當中，涉及約2公頃土地。政府亦已於今年2月16日公布古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的換地申請安排，及於3月31日公布「標準金額」徵收新發展區換地申請的補地價安排，為補地價提供確定性，從而促成更多換地申請及時完成。

新發展區「標準金額」補地價

業界對於政府於新發展區中引入「標準金額」補地價先導計劃，態度普遍正面，估計有關安排可以提升整個程序的透明度，縮減冗長的談判過程，加快項目發展。據悉，以工廈「標準金額」補地價為例，現時一般可於1個月內達成地價協議，對比之前採用傳統估價機制平均則需時7個月。政府將以此模式推行古洞北、粉嶺北及洪水橋／廈村新發展區計劃，近月並已率先為古洞北及粉嶺北訂立框架。

除此之外，政府亦建議修訂涉及城規、填海及收回土地等法例，以加快發展程序，訂下五大方向涉及20項修訂建議，被市場稱為「5招20式」，包括將城規條例中多輪接收申請的步驟合而為一，及容許填海與規劃同步進行等等。此外，亦授權部門可同步進行不同程序，令收回土地程序大幅提前18個月。

綠化地由「生變熟」快兩年

政府預計，目前若要將一幅「綠化地」，改為可作住宅用途及完成平整並可啟動建築工程的「熟地」，涉及的法定及行政程序需時至少6年，而如果上述建議精簡的各項建議均能實行，便能提早2年至2年半時間完成程序，因收回土地時間快18個月，城規程序快8個月等等，土地便能更快建屋。有議員估計，政府10年房屋計劃將受惠，後5年涉及約22萬伙單位有望提早落成。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

美債息急升 港股挫421點

香港文匯報訊（記者 周紹基）聯儲局理事、獲提名為副主席的布雷納德預料，美國最快於5月「縮表」，市場擔憂聯儲局將加快收緊貨幣政策，言論引發美債息急升，10年美國債息高見2.56厘，加上歐美醞釀針對俄羅斯實施新一輪制裁，環球股市均下跌。港股昨大跌421點，收報22,080點，但A股復市加上「北水」重臨，令大市成交增三成至1,344億元。

聯儲局「鷹派」言論不利股市

聯儲局官員的「鷹派」言論帶動，美匯觸及近兩年高位，美元指數一度升至99.526，是2020年5月底以來的最高水平。市場人士認為，美匯高不利股市，加上5月美國極大機會再加息，股市在正式加息前難免捱沽。

元宇證券基金投資總監林嘉麒表示，美國2年期及10年期美債息的倒掛幅度加劇，加上通脹預期並沒半點降溫跡象，預計未來兩次議息會議，加息半厘的機會極高。港股前景除了美國經濟前景及通脹等問題外，俄烏局勢及中概股退市陰霾，也不時牽引投資情緒。他認為，恒

指仍在反彈浪中，可先以23,400點作目標，但反彈浪不宜持貨太長時間。

美國債息急升，科技股最受影響，科指昨跌3.8%報4,587點，阿里巴巴(9988)跌幅擴大至5.4%。舜宇(2382)獲大行調高評級，股價仍跌6.3%。據報聯想(0992)計劃今年削減訂單，收市跌6.9%，京東(9618)則跌4.8%。創科(0669)跌7.4%，是跌幅最大藍籌。

宏調稍「鬆綁」內房股造好

內地接連有城市樓市調控「鬆綁」，其中佳兆業(1638)與國企內房及不良資產管理公司，達成戰略合作，旗下佳兆業美好(2168)急升逾一成。由於「佳兆業資產處置模式」惹市場憧憬，部分內房股向好，綠景(0095)狂飆32.4%，禹洲(1628)升11.5%，華南城(1668)升一成。此外，富力(2777)升7.8%，中海外(0688)升近6%見逾1年半高，更是表現最好藍籌。

油價造好，三大油股逆市向上，中海油(0883)



◆A股復市加上「北水」重臨，令大市成交增三成。

中新社

升5.2%見逾兩年高位，中石油(0857)也升2%。開拓藥業(9939)指其新冠藥治療輕中症，可有效降低住院死亡率，股價一度炒高逾2.29倍至46元，收市報28.85元，仍大漲106.4%。其他疫苗股及生科股則回調，復星醫藥(2196)跌7.4%，藥明康德(2359)更跌8.6%，康希諾生物(6185)跌5.9%。

西貢133 PORTOFINO洋房1億沽創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情下，低密度現樓豪宅受捧，信置旗下西貢133 PORTOFINO昨透過招標售出7號洋房，屬五房四套房連工人套房，成交價達1億元，創項目成交價新高。單位實用面積3,491平方呎，花園面積629平方呎，天台面積901平方呎，成交呎價約28,645元。

133 PORTOFINO累售26伙，套現逾9.8億元，尚餘最後7個單位待售，分別為2伙洋房及

5伙分層戶。

畢架·金峰再沽5伙

另外，遠東發展旗下沙田半山畢架·金峰昨再沽5伙，單日套現逾8,832萬元。昨日售出的單位實用面積由1,019至1,337平方呎，成交價1,593萬至2,038萬元，呎價14,554元至16,081元。除2樓B單位買家選擇90天現金付款計劃外，其餘4宗成交之買家均選擇730天提早入住

付款計劃。

恒地旗下旺角利奧坊·曦岸已屆現樓，並於4月10日重新推售3伙兩房單位，該3伙曾於去年12月停售。單位包括第1座15樓G室、16樓G室，實用面積均為411方呎，折實價分別為1,017.2萬及1,024.3萬元，折實呎價24,749元及24,922元；以及第2座21樓B室，實用面積413方呎，折實價111.4萬元，折實呎價26,984元。

許正宇：人才外流只屬短期現象

香港文匯報訊（記者 周紹基）財庫局局長許正宇昨在立法會會議上回應有關人才及資金流失的提問時表示，港人離境並不用向政府申報目的，故當局沒有港人移居海外的直接統計數字，但承認本港一些抗疫限制措施，或為企業及個人帶來影響。他強調，香港是開放程度高的經濟體，只要保持競爭優勢，人才外流只屬短期現象。

許正宇表示，根據入境處數據，經一般就業政策及輸入內地人才計劃來港從事長期工作的人才，雖在2020年因疫情而下跌，但去年的數字已止跌回升，較2020年錄得近20%的升幅，顯示香港對各地的專才仍具相當吸引力。政府不久前回應社會的關注，適度理順了入境檢疫時間和「禁飛令」等安排，得到商界及金融服務界的認可和歡迎。他相信在疫情過去後，香港會有更好的發展，能吸引更多人才來港。

優才入境配額增至4000

他提到，政府重視人才，希望他們「來得到、留得住、有發展」。為進一步吸納非本地人才，政府在新的一份財政預算案及施政報告提出，將優秀人才入境計劃年度配額增至4,000個，而當局去年完成檢討人才清單，並新增資產管理專才，環境、社會和管治相關財經專才，同時優化法律解決爭議專才。當局亦將非本地畢業生回港就業安排，擴展至本港大學在內地大灣區城市分校畢業生，吸引院校培養人才在港就業。

此外，在資金流動方面，他表示，本港銀行存款保持穩定，存款總額及港元存款在去年分別溫和增長4.6%及1.4%，並於今年首兩個月分別上升1.4%及1.8%。看不到明顯有資金流出港元或本港銀行體系。過去幾個月，本地股市避險情緒升溫，但外匯市場交易順暢有序。

註冊非香港公司數目增

至於外地公司於本港的商業活動，根據公司註冊處的數字，註冊非香港公司的總數呈上升趨勢，由2020年底的13,752家上升至去年底的14,348家，及至今年二月底的14,418家。

許正宇又指，目前有超過200家中概股在美國上市，截至今年3月，已有19家透過第二上市或雙重主要上市在港掛牌，總市值佔所有在美上市的中概股逾七成。港交所(0388)和證監會將繼續改善上市制度，致力吸納優質中概股回流。