

# 調查：40%港人等正常通關北上發展

香港文匯報訊（記者 莊程敏）隨着粵港澳大灣區城市的發展愈趨成熟及經濟日益融合，不少港人現時都更願意到大灣區的內地城市工作、升學或過退休生活。昨日公布的一項訪問3,000名年齡介乎18歲至44歲香港永久居民的調查顯示，40%受訪者期望兩地恢復正常通關後1年內到大灣區的內地城市工作，若將時間延長至一年或以上，該數字更升至72%。

## 63%人願經常往返內地上班

滙豐及奧緯諮詢昨公布一項於今年初進行的調查，探討香港市民對於在大灣區內地城市工作、創業或營商、升學或退休的看法。調查訪問3,000名年齡介乎18歲至44歲的香港永久居民，並訪問多名商界領袖、企業家、青年領袖及學者。調查發現，接近一半受訪者

表示，有興趣於大灣區內地城市尋求多項機遇，例如讀書，然後尋找就業機會，或先到內地城市工作，然後在當地過退休生活。

40%受訪者期望於復常通關後一年內，到大灣區內地城市工作、升學或過退休生活；72%受訪者希望在復常通關的一年或以上，探索粵港澳大灣區內地城市。

隨着大灣區交通配套不斷完善，63%受訪者表示願意以經常往返香港和內地的形式上班，而非定居內地；約43%受訪者傾向每月1至2次往返內地，這意味着他們需要在香港和內地同時設置居所。調查稱，目前長居於廣東省的香港居民已經接近50萬人。

## 港人北上發展首選深圳

調查又顯示，深圳是香港市民到內地發展的首

選，受訪者認為當地的生活環境、行業前景及經濟發展相對理想。滙豐粵港澳大灣區辦公室總經理陳慶耀昨表示，大灣區在近年發展成一小時生活圈，區內居民對工作、創業或營商的選擇已逐漸跨越城市邊界。

儘管近日內房出現資金鏈危機，有興趣把握大灣區內地城市機遇的受訪者當中，超過八成表示正考慮在內地置業，更有超過85%表示有興趣購買跨境醫療保險計劃，另有七成已經在內地銀行開立賬戶。

至於未開立內地銀行賬戶的受訪者當中，53%表示沒有急切需要，原因是未需要進行跨境活動，但亦有超過兩成認為，目前開立銀行賬戶的程序相對繁複或不大清晰。同時，受訪者的金融服務需求相對複雜，六成受訪者計劃在香港和內地都持有金融

資產。

## 完善配套便利跨境生活

陳慶耀認為，隨着大灣區的人流愈見頻繁，客戶愈期望在支付、融資、財富管理、保險等方面，獲得無縫的金融服務。若能梳理順粵港澳三地的政策和監管框架，將會為產品和服務創新注入新動力，讓金融機構為灣區居民提供更優質的服務。

至於暫時沒有興趣到大灣區內地城市發展的受訪者，他們最關注內地的生活環境、社會保障服務及醫療服務質素。此外，調查報告提出需要進一步改善政策和基建，便利區內居民長遠可以無縫融入大灣區的生活模式，包括改善醫療和退休保障計劃、擴大專業服務互認、便利跨境生活。

# 北都地擴地積比改劃 4地增6080伙

## 規劃署建議：古洞北粉嶺北放寬密度兩三成

本港土地供應不敷所需，尤其短期供應出現短缺危機，北部都會區成為解決「土地荒」抓手。規劃署向北區區議會呈交的諮詢文件中，透露將改劃兩幅古洞北土地，日後可提供1,780伙私宅，同時建議改劃或擴大粉嶺北第5及第6區公營房屋用地，以提供4,300伙，合共提供6,080伙公私營房屋。此外，為將新界土地「鬆綁」，規劃署更提出放寬古洞北和粉嶺北現有住宅用地發展密度，公營房屋用地發展密度將會放寬三成，私人樓宇發展則可放寬兩成，以加快增加房屋供應，為日後港人「房子住得更寬敞一些」提供彈藥。

香港文匯報記者 顏倫樂

特區政府去年公布「北部都會區」策略時，提出改劃古洞北約3公頃科學園用地作房屋發展，規劃署近日向北區區議會呈交的諮詢文件中，透露具體修訂方案，涉及兩幅位於第32及34區土地，將改劃為「住宅(乙類)1」地帶，日後可提供1,780伙，較最初估算的1,000伙多近八成。兩地位置在雙魚河以北，北面為河上鄉，其中第32區規模較大，佔地2公頃，第34區則約0.9公頃。

## 古洞北兩改劃地市值過百億

兩地最高地積比率均訂在4.2倍，較該區原先普遍住宅乙類用地的3.5倍多了20%，建築物高度亦由今天的35至55米(主水平基準以上，下同)，改為70至75米高，預計合共可建樓面達131.1萬方呎。翻查資料，古洞北近年曾先後批出兩地，每方呎樓面地價約7,183至8,499元，以此推算，上述兩地市場估值合共將過百億元，或有機會放到明年賣地表內。

至於粉嶺北方面，規劃署提出改劃或擴大粉嶺北第5及第6區公營房屋用地，以提供4,300伙。兩地位於梧桐河以南，鳳溪中小學以北，規模較大的第5區會改劃為「住宅(甲類)5」用途，地盤面積2.5公頃，擬議最高地積比率4.85倍，建議建築物高度為95米至110米，料提供2,400伙。當局同時建議附近一幅用地改劃為社區用途以興建體育館及垃圾收集站等設施，高度放寬至8層。

另一幅規模較細的粉嶺北第6區用地，佔地約1.5公頃，提出擴大地盤並改劃為「住宅(甲類)6」用途，擬議最高地積比率為6.5倍，建築物高度為145米，提供1,900伙。政府指，今次改劃土地用途，原先房屋用地的地積比率亦有所增加。翻查資料，土地原先地積比率為5倍，換言之，趁今次改劃土地用途契機，有關地積比率較之前增加30%。

## 文錦渡路西地皮改劃物流地

同時，為配合現代物流業發展，當局建議將粉嶺北第3區文錦渡路以西、一幅佔地5.18公頃「政府、機構或社區」用地，改劃為「其他指定(物流設施)」用途，地積比率7倍，可建樓面高達390萬方呎，規模可跟機場物流中心(近410萬方呎)媲美。古洞北及粉嶺北的其他修訂，還包括擴充擬建的古洞北醫院、警署及已婚警務員宿舍，以及增建政府綜合大樓等。

值得注意的是，政府已檢視古洞北及粉嶺北住宅土地的發展密度，建議公營房屋及私營房屋用地的發展密度分別放寬30%及20%，而由今次規劃署的建議可見，有關放寬的做法已開始實施。

## 恒地粉嶺北可建樓面440萬呎

另一邊廂，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，集團對於粉嶺北新發展區的前景非常有信心，並於區內共有6幅相鄰的地塊，總可建樓面面積多達440萬方呎，規模龐大。集團傾力策劃6大項目，其中即將推出的項目Site A為粉嶺北新發展區的首發項目，由5座住宅大樓組成，合共提供約1,600伙住宅，而其餘五大項目亦將緊隨接力推出。

## 研究指宅地仍短缺2220公頃

至於「幫港出聲」昨發表土地房屋報告，指現有住宅用地扣除潛在供應仍短缺2,220公頃，政府應適時啟動第二期「明日大嶼願景」，可增加700公頃土地，並研究深挖新界北潛力，釋出當中3,000公頃土地。報告建議政府動用包括外匯基金在內的財政儲備，以1萬億至1.5萬億元投資基建及填海造地，指開發土地成本利益大於成本，就算花費該筆款項，政府財政上仍屬穩健。



## 部分加快土地供應方法

措施	最新進展
1 精簡土地發展程序	發展局今年將到立法會提交「5招20式」修訂草案，如明年上半年獲批准便會引用在規劃中的項目。
2 推動舊樓重建	政府正檢視強拍條例，今年第四季會提交初步建議到立法會發展事務委員會進行討論。
3 推動土地共享先導計劃	已收到5個申請，涉及25,500伙公私營房屋單位，政府期望年內啓動相關法定程序。
4 實施標準金額補償模式	已宣布以此模式推行古洞北、粉嶺北及洪水橋/厦村新發展區計劃。
5 改劃土地用途	政府正不斷檢討「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「綠化地帶」等土地的發展潛力。
6 放寬地積比率	建議古洞北及粉嶺北的公私營房屋發展密度，分別放寬30%及20%。
7 發展濕地緩衝區土地	在平衡保育與增加房屋土地供應的前提下，正檢討有關「濕地緩衝區」的規劃指引。

## 特稿

# 推進土地供應須多管齊下

香港曾經一段長時間沒有具體造地計劃，導致今天「闕地荒」，更間接推高樓價，釀成不少社會問題，引起中央高度關注。為追回「消失的時光」，政府近年與時間賽跑，在大型造地計劃如「明日大嶼」等正式登場前，持續推進多項加快土地供應措施。新任行政長官李家超早前多番強調，土地及房屋供應上要提速、提效、提量，更提出「公屋提前上樓計劃」，加上要實現「房子住得更寬敞一些」的目標，就更必須多管齊下推進土地供應。

## 改劃新界土地見效最快

最立竿見影是2年前開始接受申請的土地共享先導計劃，已收5個申請，分布於大埔及元朗一帶，涉及約2.55萬伙單位，當中公營單位涉約1.77萬伙，私人單位涉約7,800伙。而過去一年，因政府提出的《北部都會區發展策略》，擁有大量新界土地儲備的發展商群起向城規會申請改劃土地，涉及單位數量至少逾5萬伙，成為解決土地供應的「近水」。

而針對新界土地補地價緩慢的問題，政府建議將「標準金額」補地價先導計劃擴展至新界新發展區，並率先在古洞北及粉嶺北新發展區訂立適用的補地價標準金額及相關細節。政府亦積極研究運用組裝合成建築法建成(MiC)等建屋新技術、增加過渡性房屋總量，持續推進改劃土地用途及放寬地積比率等工作，希望多管齊下解決短期土地不足的問題。

此外，現行強拍條例下，50年或以上樓齡的舊樓須收購八成業權才可申請強拍，政府去年提出研究降低強拍門檻，以加快重建，料今年第四季會提交初步建議到立法會進行討論。據政府5月公布數字，各類私人樓宇(包括住宅、綜合用途、商業及工業)中，樓齡50年以上的多達9,162幢，當中超過60年以上更有3,545幢，既有安全隱患，亦浪費土地潛力。

## 壓縮規劃程序加快造地

另一方面，因應規劃程序冗長，導致土地遲遲未能供應到市場。政府近年積極研究如何壓縮土地發展時間，發展局今年初公布推出「5招20式」，涉及城市規劃、土地收回、填海等多項程序的改動。政府以一幅綠化地改劃住宅為例，過去需時6年，新措施下可提早2年至2年半時間。有議員曾估計，約22萬公營房屋單位有望提早落成。政府亦預料最快明年上半年實施。

香港文匯報記者 顏倫樂

# 轉按直接過戶 不再經律師行



◆金管局副總裁阮國恒稱，部分銀行已於第二季進行試點計劃，所有交易順利完成。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）過去本港曾出現律師行因停業而令樓按客戶資金凍結的事件。香港銀行公會昨日宣布，銀行業界年底將就物業交易提供多一個支付安排，新造按揭銀行進行轉按交易時，款項將由「港元結算所自動轉賬系統(CHATS)」直接過戶，無須把款項交由律師行託管，避免律師行停業影響客戶的事件再度發生。

當進行轉按交易時，會把按揭款項通過銀行間即時支付系統直接支付予原有按揭銀行，不會再把款項預先支付律師行託管，再以律師行支票清繳客戶原有按揭貸款。若轉按銀行批出的貸款高於原有按揭貸款，新造按揭銀行會把額外款項轉至借款人在該銀行的還款戶口。

## 避免律師行停業影響客戶

銀行公會指，支付安排將涵蓋住宅物業的轉按個案，包括住宅樓宇內的車位。所有現時為本港住宅物業提供港元按揭貸款的公會會員應於今年年底前為採納支付安排作好準備，銀行需向尋求轉按的客戶提供採用新支付安排的選項。在新支付安排下，新造按揭銀行

總裁阮國恒稱，部分銀行已於第二季進行試點計劃，所有交易順利完成。網絡按揭轉介首席副總裁曹德明相信，住宅轉按程序比新造住宅相對簡單及容易，是一個好的試點作開始，並料待措施適應後可擴展至一手及二手的新造住宅及非住宅物業中。

## 新支付方法配合金融科技

金管局昨表示，新增的支付安排能更配合金融科技發展，有效加強對按揭客戶的保障。此安排亦適用於一些其他的轉按交易場景，如在不轉換按揭銀行的情況下轉換借款人、無按揭的物業進行按揭交現等。金管局副

## 律師樓擔當查契重要角色

他又認為，未來律師樓仍擔當為客戶處理簽約、對數以及查契等重要角色，而銀行將要處理買賣雙方的支付過程，行政處理工作或稍有增加，但相信運作一段時間後對銀行工作量的影響不大，亦不會影響物業成交。