

### 根基深厚國家支持

美聯儲宣布加息0.75厘，本港金管局已按既定機制上調貼現窗基本利率。美聯儲自3月起已連續6次共加息3.75厘，對環球經濟負面影響巨大，香港股市樓市也難免受累，市民也感受到短期痛楚。但香港經濟根基深厚，金融和貨幣機制穩健，又有國家的堅定支持，少數看空香港、甚至試圖對賭港元的投機者必輸無疑。面對國際政經動盪的衝擊，香港更應該發揮好連接世界和內地的雙向橋樑作用，進一步增強金融競爭力。

此次美聯儲加息幅度在市場預期之內，但美聯儲表示，最終的利率水平可能會比之前預期為高，對市場造成震盪，前晚的美股和昨日的亞洲股市均承壓。對香港的直接影響，是本港銀行不得不進入加息週期，供樓市民最先感到痛楚和壓力。連續多次加息後，大型銀行對二手物業的實際按息已升至3.125厘，以500萬元貸款、年期30年計，每月供款會較9月初多1,663元，增加8.42%；全期利息開支多了逾59萬元，更是多了28.34%。由於美國通脹率仍然超過8%，失業率位，預料未來數月還會持續加息，市民在作置業決定時必須小心評估及管理有關風險，確保財政上有足夠的空間應對加息週期。另外，息口持續上升，亦會打擊經濟、壓抑消費，部分財經界人士更擔心經濟衰退，倒閉潮、失業潮迭起；還有入擔心國際大鱷乘機興風作浪，衝擊香港金融貨幣市場。

不過，市場主流意見普遍認為，本港目前負資產個案有約500多宗，與20年前市場低潮時期的逾10萬宗比較尚算健康；疫情逐漸受控，社交距離持續放寬，本港經濟呈現谷底反彈。因此，市民

### 看空香港必輸無疑

只要認清香港貨幣金融體系的基本面和國家的堅定支持，對前景就不會過分悲觀。

首先，香港的貨幣及金融市場穩健，聯繫匯率制度一直行之有效。一些市民對美國加息引起的港元持續走弱感到擔心，誤信一些人對賭港元脫鈎的謠言，是不理解聯繫匯率的運作機制。由於港元與美元掛鈎，美國加息引起港美息差擴闊，套息交易自然會令資金從港元流向美元，這是聯繫匯制度的正常運作。但本港銀行體系結餘下降導致港元拆息上升後，自然會抵消套息交易的誘因，令港元保持在正常浮動區間。香港目前外匯儲備高達4,300億美元，相當於香港貨幣基礎的1.7倍，有足夠能力捍衛港元穩定。因此財政司司長陳茂波才能信心滿滿地說：「如果有人與港元對賭，必定會輸。」

其次，背靠祖國、聯通世界是香港獨特的優勢所在。在前日的國際金融領袖投資峰會上，內地財金官員都表達了國家對香港的堅定支持。國家「十四五」規劃明確了香港「八大中心」的新定位，全力支持香港發展離岸人民幣金融中心，服務國家「一帶一路」倡議，這是香港國際金融中心穩固的底氣所在。

美國為了遏制自身通脹而大幅加息，其衝擊蔓延全球。飲鴆止渴的政策，不僅令美國自身經濟陷入衰退，歐洲多國更是陷入滯脹。多個新興國家的貨幣快速貶值，債務危機的風險急升。面對環球經濟的諸多不明朗因素，本港除了要發揮和提高自身防控風險能力外，也要積極拓展與周邊地區、包括東盟國家的合作往來，守望相助抗衡風險。

### 文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

### 土地共享有突破

### 多管齊下增供應

發展局昨日公布，3宗土地共享先導計劃申請獲得顧問小組支持，並得到行政長官會同行政會議原則性同意。首次有土地共享計劃申請獲當局「原則性同意」，顯示新一屆特區政府有決心有膽識解決土地房屋深層問題，多管齊下、善用市場力量增加供應。政府敢於破除政治化干擾，持續完善公平公正的審批機制，積累精簡程序、有效統籌的經驗，為房屋供應提速、提效、提量帶來很大推動。

增加土地房屋供應是特區政府施政的重中之重。土地共享先導計劃是以公私合營的方式發展部分新界農地，釋出農地發展潛力，並借助私人發展商的財力、人力及物力，發展及推動房屋建設，希望在較短時間內提供一定數量的公私營房屋，尤其是增加公營房屋或首置房屋等資助性房屋，紓緩本港房屋短缺的巨大壓力。

行政長官李家超不久前公布的任內首份施政報告提出，要突破掣肘，創造供應，解決短期內公營房屋供應短缺的問題，同時穩定私營房屋的供應，並從土地供應着手，在各環節提量、提速、提效、提質，走在問題前面，建立一套穩定、能持續增加供應的長遠計劃，李家超強調，「善用市場力量，提升公私營協作，推出先導計劃鼓勵私人發展商參與興建資助出售單位。」如今有3宗土

地共享先導計劃項目可望落實，預計提供約21,600個房屋單位，包括約15,100個公營房屋單位，數目可觀，反映本港政府增加土地房屋供應坐言起行、講到做到。

土地房屋涉及龐大複雜利益，尤其本港社會在過去相當長時間中受制於泛政治化，公私合作發展土地房屋雖然在本港早已有之，且行之有效，不過近年動輒引起「官商勾結」「利益輸送」的質疑。土地共享先導計劃即使有善用農地、較快增加供應的效果，但亦因為忌憚政治化阻擊而停滯。本屆政府以民為本，急民所急，心底無私，土地共享先導計劃申請取得突破，顯示本屆政府無懼政治干擾，真正做到「突破掣肘、創造供應」。

善用市場力量，提升公私營協作，增加土地房屋供應邁出重要的一步，市民樂見其成，更希望土地共享先導計劃穩健推進。計劃申請有多重把關，包括由公務員審視申請人是否符合要求及準則，之後要諮詢顧問小組，最後由行政長官會同行政會議作決定，整個過程公平公正、具透明度。政府要全面總結此次審批、通過申請的經驗，完善審批機制，既更好保障公眾利益，又提升審批效率，為消除劏房、「籠屋」、破解土地房屋的深層次矛盾帶來更大力度。

# 3宗「共享土地」過關 涉2.16萬單位

## 公屋佔15080伙 最快2025年展開工程

特區政府在土地房屋供應「提量、提速」上發力。政府早前公布收到5宗土地共享先導計劃的申請，發展局昨日公布其中的3宗獲原則性同意，分別為位於元朗及大埔區的项目，估計可提供約21,580個房屋單位，規模相當於政府每年公私營單位供應目標4.3萬伙的一半。其中，公營房屋佔15,080伙，私人住宅單位涉及6,500伙。發展局表示，如規劃進度進展順利，有關工程期望最快可於2025年展開。

◆香港文匯報記者 顏倫樂、曾業俊

發展局昨晚公布，有3宗土地共享先導計劃（先導計劃）申請，獲先導計劃顧問小組（顧問小組）支持，以及行政長官會同行政會議原則性同意，估計可提供約21,580個房屋單位。

值得注意的是，據該3宗申請早前公布的資料，可提供單位20,775伙，而昨日公布的最新估算輕微增加了805伙。

### 最新估算微增805伙

在該3宗申請中，規模最大為恒地與會德豐旗下的大埔社山路及林錦公路地盤，可建住宅樓面約652.3萬方呎，按照公私營房屋七三比，將可提供9,190個公營單位及3,640個私人住宅單位，合共單位總數高達12,830伙，純以單位數量作比較，與太古城提供的單位數量相若（12,698伙）。顧問小組認為，有關申請人所擁有的私人土地頗為集中，項目規模理想，有條件提供更理想的社區及樓宇布局，並加入更多政府及機構或社區設施，應付當區及長遠發展需要。

會德豐地產主席梁志堅表示，當該項目正式獲批後，發展商會即時動工，目前已積極準備。雖然項目現時仍未「畫則」，但發展商傾向興建中型住宅單位為主，主要涵蓋一房至三房，亦可能會設少量四房大單位。儘管土地共享項目牽涉大量公營房屋，但梁志堅認為，公營及私營房屋分開布置在不同地方，相信不會對將來項目的私樓銷售造成影響。

恒地發言人回應稱，集團十分歡迎特區政府原則性同意集團的土地共享先導計劃申請，這是重要的第一步。集團將會繼續與相關政府部門協商，加快發展有關土地，冀能

為大埔新市鎮帶來新面貌，建立新舊共融、均衡的社區，同時增加房屋供應，紓緩港人殷切的住屋需求。

由新世界發展的朗屏路永寧村項目亦獲得同意，項目可建住宅樓面約286.2萬方呎，其中公營單位有4,020伙，私營單位1,600伙，合共提供5,620伙。顧問小組認為項目有助當區標地轉型，並配合周邊的房屋發展，亦能適切地將各地盤連貫，而不失整體發展的布局。

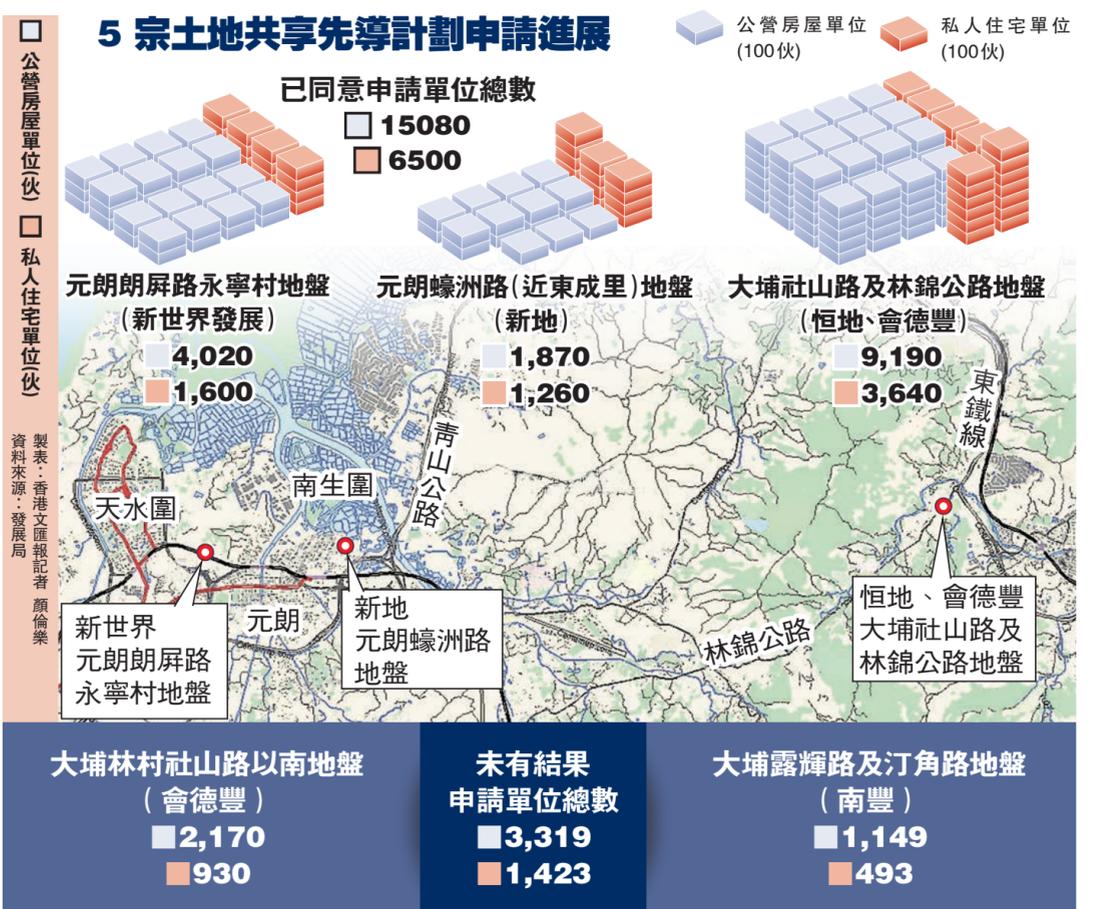
最後一宗同意的土地共享申請來自元朗蠔洲路，由新地發展。項目可建樓面約143.6萬方呎，提供公私營房屋分別1,870伙及1,260伙，合共3,130伙。顧問小組認為能為房屋需求與保育之間取得適當平衡。

發展局表示，現階段未見該3宗申請本身存在不可克服的問題，而項目所需的基礎設施工程與項目的規模相稱。

另外，3宗申請所納入的政府土地規模恰當，除提升房屋單位數目外，更有助完善發展布局，從而提升土地使用效率。

申請人仍須進行技術評估，確定發展參數，以及發展計劃在交通、環境、基建等方面均無不可接受的影響，以便進行所需的法定及行政程序（如城市規劃、道路工程刊憲及土地契約修訂程序）。如進展順利，相關工程期望最快可於2025年展開。

為配合精簡發展程序，行政長官會同行政會議同時授權由財政司司長主持的土地及房屋供應統籌組，日後就已獲顧問小組支持的申請，考慮是否在計劃公布的框架下給予原則性同意。行政長官會同行政會議會按現行機制，在項目進行相關法定程序（如城市規劃、道路工程刊憲）時作出審核。



## 共享計劃：七成畀政府 三成起私樓

香港文匯報訊（記者 曾業俊）「土地共享先導計劃」由上屆特區政府於2018年提出，目的是透過私人市場力量增加公私營房屋供應，並於2020年5月起接受申請，申請期限3年。項目條件是申請人須將其擁有的部分土地以平整土地形式交予政府，而該等土地可帶來最少七成的新增總住宅樓面面積作政府屬意的公營房屋或「首置」發展，餘下三成可由發展商興建私樓出售。

為確保計劃下的新增房屋能早日落成，發展商或土地擁有人須提供所需基建及其他社區設施，以支援整項公私營房屋發展。相關費用經政府部門的嚴密審核為必須和合乎成本效益後，會從以十足市價評估的地價中扣減。

此外，計劃下每個項目須提供不少於5萬平方米的新增總住宅樓面面積及最少額外1,000伙房屋單位。

## 「上樓」平均等6年 政府爭取「提速」年半

根據房委會統計，截至今年6月，過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的平均輪候時間為6年。其中，長者一人申請者的平均輪候時間為4.1年。在2022年6月底，約有14.42萬宗一般公屋申請，以及約9.84萬宗配額及計分制下的非長者一人申請有待處理。

為加快興建公屋及縮短申請公屋輪候時間，今年施政報告推出全新「簡約公屋」概念。政府會利用短期閒置土地，以標準簡約設計和「組裝合成」方法快速建成「簡約公屋」，5年內計劃興建約3萬個單位。政府亦將落實「公屋提前上樓計劃」，在未來10年內，分階段落成9個公屋或「綠表置居計劃」項目，涉及約1.4萬個單位，其中約1.2萬個單位會在未來5年落成，可讓輪候公屋申請者能提早約3個月至18個月不等上樓。

計及「簡約公屋」和「公屋提前上樓計劃」，未來5年公營房屋的建屋量將增至約15.8萬個單位，較上一個5年期（約10.5萬個單位）提高約50%。政府目標在4年內（即2026/27年度）將「公屋綜合輪候時間」指數（即一般申請者首次獲編配公屋或「簡約公屋」的平均輪候時間）由現時6年降至約4年半。

◆香港文匯報記者 唐文

