



拚經濟超前部署土儲 對北都人工島融資充滿信心 發展局：世界不會靜等香港5年

團結香港基金昨日舉行「香港造地發展及融資經濟論壇」，特區政府財政司司長陳茂波在論壇中表示，特區政府對「北部都會區」和交椅洲人工島的融資安排充滿信心，充足土地是打破發展制約、解決市民住屋困難的「金鑰匙」，直言「政府推動香港土地供應的決心，絕不會因為市場短期波動而動搖」，強調一定超前部署土地儲備。發展局局長甯漢豪亦指「如果現在叫停，當未來經濟復甦，香港需要土地拚經濟時，世界會否等多我們5年？」

香港文匯報記者 黎梓田



團結香港基金舉辦「香港造地發展及融資經濟論壇」，探討有關「北部都會區」及交椅洲人工島發展等議題，助力香港釋放造地發展潛力。香港文匯報記者曾興偉攝

政府對土地需求及供應分析評估(單位:公頃)

	土地需求	已推展或處較成熟 規劃階段的土地供應	土地短缺
房屋用地	1,850-2,020	1,340	510-680
經濟用地	1,080-1,190	370	710-820
政策主導用途	860-950	270	590-680
非政策主導用途	220-240	100	120-140
政府、機構及社區設施、 休憩用地及運輸基礎設施	2,860-3,000	1,500	1,360-1,500
政策主導用途/主要特別設施	1,370-1,510	710	660-800
與人口相關設施	1,490	790	700
總計	5,790-6,210	3,210	2,580-3,000

資料來源:《跨越2030年的規劃遠景與策略》

陳茂波介紹，特區政府《香港2030+》報告提出，2019年至2048年香港整體需要約6,200公頃土地。在各方共同努力下，特區政府已經鎖定未來7,300公頃土地的供應來源。今後十年，「熟地」(完成工程可行性研究、詳細設計、改劃、收地、清拆、土地除污及平整工程的土地)供應量將達到約3,300公頃，其中超過一半來自「北部都會區」和交椅洲人工島。

陳茂波：關係香港新產業布局

他續指，「北部都會區」對香港創科發展十分重要，希望創科企業未來都進駐該區，形成集聚效應，並與粵港澳大灣區其他城市協同發展；而人工島既是重要的住宅供應地，也將成為香港第三個核心商業區。這兩個策略增長區將促成香港「南金融、北創科」的新產業布局。

談及同時開發「北部都會區」和交椅洲人工島面臨的融資問題，陳茂波指出，這兩個項目都是具有經濟效益、值得投資的項目。以人工島為例，據專業測量師測算，將來的賣地收益遠高於造地成本，因此在財務上完全可行，需要處理的只是現金流的時間管理問題。預計相關經濟活動每年可為香港創造約2,000億元的經濟增加值，並創造約27萬個就業機會。他指，作為國際金融中心，香港籌融經驗豐富，絕對有信心、有能力吸引投資者和金融機構參與這些造地和基建發展項目。

他強調：「我們一定要總結過往土地供應不足時候的痛苦經驗，絕不能重蹈覆轍，因此一定要超前部署，為香港長遠建立土地儲

備，滿足香港現時及未來的社會、環境及經濟發展的需要和市民的期望。」

對於有社會聲音指現時經濟衰弱而不應同時發展人工島和「北部都會區」，甯漢豪在論壇中指出，2028年即可動用首批人工島填海用地，反問「如果現在叫停，當未來經濟復甦，香港需要土地拚經濟時，世界會否等多我們5年才拚經濟？」

甯漢豪強調，香港需要超前部署土地，擴大土地容量發展。政府現已鎖定3,300公頃熟地供應，對於土地的發展規劃的估算已將人口、經濟增長等考慮納入其中，直言「想未來設施和空間變得優質，絕不能假設今天的規劃一成不變」。

穩供應「有地先至有得諗」

她又指，土地供應的來源必須要多渠道，同時橫跨短、中、長期，才稱得上為穩定供應，強調「有地先至有得諗」，故政府一直朝填海、發展新界北土地、檢討綠化帶土地方向着手。其中，「北部都會區」和人工島是土地供應的兩大引擎，長遠來看，土地供應有一半來自這兩個項目，因應這兩個項目的側重點，兩者發揮不同功能的時候，也與大灣區達到協同發展的效用。

她表示，人工島提供1,000公頃全新土地，當中新建成的策略性交通基建令居民可少於10分鐘即可到中環，同時連結「北部都會區」、港珠澳大橋、前海，這些便利都有助吸引企業落戶香港，擁抱大灣區的商機。而「北部都會區」的重要優勢，則是靠近深圳發展核心區和創科區域，成為香港創科與大灣區合作的平台。

學者：經濟不景是填海時機

香港文匯報訊(記者 黎梓田)在昨日的「香港造地發展及融資經濟論壇」中，不同領域的經濟專家普遍認同「北部都會區」及交椅洲人工島的建設有利經濟發展及改善民生，同時亦具經濟效益。有學者認為目前經濟不景，成本不再飛漲，超支的可能性減低，政府應該把握機會填海造地。

香港科技大學經濟學系兼任教授及榮休教授雷鼎鳴指，香港人想「住大嘍」等原因帶動樓價昂貴，故可彰顯「北部都會區」及人工島的土地價值。他認為，兩個造地項目的賣地收入將遠超項目成本，又指本港

人口老化，未來公共開支會上升，需要能夠賺錢的項目以緩解財政壓力，「一個賺錢項目，無理由唔做」。

香港中文大學經濟學系客座教授宋恩榮表示，目前本港經濟活動集中於維港兩岸，變相令人口集中該地區，但居住卻集中在新界，導致交通擠塞，直言在城市發展的角度去看是十分不合理，而「北部都會區」可適當將人口分布，至於人工島則可適當解決交通問題。

做「玫瑰園」輸大量外勞降成本

宋恩榮也指，雖然香港的建築成本是全球第二貴，但如果比較當年「玫瑰園」計劃，該項目原本預算超過2,000億元，但經過政府修改計劃以降低成本後，最後耗資1,553億元便完成整個工程，主要原因是當年政府輸入大量勞工。如今經濟不景，成本不再飛漲，超支的可能性減低，政府應該把握機會填海造地，更可仿效當年輸入勞工降低成本。

至於人工島的安全性問題，宋恩榮強調，赤鱗角機場及港珠澳大橋亦是人工島，結構相當安全，即便遇上颶風或水浸時亦很安全，相反舊區較易出現水浸，因其安全系數較舊區低。

香港大學首席副校長及經濟學講座教授王于漸指，政府發展人工島時，除考慮經濟效益，亦要照顧社會和諧，認為人工島的房屋規劃應明顯傾斜於補貼房屋。他指，目前居屋二手市場缺乏流轉，認為人工島可以引入特殊機制，在符合法規的前提下，靈活放寬部分限制，釋放港九新界公營房屋的價值。

人工島可助九龍舊區重建

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主席管業文祺稱，香港過往依賴填海建構新市鎮，並有三分之一人口在這居住，但與新加坡相比，香港的填海地比例較低。另外，他認為，人工島可以協助舊區重建，幫助居民重置，尤其是油尖旺、深水埗一帶受重建影響的居民。



左起：宋恩榮、鄭國漢、王于漸、葉文祺及劉振江。香港文匯報記者曾興偉攝

倡及早謀劃融資 銀行界對發債有信心

香港文匯報訊(記者 黎梓田)交椅洲人工島和「北部都會區」涉及龐大資金投資，如單靠公帑支持，會為公共財政帶來沉重壓力。金管局助理總裁(外事)許懷志昨日出席論壇時表示，香港債務水平極低，發債是其中一個選項，但兩個項目有不同支出和發展細節，因此不同融資渠道都要考慮，需要及早謀劃項目融資的方案。有商界認為，香港債券市場規模在亞洲來說不算小，同時在人口老化的契機下，人們對穩定收入及有保障的退休投資產品有很大的需求。

作退休投資產品有需求

銀行公會署理主席陳文亦說，特區政府發債紀錄良好，其發債一直受到投資者垂青，在過去幾年發債的認購反應理想，並出現超額認購，而銀行業界對兩個造地項目的發債有信心。香港中文大學經濟學系客座教授宋恩榮也表示，發債是最好的融資方法，因為「立即可有錢」，但認為政府應該以多次發債形式攤分風險，並把發債程序正常化。

中華廠商會永遠名譽會長黃友嘉認為，發債是可行方法之一，雖然香港的債市仍有很大發展空間，但規模在亞洲來說不算小。同時在人口老化的契機下，人們對穩定收入及有保障的退休投資產品有很大的需求。

許懷志表示，香港過去幾年環境困難，財政儲備回落，但仍足以應付12個月以上支出，加上債務水平比起其他國家及地區極低(香港未償還債務僅佔GDP的4%)、金融體系和聯繫匯率穩定等，令香港信貸評級保持平穩。他認為，兩個大型項目長遠回報正面，相信

評級機構對香港有信心。

香港儲備充足有利發債

不過，他指基於市場不確定因素多，加上香港政府向國際投資者發債只有5年左右的經驗等，有需要及早謀劃項目融資的方案，以及增強與國際投資者的溝通，確保日後融資計劃順暢落實。他通說，政府早於2004年發行「五匯一橋」債券，以政府的橋樑和隧道收入作為支持，認購反應正面。又認為香港作為國際金融中心，發債是強項，即使去年市況差，債券發行量仍超過1,000億美元。對於美國被惠譽降債評級對香港的影響，許懷志認為，即使將來發生類似事件，對香港發債影響亦有限。因香港與美國不同，過去幾年信貸評級保持平穩，財政儲備充足及債務水平極低。

油柑頭「首置地」流標 房協接手興建

香港文匯報訊(記者 曾業俊)香港經濟復甦未如預期，加上高息環境持續，樓市持續下行，拖累荃灣油柑頭「港人首置項目」住宅地皮流標。該地屬政府第二幅以賣地形式推出的「首置地」，上周五(18日)截標時僅接獲1份標書，是自2011年8月以來招標反應最差項目。有測量師認為，流標主因是全部單位須以

八折出售，加上位處斜坡令建造成本高昂，導致發展商卻步，相信地價需打六折或更低價錢才具吸引力。

房協：樂意商討細節安排

政府公告指，不會就投標者出價的考慮作出揣測。至於招標底價是由政府專業估價師評估，並在截標當日訂定。房屋局發言人則表示，儘管招標被取消，但政府認為該用地適合發展「首置」項目，房屋局將會邀請香港房屋協會承接項目並興建「首置」單位。

房協表示，樂意與政府進一步商討細節安排，並指面對目前迫切的住屋需求，房協認為必須維持可持續的房屋供應，並會盡力協助政府增加供應，為市民提供可負擔的住屋選擇。

悉數八折出售 發展商卻步

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，之前有發展商提及地皮位處斜坡之上，建造成本較高，但他認為今次流標最主要原因是項目全部單位須以八折出

售。由於建造成本不獲補貼，即使地皮打八折亦無法彌補建造成本增加，加上建築難度，對部分發展商而言可能已「折無可折」，入標意欲大減，估計地皮需打六折或更低價錢才具吸引力。

張翹楚續指，政府將項目撥回房協發展，相比招標重推，將更容易落實。然而，這就無法釋放私人發展商的力量以參建資助房屋，或將很難達到政府要求的公營建屋7:3的發展方向。

籲免地價競投吸引力

長遠而言，他建議政府可透過修訂地契條款或實地章程條款以吸引發展商幫手興建資助房屋，例如往後的「首置」或「樂建居」項目可採用免地價形式讓發展商競投，並純粹以分紅比例高低決定得標者，相信可有效減低發展商的前期成本壓力，尤其在高息環境下，免地價對發展商有一定吸引力；同時可更有效釋放私人發展商的力量，亦為「樂建居」作良好示範。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，首置項目單位

售價是參考估價師估值的八折，並由房屋局拍板，今次流標反映私人發展商或認為這安排有一定風險。他估計，房協取得「首置」地皮的價錢將有所折扣，加上可落成前預售，相信房協的人力和財力可以應付，並將帶來合理回報。

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，現時住宅市況不佳，發展商對投標多加審慎，尤其是「首置」項目這類附帶條件較多的地皮。他相信，今次賣地結果短期內對市場會有負面影響，不單是入標者數量甚低，同時價錢亦不能達到政府底價，反映政府應重新審視賣地條款是否合理。至於房協將是更合適發展「首置」單位的機構，相信可以以順利推動項目。

荃灣油柑頭私人住宅用地是政府推出的第二幅「首置地」，最高樓面約104.6萬方呎，須興建不少於1,940伙單位，市場早前估值約21億至27億元。而首幅「首置地」是2020年5月，由長實以市場估值下限49.51億元、每方呎樓面地價4,546元奪得的觀塘安達臣道項目。目前，政府正推展4個「首置」項目。



荃灣油柑頭「首置地」地皮面積：52.4萬方呎 最高樓面：104.6萬方呎 提供單位：不少於1,940伙