

# 籲政府做事借力市場 事半功倍增土地供應

## 龍漢標：政商多行一步 換地可成功

地價是香港庫房五大收入之一，

近期原本可讓庫房進賬逾百億元的

「北都區」7幅換地，由於當中6幅在「死線」

前無法與政府談攞，少收134億元之餘，反而由政府

斥約15億元收回地皮。該7幅地皮原計劃提供達

9,000伙私人住宅。身兼香港地產建設商會秘書長的立法會

(地產及建造界)議員龍漢標對「北都」換地「臨門跳

腳」感到惋惜，認為政府能力更大也不可能包打天下，

政府做事如能借力市場，可以事半功倍，「商界無非是

追求穩定營商環境，十分願意配合政府施政，期望

多些相互理解。」他笑言，當議員兩年，「覺

得最困難的是說服政府收回成命。」

◆香港文匯報記者 黎梓田



「對『北都』換地『臨門跳腳』感到惋惜，政府能力更大也不可能包打天下，政府做事如能借力市場，可以事半功倍。商界無非是追求穩定營商環境，十分願意配合政府施政，期望多些相互理解。」

◆香港地產建設商會秘書長、立法會(地產及建造界)議員龍漢標  
香港文匯報記者 北山彥 攝

### 五項主要政府收入(百萬元)

	2018-19 年度	2019-20 年度	2020-21 年度	2021-22 年度	2022-23 年度
利得稅	166,620	155,900	135,540	167,336	174,212
地價收入	116,861	141,728	88,713	143,044	69,928
印花稅	79,979	67,198	89,045	99,677	69,977
薪俸稅	60,146	50,412	75,027	75,570	79,490
投資收入	40,342	48,399	52,426	80,433	93,301

資料來源：財庫局

當立法會議員已經有兩年的龍漢標，日前接受香港文匯報專訪，他在訪問中提到，比起之前的工作，議員的生涯每天都充滿着挑戰，尤其是因為他需要兩邊兼顧(商會及立法會工作)，議員代表的是民意，雖然政府有自己的收集民意的途徑，但未必全面。他的工作就是把地產建造界的聲音帶給政府，從而在政策甚至是立法的過程中做得更全面。其中最具挑戰及代表性的工作就是在條例草案中讓政府「收回成命」。

他舉例《2022年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例草案》，這是一條很複雜的條例草案，作為地產業界的議員，就一定要參與法律委員會的討論，法律委員會一共開了13次會議，總共時長大約34個小時，再加上邀請市民參與公開活動以表達意見等，可謂相當費時。

### 據理力爭促政府收回成命

時間不算是一項挑戰，最大的挑戰是讓政府政策保持「中庸」。龍漢標指上述條例草案的原意是加快城市規劃和土地建設等程序，以便更快地推出更多的地，並解決土地和房屋短缺的問題。但發現當中在加快程序方面條例，使政府權力過大。

政府收回土地，就一定要明確指出這是為了公眾利益的用途，不能收回再轉讓給私人，而政府在寫這條例時為了加快進度和更加靈活地去做事情，寫入了更多的彈性。例如政府收回土地用作學校，但如果這個地方未來學生數量減少，就可以轉變用途，如轉為老人院，與當初諮詢所列的用途不一，這樣就可能帶來大問題。因此，龍漢標當時全力游說政府，最終成功讓政府「收回成命」。

但「北都區」的換地協議則「臨門跳腳」，7幅地皮其中6幅由政府收回。這7幅地皮原計劃提供9,000伙私人住宅，補地價逾百億元，龍漢標坦言對結果感到惋惜。他強調沒有參與談判，但根據公開資料，該6塊土地已經談到了最後階段，政府列出了所有條件，比如在特定地方需要建立多少公共設施，以及「三通一平」的要求等，雙方就剩下談金額的問題，名副其實「臨門一腳」。

### 達共識需時 可推遲死線

他說，理解官員的立場，例如早已知道死線的日子，那麼雙方就應該在當晚12點鐘前解決問題。但實際上商界並不是這樣運作，老闆也得請示董事會或向股東交代。以商界角度來說，任何一場商業談判，當到了這個階段，不會因為時間截止就停止談判。實際上，如果雙方都有誠意，很可能會同意延期。延長一個月對於整體大型計劃影響並不大。即使是這6塊地需要多一個月的談判時間，也不應該是阻礙整個計劃的因素。

### 補地價談判 雙方各讓一步很普遍

龍漢標又指，談判過程中，雙方通常都需要各讓一步。過去進行補地價的談判是很普遍的，地政總署有專業的測量師負責，土地持有人也聘請專業的顧問來計算。

他認為，官員和商界如果彼此能夠有更多的理解，不要害怕別人的指責，例如被指黑箱操作或官商勾結等。畢竟簽訂的數字終究是公開的，不是暗地裏大家同意了就沒有人知道。如果是真的不合理，自然會被指責。如果談判成功，那麼這筆錢就會成為政府的收入。所以，如果政府和商界之間能夠有更多的相互理解，事情自然水到渠成，肯定會對財政收入有所幫助。

### 現政府「以結果為目標」做法或有變

不過，他亦觀察到這一屆政府有所改變。特首李家超的治理哲學是「以結果為目標」，對他轄下的官員有一定的指導性作用。例如像談判這種事，若是代表政府的官員，在一年內需要完成多少宗土地交換，這樣的指標肯定會帶來不同的結果，相信在「以結果為目標」的指導作用下，往後政府的做法會有所改變。

### 刺激投地

## 倡恢復公開拍賣 採「雙軌制」賣地

近期有議員提出引入土地銷售分成機制，以避免政府與發展商之間就補地價金額看法有大差距時，無法談判而影響長遠房屋土地供應的問題。龍漢標對這個機制的看法是，實際上現在已經在使用中，尤其是市建局和港鐵。至於是否可以用在政府賣地上，他認為可以嘗試一下。相信如果提供了不同的途徑，總比只有單一方法好。但是能否解決當前的問題，就需要深思

熟慮。考慮使用分成機制時，如果現時開發商對買地的興趣不大，分成機制可以分攤風險，目的是政府和發展商共同承擔一部分風險。對於買地的人來說，這是一個吸引點，但對政府而言，原本可以一次性收到全部款項，變了短期只能收取部分款項。

### 發展商互相「試價」推高地價

除了分成機制之外，他認為政府亦有很

多事情可以做，不應該局限於一種方式。例如回顧過去的公開拍賣制度，以前賣地既有公開拍賣，也有招標制度，即是所謂的「雙軌制」。事實上，目前「單軌」的招標，發展商在入標擬好的價格是固定的，但公開拍賣下發展商也有可能即時提高預算競投，而且發展商之間亦可以互相「試價」，相信發展商對公開競投的興趣會較為濃厚，相關賣地收入也會較高，建議政府恢復賣地「雙軌制」。

### 因時制宜

## 炒樓風不再 籲全撤「辣稅」

政府下月公布財政預算案，身兼香港地產建設商會秘書長的立法會(地產及建造界)議員龍漢標在訪問中表示，地產業界最大的願望，當然希望撤除所有樓市辣招，「商界希望政府能夠提供一個穩定的環境，予大家一個有希望的前景，商界自然而然地就會投資，因此最簡單的訴求是，希望政府能夠撤銷所有過時的限制，讓市場能夠自由地運作，投資者的信心就會恢復。」

他表示欣賞特首李家超在施政報告中「勇敢地」提出將辣招稅削減一半，但他個人則認為應該更進一步，「特區政府表示，如果炒樓風消退，可能會考慮取消更多的限制。從去年十月份的施政報告到現在，三個月過去了，樓市依然低迷，似乎

未有改善。在過去幾個月，我看到稅務局的『辣招稅』相關稅項收入持續減少，這證明了炒賣氛圍已經不存在，因此應該盡快取消這些『辣招稅』。」

### 經濟利率供求完全不同

龍漢標表示，從他成為議員的第一天開始，就一直明確表示不僅僅是討論「減辣」政策，更是強調了「撤辣」。他強調目前的經濟環境、利率環境、土地及樓市供應，均與2010年推出「辣招稅」時有着非常大的不同，「可以說完全反轉了，現在面對的經濟周期是一個完全不同的周期。我們不能簡單地將當時的政策延續下去。」

他又以「治水之道」比喻樓市，政府應適度調控，不應該一味壓抑，好比治水之

道是在於疏導而非堵塞。如完全撤辣，市場上的供應就會增加，業主更願意出售他們的物業。賣掉舊樓後，他們就有了一筆現金，有部份人會選擇租房，這樣市場就能自由運作，需求與供應自然就會平衡。

### 有盈利前景才能引人投資

另一個重要的是賣地收入。以去年為例，有6幅地皮流拍，「任何投資者都會考慮十年後的情況，他們會務實地計算這筆投資的利潤，例如土地成本、建築成本加上十年的利息。」一旦別走人為的政策因素，地產商自然就更大膽地投地，政府就能從地價中獲得收入，幫助緩解目前的財赤狀況。當土地收入增加，政府同時將不必要的開支削減，相信很快就能迎回平衡的預算。



◆原本可讓庫房進賬134億元的「北都區」7幅換地，當中6幅在「死線」前無法與政府談攞。

### 肩負使命

## 做議員挑戰大 太太是最難過個關

由銀行、電訊、地產，再走入政界，龍漢標稱對比做議員，之前的銀行、電訊、地產雖然行業有所不同，但所擁有的知識和經驗都可以互相參照，投身政界現在才知有天淵之別，立法會完全是一個陌生環境。他形容，自己當時真的非常勇敢，身邊幾乎所有人都反對他做議員。

### 年逾七十 同事多反對做議員

他特別提到，「我太太是最難過個關

到，都無辦法啦！」年逾七十的龍漢標，本來可以弄孫為樂，但一直工作態度認真的他，如晉身立法會，必定會使自己「打兩份工」一樣，因此團隊的同事也希望他不要這樣操勞，全部都反對他做議員。他感觸稱，感謝團隊同事跟他一起打拚多年，更「爆」其中一位同事由1999年金融風暴之後加入團隊至今，可見同事之間感情相當深厚。

被問及每星期見多少次孫兒，他指「本來期望一星期見一次，不過有時候未必做

到，都無辦法啦！」

自己已經不再年輕，家庭生活時間變少了，「當你做出一個決定後，就應該堅定地往前走。」龍漢標認為，議員不僅是自己工作生涯的新階段，同時因為是公職，是一種成就和責任，「能夠幫助香港，幫助業界，特別是在過去幾年社會上出現的種種問題中，能夠為議會帶來客觀的聲音，為香港甚至國家作出一些貢獻，那麼所付出的一切，都讓我覺得無悔於生命。」