



習近平重要論述：必須堅持人民至上

刊 A5

市建局多招籌資 保舊區穩步重整

未來5年多項收購料涉開支逾800億 擬第三季展開向外融資

香港特區法定機構市區重建局未來五年需就多個已開展的大型重建項目收購業權，同時亦進行新開展項目的收購工作。市建局行政總監韋志成指出，預計將涉及超過800億元開支，惟該局現金流只有約180億元，且現時社會經濟和樓市狀況仍未趨向穩定，不排除日後招標的項目會繼續「高買低賣」，影響市建局財政狀況，故會採取多項策略盡力維持財務的穩健性，包括利用重建項目錄得的盈餘，跨項目、跨地區、跨時空補貼其他可能虧蝕的項目。此外，他表示已接觸多間金融機構，預計今年第三季會展開向外融資。◆香港文匯報記者 劉明

韋志成昨日發表網誌，指財政司司長陳茂波上月發表的財政預算案雖全面「撒辣」，惟地價會否乘勢上升仍是言之尚早，現時樓市成交暢旺的氣氛，對發展商入標市建局項目所反映的地價亦未有直接影響。而在環球經濟、量寬政策和利率等情況出現變化下，會為樓市帶來衝擊，市建局項目亦將無可避免面對「高買低賣」情況，增加財務風險。

他以去年推出的土瓜灣盛德街/馬頭涌道公務員建屋合作社發展項目招標出現「高買低賣」情況為例，指出面對外圍經濟環境複雜多變，樓價和地價易受外在環境影響變得波動。該項目由信和置業等合組財團以9.34億元奪得，中標價遠低於收購價，令市建局錄得巨額虧蝕。他表示，現時社會經濟和樓市狀況未趨向穩定，不排除往後一段時間推出招標的項目，也像盛德街項目一樣出現「高買低賣」，影響市建局財務的情況。

他預計，未來五年就各大型重建項目的收購工作涉及逾800億元開支，以現時該局約180億元現金流來說，對財政造成一定壓力，故市建局團隊已制定策略從多方面加強應對，以維持市區更新的可持續性。

其中的策略包括「跨時空補貼」模式，即從個別項目所得的盈餘為當前有機會虧蝕的項目作出補貼，如市建局早前在土瓜灣區完成招標的項目，每呎樓面地價較盛德街項目的回標地價高，可以補貼盛德街項目的虧損。

「跨時空補貼」虧蝕項目

他並指出，大部分早年收購的項目招標時因樓市暢旺，帶來一定盈餘，至今累積總盈餘不包括政府注資的100億元在內，約有370億元，故可透過「跨時空補貼」模式，用作推行其他重建項目和市區更新工作和補貼虧蝕的項目。

除補貼模式外，韋志成表示，市建局有五項策略以維持財務穩健性，包括為確保有足夠資金應付當前和未來的業務需要，一年多前預視現金流將出現短缺時，已展開向外融資所需的前期準備工作，現時已接觸多間金融機構，就市建局需向外融資展開深入討論，並構思了融資所需的工具、額度和年期。而市場對市建局融資計劃反應十分正面，預計具體工作將在今年第三季展開。

調整招標步伐 改善資金流

其他措施則包括調整收購和招標步伐，以改善資金流，如市建局將原定安排本年度進行的九龍城啟德道/沙浦道發展項目招標工作，推遲到今年第三季，以配合衙前圍道/買炳達道發展項目約4月底提出收購建議的時間表。由於市建局提出收購建議後業主有60天考慮期，故啟德道/沙浦道項目在第三季招標時間和隨後收到的前期款項，便能適時為衙前圍道/買炳達道項目的收購開支補現現金流。

此外，市建局亦會善用「垂直城市」和「浮動規劃參數」的新規劃概念，充分發揮土地發展潛力，創造土地和財務資源，並可跨區補貼可能出現虧蝕的項目，其他措施則包括研究縮短收購流程、控制項目收購規模以減輕收購涉及的龐大現金開支等。



◆市建局未來五年需就多個已開展的大型重建項目收購業權。圖為舊區重建項目。香港文匯報記者 郭木又攝

部分將提出收購建議和補償安排項目

	衙前圍道/買炳達道發展計劃	兼善里/福華街發展項目	土瓜灣道/榮光街發展計劃	啟德道/沙浦道發展計劃
面積	約37,061平方米	約7,377平方米	約6,592平方米	約6,106平方米
受影響樓宇及業權	約123個街號樓宇涉及約1,007個業權	約90個街號樓宇涉及約836個業權	約53個街號樓宇涉及約559個業權	約50個街號樓宇涉及約459個業權
受影響住戶數目及人口	約820伙共約1,640人	約1,497伙共約3,149人	約723伙共約1,652人	約371伙共約961人
預計落成日期	2030年至2038年分階段落成	2031年	2032年	2030/31年
	洗衣街/花墟道發展計劃	山東街/地士道街發展計劃	皇后大道西/桂香街發展項目	
面積	約29,315平方米	約2,796平方米	約1,295平方米(視乎地盤測量而定)	 ◆九龍城衙前圍道/買炳達道重建項目 資料圖片
受影響樓宇及業權	約31個街號樓宇涉及約191個業權	約24個街號樓宇涉及約177個業權	約15個街號樓宇涉及77個業權	
受影響住戶數目及人口	約275伙共約580人	約286伙共約600人	約74伙共約201人	
預計落成日期	2035/36年	2030/31年	2031/32年	

資料來源：市建局 整理：香港文匯報記者 劉明

維持財務穩健策略

- (一) 調整收購和招標步伐改善資金流
- (二) 檢視項目收購程序縮短流程
- (三) 地盡其用 控制收購規模
- (四) 善用新規劃工具增土地發展潛力
- (五) 展開融資維持財政「自給」

策略性改動招標條款 提升投標意慾

- (一) 簡化招標條款提高標意慾
- (二) 與發展商分工創造「混合」發展模式
- (三) 研究不同付款安排增發展商入場彈性

資料來源：市建局行政總監韋志成 整理：香港文匯報記者 劉明

冀檢討同區7年樓齡收購補償機制

特稿

市建局行政總監韋志成去年5月接受電台訪問時已「喊窮」，指出樓市波動下，觀塘發展區第四區和第五區發展項目流標外，市建局土瓜灣和上環兩個項目收到的款項亦較預期少兩成，收入大減下，未來會進入長時間貸款期，靠借貸維持推展項目，而他當時提出要檢討以同區7年樓齡的收購和補償機制。韋志成當時直言，2001年整

訂有關收購水平時未有深思熟慮，以致產生不少問題，令社會需要運用很多資源以幫助舊樓業主，「這些業主很多未有做到應做的樓宇復修，保養維修自己的物業也不做，物業舊了就由社會換過一層較佳的物業。7年樓齡亦沒有劃線，有錢又7年樓齡，無錢又7年樓齡，我們現在收購很多時碰到持有十多個單位，都要用同等補償機制賠給他。」他認為，有需要研究現時以同區7年樓齡作收購的做法。

容許分期繳前期款項 吸引發展商入標

香港文匯報訊(記者 劉明)去年共有五幅地皮出現流標情況，反映發展商投地謹慎，包括市建局的觀塘市中心第四區和第五區商業項目於去年初流標。局方遂決定試行「垂直城市」發展概念，加入住宅元素以「混合發展」模式發展，適時重新招標。此外，為避免再有項目流標，去年底寧願「高買低賣」，虧蝕近15億元也批出盛德街/馬頭涌道項目。市建局行政總監韋志成表示，發展商面對經濟和物業市場不穩且瞬息萬變的情況，投標意慾未能即時回復積極，故該局研究更針對性的招標策略，包括容許發展商以分期付款等方式繳付前期款項，增加標意慾。

韋志成昨日在網誌中指出，以往與市建局合作的發展商，中標後一貫需要以先一筆過方式繳付前期款

項，但隨着市區重建項目的規模逐漸增大，造價動輒數十億元甚至高達百億元，故將研究針對規模較大的項目，調整一筆過繳付前期款項的安排，在現金流狀況容許的前提下，讓發展商以分期付款或較為靈活的付款方式，又或其他分紅等形式的可行性，希望減輕發展商就規模較大的項目的入場壓力，吸引更多不同規模的發展商參與。

減審批設施程序 加快項目發展

他表示，市建局會簡化招標條款，以衙前圍道/買炳達道發展項目為例，市建局會負責建造較具規模的政府、機構或社區(GIC)設施，住宅大廈、停車場等附屬設施才交發展商興建，由於GIC設施不包括在

招標條款內，除減低招標的複雜性，發展商亦可減少政府審批該些設施的程序，加快項目的發展並可減少利息的開支，能提升發展商投標意慾。

此外，市建局招標前會先做好各項前期技術研究，如環境影響評估、地下管道走線的鋪設、交通改道建議刊憲等，發展商則可專注發展住宅、商業零售、辦公室、停車場等部分，減少面對不確定因素，提升發展項目的吸引力。

他說，隨着財政預算案推出穩定市場措施，加上市場預期美國可能最快下半年開始減息，在減息周期下，有利發展商的投資計劃和業人士貸款需求增長，均屬利好因素。雖然當前物業市場需時復甦，市建局亦未雨綢繆做好多方準備，對前景感到正面。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2024年4月 星期一
甲辰年二月廿三 廿六清明
大致多雲 幾陣驟雨
氣溫25-30°C 濕度75-95%

港字第27026 今日出紙1疊5大張 港售10元

滬老字號出海 異國綻放異彩

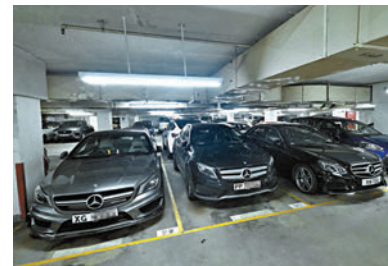
詳刊 A6



鼎豐濃乳、梅林午餐肉、大白兔奶糖、老鳳祥黃金首飾，這些讓上海消費者耳熟能詳的老字號，目前正積極出海進入到國外市場，並且受到愈來愈多的外國消費者青睞。在國外的社交媒體上，若有博主分享這些來自中國的老字號產品，往往會吸引幾十萬瀏覽、上萬點讚和成千上百的評論。

舉報濫用公屋 獎金3000冀年內推出

詳刊 A9



第二輪公屋住戶入息及資產申報程序於明天開始，涉及約25萬已住滿10年的公屋戶。特區政府房屋署署長羅淑佩昨日強調，租戶擁有的車輛屬資產之一，房屋署會加強調查跟進，重點會是一些新入伙的屋邨停車場。她並表示，會積極考慮定期抽查正輪候公屋申請人的資產有否超出上限，如超出限額會將之從輪候名冊中剔除。至於之前提及參考警方的「好市民獎」，而設立實名舉報獎金制度，獎金約3,000元，她希望能於今年內推出。

硅谷爭搶AI人才 年薪782萬加股權

詳刊 A20



人工智能(AI)的蓬勃發展，將硅谷的人才爭奪戰推向高峰。科技公司紛紛推出逾100萬美元(約782萬港元)年薪的方案、更優厚的股權獎勵，甚至拿出挖角整個工程團隊的合約，試圖吸引在生成式AI方面擁有專業知識和經驗的人才。