



地契續期簡化 力求便民利商

業權人免簽新契 權益順利過渡 維持投資信心

《政府租契續期條例》於上周五(5日)生效，新條例簡化了地契續期方式，涵蓋條例生效當日至2030年年底到期的地契合共376個地段，它們全部獲得續期。特區政府發展局局長霍漢豪昨日發表網誌表示，簡化的續期安排體現了「一國兩制」實踐行穩致遠，為香港長期繁榮穩定提供堅實保障。她強調，特區政府對於地契續期的明確態度，亦有助維持業權人和投資者的信心，便民利商，締造更好條件讓特區政府全力拚經濟、謀發展、惠民生。

◆香港文匯報記者 費小燁

新條例生效後，地政總署署長會在每批地契到期前6年刊登「續期公告」為地契續期，業權人無須如以往與政府簽立新契，地契下原有的產權負擔、權益及權利亦會順利過渡。地政總署已刊登首份「續期公告」。

無須補地價 地租年繳約差餉3%

霍漢豪引述發展局首席助理秘書長(規劃及地政)莊敏婷表示，明確的地契續期安排對市民的生活、商戶的運作和香港的經濟發展十分重要。特區政府在1997年7月訂立清晰明確的土地政策，住宅、商業和工業用途地契一般會獲政府續期50年，無須補地價，只須每年繳交相當於應課差餉值3%的地租，新法例能有效率、有秩序地處理由2025年起陸續到期的大量地契。

立法會負責審議該條例草案的法案委員會主席林健鋒表示，政府在審議過程中多次強調條例並不改變政府一直秉承的1997年7月的土地政策，亦不影響政府在地契續期的完全酌情決定權。他指出，今



◆舊有地契及就土地買賣發出的公告。

後無論是商業、住宅抑或工業用途地契，於到期時一般都會獲續期50年而無須補繳地價，只須繳納地租，對商界及公眾而言都是一顆定心丸。

新例一籃子處理一般地契續期

立法會議員林筱魯表示，根據政府資料，2047年6月30日當天有30萬個地段的地契在同一天到期，牽涉逾150萬個業權人。若沿用舊有機制，政府地契續期需要透過政府和所有業權人，逐個以合約形式簽立新契，需要大量人手處理，所以必須借助新法例，一籃子處理一般地契續期。

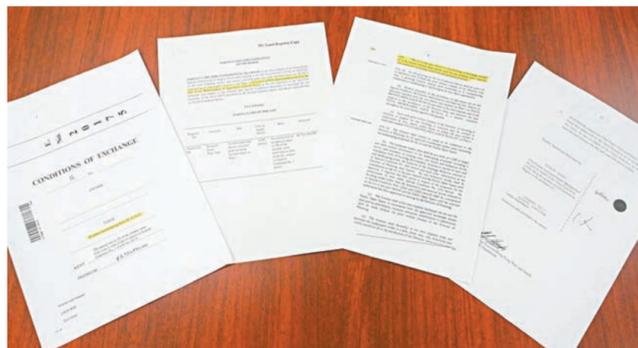
地產及建造界立法會議員龍漢標讚揚新法例以簡單而有序的方式，分批為地契續期，免卻個別業權

人和政府逐一簽立新契的繁複手續。

蘭桂坊集團主席盛智文指出，新法例容許政府以刊憲方式續期，而無須業權人簽訂任何文件或辦理其他手續，展現了政府致力減少繁複程序，為公眾和企業帶來便利，「這正切合企業蓬勃發展和吸引新投資者的需要。」

減省銀行業主困擾

香港銀行公會主席銀行代表、滙豐香港區首席法律顧問吳偉文表示，對銀行業界而言，清晰明確的地契續期安排對按揭管理業務尤其重要。他樂見政府聽取銀行業界的意見，將刊登續期公告的時間提早至地契到期前6年，正面回應持份者訴求。他認為，條例明



◆現時的地契。

確訂明原有地契的產權負擔及權益以原狀過渡，免卻業主與銀行商討按揭由原地契轉移至新地契的繁複程序，大大減省對銀行及業主的困擾。

香港測量師學會會長林家輝表示，條例明確訂明續期的標準條款，令業權人無須擔心物業估值受地契年期影響，不但讓市民安居樂業，亦提升工商界、投資界以至銀行界的信心，明白香港土地政策的持續性及明確性。

位於中西區的寶翠園是新條例生效後首批獲得續期的屋苑之一，其業委會第十一屆主席張玉蘭表示，今後物業按揭、大廈公契、業主立案法團及業委會亦會順利過渡而不受影響，令大部分業主「鬆一口氣」，因為再無須任何行動便可完成地契續期。

港管理資產規模逾31萬億元

官員有 Say

特區政府財政司司長陳茂波昨日發表網誌指出，香港金融市場於過去兩年經歷了挑戰及多重壓力，但資產及財富管理業務展示強勁的韌性，去年香港管理的資產規模穩站在31萬億元以上；私募基金管理的資金規模亦超過17,000億港元，香港繼續穩坐亞洲區內僅次內地之後的第二大私募基金管理中心的地位。

財富資產管理業務續領先全球

他指出，在中央的堅實支持下，挺港惠港措施陸續出臺，加上粵港澳大灣區發展不斷深化和豐富，特區政府亦推出吸引家族辦公室的稅務措施、新資本投資者入境計劃、大力搶企業及人才等政策，本港的財富及資產管理業務將繼續處於全球領先位置。

證監會將於本月發表2023年度的《資產及財富管理活動調查》報告。陳茂波指出，雖然去年港股整體下跌了約13.8%，但香港管理的資產規模亦溫和增長約2.1%至31萬億元以上，當中約三分之二的資產來自香港以外的投資者，與過去相若；私募基金管理的資金規模亦超過17,000億港元。而受惠於私人銀行和私人財富管理業務的強勁表現，去年錄得的淨資金流入更較2022年增長超過3.4倍至接近3,900億元。在香港註冊成立的基金的資金淨流入亦持續增加，去年淨流入逾370億港元，按年大幅增加超過90%。

陳茂波指出，相關數字已充分說明，不同地方的投資者對內地和對香港市場的前景依然有所憧憬，而此前一些對資金離開香港的擔憂亦屬不必要。

他並引述調查指出，香港有2,700間單一家族辦公室在港營運，當中逾半由資產超過5,000萬美元的「超高淨值人士」成立。特區政府的「新資本投資者入境計劃」推出逾4個月以來，共接獲逾3,800宗查詢、逾340宗申請，原則上已批准了117宗個案；若申請個案全數獲批，預計可為香港帶來超過100億港元資金。

外籍通行證助吸海外富豪專才

另外，本周三起非中國籍香港永久性居民可申辦來往內地通行證的最新安排，他相信有助吸引更多海外高資產淨值人士和專業人士來港，以香港作為開拓內地以及亞洲業務的根據地。

他指出，內地特別是粵港澳大灣區民眾的儲蓄不斷增加，在香港和內地金融市場互聯互通不斷深化和擴容下，亦會將部分資產配置在香港，有助香港資產和財富管理市場的發展。「跨境理財通2.0」今年2月底生效，截至5月，參與理財通的個人投資者數目增加約42,000人，涉及的資金跨境匯劃金額亦增加了約440億元人民幣。

陳茂波又提到，因應疫情史無前例地打擊了全球航空業，特區政府曾動用土地基金向國泰航空投資273億元，至上周五國泰宣布將於本月內向政府全數回購餘下的50%優先股，最終為庫房帶來近40億港元投資回報。隨着香港積極深化跟中東市場的聯繫，國泰將於10月開通往來沙特阿拉伯首都利雅得的直航客運航班，陳茂波深信能加強兩個市場間更緊密的交流，並為本港金融市場匯聚更多新資金，創造更多新機遇。

◆香港文匯報記者 費小燁

衛生署標本館網站3D藥材任君參考



◆數碼中藥標本館網站利用虛擬實境技術，製作中藥標本館的虛擬導賞。

香港文匯報訊(記者 文森)特區政府近年大力發展中藥檢測，其中於將軍澳的政府中藥檢測中心永久大樓預期於2025年年底起分階段投入服務。衛生署助理署長(中醫藥)方浩澄早前在接受政府新聞網訪問時表示，永久大樓落成後能更集中和有效運用中藥檢測資源，同時支持中藥鑑別和檢測方法的高端研究。另外，衛生署數碼中藥標本館網站已於今年3月底正式開放，利用了先進的攝影測量法，以多角度拍攝構建藥材三維圖像，提供藥材的主要性狀特徵、專業鑑別分析方法等，讓公眾、業界以至世界各地科研機構等，均可透過網站取得有用資料，作為中藥鑑別、檢測、教育等用途。

世界級中藥資料庫

數碼中藥標本館以政府中藥檢測中心的中藥標本館為基礎建立，是世界級中藥資料庫。為細緻展現各種藥材的特徵，數碼中藥標本館更全球首次利用先進的攝影測量法，以相機多角度拍攝，重建物體空間位置和三維形狀，構成反映藥材真實立體結構、大小和顏色的三維圖像，全面保留藥材的真實度。

除三維圖像外，數碼中藥標本館也提供植物標本、藥材和飲片標本的高解像度照片，以及顯微切片、脫氧核糖核酸等資料。網站更設虛擬標本館功能，利用虛擬實境技術製作導賞，讓使用者即使足不出戶，也如身臨其境，透過互聯網「參觀」中藥標本館。

方浩澄介紹，預期於明年底分階段投入服務的政府中藥檢測中心永久大樓，設施主要分為7個部分，包括專項實驗室、藥用植物園、國際合作及培訓中心，以及中藥標本實驗室等。其中，中藥標本實驗室備有立體顯微鏡、標本自動數碼化設備等儀器，有助各種標本製作、保養、數碼化等工序。標本實驗室也設中藥前處理設備、內服及外用中藥生產設備，以製作中藥飲片及中成藥標本，為中藥業界、檢測業界和中藥科研提供參考和支援。

他說，國家一直支持香港中藥檢測發展，其中特區政府衛生署於今年5月與中國食品藥品檢定研究院簽署合作安排，加強雙方在中藥標準研究、中藥標本館等領域的合作，並獲國家藥品監督管理局送贈冬蟲夏草等21種中藥材標本，對加強中藥材鑑別有重要作用。

林正財倡外勞先培訓後入職

香港文匯報訊(記者 唐文)安老院舍人手短缺問題仍然嚴峻，行政會議成員、精神健康諮詢委員會主席林正財昨日在電台節目上表示，目前安老院舍普遍欠缺兩三成人手，即10個人的工作量僅得7個人處理，以致部分長者只能隔日洗澡。他支持輸入外地勞工以解決人手問題，並建議除內地以外，亦可考慮從東南亞引入外勞，且引入的外勞應「先培訓、後入職」以提高效率。

特區政府早前修訂《院舍法例(雜項修訂)條例》，包括

提高住客最低人均樓面面積、提高護士等最低人手規定等。林正財表示，未來實施條例的挑戰不在於安老院舍數量，而是在於人手，「政府曾嘗試在資歷架構上吸引婦女、年輕人等入行，惟香港人口老化、勞工萎縮，難以聘請人手。」

他表示，近年香港安老院舍數目穩步增加，2022年至2024年已增加了2,700個資助宿位，預計未來3年會再增加3,500個，「相信隨着修例及宿位數目增加，質素較差的牌照院舍已陸續淘汰，如能夠解決人手問題，安老服務質素便會令人更有信心。」

服務精益求精 溫暖愛秩序灣



愛秩序灣位於港島東區筲箕灣北部，為香港昔日的海灣之一。1990年代期間，為進一步發展東區土地以提供更多住宅單位，愛秩序灣獲列入填海工程的一部分，而由2000年起，愛東邨、東旭苑、愛蝶灣等公屋及居屋亦陸續入伙。小區內的居民，以基層獨居長者及雙老家庭居多，均十分需要社區的關懷。

召集義工辦培訓班增家訪

為加強社區內的長者服務，愛秩序灣關愛小隊在社區內召集一群來自不同背景、不同行業及年齡層，而又渴望走近長者，送上愛心與祝福的義工。同時為了

讓有心人可更專業地進行家訪服務，我們亦舉辦了「義工培訓基礎班」，為約80多名義工朋友進行培訓交流，期望讓社區服務的整體質素更精益求精。

培訓內容包括簡介愛秩序灣小區內屋宇及屋苑的狀況，讓他們更了解屋內的住宅樓宇及鄰近設施，以及服務對象的生活環境等，這些社區資訊更可成為家訪時與長者開展對話的話題。除此之外，我們亦向義工講解家訪流程及注意事項，以免觸犯長者隱私或禁忌，讓服務更順暢。作為愛秩序灣關愛小隊隊長，我亦分享自己在地區服務和進行長者家訪時的經歷與心得，令新加入的義工朋友進一步認識家訪目的，減少緊張和疑慮，好讓大家能自然真誠地與長者交流。

猶記得有一位姓蔡的大專生義工向我分享，在疫情時曾見證長者在家居中受困並獲得義工援助，故認為家訪活動富有意義，亦希望自己可以為社區上需要的人出一點力，遂參與關愛隊的義工隊。他憶

述第一次進行家訪時感到十分緊張，說話也口震震，還不小心講錯話來，幸好義工拍檔幫忙打圓場，服務對象亦很理解和包容，故義工培訓是很重要的，因為除了可增強家訪技巧，更重要的是能認識到多位富有經驗的關愛隊成員和義工，從他們身上學習更多貼士，在下下次家訪服務中學以致用，更好地服務區內有需要的長者。

培訓建義工自信 向長者送暖

作為隊長，我很感恩能與一眾充滿熱誠的義工一起服務社區。有見區內不少中年或年輕朋友因缺乏相關經驗，總不敢踏出做義工的第一步，因此我亦希望可以透過義工培訓，建立他們的信心，鼓起勇氣加入關愛隊義工行列。所謂助人助己，當向長者傳遞關愛時，我們自身亦會在經歷中有所得着。因此在未來的日子中，愛秩序灣關愛小隊會繼續定期舉辦更多不同的義工培訓，並針對不同題目開展相應的專項培訓，提升義工整體服務水平，務求做得更好。相信透過更多培訓活動，不但會為關愛隊帶



◆愛秩序灣關愛小隊向義工提供「義工培訓基礎班」。作者供圖
來更好的服務，亦能讓更多區內的弱勢社群受惠，將愛心傳遞至更廣的社群。在此，我亦期望義工們能在照亮社區的同時照亮自己的生活，共建美好將來。(標題及小題為編者所加)
◆愛秩序灣關愛小隊隊長 郭詠健