

## 優化投資入境計劃 招財開源促創科

投資推廣署發布「新資本投資者入境計劃」(以下簡稱「計劃」)的最新調整,適當放寬門檻,增加計劃的吸引力,在吸納財富的同時,助力吸引人才。這一舉措有望鞏固香港作為國際金融中心和資產管理中心的地位,還對提升政府財政收入、解決財赤問題具有重要意義,是政府開源的重要途徑。政府下一步需推出適切的產業政策,引導高淨值人士投資,協助推動創科新產業,促進經濟產業升級。

根據最新公布的調整內容,計劃自3月1日起,將資產證明要求大幅降低。原來需持有2年3,000萬元淨資產的要求,改為僅需持有6個月即可;同時,家庭成員共同資產亦可計算在內。這一變化大大降低了投資入境的限制,預計將提升申請者的數量。

政府統計數據顯示,計劃於去年3月1日推行以來,首10個月接獲查詢近7,000宗,接獲申請逾800宗。其中,已獲核實符合淨資產規定的申請733宗,已獲核實符合投資規定的申請240宗,預計可為香港帶來的投資金額逾240億元。數據說明計劃的吸引力和市場反應之熱烈。

除了縮短持有年限外,計劃的另一大優化是允許家庭成員的共同資產納入計算範圍。這一調整讓家庭資產配置得以更靈活用作資產證明,為投資者家庭更容易滿足相關資產審查要求提供了可能。此外,計劃還對家族辦公室的資產計算進行了調整。原本家族辦公室的資產並不符合計劃的資格,但新政策下,按實際持有比例計算的家族辦公室資產也可以被納入考慮範圍。這一變化使得更多高資產淨值人士有機會通過設立家族辦公室的方式來港投資,能夠產生協同效應,推動家族辦公室業務發展。

優化措施大幅降低了投資入境的門檻,有顧問預計申請者會大幅增加逾倍,給香港帶來大量金融投

資,對鞏固香港金融中心地位起到很重要的作用。有投資移民顧問直言,新政策出台後短短數小時,收到的相關查詢顯著增加,並且已收到首宗案例,預計申請數量有望迎來「爆發式」增長。

畢馬威與私人財富管理公會月前聯合發布報告指出,相較其他財富管理中心,香港擁有難以複製的獨特優勢,有營商友好的基礎建設、低稅率及簡單稅制、自由流動資金、深厚資本市場、與內地的緊密聯繫以及專業人才等。而針對計劃,特區政府過去一年內已作出多次優化,包括在去年10月的施政報告中,容許申請人投資成交價5,000萬元或以上的住宅物業,以及今次降低資產證明要求。這些優化措施有助於發揮香港的獨特優勢,把握投資及財富管理業務增長勢頭的良好機遇。

吸引更多高淨值人士來港,不僅可以活躍香港資本市場,增加相關的財稅收入,更重要是這些高淨值人士通常具備一定的專業知識和特殊技能,在發展創科科技等方面具備能力和經驗。這些高淨值人士在港幹事興業,能夠帶動金融、會計等相關行業的發展,為香港經濟提供增量,有利於增加特區政府的財政收入,協助降低財赤。

值得注意的是,計劃申請人還必須投入最少300萬元來支持創科等重點行業,並設有鎖定期,確保有資金投資於本港產業轉型升級,符合以產業驅動發展的政策目標和方向。這樣的安排與現時政府的「搶企業、搶人才」政策相輔相成,可以為本港帶來更多優質就業機會。更重要的是,此項要求引導資金流向創科產業,為相關行業的發展帶來源源不絕的動力。要充分發揮這些高淨值人士的作用,政府還需推出適切的產業政策,引導高淨值人士來港後,進一步投資於創科等新興產業,將資金、人才優勢轉化為發展新興產業的巨大動能。

## 增加規劃彈性 加快土地開發

經民聯、民建聯與地產建設商會等昨日合辦「精簡發展管制措施 提升建造成本效益」論壇,建議政府在市區重建上引入「白色規劃」,將指定區域不限制土地用途,令土地用途更靈活。政府積極回應業界精簡發展流程建言,在法定程序和行政程序上拆牆鬆綁、力促發展,成績有目共睹。當前地產市場復甦勢頭仍弱,更需政府以發展為要、為市場注入更多活力,政府可在確保公共利益、遵守城規原則前提下,吸納業界「白色規劃」等建言,以市場力量釋放市區重建潛力,落實土地房屋供應「提量、提速、提效、提質」目標。

行政長官李家超在首份施政報告中,提出在土地房屋供應上將「提量、提速、提效、提質」,建立穩定、能持續增加供應的長遠計劃,並掌握供應主導權。為此,由發展局領導的「精簡發展管制督導小組」積極回應業界建言,並通過政府與業界溝通常設機制「土地及建設諮詢委員會」轄下成立的聯合小組委員會,加強與業界合作,以「促進者」思維,分別從法定程序、行政程序上拆牆鬆綁、精簡流程,涉及城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等,大幅精簡土地房屋發展程序,令一般項目由「生地」變成可建屋「熟地」的時間,由最少6年減至4年,新發展區等大規模項目,由13年大幅減至7年,有效增加了土地房屋供應,有力促進北部都會區等發展。

當前樓市行情低迷,政府與業界正積極行動、為市場注入更多活力。此次論壇上,有業界建議政府借鑒新加坡1995年正式推行引入「白色地段」的概念、實施「白色規劃」,即政府將指定區域,不預設土地用途,而是由市場決定用途,政府只在「白色地段」的賣地或招標條款中,列明各種發展必須符合的參數和要求。這種新安排可充分體現城市變化,發展潛能會更完善,讓市場決定土地最合適用途。

業界認為,本港市區重建壓力大,超50年樓齡樓宇已接近1萬幢,並以每年500幢速度增加,舊區重建不能單靠市建局,亦需私營市場參與,但建議政府可放寬給予業界更多使用土地用途的權限,如以前大廈會預留後巷位置、用來鋪設供水管、走火警或棄置垃圾。如今後巷已失去原有價值,未來市區更新可將上述用途納入建築物範圍內,另政府要增加地積比例,發揮最大土地潛能。

對於業界引入「白色規劃」建言,發展局副局長林智文昨日回應時表示,在不影響建築安全標準下,「白色地段」可以在土地規劃上有一定的彈性,是值得研究的方向。政府對業界引入「白色規劃」、讓市場力量更多參與土地用途決定的建言,持開放態度,值得肯定,政府要在確保維護發展管制必要標準、前瞻考慮香港未來發展潛力和公眾利益的前提下,以「促進者」思維,積極與業界溝通,吸取可行建議,進行小範圍試驗,有序加快土地開發步伐。

文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

# 發展局研推60招 含精簡土地行政程序

### 推動自行認證 引進更多分階段提交資料安排

香港多項大型發展規劃及基建陸續上馬,有業界人士反映特區政府土地審批程序過於繁複,間接室礙土地利用。香港地產建設商會與經民聯、民建聯昨日合辦「精簡發展管制措施 提升建造成本效益」論壇,與會者建議特區政府簡化短期豁免申請的處理流程。擔任主禮嘉賓的特区政府發展局副局長林智文回應時表示,會加強善用聯合小組委員會與業界溝通,強調在堅守建築安全為原則前提下,正陸續研究或實施約60項新措施,涵蓋範疇包括推動自行認證、引進更多分階段提交資料的安排及精簡土地行政程序等,以提升成本效益。

●香港文匯報記者 吳健怡

特區政府於2018年成立由發展局領導的精簡發展管制督導小組,檢視發展項目涉及的審批程序,由專業團體和業界代表組成的聯合小組委員會,提供常設溝通機制,讓業界與政府商討精簡行政審批程序事宜。

目前,香港有約30萬份地契於2047年到期,為了節省地契續期的人力、物力,政府於去年7月以精簡有序的方式為地契續期,無須逐一與業主簽立新地契,自動續約50年,獲續期的地契免補地價,但須每年繳付應課差餉租值3%的地租。林智文在論壇上表示,這是首次明文規定決策局及部門均需採取「促進者」的思維處理發展申請,以及臚列指導原則及良好作業方式,目前已經有100項精簡措施正在實施。

#### 擬簡化私人泳池取牌手續

他表示,聽到業界的聲音指,過往土地審批需要按城規條例進行層層程序,加上審批時間,因此為落實要求,決策局及部門在去年第三季起至今年,正陸續研究或實施約60項新措施,涵蓋範疇包括推動自行認證、引進更多分階段提交資料的安排、檢視提交和更新技術評估的要求、精簡土地行政程序等。

「可以推動更多自行認證,第二分階段交資料,尤其建築圖則很多時細節,後來再慢慢改。早期交一些原則性大框架,細節可以遲一些再加。在一些規劃申請工務工程,經常要提交不同技術評估及更新,不會開會以精簡土地行政程序,我們審批守尾門,會看有沒有精簡空間。」林智文舉例,政府會檢視丁屋「滿意紙」精簡空間,研究簡化私人泳池取牌手續。

另外,消防處今季內將設立新建消防設施一站式驗收統籌辦公室,協助加快業界驗收消防設施程序。

目前一般土地發展需時大約7年,其間會出現不同的市場變化、經濟變化,而各項土地、建築、利息成本也會出現波動。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表示,商會曾向政府提出許多建議,期望整個流程可以簡化,這方面已有進展,近年政府已從法例和行政程序兩方面作出改善,但建議特區政府研究如何進一步精簡土地行政程序,例如簡化短期豁免申請的處理流程等,並增加申請程序流程的透明度。

一直關注精簡發展流程的香港地產建設商會,其法律事務委員會召集人、恒基兆業地產有限公司執行董事黃浩明表示,非常歡迎政府致力推出更多精簡措施,讓相關行業的專業人士可自行認證,以取代政府的審批。他表示,商會一直關注精簡發展流程,加快建設步伐,減省建造成本,希望讓相關行業的專業人士可自行認證,以取代政府的審批。

他強調,支持特區政府做事既要符合程序,更「以結果為目標」,樂見發展局對接特首早前引入的紅隊概念(red team),商會將協助全面檢視決策和執行計劃的效果,協助優化並落實政策。



●香港地產建設商會與經民聯、民建聯昨日合辦「精簡發展管制措施 提升建造成本效益」論壇。圖為賓主合照。香港文匯報記者涂穴 攝

## 業界倡引入「白地」概念增規劃彈性

香港文匯報訊(記者 吳健怡)土地用途規劃是香港發展藍圖重要的一環,樓宇及土地供應問題備受公眾關注。為確保每一寸土地都能地盡其用,配合城市各方面的發展需求,有地產業界在昨日的論壇上,建議特區政府引入「白色地段」(white zone)的概念,將未有具體指定用途的土地作為土地儲備之用,令土地用途更靈活,有與會者說:「之前劃分太窄令到彈性空間太小。」特區政府發展局副局長林智文回應時表示,「白色地段」能讓土地規劃更具彈性,是局方未來研究的方向之一。

香港土地資源有限,因此特區政府在土地運用方面須力求平衡。自上世紀七八十年代開始,政府開展城市規劃時一直沿用《香港規劃標準與準則》,根據規劃署編輯的文件,釐定各類土地用途和設施的規模、分布、位置需求及用地規定的標準,圖則所涵蓋的地區按土地

用途分類,一般分為住宅、商業、工業、綠化地帶、休憩用地、政府、機構或社區用途,或其他指定用途。

#### 盼放寬用地權限 釋市區重建潛力

近年來,香港的樓宇急速老化,全港至今已接近有1萬幢樓齡超過50年的樓宇,並以每年500幢的速度增加。有業界人士認為,舊區重建的工作不能單靠市建局,亦需要私營市場的參與。為提升業界參與的誘因,建議特區政府放寬予業界更多使用土地用途的權限,釋放市區重建潛力。

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在論壇上,建議特區政府效法新加坡引入「白色地段」的概念,對指定區域不限其用途,同時可考慮商業或其他用途,以充分體現城市變化,發展潛能才會更完善,讓

市場決定最合適用途。

龍漢標認為,香港的市區重建適合推行「白色地段」政策,例如過往的大廈之間可能會預留後巷位置,用來鋪設供水管、走火警或棄置垃圾,他指出目前後巷已失去原有價值,隨市區更新,可將上述用途納入建築物範圍內,當舊區拆樓重建時,若能更有效將不同地段合併發展,並利用後巷面積,新建築物設計及用途會有改善。

他又建議,特區政府應增加地積比例,發揮最大土地潛能,以及增加土審處人手,以加快處理強拍項目。

林智文回應時表示,香港不單面對人口老化,亦面臨樓宇老化的問題,依循可持續發展的原則,以及在不影響建築的安全標準下,「白色地段」可以在土地規劃上有一定的彈性,是值得研究的方向。

## 不預設用途 迎合發展「百搭」

「白色地段」(white zone)的概念來自新加坡。當地市區重建局在1995年正式推行「白色地段」概念,政府不預設土地用途,把未有長遠用途的政府土地,包括填海新地、新發展區土地和閒置土地等先進行平整,並統一劃定為「白色地段」,作為土地儲備而無須預先設定用途,以配合未來不可預見的發展需要。

有關地段由市場決定用途。以濱海灣南部的一幅空地為例,土地從30年前已展開填海計劃,並預留至今,日後發展成第三期中央商務區。

當地政府為善用空間,不會開闢「白色地段」,或任由土地雜草叢生,而是會平整土地、種上草皮,放置寫有政府土地的告示牌,同時開放公眾使用,不少國有土地都可見民眾在內散步、做運動,直至需要發展才關閉。

「白色地段」目的是為發展商提供更為靈活的建設發展空間,租賃使用期間,可以按照合同要求,根據需要自由改變混合各類用地的使用性質和比例,而無須交納土地溢價。



●「精簡發展管制措施 提升建造成本效益」論壇昨日舉行。香港文匯報記者涂穴 攝