

金發局洪丕正：金融業「有一手靚牌」 港可循五方向把握發展機會

特區政府正積極為本港經濟發展塑造新動能及新優勢，可稱得上政府金融「智囊」的金發局，新主席洪丕正昨接受訪問時表示，「市場有波動性不代表無機會」，看好未來有五大方向值得好好把握，包括來自供應鏈重組、亞太區財富累積及增長加快、科技相關及數碼化資產、中國資本市場持續開放，及可持續發展的機遇。他亦讚揚香港金融業「有一手靚牌」，未來力拓新朋友圈合作，及把握人民幣國際化等機遇。

●香港文匯報記者 馬翠媚



●金發局主席洪丕正稱，市場有波動性不代表無機會。香港文匯報記者馬翠媚攝

洪丕正認為，香港金融業起步點好，形容「張牌靚靚」，包括作為國際金融中心、作為聯繫全球第二大經濟體的平台等，不過他亦提醒近年全球急速變化下，香港亦需不斷檢視競爭力，而金發局將主力集中三方面工作，包括做好研究工作、對外說好香港故事，及人才培訓相關。其中就推廣香港任務上，他指將積極探索及拓展「新朋友圈」市場間合作，如東南亞國家等，同時亦兼顧「舊夥伴」即歐美市場，因為很多資金仍留在歐美等傳統市場，他們對亞太區、尤其是大中華地區的了解程度將直接影響其投資力度。

倡多結交貿易「新朋友」

對於近年環球局勢變化，洪丕正指，近年市

場改變下，令一些新夥伴及新市場、新走廊出現，並迎來快速增長，同時不少企業將供應鏈分散，當中轉向「中國+1」模式亦成為趨勢，所以他認為未來貿易流向南，並建議本港要多加關注一些貿易流較多的「新朋友」，如東盟國家，以至不同貿易走廊等都有不同潛在待深挖的機遇，不過歐美等傳統市場亦絕不能忽視，因為這些市場有龐大資金。

至於近年在跨境貿易中使用人民幣結算和融資增加，洪丕正指現時中國「走出去」、供應鏈重組及貿易流向的數量都比以往為大，而在過程中，若中國加大與中東或東盟等貿易，市場對人民幣需求自然增加，人民幣使用空間亦相應增加，他認為當這些企業或投資者探索持有人民幣資產出路，香港作為最大離岸人民幣中

心、提供一系列互聯互通措施及配套等，將成為他們的必經之路。

金發局於2013年成立，主要就推動香港金融業的更大發展及金融產業策略性發展路向，徵詢業界並提出建議。洪丕正在今年1月獲政府委任為金發局主席，他受訪時提到原本在金發局成立時已為成員之一，今次重回金發局任主席，他最大感受是「現時香港多元化好多」，又指當年未有互聯互通措施，而現時人民幣產品、財富管理、家族辦公室、貿易走廊等機會都比以往多。他又指，作為金融業從業者，他認為香港從做生意角度來看，留意到近數月國際媒體對香港描繪比過去為好，並較以往為正面，又指近期本港IPO情況加快，排隊申請掛牌的企業增加，市場氣氛亦更活躍。

南首加價加推55伙 折實呎價2.05萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產旗下九龍城「南首」上周六首輪推售181伙火連售盤，發展商昨晚加推55伙，折實平均呎價20,515元，受景觀樓層因素影響，部分單位之價格上調1%至2%。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，昨天加推55伙，包括首度推出開放式21伙，另外一房單位佔24伙、兩房單位佔10伙，實用面積200平方呎至351平方呎，折實價337.45萬至810.24萬元，折實呎價16,873至23,471元。已上載價單之單位佔全盤75%，預計日內上載全新銷售安排，並於本週末進行次輪銷售。

萬科香港董事總經理周銘禧預告，大埔馬路「上然」第1期最快本周內公布首張價單及向公眾開放示範單位，期望月內進行首輪銷售。

汀九13幢別墅擬月底招標

此外，多個豪宅新盤亦部署推售。由一批本地發展商家族成員組成的偉達地產去年所購入荃灣汀九臨海別墅樓項目命名「嘉富海灣」，偉達地產董事蕭偉傑表示，該項目共有13幢別墅，實用面積約2,469至3,150平方呎，涵蓋三房兩套至五房兩套，全部單位已翻新，計劃3月底至4月初推出前排洋房招標，價錢參考南區全海景別墅。偉達地產股東包括以個人名義投資的單頌曦（路勁家族成員及創變未來青年企業家聯盟理事長）、以個人名義投資的蔡頌思（新華集團家族成員），及以集團名義投資的香江國際集團楊華勇。

九倉持有、會德豐負責銷售的山頂種植道1號亦準備出擊，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目迄今錄得超過100組有興趣買家，本港及內地客各佔一半，有4、5組買家計劃購入2伙或以上，稍後安排首推5伙獨立屋招標，實用面積5,600至6,200平方呎。

新盤成交方面，英皇國際旗下屯門大禮「畔海」昨以5,900萬元沽出7號洋房，實用面積3,348平方呎，四房三套間隔，連383平方呎花園及640平方呎天台。

民建聯倡

加強版「按實補價」拓北都區

香港文匯報訊（記者 張茗）香港特區政府一直積極建設北部都會區，並預留土地用作發展不同產業。民建聯發展事務發言人、新界北立法會議員劉國勳昨日提出5項倡議，包括「按實補價」加強版，允許企業按實際用途與發展規模地價及分期發展；推動多元化土地發展模式；土地用途規劃動態化；推行「1.5級產業園」先導計劃；以及研究設立《北部都會區條例》與北都管理局。他建議政府以「戰略留白、動態規劃」的方式推動北都區發展，以不同形式發展土地使產業加快落地，讓資金盡快「回籠」，同時可避免過於倚賴賣地收入。

提供特長租約予產業發展

他同時建議政府提供多元土地發展模式，包括分期補地價、延長現時「短期租約」形式批出的土地。他指現時的《土地（雜項條文）條例》上限制短期租約為7年，建議就發展產業提供特長租約，將上限延長至15年或20年，建議政府設北都公司，以參股形式向企業提供土地，日後分享該公司的相關成果及利潤；甚至考慮將土地招標從「價高者得」轉向「產業綁定」或「建設設計」的「雙信封制」。

他亦建議引入負面清單制度，為土地盡量預留彈性，以及推行「1.5級產業園」先導計劃，讓企業經營者在土地上建設非永久性的建構物，以「模組化」方式讓企業短期入駐，加快創科產業盡快落地的需求。

為讓北都區綜合發展更順暢，他建議設立《北部都會區條例》和管理局，讓原本需要涉及不同政府部門和法例的相關工作「拆鬆綁」，革新先試，同時以較高層次統籌相關發展，以免政出多門。

允發展商按情況分期建設

劉國勳昨日在記者會上表示，政府在財政緊絀、房地產市道欠旺的情況下，仍需龐大開支處理土地發展和基建，讓資金「回籠」相當被動。他指過往政府在發展新界東北、古洞北等時能在發展初期可透過賣地獲得收入，惟現時發展商表現審慎，證明賣地收益難以長久維持。他認為可以「一邊建設，一邊回報」形式發展北部都會區，讓資金盡快「回籠」。

劉國勳按北都區最新狀況提出5大建議，包括推出「按實補價」加強版。可參考發展局2009年工廈「按實補價」政策，企業按照實際用途和發展規模地價及分期發展。根據現行政策，發展商在換地後需要履行建築規約，以及在一定時期內完成建設，他建議政府提供相應彈性，放寬相關做法，允許發展商按實際情況分期建設。



●立法會議員劉國勳就拓展北都區提出5項倡議。香港文匯報記者張茗攝

團結香港基金

看好下年度賣地成功率

香港文匯報訊（記者 王僊）香港特區政府於日前公布2025/26年度賣地計劃，涉及8幅住宅用地，預計可合共提供約4,450個單位，規模屬近15年新低。團結香港基金土地及房屋研究主管梁躍吳昨日在電台節目上表示，下年度推出的8幅地規模較小，且均位於成熟地段，顯示特區政府也希望提高招標成功率，穩定整體市場，維持政府主導局面，避免出現私樓供應斷層。他指出，發展商手上的樓盤已推出不少，亦需要維持土地儲備，加上近期樓市回穩，一些一手樓盤首日推出單位都能當天沽清，因此預計下年度推地會較受歡迎。

料優先推接近市區地塊

政府本年度的賣地收益，截至去年底僅逾40億元，只有原先預計330億元的約12%，但梁躍吳對政府預計下年度的210億元賣地收入審慎樂觀，「下年度的賣地收入目標保守很多，加上補地價收入亦可觀，以及『片區發展』的推

進，對發展商入場投標更有吸引力。」

梁躍吳相信政府會優先推出較接近市區、面積較小的地塊，「個別地形較複雜，平整土地成本較高；而東涌等地塊位於新發展區，相對較難賣。相信會以基建和社區成熟度，考慮推地優先。」他指政府已為提高賣地成功率做了優化措施，例如東涌第106A區住宅用地曾打算將部分樓面用作青年宿舍，惟經研究後打算將青年宿舍轉移至較大規模的東涌第115區用地，令發展商投地後可縮短發展期，提高參與投地的誘因。

另外預算案提出，會將部分商業用地改劃成住宅地，發展局局長雷漢豪其後透露，地塊分布於洪水橋厦村、東涌、石門及九龍東，有幾種改用途可能性，包括在不影響地區定位下完全改劃作住宅，或採取商住混合模式，保留寫字樓及零售等商業元素但加入住宅樓面等。梁躍吳認為有關做法合適，「疫情後商業用地需求減少。重點是要確保不能完全偏離區域定位，會有連鎖後果，要謹慎處理。」

城市規劃條例(第131章)

規劃許可申請

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在城市規劃委員會(下稱「委員會」)的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)瀏覽 -

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
 - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照條例第16(2F)條，任何人可就有關申請向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限	申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/H6/96	香港銅鑼灣內地地段第6621號A分段和第6621號餘段及發展地段的毗鄰政府土地	擬議連接准許住宅發展的附屬道路	2025年3月11日	A/NE-KLH/651	新界大埔元嶺村丈量約份第9約地段第735號A分段、第735號餘段、第736號A分段、第736號B分段、第736號C分段及第736號餘段	臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期3年)	2025年3月18日
A/NE-KTS/552	新界上水古洞南坑頭丈量約份第100約的政府土地	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2025年3月11日	A/NE-KLH/652	新界大埔元嶺村丈量約份第9約地段第859號A分段、第859號餘段及補租地段第860號(部分)	臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期3年)	2025年3月18日
A/NE-KTS/553	新界上水古洞南金錢路丈量約份第92約地段第2219號(部分)及第2220號(部分)	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期3年)	2025年3月11日	A/NE-KTS/554	新界上水古洞南坑頭丈量約份第91約地段第911號A分段第5小分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2025年3月18日
A/NE-LYT/845	新界龍運頭嶺皮村丈量約份第76約第1752號(部分)、第1753號及第1762號	擬議臨時公眾停車場(只限停泊私家車)及相關填土工程(為期3年)	2025年3月11日	A/YL-KTN/1097	新界元朗錦田七星崗丈量約份第110約地段第176號(部分)、第178號(部分)、第179號餘段(部分)、第205號(部分)、第206號(部分)及第207號餘段(部分)	臨時公眾停車場(貨櫃車除外)及相關的填土工程(為期3年)	2025年3月18日
A/SK-HC/366	新界西貢蠔涌鹿尾村路丈量約份第210約地段第505號和毗連政府土地	擬議臨時辦公室連附屬停車場(為期3年)	2025年3月11日	A/YL-PH/1053	新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第2897號(部分)、第2898號(部分)及第2899號(部分)	擬議臨時露天存放建築材料和汽車零件及相關填土工程(為期3年)	2025年3月18日
A/YL-KTN/1090	新界元朗錦田丈量約份第107約地段第490號(部分)、第491號(部分)、第818號(部分)、第819號(部分)、第820號(部分)、第821號、第822號、第823號、第832號A分段、第833號、第835號、第836號(部分)及第837號和毗連政府土地	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關的填土工程(為期3年)	2025年3月11日	A/YL-SK/410	新界元朗石崗丈量約份第114約地段第573號餘段及第1710號	擬議臨時混凝土配料廠連附屬設施(為期5年)	2025年3月18日
A/YL-KTN/1095	新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1070號餘段(部分)	擬議臨時動物寄養所及相關的填土工程(為期3年)	2025年3月11日	A/FSS/301	新界上水吳屋村丈量約份第91約的政府土地	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2025年3月25日
A/YL-KTN/1096	新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1376號餘段	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室(為期3年)及相關的填土工程	2025年3月11日	A/H7/186	銅鑼灣加路連山道內地地段第8945號	提交發展藍圖以作擬議准許的商業用途(辦公室、食肆、商店及服務行業)及社會福利設施、政府診所、康體文娛場所、公共車輛總站或車站及公眾停車場(貨櫃車除外)，並略為放寬總樓面面積限制	2025年3月25日
A/YL-LFS/551	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1803號、第1804號、第1805號及第1806號和毗連政府土地	臨時商店及服務行業(建築材料銷售)連附屬露天存放建築材料(金屬棚架)及辦公室(為期3年)	2025年3月11日	A/HSK/552	新界元朗厦村丈量約份第125約及第129約內多個地段和毗連政府土地	臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛用途(為期3年)	2025年3月25日
A/YL-PH/1051	新界元朗八鄉打石湖丈量約份第108約地段第159號(部分)、第160號(部分)、第162號(部分)、第163號(部分)及第164號(部分)和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和建築機械(危險品除外)連附屬設施及相關填土工程(為期3年)	2025年3月11日	A/NE-MKT/44	新界文錦渡連麻坑路丈量約份第90約地段第665號A分段(部分)、第666號A分段(部分)、第667號、第669號B分段餘段及第685號和毗連政府土地	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)及相關填土工程(為期3年)	2025年3月25日
A/YL-PS/746	新界元朗屏山上章圍丈量約份第122約地段第390號(部分)、第392號(部分)、第403號餘段(部分)及第404號(部分)和毗連政府土地	臨時公眾停車場(私家車)的規劃許可續期(為期3年)	2025年3月11日	A/TW/544	荃灣丈量約份第453約地段第1204號(部分)	擬議宗教機構(佛教道場)	2025年3月25日
A/YL-TYST/1307	新界元朗山下村丈量約份第120約地段第2657號餘段(部分)	臨時公眾停車場(私家車)(為期3年)	2025年3月11日	A/TWW/133	荃灣深井東村丈量約份第390約地段第207號和毗連政府土地	擬議臨時機構用途(為期6年)	2025年3月25日
A/K22/42	九龍九龍灣展賢徑1號新九龍內地地段第6032號	擬議綜合重建發展作工業展覽館/展覽及商業、住宅、社會福利設施和學校用途，並略為放寬建築物高度限制	2025年3月18日	A/YL-LFS/552	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1679號(部分)、第1684號(部分)、第1685號(部分)及第1690號(部分)和毗連政府土地	臨時貨倉存放水泵及馬達(為期3年)	2025年3月25日
				A/YL-TT/702	新界元朗大棠丈量約份第117約地段第1236號餘段及第1237號C分段	宗教機構(基督教禮拜中心)	2025年3月25日

城市規劃委員會

2025年3月4日