

民建聯倡用收回土地條例

收地建公屋 助「三年上樓」



民建聯提出引用《收回土地條例》收地建公屋。記者 馮瀚文攝

【香港商報訊】記者周偉立、呂婉玲報道：土地房屋問題一直是香港社會其中一個嚴重深層次矛盾。民建聯昨日向特區政府提出系列建議，包括促請政府積極引用《收回土地條例》收地用以興建公屋，重建輪候冊市民「三年上樓」的希望。

反修例風波一直升溫，其中樓價太貴，年輕人無法安居樂業，是令社會動蕩的原因之一。民建聯於上月15日會晤行政長官林鄭月娥，表達對施政報告的期望，就土地房屋方面提出多項建議，包括改革「土地供應督導委員會」，由行政長官親自領導、研究將預留予迪士尼樂園作第二期發展的土地改作公營房屋發展、重啟「土地共享先導計劃」、重啟「明日大嶼」前期研究工作、加速處理「棕地」作業搬遷及安置的相關研究、檢討《長遠房屋策略》，增加公營房屋的供應、盡快完成將房委會轄下所有工廈重建作公屋的研究、延長公屋租金的調整周期等。該黨稍後再約見發展局局長重提以上建議，特別是期望政府可積極引用《收回土地條例》，以增加土地供應。

回歸後僅13次引用條例回收土地

民建聯主席李慧琼、議員劉國勳及柯創盛同日出席簡介會表示，土地房屋問題在香港一直無法解決，是社會深層次矛盾之一，但過去政府覓地太慢，政府雖於去年因應公屋供求嚴重失衡，而修改《長遠房屋策略》內有關公私營房屋供應的比例，但沒有新增土地配合，「修改」實際只是畫餅充飢。按政府目前掌握的土地，於未來10年間亦只可興建約24.8萬個公屋單位，比《長策》10年建31.5萬個單位的新目標，相差高達6.7萬個單位，成績令人失望。公屋輪候時間越來越長，導致民怨積累，政府應多管齊下處理土地房屋問題，引用《收回土地條例》收地建公屋是十分有效的方法，但回歸至今8月以來，政府僅13次引用《收回土地條例》回收私人土地作公屋用途。

對於林鄭月娥會擔心引用《收回土地條例》會引致漫長的司法覆核，李慧琼表示，任何政策均可能面對阻力，但政府不可因此放棄，否則只會令民怨更大。她亦認為收地的優劣要視乎規劃署判斷，但可優先考慮棕地。

劉國勳表示，新界東北等例子說明了安置居民問題比法律更複雜，相信只要當局完善安置政策，可令收地更順暢；柯創盛則要求政府，盡快將9幅擬由私樓地轉為公營房屋土地移交房協和房委會，又建議為輪

候公屋3年以上的家庭、實施劊房租務管制，以及設立每年上限10萬元、可享用20課稅年的居所租金扣稅額。

地建商會：支持政府收地

就民建聯的建議，地產建設商會執行委會主席梁志堅回應，建議屬好事，可解燃眉之急。他說，商會曾向政府提交建議，但被質疑「官商勾結」，如當局願意「開門」，可商討互相合作。梁志堅又說，填海造地涉及的時間實在太長，同意落實《收回土地條例》建議，指政府目前並無土地，地價只會更貴。

他又指，過往發展商就農地轉換申請近十年，若立即全部收回「十分浪費」，或有發展商不願接納徵收土地做法。而未有基建配套而閒置的土地，他謂政府可與業權人商討解決方案。

應多管齊下發展令建設具彈性

公屋聯會總幹事招國偉則就建議回應，支持引用《收回土地條例》，收回部分發展商手上的農地，其可建房屋數字已相當可觀，能應付未來一、兩年的公屋供應目標。不過，他預料做法會受到發展商透過司法程序阻礙，認為政府應全面開拓覓地方法，包括推行「土地共享計劃」，開發更多閒置的農地興建房屋。此外，全面收回粉嶺高爾夫球場亦不應被忽視，他呼籲政府盡快收回餘下140公頃的高球用地，以作統一規劃。

普緒執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典則指出，採用《收回土地條例》會遇上巨大阻力，包括來自發展商及新界原居民的巨額賠償要求，因農地擁有爆發性的發展潛力，其用途不單可劃作住宅，亦可循工商用途改劃，而新界區的地積比率亦最少可達3倍多。他建議《條例》的條文應與時並進，在改劃土地用途時滿足補地價問題，引入合理的補償條款。另外，即使引用條例順利，他指亦不能取代「明日大嶼」填海計劃，因新市鎮的發展過程中，需來自不同區域大面積土地，當中須多管齊下發展，包括收回農地、舊區重建、填海拓地等，使建設更具彈性。

各界對民建聯建議回應

- ◆ 地產建設商會主席梁志堅
- ◆ 同意採用《收回土地條例》，認為可加快增加土地供應，以解燃眉之急
- ◆ 有發展商就農地轉換申請近十年，若立即全部收回「十分浪費」
- ◆ 就未有基建配套而閒置的土地，政府可與業權人商討解決方案
- ◆ 政府考慮此做法已久，認為不是為平息政治風波而設

公屋聯會總幹事招國偉

- ◆ 支持引用《條例》，收回部分發展商手上農地，以應付未來一、兩年的公屋供應目標
- ◆ 預料會受到發展商透過司法程序，阻礙落實引用《條例》
- ◆ 認為引用條例應與「土地共享計劃」並行，開發更多閒置的農地興建房屋
- ◆ 全面收回粉嶺高爾夫球場亦不應被忽視，呼籲政府盡快收回餘下140公頃用地

測量師張聖典

- ◆ 料採用《條例》會遇上巨大阻力，包括來自發展商及新界原居民的巨額賠償要求
- ◆ 建議《條例》的條文應與時並進，在改劃土地用途時滿足補地價問題
- ◆ 即使引用條例順利，亦不能取代明日大嶼填海計劃，因新市鎮的發展過程中，需來自不同區域大面積土地，使建設具彈性

經濟學家關焯照

- ◆ 即使引用條例遇上司法覆核，過往政府在相關訴訟皆獲勝，認為這次亦有勝算
- ◆ 儘管引例成功落實，由收地至建屋需時，料難完成公屋3年上樓目標，但有抑壓樓價上升之效

公屋聯會倡 加快市區重建

【香港商報訊】公屋聯會昨日就新一份施政報告提出多項建議，包括要求政府考慮全面收回粉嶺高爾夫球場興建公營房屋，及主動收購工廈改建過渡房屋，紓緩迫切的住屋需求。

聯會主席文裕明在記者會表示，近日的修例風波已影響民生，對於政府推行拓展土地措施，如土地共享計劃及明日大嶼計劃等都不大樂觀，更預料公屋輪候時間會越來越長。如短期內難做到上述計劃，會影響公屋的供應量，輪候公屋時間或破6年以上。聯會提出7項建議，包括全面收回整個粉嶺高球場興建公營房屋，以較高密度的發展規劃，估計可提供約3萬個住宅單位，足以達成一年度《長遠房屋策略》公營房屋的供應目標。

建議收回整個高球場建公屋

聯會亦建議加快市區重建增加公營房屋供應，提到市建局去年應政府邀請，把位於馬頭圍道的「煥然懿居」轉為首置上車盤出售，反應熱烈；又指市建局項目位處市區地段，交通及社區設施完備，具有相當優勢。聯會認為，市建局的建屋模式跟私人發展商沒有分別；但市民無從分享市區重建所帶來的益處，建議政府可向市建局收購土地、買回出售項目等方式，再將住宅單位轉作資助出售房屋出售。

聯會的其他建議，包括建議在居屋及「白居二」計劃外，針對首次置業人士並符合目前居屋白表中申請者的入息及資產限額，容許申請者可購買不多於600萬元的私人住宅物業，提供不高於樓價三成的資助金額；建議政府應參考房委會長者提供租金津貼的政策，為輪候公屋逾3年的申請者提供相應的租金津貼；鼓勵現有租置屋邨租戶購買單位或調遷；啟動房委會轄下舊屋邨重建；及政府主動收購工廈改建過渡房屋。

市場動態

滙豐再收緊樓按優惠

滙控(005)旗下滙豐銀行再度調升按揭利率，昨公布物業按揭貸款的封頂利率，由最優惠利率(P)減2.65%，上調至P減2.5%，意味實際按揭利率升至2.625%，適用於一手、二手及轉按，即時生效。滙豐發言人表示，近日經過參考多項因素，包括香港銀行同業拆息、競爭力及市場價格，該行決定調整按揭息率。並稱會因應市場情況定期檢視按揭息率，如有需要會作出適當調整。

信佳減持惠州地皮權益至50%

信佳國際(912)公布其間接全資附屬公司腦力——松本與廣東富川等公司同意透過注資及股東貸款的方式共同投資惠州佳宜富，以開發惠州仲愷高新區惠環街道ZKA-008-01號地皮，佔地面積9806平方米。注資完成後，該集團於惠州佳宜富的股權由90%減少至50%。因此，惠州佳宜富將不再為該公司的附屬公司，且其財務業績將不再與該集團業績合併入帳。

國泰8月客貨運量齊跌

國泰航空(293)昨公布8月與港龍航空合併結算的營運數據，期內載客290.7萬人次，按年下跌11.3%，乘客運載率跌7.2個百分點至79.9%。期內，運載貨物及郵件合共16.13萬公噸，按年跌14%，而運載率60.9%，跌7.5個百分點。國泰航空顧客及商務總裁林紹波表示，8月份整體來港旅客量大幅減少近半，影響航空公司的業務表現，預期9月份的情況仍持續艱難。

陳德霖回顧「打大鱷」 市場若失效政府須有為

【香港商報訊】記者吳天淇報道：金管局總裁陳德霖再在《匯思》撰文，回顧金管局生涯，講述1997年亞洲金融風暴的前因後果及發展過程，以及1998年如何親身上場參與政府入市「打大鱷」。他提到，在亞洲金融危機中，有投機者乘機狙擊香港，通過匯市和股市互相施壓，衝擊香港聯繫匯率制度和股票市場，而當時有意見認為政府的干預行為違背了自由市場基本原則，不認同政府入市。

陳德霖形容當時出手在前線奮力作戰時「百般滋味在心頭」，及至10年後多國政府也出手保金融體系，港府當初的做法才漸獲理解和接受。他表示，在1998年8月前，港元匯率仍有相對「平靜」的日子，但拆息高企、股市成交跌而期指未平倉合約急增，令當局直覺「風雨欲來」。

1998年8月，對沖基金開始進攻，在股市建立大量現貨和期貨空盤、同時提前借入估計約300億元儲備，防止再因挾高HIBOR而損失，沽期指、沽港元「雙邊操縱」成形。

用外匯基金反擊是痛苦決定

陳德霖稱，當局決定動用外匯基金反擊投機者操控行為，是痛苦卻必須做的決定，「不作為」或「坐以待斃」並非可接受的選項，鄰近地區的經驗前車可鑑，一旦香港的金融體系受投機活動衝擊而崩潰，後果不堪設想。

他指出，2008年金融危機爆發後，多國政府和當局為保金融體系和經濟免於崩潰，進行了不同形式和史無前例的干預，包括巨額救助銀行、提供資產和存款擔保等，希望力挽狂瀾。這樣，國際輿論才逐漸理解和接受政府需要在市場失效的情況下有所作為。

憧憬政府收農地 地產股造好

【香港商報訊】記者吳天淇報道：市傳內地將採購更多美國農產品，同時屬鷹派的美國國家安全顧問博爾頓，突遭特朗普辭任，市場憧憬中美貿談前景有望改善。受銀行和地產股帶動，港股昨顯著造好，最終以近全日高位收市，收報27159點，升475點，收復50天線，成交近900億元。

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩表示，昨天造好有機會是借助資金在債市或避險資產流出，出現一個技術性反彈，惟是否已輕轉勢，或者指數能夠延續升浪，仍言之尚早。

憧憬政府收回農地興建公屋，地產股造好，九倉置業(1997)及恒地(012)升逾4%。滙控(005)再上調按揭息，股價重上60元，並以全日高位收市。恒生銀行(011)升4%。內地取消合資格境外投資者額度，券商股造好，中信證券(6030)及海通證券(6837)升近3%。人行開展人民幣常票互換，內銀股向上，建行(939)升2.8%；工行(1398)漲2.9%。醫藥股持續弱勢，中生製藥(1177)跌1.6%；石藥(1093)跌1.6%。

五大成交金額股份

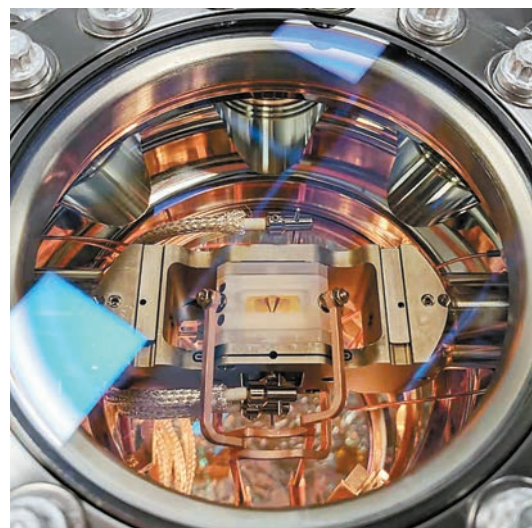
股份名稱(上市編號)	收市價(元)	成交金額(億元)
騰訊控股(700)	346	54.37
滙豐控股(005)	60.75	29.95
盈富基金(2800)	27.95	25.14
中國平安(2318)	93.30	21.34
建設銀行(939)	6.20	20.60

李嘉誠加碼投資 量子電腦初創公司

【香港商報訊】記者木子報道：長和系資深顧問李嘉誠早前透過維港投資，投資量子電腦初創公司Q-CTRL，該公司在首輪募資中獲澳洲最大的創業投資基金Square Peg Capital及位於矽谷的Sierra Ventures注資2200萬澳元，維港投資亦有加碼投資這一間公司。這是澳洲今年最大的創業投資交易，令Q-CTRL成為新興的量子科技行業中最成功的集資者。

Q-CTRL自2017年成立，公司主要的賣點是建構「基礎設施軟件」(infrastructure software)，協助量子電腦及其他量子科技的發展，專注解決量子電腦最棘手的問題之一：硬件因噪音和錯誤率而引致的不穩定性。公司生產的「量子韌體」(quantum firmware)是一套特殊的初階程序，可令量子電腦硬件能更有效抵抗錯誤率。

是次籌集的資金將用於擴充科研團隊，公司目前僅25人的量子工程師及軟件開發團隊，以及在洛杉磯開設辦公室，讓員工更接近美國的目標客戶。



量子電腦初創公司Q-CTRL的產品。

啓德尚·肆濶短期內開價

【香港商報訊】近期一手轉趨熱鬧，發展商頻頻宣傳和推售新盤。合景泰富(1813)與龍湖集團(960)合作發展的啓德坊二期「尚·肆濶」籌備白熱化，項目售樓說明書昨已上網。合景泰富市務及營銷總監(香港及海外)張詩韻表示，將於短期內開價，並於中秋節前後對外開放示範單位。她指，須視乎市場情況決定開價日期，定價未必參考其他盤源，亦須按地價、建築用料及買家需求等而釐定。

龍湖集團香港項目營銷總監黃少鴻則指，不擔心近期多盤齊發，認為市場百花齊放反而有利銷售。他又指，區內交通配套日漸完善，項目間隔亦多元，料可吸引不同需要買家，並預告首批定價將為市場可負擔的水平。戶型方面，首批單位或推出示範單位涵蓋的間隔。

項目展銷廳設於尖沙咀半島中心，展覽4個示範單位，包括一房無改動單位、兩房無改動單位、兩房經改動單位以及三房一套無改動單位。尚·肆濶提供667伙，第1、2座面積介乎332至2204平方呎，涵蓋一房至四房，以及若干特色戶，其中主打三房，共320伙。

會德豐兩盤齊推

另外，會德豐(020)旗下日出康城9A及9B期，即「Marini」及「Grand Marini」昨日同步銷售，合共賣318伙。集團副主席梁志堅指，兩盤齊發並非趕清貨，只是9A期未沽清，故同步發售；而近期新盤群起是各有各做，認為乃良性競爭。發展商表示，Grand Marini首輪單日沽133伙，佔可售單位73%；Marini則累售490伙，佔可售單位約77%。