



A2

首場社區對話今晚舉行
林鄭偕4局長出席深入了解民意

A12

北京大興機場正式投運
「金鳳凰」獲譽世界新奇迹

商報

責任編輯 曉晨 張芃芃 美編 張俊奇
頭條

新世界捐 300 萬呎農地 天水圍 2.8 萬呎落實興建「光村」

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：民建聯月初倡政府動用《收回土地條例》建屋，令農地回收話題再掀熱議。新世界發展(017)昨舉行全年業績記者會，其執行副主席鄭志剛被問及對收地取態。他回應，政府未有明確收地安排，難以作出評論；惟他同時公布將捐出旗下300萬呎農地予政府及社企，以興建住屋予低收入家庭。其中，位於天水圍的2.8萬呎地落實捐給社企「要有光」建「光村」，料提供100伙。同日，長實回應過往屢有捐款，並會對捐農地作研究。市場預料，今次新世界舉動或觸發業界捐地活動。

回顧過去財政年度，新世界在港持有910萬呎可即時發展的土地儲備，同時亦擁有約1690萬平方呎新界農地。集團表示，正就元朗及粉嶺農地的用途轉換進行磋商，其中50萬平方呎已進入最後階段。而有關盛傳政府將動用《收回土地條例》大規模收農地，鄭志剛回應，現時收地未有明確安排及細節，若有機制出爐集團會持開放態度再作討論。

捐地面積約一個半維園

鄭志剛即場宣布，今次捐地非為回應收地條例而來，強調集團重視所肩負的社會責任，並表明所捐農地附近沒有集團項目，不涉及利益輸送。就新世界今次捐出300萬呎農地，面積相當於約1.4個維多利亞公園、約39個足球場；若與328公頃的啓德發展區比較，該面積則佔當中近8.5%。

當中，2.8萬呎位於天水圍的農地已落實捐予有建「光屋」經驗的「要有光」社企，並象徵式收取1元租金，興建全港首個大型「創意社會房屋」項目——「光村」，提供超過100間面積約300呎的單位，目標惠及約1萬名市民。該項目首要目標是幫助有小朋友的低收入家庭，預計最快2022年落成。新世界與「要有光」社企去年初已開展相關討論，除落實的2.8萬呎農地外，集團亦有意將旗下約100萬呎農地儲備預留給「要有光」。鄭志剛又指，選擇與「要有光」合作是因雙方理念相近，均想探索新解決方案，用新思維改善住屋問題。

「光村」惠及1萬低收入者

「要有光」創辦人及總裁余偉業指，「光村」項目鄰近天水圍西鐵站，涉及3幅農地，3地距離接近。計劃中「光村」將建3層高住宅及其他社區設施，提供約100伙，望惠及1萬人，最快料2022年部分落成。不過，該3幅地仍須申請轉換用途，故項目並沒有確實時間表。

建設「光村」的宗旨之一是幫助低收入人士發展事業，推動基層向上流動。鄭志剛謂，是次合作是結合雙方各自長處，給基層一個新希望、新開始，為解決房屋問題提供新契機。至於有否向政府提過今次做法等，他則指詳情會容後公布。

公屋空缺一時仍難緩解

新世界未有透露是次捐出農地的價值，但作為測量師的泓亮董事總經理張翹楚就指，以現時市價計，農地呎價介乎400至600元不等，換言之，300萬平方呎的農地則總值12億至18億元。不過，他提到，要留意每塊農地所處地帶及規劃作用皆有不同，加上某些農地屬可建屋的屋地，價值較高，故難就該批農地作準確估值。至於伙數方面，新世界及「要有光」指為配合周邊環境，加上須預留部分面積興建反類設施，住宅屬低密度項目。張翹楚分析，若扣除一半面積作社區設施之用，光村的地積比率約為1倍；而若將1倍的地積比放諸其他捐出農地，則估計可提供約1萬個單位。

就此，冠城商業及經濟研究中心主任關煒照認為，這類捐予社企發展的土地傾向興建低密度住宅，最終能夠提供的伙數不多，對現時有巨大空缺的公屋供應幫助不大。他又謂，發展商把農地捐給政府是最直接紓緩房屋問題的方法，因不需考慮補地價即可直接建公屋。

至於捐地做法能否縮減轉地程序，張翹楚指由於社企主動因調高地積比補地價的機會較低，故預料今次換地在程序上會較簡單。過往其他發展商亦有就捐農地申請免補地價或以低額補地價，他認為要有新政策才能推動這種做法。而關煒照則認為低額補地價有實現可能，政府或用酌情權處理。

四大發展商持有農地

恒地	4500 萬平方呎
新地	3100 萬平方呎
新世界	1700 萬平方呎
長實	900 萬平方呎

資料來源：美銀美林研究資料

中資地產商農地儲備

中資地產商	農地面積
同心俱樂部(富豪集團)	新界北86萬平方呎
萊蒙國際	元朗唐人新村約27.7萬平方呎
綠景(中國)	流浮山88萬平方呎
雅居樂(夥建旺集團)	南丫島博寮港200萬平方呎
上海菲林格爾	河套區蠔殼圍76萬平方呎
富源匯國際投資控股	河套區蠔殼圍41個地段
中國兒童護理	新田古蹟漢廬
中信泰富地產	洪水橋38.8萬平方呎
中旅集團	粉嶺28.52萬平方呎
中海外	上水歌賦嶺200多座別墅
萊蒙國際	粉嶺馬道路97930平方呎

資料來源：本土研究社

各大發展商或群起效仿

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：新世界捐地消息一出，市場關注其他擁有大量農地的主要發展商會否跟隨。昨晚，長實(1113)就作出回應。其發言人指，李嘉誠基金會及集團一直以捐款支持不同社會公益項目，歷年李嘉誠捐出總款逾250億元，其中在港已捐出67億元。發言人又表示，雖然集團過往未有捐出農地，但今後會對此作出研究。

恒地(012)表示，過往曾捐地興建安老院舍、青年宿舍及提供單位作過渡性房屋，亦樂意與政府磋商，積極協助增加房屋供應，照顧不同階層需要。

新地(016)發言人則表示不評論事件。

地產建設商會執委會主席梁志堅認同新世界捐地做法。他認為，發展商利益是次要，最重要是法律上可以通過。他指，過去亦有發展商向社會捐地，如新地及恒地就做過類似捐地。

【香港商報訊】記者周偉立報道：對於有發展商捐農地行動，立法會跟進不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會主席鄭泳舜稱，樂見有發展商願意捐出土地，興建社會房屋或過渡性房屋，予輪候公屋3年或有住屋困難基層住戶，改善住屋情況。政府已推動過渡性房屋一段時間，但目前只有約600個單位在使用，聯同已規劃的只有共1500個單位，房屋供應量始終是杯水車薪。民建聯期望在3年內，政府可供應不少於1萬個過渡性房屋單位。

事實上，民建聯本月中曾開記者會，提議政府引用《收回土地條例》，大量收地建公屋，以解決公共房屋短缺問題。民建聯希望政府及各方提供更多可供短

期用途的閒置土地興建過渡性房屋或屋邨，並完善交通配套設施；興建過渡屋責任，可交予房委會、房協或具建屋經驗的法定機構，房屋落成後交予社會房屋機構營運。

民建聯主席李慧琼指，政府早前修改《長遠房屋策略》有關公私營房屋的供應比例，由六四比改為七三比，但未能紓緩公私營房屋供不應求情況。現時公屋缺口愈來愈大，未來10年最少短缺6.7萬個公營單位，而公屋平均輪候時間已由3年升至5至6年，很多年輕人及中產人士「上樓」無望，期望政府大刀闊斧收地興建公屋。地建會執委會主席梁志堅亦表態形容該建議是一個「Good Move」。

議員：樂見發展商捐地

【香港商報訊】記者周偉立報道：對於有發展商捐農地行動，立法會跟進不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會主席鄭泳舜稱，樂見有發展商願意捐出土地，興建社會房屋或過渡性房屋，予輪候公屋3年或有住屋困難基層住戶，改善住屋情況。政府已推動過渡性房屋一段時間，但目前只有約600個單位在使用，聯同已規劃的只有共1500個單位，房屋供應量始終是杯水車薪。民建聯期望在3年內，政府可供應不少於1萬個過渡性房屋單位。

事實上，民建聯本月中曾開記者會，提議政府引用《收回土地條例》，大量收地建公屋，以解決公共房屋短缺問題。民建聯希望政府及各方提供更多可供短

群策群力共解深層矛盾

元；即使以四級制下最低的丁區打個三折，土地總值亦超過10億元。毫無疑問，今次捐地規模實在不容小覷。

新世界發展執行副主席鄭志剛表明，希望外界不要誤會，一來所捐土地周圍集團再無土地，故不涉及利益輸送或利益衝突，二來捐地亦跟政府擬引用《收回土地條例》無關，一切只因他們覺得這是應有社會責任。的確，條例被視為政府收回農地的尚方寶劍，但這卻不代表當局可肆意而為，使用時必須確立是基於「公共用途」及沒有替代方案。事實上，回歸以來政府共刊憲引用條約約170次，當中只有10餘次用來興建公屋或居屋，其餘主要是配合市建局或其前身土發公司的發展項目、興建排水渠和修復河道、以及興建學校、街市之類，說明坊間

不宜過分誇大條例功能，更莫說可輕易收回規模多達300萬呎的土地。正如土地供應專責小組報告所建議，政府實有需要引入公開、公平、透明的公私營合作機制，好像上一份施政報告所提的「土地共享先導計劃」般。畢竟，相信無人會反對發展商捐地，尤其本港四大發展商所擁農地高達1億平方呎，而較早前恒地和新地也曾捐地作青年宿舍等用途；不過，是否捐獻從來是自願性質，《基本法》及資本主義亦確立了私有財產權，所以建立一套公允的農地開發機制總比施壓逼人為佳。

新一份施政報告下月出爐，不少人士紛紛在房屋議題上出謀獻策。團結基金昨便倡議10項房屋措施，包括以二五折全面重推租置計劃，及向公屋輪候冊家庭提供租金津貼等；經民聯前日提議，重建

19條舊屋村以增加多一倍單位數量，等等。凡此種種，都是以理性、務實的建設性態度，去思考如何解決市民的住屋及置業需要。反過來，若將經濟及樓市拉倒「攪炒」，結果絕對「幫倒忙」——試問當失業率飆升、打工仔收入銳減，又如何改善供樓負擔比率？究竟訴諸「均貧」來實現財富再分配好，抑或在經濟欣欣向榮的基礎上廣建大廈更加利民利港？建設的力量肯定優於破壞的力量。

林鄭月娥特首今晚將舉行首場「社區對話」，望大家能以建設性方式表達意見，讓政府逐一聆聽民間智慧與意見，毋使對話平台淪變鬥喊口號、鬥大門惡、以至只剩破壞的抗爭場合。只要全港各界群策群力，辦法總比困難多，相信香港的深層矛盾總可理順過來。

香港商報評論員 李哲



時評

增土地供應，解住屋難題，供應何來？問題一直困擾香港。新世界發展昨帶來好消息，宣布將捐出300萬平方呎農地，供政府建屋或給社企興建社會房屋。發展商此番善舉，深值大家肯定，社會期望其發揮示範作用，鼓勵更多商界效法，亦希望各界群策群力，一齊理性務實、富建設性地解決香港種種深層問題。

新世界發展的捐地措施，讓人眼前一亮。先釐清，300萬呎土地是什麼概念？——相當於1.5個維園面積，比單位總數近1.3萬伙的太古城還要大近三分之一，可見相關捐地規模何其之巨！根據地政總署最新收回土地特惠賠償率，甲區農地的基本定率為每呎1124元，依此計算相關地塊已值33.72億

香港
商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

財經大報 商界平台
2019年9月26日 星期四

今天出版 2疊共28版
1952年創刊 第24002號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售9元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣

