

政府優化收地安排

特惠補償制合併為兩級



未來港府預期需收回及清理逾1210公頃土地。 資料圖片

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：政府近年持續提升收地力度，以滿足社會需要的土地供應及推展各項社區改善項目。發展局昨日公布將優化政府收地清拆項目下為土地業權人及業務經營者提供的補償安排，賠償金額將提高六成；同時政府預算未來5年收地金額將增加一成或60多億元。另外，未來港府預期需收回及清理逾1210公頃土地。

土地業權人的特惠補償方面，把「特惠分區補償制度」的四個級別合併為兩個級別，分別為「第一級別」，適用於發展用途所需的土地，例如新發展區、房屋、經濟發展用途，以及相關公共設施，補償金額訂於現行制度的甲區補償水平，以及「第二級別」，適用於非發展用途所需的土地，包括鄉郊改善及保育用途，補償金額訂於「第一級別」的一半。

賠償金額提高六成

發展局發言人表示，在日後的兩級分區補償制度下，位處新發展區以外、因發展用途被收回土地的業權人，將會獲發與新發展區內發展項目同等的「第一級別」補償金，相對於未合併補償級別前新發展區以外的發展項目，一般所獲的乙級補償金，補償金額將增加六成。至於非發展用途被收回土地的業權人，將會獲發「第二級別」補償金，相對於以往鄉郊改善工程一般所獲的丙級補償金，補償金額將增加兩成。

戶外業務經營者的特惠補貼方面，「露天與戶外業務經營者的特惠補貼」對有關業務經營者最短營運年期的資格準則，由在政府進行凍結登記當日營運不少於七年，修訂至不少於兩年，以及取消可獲計算津貼的露天場地面積上限，但地政總署日後計算津貼額時，保留權利就可疑個案扣減不屬實質經營的面積。

收回及清理土地料逾1210公頃

發言人表示，特惠補貼的原有審批條件或令部分受影響的業務，得不到適切的金錢援助以應付遷出開支及收地清拆帶來的影響。縮短凍結登記當日的最低營運期限是與寮屋住戶申領現金特惠津貼的最低居住期限看齊，放寬可獲計算津貼的露天場地面積上限是為反映個別業務經營者的情況。發展局預計，2022/23年度至2026/27年度期間，要收回500公頃私人土地，2026/27年度後另要收回200公頃私人土地，以及為相關項目清理510公頃政府土地。

最新的特惠分區補償制度

級別	適用範圍	每呎補償
第一級	適用於發展用途所需的土地，例如新發展區、房屋、經濟發展用途以及相關公共設施	農地：1302元
		屋地：2583元
第二級	適用於非發展用途所需的土地，包括鄉郊改善及保育用途	農地：651元
		屋地：1292元

團結基金：以金錢換時間

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：對於發展局公布優化政府收地清拆項目下土地業權人及業務經營者的補償安排，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺在接受媒體訪問時認為，政府優化收地安排，是「以金錢換取時間」。他建議政府需要就工業用地制訂土地供應方案，仿效新加坡及內地，設立物流樞紐或產業園，提供一個系統性重置棕地營運者的空間。

確保新界大型項目按時推進

葉文祺表示，這次透過分開「發展用途」及「非發展用途」的補償，減緩業權人對收地的抗拒，以確保在新界陸續上馬的多項大型項目按時推進。他表示，在原本四級別的特惠分區補償制度之下，就算同樣發展為公營房屋，但只要位處在新發展區範圍以外，所得的補償就會大幅減少。

他舉例解釋，例如受古洞北新發展區影響的業權人可獲甲級補償率，即每平方呎1329元(2019年9月)，而受橫洲公屋發展影響的業權人卻被歸於乙級，每平方呎只有695元的賠償(2017年5月)，僅古洞北業權人所得的一半，難免令人質疑收地的補償安排是否合理。

再說露天/戶外業務經營者方面，政府建議修訂最少營運年期的要求和取消津貼上限，可以減輕大規模業者在重置時搬遷大型機械和貨物的成本。不過，棕地營運者多數來自物流業、汽車維修業、回收業等行業，難以在市區覓得合適的發展空間，而大部分棕地將會陸續收回作其他發展。就此他建議，政府設立物流樞紐或產業園，提供一個系統性重置棕地營運者的空間。

黃金周前後 正面信號陸續發放

投市視野

五一假期後，投資市場正等待一系列信號。在過去一周，正面因素逐步釋放。中共中央政治局會議在4月29日召開，分析研究目前內地經濟形勢和經濟工作，為落實既有既定經濟增長目標，將出進一步的經濟刺激政策。會議亦再次確認了地產政策進一步放鬆、平台經濟整頓有望告一段落的信號，相關舉措的實施也有助實現經濟增長目標。

政治局會議繼續要求紮實穩住經濟，努力實現全年經濟社會發展預期目標，保持經濟運行在合理區間，向5.5%的全年經濟增長目標努力也是穩定就業的要求。此外，會議要求要加大宏觀政策調節力度、要抓緊謀劃增量政策工具，並在財政政策、貨幣政策、擴大內需、商品、保供應保通暢、社會民生等各方面給予具體的政策指引。後續貨幣政策可能會推出更多結構性政策工具，財政政策可能會對今年政府預算中尚未安排的4000億元人民幣資金作出安排，無論是用於基建投資，還是發放消費券，或者對企業實施補貼，都將有利於經濟增長和就業穩定。而基建投資方面將加速前期工作，有助投資盡快落地。

基建產業鏈上下游可望受益

在堅守房住不炒定位，比較去年底中央經濟工作會議和政治局會議，這次會議對地產政策進一步放鬆。針對地產公司資金鏈緊張的問題，會議點明要優化商品房預售資金監管。預計更多城市將進一步放鬆地產調控政策，刺激當地的地產銷售和地產投資。

關於政治局會議對平台經濟的態度，平台經濟的整頓或將很快告一段落，而有關資本「紅綠燈」的具體措施亦有望出台，有助帶動企業資本支出的上揚及就業的回升，刺激經濟增長。穩經濟是國家4、5月份重要政策工作，較早前中央財經委員會第11次會議研究全面加強基礎設施建設問題，其中提出「要適度超前，布局有利於引領產業發展和維護國家安全的基礎設施，同時把握好超前建設的度」。

關於基建進度超前，象徵著「穩增長」的明確目標，資本市場中基建產業鏈上下游可望受益。不過，投資市場亦需要留意環球原材料價格上升，導致成本上揚的問題，而其他相關貨幣財政政策將進一步配合，有利資本市場表現。

資深金融及投資銀行家 溫天鈞

美元如脫韁野馬



美匯指數近期漲勢超出預期。 資料圖片

外匯一點通

上周以來美匯指數最高衝到了103.9，已經連續突破2016年和2020年的高點，創2002年以來新高，又一次超出了很多人的預期。需要注意的是，金融危機之後，直到這次疫情危機，即使美聯儲再怎么無底線地寬鬆放水，美元指數仍然還是很硬正。甚至疫情之後無限量QE，也只不過最低去到89，而這個最低點，仍然要高於2008年金融危機時候的最高點。從趨勢上來看，2012年至今的10年間，美元其實是一個大的上行通道。筆者認為短期來看美元仍將保持強勢。

現時市場都在等待本週四凌晨2時美聯儲將公布的最新利率決議。雖然美聯儲就加息問題與市場溝通的夠多，但在縮表問題上還不夠透明，預計金融市場或將第一次對縮表作出重大反應。同時大家亦需要留意周五晚將公布美國4月非農就業報告，這次資料亦或將掀起6月是否加息75點的新一輪炒作潮。

本周策略

上周美元表現繼續一枝獨秀，美匯指數再突破103關口，曾經升至2017年1月3日以來最高，最高見103.92水平。為了遏抑創40年高位的通脹，市場普遍預期美聯儲本週將會議決加息半厘，是22年來首次加息半厘，並正注視局方往後收緊貨幣政策的力度，是否會較預期更大。因此預期美元在議息前仍會維持強勢。技術上，美匯指數上方阻力位104.00水平，下方支持位102.80及102.00水平，預期在102.80以上水平整固向上。

由於美元持續保持強勢，其他主要貨幣繼續表現疲弱。歐元區經濟上季增長減慢，而通貨膨脹則再創新高。歐洲央行指需密切關注通脹，惟市場擔心俄為戰爭持續，使投資者對歐洲的能源危機、通脹和經濟增長更加擔憂，歐元弱勢未改，歐元兌美元再度下跌，跌穿1.05關口，最低見1.0470水平。幸美國GDP意外上滑，令歐元縮減跌幅，重上1.05水平整固。技術上，歐元兌美元上方阻力位在1.0590及1.0650水平，而下方支持位則在1.0470及1.0430水平。

此外，日本央行議息後，維持目標利率負0.1厘，以及控制10年期國債息率在零附近的水平不變，加上央行表明將會無限買入10年期國債，遏止公債利率上升，意味將繼續維持日圓，拖累日圓匯率下挫。美元兌日圓匯價再突破130重要關口，觸及2002年4月以來高位，最高見131.24水平。技術上，美元兌日圓上方阻力位為130.50及131.30水平，下方支持位預料為129.20及128.50水平。

招商永隆銀行環球金融市場部總經理 蕭啓洪

港股微升12點 市場觀望美國議息

五大成交金額股份

股份(上市編號)	收市價(元)	成交金額(億元)
阿里巴巴(9988)	100.3	101.71
騰訊控股(700)	380	96.53
美團(3690)	172.4	67.25
京東集團(9618)	249.8	44.08
恒生中國企業(2828)	73.8	30.04

【香港商報訊】記者鄭軒報道：踏入「五窮月」首個交易日，港股早段因傳出科技巨企高層「馬某」遭刑事強制措施，最多會急跌440點，低見20648點；其後傳聞澄清後，最終微升12點，報21101點，成交1067億元。

阿里巴巴(9988)早段會跌9.4%，紅底一度失守，及後喘定，收市仍跌1.76%，報100.3元；騰訊控股(700)早段會跌3.18%，低見365.4元，其後倒升，收市升0.69%，報380元。其他科技股方面，京東集團(9618)插5.95%，報249.8元，為表現最差科指成分股。

美國聯儲局周二(3日)及周三(4日)議息，市場預期或會大幅加息半厘，本地銀行股跑出。滙豐控股(005)升2.58%，報49.8元；同系恒生銀行(011)升1.22%，報141.2元；渣打集團(2888)升2.33%，報55元；東亞銀行(023)升1.72%，報11.86元。

放寬防疫措施飲食股應聲反彈

港府周四(5日)起放寬防疫措施，容許食肆由4人一枱放寬至8人一枱，飲食股應聲彈起。龍頭大家樂(341)飆3.07%，報12.76元；太興集團(6811)飆4.88%，報1.29元。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，恒指重越10天線(20551點)，大市暫時已擺脫反覆尋底狀態；只要穩守10天線之上，技術上有利重越20天線(21162點)，繼而上試50天線(21617點)。

柏瓏I次輪銷售 超購22倍

【香港商報訊】信置(083)、嘉華國際(173)及中國海外(688)合作發展錦上路站項目柏瓏I，銷情理想，其中信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，項目次輪銷售截單，累收7393票，超購近22倍。至於柏瓏發展項目第1B期柏瓏II，已獲批預售樓花同意書，涉及805伙，料緊隨柏瓏I之後推出，發展商表示有提價空間。

柏瓏II 805伙獲批預售

田兆源又指出，項目次輪銷售單位中，3座的B2兩房戶型單位，共涉16伙，面積約513平方呎，折實價905.6萬元起，呎價17563元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則表示，第一季一手市場成交較冷清，隨着社交距離措施放寬，有利樓市交投，令樓市更活躍。4月份一手市場交投1050宗，柏瓏市佔率超過三成，亦預計柏瓏I次輪開賣會全數沽清。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，中原按揭推出按揭雙優惠，其中置抵息H按，全期按息低至H加1.3%，以5月3日折息0.2%計，實際息率1.5%，現金回贈高達1.6%，按揭期30年。另外，樓花即供高成數按揭，成數高達八成，全期息口低至P減2.75厘，最高1%現金回贈，還款期30年。

THE HENLEY II 招標售出4伙

恒地(012)啟德項目THE HENLEY II首輪銷售，涉及98伙，包括92伙以價單形式發售，一房戶折實最平873.81萬元起，餘下6伙則以招標發售。

恒物業代理營業(一)部總經理林達民表示，招標的6伙特色戶中，已成功售出4伙，4伙同為1座A室，屬海景三房套連衣帽間及工作間，實用面積同為888平方呎，成交價約3019.2萬至3449.97萬元，呎價34000元至38851元。

委任清盤人公告

香港特別行政區原訴法院 高等法院公司清盤案 二零二零年第四十三宗

公司名稱 - 富宏國際資本有限公司
註冊辦事處地址 - 香港灣仔皇后大道東 43-59號東美中心 1405-1407室
共同及各別清盤人名稱 - 何文傑先生及江詩敏小姐
共同及各別清盤人地址 - 香港灣仔皇后大道東 43-59號東美中心 1405-1407室
委任日期 - 二零二零年一月十九日
公告日期為二零二零年一月十九日
何文傑
江詩敏
香港灣仔
皇后大道東43-59號
東美中心1405-1407室

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyoungcpa.com

廣告效力宏大

就委任清盤人的聆訊通知書
香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
公司清盤案二零二零年第三七四宗
公司名稱：Hui Xcel Limited (清盤中)
上述公司共同及各別臨時清盤人的申請會在高等法院原訟法庭法官面前進行聆訊，以考慮於二零二零年二月十日舉行第一次分組人會議的決議和決定，並就任何差異(如有)作出決定和在法院認為適當的情況下頒布有關的委任令。
聆訊日期和時間：二零二零年六月八日(星期三)下午三時三十分
聆訊地點：香港金鐘道三十八號高等法院大樓
上述公司的任何債權人或分擔人都有權出席上述聆訊和獲法官採取其提供。
日期：二零二零年五月四日
徐美玉及黃新強
共同及各別臨時清盤人

酒膳員

(空缺編號：25067)

- 具中三教育程度
- 優良的洋酒知識及服務技巧
- 具三年或以上酒膳員經驗，曾於五星級酒店或會所任職優先考慮
- 流利英語及略懂廣東話

工作地點：深水埗

員工福利

- 月薪港幣 \$21,570
- 每天工作8小時，每星期工作6天
- 需輪班及落場

本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電2150 6305 查詢/安排面試。

我們是提供平等機會的雇主。閣下提供的個人資料只作申請有關職位之用。