

市建局多招籌資 保舊區穩步重整

香港未來5年多項收購料涉開支逾800億 擬第三季展開向外融資

香港特區法定機構市區重建局未來五年需就多個已開展的大型重建項目收購業權，同時亦進行新開展項目的收購工作。市建局行政總監韋志成指出，預計將涉及超過800億元（港元，下同）開支，惟該局現金流只有約180億元，且現時社會經濟和樓市狀況仍未趨向穩定，不排除日後招標的項目會繼續「高買低賣」，影響市建局財政狀況，故會採取多項策略盡力維持財務的穩健性，包括利用重建項目錄得的盈餘，跨項目、跨地區、跨時空補貼其他可能虧蝕的項目。此外，他表示已接觸多間金融機構，預計今年第三季會展開向外融資。

◆香港文匯報記者 劉明

韋志成3月31日發表網誌，指財政司司長陳茂波上月發表的財政預算案雖全面「撒辣」，惟地價是否乘勢上升仍是言之尚早，現時樓市成交暢旺的氣氛，對發展商入標市建局項目所反映的地價亦未有直接影響。而在環球經濟、量寬政策和利率等情況出現變化下，會為樓市帶來衝擊，市建局項目亦將無可避免面對「高買低賣」情況，增加財務風險。

他去年推出的土瓜灣盛德街/馬頭涌道公務員建屋合作社發展項目招標出現「高買低賣」情況為例，指出面對外圍經濟環境複雜多變，樓價和地價易受外在環境影響變得波動。該項目由信和置業等合組財團以9.34億元奪得，中標價遠低於收購價，令市建局錄得巨額虧蝕。他表示，現時社會經濟和樓市狀況未趨向穩定，不排除往後一段時間推出招標的項目，也像盛德街項目一樣出現「高買低賣」，影響市建局財務的情況。

他預計，未來五年就各大型重建項目的收購工作涉及逾800億元開支，以現時該局約180億元現金流來說，對財政造成一定壓力，故市建局團隊已制定策略從多方面加強應對，以維持市區更新的持續性。其中的策略包括「跨項目補貼」模式，即從個別項目所得的盈餘為當前有機會虧蝕的項目作出補貼，如市建局早前在土瓜灣區完成招標的項目，每呎樓面地價較盛德街項目的回標地價高，可以補貼盛德街項目的虧損。

「跨時空補貼」虧蝕項目

他並指出，大部分早年收購的項目招標時因樓市暢旺，帶來一定盈餘，至今累積總盈餘不包括政府注資的100億元在內，約有370億元，故可透過「跨時空補貼」模式，用作推行其他重建項目和市區更新工作和補貼虧蝕的項目。

除補貼模式外，韋志成表示，市建局有五項策略以維持財務穩健性，包括為確保有足夠資金應

付當前和未來的業務需要，一年多前預視現金流將出現短缺時，已展開向外融資所需的前期準備工作，現時已接觸多間金融機構，就市建局需向外融資展開深入討論，並構思了融資所需的工具、額度和年期。而市場對市建局融資計劃反應十分正面，預計具體工作將在今年第三季展開。

其他措施則包括調整收購和招標步伐，以改善資金流，如市建局將原定安排本年度進行的九龍城啟德道/沙浦道發展項目招標工作，推遲到今年第三季，以配合衙前圍道/買炳達道發展項目約4月底提出收購建議的時間表。由於市建局提出收購建議後業主有60天考慮期，故啟德道/沙浦道項目在第三季招標時間和隨後收到的前期款項，便能適時為衙前圍道/買炳達道項目的收購開支補充現金流。此外，市建局亦會善用「垂直城市」和「浮動規劃參數」的新規劃概念，充分發揮土地發展潛力，創造土地和財務資源，並可跨區補貼可能出現虧蝕的項目，其他措施則包括研究縮短收購流程、控制項目收購規模以減輕收購涉及的龐大現金開支等。

維持財務穩健策略

- (一) 調整收購和招標步伐改善資金流
- (二) 檢視項目收購程序縮短流程
- (三) 地盡其用 控制收購規模
- (四) 善用新規劃工具增土地發展潛力
- (五) 展開融資維持財政「自給」

策略性改動招標條款 提升投標意慾

- (一) 簡化招標條款提高入標意慾
- (二) 與發展商分工創造「混合」發展模式
- (三) 研究不同付款安排增發展商入場彈性

資料來源：香港市區重建局行政總監韋志成 整理：香港文匯報記者 劉明



◆市建局未來五年需就多個已開展的大型重建項目收購業權。圖為舊區重建項目。
香港文匯報記者 郭木又攝

部分將提出收購建議和補償安排項目

	衙前圍道/買炳達道發展計劃	兼善里/福華街發展項目	土瓜灣道/榮光街發展計劃	啟德道/沙浦道發展計劃
面積	約37,061平方米	約7,377平方米	約6,592平方米	約6,106平方米
受影響樓宇及業權	約123個街號樓宇涉及約1,007個業權	約90個街號樓宇涉及約836個業權	約53個街號樓宇涉及約559個業權	約50個街號樓宇涉及約459個業權
受影響住戶數目及人口	約820伙共約1,640人	約1,497伙共約3,149人	約723伙共約1,652人	約371伙共約961人
預計落成日期	2030年至2038年分階段落成	2031年	2032年	2030/31年
	洗衣街/花墟道發展計劃	山東街/地士道街發展計劃	皇后大道西/桂香街發展項目	
面積	約29,315平方米	約2,796平方米	約1,295平方米(視乎地盤測量而定)	
受影響樓宇及業權	約31個街號樓宇涉及約191個業權	約24個街號樓宇涉及約177個業權	約15個街號樓宇涉及77個業權	
受影響住戶數目及人口	約275伙共約580人	約286伙共約600人	約74伙共約201人	
預計落成日期	2035/36年	2030/31年	2031/32年	

◆九龍城衙前圍道/買炳達道重建項目
資料圖片

資料來源：香港市區重建局 整理：香港文匯報記者 劉明

容許分期繳前期款項 吸引發展商入標

香港文匯報訊(記者 劉明)去年香港共有五幅地皮出現流標情況，反映發展商投地謹慎，包括香港市區重建局的觀塘市中心第四區和第五區商業項目於去年初流標。局方遂決定試行「垂直城市」發展概念，加入住宅元素以「混合發展」模式發展，適時重新招標。此外，為避免再有項目流標，去年底寧願「高買低賣」，虧蝕近15億港元也批出盛德街/馬頭涌道項目。

市建局行政總監韋志成表示，發展商面對經濟和物業市場不穩且瞬息萬變的情況，投標意慾未能即時回復積極，故該局研究更針對性的招標策略，包括容許發展商以分期付款等方式繳付前期款項，增加入標意慾。

減審批設施程序 加快項目發展

韋志成3月31日在網誌中指出，以往與市建局合作的發展商，中標後一貫需要以一筆過方式繳付前期款項，但隨着市區重建項目的規模逐漸增大，造價動輒數十億元甚至高達百億元，故將研究針對規模較大的項目，調整一筆過繳付前期款項的安排，在現金流狀況容許的前提下，讓發展商以分期付款或較為靈活的付款方式，又或其

他分紅等形式的可行性，希望減輕發展商就規模較大的項目的入場壓力，吸引更多不同規模的發展商參與。

他表示，市建局會簡化招標條款，以衙前圍道/買炳達道發展項目為例，市建局會負責建造較具規模的政府、機構或社區(GIC)設施，住宅大廈、停車場等附屬設施才交發展商興建，由於GIC設施不包括在招標條款內，除減低招標的複雜性，發展商亦可減少政府審批這些設施的程序，加快項目的發展並可減少利息的開支，能提升發展商投標意慾。

此外，市建局招標前會先做好各項前期技術研究，如環境影響評估、地下管道走線的鋪設、交通改道建議刊憲等，發展商則可專注發展住宅、商業零售、辦公室、停車場等部分，減少面對不確定因素，提升發展項目的吸引力。

他說，隨着財政預算案推出穩定市場措施，加上市場預期美國可能最快下半年開始減息，在減息周期下，有利發展商的投資計劃和業人士貸款需求增長，均屬利好因素。雖然當前物業市場需時復甦，市建局亦未雨綢繆做好多方準備，對前景感到正面。

香港垃圾徵費開始試行 搜數據定下一步

香港文匯報訊(記者 唐文)香港垃圾徵費延至8月1日實施，4月1日起，部分政府部門及部分樓宇將以「先行先試」形式推行垃圾徵費。特區政府政務司副司長卓永興3月31日表示，政府會收集有關「先行先試」計劃的意見及數據，包括市民參與度、收集垃圾量、回收量等，並由他主持的跨部門小組檢視結果，分析後再作下一步部署。環境及生態局局長謝展寰3月31日亦表示，要透過「先行先試」計劃，認真觀察有何問題，包括市民的接受及準備程度等，再謹慎地考慮整個垃圾徵費下一步怎麼做。

卓永興3月31日出席一個活動後向傳媒表示，「先行先試」期間，政府會認識清楚在垃圾徵費下於不同場景涉及不同參與者的流程和實際操作；亦會了解各持份者、參與者面對的具體問題或難處。政府會收集數據和意見並進行分析，目標是在5月至6月到立法會交代進展，「我主持的一個跨部門小組會全面檢視這個『先行先試』計劃，因為檢視的環節眾多，例如市民的參與度、他們對計劃的認識和接受程度、收集的垃圾量及回收量等，我們會在分析後再作出下一步部署。」

政總垃圾按重量收費無參考價值

「先行先試」的14個地點涵蓋政府大樓、住宅、商場、食肆及院舍等，但不包括政府總部。環境及生態局局長謝展寰3月31日在電台節目上解釋，政府總部的垃圾處理是按重量收費而非用指定袋，試行沒有參考價值，政府亦無意將按重收費模式推廣至全港。

他說：「香港如果全部都用這種方法(按重收費)，收費當然方便，但不是那麼容易做到一個效果。我們鼓勵人丟多少垃圾，就要付多少錢。所以如果用袋，垃圾多

便要買多些袋，垃圾少便可以買少些袋。將量和袋掛鉤時，可以發揮更大鼓勵(減廢)作用。」

魚骨雞骨宜用膠袋包起再放指定袋

對於有人質疑政府提供的指定垃圾袋質料較薄及易穿，謝展寰指就棄置廚餘而言，魚骨、雞骨等都會刺破膠袋，建議市民自行找膠袋先包起，再放入指定袋，更好的選擇是進行廚餘回收，「以餐飲業為例，他們產生的垃圾超過七成是廚餘，鼓勵餐廳將垃圾及廚餘分類，相信可大幅減低垃圾費支出。」謝展寰並表示，政府未有打算在推行垃圾徵費後，逐步減少街上垃圾筒，認為推進環保需按部就班，無謂操之過急，「在市民未改變習慣前，減少垃圾筒會令市民感到辛苦。」他指自己曾到韓國首爾「取經」，與當地政府及團體交流後，對方亦表示社會需時改變，用數年時間從混亂到適應，其間亦要加強宣傳。

走塑22日實施 設半年適應期

另外，首階段管制即棄塑膠產品於4月22日起實施，涵蓋即棄餐具等。謝展寰指出，措施生效後有半年適應期，餐廳可將剩餘即棄塑膠器具用完；若屢勸不聽，政府才會發出2,000港元定額罰款。他說：「香港人時有習慣，很多東西真的要慢時才慢慢認真搞。與其我們在電視廣告或寄資料給他們看，都未必可以上心。『走塑』計劃與其法例上的特點，是從源頭和供應者去改變。如果真的給你膠飲管，你用了也不會犯法。」

對於食肆會否將「走塑」成本轉嫁給消費者，謝展寰指「走塑」未必會增加成本，替代的木製刀叉等近年價格已下降至與膠刀及膠叉等相若。

垃圾徵費「先行先試」14地點

- 政府大樓**
- 1. 西九龍政府合署
- 公營房屋**
- 2. 荃灣滿樂大廈安寧樓
- 3. 柴灣連翠邨
- 私人住宅**
- 4. 九龍城成龍居
- 5. 深水埗北河街15號及17號
- 6. 深水埗長沙灣道58號
- 商場**
- 7. 大埔新達廣場
- 8. 屯門卓爾廣場
- 院舍**
- 9. 新生精神康復會屯門長期護理院
- 10. 屯門嘉濤耆樂苑
- 食肆**
- 11. 旺角鍋晶館
- 12. 新蒲崗新光宴會廳
- 13. 大家樂金鐘海富中心分店
- 14. 大圍漢年茶餐廳



◆垃圾徵費「先行先試」計劃開始實施，屯門卓爾居商場、金鐘海富中心大家樂、屯門卓爾居商場。
香港文匯報記者北山彥攝