
資料便覽

香港各界對 2010 至 2011 年度政府財政預算案 與發展局相關的措施的意見的報導摘要 (輯錄自 2010 年 2 月 25 日至 3 月 26 日期間的本地新聞報導)

1. 《財政預算案》與發展局相關的措施

1.1 財政司司長在 2010-2011 年度的《財政預算案》中宣布多項與發展局相關的措施，包括：

- (a) 基礎建設的投資(預算案演辭中第 55-57 及 90 段)；
- (b) 建造業人力方面的投資(預算案演辭中第 58 段)；
- (c) 土地供應(預算案演辭中第 25-27 及 33 段)；
- (d) 樓宇維修(預算案演辭中第 117-119 段)；
- (e) 舊區重建(預算案演辭中第 120-121 段)；及
- (f) 活化舊工廠大廈(預算案演辭中第 61 段)。

2. 各界對各項措施的意見

基礎建設的投資

2.1 **香港建造商會會長**表示，投資基建有助創造就業，吸引更多生力軍入行。就政府打算動用 51 億元在屯門興建一所採用高溫焚燒技術的設施處理包括由淨化海港計劃所產生的污泥的建議，**環保團體**對此表示失望。環保團體認為，縱使採用先進技術處理污泥，在過程中亦會產生致癌物質二噁英。

建造業人力方面的投資

2.2 **香港建造業總工會理事長**認同政府投放資源改善建造業形象。理事長認為要吸引年輕人入行，關鍵是改善行業形象。**建造業議會訓練學院總監(培訓)**指出，學院已準備在 25 個成人短期課程中，針對人手不足或招聘存有困難的工種，推出「包津貼、包有工做、包高薪」的課程，希望透過經濟誘因，吸引新來港人士、少數族裔或其他新人入行。

土地供應

2.3 **前地政總署署長**表示，若政府認為現時土地供應不足應付住屋需求，可恢復定期賣地，但他質疑此舉能否幫助中小型地產商在拍賣場上買得土地。

2.4 **地產商**普遍歡迎政府放寬勾地政策，認為此舉可讓他們補充土地儲備，特別是中小型地產商，將有更多入市機會，平衡各類物業市場，有助穩定樓市。**地產建設商會副主席**雖認同新的土地供應政策，但批評勾地表的的地皮，應根據市況決定拍賣或招標，不應局限在兩年內推售。他表示，地產建設商會向來對勾地表機制無異議，亦贊成政府主動推出豪宅地皮，以處理未能成功勾出的地皮。他相信只要勾地價貼近市價，會吸引地產商勾地。有**地產商**謂以地價的 80% 勾地並非他們的主要考慮因素，勾地要視乎當時市場氣氛、公司策略和對後市的看法等。亦有**地產商**認為勾地表應按整體地產商的需求加入地皮，以滿足市場需要。政府亦可在規劃階段，指定某些土地必須興建中小型住宅。

2.5 有**物業代理**認為，政府增加土地供應，是壓制樓市泡沫的長遠方法，短期難見成效。亦有**物業代理**建議政府每年推出一定數量土地，並註明興建單位的數目及面積。至於勾地表中新增的地皮，大部分均位於港島半山及南區，或新界鄉郊，面積亦較少；而位於市區或適合用作大型發展的地皮則欠奉，反映政府對未來土地供應控制依然從緊，以免整體樓價失控下滑。有**測量師**表示，政府不要集中在某個地區供應土地，因為各區市民均有置業需求，應在不同地區尋找合適土地建樓。

2.6 有**學者**及**經濟學家**認為，增加土地供應，可使樓房供應增加；當市民知道單位供應充足，便不會急於買樓，樓價便不會飆升太快。但由勾地、拍賣、平整土地直至樓宇落成，需時 4 至 5 年，非短期可見效。另有**學者**指出，政府指定的多幅豪宅地，只可提供 2 200 個單位，供應依然不足。

樓宇維修

2.7 有**商戶**希望政府將樓齡 30 年以下的樓宇納入「樓宇更新大行動」計劃中。但**香港房屋協會主席**表示，由於 30 年樓齡以下的樓宇問題較少，故當局暫時不會將此類樓宇納入「樓宇更新大行動」計劃中。

舊區重建

2.8 有關市區重建局(市建局)的角色，有**學者**表示，現在的市建局不單負責重建發展，還包括樓宇復修、舊區活化及文物保育。因比，舊區不一定要遷拆，還可做活化或保育。亦有**學者**指出，市建局積壓逾百項目尚未展開，已展開的是有商業價值的項目，與保育及居民權益相關的項目反屬其次。再者，單靠市建局工作，是不能追上舊區老化步伐，建議市建局主動與地區接觸，決定重建的先後緩急，再配合政府另外設立的統籌舊樓管理及舊區規劃的機關，才能有效進行市建更新。

2.9 在降低強制拍賣舊樓門檻由 90% 至 80% 方面，**前地政總署署長**期望當局認真監察條例的執行，並在法例修改後一段時間進行檢討，分析和總結引用條例的實際個案，了解是否有損小業主的利益。有**地產代理**指出，政府降低強制拍賣業權門檻，交投量會增加一至兩成。

2.10 至於馬頭圍重建項目，**前地政總署署長**表示，市建局在極短時間內決定和獲得政府首肯獨力重建馬頭圍道塌樓遺址和毗鄰的樓宇，一反多年來與發展商合作重建的政策和模式。他質疑日後在各種富爭議性的計劃中，遇上民情分歧時，市建局和政府如何決定以哪一方民情為依歸；受市建局重建計劃影響的業主和租客，又怎能相信市建局不會中途改變政策。

2.11 有**學者**表示，政府沒必要創先例由市建局獨力重建，而不把重建地盤招標，與發展商合作。亦有**學者**批評，此舉會令其他渴望重建的舊區業主有合理期望，該學者並表示，政府低估其他舊區業主的回響，若非加快重建步伐，解決舊樓問題，便會有很大落差，其他業主會覺得政府不公平。

活化工廈

2.12 **香港總商會**認為措施有助刺激其他產業發展。**香港中華總商會**認為此舉可增加工廈業主和企業資源運用的靈活性，並建議政府在活化工廈時，配合舊區的交通網絡和環保發展，改善舊區居民生活環境。

2.13 **經濟機遇委員會成員兼跨媒體文化人**批評活化工廈不過是投資性增值，將工廠大廈變成另一個地產項目，扼殺中小企業和民間藝術活力。有**文化藝術界人士**擔心會被要求遷出工廈，之後難以找尋如工廈一樣，租金較便宜的地方繼續發展。有**300名本地藝術工作者**發起遊行，抗議政府的活化工廈政策，令舊工廈租金上升，扼殺本地創意產業的發展。

2.14 **中文大學專業進修學院院長**表示，有意購入一幢工廈作校舍，為學生提供更多活動和學習空間。有**物業代理**指出，活化措施為工廈市場注入動力，尤其是在毋須補地價下改裝，令用途更加廣泛。亦有**物業代理**坦言措施令樓價及租金上升。

資料研究及圖書館服務部
2010年3月26日
電話：2869 9602

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Wisers Information Limited. (2010) *LegCo News Clipping Services*. From 25 February 2010 to 26 March 2010.
2. 香港特別行政區政府：《新聞公報》，2010年2月24日至2010年3月26日。