

短期突破房屋困局 加快推動疫後復甦

——向行政長官候選人李家超提出施政建議

香港經濟民生聯盟

2022 年 4 月

提要：

新冠疫情嚴重衝擊香港經濟民生。隨著疫情逐步受控，香港急需部署香港疫後再出發的問題。經民聯認為，香港當前最重要、最緊迫也是市民最關注、最期待做好的工作有兩大類：一是短期突破香港房屋困局，多管齊下覓地建屋，讓市民看到解決房屋問題的希望；二是加快推動疫後經濟復甦，盡早實現通關恢復人員流動，為香港經濟重新注入活力，通過發展解決各種深層次民生矛盾。為此，經民聯特地向行政長官選舉候選人李家超先生提出「短期突破房屋困局 加快推動疫後復甦」的施政建議。

在短期突破房屋困局方面：拆牆鬆綁，推動發展商將農地建屋；完善賠償機制，加快發展祖堂地；全速推展北部都會區，重新規劃土地，加快發展綠化地帶和濕地緩衝區，並將地積比放寬至平均 2 至 3 倍；增加新界地積比至與九龍看齊，以達至「地盡其用」。

在盡快推動疫後復甦方面：盡快恢復人員流動，訂立復常通關路線圖；重推大型國際性體育、文化及康樂盛事，聯動大灣區走出國際；舉行「贈送機票」活動，部署吸引內地和海外人士來港；優化「會展業資助計劃」；優化其他企業支援計劃，包括「中小企業市場推廣基金」和「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」等；協助中小企開拓包括「一帶一路」及東盟的重點市場。

關於短期突破房屋困局的建議

1、拆牆鬆綁，推動發展商將農地建屋。

土地供應專責小組報告指，估計各大型私人發展商相信擁有不少於 1,000 公頃的新界農地。由發展商持有的農地業權集中，可避免繁複的收集業權程序，加上發展商擁有足夠資源自行開發土地，是較快建成房屋的途徑。然而，現有以公私營合作模式發展新界土地的土地共享先導計劃設有多項限制，包括位於新發展區或新市鎮擴展項目內的土地不符合申請資格、不少於七成總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展、補地價程序須於 18 至 24 個月內完成等，令發展商卻步。計劃自 2020 年 5 月起接受申請以來，至今僅接獲 3 宗申請，涉及僅 17,850 個單位。建議以加快發展為大前提，檢討細節，完善計劃，包括在公私營房屋比例及地積比等方面增加彈性，例如，調整計劃下公私營房屋比例至 5:5 或 6:4，吸引發展商更踴躍參與。

2、完善賠償機制，加快發展祖堂地。

祖堂地泛指由整個宗族、家族（「祖」）或「堂」等傳統組織、而非個人擁有的新界鄉村土地。新界原居民鄉村的祠堂、廟宇及祖墓等多屬祖堂地，但亦有不少祖堂地為農地。建議當局在檢討有關法例及機制的同時，先行調高賠償金額，盡快收地建屋。

政府每年都會設定收地賠償率，再按照農地位置劃分甲、乙、丙、丁 4 級，目前甲級賠償最高為每平方呎 1,302 元，最低的丁級只有每平方呎 325.5 元。然而，賠償金額本身就太低，未有因應近年樓價地價急升而調整，而目前政府收地一般亦僅以乙級或丙級標準、即每平方呎約 500 至 800 多元收地。建議政府以現時甲級賠償金額為起點，所有收地以不低於甲級標準作賠償，並按地價走勢等因素適時調整賠償金額。現時全港 7,300 個祖堂共持有逾 2,400 公頃祖堂地。據鄉事派人士估計，若政府以甲級農地標準作賠償，能吸引近半祖堂地持有人賣地，粗略估算涉及約 1,200 公頃土地，可為香港提供大量建屋土地。

3、全速推展北部都會區，重新規劃土地，加快發展綠化地帶和濕地緩衝區，並將地積比放寬至平均 2 至 3 倍。

現屆政府於去年 10 月提出發展北部都會區，以加強香港與深圳乃至大灣區整體的融合發展，配合未來香港創科、物流等新興產業的需要，為香港帶來新的經濟增長點，同時滿足未來的住屋需求。經民聯一直提倡要全速開發新界，故非常贊成當局加快落實北部都會區的願景；箇中的關鍵，正是要打破現有的法律和政策限制，加快土地重新規劃的步伐。

檢視綠化地帶是加快土地供應措施之一。不少綠化地帶位處市區與郊野公園之間，雖然坡道較高，但生態價值不高，且鄰近已建設地區，毋須額外投放大量資源興建基礎設施。政府應在適當保護郊野公園的大前提下，檢視有關綠化地帶的發展潛力，積極研究作建屋之用。

此外，濕地緩衝區主要位於濕地保育區以外的 500 米範圍，佔地約 1,200 公頃，其中約 600 公頃已作住宅及工業等用途。至於另外約 600 公頃，當中有約 60 公頃為漁塘，180 公頃由發展商持有，餘下約 360 公頃。濕地緩衝區目前僅可以 0.2 至 0.4 倍地積比發展，但同樣位於濕地緩衝區內、政府於 2014 年出售的天水圍第 112 區及第 115 區，地積比卻能達到 1.5 倍。政府應進一步將濕地緩衝區的地積比放寬至平均 2 至 3 倍，令可提供的單位數量達到原本的 5 倍至 15 倍。

4、增加新界地積比至與九龍看齊，以達至「地盡其用」。

根據規劃署資料，現時港島區的住用地積比率最高為 8 倍至 10 倍、九龍及新九龍最高為 7.5 倍，反觀新界地積比率一般只有 4 至 5 倍，例如荃灣只得 5 倍，難以吸引發展商收購重建，也影響房屋供應。特區政府發展北部都會區，建議將新界地積比增加至與九龍區看齊，以達至「地盡其用」，將發展效率最大化。同時，完善新界區內的交通基建，以應對增加地積比後增加的交通壓力。

關於加快推動疫後復甦的建議

1、盡快恢復人員流動，訂立復常通關路線圖。

香港作為一個外向型經濟體，與世界各個經濟體的交流聯繫，對本港發展至為重要。疫情大大打擊本港的大小企業以及許多以香港為地區總部的國際企業，嚴重干擾其正常商業活動。自新冠疫情爆發以來，香港市民和企業最關注的一件事就是通關。然而，政府一直未有就恢復內外通關事宜和安排訂立具體的路線圖，目前公布的香港抗疫路線圖並不涵蓋通關。

期望新政府以盡快恢復與內地通關為首要目標，亦要與海外國家恢復正常往來，並考慮檢視航班熔断機制等政策；如有需要實施禁飛令，亦可考慮縮短禁飛令期限，讓各界可以有明確方向部署好業務發展重點及做好風險管理。另外，對於在香港工作的海外人才，應容許其沒有香港居民身份的配偶及子女，在疫情下以家庭團聚理由入境，以保持香港作為國際人才樞紐的吸引力。

此外，當局應讓市民和企業看到對內、對外開放的路線、時間表，以及符合通關條件的準則等，社會各界才能有所準備，知道如何配合，加快創造條件讓本港恢復內外通關。

2、重推大型國際性體育、文化及康樂盛事，聯動大灣區走出國際。

國家「十四五」規劃提出支持香港發展中外文化藝術交流中心，而《「十四五」文化和旅遊發展規劃》也提出會「建設對外和對港澳台文化交流和旅遊推廣體系」，《粵港澳大灣區文化和旅遊發展規劃》更明確提出「共建人文灣區」和「構築休閒灣區」兩大目標，為未來香港旅遊、文藝和康體產業的發展定下清晰方向。M+博物館、香港故宮文化博物館先後落成啟用，與香港藝術館成為三足鼎立的優勢；啟德體育園預計於2023年底落成，也為香港承辦更多國際體育盛事奠下基礎。香港應進一步把握國家支持和完善基建的優勢，藉著不同的文藝和康體盛事，緊密連結粵港澳大灣區，塑造香港的全新文化形象。

建議當局以實質措施，盡快鼓勵和協助相關主辦機構於疫情減退後盡快復辦受影響的大型活動，以及舉辦新活動，同時擴大活動涵蓋的範疇，包括文化藝術和體育活動，以及大型國際商業展覽、會議和論壇等，激勵本港士氣，刺激經濟復甦。當局亦可集合西九文化區設施、活化歷史建築項目（如大館、元創方）、不同藝術空間和展覽場地等的資源，吸引更多高增值旅客訪港，向旅客展示香港多元的一面。

此外，當局應發揮好香港在「一帶一路」的角色，連結灣區城市舉辦更多文化和體育盛事，同時加強與灣區相關機構建立緊密關係，積極「引進來、走出去」，以灣區品牌提升本地文藝和康體盛事的效應，從而提升灣區旅遊市場對海外的吸引力。

3、舉行「贈送機票」活動，部署吸引內地和海外人士來港。

一直以來，香港作為繁榮的「亞洲國際都會」，憑藉自由便利的通關安排和營商制度，吸引來自世界各地的旅客來港從商、遊覽和消費，而每年在商貿、旅遊、體育和文化等不同領域舉辦的盛事，更加吸引成千上萬的旅客慕名而來，感受東方之珠的璀璨魅力。香港會議及展覽業對本地旅遊和相關經濟產業發揮舉足輕重的作用，可是在疫情影響下，本地實施嚴格的通關檢疫安排和社交距離措施，境外旅客近乎「清零」，而不少本地會議和展覽被迫延期或取消。一些原在本港舉行的大型國際展覽移師到其他鄰近城市，大大影響香港作為亞洲展覽之都的地位。

政府於 2020 年 4 月宣布，機場管理局向 4 間本地航空公司斥資 20 億元預先購買約 50 萬張機票，為日後推廣香港作好準備。經民聯建議善用未送出的機票，重新籌劃舉行「贈送機票」活動，免費向來港參加本地會議展覽盛事的境外買家和參展商送出機票，以及參與其他旅遊盛事的海外旅客，重建香港盛事之都的地位。此外，應充分結合香港旅遊發展局的龐大資源，加強對參加本港展會的內地及海外重要買家的資助，包括酒店住宿等費用，以吸引更多國際及內地人士，特別是消費力強的優質商務客來港參與活動。

4、優化「會展業資助計劃」。

政府於 2020 年 10 月推出為數 10.7 億元的「會議展覽業資助計劃」，支援業界在疫情緩和後恢復舉辦會展活動。計劃分兩部分，一部分向在香港會議展覽中心和亞洲國際博覽館舉辦的展覽和國際會議的主辦機構提供百分百的場租資助，資助金額不設上限；另一部分資助所有參與香港貿易發展局展覽的參展商 50%費用，每個 9 平方米攤位的資助金額以 10,000 元為限，每間參展商每次最多可獲資助 10 個攤位，而貿發局主要會議的參加者亦可獲資助 50%參加費用（每次上限 10,000 元）。

由於計劃將於 2022 年 12 月底完結，而目前已批出資助只佔少數，建議延長申請期最少 1 年，或是直到現有 10.7 億元撥款用盡為止，同時優化計劃，包括提高資助比例至 100%、提高資助上限，擴大參展商資助範圍至貿發局以外其他機構舉辦的展覽和會議，以及海外展覽和會議。另外，也可擴大計劃涵蓋範圍以涵蓋更多參展及推廣相關的項目，尤其是數碼宣傳及製作等元素。建議當局盡早宣布優化計劃的詳情，讓企業可有充分時間計劃年度預算。

5、優化其他企業支援計劃，包括「中小企業市場推廣基金」和「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」等。

「中小企業市場推廣基金」的適用範圍廣泛、申請程序方便，廣受業界歡迎。為進一步提升其成效，經民聯建議提高有關每間公司累計資助金額上限，由 80 萬港元至 100 萬元；並把涉及建立或優化申請企業擁有的公司網站 / 流動應用程式的活動資助上限由五成增加至八成。此外，由於電商及數碼宣傳平台眾多，同時日新月異，經民聯建議擴大基金的資助範圍，涵蓋更多平台種類及其他相關支出，例如網紅（KOL）推廣費等。

另外，「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」（「BUD 專項基金」）同樣一直深受企業歡迎。為迎接疫後復甦，經民聯建議將每家公司的資助上限從 600 萬元提升到 1,000 萬元。此外，經民聯建議進一步簡化申請和審批程序，並允許企業以同一個項目或同一個活動同時申請多於一個資助計劃，令企業（特別是傳統行業如製造業）可以一面運營，一面通過整合科技元素令產業升級轉型，同時為科技、

創新和創意產業等服務業帶來商機。

除了上述計劃，經民聯建議繼續維持和加強「中小企融資擔保計劃」和香港出口信用保險局的各項支援，例如可以考慮將「百分百擔保特惠貸款計劃」恆常化，擴大至涵蓋全部企業，同時因應企業需要，繼續提高貸款額和延長還款期等措施。另外，香港貿易發展局將於 2022 年 9 月配合粵港合作週，舉辦「創新升級·香港論壇」(SmartHK) 和「港·潮流」產品營銷會(ChicHK)等，經民聯期望政府繼續強化為有意打進內地市場的香港中小企而設的推廣計劃。

6、協助中小企開拓包括「一帶一路」及東盟的重點市場。

為幫助香港企業開拓業務，經民聯建議政府加強對企業在海外和內地的營運的支持及風險保障，包括與更多地方簽署或加強投資保護及推廣，避免雙重課稅的協議，提供簽證便利，融資擔保及資助等，尤其在「一帶一路」沿綫國家包括東盟市場、日本、韓國等重點成熟市場。另外，建議政府盡快加入 RCEP，繼續以香港為國際金融商貿及航運中心，利用香港應對疫情發展出的醫療科技為例，推廣創新科技及專業服務的發展，宣傳香港為安全、高效的金融商業樞紐。

此外，經民聯建議當局結合「一帶一路」發展策略及本地專業服務的優勢，通過優化公開市場招股上市(IPO)、綠色債券(green bond) 及其他證券化(securitisation)渠道，減低海外企業來港融資障礙，推動大灣區及海外，尤其是東盟國家的企業來港為大中型項目融資，並推動各地企業機構在港設立財資中心，提高資金營運效益。

— 完 —