

香港房地產協會方案 灣區11市組基金開發 倡桂山島建產業園 住70萬人

香港房地產協會昨舉辦「桂山島—粵港澳聯合開發新區」研究報告發布會，探討桂山島的發展可能性。該會指出，香港土地開發嚴重不足，而且業權不均及上流機會減少造成世代貧窮，而人口老化對本港社會開支造成負擔。報告建議協調大灣區「9+2」城市合組「桂山島聯合開發基金」，於大嶼山西南的桂山島及其周邊水域填海造地，發展多元化產業，與明日大嶼並不矛盾。計劃可分階段於2049年完成，預計可得地70平方公里，可供逾70萬人居住。

香港文匯報記者 黎梓田、周曉菁

香港房地產協會會長黃俊康指出，本港產業單一，生活及發展空間狹窄，且面臨長者亦貧等問題，須政府及社會各界共同以新規劃去應對各類難題。副會長兼華東分域主席施家股介紹，桂山島與大嶼山西南角極近，僅約5公里，距離港深珠澳不遠，水路至中環、尖沙咀、荃灣及屯門約30至55分鐘；現有平坦熟地10平方公里，可盡速投入使用，解決社會對土地的急迫需求。

分三期發展 2049完工

該發展計劃分為三期，於2021-2049年間進行。第一期工程(2021-2030年)包括：桂山島現有土地開發，以及沿其西岸填海工程。島上原有10平方公里土地，加上填海每所得10平方公里土地，獲地20平方公里；容納居民近20萬，主要發展安老、醫護、物流行業。至於第二期工程(2031-2040年)，在桂山島以東水域，即環繞大、小珠洲，填海20平方公里；以教育及文創產業為核心，容納居民逾20萬。第三期工程(2041-2049年)，在桂山島以西水域——即青洲、三角山島等地，填海30公里；以科創產業為核心，容納居民逾30萬。桂山島三期總共新增25.2萬間資助房屋、2.8萬間私樓，可供逾70萬人口安居樂業，平均住屋面積為600平方呎，人均居住面積200-300平方呎，並新增逾50萬個就業職位。該協會建議，參考過去兩年全港樓價後，600方呎單位綠置居售價應約為300萬元、居屋約為450萬、首置盤約為600萬元。

助房屋、2.8萬間私樓，可供逾70萬人口安居樂業，平均住屋面積為600平方呎，人均居住面積200-300平方呎，並新增逾50萬個就業職位。該協會建議，參考過去兩年全港樓價後，600方呎單位綠置居售價應約為300萬元、居屋約為450萬、首置盤約為600萬元。

港府代行執法司法權

協會副會長兼政策研究中心主席許慎指，過去兩年都有不同持份者就桂山島提出構思，兩地政府有互動討論，但不方便透露對方反應，現時桂山島構思亦只是2至3年剛剛開始。被問及有關權責分配，許慎指開發土地及水域屬內地政府所有，而執法及司法權由港府代行，而開發權則歸於私募基金，模式可參考淡馬錫主權基金。

許慎稱，協會視桂山島為大灣區之中心，透過「9+2」城市在人力、資源及策略的合作，令桂山島成為高齡社會樣版、永續發展的示範。該會強調，發展桂山島與明日大嶼並不矛盾。

成本較明日大嶼便宜

至於計劃的開發成本及回報等，許慎稱，內地填海發展成本大約只是香港20%至30%，由內地機構負責營造工程，以每平方呎計算，相信會較明日大嶼便宜，現階段無詳細的估算，但認為為每期填海階段均可根據情況調整，成本屬於可控制。他也強調，建議計劃以類似私募基金形式邀「9+2」城市合作，再到本港、內地及海外市場掛牌集資，不會對香港政府財政有很沉重壓力。



香港房地產協會昨提出開發桂山島計劃以解決香港住屋問題。左起：許慎，施家股，會長黃俊康，執行委員會主席郭海生，執行委員會副會長葉少明，副會長宋樹鴻。



許慎指，內地填海發展成本大約只是香港20%-30%，如果由內地機構負責工程，相信會較明日大嶼便宜。香港文匯報記者攝

大灣區土地發展計劃比較

| | 明日大嶼 | 桂山島 | 橫琴島 |
|--------|-------------------|--------------|----------------------------|
| 總土地面積 | 約1,700公頃 | 約7,000公頃 | 約10,650公頃* |
| 資金規模 | 初步估算 6,240億元 | - | - |
| 費用負擔 | 香港政府 | 私募基金 (建議) | 澳門政府 |
| 可居住人口 | 110萬人 | 70萬人 | - |
| 新增住宅單位 | 40萬間 | 28萬間 | - |
| 司法管轄權 | 香港政府 | 香港政府 (建議) | 澳門政府 |
| 開發權 | 香港政府 | 私募基金 (建議) | 澳門政府 |
| 發展年期 | 2025年展開、最快2035年完成 | 2021至2049年 | 批准澳門政府 2049年前租用珠海橫琴口岸土地 |

*橫琴島總面積

香港文匯報訊(記者帥誠廣州報道)香港房地產協會昨日再提借桂山島填海開發項目，並給出詳細規劃建議，由此可見港人對相關訴求迫切，而此前澳門借橫琴土地發展的成功案例也可作為這一合作模式的借鑒。

專家：香港「租地」技術上無問題

可參照澳門借橫琴土地

事實上，澳門借橫琴土地並非臨時起意，澳門回歸後曾向中央提出訴求，表示希望能夠租借珠海橫琴島地塊。2009年6月，中央批准澳門大學在廣東省珠海市橫琴島上建設新校區，並授權澳門特區政府在該校區內實施澳門法律和行政體系。2009年12月20日，澳門大學新校區奠基，校園主體工程在2010年11月開始動工，並於2012年底落成，並按照澳門特區法律實施管轄。2013年11月5日澳門大學新校區正式啓用，面積1.0926平方公里，有八十多幢建築物，比原校區約大20倍，可容納約一萬名學生。據了解，澳門大學新校區啓用後，該地塊實施澳門法律，由澳門去橫琴澳門大學校園無須過關，與去澳門其他地區無異。此後，國務院又於2015年12月通過將澳門特區管理水域從陸地向東、南方向擴大85平方公里，將關閉澳門邊檢大樓地段劃入澳門特區，使得原本30平方公里的澳門管轄面積增加近三倍。

人大授權澳門管轄口岸

之後橫琴與澳門在通關口岸方面亦有全新合作。2019年10月，全國人大常委會授權澳門特區對橫琴口岸澳方口岸區及相關延伸區實施管轄，該授權是在全國首次採用「一次授權、分階段適用澳門法律管轄」的做法。今年3月2日，國務院同意橫琴口岸澳方口岸區及相關延伸區旅檢區域自2020年3月18日零時起啓用，並適用澳門法律實施管轄。

據悉，橫琴口岸澳方口岸區及相關延伸區旅檢區域範圍總面積66,428平方米，正式移交給澳門特區政府後，適用澳門法律實施管轄。與此同時，澳門海關、治安警察局、消防局、司法警察局、衛生局及交通事務局等相關部門將肩負起該區域的邊防及治安任務。

對於珠海能否借鑒橫琴經驗將桂山島部分地塊租借給香港建設使用，有廣東專家曾表示，澳門此前已有向內地「租地」及「租水域」填海的先例，說明在技術層面沒有太大問題。但他也指出，相關利好政策的出台，恐怕要等到香港社會秩序穩定，新冠疫情得到徹底遏制之後。



珠海桂山島與香港大嶼山西南角距離不遠。圖為桂山島上的村屋。資料圖片

人行擬放寬資金匯出限制

香港文匯報訊 推動中國債券市場整體開放，進一步便利投資交易，人民銀行和國家外管局昨發布境外機構投資者投資中國債券市場資金管理規定(簡稱新規)的徵求意見稿，擬放寬境外機構投資者資金管理限制。

便利外資交易境內債市

人行網站刊登的說明稱，新規旨在統籌境外機構投資者參與中國債券市場投資交易管理，統一規範直接入市/在岸託管模式下的資金賬戶、匯兌及外匯風險管理，並進一步優化資金匯出管理。

人行新聞稿指出，在本外幣基本匹配的原則下，新規將取消單幣種(人民幣或外幣)投資的匯出比例限制；對境外機構投資者以「人民幣+外幣」投資的，僅對外幣匯出以一定匹配要求，並將匯出比例由110%放寬至120%，此舉將有效滿足境外機構投資者資金匯出需求。另外，新規將取消境外機構投資者通過結算代理人辦理即期結售匯的限制，允許境內具有結售匯業務資格的其他金融機構為境外機構投資者辦理即期結售匯。



人行指出，在本外幣基本匹配的原則下，新規將取消單幣種(人民幣或外幣)投資的匯出比例限制。資料圖片

財經簡訊

中行完成發行750億人民幣債

香港文匯報訊 中國銀行(3988)公告稱，9月17日在銀行間市場發行750億元(人民幣，下同)債券，9月21日發行完畢，募集資金用於補充二級資本。包括10年期債券600億元，票面利率為4.20%，在第5年末

碧桂園明起發20億5年期債

香港文匯報訊 碧桂園(2007)公告稱，擬自9月23日起發行20億元(人民幣，下同)公司債，期限5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。據悉，截至8月底，碧桂園在境內公開發行公司債券餘額為105.6億元；該期債券全額發行完畢後，其累計境內公開發行債券餘額不超過125.6億元。

世茂股份擬發行5億2年期債

香港文匯報訊 A股掛牌的世茂股份也擬發行無擔保債券，發行規模不超過5億元人民幣(下同)，為期2年，票面利率詢價區間為3.3%-4.3%，

恒安標準人壽亞洲推健康保險品牌

香港文匯報訊(記者岑健樂)前稱「標準人壽保險(亞洲)有限公司」的恒安標準人壽亞洲昨宣布推出新品牌及全新健康保險計劃。全新品牌恒安標準人壽亞洲，是恒安標準人壽的全資附屬公司。

為配合新品牌的推出，恒安標準人壽亞洲同時推出全新健康保險產品「更安心系列」保費回贈危疾保險計劃。此計劃涵蓋癌症、心臟病及中風三項常見危疾，而且靈活性強，為客戶度身訂做合適的保

單，更提供最高100%保費回贈，提供基本保障或為他們現有計劃增加額外保障。

新計劃設保費優惠吸客

為慶祝首個在新品牌下推出的健康保險計劃，於推廣期內成功投保，可獲3個月保費豁免，以及免費營養師諮詢服務一次。

對於新品牌的推出，恒安標準人壽亞洲主席劉振宇表示，恒安標準人壽亞洲結合英國與內地的企業背景，集中西方優勢於一身。隨着母公司恒安標準人壽業務日益

強大，恒安標準人壽亞洲將發揮增長潛力，在集團於大灣區的發展策略中擔當重要角色，把握龐大市場機遇。

恒安標準人壽亞洲行政總裁劉東煜表示，新品牌的發布為公司揭開新一頁。秉承新品牌的信念「讓生活得更多」，恒安標準人壽亞洲會憑藉在投資相連保險及傳統人壽保險兩方面的綜合專業知識，致力為客戶提供更多不同類型的「財富與健康」保險產品，以滿足客戶多元化及不斷變化的需求。