

# 在變局中打開香港海運業新天地

特區政府昨日公布「香港海運港口發展局」的委任名單，這一委任標誌發展局即將展開運作，同時意味着香港在鞏固國際航运中心地位、推動海運業高質量發展的道路，邁出了重要一步。各界期待新機構能有效發揮作用，主動作為，助力提升香港整體競爭力。

行政長官李家超在2024年施政報告中，將香港海運港口局升級為香港海運港口發展局，強化其作為高層次諮詢機構的角色，聚焦三大方向：一是制訂海運政策及措施；二是推廣香港作為國際海運中心地位，三是促進海運人才的培養和發展。這些措施旨在應對百年變局之下全球海運業的挑戰，鞏固香港作為國際航運中心的傳統優勢，並開拓新業態、培育新動能。新架構體現了特區政府積極作為，與時俱進。

香港港口經濟歷史悠久，曾長期雄踞全球第一大貨櫃碼頭之寶座。但由於近年全球海運競爭加劇，周邊地區港口快速發展，香港港口貨運業務萎縮，全球排名下降，不少人對香港海運業的未來表達憂心。其實，香港憑藉其高效的港口運作、完善的物流網絡、優越地理位置以及與大灣區內地城市的聯繫，依然是全球航運業的重要樞紐。截至去年

底，在香港註冊的商船超過2500多艘，總噸位為1.32億噸，香港船籍僅次於巴拿馬、利比里亞和馬紹爾群島，在全球船籍排名中居第四位。隨着國家對外開放的大門越開越大，成為全球一百多個國家和地區的主要貿易夥伴，對海運的需求持續增長，這為香港重新擦亮海運業「金字招牌」提供了契機。

面對國際競爭，香港海運業沒有理由妄自菲薄。成熟的海事法律框架是香港作為國際海運中心的核心優勢之一。香港的普通法體系與國際接軌，提供穩健的法律保護，海事仲裁和爭議解決在國際上享有盛譽。香港的國際仲裁中心以及其他專業機構，為海運相關糾紛提供了高效、專業的解決方案。波羅的海及國際海事委員會將香港列為四大指定仲裁地之一。國際調解院作為首個落戶香港的政府間國際組織，以調解等方式和平解決國際糾紛的重要機制，將進一步提升香港在國際海事仲裁方面的權威性和影響力。

海運業的發展離不開人才的支撐。香港擁有完善的航運教育和培訓體系，港大、港科大等頂尖學府提供海事相關課程，海運及空運人才培訓基金支持的專業培訓和實習計劃，亦為年輕人提供

了進入海運業的機會，同時也吸引國際人才來港發展。在中央支持下，內地的海事相關大學也可為香港培育所需海運人才。

香港在海運業方面的軟實力，還體現擁有強大的海事服務生態系統，超過800家香港公司為全球海事界提供專業服務，包括船東、船舶管理、船務代理等。香港還是多個國際海事組織的區域中心，例如國際船級社協會於2016年在香港設立了亞洲中心，國際航運公會於2019年在香港設立了首個海外辦事處，這都體現了國際社會對香港海運業的信心。

中央港澳工作辦公室、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍曾指出，香港以港為名、憑港而興，一定要繼續在「港」字上做文章，建設好陸、海、空三個「港」。今日之世界非昨日之世界，香港必須銳意改革，主動作為，在變局中打開發展新天地。各界期待，海運港口發展局能把握好香港的獨特優勢，抓住時代發展的新機遇，拓展「一帶一路」新業務，並在加強與大灣區等內地城市合作的同時，與內地港口差別化發展，為香港經濟發展及國家擴大開放作出更大的貢獻。

# 風景這邊獨好

以色列昨日向伊朗發動襲擊，令本來就嚴峻的中東局勢雪上加霜；上個月印巴發生短暫空戰，形勢仍未緩和，南亞次大陸隨時可能再爆戰爭。另一方面，美國向全球揮舞開關稅大棒，本質上就是一場看不見硝煙的戰爭，影響更為深遠。

值此全球地緣政治衝突加劇、貿易保護主義愈演愈烈之際，香港的繁榮穩定發展局面更顯珍貴。香港的好局面源於國家作為強大後盾，也源於香港國安法提供的堅實政治保障。

世界紛亂不已，穩定繁榮的香港成為國際資本的理想「避風港」，內地發展勢頭愈來愈好，可謂風景這邊獨好。過去一年多來，很多資金湧到香港，推動本港股市強勁反彈，提升了財富效應。今年至今，香港新股上市集資額位居世界第一，銀行存款也在增加，反映國際投資者對香港金融市場的強大信心。資金充裕推動息口向下，營商成本得以減低。在資產管理和綠色金融方面，香港都屬於亞洲領先地位。

外國機構預測，到2027年，香港將成為全球最大的跨境資產和財富管理中心。

百年變局之下，香港遠離戰火，迎來了最好發展時機。珍惜這安定的環境，要將機遇轉化為看得見、摸得着的發展成果。加快融入國家發展大局是根本方向，從深度參與大灣區建設，到主動對接國家發展戰略，香港要發揮好「一國兩制」下「內聯外通」的獨特優勢，扮演好「超級聯繫人」角色，為助力中國式現代化建設作出更大貢獻。

提升核心競爭力是內在需求，在鞏固金融、貿易、航運三大傳統中心的同時，加快創科發展，加快推動北部都會區及河套香港園區的建設，打造新質生產力，實現經濟盡快轉型。

改善民生福祉是一切發展的出發點和落腳點，加大力度破解住房難題、優化醫療體系、提升教育質素、解決後顧之憂，讓社會各界更加公平地分享到經濟發展的紅利，才能凝聚起推進由治及興的強大力量。

韋志成：今年再發債 用於收購「五街」等項目

# 市建局是時候檢討七年樓齡補償機制

市區更新步伐不能停，將於今天離任的市建局行政總監韋志成昨日表示，市建局將於今年內第二度發債，籌集資金收購包括俗稱「五街」的土瓜灣明倫街／馬頭角道重建項目。韋志成指出，政府早前向市建局批地，反映政府對市區更新的支持，有助市建局取得更好的融資條款。他重申，舊區更新不能再單靠市建局，現時是適合時機檢討七年樓齡補償機制。

大公報記者 曾敏捷

政府上周向市建局批出兩幅土地，外界關注市建局財政狀況，韋志成昨日與傳媒會面時澄清，市建局目前財政狀況仍相當健康，手上流動資金接近200億元，目前樓市下調，重建收購成本降低，但若要将重建規模加大，就需要資金。政府批出該兩幅地，為市建局融資帶來好處，因兩地可令市場對市建局更有信心，借貸時可享受更優惠的利率。

韋志成預告，年內市建局會進行第二次發債，集資金額用於包括收購俗稱「五街」的土瓜灣明倫街／馬頭角道項目。至於發債規模，以及是發美元債、港元債抑或銀團貸款，仍有待落實。

## 政府批兩用地有助更好融資

就政府批出的兩幅用地，他稱紅磡底利街用地可以增強「東維港灣區」的連接和暢達性；而將軍澳137區用地面積9公頃，規模較觀塘市中心重建項目更大，市建局研究部分用於「樓換樓」，代替金錢賠償去推動重建項目。

韋志成相信，該兩幅地皮不會是唯一兩幅地皮提供協助市區更新，因為按照《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的願景，希望降低市區密度，需要透過政府撥地支持舊區更新。

被問到市建局需否減慢市區重建步伐，以達至財政平衡，韋志成表示，一直有研究透過整體規劃舊區釋放土地潛力，增加市場參與誘因，但舊區更新不能單靠局方推動重建項目，「現時市建局正扮演球員角色，其他持份者就是球證，其實應該大家一同落場踢波。」他強調，要真正解決舊區更新問題，必須靠政府、專業團體、業主等持份者一同合作。

## 妥善維修 延長舊樓壽命

韋志成認為，必須將樓宇維修責任清楚交回業主手上，指香港樓宇設計壽命為50年，若業主妥善維修，年期有望倍增至100年，「但我們現在清拆的樓宇，一般是50至60年樓齡，我們似乎正在浪費社會資源。」至於市建局角色是否應更側重延長樓宇壽命，他指局方法定職能包括樓宇復修及釋放土地潛力，暫時毋須改變。

市建局向業主收購舊樓的補償，會參考同區七年樓齡的樓價，韋志成曾建議檢討機制。他昨日重申，在目前樓市下行的情況下，是處理相關問題的適當時機。

韋志成認為，市區更新要從四方面做好準備，一是延長舊樓壽命；二是利用規劃手段，釋放舊區土地潛力，鼓勵市場參與；三是「儲錢」，政府及業主都要儲錢；四是「儲地」，要有足夠土地支援重建。他形容，「有錢有地，相輔相成，（解決舊區老化問題）才能夠達成」。

## 市建局過去十年財政狀況

年度	財政盈餘／虧損
2014-15	+10.8億元
2015-16	+44.5億元
2016-17	+31.4億元
2017-18	+120.4億元
2018-19	+23.3億元
2019-20	+1.2億元
2020-21	+1.5億元
2021-22	+65.7億元
2022-23	-35.3億元
2023-24	-39.2億元

資料來源：市區重建局



▲今日卸任的市建局行政總監韋志成預告，該局今年將第二度發債。

◀韋志成臨別贈言，要真正解決舊區更新問題，必須靠政府、專業團體、業主等持份者一同合作。



◀市建局與香港房屋經理學會組成的團隊，在九龍城「龍城」區，試行「聯廈聯管」，協助業主揀選合適的物管公司，大大改善了居住環境。



◀▲《大公報》早前以專題探討「舊樓管理」，當中報道了市建局參與「聯廈聯管」試行的成效。

## 觀塘市中心重建20年未畢

### 困難任務

韋志成擔任市建局行政總監9年，他昨日回顧任內最印象深刻的是觀塘市中心重建項目，推動歷時逾20年，至今仍未完成，反映在香港進行市區更新的新困難，同時亦是 he 唯一一次公開道歉。

韋志成表示，市建局行政總監是他在48年職業生涯中，任職最長的崗位，發揮空間較過往在政府工作時更大，能夠短時間內組織成團體處理不同問題。

### 將市建局定位「擺返正」

他指出，市建局的法定職能主要包括市區重建、樓宇復修、保育活化及改造重設，但市建局一度被質疑是「發展商」，故他上任以來，致力將市建局定位「擺返正」，聚焦兩大任務，包括重整舊區土地規劃，釋放土地潛力；以及推動樓宇復修。

韋志成說，任內最深刻的項目及最失望的是，未能完成觀塘市中心重建項目。他憶述2017年上任初期，該項目因設計圖則遭更改，與2007年諮詢時有出入，被批評為「走數」，「這是我整個職業生涯，第一次公開道歉」。其後他以為工作進入直路，但項目最後一期的第4及第5區，在2023年招標時，遇上樓市回調，項目最終流標。他透露，市建局正與發展局商討，調整觀塘項目規劃，或會刪減車位數量，計劃第三季為項目推出「項目發展促進服務」，向市場介紹項目更多細節。

卸任在即，韋志成寄語接任的華懋集團前行政總裁蔡宏興，需熟讀《市建局條例》，因為當中蘊含「大智慧」，他相信對方有心為香港社會做事。對於退休後計劃，韋志成透露，將投放更多時間於他擔任主席的建造業關愛中心，支援建造業傷亡個案的家屬。

## 樓換樓加快市區重建

### 透視鏡

蔡樹文

市建局行政總監韋志成榮休，臨別贈言，舊區更新工作，未來不能再單靠市建局推動，而是要做好樓宇復修，延長舊樓壽命，並將樓宇維修的責任放回業主身上。他亦建議政府容許市建局可直接以樓換樓方式，進行市區重建，有利於減輕市建局的財政壓力。

在樓市波動情況下，市建局沿用逾20年的機制，即同區七年樓齡樓價的收購方式，導致市建局有機會出現高買低賣的情況。政府早前以象徵式1000元地價，批出兩幅地皮予市建局，能短時間緩解市建局

流動資金困局，但長遠還是要找出財務上更好的安排。

樓換樓方式進行舊樓收購重建，在私人發展項目中，早已經運用。不少市區重建項目，舊樓業主與私人發展商透過樓換樓方式進行收購重建，發展商省下一筆流動資金，舊樓業主亦能入住發展商重建後的新樓，創造雙贏。樓換樓的收購舊樓模式，有助加快市區重建步伐。當然，市區重建不能單靠市建局力量，私人發展商是市區重建的重要力量，只要樓市維持穩定，有利提高地產界對舊樓收購重建的意欲。