香港商報
中國政府特許在內地發行之報刊
Hong Kong Commercial Daily
http://www.hkcd.com.hk
爲商界代言 爲商家服務

今日天氣 15–18℃
25 2012年12月 星期二 壬辰年十一月十三日

今天出版3疊共36版
1952年創刊 第21571號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售4元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣
承印人：香港商報有限公司
地址：香港九龍觀塘道332號香港商報大廈
4 892246 888889

全年供地可建8100伙住宅 末季衝刺

港人港地 啟德首發

【香港商報訊】記者吳芷瑩、林啓健報道：政府昨日公布本財政年度第四季度(即2013年1月至3月)賣地表，政府將透過招標出售6幅住宅用地、一幅商業用地及一幅酒店用地，可分別提供約3000個單位、約4萬平方米商業總樓面面積及約480個酒店房間。而在新推的住宅用地中，當中兩幅啓德地皮將會試行「港人港地」政策。

本財政年度第四季推出住宅地皮估值

地段編號	地點	用途	地皮面積（平方呎）	估計地積比率（約）	估計可建樓面面積（平方呎）	估計樓面呎價	估計地價
沙田市地段第566號	沙田九肚第56A區（B2地盤）	住宅（丙類）	86973	1.5	130460	10000元	13億至13.05億元
屯門市地段第430號	屯門虎地第52區	住宅（丁類）	34154	0.4	13660	3500至4500元	4800萬至6100萬元
九龍內地段第11227號	何文田常樂街與常盛街交界	住宅（乙類）	259165	4.41	1142168	9000至10000元	103億至114.22億元
新九龍內地段*第6516號	九龍啟德第1H區1號地盤	住宅（乙類）	83647	5	418235	4800元	20.08億元
新九龍內地段*第6517號	九龍啟德第1H區2號地盤	住宅（乙類）	92409	5	462045	4800元	22.18億元
將軍澳市地段第112號	將軍澳第65C1區	住宅（丙類）	149856	3.5	524496	4000至4200元	21億至22.03億元

*只有美聯測量師行估值

資料提供：美聯測量師行、中原測量師行

新推住宅用地中，兩幅啟德地皮將會試行「港人港地」政策。

陳茂波表示下一季度賣地計劃可提供約3000個單位，單位數目創本財政年度新高。

未季推6幅地可供3000伙

發展局局長陳茂波昨日在記者會上指出，政府下一季度賣地計劃可提供約3000個單位，單位數目是本財政年度推出的賣地計劃最多的一季，顯示政府增加房屋土地的決心。在2012至2013財年首三季度(2012年4月至12月)，政府已出售16幅住宅用地；另外兩幅由發展商成功勾出的住宅用地亦已售出。這18幅住宅用地共可提供約5100個單位，加上在2012至2013年度第四季度(即2013年1月至3月)擬售的6幅住宅用地，整個2012至2013年度政府已售及將售24幅住宅用地，一共可提供約8100個單位。

在6幅住宅用地中，兩幅於啓德地皮連同將軍澳地皮，限定要提供一定單位數量，而兩幅啓德用地將會試行「港人港地」。陳茂波指，爲更好確保住宅單位供應數量，政府將在啓德及將軍澳三幅用地指明發展商須提供不少於某指定數量的單位，亦指啓德用地會作「港人港地」之用，並會密切留意市場對「港人港地」政策的反應，及考慮是否有其他合適的土地，不排除再推更多「港人港地」。

這6幅住宅用地，分別位於啓德、將軍澳、何文田、九肚、屯門。當中將軍澳地皮面積約爲14.98萬平方呎、可建樓面面積爲52.45萬平方呎；何文田地皮面積爲25.92萬平呎、可建樓面面積爲114.22萬平方呎；沙田九肚地皮面積爲8.69萬平方呎、可建樓面面積爲13.05萬平方呎；屯門虎地地皮面積爲3.42萬平方呎、可建樓面面積1.37萬平方呎。最後啓德兩幅地皮，地皮面積分別爲8.36萬平方呎及9.24萬平方呎，而可建樓面面積爲41.82萬平方呎及46.20萬平方呎。六幅住宅用地合共提供3000個單位。

大圍站項目望重新招標

政府除了在第四季度繼續推地外，陳茂波指港鐵上蓋物業今年預計可以提供不少於7000個住宅單位。早前已招標的項目包括西鐵荃灣西站五區(灣畔)和朗屏站(北)，西鐵線荃灣西站六區的項目正在招標，而朗屏站(南)項目亦會在明年招標。他又指，早前流標的大圍站項目，港鐵公司有意在本財政年度內重新招標，可提供約2900個單位。因此，他預期，整體而言，可達致2012至13年度不同來源供應的房屋土地可興建約2萬個私人住宅單位的目標，又指政府將繼續密切留意市場反應，適度主動出售更多住宅用地。

近年政府皆透過招標形式推地，未有公開拍賣土地。陳茂波強調，其實無論拍賣或招標，都是公平、公正而具有競爭性的賣地手法。目前來說，政府會因應不同用地的情況來考慮，因應這幾幅用地，公開招標比較合適。

東涌商業地配合港珠澳橋商機

【香港商報訊】記者吳芷瑩報道：在下一季賣地計劃當中，政府分別推出一幅東涌商業用地及一幅北角酒店用地，可分別提供約4萬平方米商業總樓面面積，以及約480個酒店房間。

發展局局長陳茂波指，東涌的商業用地可提供4萬平方米商業樓面面積，用地鄰近迪士尼和昂坪360旅遊熱點，有很高的商業潛質，也可配合預計於2016年啓用的港珠澳大橋帶來的商機。惟中原測量師行執行董事張競達指，因該區稍爲偏遠，而且屬於非傳統商業地區，故地皮很大機會只作零售用途，估計地皮樓面呎價爲2000元。

北角酒店地享全海景

另外，位於北角的酒店地皮，地皮面積約爲0.5369公頃。陳茂波指，政府出售位於前北角邨西面部分的酒店用地，以應付不斷增加的訪港旅客對酒店房間的需求，地皮可提供480個酒店房間。張競達指，該地位置頗佳，兼可享全海景景觀，故料將受發展商歡迎。

他又指，鄰近油街的一幅酒店用地，於2011年時被長實(001)以62.672億元投得，樓面呎價爲8294元，故估計今次招標的酒店用地樓面呎價約爲9000元。

限量條款無礙入標意欲

【香港商報訊】記者林啓健報道：政府昨日公布下一季賣地計劃，其中3幅加入限量條款。有發展商指，有關限制無礙入標意欲。同時，政府亦預期，本年度從不同來源供應的房屋土地可興建約2萬個私人住宅單位。但有地產界人士指，買家印花稅(BSD)政策可能拖慢私人重建步伐，若政府修訂BSD內私人重建獲豁免的細節，便可達到每年2萬個供應目標。

在6幅住宅用地當中，政府分別在兩幅啓德和一幅將軍澳地皮內附加限量條款。會德豐(020)副主席梁志堅表示，有關限制不會影響發展商入標意欲。南豐董事總經理蔡宏興亦指，對政府推出的土地感興趣，並會研究每幅土地。他又說，其中3幅土地加入限量條款，不會影響公司投地意欲，會將條款計入投地價當中。

今年或達2萬伙供地目標

雖然政府下季度共推出6幅住宅用地，可提供3000個住宅單位，是本財政年度中推出最多住宅單位數量的一季，但梁志堅指，提供3000個住宅單位的供應仍然不足以應付需求。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若以整個財政年度計算，連同鐵路項目荃灣西站五區(灣畔)及朗屏站(北)計算，若悉數售出的話，估計合共可興建約1.2萬多個單位。至於大圍站能否成功招標，將成今年土地供應能否達至2萬個的關鍵，該項目涉及單位高達2900個，假如該項目重新招標並能夠於首季成功招標的話，連同上述數字合計，將達至1.5萬多個。估計連同補地價、私人重建項目及市建局重建項目等，今年最終或如政府預計般可達至2萬個的土地供應目標。

不過，劉嘉輝指，目前受BSD政策出台的影響，對私人參與的重建項目或多或少造成窒礙，料拖慢重建步伐。若政府未來增加土地供應，或修訂BSD內私人重建獲豁免的細節，未來每年土地供應2萬個方可達標。

何文田地料成百億王

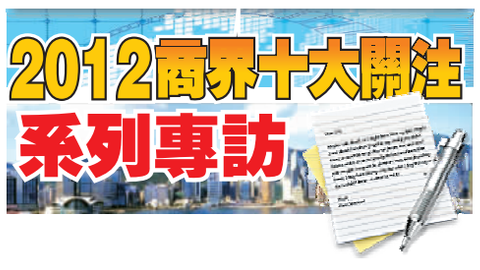
在今次招標的住宅地皮當中，何文田常樂街地皮最受矚目。中原測量師行執行董事張競達表示，何文田地皮規模較大，雖然並無特別景觀，但始終市區豪宅地皮罕貴，勢成市場焦點，故估計該地之樓面呎價爲9000元，估值達103億元，有機會成爲百億地王。

美聯測量師行預料，6幅住宅地皮估值共約192億元，當中以何文田常樂街項目最矚目，料成百億地王。該行董事林子彬認爲，何文田爲罕有之市區大型優質地皮，相信主要吸引大型發展商參與。而由於項目位於豪宅地段，這類項目買家有不少均爲公司名義及非本地買家，料BSD的風險將於入標價反映。何文田項目可建樓面面積約爲114.21萬平方呎，以每呎樓面地價約1萬元計算，估計地價約值114.22億元。

至於兩幅「港人港地」的啓德地皮，林子彬指，政府首次在兩幅限量地皮加入「港人港地」的限制，料會反映在入標價上。而近來的中小型地皮都吸引各發展商踴躍入標，而且造價不俗。而該兩幅地皮地段吸引、規模亦適中，料亦會吸引大型，甚至中型發展商參與。

周振基對明年經濟審慎樂觀

周振基認為明年經濟將平穩向好，但仍有不明朗因素，不能掉以輕心。 記者 周洪祥攝



【香港商報訊】廣受本港各界關注的「2012香港商界最關注的十件大事」評選活動已正式展開，評委之一的香港潮州商會會長周振基回顧過去一年發生的大事，「新股IPO大減，港失集資地位」、「財爺預算案大退稅惠及港經濟」、「梁振英當選第四屆特首」、「立會選舉史上最激烈」及「十八大實現新老交替，習近平當選總書記」最引起他關注。對於明年經濟，他認爲仍然有一些不明朗因素，不能掉以輕心，對新一年的經濟走勢審慎樂觀。

政府應多支持本地產業

受環球經濟影響，今年新股IPO大減，周振基認爲上市有周期性，有上有落很平常。企業上市是爲籌集資金，受疲弱市場拖累，市盈率低，企業都會選擇等待時機，待市況轉好才考慮上市，這很正常。他指香港在新股上市集資方面仍然佔一定優勢，包括費用合理、有完善的監管制度、融資方面有專業的人才，長遠來說，重入三甲不是問題。港交所上市委員會正好趁這段時間檢討過往未完善的地方，作出修正改善，迎接下一浪新股集資潮。

望CY團結各方

他表示，2012/2013年度財政有盈餘，社會自然會有好多聲音要求政府派錢，這是短暫性利民措施，但帶出一個問題，政府並非每年都有盈餘，香港稅基比較窄，利得稅和薪俸稅的收入大部分來自少數企業和高薪人士，還有賣地是最大財政來源，而香港是開放型經濟體，受外圍經濟影響，賣地價格亦難以預測。他認爲應擴闊稅基以穩定未來財政收入。至於銷售稅方面，應採取漸進式，先徵收奢侈品，一步一步推行，市民會較易接受。他建議政府有財政盈餘，除改善民生外，亦應多支持本地產業，上游產業獲得發展，可帶動中游生產，一個產業鏈的發展可以帶動本港就業率。他指新加坡政府便投放很多資源在高新科技上，香港政府在這方面卻做得略嫌不夠。

周振基認爲，梁特首有心爲香港做事，沒有偏幫大商家、大財團，注重基層市民利益，想解決社會上深層次矛盾，他贊同這樣做是需要的，因香港中下階層佔大多數。他指特首懷謙卑的心制訂措施惠及市民，但也希望特首還要有團結的心，團結各方，包括小商家、小財團、大商家、大財團、基層，凝聚更多支持的力量。他補充說，平日有跟普羅大衆「傾偈」，了解他們對政府施政的看法，市民是感受到特首有誠意爲香港市民，從香港整體利益出發，但人不會十全十美，誰沒做錯，最重要肯承認錯誤。

另外，他表示，對習近平當選總書記，全國人民都非常接受。習近平上任後隨即南巡，期間沒有實施封路措施，起到了很好的示範作用。習近平提倡大力改革，如對開會文化作出改革，焦點集中在解決問題上，可看到習近平是實幹型的領導人物。

周振基還指立法會選舉當天，自己幾乎到過所有票站，親身感受到選舉的激烈氣氛，很高興潮州商會支持的愛國愛港人士全部當選。他表示，作爲工商界一分子，他非常鼓勵會員投票，並且要善用這一票，今次是一個很好的開始。

神奇蜂療盡在湖南郴州神農蜂
蜂刺療法近百年來逐漸被引起重視，日前已獲傳統醫藥非物質文化遺產稱號，是富貴病的克星。榮獲國家發明專利的舒筋活絡的蜂蠟足療是康復保健的主體。神奇蜂療盡在湖南郴州神農蜂。歡迎海內外人士莅臨考察、連鎖經營，共同爲人類健康服務！
專家 (+86) 15873503758
熱綫 (+86) 07352885666
網址:www.shennf.net

2012香港商界最關注的10件大事評選
遞表倒計時 7天
（候選表格刊A6版）

今日視點
A17
寒溫不冷
全城熱爆迎聖誕