

股市旺 賣地也瘋狂 香港仔地價飆1.3倍

信置嘉華南豐57億奪得 樓面地價9678元 創分層新高



嘉華呂志和(中)與信置黃志祥(右)成功投得香港仔惠福道地皮後握手互賀。本報記者李志傑攝

【本報訊】(記者 梁悅琴、林潔儀)「地產大好友」信置昨晚好友本色,再以「天價」勇奪香港仔惠福道及大嶼山長沙住宅地皮。其中,惠福道地皮由信和夥同嘉華及南豐,以57.1億元擊退14個對手投得心頭好,平均樓面地價達9,678元;此「麵粉」價,除貝沙灣外,冠絕香港仔、二手樓的「麵包」價,創港島分層住宅樓面地價新高,高勾地價1,284倍。受到「麵粉」價飆升刺激,南區業主旋即封盤加價,加價幅度8%至20%。部分發展商則指成交價大超預期,擔心日後的補地價會被抬高。



25號牌投得香港仔地皮。本報記者李志傑攝

此外,信和另擲資4.82億投得長沙地皮,平均樓面地價高達6,749元,也創離島區新高價,比勾地價高1.41倍。

在政府大力推出十大基建配套,加上同區地皮供應少,及預期負利率,股市暢旺,財富效應及地產市場的優勢下,備受市場關注的香港仔惠福道住宅地及大嶼山長沙住宅地昨日下午進行拍賣,吸引逾15間發展商到場。經過長達2小時的拍賣,兩幅土地均以超出市場預期上限29%及60%成交,庫房共合總額61.92億元成交。

將投逾百億 建750伙豪宅
 其中香港仔惠福道住宅地經過85口價最終由「大好友」信和、嘉華及南豐合作以57.1億元擊退14個對手投得,平均樓面地價達9,678元,創港島分層式住宅樓面地價新高,比勾地價高1,284倍;而大嶼山長沙住宅地則經過125口價,由信和以4.82億元擊退10位對手投得,平均樓面地價高達6,749元,創出離島區新高價,比勾地價高1.41倍。

嘉華主席呂志和昨表示,香港仔惠福道成交價合理,地皮位置吸引,於

競投2小時 近十年未見

【本報訊】(記者 梁悅琴)今次拍賣2幅海景地皮競投時間足足長達2小時,拍賣時間可說是近年最長之一,足可見97年3月25日信和花了2小時15分以118.2億元投得小西灣兩住宅地。

稀客太古亦到場參戰
 事實上,由於港島地皮供應少,發展商又要增購土地儲備作彈藥,昨日現場所見,逾15家發展商到場應戰,手持17號牌的新世界率先向香港仔惠福道第一口價,信置、嘉華及南豐再施展夢幻組合魅力,由早段爭到尾,長資不甘後人,於32億元加入應戰,近年甚少於賣地場上參戰的太古地產,亦在總經理安格里斯親自坐

鎮下手持5號牌參與香港仔惠福道地皮拍賣。華人置業亦見應戰,而於區內即將有新盤推出的新地及嘉里,更分別於中段期間分別以1號牌及12號牌與信置等組成的財團力拚,可惜未能如願以償,結果經過長達1小時的應戰,來回多達35口價才由「大好友」信置組成的財團以57.1億元跑過。

長沙地出價124口破紀錄
 至於另一幅大嶼山長沙的住宅地,原以為可以速戰速決,但最終是反高潮,同樣要長達1小時才拍賣完成,除了信置外,香港興業、大昌均應戰,而家則出價多達124口,相信都是破了賣地的出價次數的紀錄。



地積比率8變10 貴價除笨有精

【本報訊】(記者 梁悅琴)坐擁深灣遊艇會景觀的香港仔惠福道住宅地王以及全海景的大嶼山長沙地皮均大幅超出預期上限價售出,令市場喜出望外,為此兩幅地皮的成交價會如此高?

轉丙類用途增地積比
 中原測量師事務所張健達表示,港島區地皮一向難求,加上坐擁海景景觀,及負利率令置業保值等利好因素,而發展商把香港仔惠福道地皮由甲類轉為丙類,即由一向向變為三面街的設計,住宅部分的地積比率可以由8倍增加至10倍,因此,香港仔惠福道住宅地的樓面地價可降至約8,000元,以近期貝沙灣的呎價介

乎1.4萬至1.6萬元計,亦有合理調水價,況且政府已表示要求地鐵提交興建港島南線的報告,對港島南區樓價長遠有利。

藍灣同樣增10%樓面
 事實上,由於以往港島區地契規限較鬆,如信和於97年3月以118.2億元投得小西灣藍灣半島商住地皮時,因地契並無樓面面積限制,其後信和以丙類住宅入則,結果增加近10%樓面,令樓面地價成本降低。不過,之後政府已修例,即未必一定會批出此類圖則。今次香港仔惠福道住宅地,地契同樣未有列明可建樓面面積上限,但若按當局建議興建私家路,地積比率依然可以由原來的8倍增至最高10倍,扣除

興建私家路的地皮面積約1萬呎,地積比率減至8.56倍,可建樓面面積約為59萬平方呎。

新地價拉高同區樓價
 嘉里物業代理執行董事朱葉培表示,香港仔惠福道地皮成交價為集團預期之內,今次的地價亦可以成為集團與新地及百利保合作將於今年年底推售的鴨洲低密度住宅項目的指標價。

至於大嶼山長沙地皮,張健達指出,連接東涌及南大嶼山道路的擴闊工程現正進行,加上發展商信置計劃發展超級豪宅,區內少有坐擁海景的4,000至5,000呎豪宅,自然成為搶貨目標。

【本報訊】(記者 梁悅琴、蘇曉蕾)賣地成績超乎預期,一二手盤均見加價及創紀錄成交。近期熱賣的港島南區貝沙灣昨日錄得破產量少,香港仔地皮成交價格合理,但希望政府不要單看一次賣地價格來決定將來的地價。

會德豐再次作嫁衣裳
 今次成功勾出香港仔地皮的會德豐繼續為他人作嫁衣裳。會德豐執行董事黃光耀表示不介意,日後會繼續勾地。他說,港島區住宅供應量,日後會繼續勾地。他說,港島區住宅供應量,日後會繼續勾地。他說,港島區住宅供應量,日後會繼續勾地。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

海怡業主叫價再升10%
 他稱,賣地後屋苑業主封盤比例升至40%,整體叫價於賣地後調下調約20%。該行亦即時錄得新高呎價成交,單位為海怡半島座中層H室,面積931平方呎,成交價560萬元,平均呎價達6,015元,業主原叫價530萬元,後調升至560萬元促成交易。

土地拍賣資料

| 地皮用途 | 香港仔惠福道 | 大嶼山長沙長官面 |
|-------|-------------------------|---------------|
| 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 地皮面積 | 約68,922呎 | 約178,542呎 |
| 地積比率 | 8.56倍 | 0.4倍 |
| 高度限制 | 110米 | 7.6米 |
| 總樓面 | 約589,972呎 | 約71,417呎 |
| 勾地者 | 會德豐地產 | 未悉 |
| 勾地價 | 25億元(4,237元/呎) | 2億元(2,800元/呎) |
| 成交價 | 57.1億元 | 4.82億元 |
| 高出勾地價 | +128.4% | +141% |
| 樓面地價 | 約9,678元/呎 | 約6,749元/呎 |
| 總投資 | 逾100億元 | 約7億元 |
| 買家 | 信置(35%)、嘉華(35%)、南豐(30%) | 信置(100%) |

堅持改革開放 維護國家統一

中共十七大昨日在北京隆重開幕。中共中央總書記胡錦濤所作的政治報告,回顧總結了實行改革開放以來的歷史進程和經驗,對全面推進國家的改革開放和現代化建設作出了具有前瞻性的戰略部署。胡錦濤有關「改革開放是一場新的偉大革命,停頓和倒退沒有出路」的鄭重宣告,讓全世界清楚看到中國未來的發展路向。胡錦濤有關港澳和台灣問題的論述,亦將對保持港澳的穩定繁榮和促進兩岸和平統一,產生重要而深遠的影響。

正處在改革開放關鍵階段的中國應當如何進一步發展,不僅在國內存有爭論,而且為世界所關注。無庸諱言,中國在改革開放過程中確實出現了一些問題,但更加重要的是,正是因為有了改革開放,中國才有了今天這樣舉世矚目的成就。而且,經濟發展不平衡、貧富懸殊拉大等問題,也要靠進一步改革開放來解決。胡錦濤強調指出,作為決定當代中國命運關鍵抉擇的改革開放,方向和道路是完全正確的,成效和功績不容否定,停頓和倒退沒有出路。胡錦濤代表中央對改革開放明確作出肯定,不僅是為國內的爭論作出結論,更是向全世界昭示中國繼續推動改革開放的堅定決心。這對於排除干擾、消除疑慮、加強信心,更好地進行改革開放,推進民族復興大業,具有重要意義。

中共十六屆四中全會曾保持香港長期繁榮穩定,作為新形勢下治國理政的「嶄新課題」。胡錦濤在十七大報告中,提出將保持香港長期繁榮穩定,作為新形勢下治國理政的「重大課題」。

從「嶄新課題」到「重大課題」,顯示中央對香港政策更加重視。胡錦濤在報告中,對香港的發展提出了「着力發展經濟、改善民生、推進民主」、「和衷共濟、促進社會和諧」、加強兩地「交流合作」、實現「優勢互補、共同發展」等希望和要求。胡錦濤的這些論述,是中央對港政策的重要宣示,將對促進香港長期繁榮穩定產生重要作用。事實上,從胡錦濤報告中所展示的國家進一步改革開放的大格局中,香港可以發揮國際金融中心、貿易中心、航運中心的優勢,既配合國家的發展,又使自身得到進一步發展的巨大動力。

台灣問題和兩岸關係是中共十七大的重頭戲之一,也是海外社會普遍關心的一個焦點。胡錦濤強調,我們願以最大誠意、盡最大努力實現兩岸和平統一,但絕不允許任何人以任何名義任何方式把台灣從祖國分割出去。胡錦濤鄭重呼籲,在一個中國原則的基礎上,協商正告結束兩岸敵對狀態,達成和平協議,構建兩岸關係和平發展框架,開創兩岸關係和平發展新局面。

胡錦濤對台工作的闡述,既顯示出中共依然以促進兩岸和平與發展為主題,希望早日結束兩岸敵對狀態,造福兩岸人民的真誠願望,也凸顯了捍衛國家領土和主權完整的堅強意志和決心。在當前台灣當局不斷推進「台灣」進程,嚴重威脅兩岸和平和台海安全之際,胡錦濤的講話是對「台灣」勢力與台灣民眾的嚴重警告。這對維護當前台海局勢穩定、推動兩岸關係發展具有現實和深遠的意義。

聚健十七大

反腐攸關生死 嚴懲決不姑息

【本報17大報道組北京15日電】中共中央總書記胡錦濤今日在十七大報告中坦言,中國共產黨的執政能力同新形勢新任務不完全適應。他指出,中共對改革發展穩定一些重大實際問題的調查研究不夠深入,一些基層黨組織軟弱渙散,少數黨員幹部作風不正,形式主義、官僚主義問題比較突出,奢侈浪費、酒樓腐敗現象仍然比較嚴重。胡錦濤強調,要高度重視這些問題,繼續認真加以解決。胡錦濤指出,黨的執政能力關係黨的建設和中國特色社會主義事業的全局,必須把提高領導水平和執政能力作為各級領導班子建設的核心內容抓緊抓好。要按照科學執政、民主執政、依法執政的要求,改進領導班子思想作風,提高領導幹部執政水平,改善領導方式和執政方式,健全領導體制,完善地方黨委領導班子配備改革後的職責機制,把各級領導班子建設成堅定貫徹黨的理論和路線方針政策、善於領導科學發展的堅強領導集體,以加強領導班子執政能力建設影響和帶動全局,使中國共產黨的全部工作始終符合時代要求和人民期待。

胡錦濤在十七大報告中強調,腐敗關係黨的生死存亡,對貪官將依法嚴懲,決不姑息。

坦認執政能力未適應新形勢

【本報17大報道組北京15日電】胡錦濤總書記15日在十七大所作報告中,以約400字的精練篇幅對中共未來反腐倡廉工作提出新要求。此間政情專家指出,胡總的報告顯示中央進一步提升了对反腐的重視,完善了中共反腐方針,並用三個「更加」將「治本」、「預防」、「制度建設」明確為今後反腐的重要策略。而「腐敗關係黨的生死存亡」、「嚴格執行黨風廉政建設責任制」、「以優良黨風促政風帶民風」等新提法亦首次出現在黨代會報告中。

視程度進一步提升。與經濟、社會、文化等各項事業相比,黨的工作的相對重要性得以顯現,這與當中共面臨的較為嚴峻的反腐形勢息息相關。他預料未來幾年,中央反腐工作力度勢必將逐步推進,不斷加強。

方針擴至16字 強調懲防並重
 其次,報告完善了中共反腐方針,明確了未來三大反腐策略,對比十六大報告,反腐方針有8個字,即「標本兼治、綜合治理」。而今次胡總報告則將此方針擴展至16個字,增加了「懲防並重、注重預防」兩項新內容。再次,報告有關反腐內容的最後一句強調,「堅決查處違紀違法案件,對任何腐敗分子,都必須依法嚴懲,決不姑息!」任建明認為,報告透露的嚴厲、堅決的態度,顯示中央對懲治腐敗有更大的決心。這與上一屆中央反腐決心一脈相承。

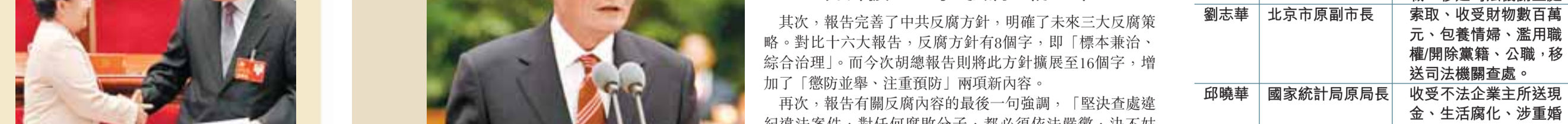
倡導廉政文化 完善巡視制度
 細讀胡總報告關於反腐內容,亦會發現幾處有新意的表述。例如,報告開宗明義地指出,「堅決懲治和有效預防腐敗,關係人心向背和黨的生死存亡」,誠及反腐實際工作,還提到「嚴格執行黨風廉政建設責任制」、「加強廉政文化建設」等。

對比十七大報告中反腐內容,十七大報告對於反腐的表述理實並重、有點有面。宏觀上,有一系列反腐重要原則。微觀上,也提及具體措施。例如,報告提出,「健全紀檢監察派駐機構統一管理,完善巡視制度」。

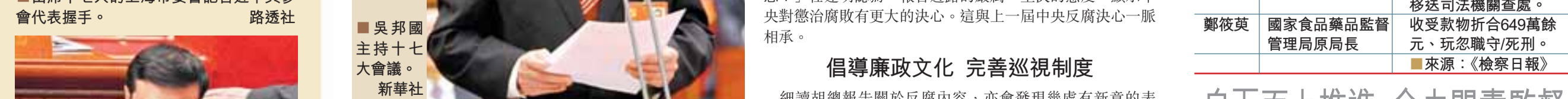


胡錦濤在十七大報告中強調,腐敗關係黨的生死存亡,對貪官將依法嚴懲,決不姑息。新華社

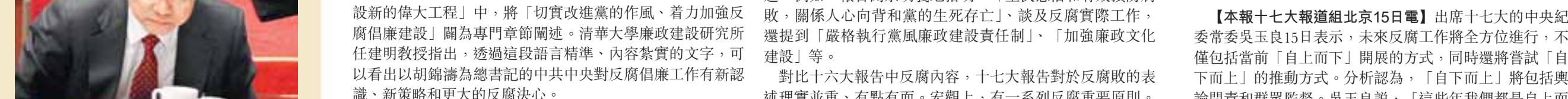
【本報17大報道組北京15日電】胡錦濤總書記15日在十七大所作報告中,以約400字的精練篇幅對中共未來反腐倡廉工作提出新要求。此間政情專家指出,胡總的報告顯示中央進一步提升了对反腐的重視,完善了中共反腐方針,並用三個「更加」將「治本」、「預防」、「制度建設」明確為今後反腐的重要策略。而「腐敗關係黨的生死存亡」、「嚴格執行黨風廉政建設責任制」、「以優良黨風促政風帶民風」等新提法亦首次出現在黨代會報告中。



中央組織部長賀國強(右)與公安部部長王永康一起出席十七大。路透社



吳邦國主持十七大會議。新華社



出席十七大的上海市委書記習近平與參會代表握手。路透社



遼寧省省長李克強出席十七大。路透社

中共未來三大反腐策略

- 更加注重治本
- 更加注重預防
- 更加注重制度建設

十六大以來查處的部分省部級貪官

| 姓名 | 身份 | 犯罪事實/處理結果 |
|-----|------------------|--|
| 陳良宇 | 中央政治局委員、上海市原市委書記 | 涉「社保案」、收受賄賂、濫用職權/終止人代資格、立案調查。 |
| 劉方仁 | 貴州原省黨委書記、省人大主任 | 收受錢款折合677萬餘元/因終身、沒收個人全部財產。 |
| 高嚴 | 國家電力公司原總經理 | 涉嫌經濟犯罪/開除黨籍、公職。 |
| 王懷忠 | 安徽省原副省長 | 受賄517萬餘元,480萬元財產不能說明合法來源/死刑。 |
| 韓桂芝 | 黑龍江省政協原主席 | 收受款物共計702萬餘元/死刑、剝奪政治權利終身。 |
| 王耀羅 | 安徽省政協原副主席 | 收受財物折合704萬餘元,650萬元的財產不能說明合法來源/死刑、剝奪政治權利終身。 |
| 王有傑 | 河南省人大常委會原副主任 | 收受財物折合634萬餘元,890萬餘元財產不能說明合法來源/死刑、剝奪政治權利終身。 |
| 荆福生 | 福建省委原常委、原宣傳部長 | 收受錢物折合數百萬元、生活腐化/開除黨籍、公職,移送司法機關查處。 |
| 杜世成 | 山東省委原副書記、青島市委原書記 | 收受財物數百萬元,生活腐化/開除黨籍、公職,移送司法機關查處。 |
| 劉志華 | 北京市原副市長 | 索取、收受財物數百萬元、包養情婦、濫用職權/開除黨籍、公職,移送司法機關查處。 |
| 邱曉華 | 國家統計局原局長 | 收受不法企業所送現金、生活腐化、涉重罪/開除黨籍、公職,移送司法機關查處。 |
| 鄭筱英 | 國家食品藥品監督管理局原局長 | 收受款物折合649萬餘元、玩忽職守/死刑。 |

■來源:《檢察日報》

自下而上推進 合力問責監督

【本報17大報道組北京15日電】出席十七大的中央紀委常委吳玉良15日表示,未來反腐工作將全方位推進,不僅包括當前「自上而下」開展的方式,同時還將嘗試「自下而上」的推動方式。分析認為,「自上而下」將包括與民間團體和群眾監督。吳玉良說,「這些年我們都是自上而下的進行,但也存在自下而上的推動,我們也取得過這樣的實踐經驗,所以我們認為應是全方位比較理想。」