

兩地加強合作 聯手海外救援

中央政府昨日啟動撤僑行動，急遣4架包機赴埃及接載滯留的內地旅客，同時接載受困當地的港人，再次顯示中央「以民為本」、「外交為民」的執政理念，在海外救援中不僅有效保護內地同胞和中國僑民，而且惠及港人。由於香港在處理海外救援事宜上存在不少限制，在形勢危急之下，由中央出面解決問題是恰當而有效的做法。近年隨着內地居民出國旅遊人數不斷上升，內地的海外救援能力不斷提高，手段愈趨成熟，特區政府應積極推進香港與內地的海外救援合作，為海外港人提供更周全的保障。

近年來，包括香港同胞在內的華人在海外遇襲或受困事件屢有發生，中央政府躬行以民為本執政理念，在保障包括港澳同胞等中國公民和華人在海外的權益方面，已多次展開高效、迅速、妥善的救助行動。例如在埃及遭遇車禍的港人提供緊急救助，為所羅門群島受騷亂之害的僑胞伸出援手，在泰國騷亂發生後果斷派出包機接載國民等。這既體現出將「以人為本」的執政理念融入外交工作，也折射出在國際安全局勢複雜多變的背景下，中國領事保護機制正日趨完善成熟。

這次埃及騷亂，有數百名港人滯留當地，有意見認為特區政府應派出包機接回滯留港人。應看

到的是，撤僑行動涉及面廣，包機往埃及牽涉不少國家的航空權問題，並非一時三刻可以處理。由中央包機同時接載港人，將不必浪費時間去處理各種航權問題，及時對受困港人拖援。而且此舉亦符合經濟效益，在現時情況來說是合適的做法。然而，當局也要汲取事件的經驗教訓，未來再發生類似的騷亂時，應以寧緊莫鬆的態度發出高級別的旅游警報，寧願有備無患，也勝過有危機時才急急救援。

港人均出外公幹及旅遊的次數在全球屬前列，但本港卻缺乏一個統籌處理旅遊危機的部門或機制，澳門早已設立旅遊危機辦公室，在多次事故中屢建奇功，但本港至今只有一個旅遊警報機制，對於統籌海外救援行動往往顯得有心無力。當局應盡快設立海外災難緊急應變機制，如有港人在外地遇到大型天災人禍，常設緊急應變機制即時啟動，統籌及執行應變措施。同時，當局應加強與內地海外救援上的協作，一旦港人在外地遇到大型天災人禍，港府可與中國使領館密切溝通，第一時間為受影響港人提供援助，甚至聯手派出包機接載兩地民眾，既可及時有效地施援，也符合經濟效益。

(相關新聞刊A1、A2及A4版)

善用盈餘紓困 積極創富利民

政府昨天公布，2010年12月份財政盈餘為418億元，本財政年度首9個月(截至12月31日)則錄得590億元盈餘。有消息指，財政司司長曾俊華計劃在即將公布的預算案中提供電費補貼等一次性紓困措施，以緩解通脹飆升的影響。本港進入通脹上升期，政府有巨額盈餘，市民要求「派糖」的心情可以理解，但也要看到經濟前景不明，政府財政收入可能波動，「派糖」必須量力而為，而且要重視有針對性地援助過往未能受惠紓困措施的基層市民。更重要的是，政府需要積極推動經濟發展，為本港經濟帶來新增長點，藉以創造財富，改善民生。

本港經濟迅速復甦，地產市場暢旺，特區政府庫房儲備入水，估計今個財政年度盈餘將高達700億。值得注意的是，財政盈餘豐厚得益於資產市場向好，去年12月的盈餘主要來自338億元的財政儲備投資收入入帳。早前金管局公布，外匯基金去年投資獲利較前年少26%，已預示今年投資市場風險更高。今年一方面經濟不明朗因素增加，另一方面隨着經濟擴張，帶動本港物價如租金、交通費等快速上漲，全球食品及商品價格上升帶動輸入性通脹。面對本港整體通脹很可能持續爬升，政府更加需要保持審慎的理財原則，

不僅要有一性次的「派糖」抵消部分通脹，更要保持足夠的財力，為應付通脹進一步升溫留有後着。

過去政府的紓困措施，多採取一刀切式「派糖」，務求人人有份，而無公屋住、無交稅、無供樓的「三無」人士屢屢成為紓困的「漏網之魚」，得不到任何照顧。在通脹不斷升溫下，在職貧窮問題日趨嚴重。「三無」人士自食其力，不增加政府的福利負擔，反而受助最少，產生變懶罰勤的效果。政府已經察覺問題的嚴重性，開始透過提供交通津貼、設立關愛基金等措施，紓緩在職貧窮問題。因此，財政司司長若再度「派糖」，應考慮將幫助重點放在「三無」人士身上，發揮消弭民怨、鼓勵就業的效果，避免「派糖」成為向政府伸手的慣例。

「派糖」只能解市民一時之困，要長遠紓緩通脹，改善民生，根本之道要靠發展經濟，創造就業，提升收入。國家的「十二五」規劃首次提出提升香港競爭優勢，港府應該善用機遇，積極進取地加強與廣東、深圳的良性合作，拓展本港的產業發展空間，推動經濟增長及經濟轉型，讓港人分享到更多經濟繁榮的成果。

(相關新聞刊A5版)

港樓價負擔率亞洲最高

RICS：3成夾心階層買不起 樓價看升1成

香港文匯報訊(記者 趙建強)多間研究機構不約而同指出本港樓價已經升至全球最貴。在低息環境支持及供應短缺等因素夾擊下，英國皇家特許測量師學會(RICS)昨天發表報告指出，本港樓價的負擔比率已高達22.72，為亞洲區最高，3成夾心階層無法買樓，但對今年樓價仍看升1成。此外，中環核心區寫字樓租金在去年飆升5成，呎租達110元，已躍升為全球最貴商業租金城市。

本港私人住宅需求預測

	RICS預測：基數	RICS預測：新單位總數量 (納入其他因素例如拆卸)
未來5年(至2016)	每年20,200伙	每年22,000伙
未來10年(2021)	每年19,900伙	每年22,000伙
未來20年(2031)	每年17,900伙	每年19,500伙

英國皇家特許測量師學會昨日發表的研究報告指出，本港樓價與收入比率(中價住宅價格除以家庭可支配年收入中位數)高達22.72，冠絕亞洲區。早前美國一間顧問公司公佈的調查數據亦指出，香港樓價較澳洲、加拿大、愛爾蘭、新西蘭、英國及美國主要大城市更高，再次證實本港樓價「冠絕全球」的「地位」。



英國皇家特許測量師學會香港分會房屋政策工作小組主席謝建華，呼籲港府增加土地供應。

更令人唏噓的是，RICS數據顯示，港人自有物業比率僅約52%，在亞太區8個主要城市中，僅高於東京的45%，與首爾(樓價與收入比16.29)同樣排名次低，卻遠低於上海及吉隆坡的80%、台北的82%、新加坡的89%。RICS更進一步指出，本港約30%家庭收入介乎於私人住宅及公屋之間，既無資格申請公屋，亦沒有能力購買私樓，是名副其實的夾心階層。

未來兩年住宅供求嚴峻

對於造成此一問題，協助RICS做研究報告的理大建築及房地產學系教授許智文批評，主要由於政府03年起停建居屋，及暫停賣地所致，使本港住宅供應一直低於需求。縱使去年增加土地供應，但計及遷移、結婚、離婚、空置、舊樓重建等，RICS認為未來5年，年均單位需求達2.2萬伙，但未來兩年年均供應量卻僅11,200伙，供求失衡嚴峻。

空置3.8%中小戶不足

另外，本港大、小單位供應亦出現嚴重失調，許智文指，目前全港單位空置率約4.3%，但中小型單位空置率低至3.8%，而大單位則高達10.5%，反應中小型單位嚴重不足。

建議盡快推出置安心

RICS香港分會房屋政策工作小組主席謝建華建議，政府應盡快落實置安心計劃，並提供更多單位及降低入息門檻，以幫助夾心階層。許智文亦稱，內地「公租房」政策亦值得本港借鏡；另外在增加拍賣外，加快更改土地用途、換地程序及簡化有關程序，亦是增加土地供應的方法之一。

亞洲不同城市樓價與收入比率(PIR)

排名	城市	PIR (2010)	PIR (2009)	自有住房率
1	香港	22.72	21.19	52%
2	上海	20.68	18.08	80%
3	首爾	16.29	14.35	52%
4	曼谷	15.96	10.5	56%
5	新加坡	14.35	21.29	89%
6	東京	11.64	19.75	45%
7	台北	11.5	10.53	82%
8	吉隆坡	11.27	10.87	80%

■香港住宅負擔比率升至亞洲最高，去年中環甲級寫字樓租金也飆升5成，呎租達110元，貴絕全球。小圖為高緯環球香港及中國華南區總經理蕭亮輝。



中環商廈呎租110元全球最貴

香港文匯報訊(記者 邱瑋)地產顧問公司高緯環球對亞太區主要城市核心區甲級商廈平均租金進行調查，結果顯示，2010年本港中環寫字樓租金升51%，每月平均租金呎價達110元，已超越東京及倫敦西部成為全球寫字樓租金最昂貴的地區。高緯環球預計，今年本港甲級寫字樓租金升幅平均可達20%至25%，港島區的升幅有機會更高。

高緯：寫字樓嚴重求過於供

高緯香港及中國華南區總經理蕭亮輝表示，去年全港甲級商廈吸納量達242萬平方呎，數字直逼07年高峰的270萬平方呎，現時本港寫字樓嚴重求過於供，各區平均得租率僅為6.1%，加上未來三年新供應量總計僅240萬平方呎，相信寫字樓租金於未來1至2年持續高企。

部分跨國企業研遷星洲內地

高緯環球商務部代理服務董事霍佐平指出，現時已有部分跨國企業開始研究將亞太區總部或部分非核心及低增值部門遷往新加坡、內地等租金較低的地區。他呼籲政府增加寫字樓土地供應，以免長期高租金削弱香港在亞洲區內的競爭力。

住宅市場方面，該公司預計今年升幅將不及去年高，全年約有5-10%升幅。董事及測量師張翹楚認為，政府應重新考慮定期推出土地拍賣，而非僅依靠勾地方式，以增加土地供應的主導性及穩定市民對政府土地供應的信心，政府還應考慮增加興建只租不賣的公屋及放寬公共房屋的申請，因該措施較興建可轉讓的居屋更有效。

商舖方面，該公司商舖部董事胡泳詩表示，去年新落成的核心區商場總面積達100萬平方呎，主要集中於尖沙咀區，現時出租率接近100%，反映零售業需求殷切，預料隨着訪港旅客數字增加，今年核心區的商舖租金有機會上升10-20%。

去年亞太主要城市核心區甲級商廈平均租金

排名	城市	港元/方呎
1	香港	110.3
2	東京	108
3	新加坡	54.5
4	孟買	52.2
5	新德里	43.5
6	胡志明市	38.1
7	悉尼	35.3
8	柏斯	32.9
9	布里斯班	31.1
10	墨爾本	30
11	上海	26.2
12	北京	22.3

核心區超甲級寫字樓租金排名

城市	2009租金 港元/呎	排名	2010租金 港元/呎	排名	按年變化
東京	106.3	1	107.8	2	1%
香港	92.4	2	139.5	1	51%
倫敦西	77.4	3	96.5	3	25%

恒基內地樓盤今年推萬伙



恒基地產營業部總經理林達民披露售樓大計。香港文匯報記者 趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強)恒基地產在去年本港的賣樓收入85億元，該公司計劃今年繼續加快推盤速度，預計全年推盤量約達1,000伙，連同約200伙尾貨單位，估計可套現100億元。內地樓盤方面，恒基在11個城市會增加推出10至15個樓盤，涉及單位達1萬伙，可望套現100億元人民幣。

涉及11城市 收益或超香港

恒基地產營業部總經理林達民昨天表示，恒基今年在內地的樓盤可推出約10至15個，視乎預售審核速度而定，主要為二線城市，如蘇州、南京、宜興、重慶、徐州、西安、成都、瀋陽、鞍山、大連及長沙等，估計可售單位近萬伙，套現可達100億元人民幣，內地售樓收益有機會超越香港。

本港推千伙 料套現百億

農曆新年將至，恒基昨公佈全年售樓大計，林達民表示，今年將推出8個全新項目，其中上環尚賢居、銅鑼灣吉士打道前金國大廈、及柴灣利翠街商業大廈預計可於今年首季至次季推出，其餘則可於第四季應市，估計總計涉及約1,000個單位。其中尚賢居涉及136伙，而前金國大廈約177伙，至於利翠街商業大廈項目，樓高26層，將全層出售，每層面積約8,000方呎。

今年將推出而較為大型的項目有馬鞍山落禾沙，項目涉及919伙單位，面積約650至4,500方呎，由恒基及新世界合作發展，預計今年將會推出第一期約100伙單位。另外，元朗大棠路項目，涉及2,582伙，面積由約500至2,000方呎，預計今年內推出約500伙。

今年恒基本港樓盤推售資料

住宅項目名稱/地段	單位數目	單位呎數
上環尚賢居	136	約488至1,954平方呎
銅鑼灣吉士打道(前金國大廈)	177	約484至2,295平方呎
粉嶺馬會道別墅	16幢	約3,000至4,300平方呎
西環保德街	135	約460至750平方呎
太子道界限街66號	39	約1,300至2,500平方呎
(前九龍麗東酒店)		
馬鞍山落禾沙*	919	約650至4,500平方呎
元朗大棠路116地段*	2,582	約500至2,000平方呎
商業項目名稱/地段	單位數目	單位呎數
利翠街	26	約8,000平方呎
合共單位總數	4,030伙	

註：*聯合代理項目

季一手推盤量將於去年第四季的基礎上進一步增加，從而帶動一手交投量向上。

被訪者7成看樓價上升

而根據該分行最新進行之兔年樓市問卷調查顯示，在隨機訪問的148名市民中，有111名受訪者認為兔年樓價仍然上升，所佔比率高達75%，而認為兔年樓價平穩及下跌的分別佔21%及4%，可見大部分受訪者對於兔年樓市表現仍然看好。而眾多影響樓市表現的因素當中，有32%的受訪者認為政府政策將會最影響兔年樓市表現，其次有27%的受訪者認為本港息口的變化對於兔年樓市影響最大。通脹因素比例為17%。

兔年樓市策略 動攻靜守

美聯：要確保防守能力

香港文匯報訊(記者 周穎)承接虎年旺勢，市場普遍看好兔年樓市。美聯物業認為，兔年樓市由於用家主導，故會呈現較穩健的一面；而由於今年樓市將受政策及息口走勢影響，因此市民在入市前認真考慮市況的變化，採用「動攻靜守、息息相關」策略，即動靜結合的攻守兼備，在樓市急速變化之時要更快採取行動，而在樓市淡靜時應沉着持貨。更重要的是面對息口變化下，要確保自己有足夠的防守能力，以應對額外增加的還款。

美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日於記者會時表示，美聯物業資料研究部預期踏入兔年，發展商將加快推盤步伐，預計首季推盤量將超越去年第四季，料約2,000伙，惟仍受政策因素影響，難以達到去年第三季度的2,904伙水平。在此情況之下，今年首季一手住宅成交量可望超越去年第四季，達到約1,800宗。綜觀兔年首季積累大購買力及派發花紅等利好因素支持，預計首