

賣地無驚喜 提防風險增

政府昨日舉行本財政年度第三次土地拍賣，最終長實集團以119.5億元奪得中半山波老道地皮及元朗屏山兩幅住宅地。其中波老道豪宅地皮以116.5億元成交，屬預期下限。賣地無驚喜，反映發展商對後市轉趨審慎。1997年小西灣「地王」出現之後，本港樓市由盛轉衰經歷了6年的下跌期。雖然歷史不會簡單重演，但目前樓市風險已在不斷積累。因此，當局應繼續通過增加不同類型的土地供應，調節市場供求，減低樓市過大調整的風險；同時須未雨綢繆，進一步收緊樓宇按揭，加強對貸款人士的壓力測試，減輕樓市逆轉的衝擊。

賣地沒有出現新的「地王」，反映發展商不敢過於踴躍投地。現在內地買家「水緊」，自然影響豪宅地價。同時，本港樓市已經高處不勝寒，樓價與市民收入及購買力嚴重脫軌。過去本港地價屢創新高，一個原因是在勾地表制度下投地不易，每當有優質地皮勾出拍賣，勢必引來各發展商競投，令地價不斷攀升，而麵粉價格又再推高麵包價格，形成惡性循環。

為打破惡性循環，當局已明言會大增土地供應，今個財政年度已先後推出4幅住宅用地拍

賣，未來陸續還會有地皮推出市場。隨著當局大增土地供應並恢復定期賣地，優質地皮不斷推出市場，發展商已沒有搶地需要，令地價有所冷卻。為此，當局應繼續增加土地供應，不單是豪宅地皮，不同類型地皮也要一併推出，既可理順市場供求，令樓價回復平穩，也可趁地價仍高之時增加庫房收入。

現時樓價已超越97年高位，市民的供樓負擔佔入息比率於首季更升至49%，雖然略低於過去20年平均52%的水平，但風險已是不能忽視。而且利率處於極低水平的情況不可能長期持續，當利率一旦抽升，供樓人士的負擔將大為增加，如果加息持續甚至可能出現斷供潮，衝擊銀行的資金鏈，對整個金融體系將造成巨大衝擊。財政司司長曾俊華透露，金管局正着手研究收緊按揭貸款，意味政府或再出招調控樓市。金管局有必要進一步推出收緊按揭的措施，特別是豪宅市場價格波幅極大，銀行更應收緊豪宅市場的按揭成數，以免樓市轉勢對銀行造成損害，當局也應要求銀行加強對貸款人的壓力測試，加厚金融體系的防火牆。

(相關新聞刊A2版)

塑化風暴擴散 更需主動抽查

昨日日本港有2款即食麵醬料被驗出含塑化劑超標，政府亦證實一款於法國生產供兒童病人使用的抗生素含有塑化劑。受塑化劑污染的食品、藥品越揭越多，且問題產品已不局限於台灣，本港、內地、國外的產品同樣不能倖免。為更有效發現、堵截受塑化劑污染產品流入本地市場，政府主管部門須改變被動跟進的做法，主動加強抽檢大眾化的食品、藥品，提升對市民健康的保障。

塑化劑污染牽連的產品範圍如滾雪球般不斷擴大，除了台灣出品的飲料、甜品、麵包、營養品、糖漿藥品、化妝品外，如今連本港最大眾化的即食麵、甚至世界知名兒童用藥也被驗出塑化劑超標，進一步動搖市民對食品、藥品安全的信心。更令人擔憂的是，政府處理問題食品欠缺主動，要等其他地方驗出有問題後方才跟進。食環署署長梁卓文表示，全球有多種化學品可以添加進食物，署方無可能抽驗數以千計的化學品，現時食環署已進行風險管理，主動抽查台灣通報有可能入口本港的問題食品。然而，含塑

化劑食品來源地並不限於台灣，儘管塑化劑已被列入當局恆常檢測範圍之內，但抽查僅針對台灣懷疑有問題食品，而不主動檢驗來自其他地區的食品，根本難以時有效地防範有問題食品流入本港。

今次塑毒事件顯示，香港的進口食品受塑化劑污染已非一年半載，很可能不少受污染的食物市場仍未查出。因此，政府有必要專門對一些市民經常食用、但潛在含塑化劑風險較高的食品及藥品先行抽驗，並應向台灣、內地當局了解情況，參考其已經驗出的高風險品種。至於因為品種多，導致檢測工作繁重，在此非常時期，政府首先應動員內部所有力量加快檢測進度之外，還可以考慮將有關工作外判給合資格的私營檢測化驗中心，借助市場力量提升檢測效率。希望通過政府、民間的合作檢測，加大對本港食品的抽查力度，盡可能確保在市場上銷售的主要食品、藥品不含塑化劑，讓市民在最大安全系數的保障下，食得安心、放心。

(相關新聞刊A4版)

重 要 新 聞

T O P N E W S

2011年6月10日(星期五) 香港 文匯報 WEN WEI PO

中朝經濟區部分項目啟動

雙方明確合作原則 開發「兩個經濟區」

香港文匯報訊 (記者 廖一、崔月、劉靖宇報道) 據新華社引述中國商務部9日發佈消息稱，本月7日至9日，中朝羅先經濟貿易區和黃金坪、威化島經濟區(簡稱兩個經濟區)開發合作聯合指導委員會第二次會議在遼寧和吉林召開。會議期間，雙方舉行了兩個經濟區部分合作項目啟動儀式。中朝雙方商定，將共同努力，充分利用、發揮各自優勢，將兩個經濟區建設成為中朝經貿合作示範區和與世界各國開展經貿合作的平台。



朝鮮商人正等待外國遊客前來光顧。

此次會議由中國商務部部長陳德銘和朝鮮勞動黨中央行政部部長張成澤共同主持。雙方明確了「政府引導、企業為主、市場運作、互利共贏」的開發合作原則。

中朝指導委員會成立

為促進中朝邊境地區的經濟社會發展，推動兩國經貿務實合作，中朝雙方就合作開發位於朝鮮境內的羅先經濟貿易區和黃金坪、威化島經濟區達成共識，並成立中朝兩個經濟區開發合作聯合指導委員會。聯合指導委員會於2010年11月在朝鮮平壤舉行首次會議。

羅先經濟貿易區位於朝鮮東北部，毗鄰中國吉林省延邊地區；黃金坪、威化島經濟區位於鴨綠江下游，毗鄰中國遼寧省丹東地區。

中朝合作開發羅先經濟貿易區，令位於中國東北邊陲的吉林省延邊朝鮮族自治州成為吸引傳媒的焦點。延邊正利用區域優勢及民族特色兩大王牌，促進當地發展成為東北亞地區經濟、人口、地理三個重心的交匯點。

延邊料成經貿橋頭堡

延邊位於中俄朝三國交界，邊境線長達768.5公里，其中中朝522.5公里，中俄246公里。有5個邊境縣市，18個邊境鄉鎮，11處對外開放口岸，年過貨能力610萬噸，過客能力290萬人次。為中國東北溝通內外的重要「窗口」，也是東北亞區域經濟、人口、地理三個重心的交匯點。藉上述區位優勢，延邊拓展為吉林省對外開放開發和對外經貿的最前沿，成為國內企業進軍俄、朝的重要橋頭堡。

延邊是中國最大的朝鮮族聚居地，也是國內唯一的朝鮮族自治州。吉林省在實施西部大開發、落實振興東北老工業基地項目、國債項目、財政支出等方面，對延邊實行政策傾斜。

地處中俄朝三國交界的延邊朝鮮族自治州，東與俄羅斯濱海邊疆區接壤，南隔圖們江與朝鮮咸鏡北道、兩江道毗鄰，「雞鳴聞三國、犬吠驚三疆」的獨特邊境風貌，吸引無數海內外旅客流連。

韓媒：港商任新義州特首 消息人士回應：並無此事

香港文匯報訊 (記者 葛沖 北京報道) 韓國《先驅經濟》網站稱，黃金坪經濟區將由香港新恆基國際集團等民營企業操作。如果發生損失，其中的80%由中國政府來承擔，投資上限也進行了大幅調整。報道認為，新恆基的參與反映出朝鮮希望將黃金坪打造成「朝鮮的香港」。據稱朝鮮已決定任命新恆基董事局主席高敬德擔任新義州特區的新任行政長官。

在被問及上述報道時，中國外交部發言人洪磊周四在記者會上表示，中朝之間開展着正常的經貿合作，旨在加強兩國的經貿聯繫，促進各自的經濟社會發展。他說，記者所提到的具體問題，主管部門將發佈有關消息。但截止記者發稿時止，尚無相關官方消息發佈。

此外，接近新恆基集團董事局主席高敬德的人士在回應香港文匯報查詢時指出，並無此事。



中朝7至9日舉行黃金坪、威化島經濟區啟動儀式，項目由此正式破土動工。網上圖片

琿春擁地利 發展潛力大

香港文匯報訊 (記者 廖一、崔月、劉靖宇報道) 琿春地處東北亞的中心地帶，周圍不但有日本、韓國兩個較發達的國家，有市場和資源潛力巨大的俄羅斯這樣的大國，還有兩個經濟開始起步的國家——朝鮮、蒙古，這些國家所形成的周邊環境是大圖們江國際合作產業開發的重要因素。

專家指出，琿春不僅地處中、俄、朝三國陸路相連，更是中國直接進入日本海的唯一通道，也是中國從水路到達俄羅斯、朝鮮東海岸、日本西海岸的最近點。琿春借助周邊相鄰國家俄羅斯的眾多港口，利用與朝鮮、韓國等國家毗鄰的獨特區位優勢，通過開闢第二條東北出海大通道將俄朝日韓蒙等國聯繫起來，從而獲取更多的國際經濟資源和發展機遇。琿春有三個國家一類口岸和一個國家二類口岸，分別對俄羅斯和朝鮮。

目前琿春已利用周邊國家的10個港口開邊通海，發展互市貿易。目前琿春已建有出口加工區、互市貿易區、俄羅斯工業園區和吉港工業園區，中日工業園區和南韓工業園區也在籌建中。這些園區將為

琿春的下一步發展提供有力的工業支撐。

琿春不僅是中國參與大圖們江地區國際合作開發的紐帶和橋樑，更是中國東北一條新的出海大通道的橋頭堡。

謀劃四大產業基地

此次中朝兩個經濟合作區的建設，對琿春的發展具有非常重要的意義。琿春市委書記王景友表示，琿春將由境內資源為主，向市場資源在外，產業高端在內的方式發展。琿春正謀劃建四大產業基地。及冶煉、物流、旅遊和外向型加工工業基地。尤其是琿春可利用地利建跨境旅遊基地，屆時，海內外旅客可通過琿春完成到俄羅斯、朝鮮、日本、韓國的出海遊；建外向型加工工業基地。尤其是可建工業集群發展輕工業，據可靠消息，香港的某集團已捷足先登，在此間先行投資。第三，琿春建國際物流基地，規劃項目據悉進展順利，香港、韓國和國內的財團也已走先一步，在此布點，棋高一籌。



黃金坪中朝邊境。

資料圖片



中朝邊境的威化島。

韓聯社

圖們江下游資源豐富

新聞通識

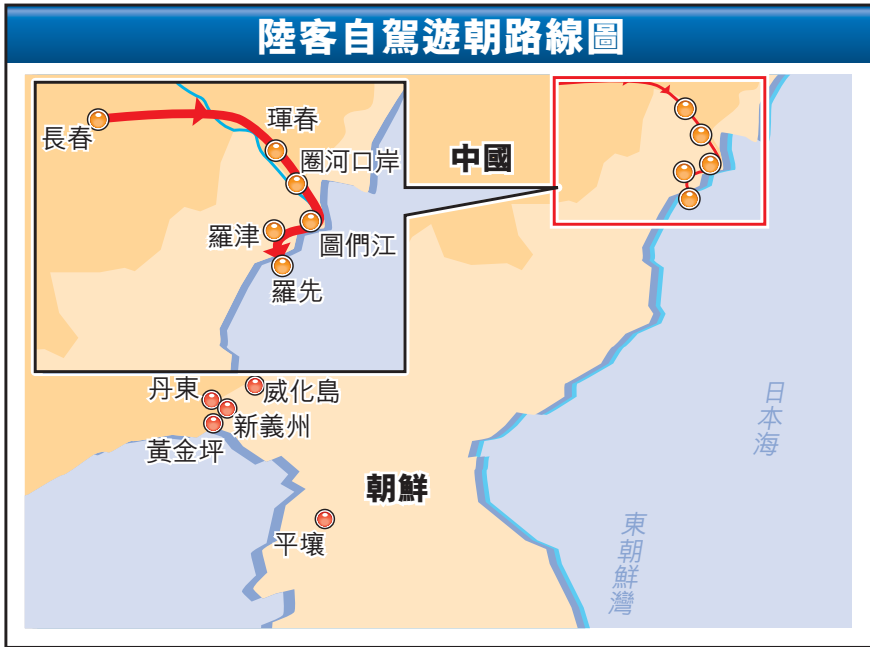
據了解，中俄朝圖們江下游地區是世界經濟專家公認的「具有巨大工業化潛力和潛在的全球物流中心」，是世界目前唯一沒有進行大規模工業開發的地區，這一地區不但能為工業發展提供豐富的礦產、能源等自然資源，而且又具有交通優勢，是發展工業的最佳區域。其中值得一提的是物流業，是琿春開發開放的核心。

專家表示，一方面，該區域發展物流業潛力巨大，發達國家企業物流費佔企業成本的

8%，中國則佔到20%，降幅空間巨大。另一方面，國務院在擴大對外開放的有關文件中，已允許外國人在國內發展物流產業。

不僅日韓看到了琿春的投資優勢，內地浙商也把琿春作為進軍朝鮮、俄羅斯市場的跳板，並以此形成輻射吉林各地及黑龍江、遼寧，並通達朝鮮、俄羅斯的進出口加工基地和保稅區。據透露，吉林省已成為浙商北上的中轉站，下一步他們計劃跨出國門，到朝鮮和俄羅斯尋找商機。

■資料來源：香港文匯報記者



9日，一批遊客駕車從吉林省長春市出發，經吉林琿春前往朝鮮羅先。圖為中國遊客在朝鮮導遊的帶領下觀光。

網上圖片

香港文匯報訊 (記者 廖一、崔月、劉靖宇 報道) 昨日(9日)，一批中國遊客駕車從吉林省長春市出發，經吉林琿春前往朝鮮羅先。據介紹，這是中國遊客首次駕車直接跨越國境，以自駕遊的形式進入朝鮮旅遊。

9日早晨6時，參加自駕遊的車隊在長春會展中心集合完畢，每輛車都編好了號碼，並貼有「朝鮮自駕體驗之旅」的標識。做好準備後，7時整，車隊從長春出發。預計下午到達吉林省琿春市的對朝口岸——圖們口岸，吉林省將在口岸舉行相關儀式。

近90人駕24車 行程3日兩夜

據承辦本次自駕遊的吉林省中國青年旅行社經理江浩介紹，報名參加這次「跨境自駕，體驗之旅」自駕遊的有24輛車，約90名乘客，包括吉林省內的青年企業家、旅行社代表等。

車隊將於9日下午過境圖們口岸，達到朝鮮境內的羅先地區。遊客將參觀遊覽羅津港口、羅津灣；在羅先觀看兒童表演，並前往金日成路訪過的海洋村、望海閣以及自由活動等。車隊將於11日下午從朝鮮返回吉林省。

羅先特別市位於中朝邊境地區，此前朝鮮已制定出把羅先經濟貿易區建設成世界性的加工貿易區、轉口貿易區的遠景規劃。從今年5月底開始，朝鮮決定允許中國遊客開車越過中朝邊境，對這個窗口城市進行自駕體驗遊覽。