找準香港定位 全力推動發展

正在香港訪問的國務院港澳辦主任王光亞昨日表示，香港經濟不僅不會因為內地的發展而被邊緣化，相反若香港在新形勢下找準自身定位，利用和發揮好自身優勢，就可在國家整體發展中擔負更重要的功能，並在國際競爭中居於更有利的地位。王光亞強調了香港前途與國家發展密不可分；本港抓緊機遇關鍵在於自強不息，在國家發展中找到更準確的定位，發揮更大的優勢。社會各界要集中精力搞建設、謀發展。

近年國家的發展一日千里，本港在內地城市的競爭優勢正在不斷收窄，不少市民憂慮本港將面對被邊緣化的危機。王光亞指出，香港具有周邊地區及內地城市難以替代的優勢，「有能力也有條件」抓住機遇期，實現更大發展。同時，國家「十二五」規劃首次專章詳述涉港澳內容，為本港擘畫了巨大的發展機遇，在國家推動轉型的戰略下，本港將「扮演不可或缺、當仁不讓的重要角色」。王光亞的講話值得社會各界深思。

固然，本港目前面對不少挑戰，通脹壓力不斷加大、資產風險正在積累、外圍經濟形勢的轉變也可能對本港造成衝擊，但解決的辦法不是坐待中央推出更多挺港政策，也不是埋首沙堆無視困局，而是要把握機遇，善用優勢。當局須謀劃長遠，推動六大優勢產業發展，對接國家的轉型發展。同時，本港未來離不開與國家的融合，當局應積極推動「前海深港現代服務業合作區」等重要合作載體發展，在軟體及硬體上深化兩地融合，通過發展來消除各種不明朗因素及外圍風險。更重要的是，社會各界都應樹立起強烈的機遇意識和憂患意識，凝聚共識，團結奮鬥，將精力集中在發展經濟改善民生之上，避免因政治內耗而錯失發展良機。

王光亞昨日在百忙之中抽空出席青年座談會，提到時下部分青年感覺香港的創業機會不如過去般多時，寄語青年將心胸放得更開闊一點，站得更高一點去看，「把個人的奮鬥目標與香港和國家的發展聯繫到一起」。本港青年必須改變以往香港本位主義的思維，從整個中國的發展大勢中尋找自身的發展。與內地青年相比，本港青年有較高的國際視野，思想也較活躍，只要肯吃苦吃虧，積極增進對國情的了解，不難尋找到創業及發展的機會。

(相關新聞刊A2、A4版)

越南鋌而走險 必將自食其果

近期越南在南海問題上不斷挑起爭端。越南昨日在南海附近島嶼舉行9小時的實彈海軍演習，被外界認為是向中國作出強硬回應。中國向來奉行睦鄰友好、協商解決爭議政策，但底線是主權不可侵犯，越南切勿以為中國的以和為貴是軟弱可欺。在維護國家領土、主權和核心利益方面，中國的決心不容置疑，也具備足夠的實力，可以採取一切必要措施，甚至不惜一戰來捍護國家主權。越南對此應有清醒認識，不要鋌而走險，錯打算盤。

中國在南海擁有不可爭辯的領土主權和海洋權益，但為了維護地區和平，保持有利國家發展的國際環境，中國在處理南海爭端時，始終堅持和平忍讓、從睦鄰友好大局出發的善意態度。2002年中國與東盟十國簽署《南海各方行為宣言》，並認真落實保持自我克制、不使爭議複雜化和擴大化的承諾，表現出和平解決爭端的最大誠意。相比之下，越南不但沒有執行宣言，反而一再得寸進尺，不斷侵佔中國的島礁，非法開採油氣，成為蠶食南海利益最多的國家。

近日越南在南海的侵權活動變本加厲，嚴重侵犯了中國的主權和海洋權益，中國外交部嚴正警告越南，必須停止一切侵權活動。越南對此置若罔聞，還利用軍事、外交手段向中國展示對抗實力，一方面舉行實彈演習，製造軍事恫嚇；另一方面，越南還積極邀請區域外軍事強國插手南海事務。越南以戰爭叫囂恐嚇、將南海問題國際化，並不能讓其爭奪南海利益的陰謀得逞。

中國確實不想與越南發生衝突，但中國的自我克制不是沒有限度的。當領土領海受到侵犯，國家利益受損，國家主權和領土完整的底線一再被挑戰，中國絕對不會聽之任之，視若無睹，一定會採取一切必要措施捍衛國家主權。美國相當清楚在南海問題上中國的底線，已經表明「不支持」越南的軍演，認為「炫耀武力只會加劇緊張」。挑釁中國曾讓越南領教過慘痛的歷史教訓，越南如果一意孤行，自欺欺人地以為玩火施壓可謀取更大利益，必然重蹈覆轍，搬起石頭砸自己的腳。

(相關新聞刊A8、A10版)

長實申建「港版內銷房」

紅磡鶴園街項目重建 率先「限外」「限呎」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）繼金管局首度對境外人士來港買樓實施按揭限制措施後，長實集團亦計劃率先申請興建「港版內銷房」。為配合港府增加小型單位供應的政策，及加快獲批機會，長實計劃把紅磡鶴園街重建項目由原商貿用途改作混合用途，並建議興建「限呎樓」住宅及優先售予香港居民，成為本港首個主動提出相關建議的發展商。整個項目估計提供560伙住宅，單位平均面積527呎。

長實發言人昨回應本報記者查詢時證實，集團計劃向城規會申請，把紅磡鶴園街13號康力投資大廈重建項目由商貿改作混合用途，並在建議中加入將住宅興建為「限呎樓」，以及優先售予香港居民的條件。

建560伙住宅 平均面積527呎

業界指出，這是繼日前金管局對境外人士來港買樓採取限制，不論物業種類及價值，其按揭全部要按照所適用的標準再減一成的「限外措施」後，市場上首度有發展商主動提出興建「限呎樓」住宅及「港版內銷房」概念的項目。分析認為，官商近日種種新舉措的着眼點是內地客，回應社會近年有關內地客「炒」高香港樓價及近期有關限制內地人來港買樓的訴求，發展商主動提出興建「港版內銷房」是「幫政府拆彈」，不排除有其他發展商仿傚。

資料顯示，鶴園街康力投資大廈的地盤面積39,813呎，現時物業總樓面為365,116呎，地積比率9.17倍。據悉，長實會向城規會建議由商貿改作混合用途計劃，可建總樓面維持365,116呎，住宅樓面為293,209呎，非住宅樓面為36,651呎，提供住宅單位數目為560伙，住宅單位平均面積527呎。

業內人士指出，由於此地皮鄰近住宅區及未來沙中線，地利上適合做中小型住宅，加上市場上對增加上車盤有訴求，此項目於剪裁上亦適合此做法。長實此舉無疑可向城規會爭取成功闖關機會，有利加快批出項目，既可增加中小型住宅供應量，亦可獲得商機。

合併毗鄰遭反對 獨建利獲批

城規會於1月底將審議申請時，紅磡康力投資大廈擬建1幢34層高物業，長實當時以需時解決技術問題為由，主動向城規會申請延期2個月審議。

據悉，當時長實就此項目主要準備資料回應環保署及運輸署意見，除申請改建其中康力投資大廈，亦連同毗鄰的凱旋工商中心1至3期一併申請作混合式發展，地盤合計面積達16.41萬呎，涉4幢工廈，擬建3,126伙，其中住宅涉1,712伙，商業單位102個，酒店單位1,312個。惟項目於諮詢期間遭該其餘3座工廈的業主及租客反對。

是次長實只申請把已擁有業權的康力投資大廈改變用途，相信是希望加快批出項目速度，亦可迎合香港市民訴求及配合政府增加小型單位的政策。

■業內人士指出，長實把紅磡鶴園街重建項目改成「港版內銷房」，有利加快項目批出。 資料圖片

紅磡康力投資大廈地理位置

康力投資大廈更改用途建議細節

	現存樓宇(平方呎)	建議項目(平方呎)
地盤面積	39,813	39,813
非住宅面積	365,116	36,651
住宅面積	–	293,209
總面積	365,116	329,860
住宅單位數目	–	560
住宅單位平均面積	–	527

「內銷房」概念緣自內地

話你知 「內銷房」一詞及概念，最早緣於內地。在上世紀90年代初期，內地房地產行業仍處於起步階段，商品房概念仍未確立，政府於是推出「內銷房」及「外銷房」政策，分別售予境內人士(不包括港、澳、台)、及境外包括港、澳、台及外籍人士。

內銷房及外銷房在發展初段，無論品質、外貌、地價及售價都有顯著差別，即外銷房明顯高於內銷房，但隨着內地消費力上升，差別已經逐漸收窄，甚至消失。不過，為協助當地的中低收入人士置業，大部分地方政府目前則興建「保障房」及「經濟適用房」，可算是「內銷房」的「進化版」。

■香港文匯報記者 趙建強

創意十足 還看售價

另有目的 **香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**長實主動提出申請把紅磡康力投資大廈建成「港版內銷房」及限呎住宅樓，業內人士認為，其他發展商會否仿傚要視乎每個項目地點及配套是否適合而定，然而，基於限呎不限價，日後售價是否配合上車一族的負擔能力仍是未知之素，小市民別興奮得太早。

美聯測量師行董事林子彬表示，基於紅磡區亦是一個舊區，區內有不少分支家庭的上車及換樓需求，加上此地皮鄰近住宅區及未來沙中線，地利上適合做中小型住宅，配合市場上對增加上車盤有訴求，此項目於剪裁上亦適合此做法。況且現時港鐵沿線甚少提供中小型單位，於可以為社會得益上找到理據支持下，長實此舉無疑可向城規會爭取成功闖關機會，有利加快批出項目。他認為，其他發展商會否仿傚，要視乎每一個項目的地點及配套是否適合而定。

小市民別興奮太早

事實上，長實曾計劃把康力投資大廈連同毗鄰的凱旋工商中心1至3期一併申請作混合式發展，但遭該其餘3座工廈的業主及租客反對。為免再遭刁難，長實今次以配合社會訴來爭取成功闖關機會，不失為一個具創意的點子。然而，限呎不限價下，售價是否配合上車一族又是另一回事。尤其是推盤是數年後，於通脹升溫下，小市民別太早奢望有好多着數。

長實近年新盤均獲內地客追捧，如正開售中的洪水橋的尚城，已售出約700伙中內地客比例約佔15%。至於大圍盛薈已售出約1,300伙中，內地客比例約5%。

限呎不限價「上車夢」難圓

美好願望 **香港文匯報訊（記者 趙建強）**本港樓價越升越有，港府在輿論要求「調控」，及維護「自由市場」的原則下，去年財政預算案中首度推出「限呎地」概念，希望增加中小型單位供應以穩定樓價，及後多幅有「限呎」要求的地皮相繼推出招標。日前政府又推出「限量不限呎地」，僅規定最少單位數量，亦是希望增加住宅單位供應。不過，無論是「限呎」或「限量」盤，由於均「不限價」，令不少市民的「上車夢」始終難圓。

新盤「越起越豪」

近年本港推出的新盤，發展商「越起越豪」，無論任何位置、地段，均以豪宅作標榜，價格亦越推越高，令輿論批評市面欠缺可供「上車」的單位供選購。政府於2010年財政預算案中，推出前元朗邨「限呎地」作招標，地皮除限制單位面積外，亦限制最少單位數目，地皮最終於今年3月由長實以最高標價24.1億元奪得，樓面地價達每方呎3,628元，估計售價達每方呎6,000元。

政府本年度財政預算案中，亦公佈會推出5幅限呎地皮，其中紅磡寶其利街及利工街地皮早前已相繼截標，東涌第55A區限呎地則將於本周五推出招標，7月22日截標；而港鐵南昌上蓋項目亦要求75%單位面積須在500方呎以下。日前推出的沙田九肚山、元朗丹桂村及將軍澳住宅地，則以「限量不限呎」形式推出，反映政府積極增加土地供應的決心。

天比高10號屋 買家見首不見尾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）菱電以8億元、呎價9.6萬元「天價」沽出的山頂天比高10號屋近日已在土地註冊處進行登記，買家身份亦曝光，為一間名為「森暉有限公司」的本地註冊私人公司，惟董事則於英屬維爾京群島註冊，身份仍然保持神秘。

「森暉」董事屬BVI公司

土地註冊處資料顯示，天比高10號屋由英文名「BRILLIANT BRIGHT CORPORATION LIMITED」、中文名「森暉有限公司」的公司在5月13日購入。惟公司董事卻為另一間公司，名叫「JOINT TARGET GROUP LTD.」，為英屬維爾京群島註冊的公司，即俗稱「BVI公司」，明顯買家不欲曝露身份，顯得更加神秘。

業內人士指，這類超大碼物業，富豪買家普遍不欲身份為人所知，故均會以不同方式隱藏身份。例如過去引起連串風波的西半山天匯，其逾7萬元呎價的單位(後來撻訂)，買家亦以BVI登記，最後經過多重關卡，才被香港媒體揭露其中個別董事身份。翻查資料，天比高10號屋買家「森暉有限公司」在去年4月9日於香港本地註冊。

呎價9.6萬創亞洲紀錄

由菱電等以8億元沽出旗下普樂道10號洋房，亦即是原山頂「天比高」重建後的4幢洋房之一，面積8,302呎，其9.6萬元的呎價創下本港以及亞洲洋房呎價歷史紀錄。屋苑另有過萬平方呎的戶外空間，包括長約24米的私人游泳池、花園及平台等，更可居高臨下享望全香港360度景色。

資料顯示，原「天比高」項目於2004年3月由影星周星馳以3.2億元購入，其後引入菱電合作發展，並重建為4幢獨立屋。周星馳及後申請更改地盤門牌，把當時只屬普樂道10號的「天比高」項目，改為普樂道10、12、16、18號。

普樂道16號及18號先後售出，涉3.5億及3億元，分別由英國商人，以及從事電子業務的台商朱慧恒與有關人士持有。

頂級豪宅買少見少，菱電雖然售出普樂道10號洋房，但較早前以5.8億元購入毗鄰屬二級歷史建築物的法國駐港領事大宅普樂道8號，呎價52,727元，續保「普樂道大業主」之名。

全港最貴呎價洋房排名榜

名次	地址	成交價(元)	呎價(元)
1	山頂普樂道天比高10號屋	8.00億	9.60萬
2	南區香島道37號B屋	4.40億	6.28萬
3	南區香島道37號C屋	4.35億	6.21萬
4	山頂倚巒8號屋	2.80億	6.02萬
5	石澳大浪灣道13號屋	4.80億	6.00萬
6	淺水灣道36號5號屋	2.50億	5.86萬
7	山頂加列山道74號2號屋	2.36億	5.63萬

資料來源：發展商、中原、美聯