

文匯

WEN WEI EDITORIAL

須下決心實施中央屠宰

長沙灣家禽批發市場有死雞證實帶有H5N1禽流感，漁護署昨日銷毀批發市場一共1.7萬隻活雞，並暫停入口內地活雞及停止本港雞場出雞21日。事實上，禽流感病毒不斷變異，本港爆發禽流感的風險亦相應提升。即使採取多項防疫措施亦難以杜絕，始終對市民健康構成威脅。而且，為防疫而殺雞所產生對雞販、雞農的賠償問題，更是沒完沒了，成為納稅人的包袱。以市民健康為重，政府還是應該下決心實施中央屠宰，以更為徹底有效地防範禽流感。

十多年來，本港多次爆發禽流感，嚴重威脅市民生命健康。政府也不斷採取多種防疫措施，包括要求所有雞隻必須注射疫苗，裝載運送雞隻的雞籠上都要有可追溯源頭的標籤，以及街市雞檔「日日清」的安排。儘管政府多管齊下防範禽流感，但是如今再有雞隻感染禽流感，反映只要本港存有活雞一日，禽流感的陰影始終揮之不去，政府就不得不勞師動眾大規模殺雞，並要密切監視從業人員有否被感染，更令社會關注有否出現社區傳播的問題，對社會造成滋擾，對市民的健康構成威脅。

本港為防範禽流感所費不菲，2008年政府曾

耗資6億元推行雞販自願交還牌照計劃；而根據法例，每當有雞隻感染禽流感，需要大規模銷毀雞隻，政府必須向雞販或雞農作出賠償，每隻雞作價30元。這些賠償都是由公帑支付，意味着納稅人要為無日無之的禽流感「埋單」。由此觀之，本港繼續允許售賣活雞，就要承擔雙重風險，既要冒禽流感爆發的風險，又要不斷付出賠償，代價不謂不大。

眾所周知，防範禽流感最有效、最徹底的方法就是實施中央屠宰。可惜中央屠宰計劃討論了十多年，最終去年政府以當時的禽流感風險已不大，及經濟效益太低為由，擱置了計劃。禽流感病毒發展已與當年不同。本港專家指出，南中國候鳥的病毒基因有改變，不排除香港也有同類情況，而且此次事件特別之處是病毒入侵活雞，若活雞感染禽流感，可把病毒傳播予人類，風險比候鳥染病更高。現時活雞的市場佔有率已降至6%，市民的飲食習慣亦已被迫慢慢改變，愈來愈多人接受冰鮮雞和雪藏雞。為市民的生命健康着想，政府應該重新考慮實行中央屠宰，即使經濟效益不大，商界不願做，政府亦要主動承擔。

(相關新聞刊A1版)

中電玩數字遊戲 電費仍可調低

中電昨日承認由於受到壓力，調整明年電費加幅，由原本加9.2%，調低至7.4%。中電終於承認受到壓力調整電費加幅，是正視民意的第一步。不過，中電的基本電費沒有調低，只是將燃料帳目結餘提高，日後再通過增加電費向市民收回。中電應放棄玩弄數字遊戲，回應市民訴求，適當降低利潤回報，將電費加幅進一步調低。政府亦應檢討電力公司的利潤管制協議，盡快研究一套釐訂電費價格的新機制，更好地保障市民的利益。

兩電擬於明年元旦大幅加價，引起全城不滿。港燈從善如流，宣布願意調整電費累進收費制度，透過調升高用量組別的加幅，拉上補下，讓九成住宅客戶的加幅減至4.97%或以下，較通脹水平為低。但市佔率約8成的中電卻忽視社會不滿，招來各方批評。代表政府與兩電交涉的環境局發表聲明，對於中電拒絕回應各界訴求感到遺憾，敦促中電降低電費的增幅。中電在壓力下調整明年電費加幅，燃料條款收費的升幅由原本每度電3.7仙下調至2.2仙，使平均電價加幅由原來9.2%下調至7.4%。而12月13日公佈的平均基本電價調整幅度則維持不變。中電表示，經修訂後，由明年開始，平均

基本電價將上調5仙，燃料條款收費將上調2仙。因此，每度電的平均淨電價將由現水平上調至101.1仙，升幅為7.4%。

中電指燃料條款帳的結餘有助穩定電價，但該帳項已連續5年錄得負數，預計燃料條款收費升幅下調後，燃料條款帳的負結餘水平將由8億元上升至2012年底的14億元，升幅超過60%。中電今次調整加幅雖然是回應社會訴求，但中電把燃料帳目結餘提高，基本電費加幅仍維持在6.2%，只是先行墊支報實銷的燃料費開支，稍後再向客戶收回，變相日後的電費加幅可能更高，對市民而言只是先小苦後更苦。

中電只是擺出姿態，因為基本電價背後的營運成本和資產成本仍按利潤管制協議繼續增加，最終都是由市民負擔。可見，利潤管制機制發揮不出應有管制作用，反成為電力公司的「利潤保障制度」。有了利潤管制這道護身符，只要資產膨脹便可申請加價提高利潤，因此電力公司總是不斷擴大投資來換取暴利。政府有必要檢討利潤管制機制的合理性和可行性，盡快研究一套釐訂電費價格的新機制，以遏抑通脹，減輕市民負擔。

(相關新聞刊A2版)

兩萬伙達標 下季推地大減

林鄭月娥：維持穩定供應決心未變

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)針對過去土地供應不足的問題，政府近年發力「追數」，今年前三季度主動推出的土地多達22幅，連同港鐵、補地價項目等，提供單位總數超過2萬伙，提前達到施政報告的整個財年土地供應目標，故此大幅調低下季度的供應，僅提供5幅住宅地共430伙，按季度大削75%。有學者認為，土地供應屬長遠房策，政府不應因達標就減少供應。但港府則強調，維持土地持續穩定供應的決心未變。

發展局局長林鄭月娥(見圖)昨表示，以財政年度(4月1日起)計算，首三季至今已推出住宅地22幅，涉及單位數量達7,400伙，期間亦透過港鐵南昌站、荃灣西區五區灣畔及城畔推出三個大型鐵路項目，涉及單位約6,600伙，僅這兩個項目提供單位數目就有1.4萬伙。連同市建局、私人住宅補地價項目、舊樓重建等，截至11月底可提供單位數量已達2萬伙。



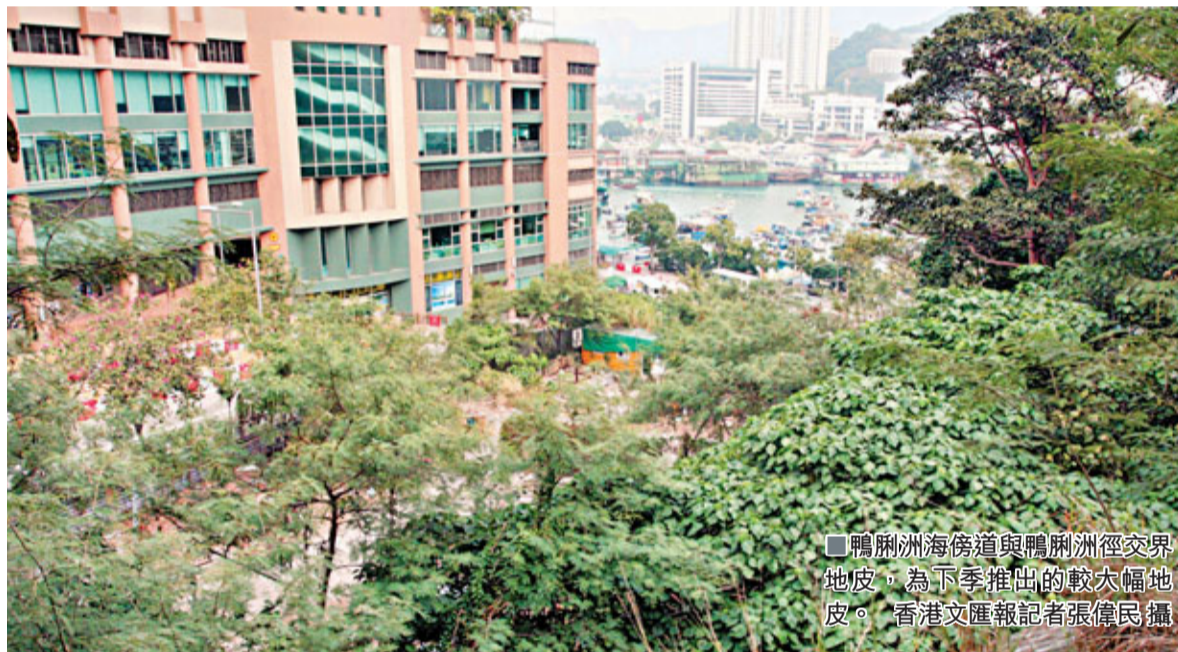
兩補價項目提供3780伙

另據資料顯示，今財政年度完成兩個大型住宅項目的補地價，分別為新地錦田沙埔及新世界西貢大埔仔項目，補地價達66.4億及70.21億元，僅這兩個項目就提供至少3,780伙。

她稱，由於已超出政府年供應2萬伙住宅的目標，加上新一份財政預算案於明年2月就會公布，屆時又會公布新一年的賣地計劃，故下一季度的推地數量大減至430伙，較上季度1,770伙大幅減少75%，但強調政府持續穩定供應的決心未有改變。不過，城市大學高級講師潘永祥認為，增加土地供應屬於長遠的房屋政策，不應該因為推地已經達標就減少供應。

淺水灣地皮呎價可達三萬五

明年首季(港府財政年度第四季)將推出6幅地皮，其中5幅為住宅地，市場估值38.6億至47.9億元。住宅地中，以鴨洲洲地皮較具規模，可建樓面29.54萬呎，以800呎一單位計，可供應約370伙。美聯測量師行董



鴨洲洲地皮與鴨洲洲徑交界地皮，為下季推出的較大地皮。香港文匯報記者張偉民攝

事林子彬稱地皮估值約25.1億元，樓面地價約8,500元。其餘4幅均屬低密度住宅地，分布于淺水灣、清水灣、坪洲及屯門小欖，當中以淺水灣道近110號地皮最貴重，可建樓面41,172呎，估值約14.4億元，樓面地價高達3.5萬元。至於第6幅為商業地皮，位於天水圍第108A區，地盤面積約7萬呎，可建樓面約27.99萬呎，亦可作酒店。

以上6幅土地均以招標方式出售。林鄭解釋，招標、拍賣都屬公平公正、高競爭性的賣地方式，招標結果亦經廉政公署核實，目前港鐵及市建局的項目亦採用招標推地，不明白為何近期有發展商認為招標不適用。她更說，隨意改變賣地形式對於香港時常轉變的房地產市場不利。

前北角邨地下年度主動推

至於原定財政年度主動推出的中環美利大廈及前灣仔警署地皮，由於受到司法覆核影響需延期至下年度再推出。林鄭又透露，現時滾存於勾地表內的前北角邨商住部分，亦會於下年度主動出售。該地盤位置優越，佔地31.53萬呎，可建樓面約90萬呎，估值81.06億至90.07億元，樓面地價介乎9,000至11萬元。至於西面的酒店部分則於勾地表內，發展商可隨時試勾。

林鄭月娥昨日亦講述其起動九龍東計劃的進展，計劃參觀九龍麵粉廠的運作情況，為工業區文物保育作考察，又澄清早前於電台節目中談及的九龍麵粉廠停產並不正確，該廠仍在運作，並為此致歉。



淺水灣道近110號的豪宅地皮，可享不俗海景。香港文匯報記者張偉民攝

政府下季度推地資料

地皮	地皮類別	地盤面積
香港淺水灣道近110號	住宅(丙類)	0.425公頃
西貢清水灣銀灣灣碧沙路	住宅(丁類)	0.7615公頃
坪洲丈量約份地段第676號	住宅(丙類)	0.4564公頃
屯門小欖冠發街	住宅(丁類)	0.9020公頃
鴨洲洲海旁道與鴨洲洲徑交界	住宅(甲類)	0.3050公頃
天水圍第108A區	商業	0.6500公頃

製表：香港文匯報記者 趙建強

今年推地十年最多 高過吸納量

香港文匯報訊(記者 趙建強)本港樓價高企與土地供應不足有關，本財年截至第三季度推地量已經高達2萬伙，為過去十年最多，數字亦高於05年至今每年一手私樓的吸納量，亦高於04年至今發展商的推盤量。近期已有聲音認為，若政府繼續推地，會使供應量過多，反而有可能推倒樓市，究竟如何衡量土地供應是多是少？有業界提議用「入住量」作為衡量指標，並指政府每年供地維持2萬伙水平，可助樓市健康發展。

回顧過去十年，本港每年的土地供應、一手私宅吸納量以及發展商推盤量，都會受經濟或政策等不同因素的影響，而使數字變得參差。但顯然，自02年「孫九招」暫停主動賣地以來，港府拍賣地皮數目每年均低位徘徊，其中03年低至4,500伙，其後多年除07年達1.51萬伙外，其餘多年均未多過1.5萬伙水平，09年更低至3,900伙新低。

供應少，發展商自然「無貨賣」，甚至選擇「惜售」策略，05年開始發展商每年推盤量持續維持低位，但根據美聯提供的數字顯示，除06年外，每年本港一手銷售都出現「超買」(吸納量高於推盤量)，反映市場「求過於供」。

業界倡「入住量」作指標

美聯以每年落成量加上年初空置量，再減去年內拆卸量及年終空置量，得出每年本港私人住宅的「入住量」數字，發現過去10年平均入住量約17,116伙，過去20年約19,492伙，過去30年則約22,006伙，數字顯示本港每年平均吸納量約2萬伙為「最佳指標」，因此，該行呼籲政府每年供應量應維持2萬伙水平，足以使樓市呈健康發展。

港府早前於施政報告中亦表示，為確保土地供應，目標每年推出私人住宅2萬個，另外亦有公屋單位1.5萬個，及5千個居屋單位，使每年住宅供應量可達4萬個。因此，發展局第四季縮減供地規模，相信是要保持每年土地供應平均穩定，並非有意縮減未來土地供應。

過去十年一手吸納及政府推地情況

年份	一手私樓 註冊宗數	發展商 推盤量(伙)	政府土地供應 可提供單位(伙)
2011*	10,499	8,873	逾20,000
2010	12,917	10,468	17,900
2009	14,734	13,972	3,900
2008	8,863	8,694	10,150
2007	17,075	10,690	15,100
2006	12,158	13,428	12,800
2005	15,071	14,946	14,000
2004	25,874	17,028	13,100
2003	27,378	22,265	4,500
2002	26,489	32,878	-
2001	20,563	20,715	-
2000	16,379	20,762	-

*截至12月20日

資料來源：土地註冊處、美聯物業資料研究部
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

主動供地劇減75% 惹托市之嫌

香港文匯報訊(記者 趙建強、顏倫樂)對於政府本財年第四季主動供地較第三季度劇減75%，有人認為只是為平衡全年供地數字，以確保推地數字維持2萬宗水平，維持全年土地供應穩定；但亦有聲音批評政府貿然調整既定策略，懷疑港府受到發展商壓力，在樓市低迷下有托市之嫌。

預留土地下個財年推

明年3月將進行新一屆特首選舉，市場關注政府會否因而改變土地政策。昨日調低第四季度土地供應，會否成為港府改變策略的訊號？理大建築及房地產學系教授許智文認為，相信政府只是有感全年2萬伙供應目標已達，因此預留部分土地下個財政年度推出。而且近期經濟環境轉差，他認為減慢供應可以理解。

港府本財年第四季主動推出土地(430伙)明顯較第三季度主動推出的(1,770伙)為少，不過，今年供應的土地最快亦要至2013至2014年才會應市，許智文指供應增減對短期樓市影響有限。

至於屆時樓市能否吸納這批供應，他表示要視乎當時

市況而定，若屆時市況與近期相似，擔憂市場難以消化。許智文又認同港府以招標形式推地，認為可較易掌握市況，即使市況較差，收回地皮亦不會帶給市場太大震撼。

發展商指供應仍充足

不過，城市大學建築及科技學部高級講師潘永祥則認為，以增加土地供應來穩定樓市，屬於長遠的房屋政策，認為政府不應該因為今年推出的土地已經達標，即減少供應。立法會議員李永達亦認為，政府突然減少供應，反映其在土地供應的政策上左搖右擺，更質疑背後的動機，有幫助發展商托市之嫌。發展商則歡迎政府繼續推出不同類型地皮。恒地(012)執行董事黃浩明指，未來本港仍有多個大型鐵路項目進行招標，如港鐵(0066)代理的荃灣西區，及將軍澳第66B2區等，加上市建局亦有項目推出招標，新供應仍然充足。而麗新發展(0488)行政總裁劉樹仁則表示，港府增加土地供應，令市場有更多選擇，公司未來會尋找合適機會購買土地。

施政報告確定供應目標

香港文匯報訊(記者 趙建強)發展局局長林鄭月娥昨日在記者會中表示，今年賣地已經「超標」完成全年2萬伙的目標。但值得注意的是，今年2月財政預算案時，財爺曾俊華曾宣稱，今年度土地供應可達3萬至4萬伙，當時已被不少學者及議員質疑有水分，其後林鄭月娥亦承認，政府「好確實」能控制的供應量只有「萬八萬九」伙。至10月施政報告時，更將每年私人住宅土地供應目標定為2萬伙。

事實上，離政府今個財政年度完結還有3個月多，勾地表的土地仍可勾出及趕及拍賣。因此，今財年土地供應2萬伙，只會多不會少。