文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

習近平副主席訪美三大意義

中國國家副主席習近平今日啟程對美國展開為期5天的正式訪問。習近平副主席訪美有三大意義：第一，今年是尼克松總統訪華和中美《上海公報》發表40周年，中美均希望通過此行增進兩國的戰略互信；第二，習近平訪美有助排除和減輕今年美國大選的政治干擾，保持中美關係總體穩定；第三，習近平首次以國家副主席身份訪美，其「亮相之旅」備受外界矚目，預期將為未來10年中美關係發展創造新的契機，增添新的動力。

習近平訪美是今年中美間一次重要高層交往，旨在落實兩國元首去年一月達成的重要共識，推進中美合作夥伴關係建設。今年是尼克松總統訪華和中美《上海公報》發表40周年。40年來，中美關係取得很大發展，但隨着合作深入，中美還需要妥善處理好諸多摩擦和分歧。目前，進入「四十而不惑」的中美關係面臨一系列嚴峻挑戰，關鍵是中美兩國要相互尊重，特別是尊重彼此的核心利益和重大關切，習近平訪美有利加強對話和溝通，增進政治互信，避免戰略誤判。

今年是美國的大選年，每一次的美國大選都會對中美關係產生或多或少的衝擊。出於拉攏選民的考慮，將「禍水外引」是美國大選候選人轉移矛盾的慣用手法，反華制華逼華言論每每成為其慣用的「常規武器」。可以預料，今年中美關係將會面臨新一輪「壓力測試」。在美國大選年，中美雙方都迫切需要審慎地管控彼此的分歧，擴大利益共同點，減少利益摩擦點，尤其是要避免戰略誤判，切實維護中美關係的總體穩定，這對世界盡早走出金融危機的陰影，保持亞太地區乃至全球的和平穩定至關重要。習近平副主席訪美將有助排除中美關係中的「雜音」和干擾，維持中美關係穩定發展。

習近平首次以國家副主席身份訪美，此訪將促進中美未來10年的關係發展，推進兩國政治互信、互利雙贏、良性互動。習近平訪美將向美方發出一個重要信號，中國希望通過此行加強兩國戰略互信，同時希望通過與美國高層領導的個人交往建立起私人友誼，以便以後更好地理解對方的戰略、政策和國內政治背景。訪美期間，習近平將與美國總統奧巴馬、副總統拜登、國務卿希拉里．克林頓、國防部長帕內塔以及參眾兩院兩黨的領袖進行會晤和會談，並訪問艾奧瓦州及洛杉磯。這三站式訪問可更多接觸和了解美國政府、社會和人民，同時向各界轉達中國在各個方面的立場。

習副主席此次訪美，舉世矚目，全球期待。中美關係合則兩利，鬥則兩傷。相信習副主席此訪必定為發展中美合作伙伴關係注入新的活力，增添新的動力。

(相關新聞刊A10版)

釋除社會憂慮 循序落實自駕遊

昨日有市民響應網上號召發起遊行，反對政府將於下月實施的粵港自駕遊計劃。運輸及房屋局局長鄭汝樺則強調，自駕遊計劃屬於第一階段，即只讓香港汽車北上內地，而第二階段計劃則讓內地汽車以自駕遊方式來港，暫時未有具體時間表。事實上，粵港自駕遊有利促進兩地經濟社會融合，進一步刺激本港旅遊、消費旺盛，擁有私家車的中產階層更可率先受惠。當然，落實計劃須以妥善安排、循序落實為大前提，本港需要在道路改善、環境監控、交通管制方面作出配套，以釋除市民的憂慮，避免有利兩地交往的自駕遊政策被負面化。

目前在歐美等地，相鄰的國家和地區之間推行自駕遊相當普遍，是推動旅遊業、消費市場發展的大勢所趨。香港與內地的交往日益密切，實施粵港自駕遊計劃，有利於與珠三角地區的融合，構建「一小時生活圈」。計劃首階段只是容許香港的駕駛者北上，擁有私家車的中產階層及遍佈珠三角的中小企廠商首先受惠，將為他們到內地公幹、經商、旅遊帶來更大的便利。港珠澳大橋將於2016年落成通車，需要穩定車流支持，自駕遊計劃亦是為港珠澳大橋的使用作先行準備。可見，粵港自駕遊計劃既為本港駕駛者進入內地帶來方便，更是推動兩地交往和發展的重要政策。

不過，由於對內地司機駕駛紀錄不佳、本港道路承載難以負荷以及加重空氣污染等因素的憂慮，本港有市民對自駕遊計劃抱有抗拒心態。市民的擔憂值得理解，政府更需要妥善安排推行計劃的細節，充分做好各項配套準備，做好規範和管制，打消市民的憂慮。

針對市民最為關心的交通安全、空氣污染問題，特區政府必須與廣東方面加強合作，制定嚴格的規管措施，包括設置配額以免車輛塞爆香港，限制來港車輛的廢氣排放標準以免加劇污染，禁止駕駛紀錄差的內地人駕車來港以及議定執法機制，讓犯事者須接受本港法例處分。只有做好自駕遊計劃的各項配套，才能增強兩地居民的信心，減低政策帶來的副作用，為兩地經濟社會發展創造雙贏，而非令自駕遊的負面影響被誇大，反成為兩地交往的阻礙。

(相關新聞刊A17版)

重建及工廈改裝 最快明年應市

業界搶旅業蛋糕 申建4000酒店房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 在內地自由行帶動下，本港遊客量年年創新高，帶動零售業發展的同時，亦暴露出不少社會問題，最明顯就是酒店房間供不應求，令房租動輒升逾3、4成，成為旅業的發展瓶頸。政府去年已從土地規劃上增加酒店用地供應，但遠水難救近火，市場已吼準發展商機，向政府申建及改裝，本報統計去年至今，城規會批建酒店地盤達23個，涉及4,156個房間，最快可於2013年後陸續應市，先解酒店業近渴。

過去1年城規會批出部分酒店項目

地盤	預計提供房間(個)	申請	發展商
葵涌中央工業大廈	299	工廈改裝	栢暉國際
旺角德昌街及豉油街	264	重建	-
油麻地新填地街	45	重建	迅華企業
觀塘柏秀中心	174	工廈改裝	寶的集團
筲箕灣道	93	重建	-
黃竹坑道	98	工廈改裝	Ovolo Group
葵涌萬通大廈	160	工廈改裝	鄧成波
西營盤德輔道西	38	商廈改裝	-
觀塘偉業街	80	工廈改裝	億匯
香港仔大道	48	重建	裕泰興羅守弘
觀塘長輝工業大廈	286	工廈改裝	鄧成波
大角咀福全街	50	重建	裕泰興
觀塘凱康大廈	110	工廈改裝	鄧成波
黃竹坑風行工業大廈	299	重建	大生馬氏
柴灣蜆殼工業大廈	552	重建	中海宏洋翁國基
紅磡紅都軒	63	重建	百利好集團
葵涌運通製衣大廈	598	工廈改裝	金寶李秀恒
長沙灣勵豐中心	342	重建	寶的集團
旺角麗東酒店	160	重建	恒基
西營盤港健醫療中心	50	部分改用途	馬亞木
觀塘德信工業大廈	98	工廈改裝	旭日企業
土瓜灣炮仗街	161	重建	裕泰興
灣仔中港大廈	88	商廈改裝	信置

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■內地自由行帶動下，本港遊客量年年創新高，而酒店房間供不應求，成為旅業的發展瓶頸。

本港旅遊業興旺，每逢節日遊客數量更急升，導致酒店一房難求，動輒加租30%至50%，甚至更多。政府一方面努力推出酒店地應付需求，去年就售出4幅酒店地，預計提供2,350個房間，但始終遠水不能救近火，該批供應至少3年後，即約2015年後才落成出租，短期內惟有靠市場自行調節。

售出4酒店地難救「近火」

由於酒店房間嚴重不足，雖然政府未能提供「及時雨」，但市場早已吼準這個龐大商機。本報翻查紀錄，近年不同財團密密向城規會申請重建或工廈改裝等，計劃將旗下地盤興建酒店，僅去年至今，城規會已批准其中逾23宗申請，涉及的房間數量超過4,156個，其中12個申請更屬於改裝申請，落成時間縮短，可望2013至2014年推出，應付短期需要。

九龍東可改裝酒店地盤多

值得留意的是，去年批出的申請不乏工廈改裝，以資深投資者鄧成波「波叔」為例，就連環將旗下三幢工廈改裝酒店，合共提供556伙。有發展商指，工廈改裝作酒店雖然耗費龐大，回收期長，但特點是回報穩定及理想，可以選擇的話，會傾向先改裝酒店，再考慮改裝商廈，尤其九龍東一帶，改裝酒店的地盤多不勝數。

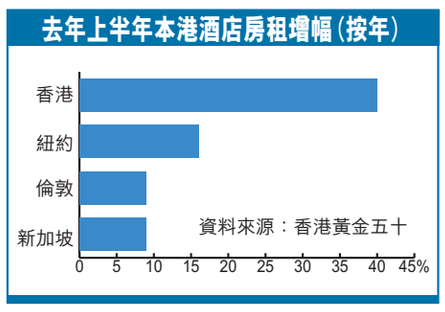
其實港府早已意識到酒店房間短缺的問題，但市區可作酒店發展的用地不多，覓地發展有困難，以今年度的勾地表為例，就只得4幅酒店地皮(包括混合發展土地)，數量不多，當中灣仔中區警署及中環美利大廈酒店地更因地區大綱圖遭司法覆核而推出時間有變，實質可控的酒店地供應只有前北角邨西面酒店地，提供約800個房間，酒店地供應明顯出現斷層。

近一年多共添7000房間

不過，發展局局長林鄭月娥回應酒店地供應不足的問題時，指並不擔心。她指連同補地價、重建改裝等，預計2016年時可再增加近50間酒店，提供9,000個房間。而根據本報統計，僅去年至今1年多時間內，包括規劃署、政府賣地等，再加上去年獲補地價的大角咀道84至86號，合共提供房間已近7,000個，估計至2016年供應將更加多，增加超過1萬個酒店房供應並不出奇，為本港建造業及就業市場創造龐大經濟效益。

(另有酒店業相關新聞見B6版)

貴租趕客 港錯失發展機會



香港文匯報訊 (記者 趙建強) 港府力推酒店地，但遠水難救近火。旅發局最新數字顯示，去年本港「過夜旅客」達2,232萬人次，較2010年增加11.1%，過去十年幾乎增長近倍，但在欠缺新酒店落成下，酒店客房數字卻沒有隨之增長，使酒店出現嚴重的供不應求，嚴重影響旅客過夜意慾。

房租去年升40%冠絕全球

前瑞銀高層林奮強成立的「香港黃金五十」早前發表研究報告預料，在倫敦旅客維持平穩下，本港2012年過夜旅客可超越倫敦(2010年為2,628.6萬人次)。但以該會統計數字顯示，香港2010年客房數目僅為60,400間，遠低於倫敦的109,700間，在客房不足下，本港去年酒店房租價格攀升幅度高達40%，房租突破1,000元，升幅冠絕全球。

除了推高房租外，酒店房間不足，亦使部分旅行社「有團無房」惟有拒接歐美入境團，即使旅發局大力推動的會展旅遊，也因酒店及會展設施不足，被鄰近的上海及新加坡搶去不少客源，香港白白損失大量收入及工作職位。入境旅遊接待協會預料，雖然今年將有6,000間酒店房落成，但未來兩年落成量減少，料酒店房間數量未能應付旅客增長。

損失大量收入及工作職位

商場用地不足，亦使香港錯失大量發展機會，林奮強指，訪港旅客人均消費持續攀升，2011年較2010年同比增長達40%，過夜旅客增長更達47%，但由於新建商場、商舖不足，香港整體服務量已經達到極限，大幅推高街舖及商場租金，甚至部分地道小店均被專門接待內地旅客的商店所取代，民生生活亦受到連鎖影響。

事實上，香港並不乏全新並短期可用的商業用地，林奮強建議，將西九文化區地底設立一個地下商場，預料建築面積可達200萬方呎，「對上一個落成的100萬方呎商場已經是時代廣場」，林奮強稱，新商場可大為紓緩零售面積不足的問題。

旅遊業對香港與倫敦統計數字

2010年	香港	倫敦
酒店房間	60,400	109,700
過夜旅客人次	20,085,000	26,286,000
總旅客人次	36,030,000	沒有資料
國際旅客人次	13,346,000	14,600,000
商業旅客人次	3,410,000	2,775,000
總旅客消費(十億港元)	169	106*
食肆數目	14,100	8,000
博物館數目(2011年12月)	54	250

*註：只包括國際旅客消費 資料來源：香港黃金五十

供地缺陷 跟不上旅業發展

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港酒店出現一房難求情況，也與土地供應制度有關。一般而言，政府在勾地表中會安排酒店用地或混合用地（即可作酒店及商貿用途）供業界勾出，但問題是細地盤多人爭，令地價搶高；而大地盤入場費貴，一般有興趣做酒店的投資者礙於財力所限，只能望地興嘆。再加上酒店本身屬長線投資，回報期少需6年，長則10年，遂令酒店供應跟不上旅業發展。

酒店投資回本期長 風險高

有測量師指，酒店地皮與住宅地對發展商的吸引力大不相同，酒店屬於一項長線投資，投入發展金額高昂之外，投資風險亦較高，不像住宅或商廈可以於2年內拆售套現，其回本期至少6年至10年。故去年出售的數幅酒店地，僅規模細的地盤較多競爭，大型地盤競爭相當少，地價亦較低。

大地盤入場費貴 齊爭細地盤

以去年底售出的紅磡紅鸞道與華信街交界酒店地，就只得4間發展商競投，包括長實、新地、信置等，最終由香格里拉大酒店(九龍)有限公司以23.28億元投得，樓面地價低至3,461元，遠低於市場最低預期的4,100元一呎。

相較去年中售出的灣仔皇后大道東373號，發展規模較細，吸引8間發展商競投，最終由英皇以6.48億元投得地皮。