

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 發展商繼續高價搶地，市民「焗」捱貴樓。港府上月底出招壓市，原本市場預計上週五截標的兩幅地皮會低價批出，但昨日結果出爐，均以高於市場預期上限5%成交，令人大跌眼鏡。地產界指出，是次賣地直接反映辣招出後發展商對樓市前景的取向，對後市有指標性作用；結果亦反映發展商對後市依然樂觀，恐重燃市民對樓價「只升不跌」的憧憬。

地政總署昨日傍晚公布，將軍澳第66D2區由新地以25.45億元投得，樓面地價約4,517元。另一幅落馬鞍山落禾沙彩沙街地皮則以29.01億元批予長實，樓面地價5,160元。按市場之前的估值，將軍澳地皮的樓面地價每呎由4,083元至4,296元，落禾沙地則約3,593至4,910元，但今次成交價，兩幅地皮的造價都高出之前市場預期上限的5%。

**新地：總投資料達60億**

新地副董事總經理雷露說，將軍澳地皮鄰近港鐵站兼有海景，以新地以往於該區的賣樓經驗，預料可吸納同區及港島東用家，總投資料達60億元。據悉，將軍澳地皮位置臨海，早前吸引多達7個財團競逐。地皮佔地約160,965方呎，最多建563,377方呎，住宅佔約482,895方呎，限建單位由600個至630個。另一幅馬鞍山落禾沙彩沙街地皮，佔地約

# 長實新地奪地 造價勝預期5%

## 將軍澳落禾沙熱賣 「只升不跌」憧憬重燃

155,002方呎，最多建562,171方呎，同樣有限量條件，限建單位數量由440個至463個。地皮上週五截標時，多達9間發展商入標，競爭激烈，市場原本預料在該區有發展項目(迎海)的恒基及新世界呼聲最高，但最後竟由長實中標，亦大出意外。

**長實：造價非常合理**

長實執行董事吳佳慶表示，落禾沙地皮所有單位均可享海景，毗鄰馬鐵烏溪沙站，交通便利，是次造價非常合理。地盤面積約155,002方呎，最多建562,171方呎，同樣有限量條件，限建單位數量由440個至463個。就兩幅地皮的樓面地價均高出市場預期上限5%，資深測量師陳東岳認為，雖然政府推出兩項新措施，但主要受影響對象為豪宅物業，反觀今次兩幅地皮土地都有限量元素，日後估計主打本地用家，受新招的影響反而輕微。事實上，新措施中買家印花稅(BSD)，主要打擊非本地人士及公司客，而豪宅的買家則較多這兩類人士，故受影響亦最大。

翻查資料，將軍澳第66D2區今次每呎樓面地價達4,517元，毗鄰同質素及景觀的66C2區地盤，上月中由信置及嘉華以破該區

地價紀錄的樓面地價4,696元投得，兩幅地皮的成交時間剛好位於政府推出新招的前後，但造價相差只得4.17%，反映新措施未有影響發展商投地意慾。

美聯物業東南九龍區董事郭玉滿指出，是次將軍澳地皮以25.45億元批出，反應較市場預期佳，粉碎「流標」傳聞。他認為是次賣地結果直接反映「辣招」出後，發展商對樓市前景之取向，對後市頗具指標性作用。

韋堅信測量師行估值董事林晉超說，新地於將軍澳第66區發展經驗豐富，連同剛購入的地皮，至今已手持多達4幅地皮發展，而且系內新盤即將開賣，相信今次買地是出於一種戰略，是故高價搶地，應視作個別情況。不過，由今次招標可見，發展商對後市樂觀，買地並未受到新措施太多影響，加上美國大選完畢，該行會繼續觀察接下來的賣地情況，並對之前較悲觀的賣地估值作修正。

另有業內人士指，今次高價投地反映發展商不擔心後市會受新措施影響，亦沖淡早前新招導致的觀望情緒；而奧巴馬勝選有望繼續推行寬量政策(QE)，熱錢橫流，低息環境持續，市場對樓價「只升不跌」的期望或將死灰復燃，短期內有助買家入市恢復信心。

**發展商將軍澳66區地皮分布**



# 財爺：順民粹派福利毀繁榮



曾俊華以歐債危機為例，指香港應小心有政客為博取一時掌聲，漠視福利主義對下一代帶來的負擔。



曾俊華昨日在「亞洲自由經濟」網絡會議上，發表以「福利主義如何摧毀繁榮——民粹主義者對經濟自由的挑戰」為題的演說。

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 立法會財務委員會將於後日連開3節會議，討論長者生活津貼撥款申請。財政司司長曾俊華昨日在會議上表示，不贊同部分議員反對計劃的入息及資產申報，以至要求將「長津」變為落實全民退休保障計劃的第一步等的民粹觀點，批評政客試圖以推行福利措施去博取短期的掌聲，漠視對未來造成負擔，而「歐豬四國」已證明福利主義會摧毀一個繁榮的經濟體，港人對此必定要保持警覺。他強調，特區政府會繼續以審慎態度去管理公共资源，明年2月底發表的財政預算案亦會繼續奉行量入為出的原則。

**強調審慎理財量入為出**

曾俊華昨日在「亞洲自由經濟」網絡會議上，以大會主題「福利主義如何摧毀繁榮——民粹主義者對經濟自由的挑戰」發表演說，指特區政府近期向立法會申請撥款的長者生活津貼，旨在補助貧窮長者生活，社會也有共識應為有需要的長者提供更多支援，但有

部分立法會議員反對計劃的入息及資產申報，認為所有長者，不論財政狀況，都有領取生活津貼的權利，更有些議員認為長者生活津貼要成為落實全民退休保障計劃的第一步。

**不可為下一代製造太大負擔**

他又說，自己不贊同這種民粹觀點，強調任何社會福利措施都不可以為未來下一代製造太大負擔，並可在不影響其他同等重要的計劃所得到的公共資源的前提下可持續發展，而長者生活津貼是扶貧措施，有需要設入息及資產申報：「當社會上的某一個人的權利變成別人的負擔，那份權利就不是必然的，必須帶有條件。在長者生活津貼此事而言，條件就是入息資產審查。」

**政客博掌聲 代價明浮現**

曾俊華強調，福利主義可以摧毀一個繁榮的經濟體，「政府在福利措施上過度花費，已被很多分析家

視為西班牙、意大利、葡萄牙國債飆升的主因」，又舉阿根廷為例，指該國的GDP在20世紀初排名全球第六，到2001年因無力償還超過1,000億美元國債，觸發社會動盪，近年情況雖然有所好轉，但至今仍未走出餘痛，原因是在貝隆出任總統時推行了不少民粹主義政策；希臘在1929年至1980年年均GDP增長達5.2%，但現在身陷債務危機、國內失業率高企、治安欠佳嚇跑遊客，原因是1981年至2009年間政黨不斷比拚民粹福利政策所致：「政客常常試圖以推行福利措施去博取短期的掌聲，但代價要等到未來才會浮現。對此我們必定要保持警覺。」

他又透露，明年2月底發表的財政預算案，他會繼續以量入為出作原則，並會以審慎理財的態度去管理公共资源，而特區政府累積了可觀財政儲備，具備資源為經濟發展創造有利條件，及協助有需要的企業、市民，當局並會不時檢討各項政策，為在職貧窮人士、單親家庭、殘疾人士及其他弱勢社群提出支援，鼓勵就業，讓他們賺取收入從而脫貧。

# 反對派預告再拉布 張宇人：申撥預留會期

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 由於反對派議員拉布，拖延立法會財務委員會表決長者生活津貼計劃的撥款申請，已令全港40萬合資格長者損失了1個月的特惠津貼。明日，財委會連開3節會議再討論有關問題。社民連主席梁國雄及「人民力量」議員黃毓民等昨日聲稱，他們會於明日會議上提出逾千條修訂，繼續拉布。財會主席張宇人坦言，對有關撥款申請能否進入表決程序不存厚望，並已預留了16日、23日及30日財會繼續處理。

**長毛提千修訂 黃毓民提「數百」修訂**

反對派阻撓長者生活津貼計劃撥款通過，引起社會強烈批評。梁國雄昨日在立法會上聲稱，他會在明日會上提出1,000項修訂，黃毓民亦會提出「數以百計」的修訂，繼續拉布。不過，部分原稱將會在明日會議上「問完又問」以拖延審議的反對派議員於昨日改變立場。

工黨議員張超雄稱，他們理解到合資格長者對特惠津貼的期望甚殷，故決定會在周五以前以書面形式向政府提問，在獲回覆後，他們在明日會議上就只會追問回覆中不清楚的部分以節省不少時間，並承認明日會議未必能夠完成表決，但相信可趕及於11

月內完成有關審議，令長者可以安心。

**鴿黨有保留 「應有一個了斷」**

民主黨前主席何俊仁亦稱，該黨對計劃有保留，但認為事件「應該有一個了斷」，故不贊成在明日會議時繼續「拉布」，又指所有事都要「拉布」，將會拖垮整個民主制度。

財會主席張宇人昨日被問及有關的撥款申請能否於明日財會上表決時指，根據《議事規則》第三十七條，議員可在會上無限制地提出修訂議案，即使反對派屆時只提出100條修訂，而每條僅以2分鐘去處理，也要200分鐘才能完成討論，故沒有信心有關的撥款申請可於明日進入表決程序。

另外，仍未表態會否支持長者生活津貼撥款申請的工聯會，今日與特首梁振英會面。工聯會副會長黃國健指，今日與特首的會面只是「例行公事」，他們屆時會向對方表達對新年度施政報告的意見，包括標準工時立法、男士侍產假等，未知會否觸及長者生活津貼的問題，並重申他們要求70歲以上長者毋須資產審查的立場不變，希望特區政府讓步，而有關問題仍有不少變數，故他們仍未決定投票取態，以免陷於被動。



財會主席張宇人對有關撥款申請能否進入表決程序不存厚望。



梁國雄(左)及黃毓民(右)預告「拉布」，為「長津」申撥添煩添亂。



王國興指房策「走錯路」，促政府「撥亂反正」。田北辰形容香港樓市如「脫韁野馬」。

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 立法會昨日在大會上討論完善房屋政策議案，有議員在發言中直指房問題源於上屆政府的「孫九招」及放任政策，促請特首梁振英「撥亂反正」，有人更狠批反對派一方面抱怨樓價貴，一方面卻阻撓新界東北發展。

**王國興促房策「撥亂反正」**

工聯會議員王國興在昨日立法會上提出「完善房屋政策」議案，指香港住房問題源於特區政府在2002年未經諮詢推出「孫九招」，其後又一直採取放任政策，「走了10年錯路」，令近4年來樓價再翻一番，打工仔再勤力也追不上樓價，故要求梁振英「撥亂反正」，包括審視現有「生地」、「熟地」的儲備量，興建更多公共及資助房屋；盡快交代「港人港地」政策及時間表；檢討公屋編配及申請資格，推出夾心公屋單位，及優化首次置業貸款計劃及租者置其屋計劃等，以免問題最終演化為「民怨累積的火藥庫」。

民建聯議員梁志祥提出修訂，指民建聯支持工聯會提出的大部分措施，但認為有人提出推出「租務管制」等措施並不可行，更有需要提出發展新界東北以增加土地供應的問題。

**陳鑑林籲「高抬貴手」勿損民生**

民建聯議員陳鑑林亦批評，反對派一方面抱怨樓價貴，一方面卻阻撓新界東北發展，近日更要求政府擱置討論多時的白表免補地價買居屋方案是口心不一，希望反對派「高抬貴手」，不要再將民生議題轉化為政治爭拗。

新民黨副主席田北辰則形容，香港樓市如「脫韁野馬」，但認為放寬居屋申請人資產限額，變相令中籤機會更低，也蠶食了「多勞多得」的文化。

反對派就為接連阻撓新區發展解畫。公民黨議員郭家麒聲言，新界東北發展並非真正為香港人，又稱當局4個月來推出「梁十招」及白表免補地價買居屋方案，樓價反而上升16.2%，與民意背道而馳。

發展局局長陳茂波在回應時則強調，早前完成諮詢的新界東北發展區，涉及530公頃土地，其中約150公頃住屋土地，提供超過5萬個單位，當局承諾會再研究區內的住屋數量。他續說，政府會繼續採取多管齊下方式，開拓土地資源，建立土地儲備，現正進行的新發展區規劃和土地研究及檢討，共涉及逾2500公頃，再配合適度填海及岩洞發展，將有助增加土地供應，並預計明年至2017年間，市建局將招標發展的土地有約3.9公頃，現正處於不同規劃階段，會盡快推出招標。

# 阻撓新東北發展 反對派挨批