

# 期待施政報告回應市民訴求

行政長官梁振英將於本月16日發表首份施政報告。中大亞太研究所昨日公布的最新民調顯示，64.2%受訪市民表示對新施政報告有期望。市民對施政報告既有所期待但期待高的不多，反映市民明白香港長年累積深層次矛盾，難以在一年半載內得以解決。行政長官應該實事求是地制定施政報告，盡可能推出實質性的措施，回應市民最關心的房屋、扶貧方面的訴求，亦要為長遠發展提出切實可行的新目標和新願景，提振市民的信心，對未來充滿希望。

此次調查顯示，在700多名受訪者當中，雖然超過一半表示對施政報告有些期望，但有很大期望的只有一成多，而表示沒有期望的則有三成。市民對施政報告整體期望不高，說明新政府上任只有半年時間，施政方針及辦事能力尚未全面展示，大多數市民仍持觀望態度。本港高樓價、高租金，產業結構單一，貧富差距擴大，令本港近年發展緩慢，社會怨氣增加，市民希望新政府能夠有所作為，帶來轉變。市民亦清楚這些困擾本港的問題是數十年形成的結構性矛盾，苛求新政府在短時間內拿出解決問題的靈丹妙藥也不現實。同時，新政府開局以來，一直面對很大的壓力及挑戰，所有新政府推出

的政策都出現爭拗，市民儘管希望社會狀況、個人生活有所改變，但也了解新政府的難處。

在此次調查諮詢的多個政策範疇中，最多受訪者認為要優先處理的是房屋規劃及民生福利，其次為經濟發展和醫療衛生。梁振英早前赴京進職，與國家領導人會面時，中央政府均支持及肯定特區政府的表現，要求特區政府關注民生、經濟問題。這顯示本港市民和中央首要關注的仍是經濟民生問題，期望梁振英即將公布的施政報告，能有力回應市民最迫切的訴求，平息社會中存在的不同聲音。

梁振英在元旦日發表的網誌表示，2013年的施政報告既是他年度的施政報告，也是未來五年的施政藍圖。梁振英及其施政團隊過去一段時間，為準備施政報告多次落區收集民意，虛心聽取、總結市民的意見。施政報告應分清緩急輕重，釐定切合民意、科學可行的發展策略，既要盡量回應市民最關切的房屋、福利問題，讓市民分享到實實在在的好處，也要定出香港社會建設短中長期規劃，特別是制定適合香港的產業發展大綱，打連令人憧憬的「香港夢」，凝聚港人同舟共濟，齊心協力推動香港的建設。

(相關新聞刊A19版)

# 樓市越升 風險越大

土地註冊處資料顯示，上月住宅樓宇買賣合約較11月份大幅下跌53.3%。額外印花稅加強版和買家印花稅推出兩個多月後，本港樓市交投大幅滑落，顯示措施推出已發揮為樓市降溫的效用。不過，樓市交投氣氛雖趨緩和，但隨著熱錢流入，本港樓價仍有可能上升。樓市越升，風險越大。當局應密切留意銀行提供按揭的風險係數和條件，對資助房屋計劃提供9成按揭的銀行更應把好關，嚴格審批申請人士的供樓能力，以免經濟下行時供樓人士出現難以負擔的情況。

去年本港樓市交投熾熱，樓價持續高企，當局因應情況在去年10月底推出兩項穩定樓市的措施後，交投即時冷卻。不過，美國兩黨就「財政懸崖」達成協議後，環球股市造好，熱錢紛湧而至，港股更急升逾600點，創19個月新高，升勢凌厲，資金短期內仍憧憬後市而尋求出路炒賣房屋商品。在熱錢氾濫的情況下，港股上升的同時，未來將進一步推高樓價，部分樓盤在上月便已溫和回升，顯示樓市已開始消化

兩項措施。近期樓價並未隨着交投減少而下調，相反不少業主採取惜售策略，進一步收緊二手樓宇供應量，令樓價持續高企。當局推出置安心資助房屋計劃「綠悠雅苑」後出現搶購潮，反映市民置業難問題仍然存在。此外，全港目前只有約390公頃土地可作住宅發展，估計提供約9.5萬個單位，僅能滿足未來2至3年的房屋需求。在房屋供應緊張的情況下，本港樓價仍有上升空間。

雖然熱錢憧憬本港經濟向好，港股資金充裕，但是熱錢來去匆匆，股市一旦出現波動，資金隨時撤走，增加樓價下行壓力。此外，目前外圍經濟下行風險仍大，美國「財政懸崖」並未根本解決財赤問題，經濟增長緩慢，歐洲多國仍未完全走出歐債陰霾，不明朗因素持續困擾歐元區，加上現時息口低無可低，美國聯儲局已將美國息口和當地失業率及通脹率掛鉤，未來加息風險與日俱增。因此，無論政府和市民，都不能低估樓市風險。

(相關新聞刊B6版)

# 4政府用地改住宅 助民安居

## 茶果嶺礦場可建2200單位 觀塘3地兩交房署發展

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港府為協助市民安居，不斷增加住宅土地供應，規劃署建議將4幅土地改為住宅用地，包括前茶果嶺高嶺土礦場及觀塘區三幅政府機構用地改作住宅用途，這3幅土地會交規委會討論，之後將諮詢公眾2個月。其中前茶果嶺高嶺土礦場面積約3.21公頃的土地，建議改為四幅住宅用地，提供2,200個單位，由於要先進行平整工程，預計2018至2019年才能提供用地建樓。

**規**劃署建議，把前茶果嶺高嶺土礦場面積約3.21公頃的土地改為4幅住宅用地，每幅土地由0.59公頃至1.04公頃的用地，作中密度發展，地積比率由3.8倍至4.5倍，住宅總樓面約139.932萬方呎，興建15幢16層至22層高的私人樓宇，提供2,200個單位，預計供6,000人居住，並興建一間有30間課室的小學。同時，發展礦場平台東邊及南邊開闢休憩用地，提供康樂設施，及於茶果嶺村與礦場平台間的綠色山丘和自然山坡劃作綠化地帶，亦建議增設公共交通服務設施。

### 彩興路地皮 最高地積比率5倍

另外，規劃署又建議，牛頭角彩興路、觀塘碧雲路和高超道交界，及鯉魚門徑的3幅政府社區用地改作住宅用途，其中牛頭角彩興路、及碧雲路和高超道交界2幅用地會交由房屋署發展資助房屋。牛頭角彩興路的地皮佔地約93,646方呎，西面為坪石遊樂場，南面為彩德邨，現時已平整並用作臨時露天停車場，地皮一直預留作興建一所中學之用，規劃署將於區內另覓地點作興建中學之用，教育局對此未有反對。此地皮的最高地積比率5倍，總樓面約35.5萬方呎，最高建築高度為主水平基準上130米(約25層)。

至於觀塘碧雲路和高超道交界地

皮，佔地75,348方呎，地盤尚未平整，現時為一幅被樹木覆蓋的斜坡，建議的地積比率6倍，可建總樓面約38,750方呎，最高建築高度為主水平基準以上150米(約28層)，建議此地皮由政府、機構或社區用地改為住宅用途，交由房屋署作資助房屋發展。

### 鯉魚門徑地盤 100車位公用

另一幅位於油塘的鯉魚門徑地盤，佔地約35,682方呎，現已平整並用作兩個臨時露天停車場，地盤一直預留作興建一座多層提供100個車位的停車場，但運輸署未有發展時間表亦不反對此地盤改作住宅用途。規劃署建議把此地皮由政府、機構或社區用地改為住宅用途，並規定在發展內需提供100個私家車泊車位予公眾使用，地積比率5.5倍，可建總樓面195,366方呎，最高建築高度為主水平基準以上80米(約23層)。

事實上，港府多管齊下以增加供應來調控樓價，繼去年10月底推出「雙辣招」後，政府於本財政年度首季已推出約9,000個私人住宅單位，本季亦推出6幅住宅地，提供3,000伙(不包括鐵路項目)，數量按季大增70%，亦是本財年推地最多的一季，當中最矚目為首度面世的兩幅彩德「港人港地」，預料提供1,100伙；何文田「百億地王」亦將膺目登場。



# 人口增 區議員憂交通難負荷

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 規劃署建議將前茶果嶺高嶺土礦場改劃為4幅住宅用地，作中密度發展，興建15棟私樓，及觀塘區3幅「政府、機構或社區」(GIC)用地改作住宅用途。觀塘區區議員顏汶羽指出，觀塘區近年的新發展區及重建計劃，例如安達徑道發展計劃及牛頭角下邨重建計劃，已令該區交通負荷十分沉重，憂慮新增人口加劇問題。

規劃署建議的GIC用地分別位於彩興路、碧雲路和高超道交界，及鯉魚門徑。顏汶羽以彩興路用地為例，附近的

彩德邨、彩盈邨及彩雲邨等，人口已達3.5萬，但該社區現時巴士線已十分不足，「要再起樓，解決交通問題是關鍵」。其次是社區配套不足，顏汶羽表示，該區缺乏社區會堂等設施，「連文件提及擬建的體育館都是收到文件才知」；他又建議於碧雲路和高超道交界地皮附近，增設分科門診服務，照顧區內居民需要。

顏汶羽指出，前茶果嶺高嶺土礦場附近已有匯景花園和麗港城等私人屋苑，擔心再建10多棟樓宇，會產生屏風樓問題。

# 兩中型住宅地截標 料進賬至少24億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府推出的沙田九肚第56A區住宅地及西貢沙角尾限呎住宅地皮今日截標，業界估計，由於兩幅地皮均屬中型發展項目，料除大型發展商外，估計可吸引不少中小型發展商參與，料入標反應不俗，業界料兩地皮可為庫房進賬約24.2億至32.8億元。

### 發展商對後市樂觀 續增優質土儲

美聯測量師行董事林子彬表示，沙田九肚第56A區的限呎地，地皮面積約為92,463呎，地積比率約為1.54倍，可建樓面面積約142,386平方呎，估計將發展為洋房及低密度分層單位。由於地勢較高，料可擁開揚景觀。若以每呎樓面呎價約9,000元計算，估計地價約為12.8億

元。中原測量師行執行董事張競達指，港府雖新增買家印花稅等新穩定樓市措施，但發展商對後市感樂觀，繼續積極增加優質土儲，故未對今日公開招標的2幅地皮估值作出調整，沙田九肚第56A區地皮的樓面呎價預計為1萬元，總值14.2億元。

至於另一位於西貢沙角尾的項目為限量地，地皮面積約為166,089平方呎，地積比約1.5倍，可建樓面約249,133平方呎，規定發展項目的住宅單位總數不得少於240個。此地皮鄰近西貢市中心，購物及交通均方便，料高層單位有機會擁海景，林子彬指出，若以每呎樓面呎價約8,000元計算，此地皮的地皮呎價預計為4,000元，總估值約10億元。



藍凌志昨稱，用「貴氣」後每度電的燃料費需上調最少港幣7仙。香港文匯報記者廖穎琪攝

# 減排用「貴氣」

# 中電預告 2015 增燃料費

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 崖城天然氣供應接近枯竭，中電覓得新天然氣源以維持穩定供應。不過，西氣東輸二線的天然氣價格，預期為每百萬英國熱量單位(天然氣常用單位，下簡稱「單位」)18美元至20美元，較現時崖城的每單位6美元貴至少2倍。此外，為達到2015年的減排要求，燃煤發電比率大減，須使用更多價格較貴的天然氣，中電總裁藍凌志昨稱，屆時每度電的燃料費需上調最少港幣7仙。但中電公關部其後補充，電價受一攬子因素影響，難以準確預測未來數年的電價。

### 每度電燃料費或增7仙

西二線天然氣供應協議上月獲得行政會議通過，有關協議訂明西二線天然氣的供港安排，西二線天然氣的氣價分為兩部分，天然氣價格佔半，按市價計算浮動，另一半則為運輸成本、稅項及相關行政費用，固定價格。

中電用戶的電價由兩部分組成，包括基本電價和燃料費條款收費。為配合西氣東輸，中電投資約17億元於屯門龍鼓灘發電廠的改裝及提升工程，該筆投資已全數入帳。中電表示，原本令今年的基本電價每度電上調0.9仙，但因售電理想，令去年電費穩定基金結餘改善等因素，基本電價可維持不變；而假設崖城天然氣發電比率全數轉至西二線天然氣發電，今年每度電的燃料費需上調港幣7仙，但由於部分發電仍用崖城天然氣及其他控制成本因素，令今年燃料費上調僅4.6仙。

為於2015年達到港府設訂的更嚴謹減排要求，中電屆時燃煤發電的比率將由2011年的49%減至25%，而天然氣就由21%增至45%，核電比率不變。藍凌志昨與傳媒茶敘時稱，天然氣較燃煤貴，加上屆時崖城天然氣勢再減少，需用更多價格較高的西二線天然氣，燃料成本壓力上升，相信屆時每度電的燃料費需上調超過港幣7仙。但其後中電公關部補充，電價水平受多個因素影響，包括售電量、資本和營運成本等，難以作出準確預測。

### 政府開始部署中期檢討

政府今年將就《管制計劃協議》與兩電進行中期檢討，環境局局長黃錦星昨日於另一場合稱，首季開始就檢討作部署；藍凌志則稱檢討時會與政府合作。世界綠色組織行政總裁余遠勝表示，中電選擇在這個時間拋出數字，聲稱燃料成本有上升壓力，是為中期檢討鋪路，預期9.99%准許利潤上限難以下調，但期望政府於採購天然氣價格等方面做好把關。

## 四幅政府地轉住宅地地皮資料

<p>■前茶果嶺高嶺土礦場</p> <p>面積：3.21公頃</p> <p>私人樓宇：15幢</p> <p>住宅單位：約2,200個</p> <p>估計人口：6,000人</p> <p>私家車位：226個</p> <p>地積比：3.8至4.5倍(平均4倍)</p> <p>住用樓面：139.932萬方呎</p> <p>樓宇高度：16至22層(主水平基準上90至108米)</p> <p>建議拆為4幅由0.59至1.04公頃的私人住宅用地</p>	<p>■油塘碧雲路和高超道交界地皮</p> <p>地盤面積：75,348方呎</p> <p>地積比率：6倍</p> <p>可建總樓面：38,750方呎</p> <p>建築高度上限：主水平基準以上150米(約28層)</p> <p>建議此地皮由政府、機構或社區用地改為住宅用途，交由房屋署作資助房屋發展</p>
<p>■牛頭角彩興路</p> <p>地盤面積：約93,646方呎</p> <p>地積比率：5倍</p> <p>可建總樓面：約355,212方呎</p> <p>建築高度上限：主水平基準以上130米(約25層)</p> <p>建議改為住宅用途，交由房屋署作資助房屋發展</p>	<p>■油塘鯉魚門徑地盤</p> <p>地盤面積：35,682方呎</p> <p>地積比率：5.5倍</p> <p>可建總樓面：195,366方呎</p> <p>建築高度上限：主水平基準以上80米(約23層)</p> <p>其他：100個公眾私家車泊車位(需計入非住宅樓面面積內)</p> <p>建議把此地皮由政府、機構或社區用地改為住宅用途</p> <p>製表：香港文匯報記者 梁悅琴</p>