

流標響警號 高地價需檢討

港鐵天水圍輕鐵天榮站上蓋項目昨日截標，最終在沒有收到任何發展商提交標書的情況下流標。港鐵上蓋項目流標，反映發展商對後市有保留，是對本港樓市發出的強烈警號，值得重視。隨着日後仍有更多土地推出市場招標，政府應檢討高地價政策，調整地價，既避免再次流標打擊市場信心，也防止影響建屋目標。市民亦應密切注意樓市情況，置業量力而為。

港鐵土地項目過去多次出現流標事件，包括西鐵南昌站、西鐵荃灣西站灣畔和大圍站等，原因包括標書內容不符合要求或發展商開出條件不理想，令當局收回土地。今次項目沒有限價或限量條款，早前曾接獲16份意向書，反應熱烈，顯示項目有一定吸引力，但是項目最終連一份標書也沒有收到，說明發展商認為地盤潛力低於補地價後的價值。現時天水圍同區樓價每平方呎約5,000元，以該項目訂定地價水平計算，意味後市該項目樓價將達每平方呎6,000至7,000元，作為非市區土地價格驚人。現時外圍經濟不明朗，低息環境隨時改變，樓價越高，風險越大，泡沫危機越來越強烈，發展商對後市有保留，影響投

標意慾。本港一直奉行高地價政策，政府從賣地中獲得可觀收入，積累豐厚收益，成為財政儲備主要來源。發展商就項目涉及多項考慮，包括計算地價成本效益，今次天榮站上蓋項目地價開列過高，是過去高地價政策的延續。政府有需要適時檢討高地價政策，配合本港房屋發展需要。政府為落實短、中、長期建屋目標，除繼續推出大量土地外，也需要發展商配合建屋，以滿足今後一手樓供應需求，達致調節樓市的目的。在高地價政策下，部分土地地價高於市場期望，不但令發展商就投卻步，而且增加建屋成本，間接推高樓市。

本港未來仍有多幅土地推出，政府避免賤賣土地之餘，亦應藉今次事件合理調整高地價政策，注意地價、土地供應和樓市發展的關係，重新檢視招標價，以免今後再出現地價與市場期望脫節而流標的情況，打擊市場信心。政府要確保未來建屋量達標滿足需求，也要保障樓市更健康平穩發展。市民亦須密切留意市況和市場訊號，衡量風險，量力而為，避免盲目追高。(相關新聞刊A2版)

中國遭美黑客攻擊 美反誣另有所圖

《紐約時報》引述美國網絡安全公司曼迪昂特的報告，聲稱中國解放軍設於上海的61398部隊，就是美國政商機構及基建遭黑客入侵的幕後黑手。中國外交部反駁指出，美方出於各種目的，就黑客攻擊進行無理猜測和指控，是不專業和不負責做法。中國國防部也連續兩天對此進行反駁，指出中國是網絡攻擊的主要受害國之一，其中有相當數量攻擊源來自美國。事實上，網絡攻擊力量最強的是美國，中國才是遭美國黑客攻擊的受害者，美國反誣中國乃賊喊捉賊的伎倆。所謂「中國黑客威脅論」，不過是「中國威脅論」的衍生品，除了抹黑和遏制中國外，還另有所圖，就是為美國開展網絡戰營造輿論聲勢。

美國炒作「中國黑客威脅論」，實際上是倒打一耙。中國是網絡攻擊的主要受害國之一。針對中國的網絡攻擊、網絡犯罪呈快速、逐年上升之勢，而源自美國的網絡攻擊數量名列第一。據統計，中國軍隊接入國際網絡用戶終端遭受了大量境外攻擊，根據IP地址顯示，其中有相當數量攻擊源也來自美國，但中國並沒有以此為由指責美方。

對所謂「中國黑客威脅論」，美國人也不完全認同。美國互聯網安全公司賽門鐵克公司曾發表報告稱，美國是全球網絡黑客大本營，其每年產生的惡

意計算機攻擊行為遠遠高於其他國家，而在受網絡黑客攻擊的國家中，中國是最大受害國。美國網絡安全專家傑佛瑞·卡爾近日在博客上發文說，《紐約時報》有關所謂「中國黑客過去四個月來攻擊本報」的報道似乎是一種「臆想」，負責該報網絡安全的曼迪昂特公司列舉的一些認為攻擊應由中國負責的理由都說不通。

曼迪昂特公司以「中國黑客」為靶子，不過是一種營銷炒作，是要招徠客戶去該公司買安全軟件和服務。美國政府和軍方渲染「中國黑客威脅論」，則是要為推進網絡戰爭計劃造勢。自網絡成為戰爭的新空間後，美軍在全球率先成立了網絡司令部，大量招募黑客，將其變為網絡戰士，研發收集各種計算機病毒，建立網絡戰武器庫等。據《華盛頓郵報》1月27日援引美國國防部官員的話報道，未來幾年中，美國網絡安全部隊員額不僅會擴充5倍，而且將轉化為網絡時代的戰鬥部隊。

中國法律禁止黑客攻擊等任何破壞互聯網安全的行為，中國政府始終堅決打擊相關犯罪活動，中國軍隊從未支援過任何黑客活動。美國熱衷提升網絡戰能力，是冷戰思維的產物。當前，國際社會應就如何維護信息安全和網絡空間的和平加強合作，防止其成為新的戰場，使其真正用於促進社會經濟發展和人類福祉。(相關新聞刊A10版)



總理溫家寶昨日主持召开任內最後一次國務院常務會議，部署繼續做好房地產市場調控工作。

主持任內最後一次國務院常務會議 溫總 風樓炒煞狠 房稅擴試點

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)從去年底開始，在「限購令」、「限貸令」等調控政策並未鬆動的背景下，一線城市購房者蜂擁入市，房價快速飆升。針對這一現象，中央再次加碼樓市調控力度。國務院總理溫家寶昨日主持召开任內最後一次國務院常務會議，強調要堅決抑制投機投資性購房，制定年度房價控制目標，完善穩定房價工作責任制。溫總要求，要嚴格執行商品住房限購措施，擴大個人住房房產稅改革試點範圍。

據新華社報道，這次會議是本屆政府第234次國務院常務會議。從2008年3月19日以來，國務院常務會議共研究討論611個議題，涉及應對國際金融危機、改善民生、深化改革開放、加強政府自身建設等方面。

國務院常務會議昨日研究部署房地產市場調控工作，肯定此前的房地產調控成效，稱住房限購、差別化住房信貸和稅收、增加土地供應等綜合性政策，對合理引導住房需求、緩解供求矛盾、穩定房價特別是遏制一些熱點城市房價過快上漲，發揮了關鍵作用。

將制定年度房價控制目標

溫家寶表示，抑制投機投資性購房是房地產市場調控必須堅持的一項基本政策。要保持政策的連續性和穩定性，嚴格執行並完善有關措施。要堅決抑制投機投資性購房。嚴格執行商品住房限購措施，已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市要在限購區域、限購住房類型、購房資格審查等方面，按統一要求完善限購措施。

對於其他城市房價上漲過快的，省級政府應要求其及時採取限購等措施。嚴格實施差別化住房信貸政策。要擴大個人住房房產稅改革試點範圍。

首批房產稅試點城市措施

上海
徵收範圍：本地戶籍新購且屬於家庭第二套以上；外地戶籍新購
計稅價格：交易價格70%，以後按評估價
稅率：0.6%，低於平均價格2倍的0.4%
重慶
徵收範圍：個人擁有的獨棟別墅；新購高檔住房；在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套房
稅率：平均價格3倍以下0.5%，3-4倍1%，4倍以上1.2%；在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套房(含第二套)以上的普通住房，稅率統一為0.5%

■整理：記者 房慶

國務院要求，要完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和除拉薩外的省會城市要按照保持房價基本穩定的原則，制定並公布年度新建商品住房價格控制目標。建立健全穩定房價工作的考核問責制度。

加強市場監管。加強商品房預售管理，嚴格執行商品房銷售明碼標價規定，強化企業信用管理，嚴肅查處中介機構違章違規行為。推進城鎮個人住房信息系統建設，加強市場監測和信息發佈管理。

今年落成470萬套保障房

保障房方面，國務院要求，要加快保障性安居工程規劃建設。落實2013年城鎮保障性安居工程基本建成470萬套、新開工630萬套的任務。配套設施要與保障性安居工程項目同步規劃、同期建設、同時交付使用。完善並嚴格執行准入退出制度，確保公平分配。2013年底，地級以上城市要把符合條件的外來務工人員納入當地住房保障範圍。

此外，還將增加普通商品住房及用地供應。國務院要求，2013年住房用地供應總量原則上不低於過去五年平均實際供應量。加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和上市，盡快形成有效供應。



國務院決定嚴格執行商品住房限購措施，支持自住需求，抑制投機投資性購房，擴大房產稅改革試點範圍。

北大研究：中國樓市正現泡沫

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)在比較了1929年大蕭條和2008—2009年國際金融危機的起因及徵兆後，北京大學的一項研究課題認為，作為前車之鑒，應當看到中國經濟隱含着程度不同的金融風險，甚至危機發生的因素。中國的房地產行業過度繁榮，房地產市場正出現泡沫。

北大光華管理學院和北大經濟政策研究所名為「從微觀視角看兩次危機」的研究課題組認為：中國房地產業過度繁榮，房價飆升，房地產市場正出現泡沫。大量的資金湧向房地產開發市場和相應的住房抵押貸款市場，一線城市房價收入比遠高於歐美。「房地產泡沫破裂必然給整個金融體系帶來極大衝擊。」

限購令升級 樓市降溫可期

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)對於國務院會議要求要堅決抑制投機投資性購房、擴大房產稅試點範圍，專家分析，這意味着中央一直明令要求的房屋限購政策出現小範圍升級，對當前火熱的房地產市場可起到一定的「降溫」作用。值得注意的是，其中一些提法具有新意，如「嚴格實施差別化住房信貸政策」，顯示近期熱傳的「二套房貸收緊」政策推行的可能性或將加大。

打擊「囤房」者 把貨吐出來

中國人民大學財政金融學院副院長趙錫軍表示，房產稅擴大試點範圍關乎社會財富重新分配問題，可打破利益分配格局。徵收目的在於「讓囤房的人因囤不起房而把房子吐出來，讓沒有房的人有房可買」。易居房地產研究院副院長楊紅旭分析，這是內地自2009年末啟動房地產調控以來的第五次升級，意味着限購政策的小範圍升級。

楊紅旭分析，國務院是次要求，未來將按「統一要求」規劃相關限購城市的限購區域、限購住房類型、購房資格審查等內容，顯示政策將進一步嚴

收緊「二套房貸」可能性加大

國務院要求，「2013年底前，地級以上城市要把符合條件的外來務工人員納入當地住房保障範圍」。楊紅旭說，這是十八大要求的新型城鎮化的重要組成部分，即「農民市民化」，是為了保障這部分人的住房。未來，各地公租房的需求將大幅增加。各地政府須大力建設公租房。

此外，「嚴格實施差別化住房信貸政策」的說法是首次提及。雖然當前執行細則尚沒有出爐，不過市場人士分析這給給相關部門的執行留下空間。例如近期熱傳的「二套房貸收緊」政策推行的可能性或將加大。

國務院常務會議五控房價

■2009.12.14 四措施遏制部分城市房價過快上漲。一、增加商品住房有效供給；二、支持居民自住和改善型住房消費，抑制投資投機性購房；三、加強市場監管；四、大規模推進保障性安居工程建設

■2010.01.10 發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(「國十一條」)，增加保障性住房和商品住房有效供給、合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求、加強風險防範和市場監管、加快推進保障性安居工程建設、落實各級政府責任，加強房地產市場調控

■2010.04.15 貸款買二套房首付不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上家庭，貸款首付款比例不得低於30%

■2011.01.26 二套房首付比例不低於60%、貸款利率不低於基準利率的1.1倍、地方政府問責、調整個稅和增加土地增值稅、普遍實施限購令

■2013.02.20 堅決抑制投機投資性購房，制定年度房價控制目標。要嚴格執行商品住房限購措施，擴大個人住房房產稅改革試點範圍。

■製表：記者 房慶

上海房產稅去年收25億

香港文匯報訊(記者 錢修遠 上海報道)上海樓市在經過了1月的火爆之後，勢頭延續到了蛇年春節直至節後。近日，一些房地產交易中心的門口停滿了車，交易中心內過戶、諮詢的人絡繹不絕。另外，據財政部近日公佈的相關報告顯示，去年上海市房產稅收入為24.6億元，完成預算的109.3%。

2月新房成交量上漲14%

據漢宇地產新房數據監測顯示，2月份上海市商品住宅呈現量跌價升，截至2月15日成交量20.74萬平方米，成交均價24,492元/平方米，價格環比同期上漲14.4%。買方追漲的意願依然高漲，導致目前房價出現了加速上漲的跡象。

此外，財政部近日公佈的相關報告顯示，去年上海市房產稅收入為24.6億元，完成預算的109.3%。

根據2013年預算草案，今年上海市房產稅收入27億元，增長9.8%；城鎮土地使用稅18億元，增長7.8%。

