文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

取消勾地還須公開拍賣開拓土地

政府宣佈下年度取消勾地機制，取消勾地後全數土地將會用招標方式推出，這是為了政府主導和主動供應土地，同時亦可方便小型地產商參加競投政府土地。事實上，近年勾地制度已名存實亡，政府已採取招標方式供應土地。值得注意的是，當局的招標多次出現流標，反映政府對地皮的估值過高。政府有必要恢復定期公開拍賣土地制度，令土地價格更接近市場價格。現在最大的問題，是政府手中的土地不多，治本之方還在於政府拿出魄力，盡快尋求共識，以便從增加土地供應入手，扭轉市場供求失衡。

亞洲金融風暴之後，香港樓價狂瀉，港府仍然定期賣地，但地產商停止購入土地，港府為了保證土地不被賤賣，停止以前執行的土地拍賣。2004年1月起，更停止定期賣地，只有勾地。勾地機制是在樓市狂瀉時誕生的，主要功用是托市，防止出現不理想的賣地成績令樓價下挫，加劇負資產問題。但是，在樓市飆升時期，勾地機制的客觀效果就是限制土地供應，人為推高地價樓價，令樓市積聚泡沫危機。

在2011/12年度，發展商勾地只佔1幅，只可興建數個單位。在2012/13年度，發展商勾地只有2幅，只可建百多個單位。可見，發展商成功勾地的數量極少，因此近年來政府已採取招標方式供應土地，招標賣地是公開賣地的一種，好處是可防範地產商合謀壓價。早前輕鐵天榮站上蓋物業流標，多少已反映地產商看淡後市，出現地價與市場期望脫節而流標的情況。因此，政府在重新檢視招標價的同時，可考慮恢復定期公開拍賣土地，每年可供應一定數量的地皮，包括不同類別發展地皮，長遠有助樓市健康發展，避免樓價大上大落，比不定期主動招標賣地效果會更佳。

理順房地產市場的治本之方，還在於政府拿出魄力大規模開拓土地。現時已知短中期可提供作房屋用途的土地只有300公頃，預計可供興建約128,700個單位，但這300公頃土地用少見少。因此，要解決供不應求的結構性問題，政府須拿出魄力大規模開拓土地。在長期土地供應方面，施政報告明確提出將透過發展新市鎮及在維港以外適度填海解決香港未來的長遠房屋需求。大規模開拓土地，涉及利益相關的各方，因此政府須及早籌謀，盡快尋求共識，拿出可行的措施和計劃。

改革行政機構 適應社會轉型

中共十八屆二中全會昨日審議通過了《國務院機構改革和職能轉變方案》，並建議國務院將這個方案提交即將召開的十二屆全國人大一次會議審議。這是落實十八大提出的「穩步推進大部門制改革」，意味着行政改革將成為今年「兩會」的重要議題。穩步推進大部門制改革，有利於簡政放權、提高行政效能，改變權力過分集中、滋生貪腐的弊端，打造一個高效廉潔、公共服務型的政府，對於適應市場經濟發展，加快中國經濟社會結構轉型具有重大意義。

眾所周知，內地政府部門最大的弊端之一，就是機構臃腫、人員龐大、程序繁雜，不僅造成工作效率極其低下、服務水平極其不高，而且帶來社會財富的極大浪費。這與經濟市場化程度進一步加深的趨勢背道而馳，嚴重阻礙內地經濟社會發展的步伐。二中全會通過國務院機構改革的議題，並建議在兩會中審議，預示着揭開新一輪機構改革的序幕。

令人關注的是，過去數輪機構改革，最終沒有達到「精簡」的目的，相反機構、人員、職能等都在改革中變得越來越臃腫、越來越龐大、越來越繁雜，以至於政府的運行效率、運行質量、運行水平等不僅沒有得到提升，反而大大下降了。大部制改革的目的就是塑造公共服務型政府，即強調政府職能在於承擔公共服務，而不是「越俎代庖」地管理微觀經濟建設，政府不能既當裁判，又當球員。因此，大部制改革將是新一輪市場化改革的信號。隨着市場經濟的深入發展，凡是市場機制能夠自行調節的事項，除法律有規定的外，行政機關都不宜過多地干預。大部制改革目標明確，中央改革決心堅定，民眾也熱切期待此輪機構改革能除弊興利。

當前內地行政機構還存在一個為人詬病的「頑疾」，就是權力高度集中，掌握龐大資源，形成一個個利益集團，成為產生貪污腐化的溫床，鐵道部劉志軍貪腐大案就是典型。大部制改革將在責、權、利的分配和界定方面有明顯突破，不僅機構人員要精簡，職能也應得到優化，在減少、分散行政機構的權力同時，建立健全監督機制，以脫胎換骨的勇氣向社會分權，建立一個價值明確、適應社會要求的「責權一致」的政府，以制度化完善廉政建設，加強施政的民主性和科學性，提升民眾對政府的信任和支持。因此，大部制改革也被視為推動政治改革的一項重要舉措。

(相關新聞刊A4版)

首財季推3100伙 季減47%

政府心急增供應 新賣地表22地未完成規劃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府心急增加供應，新財年計劃主動推出46幅住宅地皮，當中22幅未完成規劃程序，甚至一些具爭議性的地皮如前李惠利校舍用地亦放入賣地計劃之中。新財年雖然打算大刀闊斧增加土地供應，但首財季僅能提供7幅住宅地，最高估值144.84億元，提供2,400伙，供應量按季下跌20%；若計及鐵路項目等其他供應來源，新財季供應雖增至3,100伙，但按季更少47%。

■將軍澳兩住宅地將在新財年首季推出。

發展局局長陳茂波昨表示，新財政年度的賣地計劃中，將推出46幅住宅地皮，可供應1.36萬伙。帳面看來供應相當充裕，但被問到多少幅地皮未完成規劃，原來多達22幅，包括受到爭議的前李惠利校舍用地，目前地盤旁的浸會大學正爭取地皮作中醫教學醫院用途。被問到多幅土地未完成規劃，會否影響土地供應，陳茂波未正面回覆，只表示政府會多管齊下覓地。

業界：供應能否達標存疑

業內人士擔心，政府多幅土地未完成規劃就放入賣地表，會給予外界政府土地不足的印象，而且政府改劃土地亦非一帆風順，馬鞍山迎濤灣前方的一幅臨海地皮，以及毗鄰大埔新峰花園的第6區地皮，都遭到地區人士的反對改用途而觸礁，而山頂柯士甸山道地皮亦因為規劃程序問題而剔出新財年勾地表。這22幅土地最終是否能順利改劃用途並推出市場仍屬未知之數。

再看看新財年新增的28幅土地，由於大部分規劃程序未完成，只得6幅土地的「預計最早供應日期」在今年，其餘22幅都要留待明年才推出，究竟當中多少幅能夠如政府所料推出市場，並令新財年的土地供應達到1.36萬伙的目標成為疑問。

事實上，本周五城規會就會審批2幅賣地表土地的規劃，包括前坪洲公立志仁學校(北面部分)，以及壽臣山道西與黃竹坑徑交界地盤。其中壽臣山地更屬於新增的28幅住宅土地中最貴重的地皮，亦屬於唯一的港島區新增地皮，佔地約136,918方呎，由「政府、機構或社區」改劃「住宅(丙類)3」用途，以0.75倍發展，提供102,689方呎樓面。市場估計該地皮樓面地價達35,000元，市值高達35.94億元，若規劃未通過城規會，地皮推出時間表推遲。

將軍澳屯門3幅為限量地

至於首季度政府將推出7幅住宅地皮，提供2,400個住宅單位，其中將軍澳第68B1區、將軍澳68B2區、屯門青山公路第55區，3幅地皮會加入限量條款，以確保住宅單位的供應量，7幅地皮市值最高達144.84億元，同期亦會推出1幅西鐵朗屏站(南)地皮，涉及720伙，8個住宅項目合共可興建3,100個單位。

另外，首季亦會推出1幅商業地和1幅酒店地皮，合共可供應16.44萬方呎商業樓面及300個酒店房間，綜合市場資訊，財年首季推出的10幅地皮合共市值最高達213.03億元。

2013年4至6月賣地計劃

地點	用途	地盤面積(方呎)	地積比率(倍)	可建面積(方呎)	預料提供單位	估值(億元)
何文田佛光街與常富街交界	住宅(乙類)	83,033	4.67	387,741	約2,400伙	42.65-46.5
屯門青山公路第55區	住宅(丙類)	125,142	1.27	159,372		5.58-5.6
將軍澳第68B1區*	住宅(丙類)	283,115	2.9	821,033		36.13-37.7
將軍澳第68B2區*	住宅(丙類)	295,160	2.9	855,964		39.37-43.4
沙田九肚第56A區(B6地盤)	住宅(丙類)	64,046	1.5	96,069		9.6
屯門掃管笏第55區嘉和里山路與青山公路交界*	住宅(丙類)	37,211	1.3	48,374		1.7
大嶼山長沙嶼南道	住宅(丁類)	15,479	0.4	6,191		0.34
鐵路項目						
西鐵朗屏站(南)	綜合發展區	90,396	5	451,980	720伙	15.82
酒店/商業用地						
香港紅棉路美利大廈	酒店	68,136	6.7	456,512	300房間	45.8
沙田馬鞍山第77區(11號地盤)	商業	54,788	3	164,364	-	6.57

*限量地 製表：記者 方楚茵

28新地皮納賣地表 涉8100伙

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 新財年賣地表加入28幅新住宅地，約可提供8,100伙。新土地以新界區最多，達到18幅；九龍區9幅，港島區只1幅。屯門新增加的土地達6幅是各區最多，但多屬於低密度的住宅丙地盤，反觀沙田石門及啟德發展區分別增加3幅，數量雖少但可興建中密度住宅，實際單位供應較屯門更多。

港島地仍匱乏 僅佔一幅

屯門區新增土地中，以掃管笏第56區掃管笏路規模最大，佔地達63.4萬方呎，但連該地在內的5幅新增供應均為「住宅(丙類)」用途，只供低密度及低層的純住宅發展，實際住宅供應仍有限。新界新增住宅地皮中，有3幅位於沙田石門及2幅位於大埔白石角的地皮，均為「住宅(乙類)」用途，用作中密度的住宅發展，相信可供應較多的單位。

至於市民最渴求的市區地仍然匱乏，新增住宅地供應中僅得港島的壽臣山道西一幅，屬豪宅地。九龍區新增的9幅住宅地皮，3幅位於啟德發展區，均為「住宅(乙類)」用途，由於之前兩幅啟德發展區第1H區1號及2號地皮，均有加入「港人港地」的條款，故有業內人士估計，視乎港人港地的招標反應，此次的3幅新增土地亦可能加入「港人港地」條款。

雖然發展局局長陳茂波強調會循多個途徑來增加酒店房間供應，而近兩季各有1幅酒店地供應。但新財年並未增加酒店地的供應，有測量師表示，現時商貿地皆可作酒店發展用途，新財年新增的6幅商用地皮中，就有4幅屬商貿地，另一幅商業地除商業、辦公室樓面外，亦包括酒店部分，故新財年酒店等商用樓面其實有所增加。

李惠利校舍改劃住宅 將諮詢兩個月

香港文匯報訊（記者 馮晉研）浸會大學一直爭取位於校園附近的前李惠利分校校舍用地，以作發展教學用途及建立中醫院。不過，該幅地皮南面部分已納入下年度賣地表作住宅用途。城規會本月中已批准將該幅地皮改劃作住宅，並於本月15日起進行為期兩個月的公眾諮詢。

浸大表示續作強烈反對

浸會大學發言人回應指，前李惠利校舍更改土地用途的建議現正在城規條例下的公眾諮詢階段，大學尊重既定的城規程序，並會在諮詢期內繼續強烈反對將上述教育用地改為住宅用地。

實施14年 勾地制早名存實亡

■香港文匯報記者 梁悅琴

新政府宣布取消已實施了14年的勾地制度。雖然勾地制度早已名存實亡，過去兩年僅勾出3幅土地，對增加土地供應幾乎起不到作用，但無可否認曾對樓市有一定貢獻。該措施的好處是，政府能保證以心目中理想的價錢獲得土地收益，也減少了因公開拍賣流拍或低價成交對樓市的震盪；但壞處是勾地者常為他人作嫁衣裳。

金融風暴後產物 防賤賣地

勾地制度是港府於1999年起採用的一種土地出讓方式。當時受亞洲金融危機的衝擊，樓市低迷，地價也一沉不起。為防止賤賣土地，房屋局推出「勾地」制度。在「勾地表」制度下，發展商可申請「勾出」「勾地表」內任何一幅土地，但申請人必須為購買該幅土地開出最低價格及繳交按金。若申請人的出價符合政府按公開市場價格所作的評估，該幅土地便會以公開招標或拍賣「價高者得」的形式出售，若無人與申請人競爭，則該地皮就以申請人勾出地皮的價格，售予申請者。

五年前最熱 兩年共勾售17地

2002年樓市步入低迷，政府宣布取消拍賣土地，暫停勾地一年。及至2004年5月，經濟逐漸好轉，發展商亦要增加土地儲備，港府重新恢復賣地，繼續推出勾地表，但發展商多番試勾失敗，要求政府降低勾地價金額，到05年6月地政總署決定容許申請勾地者的勾地價為地政總署心目中的價格八折範圍內亦可，令勾地再現熱潮，06/07及08/09年度分別有8幅及9幅土地成功勾出及出售。

2010年政府開始主動賣地，重拾主動權，將招標與勾地表雙軌並行，但勾地表制度其實已名存實亡。地政總署數據顯示，去年12月已連續3個月錄「零勾地」被拒宗數，本港自2011年10月起，連續錄得8個月「零勾地」被拒宗數，直至2012年6月終打破悶局，6月份錄得2宗勾地被拒宗數，為兩幅坪洲小型用地；至7月份至9月份，各月再錄1宗勾地被拒宗數，被試勾失敗的地皮均為大嶼山長沙嶼南道地皮。9月份錄得一宗勾地被拒宗數，獲試勾失敗地皮為大嶼山長沙嶼南道地皮；惟自10月份起，再現「零勾地」被拒宗數。

常有發展商為他人作嫁衣裳

雖然「勾地」制度使到土地供應數量符合市場的實際需求，降低了對市場的干擾，也確保了土地以合理價格賣出，但勾地表制度自1999年4月推出以來，不少發展商批評為他人作嫁衣裳，如嘉華、會德豐都曾多次申請成功勾出地皮，最終未能到手，由其他資金更充裕的大型發展商以高價取得地皮；此外，政府不公開勾地表內各幅土地的底價，人為製造市場信息不對稱的問題，增加土地被勾出的難度，變相進一步收緊土地供應。

特稿

版面導讀

霧霾沙暴夾擊 灰濛京城染黃
要聞 全國「兩會」召開在即，而霧霾結伴沙塵、大風昨日突襲京城，主要污染物PM2.5濃度再次「爆錶」，京城籠罩在一片霧霾沙塵中，空氣顏色由灰白轉為土黃。
詳刊 A10

廣東江蘇上海 競爭力列三甲
中國 社科院昨發佈競爭力報告，北京、天津和上海的人均GDP超過了12,000美元，而在全國31個省級行政區中，廣東、江蘇、上海的經濟綜合競爭力位列前三甲。
詳刊A18

澳洲破冰毒案 總值35億港元
港聞 澳洲與中國警方聯手破獲歷來最大宗冰毒案，檢獲585公斤由深圳以貨櫃偷運到悉尼的冰毒，總值4.38億澳元（約近35億港元），共拘捕3名男子，其一為港人。
詳刊A24

外圍陰霾盡掃 港股返二萬三
財經 港股在外圍利好因素帶動下，氣勢如虹，昨一掃之前歐債危機重燃和內地進一步調控樓市的陰霾，恒指重上23,000點關口，以23,020點高位收市，勁升443點。
詳刊B1

深調最低工資 月薪加至千六
中國 深圳今起上調最低工資：全日制工作從每月1,500元(人民幣)增至1,600元，非全日制時薪從13.3元增至14.5元。有當地企業老板將部分業務轉至東南亞以減成本。
詳刊A41

六合彩MARK SIX
2月28日(第13/023期) 攪珠結果
10 11 23 26 28 30 17
頭獎：無人中
二獎：無人中
三獎：$39,800 (116.5注中)
多寶：$22,073,715
下次攪珠日期：3月3日