

社科院：20%個稅或促樓價漲

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）中國社會科學院25日發佈的《房地產藍皮書》指出，2013年內地樓價仍有較大上漲壓力，若從嚴執行20%個稅政策，或助長房價上升。藍皮書指出，限購政策作用在減弱，政策重心轉向住房持有稅，可能有助緩解樓價上升壓力。

藍皮書指出，2012年房價增速基本得到控制，商品房銷售均價每平方米為5,791元(人民幣，下同)，同比增長8.1%，增速略高於2011年。在35個大中城市中，深圳的商品房均價最高，增速則以西寧居首。

限購政策致成交量大降

在商品房均價變化方面，除上海、天津、海南、吉林、西藏五個省份商品房均價下降外，其餘省份商品房均價都有不同程度的上漲，上漲幅度超過10%的省份有10個。藍皮書還特別指出，雖然受限購政策實施影響，北京、江蘇和浙江在2011年商品房成交量出現大幅度下降，但2012年三地商品房成交量均飛速上升，由此可見限購政策的作用正在逐步減弱。

藍皮書分析指，受宏觀經濟復甦影響，今年房地產投機性需求增長壓力可

能有所緩解，但消費性自住購房需求有望大釋放。受2012年房地產投資相對低迷和年末房地產交易量大幅放大的影響，今年新增房產供給將相對偏緊，而存量住房供給則取決於調控政策走向。就內地整體而言，持續的求大於供是推動價格上漲的重要因素，因此2013年調控難度將進一步加大。

轉向住房持有稅料增供應

而今年的房地產交易取決於具體政策措施選擇和執行力度。如嚴格執行20%個稅政策將壓縮存量住房供應，短期內加劇供不應求市場格局，可能助長房價增長；如政策重心轉向住房持有稅，則加快存量住房入市供應，緩解供不應求格局，可能促使房價平穩走勢或有所回調。

在地價方面，藍皮書分析稱，由於一線城市土地供應不足，以及各地優質地塊供應緊張，再加上較為寬鬆的貨幣環



■社科院藍皮書指出，政策重心轉向住房持有稅，可能有助緩解樓價上升壓力。圖為廣州的新樓盤展銷廳。

資料圖片

境，預計2013年地價會繼續攀升。一線城市及部分重點二線城市供應短缺，地價上漲壓力較大；大部分二、三線城市供應充足，地價漲幅不會太大；三、四線城市供應充足但潛在需求相對較弱，地價將保持平穩，個別城市甚至存在下行風險。

另外，藍皮書指出，今年內地保障房建設目標較上年有所減少。由於內地在

保障性住房建設資金方面，中央財政支持力度有限，因此地方政府財政壓力大。目前地方政府試圖吸引民間資本進入，以開拓資金來源。當前大規模的保障性安居工程已進入竣工和交付入住階段，若分配問題解決不好，就會造成新的不公和社會矛盾，確保公平分配是關係保障性安居工程成敗及可持續發展的「生命線」。

專家：稅制失衡易生樓市亂象

香港文匯報記者 馬琳

中國社科院城市發展與環境研究所副研究員、《房地產藍皮書》副主編李恩平昨天指出，內地房地產稅費結構極不合理，「重交易、輕持有」的稅費結構抑制了市場交易而助長多套房持有。而不恰當的消費觀念一定程度上助推了樓價上漲。

在2013年中國房地產高峰論壇暨《房地產藍皮書》發佈會上，李恩平指出，目前房地產領域的公共財政收入主要表現為土地出讓金收入，幾乎所有的房地產稅

費均集中在房地產開發、交易環節，而房地產持有環節的稅費佔比很小，這使得內地成為全球房地產持有成本最低的地方之一。

不當結構抑制房地產市場交易

「不合理的稅費結構導致了不合理的房地產市場結構，抑制了房地產市場交易，助長了多套房產持有，導致了房地資源的低效利用」，李恩平說，而另一方

面，過早、過大的購房行為則在一定程度上放大了自住性住房的需求，助推樓價上升。有數據統計顯示，內地首套房貸者平均年齡大大低於國際水平，例如英國37歲，德國和日本42歲，北京則為27歲。

李恩平指這其中原因多方面，有不恰當的消費觀念，例如沒產權住房就不結婚，也有東方社會家庭家族融資網絡支持的因素，而不合理的稅費結構更是誤導了購房者的心理預期：持有住房無成本，交易住房稅費負擔重。

這使得不少首次置業人群即向大戶型、大面積看齊，試圖一次到

位，以避免過重的稅費負擔。



東力獲注50億 招地海外上市平台

香港文匯報訊 深交所A、B股公司招商地產入主香港東力實業（0978）近一年後，終有注資動作，招商地產昨公告稱，將內地部分房產項目公司股權，以近50億元（人民幣，下同）（約61.77億港元）出售予東力。完成交易後，東力將成為招商地產集團唯一海外上市業務平台。

首家內房「殼股」獲注資

這亦為這一年來多家內地房地產公司在港「買殼」後，向殼公司注資的首例。不過東力股價昨日反高潮，該股昨早復牌後，一度升達12%，高見3.5港元的一年高位，但其後大幅回吐，最多倒跌近14%，收市插10%，報2.61港元，成交1.46億港元。

據通告，招商地產此次擬出售匯聚公司、華敏投資、樂富投資三家公司

100%股權及相關債權；會鵬房地產發展50%股權和債權，而這些子公司涉及招商地產在重慶、佛山、廣州和南京四地的8個房地產項目，轉讓基準價為49.65億元。

東力實業將向招商地產子公司發行永久存續可換股證券，作為收購資產的對價，折股價為1.61港元/股(較上一交易日收盤價折價44.5%)，票面零利息；或者向招商地產子公司及其他投資者發行新股38.37億股，其中向招商地產發行不超過28.97億股。

交易對今年盈利無重大影響

招商地產稱，由於買賣雙方均為控股子公司，因此交易的實施對公司本年度經營成果無重大影響。上述資產注入東力實業，將直接提升東力實業未來的經營業績，進而為其成為招商地產境外發

展平台奠定重要基礎。

新鴻基金融證券策略師蘇沛豐表示，注資消息刺激市場對該股份有所憧憬，然而公司以較大折讓發行新股支付代價，令投資者擔心遭攤薄。

東力實業稱，由於招商地產在收購該公司24個月內向其注資，依據聯交所有關規定將構成反向收購，將被視為首次上市，需走重新上市審批程序。

東力是次收購的為招商局地產透過香港註冊公司瑞嘉持有的內地房地產項目，於去年底應估資產淨值約28.52億元人民幣，除稅後純利為10.45億元。

身兼招商局地產財務總監的東力實業主席黃培坤表示，完成收購後，公司將成為招商地產集團首個海外上市業務平台。公司在廣州、重慶、佛山及南京等城市中選擇收購的項目相對成熟且均開始產生盈利。

中交南方奪橫琴地

香港文匯報訊（記者 張廣珍、歐曉紅 珠海報道）日前橫琴新區只面向世界500強企業掛拍的一宗面積達3萬餘平方米的綜合用地，近日由中交南方投資發展有限公司以底價6.88億元（人民幣，下同）競得，樓面地價3580元/平方米。

根據公告，是次成功出讓的土地面積為32,453.77平方米，位於橫琴新區十字門大道東側、匯通三路南側、榮港道西側、匯通二路北側，規劃土地用途為綜合用地。

據悉，中交南方投資發展有限公司是世界500強企業中國交通建設股份有限公司於2012年底在橫琴新區註冊成立的。該公司將在珠海十字門中央商務區橫琴片區離岸金融島投資建設中交南方金融總部，大力發展中國交建的金融產業、資本運作及總部經濟。該項目投資總額30億元以上，佔地面積3.3萬平方米，重點打造以金融產業、辦公、商業、酒店、公寓為主的綜合體，預計在2016年建成並投入使用。



■吉林市（香港）合作項目簽約儀式暨中新吉林食品區投資環境說明會在港舉辦，吉林市市長趙靜波（左四）和副市長房立群（左一）出席。

張偉民 攝



■吉林市副市長房立群致辭。

張偉民 攝

吉林市簽10項目涉逾百億

香港文匯報訊（記者 卓建安）吉林市(香港)合作項目簽約儀式暨中新吉林食品區投資環境說明會昨日舉行，取得豐碩成果，共簽訂10個項目，涉及的金額達105.8億元（人民幣，下同），其中包括華潤五豐有限公司與中新吉林食品區管委會簽訂的農產品深加工基地建設項目。吉林市市長趙靜波出席了說明會，副市長房立群在會上介紹了該市的投資環境，並重點推介中新吉林食品區。

房立群表示，中新吉林食品區位於吉林市，是繼蘇州工業園和天津生態城之後，中國與新加坡又一個重要的合作項目，旨在打造食品質量和安全領域國際合作的新典範。去年9月6日，吉林省政府與新加坡淡馬錫公司在北京簽訂了中新吉林食品區投資合作協議。

中新吉林食品區擬投資200億

據介紹，中新吉林食品區擬分三期建設，其中起步區建設計劃投資200億元，重點建設基礎設施和起步項目。該食品區總體規劃由新加坡裕廊顧問公司編制，規劃為核心區和控制區，向外形成輻射區。其中核心區即中新食品城，規劃面積57平方公里，並規劃食品加工園區、倉儲物流區、現代商住區、行政辦公和科教文衛區、休閒度假區、景觀綠地等六大功能區，將打造一座30萬人口的現代化宜居生態城市。

中新吉林食品區昨日推出16個項目招商，其中包括30萬噸綠色稻米精深加工項目、年產20萬噸果葡糖漿項目、年產30萬噸甜玉米飲料項目、年產5萬噸嬰幼兒奶粉項目、有機蔬菜種植加工全產業鏈項目、長白山黑木耳系列產品加工項目、長白山人參系列產品深加工項目和東北梅花鹿系列產品加工項目等。

吉林市昨日在會上簽訂的其他項目，還包括伯爵集團（香港）公司與吉林市旗下舒蘭市政府簽訂的農產品綜合加工及彩印包裝生產項目、中訊軟件集團與吉林市高新區管委會簽訂的中訊軟件園項目、香港精優控股公司與磐石經濟開發區簽訂的醫藥生產項目和香港博大東方集團與吉林市雙陽區簽訂的博大山水灣項目。

責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

工商資訊

新地贊助兒童觀賞藝術節

新鴻基地產（新地）致力推動閱讀及全人發展，積極為本港兒童及青少年提供發揮潛能、拓展視野的機會。集團近日資助近300名來自偏遠地區或基層家庭的兒童及其家長觀賞香港藝術節表演，並與國際藝術家會面，讓兒童體驗多元化藝術，以啟發他們的創意潛能及藝術評鑑能力，達致均衡與全人的發展。

新地與第41屆香港藝術節合作，資助來自13間學校及社團團體的兒童欣賞戲劇、舞蹈及音樂演出，分別為莫米克斯舞蹈奇藝坊《四季狂想曲》、戈蘭·布列葛維奇與婚喪喜慶樂隊《吉卜賽香檳派對》及中國國家話劇院《青蛇》。參與是次活動的兒童大部分是首次觀賞國際級藝術表演，為了提高他們對藝術的認識及興趣，新地與香港藝術節特別安排來自歐美及中國的藝術家與他們見面，講解演出重點及分享心得。

新地秉持「以心建家」的信念，多年來贊助及支持教育及青年發展項目，倡導閱讀風氣，並推動終身學習，讓年輕人透過教育、閱讀及藝術文化等多元才藝活動，擴闊視野，尋求創新，培養他們全面發展，協助他們建立正確的價值觀，成為具信心、能力和承擔的新一代，為本港培育優秀人才。

■新地贊助近300名兒童欣賞香港藝術節表演。圖為中國國家話劇院導演田沁鑫（第一排左二）與部分兒童合照。

香港最受歡迎品牌App正式啟動

由0101HOST贊助的「香港最受歡迎品牌」流動應用程式（App）日前假香港會議展覽中心舉行啟動儀式，並即場委任知名藝人白健恩為「香港最受歡迎品牌」年度品牌大使，新晉女子跳舞組合Trinity亦獲委任為品牌天使。

「香港最受歡迎品牌」流動應用程式（App）由0101HOST行政總裁麥卓華、0101HOST顧問麥炳球、亞洲品牌發展協會幹事陸健威、「香港最受歡迎品牌」年度品牌大使白健恩、「香港最受歡迎品牌」品牌天使Trinity及著名魔術師Kekin Siu一同啟動，為「香港最受歡迎品牌」的活動掀開序幕。

「香港最受歡迎品牌」App為配合「香港最受歡迎



■新地贊助近300名兒童欣賞香港藝術節表演。圖為中國國家話劇院導演田沁鑫（第一排左二）與部分兒童合照。

排來自歐美及中國的藝術家與他們見面，講解演出重點及分享心得。

新地秉持「以心建家」的信念，多年來贊助及支持教育及青年發展項目，倡導閱讀風氣，並推動終身學習，讓年輕人透過教育、閱讀及藝術文化等多元才藝活動，擴闊視野，尋求創新，培養他們全面發展，協助他們建立正確的價值觀，成為具信心、能力和承擔的新一代，為本港培育優秀人才。

品牌」的活動，將各入圍品牌的資料，如產品及服務資訊、分店資料、聯絡方法、最新優惠等發佈予廣大智能手機用戶，使香港最受歡迎品牌的最新消息，可以隨時隨地呈現於人手一部的智能手機之中。

0101HOST是全港最大之網頁寄存服務供應商，於2002年創立，透過優質及創新的服務，配合最尖端科技及技術人員的不斷研發，開創多項切合客戶需求的服務，迎合不同市場需要。於2005年，更取得美國ICANN認可資格，成為全港首間提供國際域名登記服務之供應商，為本地之互聯網發展寫下重要的里程碑，並成功將優質品牌0101HOST帶到亞太地區。

全港各區工商聯合辦青年攝影比賽 加強本港青年鑽研中國文化

由全港青年學藝比賽大會及全港各區工商聯合辦、民政事務總署贊助之「全港青年攝影比賽（2012-2013年度）」，日前假新界將軍澳文曲里6號坑口文曲里公園順利舉行。當日活動開賽儀式邀請到全港青年攝影比賽（2012-2013年度）主任委員李鑒麟博士，JP、全港青年學藝比賽大會主席何樂高，SBS及民政事務總署總聯絡主任葉鑑波擔任主禮嘉賓，更邀請到比賽副主任委員李鑒發、李寶明及廖漢輝博士蒞臨現場，為各個參賽者打氣。

■香港文匯報記者 陳濤



■全港青年攝影比賽，主禮嘉賓大合照。

李鑒麟博士致辭表示：「全港青年學藝比賽大會，始於1975年，民政事務總署想鼓勵本港青年進一步鑽研中國文化藝術，因此透過舉辦全港青年比賽，寓進修於競賽中，藉此加強青年對中國文化的興趣和知識，陶冶性情，納青年精神生活於正軌。」

李博士又表示，「全港青年攝影比賽」旨在鼓勵青年人培養良好的嗜好和提高對攝影藝術創作的興趣，讓他們學習以不同角度去觀察人物，作寫實的紀錄，並希望他們能透過視覺藝術方式予以表達，饒富教育意義。

■李鑒麟博士致辭