

滬自貿區促港提升創新競爭力

上海自貿區將於明天正式掛牌，國務院昨日公佈《中國(上海)自由貿易試驗區總體方案》。上海自貿區作為「改革試驗區」，以創新思維提出多項服務領域的試驗，為國家發展和地區經濟創造新優勢。中國很大，應該有兩個金融中心，香港不能冀望內地停止發展來保持自己的優勢，而須靠不斷創新提升自身競爭力。上海自貿區加快金融制度創新，並不影響香港的國際金融中心地位，香港金融中心仍可發揮自己獨特的優勢。不久前世界經濟論壇公佈的全球競爭力報告，香港在創新競爭力的單項排名上，僅列第23位。形勢逼人，不進則退。香港應該謀劃長遠，更加重視對創新競爭力的研究和投入，避免創新力持續成為香港整體競爭力的弱項，拖累香港的發展。

作為「改革試驗區」，上海自貿區強調推進改革和提高開放型經濟水平，積極探索管理模式創新，進行金融創新試驗，積累新經驗服務國家戰略需要。國務院提出上海自貿區總體方案要點，涉及6個服務業領域，其中要求加快金融制度創新更是各界關注的亮點。中國經濟日趨成熟，需要創新金融服務，進一步發揮增長潛力，成立上海自貿區將開啟中國金融改革的新

階段，創新對外開放和融資模式，更好地對內外企業「引進來」和「走出去」，為國家和區域發展創造優勢。

雖然香港作為國際金融中心歷史悠久，在金融體制和法治等方面仍有優勢，但是創新能力一直是香港的薄弱環節，制約了香港的競爭力，限制了香港在一些全球競爭力調查的排名。香港若在創新方面繼續落後上海，競爭力進一步削弱，國際金融中心地位將無可避免受到衝擊。

經濟發展需要不斷創新維持競爭力。政府須制定提升創新競爭力的整體規劃，借鑑上海自貿區的改革經驗，檢視香港發展弱項，以適應新形勢下的社會發展情況，尋求新的增長點，力保優勢，鞏固現有優勢產業之餘，大力發展新興產業，推動產業多元化，為香港持續發展提供源源不絕的動力。香港具有得天獨厚的發展條件，在法律制度、社會建設、企業治理、城市管理、人才培育等方面均經驗成熟，而且擁有祖國作為強大的後盾和腹地，為香港提供了廣闊的發展空間，只要積極進取，開拓創新，東方之珠一定會煥發新光芒。

(相關新聞刊A1、A2版)

日不尊重歷史「入常」癡人說夢

日本首相安倍晉三昨日在聯合國大會演講時稱，必須對聯合國安理會進行改革，希望國際社會對日本加入常任理事國予以理解。對此，中國外交部發言人洪磊表示，任何希望在安理會發揮更大作用的國家，首先應該尊重歷史。眾所周知，根據《聯合國憲章》的宗旨及原則，安理會負有維持國際和平與安全的重要責任。然而，日本作為二戰禍首之一，給人類造成深重災難，但安倍政府一再否認日本犯下侵略罪行，挑戰世界反法西斯戰爭的勝利成果，卻想成為聯合國常任理事國。這簡直是癡人說夢。

自安倍上台以來，變本加厲對歷史反政倒算，復辟軍國主義氣焰日益張揚。安倍公然質疑東京審判，為日本戰犯「平反」；在今年戰敗日的致辭中，安倍史無前例地把最能反映日本反省過錯、承諾堅守和平的內容抹去，充分暴露其赤裸裸地背逆國際正義、顛覆二戰後的國際秩序的意圖。在安倍的主導佈置下，日本極端右傾化明顯加速。安倍提出修改和平憲法，將自衛隊正式改名為國防軍，行使集體自衛權；公開宣稱被視為日本

軍國主義象徵、有「戰犯旗」之稱的「旭日旗」，是自衛隊懸掛的國旗；以當年侵華戰艦「出雲號」為日本最新大型直升機母艦命名；身穿迷彩軍服頭戴鋼盔高調登上自衛戰車宣傳等等。近日，安倍在回應國際社會對日本右傾化的指摘時，更明目張膽地聲稱：「如果我想把我叫做右翼軍國主義者，那就請便吧」。

日本軍國主義復辟的步伐加速，給地區局勢製造緊張氣氛，與和平穩定的世界大潮背道而馳，怎麼可能成為安理會常任理事國？日本提出這樣的要求只會讓人看清日本的虛偽和狡詐。日本要想擺脫目前被鄰國孤立的局面，真正融入國際社會，成為「正常」國家，必須馬上停止日本軍國主義復辟步伐，嚴肅正視歷史事實，以史為鑒，汲取歷史教訓，深切反省軍國主義對鄰近國家及日本國民的傷害，並以善意和誠意多做有利於增進地區政治安全、互信與和平穩定的事情，以實際行動取信於國際社會，而非為擴充軍備、調整軍事政策製造藉口。

(相關新聞刊A6版)

下季推8宅地供3300伙 增32%

陳茂波：難言樓市轉勢 持續推地穩定供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公布，第3財季(10至12月)將加大推地力度，主動推出8幅住宅地招標，市場估值76億元，合共3,300伙，按季增32%。這次雖然有3幅啟德地皮，但意外地沒加入「港人港地」條款。發展局局長陳茂波指出，由於「港人港地」正籌備立法，故沒在啟德地皮加入該條款。他並認為，現階段不適宜推斷樓價或地價是否已轉勢，又指「樓貴因為供應不足」，政府會持續推地穩定供應，並積極覓地。

發展局局長陳茂波昨表示，下財季推出的8幅住宅地共提供3,300伙，分布於屯門、火炭、啟德，當中有5幅為限量地，包括啟德3地，以及2幅屯門土地。而總計本財年首3財季，政府已合計推出8,200伙(未計鐵路項目)，佔可供出售土地的60%，相等於於去年度4個季度的總和，為近3年增加土地供應以來同期最多，「這反映政府已重掌土地供應主導權，以及增加房屋土地供應的決心。」

首3季供地8200伙超去年度

不過，首3財季的供地與財政預算案中預測整個年度1.36萬個的供應量尚有一段差距。由於第3財季鐵路項目、市建局項目欠奉，對於能否完成全年度供地目標，陳茂波說「審慎樂觀」。他指出，由於有多幅土地需要更改規劃涉及程序需時，所以較多的土地供應要在第4財季始能推出。

政府第3財季將盡推賣地內3幅啟德地皮，地皮規模龐大，預計可供應136.55萬方呎樓面，合共提供達約2,000伙。然而，3幅啟德地未有加入「港人港地」條款，則令人意外。陳茂波解釋，港府正與律政處相討立法安排，故上述3地未有加入相關條款。

「港人港地」待立法暫不推

政府今年5月首次推出「港人港地」土地，分別為兩幅啟德地皮，供1,145伙，最後由中海外以45.4億元投得。尚記得當時政府亦指未來啟德地皮有機會加入相關條款，然而下一季度推出的3幅啟德地全部未有加入限制條款，引起市場揣測，認為當時「港人港地」成交價過高，措施效用不大，



■陳茂波稱，由於「港人港地」正籌備立法，故沒在啟德地皮加入該條款。張偉民攝

■下季的賣地計劃，將推出八幅住宅用地，其中3幅為啟德地皮。

下季度(10至12月)推出地皮資料

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)
啟德第11區1號地盤*	住宅(乙類)	94,508	425,286	21.26
啟德第11區2號地盤*	住宅(乙類)	100,213	450,959	22.55
啟德第11區3號地盤*	住宅(乙類)	108,716	489,222	24.46
屯門第2區震寰路與良德街交界*	住宅(甲類)	33,465	175,357	3.51
屯門第2區良德街*	住宅(甲類)	26,027	136,381	2.73
沙田火炭樂林路	住宅(丙類)	12,809	38,751	3.1
屯門大瀨涌青山公路	住宅(丙類)	22,066	28,686	1.004
屯門小瀨冠峰街	住宅(丁類)	21,097	8,439	0.397
觀塘恒業街、偉業街、欣業街與觀塘道交界	商賣	55,811	669,732	30.14

*限量地 資料來源：地政總署、美聯測量師行 製表：記者 顏倫樂

令政府暫停推出「港人港地」政策。陳茂波昨稱，該兩幅已售的啟德「港人港地」屬於先導計劃，當時氣氛及條款下，令兩地的成交價與一般地皮分別不大，但政府正考慮為「港人港地」政策長遠立法，並正與律政司進行相關工作，許多細節要仔細研究，所以今次3幅啟德地未有加入限制。

翻查資料，第3季度推出單位數量3,300伙，為2011年主動推地以來最多的一個季度(只計算官地)，與第2財季提供2,500伙相比，更多出32%。

但最近地價回落，市場擔心加大土地供應，會否令地價跌幅擴大。陳茂波強調，留意到最近地價回落的情況，但認為每幅地皮不可一概而論，例如最近以每呎地價不足7,000元成交的九肚地皮，地積比率較同區地皮高出1倍，日後只可建多層式住宅，加上交通、景觀都較遜，地價因此亦低於同區其他地皮。他認為現階段不適宜推斷樓價地價是否已轉勢，又指「樓貴因為供應不足」，政府會持續推地穩定供應，並積極覓地。

業界：不推港人港地明智

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府公布新季度賣地安排，業界指出，雖然供應數量按季相差，但今次政府並無提及港鐵項目會於期內推出招標，對全年供應2萬伙的目標不樂觀。至於啟德區發展區用地亦不再加入「港人港地」條款，或多或少反映政府已感受到早前推出兩幅「港人港地」成交價比預期高，達不到效果，加上辣招下內地客已大減，再引入限制，或會令發展商無興趣入標。

南豐：成交價高事與願違

對於啟德區發展區用地不再加入「港人港地」條款，南豐董事總經理蔡宏興指出，政府當初推出此政策的原意是期望香港人可以買到較便宜的住宅，但事與願違，早前推出的2幅啟德區發展區「港人港地」，由內地發展商中國海外以高於市場預期價格投得，反映政府推出的政策無對症下藥，他認為，政府要幫市民安居樂業，應該自行興建公營房屋。

美聯物業首席分析師劉嘉輝相信，此舉反映政府已感到早前推出的「港人港地」成效不大，辣招亦令內地客大減，連香港客入市都無意，又有30年轉讓限制，始終與無限制地皮有一定差距，政府已開放「白居二」市場，香港人要買樓其實已經有不少選擇，再引入限制，政策已重疊，或會令發展商無興趣入標，有違自由市場原則。

美聯：延港鐵項目避冷鋒

劉嘉輝指出，雖然來季供應數量按季相差，但今次政府並無提及港鐵項目會於期內推出招標項目，因為港鐵項目亦是最大土地供應者，不排除政府見到近期土地招標價正回落，辣招又沒有日落條款，美國最終會退市加息，令發展商出價審慎，因而把港鐵項目推遲至明年第一季才推出招標。不過，他相信，若果港鐵項目推遲至明年第一季齊齊推出招標，同樣有機會出現流標，因此，他對政府今年供應2萬伙的目標不表樂觀。

長實：看好屯門啟德發展

長實集團執行董事趙國雄表示，看好屯門及啟德區發展。他說，屯門區發展日漸旺盛，區內亦有不少新興的商場，吸引內地遊客，相信屯門區發展潛力大。趙國雄認為，啟德是未來本港發展重心區，首兩幅推出的啟德地皮作價理想，若啟德有更多地皮供應，則有助該區發展更具價值。隨着該區有更多住宅供應推出，將有助區內發展趨向成熟。

欠鐵路項目 2萬伙難達標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然政府於官地上大增供應，但鐵路項目、市建局項目則供應緩慢，財年首3季市建局沒有任何供應，鐵路項目亦只得一個朗屏站(南)賣出，提供720伙，下一個元朗站項目(1,880伙)最快明年首季才趕及完成規劃訂訂推出。其餘計劃本年度推出的大圍站、天水圍輕鐵天榮站、日出康城4期等，合共6,000伙可能全部延期，即使趕及明年初即第4財季推出，多達7,880個單位一下子推出，市場承接亦相當有壓力。

第4財季供應突增市場受不了

陳茂波指，港鐵對於旗下鐵路項目的推出時間有主導權，但政府已密切與港鐵聯絡，並籌備招標。被問到港鐵公司項目經常流標，會否擔心現時市況下「歷史重演」，陳茂波對此未正面回應，只表示有注意情況。業內人士指，鐵路項目極具規模，過去兩年分別每年提供

超過4,000伙，若這個部分供應不足，要達到2萬伙的年度供應目標有難度。

政府加大供應或彌補不足

其餘土地供應來源，包括補地價及私人重建項目，陳茂波承認財年首兩季所涉數量不多，因為補地價存在「討價還價」的過程，政府以保障公帑角度，要用合理市價去要求補地價，無意賤價賣地。翻查紀錄，2011年度、2012年度，補地價及私人重建項目分別為6,265伙及3,200伙，對着達標與否亦起關鍵作用。

有業界估計，政府加大官地供應，一定程度亦想彌補鐵路項目、補地價等供應不足的部分。

問到之前於網誌中提及發展郊野公園，他強調政府就郊野公園政策無改變，發展局亦未有就相關問題作任何研究，未有地區諮詢，網誌目的只是想拋出問題討論，但對於引用錯誤數據致歉。

啟德地價勢創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第3財季推出的8幅住宅地，按測量師董事林宇彬的估值，一共75.9億元，當中尤以3幅啟德地質素最高，由於沒有受「港人港地」條款限制，料每呎地價或會較之前區內地皮造價理想。連同觀塘商賣地皮，9幅地皮估值共逾106.04億元。

9幅地皮估值共逾106億

安排第3季推出的地皮中包括多幅屯門地，當中以屯門第2區震寰路與良德街交界、屯門第2區良德街地皮較具規模，兩地位置鄰近寶怡花園附近，同樣有有限量元素。據了解，兩地合共提供311,738方呎，按平均單位面積約750方呎計算，預料提供約415伙。另外，火炭樂林路亦有一幅住宅地供應，毗鄰樂怡小築，可提供低密度豪宅。

觀塘商賣地建酒店潛力大

第3財季亦有一幅商賣地推出，位於觀塘恒業街、



■觀塘商賣地預料可作辦公室及酒店等用途。潛力上升。張偉民攝

偉業街、欣業街與觀塘道交界，地盤面積55,811方呎，可以12倍發展669,732方呎樓面。地皮用途為商賣，預料可作辦公室及酒店等用途，東九龍將發展新商業中心，並且酒店供應不足下，令地皮潛力上升。

發展局局長陳茂波補充，市場不應以為政府只會觀望賣地內的地皮，政府亦一直研究釋放其他具潛力的住宅地，並透過放寬地積比率增加單位供應。