

內房商憂政府過度干預

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 內地政府不斷以各種措施加強調控樓市，引來房地產商反彈。上實城開 (0563) 董事局主席倪建達昨日對此聲稱，「我們這個行業生活在恐懼之中」；又稱政府干預市場之舉對業界不公平，「我們買地的時候，你不斷往上加 (地價)，加幾十個億；我們賣房子的時候要加兩百塊，你都不說不行，要備案。以前這叫做只許州官放火，不許百姓點燈，現在是點蠟燭都不行了」。

倪建達昨日在港出席「2013第一財經地產匯年度峰會」時，稱他對於三中全會的期望是「政府的權力小一點，企業的空間大一點」；因為「中國政府的權力太大了，大到無法想像的程度，希望三中全會後，讓市場回歸市場」。對於盛傳將加碼推出的房地產稅，他坦言「其實大家都擔心，我們這個行業生活在恐懼之中」。

坦言擔憂房地產稅推行

不過之後他接受傳媒訪問時，又改口稱房地產稅「在上海實行了兩年時間，效果挺好的，沒有對行業造成負面影響」，相信中央政府在推出政策前會做全面評估。他認為，三中全會

是指導性會議，不會將房產稅推行到具體哪個城市。「我們沒接到明確的信號，說房地產稅會在全國推廣」。

談及近期地產業頻頻入股金融銀行業之舉時，倪建達表示，地產業本來就是金融的延伸，兩個行業的結合可以發揮最佳效益，是發展過程中市場資源整合的需要，對此非常看好。因為房地產業做到最後，一定會成為半個銀行家，而銀行業如果不參與、不投入房地產業，其資產風險也會增加。他笑稱「雙方互有愛慕之意，走得近一點很正常。作為房地產商，我們那麼多年一直為銀行打工，好不容易可以做銀行的小股東了，應該感到驕傲」。

對於上海自貿區，倪建達認為香港



左起：易居中國執行總裁丁祖昱、禹洲地產財務總監邱于慶、上實城開主席倪建達、香港中文大學金融系教授、亞太工商研究所主任王澤基、星浩資本首席執行官趙漢忠和香港經濟日報副社長石鏡泉。

從中得益較內地更多，因為內地的金融企業受到很多限制，「突然放到自貿區去接受世界的競爭，我不認為他們很有競爭力」。他指香港在人才、企業管治、企業文化等方面均遠強於內地金融企業，且自貿區不是簡單的物理概念，而是法律環境的概念，「是否能提供像香港一樣的法律環境，是自貿區成功與否的關鍵」，因此首先得益的將是香港企業，然後

才會帶動內地企業發展。

稱滬自貿區香港得益多

對於熱潮的新型城鎮化概念，倪建達稱，該公司發展的重點並非城鎮化，而是城市的更新改造計劃，只會在一線二線城市發展，「四線五線不會去做，因為沒有時間去跟當地政府溝通，未來公司的發展區域仍在以上海為主的華東地區」。

專家倡設非牟利住宅合作社

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 中國土地學會副理事長黃小虎昨日在論壇上表示，以「京七條」為例，內地近年的樓價調控政策均未見效，主因政策只針對需求上的調整，但供給層面的根本問題並未解決。而供給層面的問題則涉及到土地及住房制度上障礙。他期待三中全會帶出制度上改革方向的消息。



中國土地學會副理事長黃小虎發表主題演講。

黃小虎：百姓達條件便可置業

他建議，內地可向意大利、德國等國家學習，發展第三種制度，以非牟利住宅合作社的形式，百姓達到條件便可置業。不太主張開發商介入太多，因其只為富人服務，開發項目時未有顧全百姓的需要。至於雙軌制則以解決20%人口的居住問題為目標，剩下80%未有提及解決方案，就算假設當中30%是富人群體，但仍有50%人口未有得到改善。

北京師範大學不動產學院院長胡江則認為，未來城市化發展趨向高度集聚人口，這對於中小企業提供很大機遇，例如廣州附近小村莊，城中村等。但他強調這樣高強度的聚集在目前來說仍是短缺。

星河灣集團副總裁張學鳳表示，開發商謀取利益是基本的原則，但同時亦堅負扶貧及慈善等的責任，例如對城市化農村建設作重新規劃，協助農民提高農產品的流通。

另外張氏表示，公司追求項目的品質，而非規模的擴大；目前亦未有上市的計劃，未來會繼續專注發展高端住宅。公司計劃將則重發展北京、上海及廣州等一線城市，同時亦會留意未來3-5年具潛質成核心區域的地皮。

禹洲料樓價每年升10%

香港文匯報訊 (記者 卓建安) 禹洲地產 (1628) 財務總監兼公司秘書邱于慶表示，在即將召開的中共十八屆三中全會，有可能對房地產調控作出一些調整，房產稅的試點城市料會擴大，但可能會對部分城市撤銷限購令。

邱于慶昨日在港出席「2013第一財經地產匯年度峰會」暨頒獎典禮時表示，若房產稅的試點城市擴大的話，有可能對部分城市撤銷限購令，以平衡房地產市場的發展。他說，今年前9個月內地四、五線城市的樓價升幅輕微，僅3%左右，因此預計房產稅不會在全國鋪開。

今年前9個月，內地一、二線城市樓價升幅顯著，其中一線城市的升幅更達20%左右。最近深

圳、上海已相繼收緊對第二套住宅的按揭成數。對於未來樓價的走勢，邱于慶表示，仍看好內地沿海城市的樓價，預計未來幾年每年仍有10%左右的升幅。

邱于慶續稱，目前北方的內陸城市對房地產的需求越來越少，相反沿海城市的需求則越來越大，這與人口向沿海遷移有關。他舉例說，禹洲地產的大本營廈門，2008年的人口僅200萬，而去年其人口已增至360萬，而預計未來三年仍會繼續增加100萬。人口增長對樓價有支持，另外，由於沿海城市的土地供應不足，而舊城改造難度很大，速度緩慢，短期難以增加城市的土地供應，樓價仍會上升。

世聯地產副董事長周曉華昨日則在峰會上對未來十年內地房地產市場的發展趨勢作出預測，他表示，未來十年，房地產市場發展不是靠開發商拿地推動，而是有六個發展趨勢。

周曉華：開發商強者越強

周曉華續稱，一是中國的人口紅利進入減弱期，城市化增速放緩，低附加值的房地產項目將面臨巨大壓力；二是資產週期性的變動、價格變動，對資產收益、變現、管理服務的專業性要求越來越高；三是開發商資產從單邊溢價，變為收益、變現和管理；四是房地產市場分化明顯，中高端市場盈利空間大；五是開發商集中度將進一步提高，中小開發商面對競爭壓力很大。去年銷售額達100億元人民幣的開發商已有50多家，呈強者越強的趨勢；六是房地產資產證券化需求迫切，房地產金融市場將加速形成和加速完善。

廣州富力4.2億奪橫琴商用地

香港文匯報訊 (記者 張廣珍、歐曉紅 珠海報導) 隨著橫琴開發的全面推進，其土地交易市場也日趨火熱。繼日前推出2宗起拍價與面積都刷新珠海成交上限的「雙料地王」，近日，珠海橫琴新區以總價6.38億元 (人民幣，下同)，成功售出三宗地塊。其中，廣州富力地產以4.2億元的總地價拿下橫琴一宗商業用地，成功進駐橫琴。

是次廣州富力競得的地塊，總面積為11,466.29平方米，規劃用途為辦公、酒店、商業用地，其中辦公與酒店為80%，商業為20%，樓面起拍價4,200元/平方米，最終由廣州富力地產以4.2億元的總地價拍下。據悉，這是廣州富力地產首次進駐珠海橫琴。

深恒立冠溢價5.67倍拿辦公地

此外兩宗地塊，一宗為辦公用地，最終由深圳市恒立冠投資有限公司，以樓面價8,300元/平方米，總地價約1.6億元競得，溢價率達567%。另一宗文化創意產業用地由江西仁和投資控股有限公司以樓面地價1,200元/平方米，總地價0.58億元拿下。

特刊 責任編輯：胡可強 版面設計：譚向陽

深圳大鵬半島與香港隔海相望，那裡「山海林城、戶外勝地」主題總是讓人心動；因為，那裡永遠是戶外歡樂的世界；因為，首屆深圳大鵬新年馬拉松賽就要在那裡鳴槍——

香港文匯報記者 羅珍 深圳報道

我在大鵬海濱等你 暢遊山海大鵬 品味半島人情 領略古城風韻

深圳大鵬——美麗的鹿鳴風光

深圳市大鵬新區的「2013深圳大鵬國際戶外嘉年華」精彩活動落幕了，但「山海林城、戶外勝地」主題永不落幕。不要再錯過了，走吧！

行走林地領略大鵬精髓

大鵬半島有山與海的共舞，也有森林綠地的魅力。大鵬半島是深圳面積最大的生態淨土，鬱鬱蔥蔥的森林植被帶來的是清新的空氣，這裡的PM2.5只有市區的二十分之一，負氧離子含量是市區的30倍。

來吧，當一回「驢友」吧！你可以前往大鵬沐浴大自然森林氧吧，觀賞紅樹林、銀葉樹等珍稀林木。還有，

深圳市大鵬新區嘉年華活動——「沙灘旅行音樂會」

以七娘山為核心的大鵬半島國家地質公園內保存着未經破壞的常綠闊葉林，加上雨量充沛，雲霧易於形成，雲峰在無邊無際的雲海中穿梭，景象瞬息萬變。登山線路陡峭，沿途風景絕佳，常年吸引着港澳及珠三角地區眾多的登山愛好者。依山傍海的綠道，更是自行車愛好者的至愛。

親近海洋探求珊瑚秘密

大鵬半島山海緊相連，既有山的魅力，也有海的氣度。這裡有被譽為「中國最美八大海岸之一」的西涌海岸，白沙細軟，水質潔淨。海岸線上，楊梅坑灣、東涌灣、大鹿灣、金沙灣象一顆顆明珠閃爍。你可以一家人在海灘漫步，也可參加沙灘音樂會和沙灘派對節目，參加帆板、皮划艇、衝浪運動表演。

在大鵬灣、東涌、西涌以及楊梅坑等四片海域，分佈着面積較大的珊瑚群落，許多珊瑚品種屬國家重點保護動物。在全球變暖和人類活動等威脅的背景下，全球珊瑚礁遭受嚴重破壞，深圳珊瑚的存活狀況也令人堪憂。

在「潛愛大鵬」大鵬珊瑚保育計劃活動中，不久前，在大鵬大嶼山莊沙灘進行了首批人工珊瑚下水儀式，開展珊瑚培育及養殖工作。珊瑚保育計劃是一項長期的工程，不僅希望借助專家及專業潛水夫的力量在深圳海域培育珊瑚家園，更希望有更廣泛的市民參與，為水底珊瑚花園的建造出一份力。去那裡走走，或者參與潛水活動，了解珊瑚保育知識，從珊瑚愛好者到守護者，為關愛海洋家園送一份熱情。

歇腳民宿體驗嶺南風情

大鵬是深圳重要的歷史文化和民俗文化的聚集地，擁有大鵬所城、鹹頭嶼史前文化遺址、觀音山、東山寺、大鵬山歌、舞草龍、漁民娶親等大批物質和非物質歷史文化遺產。此外還有數十座保存完整的傳統村落，這也是深圳經過現代化洗禮後珍貴的歷史和民俗文化遺產，具有很高的保護利用價值。嘉年華安排了一系列人文體驗活動，傳遞大鵬深厚的文化底蘊。海防文化、漁農文化、漁村文化、客家文化是大鵬新區典型的非物質文化遺產。

黃昏羽翼在山海間悄然伸展，你可以去高中檔酒店下榻，到海濱山間的民居、客棧落腳也是不錯的選擇。去較場尾看看吧！在美麗西沖，有一個叫較場尾的地方，原來是大鵬的一個小漁村，是大鵬七個村中唯一一條有海岸線的村子。現在，面朝大海的一排村屋，距離沙灘就一部車位元的距離，全部改建為民宿客棧，各家門前釘一塊藍牌子，標明：「較場尾家家旅館X號」、「雲雲到」、「星月灣」、「海外桃花源」……有籬笆別院的嶺南農家風情的，也有藍白相間的地中海風情的，也有雕花案幾中式復古的，甚至有麗江風情的，總體上有一股小清新的味道，讓人目不暇接。投宿此處另一個好處是，周邊還有東沖、楊梅坑等，可在海灣沿線遊玩。較場尾海灘平緩，狹長，沙灘分為幾個層次，接近海的地方沙子很粗很紮腳，遠一點的沙子很細很軟。游泳，泡水衝浪，水上單車和滑浪風帆等水上運動，沙灘

排球，沙灘挖蟹，可以讓你盡興。

期待最美海岸線樂跑慶新年

11月5日，大鵬新區管委會正式對外宣佈，「首屆深圳大鵬新年馬拉松賽」於2014年1月2日舉辦，1500名跑者將在大鵬半島沿海最美海岸線樂跑馬拉松。

本次賽事以「樂跑慶新年」為主題，以關注跑者的快樂體驗為方向，讓參賽者感受到跑出健康，跑出快樂，跑出友誼的樂跑精神。賽事當天大鵬將同步舉行新年嘉年華活動，讓參賽者家庭及到場群眾有得看、有得吃、有得玩。屆時大鵬民俗、新年街市如剪紙、核雕、糖人、折紙燈籠，以及極富當地特色的《豎舞草龍》《大鵬山歌》、《漁民娶親》等將和大家見面。賽事官網 (http://www.newyearmarathon.cn/)

「潛愛大鵬」大鵬珊瑚保育計劃活動——讓珊瑚回歸海洋