

投資環保有必要 補貼電費顯承擔

政府撥款87億元設立電費補貼，未來五年向每戶住宅用戶發放3000元電費紓緩金，以抵消電費加幅。在社會需要為環保付出代價，政府又不得不尊重兩電的利潤管制協議的情況下，用公帑向市民作出一定程度的合理資助，可以讓中下階層免受電費加價之苦，顯示出政府以人為本，對民生有所擔當。不過在新利潤管制協議降低了准許回報率的情況下，電費不減反加實在難以令人滿意，當局長遠有需要進一步檢討利潤管制協議的弊端，探討開放電網引入競爭，讓市民享受更便宜的電力。

政府去年與兩間電力公司簽訂新的利潤管制協議，准許回報率由9.99%下調至8%，令社會對減電費有所期待。但由於政府同時訂下增加天然氣發電佔比，減少碳排放的環保目標，兩電需要興建兩台新的燃氣發電機組和海上液化天然氣接收站。由於回報率與固定資產投資掛鉤，投資加大，准許回報自然變大並攤到用戶身上，這是導致電費不減反加的主因。

政府設立的電費紓緩金，可以抵消大約一半住戶未來五年的電費加幅，該87億元的公帑，是對社會民生的擔當，亦是對環保減排的擔當。由於補貼是按戶發放，每戶每月50元，意味着用電量越少，獲得補貼的佔比就越高，預計可以獲得完全抵消的一半住戶，正正是社會上用電較少的中下階層市民。

這個結果符合社會對扶持弱勢的期待，是合理運用公帑原則的。

當然，這種按住戶補貼的政策，也有需要補漏拾遺之處。最突出的是逾20萬劏房居民，一直都受到業主的水電費剝削，由於劏房住戶交的是給業主的「二手電費」，如果業主不與劏房戶分享政府電費補貼，劏房居民也無可奈何。劏房居民是最困難、最值得幫助的群體，今次的電費補貼，進一步顯示當局很有必要設立機制，打擊部分劏房業主濫收水電費問題。

對於在新的利潤管制協議下，兩電預期未來五年電費年年要加，市民大眾無疑是失望的。縱使兩電需要就提高環保標準作出大額投資，但這個環保成本不應該完全由市民「硬食」，兩電作為長期享受壟斷利潤的大商家，理應作出一定的承擔。

投資環保是值得的，但民生福祉必須保障，政府在兩電投資高峰期作出補貼，減少加電費對基層市民的影響，做法值得肯定。但長遠而言，當局有必要檢討現行劃一准許回報率的利潤管制協議的弊端，積極研究新的釐定電費方案，找出增收減費的方法。當然，最有效的做法，莫過於開放電網市場，實行電廠與電網分離，引入市場競爭。參考當年電訊市場的開放經驗，相信可大幅降低市民的電費負擔。

全球經濟格局面臨衝擊 港應做周全安排

美國首批對中國340億美元產品加徵關稅將在7月6日生效，中國此前已表示將以同等規模同等力度進行回擊，中美貿易戰爆發的危機正在逼近。一旦中美貿易戰正式開打，全球貿易格局將生巨變，其影響將不會局限在貿易領域，連鎖反應會波及金融市場、產業投資；若美國一意孤行至退出世貿組織、或者實施限制中國在美投資措施等，則全球經濟合作和發展將受嚴重衝擊。作為外向型經濟體和國際金融中心的香港，無論是政府還是業界，對中美貿易戰的爆發危機、連鎖反應等，要做最壞打算，做周全安排，包括避險安排、市場替代安排等，以應對全球經濟格局巨變。

此前香港貿易發展局表示，在最壞情況下，本港因中美貿易戰而失去全部中美轉口貿易即450億美元，都只佔香港總貿易量1萬億美元的4.5%，且香港可把貨品轉去其他市場，最終影響或僅佔整體貿易的1%至2%。但只從貿易角度評估中美貿易戰對本港的影響顯然是不夠的，現在更需要看中美貿易戰真正爆發帶來的連鎖反應，評估其對全球自由貿易體制、對全球經濟格局所帶來的衝擊有多大。

美國在對中國打關稅戰之餘，又有可能做出兩大動作：一是放風要退出世貿，批評世貿組織對美國不公平，據悉白宮已起草了一份法案，讓總統可以忽視WTO基本規則，為不同國家設定不同水平的關稅；二是消息指美國計劃加大對中國在美投資的限制，擬通過跨機構政府組織外資投資委員會(CFIUS)，基於國家經濟緊急狀態的理由來限制中國投資，宣佈中國對涉及到新能源汽車、機器人和航天等高科技美國公

司的投資，威脅到美國經濟和國家安全。中國不願打貿易戰，但面對美國的出爾反爾、一意孤行，中國別無選擇、決定坦然而自信地迎擊，中國並明確表示不會屈服於美國的要求，即放棄旨在未來技術領域佔據主導地位的產業政策，這不僅是為了捍衛長遠國家利益和民眾合法利益，更是為了維護正常國際貿易秩序和全人類的共同利益。

由於美國以關稅威脅中國、加拿大、墨西哥、印度、歐盟等，並引發歐盟、印度、土耳其等的關稅報復反擊，改寫世界貿易格局。對此世貿組織總幹事阿澤維多最近警告稱，全球貿易體系正在開始動搖，如關稅水平恢復到多邊貿易框架簽署前的水平，那麼全球貿易額就會猛烈縮水六成，全球經濟會下滑2.4%，這樣的衰退將會超過2008年全球經濟危機。

而且可以預見，中美貿易戰若正式開打，其影響必然超出貿易範圍，對金融、投資產生連鎖反應。中國的迎擊首先是同等規模、同等力度，其次將是數量型和質量型的結合，也就是說很可能超越純粹貿易領域。中國仍在努力避免中美貿易戰爆發，即使爆發也將努力避免出現貿易規模擴大、連鎖反應衝擊範圍擴大等問題。但應看到，中國應對貿易戰亦有一定的有利條件：13億人的巨大內需市場、有潛力和韌性的經濟、深入推進的改革開放、堅強的領導和制度保障，都將成為中國保持經濟穩定的基礎。香港應高度重視全球貿易、經濟格局動盪的衝擊，周全做好避險安排，同時要看到國家應對貿易戰的底氣所在，從而更主動積極地融入國家發展大局之中。

供地落後 半年僅全年目標1/3

達標靠私人重建打救 本季推2750伙增14%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈本財年第二季(7月至9月)賣地計劃，將推出5幅住宅地招標，連同港鐵項目，共可建2,750伙。雖然第二財季供地比首財季增約14%，但上半年財年連同私人發展項目在內，總供應才6,000伙，佔全年目標1.8萬伙僅三分之一，意味下半年財年供地要「翻倍」到1.2萬伙才能達標，達標難度上升。發展局局長黃偉綸昨日指對達標不擔心，因私人重建或發展項目的供應近年數量龐大，相信可以彌補。

黃偉綸昨日公佈，次季政府打算推出5幅住宅用地，分佈於大嶼山、山頂、屯門、啟德，可供興建約1,850個單位；連同港鐵亦打算於下季推出何文田站第二期項目約900伙招標，上述6幅地皮一共可興建2,750個單位。翻查資料，政府於財年首季共推出2,410個單位供應，換言之第二季的私宅地供應按季上升了約14%。

黃偉綸：唔擔心唔達標

去年度私人發展及重建項目供應多達1.7萬伙，成為土地供應主要來源，更加改變了政府的供地結構，但今年首季數量有所減少，黃偉綸昨日指，首季相關供應涉及850伙。總結各項土地來源，財年上半年的土地供應合共才6,000伙，相當於年度供地目標的三分之一。

問到財年首兩季至今土地供應數量不多，是否與政府將9幅私宅地共10,600伙撥去公營房屋地有關，黃偉綸坦言，措施在短期內會減少可推出作私營房屋的用地，但有關安排其實分4年完成，今年才撥出約1,000伙，來自賣地內部的觀塘安達臣道石礦場地皮，明年會較多，撥出4,000伙。

至於會否令全年供應無法達標，他強調在財年餘下的半年，政府會視乎其他土地供應來源以及市場情況，繼續推售合適的私營房屋用地，以期達到年度1.8萬伙的供應目標。同時間政府亦會積極尋找新土地，而且私人重建及發展項目去年度數量多達1.7萬伙，未來會視乎這個土地來源的供應情況。他說：「我唔會太擔心唔達標。」

稱不直接影響樓價走勢

私宅地減少供應，市場擔心會推高樓價，黃偉綸認為樓價與提供房屋用地的關係並不直接，影響樓價短期因素包括息口走勢、資金走向及現樓供應量等，重申撥私宅地去公營房屋的安排分4年完成，而且興建至落成大約需要4年至8年後，影響性滯後。

他表示，上周公佈的六招新屋策，並無實質增加土地供應，只係「左手畀右手」，他闡釋政府出招，是留意到公營房屋不足的問題，而由近期的社會討論中，政府聽到部分市民覺得新增土地供應只會興建昂貴私樓，政府希望透過該六招，表明清晰立場，如果有新增供應，一般市民都會得益。

根據政府公佈，安達臣道一帶會撥出6幅私宅地改為公營房屋發展，令外界聯想起當年的天水圍，擔心規劃出錯造成公營房屋比例過高。黃偉綸指出，運房局仍未決定該6幅公營房屋用地中，資助出售房屋與出租公屋的比例，相信不會出現「翻版天水圍」情況。



▲黃偉綸昨日公佈，本財年第二季將推出5幅住宅地招標，連同港鐵項目，共可建2,750伙。

香港文匯報記者曾慶威攝



▶本季推出的5幅地皮中，山頂文輝道地皮估值高達每呎10萬元。資料圖片

本季招標5幅住宅官地資料

地皮位置	地皮面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
大嶼山長沙嶼南道	59,202	23,681	2.1~4.7	9,000~20,000
山頂文輝道2, 4, 6, 8, 9及11號	189,446	94,723	61.6~94.7	65,000~100,000
啟德第4B區3號地盤	104,475	574,497	91.9~109.2	16,000~19,000
啟德第4B區4號地盤	104,497	573,903	91.8~114.8	16,000~20,000
屯門藍地福亨村里	18,815	39,700	1.6~3	4,000~7,500
總數	476,435	1,306,504	249~326.4	--

估值來源：普羅集團、萊坊、中原、美聯

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

啟德本季兩幅招標官地位置



山頂豪宅地搶眼 文輝道呎價估10萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本季推出的5幅地皮中，不少都屬於豪宅地皮，最貴重一定是山頂文輝道地皮，有測量師對該地皮估值高達每呎樓面地價10萬元，幾乎貼近現時山頂區「麵包價」，市場最低估值每呎亦達6.5萬元，極大機會打破官地呎價歷史紀錄。而總結該5幅地皮，市場估值達249億元，並料受到投資者及小型發展商垂青。

中原測量師行張競達表示，山頂區屬全港最貴重地段，多年來極少新供應，單位落成後料可享南區海景，雖然該地段未屬區內頂級地皮，但亦預計屬發展商必爭之地，料作頂級豪宅發展，因本年市道向好，樓價錄明顯升幅，故將地皮樓面呎價由年初估值80,000調升至約100,000元，調升25%，料總

價值約94.7億元。

除山頂地皮外，下季啟德地亦再度登場，分別位於啟德第4B區的3號及4號地盤，兩幅地皮位置鄰近，均位於跑馬地，望向觀塘區市景，可建樓面分別都約57.4萬方呎，至於另外兩幅分別位於屯門藍地及大嶼山長沙嶼南道小型地皮，估值分別為5,100萬及2.13億元，並料受到投資者及小型發展商垂青。

何文田站二期料建豪宅

而除了上述一批政府官地外，下季港鐵亦會推出何文田二期招標，由於位置極優越，估計未來亦會以豪宅打造，料投資額不會低。問到會否擔心大量豪宅地推出，市場無法承接，發展局局長黃偉綸昨日表示，政府推出土地後，地

價就隨市場浮動，最後成交價主要視乎市場交投等。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，初步估計新屋策對地價沒有重大影響，發展商仍是「各自計數」，如發展商認為新政策在個別地區或對個別地皮會增加「持貨成本」或認為「公營房屋比例」過高，發展商在出價上可能會有所調整以反映這些因素，但要政府在這種「私轉公」的地皮上有明確的時間表，否則很難估算對私樓影響性。林浩文續說，今年預料政府推地速度不會太快，因未來兩年是供應高峰期，而近3年至4年供應亦會「達標」，估計政府或會「保留彈藥(土地)」，待「土地大辯論」後再作評估及部署。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府新屋策重點落在資助房屋，撥地予資助出售房屋發展，成效待觀察。在供應未到位時，當前二手居屋繼續出現新高。據房委會最新資料顯示，天水圍天盛苑一個高層戶，實用面積650方呎，作價547.9萬元(未補價)易手，折合呎價8,429元，造價創天水圍一帶未補價居屋新高。

同時，葵涌寧峰苑一個中層戶，實用面積650方呎，以700萬元(未補價)成交，折合呎價10,769元，造價追平屋苑，以至新界西居屋錄表價紀錄。至於大角咀海富苑一個中層戶，實用面積640方呎，以680萬元(未補價)成交，折合呎價10,625元，成交價創屋苑錄表價新高。

馬鞍山錦英苑亦創新高價成交，中原胡耀祖表示，屋苑最新錄B座低層01室易手，單位實用面積554方呎，日前以545萬元(未補價)易手，折合呎價9,838元，造價創屋苑新高。原業主於2008年以136萬元購入單位(未補價)，持貨約10年升值約3倍。有上車客為求心水單位，不惜代價付辣稅。利嘉閣黃永全說，元朗GRAND YOHO 2座低層H室，實用面積約514方呎，單位尚未過3年額印期，獲買家願意支10%額外印花稅SSD，以845萬元成交，折合呎價約16,440元。原業主在2016年9月以約672.6萬元購入上述單位，持貨不足3年，現轉手賬面賺172.4萬元、升值約26%。

天盛苑綠表548萬沽貴絕天水圍