

僅增4幅新界地 市區未有新供應 新勾地表地王無蹤影

【本報訊】政府籌備多時的新勾地表未見驚喜，新表一如去年翻版，繼續以舊有的五十七幅滾存地皮為重心，新財年僅加入四幅欠「睇頭」用地，總數六十一幅用地缺乏焦點地王，維持住宅用地擔大旗，提供四十幅住宅地皮，但當中十五幅因回應市場訴求降密度最多一半下，可建單位由去年約一點三萬至一點五萬縮減至一點零五至一點一萬個，減幅達27%。測量師預計四十幅住宅地皮總值五百一十三億元。

發展局局長林鄭月娥表示，新財年勾地表加入四幅用地，計有沙田九肚山一幅住宅及馬鞍山77區、沙田石門安以及東通第3A區3幅商業及商貿用地，連同五十七幅滾存供應，未來一年總共六十一幅用地可供申請，四十四幅可即時申請，除住宅外，商業或商貿以及酒店用地均有選擇，其中二十七幅用地少於零點五公頃，切合大小發展商需要。

料住宅地總值513億

林鄭月娥說，新勾地表包括四十幅住宅用地，當中十五幅為回應市場訴求及強烈要求大幅降低臨海物業高度，通過修訂分區大綱圖加入高限及發展密度，因而令規模縮減8%至43%不等，包括紅磡灣填海區紅鸞道以及南灣道等用地，其中北角油街地王減幅43%最多，估計可建單位因而減少至一點零五萬至一點一萬個，翻查資料，去年勾地表可建單位數量約一點三萬至一點五萬個。

林鄭月娥表示，該局並無刻意控制供應，向來以市場主導為原則，雖然勾地表可建單位供應有所減少，然而連同一萬個貨尾、四點四萬個建築中未發售單位以及九千個換地契約但未動工單位，未來三年總共六點三萬個供應，

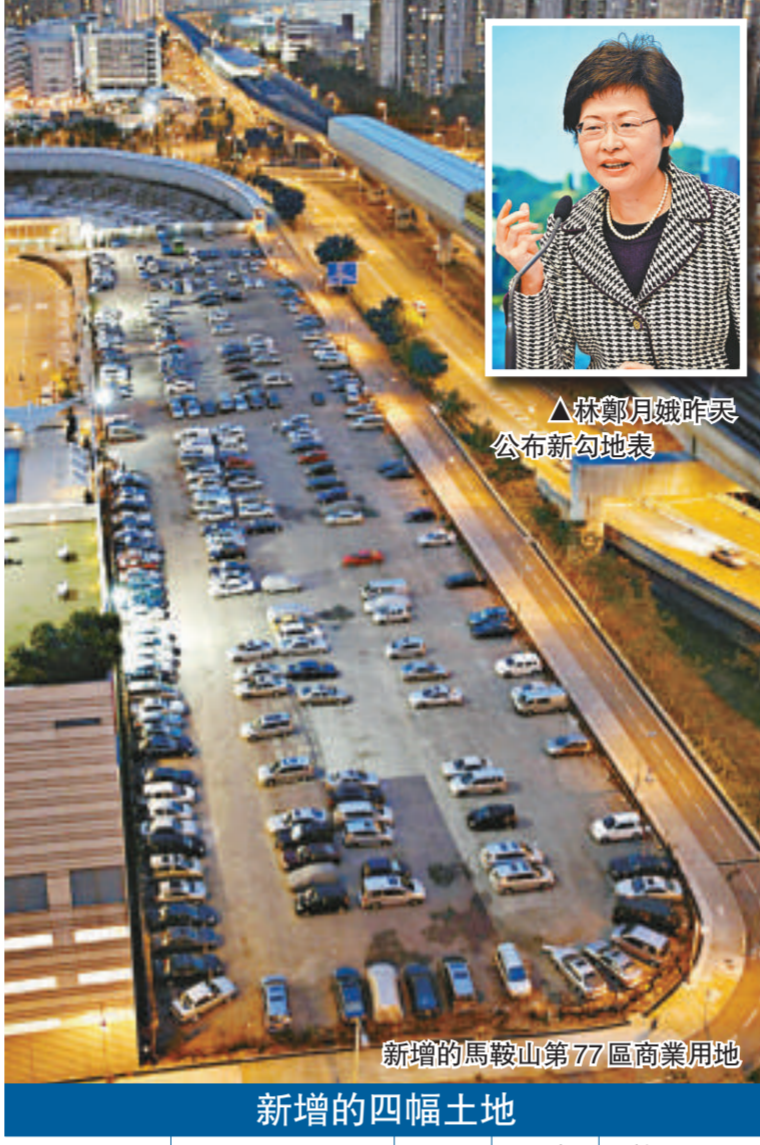
勾地表僅佔當中不足一點二萬個，反映勾地表非供應的單一渠道。

被問及多幅地皮縮減規模或拖低地皮價值，直接令庫房少收，甚至連帶發展商勾地意欲同步拖低，林鄭月娥坦言，地皮價值非其掌握之內，亦無法估計最終令庫房收益減少的數目；至於發展商的勾地意欲，更難評估。

業界一直促請政府公布勾地底價以提高透明度，令發展商勾地可更得心應手，林鄭月娥重申，該局認為勾地機制完善，無意再作任何修訂，若然政府貿然發放地價等資訊，反更模糊市場清晰度，對樓市未必有好處。

美聯測量師行董事林子彬表示，或基於市況考慮，政府是次新增地皮數目較少，新勾地表內大部分為滾存用地，此乃市場所預期，惟市區未有新增加地皮供應，令市場較為失望。

林子彬表示，市場早已預期政府新增地皮有限，惟是次只加入一幅住宅用地，尤其市區住宅地皮並未有任何新供應，難免令市場失望。而早前預期有機會加入勾地表的市區土地，如北角B地、前佛光街已婚消防員宿舍、前利工街海關人員宿舍等亦未有推出，林子彬希望政府能加快收回及重新規劃市區優質地皮，特別是港島市區地皮。



▲林鄭月娥昨公布新勾地表

新增的馬鞍山第77區商業用地

新增的四幅土地

地段編號	地點	用途	面積(公頃)	預計最早可供出售日期
沙田市地段第525號	沙田第56A區九肚(A地盤)	住宅(乙類)	2.1900	2009年10月
沙田市地段第482號	沙田馬鞍山第77區(11地盤)	商業	0.5220	2010年3月
沙田市地段第412號	沙田石門安群街與安麗街交界	商貿	0.5900	2009年12月
東涌市地段第11號	大嶼山東涌第3A區	商業	1.000	2009年12月

勾地風險大 發展商卻步

【本報訊】政府昨日公布〇九年至一〇年度勾地表，提供六十一幅土地，新地皮佔四幅。有測量師估計，沙田九肚山住宅地皮約值四十五億元，其餘三幅商業用地因未公布賣地章程，不能估價。另外，有測量師說，勾地價透明度不足，令發展商無從估價，未能刺激勾地意欲。

中原測量師行董事張競達表示，沙田九肚山住宅若參考同區其他地皮，樓面呎價六千元計算，約值四十五億元。餘下三幅新商業地皮，因未公布賣地章程，不能估價。他說，政府只新增四幅土地，且地點並非矚目，屬預期之內。近日發展商勾地態度回軟，並非沒有土地可供選擇，而是現時經濟氣氛放緩，市場仍存在不明朗因素，令勾地風險相對增加。他預期，隨着年底外圍因素明朗，加上市況或已喘定，發展商會積極勾地。

新世界發展執行董事梁志堅認為，政府公布勾地價格的透明度不足，發展商無從估計政府的計價標準。即使加入新地皮，對發展商勾地意欲的刺激亦不大，只有部分較進取與土儲少的發展商，才會在未來幾個月勾地。他說，因集團仍有大量土儲，短期內不會勾地。

美聯測量師行董事林子彬表示，近期樓市波動，相信上半年勾地反應持續冷淡。他說，雖地政總署縮減了新勾地表中十五幅滾存地皮的發展密度，但相信有關因素對發展商的勾地意欲影響有限，因降低發展密度已屬市場預期，亦是本港的發展趨勢。

近年勾地表住宅地皮一覽



酒店地無人吼續推1年

【本報訊】雖然「限作酒店發展」計劃在去年推出以來反應冷淡，十幅用作酒店發展的土地，一幅都沒有被勾出，但政府在新一個財政預算案中，仍宣布將該項試驗計劃延長一年。政府認為，反應欠佳並非計劃不受支持，只是礙於經濟環境所致。

十幅酒店用地之中，荃灣楊屋道的地皮，在區議會反對之下，在勾地表中剔除，只餘下九幅酒店用地。

該批酒店用地分別位於九龍灣、天水圍、西貢、北角和皇后大道東。至於一年之後反應仍然不熱烈，政府將會如何處理，發展局局長林鄭月娥昨日並沒有進一步說明。

林鄭月娥表示，酒店及旅遊業界歡迎該項試驗計劃，自去年公布有關計劃後，政府並在賣地條款中列明適當規限，以確保用地只可作酒店用途。這些規限條款取得了務實的平衡，一方面可以提供足夠的彈性，讓酒店發展商及經營者根據市場趨勢策劃和管理不同類型的酒店；另一方面也可確保這些指定用地能按擬定的用途發展。

林鄭月娥說，2008-09年度勾地表中沒有「限作酒店發展」的用地申請，可能是發展商面對目前經濟持審慎態度，而非試驗計劃不獲支持。為了繼續支持發展旅遊業，她認為應延長計劃一年。

波老道地皮有故講

【本報訊】港島區地皮供應風平浪靜，山頂地皮更是商家必爭，前一度為勾地表風頭鵬起的西半山波老道21、23及25號地皮，在勾地表內兩出兩入，最後輾轉重返今年度勾地表，但卻延至明年三月才接受試勾。發展局局長林鄭月娥坦言，波老道地皮未能即時試勾甚至一度被抽起，因牽涉降發展密度23%以及該區部分業主和發展商就發展密度向政府提出挑戰，申請擱置發展大綱圖，導致該地遲遲未能推出。但原來，波老道地皮的去向與太古西摩道項目就發展高限與城規會訴訟的聆訊有關。波老道能否如期於明年3月接受試勾，林鄭月娥

坦言，障礙消除後，自會推出市場。

另外，林鄭月娥說，新舊勾地表對照，09至10年度的勾地表抽起四幅地皮，其中何文田忠孝街81號及大埔寶鄉路兩幅住宅用地，將會永久剔除，前者因為交通噪音困擾，不適合居住，當局正研究確實用途；至於後者則轉作公屋發展。

另試驗形式推出的荃灣楊屋道酒店用地以及上信德巴士站旁的商廈用地，則因兩區的區議會對地皮的發展參數提出反對聲音，故此暫時抽起，稍後再與兩區區議會進行研究落實發展方案。

太古西半山建高樓 城規會棄上訴終院

【本報訊】太古地產在西半山衛城道與西摩道交界合地皮興建五十層高大廈的項目，清除最後的司法障礙，城市規劃委員會昨日開會後宣布，委員一致決定，不會就該個案上訴到終審法院，並稱上訴庭早前的判決，不會對規劃制度及城規會運作與功能帶來重大影響。上訴法庭上月決定，否決城規會就太古地產司法覆核判決的上訴申請。在該個案中，太古地產不滿城規會拒絕其在西半山衛城道及西摩道交界興建五十層高大廈，遂向高等法院尋求司法覆核，並於前年十一月獲判勝

訴，城規會其後向上訴庭提出上訴。上訴庭上月頒下判決，認為原審法官的考慮並無不妥，決定駁回城規會的上訴。

城規會發言人昨日表示，城規會尊重上訴法庭的判決。經考慮有關判詞、由律政司聘任代表城規會的資深大律師對判決的法律意見，以及上訴是否有充分理據，特別是考慮到有關地點的獨特規劃限制及判決對城規會的運作和功能上的影響後，委員一致決定，不就上訴庭的判決向終審法院提出上訴。

發言人稱，有關地點規劃為「住宅(丙類)7」地帶，有其獨特的規劃歷史。該處四周被樓宇及一條樓梯街包圍，無足夠的服務及消防通道，故此在用途地帶加入特定發展限制。

但是，有關的分區計劃大綱圖表明，若綜合發展或重建計劃以土地合併形式進行，當局會考慮放寬規限。「住宅(丙類)7」地帶的規劃意向及相關規劃因素已清楚反映在分區計劃大綱圖的說明書內。

城規會考慮資深大律師意見和城規會現行運作後認為，上訴庭的判決不會對規劃制度及城規會運作和功能帶來重大影響，城規會考慮規劃申請時，繼續遵照分區計劃大綱圖規定。不過發言人說，為回應公眾期望，城規會將繼續審視和檢討分區計劃大綱圖，以及它們的註釋和說明書，以確保城規會能最有效地履行它的法定功能。

出席光伏電研發中心揭幕禮

特首：發展高新科技創就業

【本報訊】全球首間薄膜光伏電研發中心昨日在香港科學園揭幕，該項目是香港和深圳市政府的「深港創新圈」聯合招商的首個高新科技項目，未來將以香港為研發中心，深圳為生產基地，計劃將在兩地招聘四百人。薄膜光伏電組件是一轉化陽光為電能的新研製物料，安裝方便，可用於住宅和商廈的屋頂、門窗及玻璃

幕牆，還可發展薄膜光伏電站系統。成立薄膜光伏電研發中心是香港特區政府與深圳市政府設立「深港創新圈」之下首個主要科技合作項目，該項目與美國杜邦公司合作，目的在於建立太陽能研究及產業平台。

行政長官曾蔭權在昨日出席開幕禮後表示，中心不單是投資上的成就，更加標誌着香港和深圳一個實質合

作的項目。在將來生產方面，亦希望推廣這項項目，保證對香港環保有裨益，最重要是在經濟增長及創造就業方面有一定幫助。他說，多用太陽能，減少用化石能源，能夠減少對環境污染，而太陽能發電可以提供清潔、可再用和穩定的能源。深圳市市長許宗衡表示，研發中心的成立，加快深港創新圈的建設，推動深港兩地在新能源的產業發展。

港深兩地聘400人

杜邦大中華區總裁苗思凱表示，項目將以香港科學園為研發中心，深圳為生產基地，未來將需要聘請四百個職員，一百名在香港，三百名在深圳。他說，香港科技園發展目標是要創造一個科技樞紐，吸引其他公司參與，杜邦十分支持。為此，杜邦正積極尋求本地的業務合作夥伴共同營運公司，目前已與數家本地企業洽商，期望半年內完成籌組合資公司。

用太陽能減少污染

昨日，香港科學園太陽能技術支援中心亦同時揭幕，出席開幕禮的其他主禮嘉賓尚有財政司司長曾俊華、商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭、環境局局長邱騰華、深圳市政府秘書長李平、深圳市政府副秘書長高國輝、深圳市市長科技顧問劉應力教授、杜邦公司執行副總裁唐樂年和杜邦公司大中華區總裁苗思凱。

現七成人過去一年，曾經參與賭博

現七成人過去一年，曾經參與賭博，每月平均花費七百多元，當中近百分之三的市民可能已成為問題賭徒，百分之二可能是病態賭徒。有議員表示，超過六成人留意有關賭博場所的宣傳，但只有三成七人留意戒賭宣傳，政府戒賭工作成效不足；並批評馬會近日有意增加賽馬日數，如果成事，將進一步鼓吹青少年賭博。

民政事務局副秘書長雷潔玉回應議員時表示，博彩及獎券諮詢委員會正評估馬會的建議，仍在研究是否增加賽馬日，暫未有定案。當局將會加強戒賭的宣傳及教育工作，宣揚戒賭訊息。

昂坪360推「水晶纜車」吸客

【本報訊】記者蔡淑汶報道：經濟衰退令市民旅遊意慾大減，旅業紛紛「絞盡腦汁」設計吸客，昂坪360宣布下月推出全球首創的「水晶纜車」，將車廂底部改裝為全透明玻璃，增加刺激度。昂坪360董事總經理張少華表示，相信「水晶纜車」對年輕人有一定吸引力，新車廂為歐洲原廠改造，經五百萬次負重測試，確保安全，但水晶車的票價將較普通纜車貴三成，即由一百零七元加至一百五十七元。

百零七元，而水晶車則為一百五十七元。張少華說，旅客更可「大手筆」包車，約為二千九百元，可載十人。

為了吸引更多旅客，昂坪360今年將舉辦一連串活動，頭炮便是下月四日推出的「水晶纜車」。

張少華說，水晶車已構思近一年，投資七位數字，有信心新纜車可受到年輕人歡迎，從而增加客量。他表示，新加坡和加拿大都有類似透明纜車，但全底透明則屬全球首創。

來回157元貴三成

對於新纜車的安全性，張少華表示，絕對不成問題，因纜車底部裝上厚兩吋的強化玻璃，全部改裝部分均由歐洲原廠製造，並通過歐洲安全測試。他說，單是負重測試已做了五百萬次，而每個新車廂又有歐洲工程師簽署「出世紙」，確保合格出廠，他們更親自來港安裝，市民大可放心。

水晶車票由下周六開始接受網上預定，下月四日首航。張少華說，水晶車暫時只有十二架，佔全部纜車約一成，估計每天可載客一千六百多人。水晶車票價將較普通纜車貴三成，普通纜車票價為一

昂坪360商務及業務發展主管邵信明透露，除頭炮活動外，還會舉行多個活動增加吸引力，如五月配合佛誕而舉辦的素食節及十一月的國際素食節，希望一連串的大型活動，有助刺激客量。

他說，商戶生意或多或少受到經濟影響，但暫時沒有市商戶要求減租，而昂坪360去年總載客量有一百六十萬人次，今年的客量都保持穩定，沒有受票價及經濟不景所影響。

他表示，今年農曆年初三更大破紀錄，錄得一萬三千多人次紀錄。



「水晶纜車」車廂底部為全透明玻璃，增加觀感刺激



薄膜光伏電研發中心將以香港為研究中心，深圳為生產基地 (本報攝)

非物質文化遺產加緊諮詢

【本報訊】立法會民政事務委員會昨日討論政府就非物質文化遺產的保存及推廣工作，民政事務局表示，諮詢委員會下半年將展開工作，預計花一年半時間成立資料庫，編制非物質文化遺產清單，局方將會邀請區議會及鄉鎮局熟悉傳統文化的成員表達意見。

，進行約十八個月的普查，與區內人士會面搜集資料，並用錄影機拍下文化遺產的面貌。她說，諮詢委員會在下半年將展開工作，預計花一年半時間成立資料庫，編制非物質文化遺產清單，局方還準備邀請區議會及鄉鎮局熟悉傳統文化的成員表達意見。

民政事務局副秘書長雷潔玉表示，當局於去年七月委任一個諮詢委員會，研究後決定把全港分為九個地區

另外，在會上有議員引述理工大學於去年二月的一份調查，該調查訪問超過二千名十五歲以上的市民，發