

# 歡慶回歸十三載 經濟民生要提速

今日是特區成立十三周年，特區政府早上在金紫荊廣場有升旗儀式及酒會，下午各界人士在跑馬地舉行集會巡遊，官民共中慶祝。

每到回顧特區成立的日子，都會令人心情特別激動和振奮；失落一個半世紀的香港終於回到祖國懷抱，而且由港人自己管理香港，中央對港人高度信任，一個國家、兩種制度，更開創了歷史的先河。港人有幸成為國家第一個特別行政區，成為垂範「一國兩制」的先行者，實在是莫大的光榮與重任在肩。

就在回歸十三周年前夕，特區政改宣告「起錨」。毫無疑問，相比起前十二年的一些政治爭拗，今次政改爭議能以一個各方協商、共融的方式解決，無疑是一大收穫和進步，對這一點，給予較高的評價也是不過分的。然而，再回頭來看一看，爭拗難道確實是大有必要以至不可避免的嗎？答案顯然是不。

事實是，回歸以來，只要真心實意落實「一國兩制」、真心實意照基本法辦事，絕大部分的政治爭拗都是不應該發生以

及可以避免的。

就以此次政改爭議為例，明明基本法已白紙黑字保障達至普選終極目標，全國人大常委会〇七年「決定」更進一步明確二〇一七可以普選特首、二〇二〇可以普選立法會，特區政府亦按此提出了政改方案，如此一切只要按部就班、依法而行，又有什麼需要爭拗以至大費周章的呢？折騰半天，勞民傷財，以至鬧出什麼「公投」鬧劇之後，最終還不是要回到框架之內通過改良方案嗎？「決定」說了二〇一二不普選，激進反對派仍要嚷嚷「二〇一二雙普選」，是不是腦子有問題？「決定」已經說了直選、功能議席必須對等各半增加，仍有人在大叫「廢除功能組別」，又是什麼邏輯？

因此，說到底，十三年來，源自反對派挑起的種種政治爭拗，不僅於法不合，而且毫無建設性，只會造成社會不安、人心分化，特區政府無法集中精力施政，經濟轉型和改善民生的步伐被拖慢，全社會上下都為此付出了代價。

今天，十三載回歸紀念於茲，港人社會必須認真回顧和總結一路走來的正反兩

面經驗，就是無益、無建設性的政治爭拗必須停止。九七回歸是主權回歸，「一國」之下才有兩制，高度自治不是完全自治、更不是獨立，特區一切政治體制建設和發展，上有憲制、基本法，下有本地立法，不存在「你方唱罷我登場」的在朝在野政黨輪番執政；政制上明確是行政主導，立法於行政是既有制衡、也要配合；民主政治是大勢所趨，不是某些人的專利，更不是激進反對派的專利。在特區，只能有融和政治、溫和民主，不能搞對抗政治、激進民主，後者是不符政治現實，也是決無出路的。

特區政改已經「起錨」，眼前，特區經濟、民生這條航船則需要提速，而且要全速前進，包括推動與珠三角經濟進一步融合、鞏固國際金融中心地位、尋找經濟新增長點、加快跨境基礎建設，以及照顧弱勢社群、縮窄貧富差距等。別的不說，就以郵輪碼頭建設為例，與香港差不多同時提出計劃的上海、廈門、天津、青島，郵輪碼頭均已建成啓用，而香港的郵輪碼頭還在平整土地、還靜靜躺著！

# 「瘋狗」議員罵「狗官」

政務司司長唐英年日前去函立會內會主席劉健儀，就官員出席事務委員會會議一再被冒犯、辱罵一事提出抗議，並表明日後如再有同類事件發生，官員將要求主席裁決及議員撤回冒犯言詞，若得不到處理，官員將離席抗議。

唐英年是政務司司長，對官員——不管是問責官還是公務員，已經一再在議會內遭人辱罵，如果還不「出頭」交涉，那就是軟弱和失職的。官員代表政府出席立會大會或事務會議，是代表政府闡釋政策、回答問題，辱罵官員和辱罵政府並無分別；更何況，官員也是人、也有自尊心和職業尊嚴，為什麼要給人任意攻擊和辱罵？

導致唐英年去信立會內會主席的近因，相信是上月二十一日的一次會議，內容是有關食環署人員搬走擺放在時代廣場的「民主女神」像，當時出席會議的食物環境衛生署署長卓永興在解釋有關公眾地方擺放物品的規定，但說不了幾句，「社民連」的黃毓民就青筋暴現的跳起來破口大罵，罵卓永興「白痴」、「狗官」、「垃圾」、「樣衰」，是「奴才的奴才」……。

任何一個稍有是非之心的市民都應該公道講一句：就算不同意搬走「女神」像的做法，黃毓民有沒有權這樣去瘋狂辱罵一位官員？而卓永興又犯了什麼大罪，要在議事堂內被人如此詆毀與侮辱？白痴、狗官、垃圾……，是任何人應該接受的辱罵嗎？

對此，唐英年在信中十分氣憤的指出：在立會上，公職人員一直在盡力向議員闡釋政府的政策及回答議員的提問，即使議員有不滿意，公職人員也絕不應受到粗言對待或成為粗暴行為的目標。

事實是，為了官員一再在立會上遭到辱罵之事，唐英年已經多次去信立會主席曾鈺成表達關注及要求處理，但情況看來並沒有得到改善。而冀求黃毓民、「長毛」、陳偉業等人「放下屠刀」，只能是「與虎謀皮」，是不可能的，唯一的辦法，就是以其人之道，還治其人之身，罵人「狗官」的正是某外號「瘋狗」議員，官員應同樣大聲回罵「瘋狗」才離席。

關 昭



紅磡灣地皮資料	
地皮位置	九龍愛景街與紅磡道交界紅磡灣填海區D1地盤
地盤面積	81,279平方呎
用途	住宅(乙類)
地積比率	4.5倍
可建總樓面	365,750平方呎
勾地價	17.7億元
勾地呎價	4,839元

「九招十二式」下帝峰，皇殿熱賣，刺激發展商勾地意欲，加上政府決心增加土地供應，審批勾地轉趨鬆手，紅磡灣填海區及亞皆老街前民安隊訓練中心，獲發展商以17.7億及28.57億元分別勾出，估計落成後可提供近1000伙，綜合市場估值60億至63億元，兩地安排八月十七日同日拍賣，連續4個月有地賣。

據地政總署資料，紅磡灣填海區D1地皮，位於愛景街與紅磡道交界，地皮位於海濱南岸前，享海景，惟前臨2幅商用地仍未發展，景觀添變數。該地盤面積81279方呎，劃作住宅(乙類)用途，高限為100米(主水平基準以上，下同)，項目需設一條長達20米的通風廊，可建總樓面365750方呎，地積比率約4.5倍，勾地價17.7億元，每呎勾地價4829元。

## 亞皆老街估值較高

另一幅亞皆老街204號前民安隊訓練中心地皮，位於九龍城分區警署及浸信會中間，地盤面積78857方呎，劃作住宅(乙類)用途，高限為80米，可建總樓面



紅磡灣地皮資料	
地皮位置	九龍愛景街與紅磡道交界紅磡灣填海區D1地盤
地盤面積	81,279平方呎
用途	住宅(乙類)
地積比率	4.5倍
可建總樓面	365,750平方呎
勾地價	17.7億元
勾地呎價	4,839元

394285方呎，勾地價28.57億元，每呎勾地價7246元。兩幅土地將於八月十七日拍賣，為本財政年度第5次政府賣地。地政總署發言人表示，兩幅地皮的勾地價為拍賣開價，而拍賣價必須達到底價或以上，該兩幅土地才會出售。

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示，兩幅地皮規模有限，預料吸引大型及中型發展商激烈競投，同時亦估計紅磡灣填海區地皮造價約25.6億元，樓面呎價約7000元，高勾地價45%；亞皆老街地皮估值則約35.5億元，樓面呎價約9000元，高勾地價24%。

中原測量師行董事張競達表示，紅磡灣地皮對開仍



亞皆老街地皮資料	
地皮位置	九龍亞皆老街204號前民安隊訓練中心
地盤面積	78,857平方呎
用途	住宅(乙類)
地積比率	5倍
可建總樓面	394,285平方呎
勾地價	28.57億元
勾地呎價	7,246元

有兩幅臨海地皮有待發展，因此對景觀添變數，或影響發展商的競投意欲，是故該地皮估值23.8億元，樓面呎價6507元；至於亞皆老街地皮位處傳統豪宅區，景觀雖不及何文田地王，但亦可獲發展商積極競投，估值可達39.4億元，樓面呎價1萬元。

## 兩地皆可發展豪宅

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，紅磡灣地盤可發展為豪宅，估值26.5億元，樓面呎價6520元，預料落成每呎售價近1萬元；亞皆老街204號地皮同屬豪宅級，估值38億元，每呎地價9638元，預料落成後呎價可達1.2萬元至1.3萬元。

美聯測量師行董事林子彬指出，何文田地王誕生後，氣氛明顯好轉，預料是次兩幅地皮可承接氣勢，為庫房進帳約61億元。基於紅磡灣地皮前臨維港，雖然前方尚有2幅商用地盤，但預計部分單位可擁海景，估值仍達24億元，樓面呎價約6562元；亞皆老街地皮則主攻豪宅，估值37億元，樓面呎價9384元。



▲吳崇武(左)及美聯物業執行董事陳坤興合力推介樓盤



亞皆老街地皮資料	
地皮位置	九龍亞皆老街204號前民安隊訓練中心
地盤面積	78,857平方呎
用途	住宅(乙類)
地積比率	5倍
可建總樓面	394,285平方呎
勾地價	28.57億元
勾地呎價	7,246元



【本報記者馮煒強報道】恒地(00012)表示，將會於下周一將7封回覆政府查詢天匯交易的覆函提交立法會。恒地昨晚再度發聲明，澄清「天匯」24個單位的買賣完全合法合情合理，交易有根有據，有關買家與恒地無關係。

政府發言人表示，剛得悉恒基的決定，政府會小心考慮如何平衡會否影響現正進行之調查，以及透明度問題，然後作適當的回應。「天匯」事件仍未平息，有立法會議員要求恒地公開該公司與政府就有關事件的書信往來，另外，又有消息指，政府已向恒地發出第8封查詢文件。恒地發言人澄清，並無接獲政府對「天匯」的第8封信件。他解釋指，公司於本周一主動聯絡政府，諮詢政府公開有關書信內容的意見，並於昨日收到政府的回覆，故此，該信件並非第8封查詢文件。

恒地昨晚再發聲明指，由於去年中國及亞洲經濟興旺，本港作為國際金融中心，豪宅價格上升屬正常現象。而豪宅價格的升跌，完全視市場的供應情況，絕不是數伙交易便可左右市場，市場的運作是有自己的規律。

聲明指，「天匯」24個單位的交易，是簡單的商業買賣，合法合情合理，並非什麼特別事情。恒地希望在政府調查後，事情能水落石出，真相大白。24個單位的買家，為24間有限公司，支付訂金／支付港幣約3.6億元的每一毫一仙，都是真金白銀，有根有據，與恒地無關係。聲明又指，在該24個單位買賣之前，該公司與買家從無生意合作，從無融資交流，從無夥伴關係，該買賣純粹為賣方及買方的關係。

恒地又指，根據標準合約，過期罰息的息率是優惠利率加兩厘，亦即是年息七厘。就此，恒基地產根據合約收取四伙延期交易單位合共1140萬元過期利息。對於沒收訂金，恒地指，政府的標準合約對殺訂有明文規定，可沒收樓價的5%。恒地據此沒收20個未成交單位已付訂金的總額，即1.33億元。

聲明又提到，對於《壹周刊》的有關報道，如「有成交期，唔殺訂，有價講」、「度身訂做」等，恒地認為完全與事實不符，該公司已兩度向該周刊發出律師信，並保留一切追究權利。

# 華懋：對聶歌信山地感興趣

樓市大放熱風，發展商積極勾地，下月拍賣的聶歌信山地皮，成為發展商爭搶對象，多個發展商已先後開腔感興趣，近年賣地場表現極度進取的華懋，亦表明有興趣競投。

下月拍賣的聶歌信山地皮為罕有豪宅地段，早已成發展商謀奪對象，連帶上次就何文田地王一度與長實及新地較量的華懋集團，其售樓部總經理吳崇武亦開腔表示感興趣，有意參與競投。

對規管賣樓的九招十二式看法，吳崇武稱會跟足地產建設商會的指引，明言倘開賣現樓貨尾彈性必大減，發展商在措施底下賣樓要採投石問路策略，日後開盤要多做工夫，加上銷售時間較長，直接令一手消化量同步下跌，預料下半年樓市會平穩發展。

至於集團未來推盤策略，吳崇武稱下半年部署3個樓盤出擊，青山公路御濤、凱濤打頭陣，連同傲庭峰在內，目前約230伙單位總值12億元，其中首度曝光的凱濤先推30伙，平均呎價6512元，較御濤年初加價6%，雖然該盤已為現樓，但仍跟足九招十二式安排最快周六賣。至於御濤總共42伙年初至今售29伙，套現約3.1億元，最大手買家為一本地客，斥逾半億入4伙，至於4個連天台頂層單位意向呎價1.2萬元。

吳續稱，八月部署推售九龍城御豪門，項目總共272個單位，已取得入伙紙，意向呎價8500至9000元；至於咖啡灣南岸，籌備未來4至5個月推出，項目建有30伙1100至1300方呎單位，預料九月可取得滿意紙。

長實地產投資董事郭子威表示，近期開賣的新盤銷情理想，樓市氣氛明顯好轉，二手交投亦見暢旺，令發展商對後市看法更感樂觀，勾地意欲亦轉趨積極，該集團一向對每幅優質地皮均感興趣，所以今次亦會積極研究參與競投。

恒地發展部總經理黃浩明表示，該兩幅地皮並非由集團所勾出，但會積極研究是否參與競投。

## 料5次賣地進賬316億

另外，信置(00083)及嘉華(00173)發言人均表

# 新地 長實 恒地 吼實兩地

受何文田地王刺激，最近開賣的奧運站新盤大收旺場，為豪宅前景注入強心針，鑑於剛勾出拍賣的兩幅九龍區住宅地皮，具備塑造為豪宅新盤的條件，發展商對該兩幅地皮興趣亦濃，新地(00016)、長實(00001)及恒地(00012)均表示，公司將積極研究參與競投有關地皮。

新地代理執行董事周國賢稱，紅磡灣填海區D1地盤及亞皆老街204號用地，同樣屬於優質的地皮，可塑性甚高，集團對兩幅地皮均感興趣，很大機會以獨資方式競投。

示，該兩幅地皮並非由集團勾出。

事實上，政府為樓市降溫，不斷推出土地供應，勢令本財政年度賣地收益水漲船高。繼東涌及粉嶺地皮分別以34.2億及13.3億元售出後，何文田豪宅地王上月以109億元高價售出，政府庫房即時進帳156.5億元，倘本月主動拍賣的山頂聶歌信山地皮，一如測量師預期以100億元售出，連同剛勾出拍賣的2幅地皮估值逾60億元，政府5次賣地進賬已逾316億元，距離年初目標341億元只差8%。