

特首釋房策穩樓市防泡沫

土地供應多元化 不能一味建豪宅

【本報訊】面對樓價急升問題，行政長官曾蔭權昨日表示，政府的對策不是要打擊樓市，而是要防止樓市泡沫化，令樓市穩定健康發展；保持彈性的勾地表和主動推出土地，私人一手樓市場亦不能一味賣豪宅。不過，政府不宜推出激烈的政策措施，以免樓價大幅波動，損害市民利益。

系列措施遏熾熱炒風

曾蔭權在港台節目《香港家書》中表示，樓價上升基本上是由於市場供不應求。過去幾年，土地供應的確較少，造成一手住宅供應不足。政府要從根本去解決這個問題，所以他定出累積土地儲備的目標，確保市場有穩定和足夠的土地供應。

在需求方面，曾蔭權說，受到外圍大環境影響，現時息口極低，游資氾濫，加上預期通脹，造成炒風熾熱，影響樓價。不過，他認為，熱錢來得快、走亦快，土地及房屋政策不能有效對付這個問題，遠水救不了近火，但這並不代表政府坐視不理。

曾蔭權表示，政府已經採取收緊按揭、限制

「摸貨」等方法應對。有需要時，仍可以採取進一步打擊樓宇炒賣的措施，防止樓市泡沫化。另一方面，政府也要令資金有多元化的出路，不能只流入樓市炒賣；所以他一直全力爭取香港做離岸人民幣市場中心，發行人民幣債券等。

另外，曾蔭權提到有人批評，即使土地供應充足，但發展商只興建和出售豪宅，市民一樣無法負擔。他說，政府將會通過拍賣指定發展中小型住宅土地，港鐵和市建局亦會興建更多中小型單位來解決有關問題，相信私人單位豪宅化會因為限制「發水樓」而減少。

不宜用激烈政策措施

關於《施政報告》提出的「置安心資助房屋計劃」，曾蔭權表示，這是優化版的居屋計劃，目的是幫助夾心階層首期「上車」。若試行成功，將來可增加單位供應。至於將來置業時的樓價問題，他認為，只要有充足土地供應，樓市未來會平穩發展，屆時毋須擔心樓價急升。

曾蔭權提及，前幾年負責產問題引發的社會怨氣，他與不少市民一樣記憶猶新。政府首要是維持彈性的政策環境，因時制宜；亦要有多元化的政策工具配合，去落實目標。

在賣地方面，政府的彈性是既有勾地表，亦可針對市場主動推出中小型住宅地拍賣。在資助置業方面，先租後買，夾心階層可以「睇定」才入市，不怕「上錯車」。私人一手樓方面，供應要多元化，不能一味賣豪宅，市場上有中小型上車盤供應。公屋方面，是關係着基層市民的住屋需要，政府目標明確，三年上樓的承諾不會改變。

曾蔭權說，明白香港人對置業的需要，當中既



▲曾蔭權表示，確保市場有穩定和足夠的土地供應

有居住成分，亦有投資的成分。在房屋問題上，市民的利益並不完全一致，視乎大家身處的位置，政府不宜用激烈的政策措施。「市民買樓難，其實要做好房屋政策，平衡多元利益一樣難。要安居樂業，我和大家一樣都要迎難而上。」

「置安心」擬加速明年起動

立法規管一手樓銷售年内提建議

【本報訊】政府在《施政報告》推出「置安心」資助房屋計劃取代復建居屋，但計劃被批評「遠水不能救近火」。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，當局正與房協商討，研究是否可提前至明年開始接受申請，並視乎市民反應，決定是否加大力度推行計劃。她還說，當局將牽頭成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜，期望可於一年內提出具體建議。

政府推出「置安心」資助房屋計劃，透過「先租後買」方式，協助夾心階層首期「上車」。鄭汝樺昨日出席電台節目時重申，政府推出資助房屋政策是希望協助市民置業，並不是壓抑樓價的手段，因此要解決樓價過高的問題，需從增加土地供應入手。「九六至九七年期間市場有數萬個資助房屋單位，但當時樓市仍然有升幅。因此政策目的是希望幫助長達有置業能力的夾心階層『上車』。至於市民最擔心的樓價問題，一定要返本基本，從土地供應入手，而不是從資助房屋方面壓抑樓價。」鄭汝樺強調，當局不想「好心做壞事」，令市民「急上車」、「上錯車」，而「置安心」計劃訂立五年租約期加兩年考慮期，可讓市民有更長時間考慮決定是否置業。

全部交由房協負責

對於社會批評「置安心」計劃要二〇一二年才可令市民申請預租，是「遠水不能救近火」。鄭汝樺表示，當局正與房協商討，研究是否能夠提早至明年接受市民申請預租。「樓宇需要規劃、興建、審批，當中亦需要一段時間，現時初步訂立二〇一二年，但房協正研究是否可以更早推出，如果一切順利，例如早些批准興建，二〇一一年又是否可行呢？局方亦正在研究。」她說，根據以往經驗，樓宇入伙前十八至二十四個月開放給市民申請，是最適當的做法。她表示，若社會反應良好，政府可以加大「置安心」計劃的力度，但具體加建數目仍需視乎市民訴求。

鄭汝樺說，「置安心」計劃全部交由房協負責，沒有計劃與私人發展商合作。她認為，房協在推行房屋先導計劃方面，已累積一定經驗。

對於政府拒絕復建居屋，鄭汝樺解釋，公屋供應是



▲鄭汝樺昨日表示，希望在年內提出規範一手樓銷售的具體建議

政府房屋政策的「主打」，房委會現時應專注公屋方面的供應。「房委會目前面臨很大挑戰，現時已有十三萬人在公屋輪候冊，若要維持平均三年上樓的承諾，我們認為不要分心推行其他資助房屋。」

研立法規範樓宇銷售

劉燕卿談二手樓價倡以實用面積作準

【本報訊】施政報告要求發展商日後銷售一手樓時，須以實用面積作為公布呎價的唯一標準。消費者委員會總幹事劉燕卿昨日回應記者提問時表示，消費者可要求地產代理提供二手樓的實用面積供參考。

出席「全球藥物安全日」新聞發布會時，劉燕卿說，在二手樓的樓宇資料中有列明實用面積及各類詳細資料，只是地產代理在推銷二手樓時，不一定會將實用面積列出來。她提醒消費者可要求地產代理提供二手樓的實用面積以作參考。她表示，以實用面積量度住屋單位，難免會令單位面積「縮水」，但依然建議買二手樓的消費者以實用面積作為公布呎價的標準。

入則潮料明年四月前當局嚴防發水尾班車

【本報訊】政府推出嚴厲打擊「發水樓」措施，但措施要半年後才生效，發展局局長林鄭月娥昨日否認這是「放生」發展商趕乘「發水尾班車」。她說，當局會有措施防止發展商濫用彈性，如屋宇署署長可行使酌情權，為批出的圖則設定興建時間，減時作廢。她表示，新措施醞釀多時，改變空間不大；為回應市民訴求，政府不介意新措施或減少賣地收入。



▲政府推出打擊「發水樓」措施，但在半年後才生效

政府日前宣布，大幅收緊總樓面積寬免比率，環保設施「發水」上限為一成，但要到明年四月生效。這被指等如有半年時間給發展商趕乘「發水尾班車」入則。

林鄭月娥出席電台節目時表示，當年政府希望透過寬免樓面積作誘因，鼓勵發展商在建築物中，加入有利市民的設施，不應抹殺這些誘因的好處。她認為，「發水樓」問題存在多年，有需要適切地規範，不能令大廈成為龐然大物；因此一成的寬免上限沒有改變空間，但技術上的執行細節需與業界商討。

有關新措施要到半年後才生效，林鄭月娥否認是「放生」發展商趕乘「發水尾班車」。由於措施對建築政策屬巨大改變，屋宇署署長修改《作業備考》需時，當局已爭取最短的時間。她說，如果以立法形式規管，相信到二〇一二年都不能實施。

不過，林鄭月娥認為，發展商爭取在措施生效前入則是無可厚非；她預計明年四月前出現入則潮。但她表示，發展商必需擁有土地才能入則。政府正研究法律意見，考慮就屋宇署署長按酌情權批准的豁免樓面積設下限時，過期仍未建樓，豁免權將會失效，即署方將不會處理未擁有土地而入則的申請。

林鄭月娥估計，新措施對政府評估地皮底價，以至賣地成績都會有一定的影響，但相信市民會歡迎，政府亦不介意少收地價。她指出，土地買賣和規限建築物是兩碼子事，不會考慮發展商買地或補地價時會怎樣建樓的心態。政府會按公平、公開原則辦事。

作品展相隔36年再蒞港舉行

張大千《金箔荷花》亮相香江

【本報訊】「紀念張大千一百一十華誕藝術精品展」昨日起一連三日在中央圖書館舉行，這是張大千作品展闊別香江三十六載後再度蒞臨。本次精品展匯集了數十件張大千書畫佳作，當中《金箔荷花》、《潑墨潑彩 桃溪獨釣》及《金箋荷塘圖》三幅作品更是首次亮相，吸引衆多市民入場參觀。

寬三百五十九厘米、高九十四厘米的巨幅「大千荷」——《金箔荷花》圖，昨日在香港中央圖書館亮相，為展覽拉開帷幕。這幅耗時良久、濃墨重彩揮灑而成的《金箔荷花》，堪稱張大千的傳世之作。據介紹，畫家以敏銳的觀察力和高度的概括力長期捕捉荷花的特徵和瞬間的動態，然後用自己獨特的審美感和藝術情趣加以提煉、誇張，使「大千荷」寓意深刻，生機勃勃。

張大千的女兒張心慶在揭幕儀式上，向嘉賓講述自己在六十年代初與父親來港的故事，將父親生前小事娓娓道來，平實的語言折射出張大千慈悲大度、不媚權貴、淡泊金錢的真性情。當她提起父親那句「達官貴人和平民百姓都是我的朋友」時，全場來賓報以熱烈的掌聲。

同場展出的作品，還有程十髮、傅抱石、沈鈞儒、王个簃、陸儼少、黃賓虹等人的墨寶，以及清雍正、康熙、乾隆年間的瓷器、玉器、名硯等。

另外，揭幕禮上還宣布「張大千學術研究會」和「中國傳統文化學會」成立，為兩岸三地張大千追隨者及歐美藝術收藏家、鑒賞家、文化研究學者，創造一個交流平台。



▲觀眾在細心欣賞張大千畫作



▲主禮嘉賓為張大千首次亮相的名畫《金箔荷花》揭幕
林雨燊攝

▲張大千女兒張心慶在父親的傑作前留影
本報攝

最低工資水平下月公布

【本報訊】政府在新一份施政報告中，提出將跨區交通津貼擴展至全港十八區。勞工及福利局局長張建宗（見下圖）表示，政府傾向取消現時申請交通津貼，最多十二個月的限制。他還透露，下月中將向立法會提交首個最低工資水平，預計明年中前可落實。

張建宗昨日出席電台節目時，被問到首個法定最低工資是否定於二十八元。他回應表示，不便就個別數字作出評論，但政府下月中將向立法會提交最低工資附屬法例，首個法定最低工資水平屆時便會公布，期望明年中前可落實。

行政長官曾蔭權早前表示，標準工時最終亦需立法規管。張建宗說，會盡力在任內完成制訂標準工時的方向性研究，參考外國經驗，了解實施標準工時對社會經濟、勞資雙方的影響，亦要考慮實施最低工資的效果，預計需要一年時間。

政府在新一份施政報告中，提出將跨區交通津貼擴展至全港十八區。張建宗表示，擴展後的跨區交通津貼計劃，會將現時只限申領一年的時限取消，並保留申請的彈性，以鼓勵基層就業，預計津貼每年至少涉及十億元，詳情要到十二月在立法會公布。

張建宗說，政府了解社會對安老服務的需要，施政報告中亦提出針對性措施，在未來兩至三年，大幅增加安老宿位。當中，護養院宿舍位將增加三至四成，並增加長者家居到戶服務的名額；另外，還會將長者離院支援計劃擴展到十八區，受惠長者由現時八千人，大幅增加至三萬三千人。