

# 施永青不贊成勾地表轉公屋 政府：平衡公私房屋供應

發展局局長陳茂波上周提及或會在勾地表中的地皮，平衡公私營房屋需求後，將部分用地轉為興建公屋。中原集團創辦人施永青不認同政府做法，擔心此舉不但會令賣地收入減少，同時更會影響私營房屋供應，令樓價更難向下，對市民生活未起改善作用。陳茂波昨日出席明愛籌款實物會後重申，當局會檢視土地供應平衡，研究是否可行，確保公私營房屋供應。

本報記者 戴正言

立法會發展及房屋事務委員會上周五舉行聯席會議，有立法會議員提出將部分長期閒置於勾地表、未被勾出的地皮，撥作興建居屋，以滿足2016年至2019年的中期公屋和居屋需求。陳茂波昨日出席公開活動表示，當局會檢視土地供應平衡，以確保每年可提供1.5萬個公營房屋和兩萬個私人住宅單位，他強調，不會側重公、私營任何一方發展。同時，他說，新的勾地表會與明年財政預算案一同公布。

## 憂賣地收入減樓價難降

施永青昨日在電視節目上回應，不贊成政府動用勾地表土地建公營房屋，不但令賣地收入減少，亦擔心影響私營房屋供應，令樓價更難向下。他建議，當局應增加市區新建住宅的地積比率，刺激發展商在市區的建屋意欲。

政府為增加公營房屋比例，決定將早前宣布更改為住宅用途的36幅政府用地，把其中的7000個單位用作公營房屋，佔整體原定1.19萬個私人單位的59%；餘下4900個則仍然

興建私人單位。事實上，政務司司長林鄭月娥擔任發展局局長時，曾兩度將4幅勾地表內的地皮改劃作公營房屋。

## 倡二手居屋開放予綠表

對於政府上月月底推出買家印花稅及額外印花稅後，施永青表示，市場單位供應減少，交投大幅萎縮，短炒成交近乎絕迹，他預計，未來樓價會下跌10%至15%。他建議，應該將第二市場居屋全面開放予綠表及白表人士購買，以示公平。

另外，有關正在休假的行政會議成員林奮強強涉嫌賣樓獲利一事，施永青指，對方在賣樓時在合約中刪除可以議訂的條款，證明當時有人不想這宗交易可以隨時變卦，不過現時無法追查，究竟是誰提出不可議訂的要求。而林與中原簽下的委託書列明，已按法例規定賣方會給予經紀百分之一佣金，中原是不會收取額外回佣。至於有否與林接觸，他說，相關案件正在調查，他不便與涉及事件的人接觸。



▲陳茂波重申，當局會檢視土地供應，確保公私營房屋供應平衡  
本報記者林少權攝



## 借鑑美國所走過的路

宇文劍

美國總統選舉結束，中國領導層即將換屆。中美兩國近期這兩件大事，給香港、特區政府，特別是立法會很大的啟示。

奧巴馬雖然連任，但美國經濟就是如此這般，幾難解困：失業率高企，大印銀紙，熱錢向全球流動。美國長期把資本主義當寶，至今可說去盡頭，弊病百出。政府出招煞車，年前已開始干預市場，注資進銀行及大企業。企業國有化，即是說大半隻腳已踩進了社會主義範疇。

這邊廂，新中國從建國初期的「極端國有化」，經濟陷入困境，及後的市場經濟，改革開放後初嘗泡沫，宏觀調控奏效，至今仍在努力探索「國企與民企」的優缺點。

香港早就實行資本主義，然而種種迹象也顯示，市民渴求政府多干預市場，最好「柴米油鹽通通由政府照起」。社會主義模式在港日漸抬頭。旁觀中美各自的經濟發展，港人應共同思考，究竟怎樣的生活方式才最適合我們？中美兩國的經濟都會受「極端」困擾，正逐漸向「中間路線」靠攏。前車可鑑，後人應汲取教訓，免重蹈覆轍，冤枉路可少走一些。香港立法會經過九月九日選舉，直選議席大增，議員輪番講話已經浪費了不少時間，加上水平低者大不乏人，令議會淪為「噴口水會」。大家應及早醒覺，集中精神、集思廣益做實事。生果金、長者生活津貼，取向是偏左多一些呢，還是偏右多一些？港鐵巴士渡輪行車隧道，以及電煤均由政府收歸公有好，還是部分公有？有沒有可能？若部分公有之後，如何改善「公有易腐化」的現象？怎樣提升效益？公屋與私樓的比例如何，是公屋佔大部分比例呢，還是私樓不能太少……

## 二手樓市場多轉賣為租

【本報訊】政府10月底推出兩項辣招遏抑樓市後，住宅轉手加入新稅限制，買賣雙方繼續持審慎觀望態度。二手屋苑轉讓量低徘徊，氣氛一片死寂，惟絕大多數睇樓客「齊聯」不買，影響近期成交量。

在港島區偶有零星交易，中原地產分行經理陳彪表示，太古城富天閣低層D室876方呎，業主放盤超過一年，叫價不斷增減，由原先的1000萬元加至今年5月1200萬元，但一直無人問盤，直至上月初，即政府未曾推出壓抑樓市措施前，大減100萬元，出招後再減60萬，前後共減160萬元，減幅達13%，最終連約才以1040萬元易手。

新界私樓亦有減價成交。世紀21奇豐區域經理周淑萍說，新一輪額外印花稅推出後，沙田第一城錄低市價成交，為該屋苑20座高層G室，單位面積395呎，兩房間隔，外望河景，單位原本開價338萬元，業主及後見辣招推出，認為為後市發展添阻力，故減價22萬元，日前以316萬元售出，較市價低約5%。

利嘉閣市務經理蔡志和表示，近日元朗區有業主看淡後市叫價回軟，其中YOHO MIDTOWN第5座低層C室，面積775呎，業主原開價538萬元，日前減至513萬元，隨即獲承接，減幅近5%。而位於東涌藍天海岸，中原區助理分區營業經理曹嘉華稱，其第6座低層H室645呎，業主在10月中開價470萬元，其後曾四次調低叫價，至日前以430萬元沽出。

二手市場淡靜，相反租務暢旺，市民轉租而不買，太古城本月至今已錄12宗租務成交。

## 明年初推出十幅住宅地

地點	用途	面積 (公頃)	最早 出售日期
灣仔適安街	乙類住宅	0.02	2013年2月
香港山頂柯士甸山道	丙類住宅	0.13	2013年2月
沙田馬鞍山白石	丙類住宅	3.8	2013年2月
將軍澳第68B1區	丙類住宅	2.7	2013年2月
將軍澳第68B2區	丙類住宅	2.7	2013年2月
將軍澳第65C1區	丙類住宅	1.4	2013年2月
將軍澳第65C2區	丙類住宅	2	2013年2月
元朗東頭德業街	乙類住宅	0.44	2013年2月
沙頭角順隆街與順昌街交界	乙類住宅	0.3	2013年3月
沙頭角車坪街	乙類住宅	0.05	2013年3月

註：乙類住宅即發展中密度住宅  
丙類住宅即發展低密度及低層純住宅  
資料來源：地政總署

## 美經濟衰退港難獨善其身

【本報訊】奧巴馬成功連任美國總統，市場擔心聯儲局會依照落實第三輪量化寬鬆措施，令港幣貶值，大量熱錢流入本港推高通脹。財政司司長曾俊華表示，對此感到審慎樂觀，認為本港通脹主要受食物價格和租金影響，與港元匯率相關性較低。政府會密切留意經濟情況。他又警告，若美國從「財政懸崖」墮下，經濟出現衰退，香港將難以獨善其身。

曾俊華昨日在網誌撰文指，不少人擔心奧巴馬連任後，聯儲局主席伯南克會落實第三輪的量化寬鬆措施，令與美元掛鈎的港幣貶值，大量熱錢流入香港，推高通脹和樓價，影響市民生活。他對此感到審慎樂觀，政府在上月底推出的兩項管理住宅樓宇需求的措施，令熱錢流入住宅樓市的成本和風險大增。另外，香港的通脹主要受到食物價格和租金影響，與港元匯率的相關性較低。但政府會密切留意經濟情況，採取適當措施，減少市民生活所受的影響。

曾俊華指，奧巴馬連任後，相信他大致會繼續現有的政策，這有助消除環球經濟一些不明朗因素。但由於美國國會眾議院仍由共和黨控制，屬民主黨的奧巴馬能否在今年年底前與眾議院達成協議，避免墮入「財政懸崖」，成為奧巴馬現時最迫切要處理的工作之一，也是目前困擾環球經濟最大的風險之一。美國政界現時面對的困難，是如何在短期經濟增長和長遠削減國債之間，求取平衡。由於民主黨和共和黨在一些重要課題上，分歧仍然很大，市場普遍認為要尋求妥協方案並不容易，很可能要先在年底達成暫時協議，令這個風險因素延續至明年第一、二季。

曾俊華說，假若美國從「財政懸崖」墮下，令經濟出現衰退，將為環球經濟帶來沉重的打擊，歐洲復甦將更遙遠，內地經濟出現硬着陸的風險將會增加。香港是一個小型的外向型經濟，如果主要的貿易夥伴失去增長動力，甚至出現衰退，將難以獨善其身。經濟很可能會衰退，資產價格可能會出現波動，企業破產增加，失業率上升，市民生活會大受影響。

## 港加簽協定防雙重徵稅

【本報訊】香港和加拿大昨日簽署就收入稅項避免雙重課稅和防止逃稅全面協定，特區行政長官梁振英與加拿大總理斯蒂芬·哈珀見證簽署儀式。這是香港簽署的第26份避免雙重課稅協議，當中詳細闡明港加雙方的徵稅權及各種收入的稅率寬免，有助兩地投資者更有效地評估其跨境經濟活動的潛在稅務負擔，增進兩地經濟聯繫。

簽署儀式昨日在本港舉行，財經事務及庫務局局長陳家強、加拿大國際貿易部部長兼亞太門戶事務部部長埃德·法斯特代表兩地政府簽署協定；特首梁振英和加拿大總理斯蒂芬·哈珀均有出席，見證簽署儀式。梁振英表示，哈珀是他上任後會見的第一個外國首腦，也是新的特區政府首次與外國政府簽署國際協定。哈珀表示，加拿大與香港無論官方或民間都有着緊密的互動關係。

過往，加拿大國民在香港所賺取的收入會同時被香港和加拿大徵收收入稅。在全面協定下，在香港所繳的稅款，可以從加拿大所徵收的相關稅項中減免。此外，在沒有該協定的情況下，香港的公司從加拿大設立的常設機構所得的利潤，如果源自香港，可能須在兩地課稅。

；在新協定下，這些公司在加拿大所繳納的稅款，將可以根據香港的稅務法例從香港所徵收的相關稅項中減免，從而避免雙重徵稅。同樣的，過去香港居民若在加拿大收取利息收入，須向加拿大繳交25%的預扣稅，在全面協定下有預扣稅稅率將會以10%為上限；加拿大向香港居民徵收的特許權使用費的預扣稅率會由現時的25%降至10%為上限。香港居民來自加拿大的股息收入的預扣稅率亦會由現時的25%降至15%，若符合某些條款，更可降至5%。



▲香港與加拿大簽署協定。特首梁振英和加拿大總理斯蒂芬·哈珀見證簽署儀式

在全面協定下，香港的航空公司經營往來加拿大的航線，只須就有關利潤按香港稅率（比加拿大的稅率為低）繳納香港利得稅，而無須在加拿大課稅。現時香港居民從加拿大國際航運收入賺取的利潤，須在該國課稅。在該協定下，加拿大將豁免香港居民該等航運收入的稅項。

陳家強表示，港加簽署的全面性協定闡明雙方的徵稅權及各種被動收入的稅率寬免，有助投資者更有效地評估其跨境經濟活動的潛在稅務負擔。他續說，全面性協定有助進一步加強兩地的經濟貿易聯繫，並進一步鼓勵加拿大和香港公司在彼此地方營商投資。

香港與加拿大的全面性協定將待雙方完成有關的批准程序後開始生效。就香港而言，行政長官會同行政會議須根據《稅務條例》就協定作出一項命令，該項命令須經立法會審議通過。

利得豐  
LUXEFORD  
premiere auction experience

### 利得豐 2012 年秋季絢麗珠寶拍賣會

拍賣地點 香港灣道1號  
萬麗海景酒店會議廳5及6

拍賣時間 11月20日 下午二時開始

查詢 +852 2899 2128 info@luxeford.com  
公司地址 香港夏慤道10號和記大廈1810室

預展日期  
11月17日 下午一時至晚上八時  
11月18-19日 上午十時至晚上八時  
11月20日 上午十時至下午二時

傳真 +852 2899 2730  
網址 www.luxeford.com