

炒風轉向非住宅 樓市辣招要加辣

地產商無懼港府辣招，繼續高價搶地，將軍澳住宅地皮與九龍灣商業地皮分別創出區內地價新高。由此可見，當局不宜放寬樓市調控措施，甚至要考慮「加辣」，將額外印花稅實施範圍，從住宅物業擴大至工商舖車位。

港府在上月底推出兩辣招，一是三年內短炒住宅物業最高要繳交百分之二十額外印花稅率；二是針對外地買家，開徵百分之十五買家印花稅，結果住宅樓市交投應聲急降五成以上，初步達到穩定樓市目的。

不過，由於住宅供求失衡狀態未改，明年住宅落成量才開始穩步增加，大部分業主暫時都不肯減價，樓價予人跌不下去感覺，故政府調控樓市政策必須持之以恆，不應對地產建設商會提出多項豁免繳交買家印花稅要求作出讓步。

事實上，從昨日將軍澳住宅地皮與九龍灣商業地皮招標結果顯示，住宅地皮有價有市，續有大好友不惜高價競投。將軍澳住宅地皮最新每呎樓面地價近五千元，為區內地價新高，日後落成住宅物業估計售價在一萬元以上，才有利可圖。對比目前區內較新住宅每呎六千

至八千元的二手樓價，現在將軍澳住宅地價又創高價，不排除區內住宅樓價再被推高，因而現時不是談論放寬或豁免樓市辣招的適當時機。

至於九龍灣商業地皮更是爭崩頭，吸引二十個財團出價競投，在政府主力調控住宅樓市之下，造就工商舖車位市場異軍突起，尤其是東九龍包括觀塘、九龍灣與啟德將發展成為比目前中環更具規模的商業區，前景看高一線，招引各大地產商進駐搶地。剛招標出售的九龍灣常悅道商業地皮，每呎樓面地價五千四百元，連同建築成本與利息，成本價每呎高達一萬元，與灣仔與銅鑼灣商廈市價不相伯仲，勢必進一步炒高東九龍寫字樓物業價格。

值得注視的是，目前市場聚焦於不在額外印花稅（SSD）徵收範圍的工商舖車位市場，所掀起短炒風氣，正不斷推升工商舖車位價格，創出多個全球紀錄，實非香港之福。

以寫字樓市場為例，本港租金已處全球三甲位置，若然東九龍商業區寫字樓價格也全面升上至萬元水平，擔心營商環境日趨惡化，削弱本港國際金融中

心競爭力。

同時，目前本港商舖租金貴得離譜，衝擊零售消費行業。根據一項調查報告，本港銅鑼灣商舖租金全球最高，一年每呎租金成本為二十六百三十美元，超越紐約第五街及巴黎香榭麗舍大道，登上全球榜首位置。而對本港零售市道轉弱，連鎖零售集團也對高昂商舖租金支撐不住，不是暫緩擴充新店，就是退出傳統零售旺區，被迫轉到二三線地區。

此外，車位則成為當前全城熱炒對象，樓盤銷售遇冷，地產商轉而推售車位等長線收租資產套現，一個月內售出逾三千個車位，基於車位涉及銀碼比工商舖為少，小市民輕易入市短炒，將車位價格炒至天價水平，如西半山私人屋苑一個車位創下近三百萬元紀錄，堪稱全球最貴車位！

事到如今，當局不能以不涉民生需要為理由，對工商舖車位等非住宅物業的熾熱炒風與價格狂升的情況袖手旁觀，實際上這類物業也關乎本港經濟長遠發展利益，而且會加劇通脹壓力，到頭來受害者還是普羅市民。

「一司兩局」會京城

特區律政司司長袁國強昨日抵京，展開為期三日的交流訪問。這是他今年七月履新以來首次訪京。

而無獨有偶，就在袁司長訪京期間，還有保安局局長黎棟國以及發展局局長陳茂波，也正在北京進行訪問。如此「一司兩局」同處北京，場面也算罕見。

三位主要官員「前後腳」抵京，內中應無任何特別聯繫；主要原因相信是本屆特區政府換屆，新官上任，自然要到中央「對口」單位去「拜碼頭」，「舊雨」可加深友誼，「新知」更要建立人脈、打好關係。

然而，「一司兩局」同處北京，的確也從某一角度生動展示了「一國兩制」的密切聯繫。回歸已經十五載，「兩制」從屬「一國」，北京不是倫敦，特區主要官員在適當時間上京加強聯繫、溝通交流，絕對是有其必要和值得鼓勵之事。

更重要的是，特區主要官員上京，特區政府和中央加強聯繫，不應再被視為是什麼大驚小怪之事，或者如反對派和亂港傳媒那樣，將官員訪京

、兩地加強聯繫歪曲為特區被「干預」，以至什麼「一國兩制」已「名存實亡」、高度自治也「蕩然無存」……云云。這實在是本末倒置的一派胡言。

按照基本法規定，除國防、外交事務外，特區實行高度自治；但高度自治不是完全自治、更不是分離獨立，特區處理重大事項如政制發展以至內地居民居港權問題，不可能不取得全國人大常委會批准以及「釋法」一錘定音。

「十八大」報告強調了三個「不可偏廢」，其中第一、二條就是堅持「一國」原則和尊重「兩制」差異不可偏廢、維護中央權力和保障高度自治權不可偏廢，個中主從關係已十分清楚，不堅持「一國」就沒有「兩制」，不講中央權力、高度自治權也就無從談起，道理是「一字咁淺」的。「十八大」強調三個「不可偏廢」，不會是無的放矢，「抗中」沒有市場，也為法理所不容，反對派和亂港傳媒不要再痴心妄想了。

關 昭

陳德銘：穩增長穩外貿收成效

今年GDP增7.5%成定局

中央經濟工作會議前夕，各種有關中國今明兩年經濟形勢的分析與預測盛行。商務部部長陳德銘今天在北京宣布，2012年前三季度中國GDP增長7.7%，完成全年7.5%的增長目標已成定局。他說，初步預測明年外貿形勢會略好於今年，明年下半年又會略好於年初。

【本報記者扈亮北京二十八日電】

在今天舉行的「財經年會2013：預測與戰略」上，陳德銘指出，今年外貿形勢給中國所帶來的巨大壓力。2012年世界貿易量增長大約只有2.5%，比去年要低2.5個百分點，遠遠低於過去15年的平均6%的年均增長速度，跨國的世界投資大概會在1.6萬億美元，比金融危機前2007年下降了約25%。陳德銘認為，世界經濟目前仍然處於經濟長周期的底部，很可能較長時間處於低速增長狀態。

前三季同比增幅7.7%

陳德銘披露，面對嚴峻複雜的國際經濟形勢，中國政府加強和改善宏觀調控，着力穩增長、調結構、抓改革、惠民生，取得了積極成效。前三季度，我國國內生產總值同比增長7.7%，完成全年7.5%或以上的增長目標已成定局。

在此之前，各金融研究機構對中國今年經濟增幅有各種預測。花旗銀行報告預計中國今年全年增長預估達7.7%，明年預計經濟增長7.66%。中金公司預測中國明年的經濟增長目標將維持在7.5%。中國人民大學經濟研究所24日公布的最新報告則最為樂觀，它預測，2012年全年中國GDP增速將達到8.0%；2013年中國經濟重返升軌，步入「次高速增長期」，全年GDP實際增速可望達到9.3%。

外貿保持穩定增長

陳德銘說，在外部需求萎靡不振的背景下，中國



政府及時出台了遵循世貿規則，穩定外貿增長的一系列政策措施，廣大外貿企業加大結構調整和市場開拓力度，外貿保持了穩定增長。前10個月進出口總值達到3.2萬億美元，同比增長6.3%；全年增速可能低於預期目標，但在全球市場上的份額仍有望保持穩定甚至有所上升；對外貿易結構持續優化，機電產品出口、中西部地區出口以及對新興市場國家出口的比重進一步上升。

陳德銘還披露，中國前10個月實際使用外資達到917.4億美元，雖然同比下降3.5%，但上半年已經超越美國，暫居世界第一；中西部地區實際使用外資保持較快增長。

另一方面，中國政府通過完善政策法規，加強規劃引導、公共服務和權益保護，鼓勵各類所有制企業

「走出去」，前10個月非金融類對外直接投資581.7億美元，增幅達到25.8%。

明年外貿形勢料轉好

陳德銘預測，明年國際外貿形勢會略好於今年，明年下半年又會略好於年初。他說，中國將更多聚焦新興的市場，聚焦那些發展比較快的、經濟增長比較穩定、市場人口比較穩定的發展中國家，比如在南美洲經濟體和非洲一些國家。

陳德銘認為，經濟發展要突破技術和市場兩大約束條件，科學技術的重大突破能夠提高生產效率，而貿易和投資的快速發展可以充分發揮比較優勢，整合利用全球資源，實現規模經濟，加速經濟發展的步伐。

◀在全球貿易減速的經濟形勢下，中國上海港集裝箱吞吐量增勢不減，預計全年可實現3250萬標準箱，繼續保持世界第一的地位
新華社

2020年中國GDP達百萬億

【本報訊】中央財經領導小組辦公室副主任楊偉民28日說，按照十八大報告提出的兩個「翻番」目標，2020年，中國國內生產總值（GDP）有望達到100萬億元人民幣（相當於16萬億至20萬億美元），接近美國目前的經濟規模。

新華社報道稱，楊偉民在中央對外宣傳辦公室組織的深入學習宣傳中共十八大精神媒體吹風會上說，2020年，中國人均國內生產總值有望超過一萬美元，比去年人均5000多美元的水準要翻一番。

他認為在兩個翻番中，實現城鄉居民人均收入翻番的目標是難點。考慮到去年的經濟增速，只要今後9年我國經濟年均增速達到7%，就可以實現10年GDP翻一番的目標。去年城鎮居民人均可支配收入和農村居民家庭人均純收入分別增加8.4%和11.4%。今後9年，城鎮居民人均可支配收入需要年均增長7%，農村居民家庭人均純收入年均增長達到6.7%才可以實現10年城鄉居民收入翻一番的目標。

俞正聲：推動多黨合作

【本報訊】據新華社消息，中共中央政治局常委俞正聲28日出席黨外人士學習貫徹中共十八大精神座談會，他指出，十八大報告全方位、多角度對統一戰線方針政策進行了深刻闡述，要重點加強對統一戰線新論述新要求的學習領會和貫徹落實，推動多黨合作事業蓬勃發展。

俞正聲表示，希望各民主黨派認真開好全國代表大會，遵循參政黨建設的目標和原則，全面加强思想、組織、制度和作風建設，特別是要圍繞堅持和發展中國特色社會主義，開展多種形式的學習教育活動，在搞好新老交替基礎上順利實現政治交接，確保多黨合作優良傳統薪火相傳，推動多黨合作事業蓬勃發展。

座談會上，民革中央主席周鐵農、民盟中央主席蔣樹聲、民建中央主席陳昌智、民進中央主席嚴偉琪、農工黨中央主席桑國衛、致公黨中央常務副主席王欽敏、九三學社中央主席韓啟德、台盟中央主席林文漪、全國工商聯主席黃孟復、無黨派人士林毅夫先後發言。



▲中共中央政治局常委俞正聲28日在北京出席黨外人士學習貫徹中共十八大精神座談會
新華社

「讓年輕人願意搞農業」 國務院研土地法修正

【本報訊】國務院總理溫家寶28日主持召開國務院常務會議，聽取農業和農村工作彙報，討論通過《中華人民共和國土地管理法修正案（草案）》。會議指出，要採取有效措施，使一部分年輕人願意在農村留下來搞農業，培養和穩定現代農業生產隊伍。

據悉，草案對農民集體所有土地徵收補償制度作了修改。會議決定將草案提請全國人大常委會審議。會議指出，在工業化城鎮化加快的情況下，佔地過多過快問題日益突出，不僅影響農村穩定，而且威脅糧食安全，必須推進改革、健全法制，嚴格約束佔用耕地。家庭經營不僅適合分散經營，也同樣適合規模經營。農業經營體制改革要因地利宜，有利於保護和調動農民的積極性，把保護農民利益、保護耕地、保護糧食和重要農產品的生產能力放在第一位。

深大當代中國政治研究所所長黃衛平：

深化改革才能不斷前行



【本報記者黎冬梅深圳二十八日電】改革是中共十八大報告最重要的「關鍵詞」之一，在中共十八大報告中有86次提到了改革。深圳作為改革開放的前沿城市，對於改革的話題最為敏感。深圳大學當代中國政治研究所所長黃衛平對大公報表示，對於改革和發展中存在的問題，必須通過深化改革和持續發展，才能不斷緩解和化解，只有不斷通過改革實踐所取得的實際成績，才能最大限度爭取大多數民眾對改革的支持。

大危機推動大改革

黃衛平稱，解讀中共十八大報告，可以看到中共最高決策層一直保持高度的清醒和改革的決心，認識到當前中國面臨的許多問題。尤其是在一些黨員幹部中發生的貪污腐敗、脫離群眾、形式主義、官僚主義等問題，必須下大氣力解決。

他表示，大危機推動大改革，大挑戰促進大發展，大困境激起大解放。中國的思想解放和改革開放實際上一直是危機推動的，如果沒有「十年文革」造成的「國民經濟面臨崩潰邊緣」，就不可能有「真理標準」的大討論和改革開放的偉大抉擇；沒有當年的「政治風波」、「蘇聯解體」、「東歐巨變」，也很難想像會有鄧小平「南方談話」那樣的劃時代文獻和

社會主義市場經濟的大發展。引發國內外高度關注的「薄熙來案件」和「烏坎事件」標誌的高層政治危機和基層治理危機，再次給最高決策層必須以更大的政治勇氣和智慧，推進政治體制改革的歷史機遇。

黃衛平說，歷經30多年改革開放進程，中國已發生了翻天覆地的變革，但又面臨前所未有的新挑戰。現行體制機制所決定的特權與容易滋生的腐敗，缺乏充分競爭和法治保障的市場所導致的絕對貧富差距與相對心理落差，社會道德與政治倫理的底線不斷被突破，促使各種社會矛盾凸顯並相互交叉感染、惡性互動，中國的精神版圖和知識界陷入深刻的分裂與重組。雖然這些都屬於發展中出現的問題，而不發展不改革才是更大的問題。

勇氣比共識更重要

黃衛平指出，由於改革是體制機制的變革，是權力和利益關係的重大調整，因此，對改革的「共識」只有通過改革的成功實踐才能逐步形成，改革決策者的睿智和勇氣遠比所謂「改革的共識」更重要。作為中國改革開放總設計師和最高決策者的鄧小平同志當年在「南方談話」中力排眾議斷言：不改革開放只能是死路一條，所體現的憂患意識、全球視野和歷史責任感就顯得極其難能可貴和尤為至關重要。變革中的中國正熱切期待著在中共十八大當選的以習近平為總書記的新一屆中央領導集體，在新的歷史起點上，高瞻遠矚，居安思危，深謀遠慮，雄才偉略地從人類文明發展的全球視野，從中華民族偉大復興的戰略高度，從最廣大人民的根本利益出發，既充分抓住目前中

國經濟在世界上難得的「一枝獨秀」的戰略機遇期，更深刻洞悉在未來發展中面臨的巨大隱憂，主動深化改革，以民心所向的民生建設和廉政建設為主攻方向，突破既得利益集團和現有利益格局的制約，正如中共十八大報告提出的「以更大的政治勇氣和智慧，不失時機深化重要領域改革，堅決破除一切妨礙科學發展的思想觀念和體制機制弊端」，為把中國建成富強民主文明和諧的社會主義現代化強國邁出更加堅定的新步伐。

黃衛平簡介

深圳大學當代中國政治研究所所長，深圳大學第五屆學術委員會副主任委員兼文科分委員會主任委員，中國政治學會常務理事，深圳市國家級人才。

多年來主要致力於當代中國政治改革和國家公務員制度的研究。個人主要學術著作有《中國政治體制改革縱橫談》、《歷史回顧與現實思考——極左現象研究》、《當代中國政治研究報告》、《公務員制度比較》等。

