

總商會訪問僱主 三分二明年加薪

【本報訊】記者張煇報道：香港總商會調查顯示，本港商界對明年經濟表現審慎樂觀，預計明年經濟增長2%至4%，普遍企業計劃明年加薪5%。逾半受訪企業認為香港整體競爭力維持穩定，未來主要挑戰來自整體商業環境，人力資源、污染及缺乏長遠規劃，亦是礙本港競爭力的重要因素。

香港總商會於最近兩個月，向會員機構進行每年一次的商業前景調查，收回350份問卷。66%受訪企業預期明年加薪，比率高於上次調查的63%。42%企業表示預計加幅5%，23%表示加薪5%至10%，但同時23%企業計劃明年凍薪。

54%受訪企業認為，香港整體競爭力維持穩定，未來主要挑戰來自整體營商環境，營商成本仍是首要難題，人力資源、污染及缺乏長遠規劃，也是削弱競爭力的重大因素。現時香港的服務型經濟主要由外貿帶動，雙向貿易大約是本地需求的4.5倍。

香港總商會首席經濟師歐大衛表示，「會員最關注營商成本、環境議題和外需放緩的外在因素。」他稱今年全球經濟嚴重蕭條，所有跡象都顯示來年只會出現零散和輕微的改善。即使未有受歐元區解體和美國國會實施財政緊縮的雙重打擊，全球主要市場的需求仍然疲弱。

61%受訪企業認為來年經濟增長2%至4%，與香港總商會預計2%至3%的數字相若。總商會預計，明年通脹率3%至4%，稍低於今年預測的4%。

調查顯示，香港的優勢與過去相若，得分最高項目包括地理位置、基礎建設、資訊自由流通、稅制及清晰的法規。大部分受訪者不滿本港空氣質素，這也是政府政策的薄弱環節。88%受訪企業認為應以污染較少的巴士和貨車取代舊式型號，並應提高建築物能源效應。83%受訪企業支持淘汰能源效益較低的產品，解決空氣污染問題。



▲西九文化區行政總裁辦公室總監黃寶兒（左）昨日向龍應台（右）介紹維港的建築 本報記者李盛芝攝

龍應台冀港台增文化交流

【本報訊】本報記者李盛芝報道：台灣方面的文化部長龍應台昨日展開訪港第二天行程，她參觀重點行程之一西九文化區後表示，台灣不排除將來與粵港澳合作，成立南方聯盟，攜手邀請藝術團隊到香港及台灣等地表演或展覽，加強彼此的文化藝術互動。同時，她認為，本港有必要設立文化局，集中處理所有文化事務。

本身是著名作家的龍應台表示，西九文化區是本港重大的文化建設，計劃經過多次改動，由最初的地產帶動，改為以藝術活動為主體，反映政府在藝術發展概念上有很大進步。「當中以西九大戲棚概念最好，粵劇和粵語能在本港保存，較廣東省為佳。」她說，因台灣戲劇中心、台中大歌劇院及台北藝術中心等大型項目，將於2015年陸續完工，西九文化區的表演場地亦將於同年落成，此行已跟西九文化區管理局總裁連納智及M+館長李立偉，交流營運方針和經營模式。

龍應台特別提及本港與台灣的藝術模式，「香港欣賞文化的群眾較台灣少，因此本港先有基建再培養群眾，但台灣則相反，但兩地對藝術的目的是一致。」她認為，以台灣的藝術底蘊，結合香港效率及交通網，當高鐵通車後，加入廣州和上海，台灣將來可以同粵港澳等地，成立南方聯盟，加強文化交流。「港台亦聯手邀請藝術團隊，在兩地表演或展覽，以減輕成本。」她強調，兩岸三地的合作，可以一點一滴去做，不一定要簽署重要協定。

另外，對於本港應否設立文化局，龍應台認為有此必要，以便集中處理所有文化事務，讓藝術家有發聲的平台，爭取應有的權益。同時，她說，本港可以仿效台灣，設立民間委員會，聯合不同組織，研究文化問題。

龍應台今天會參觀沙田博物館、「伙炭藝術村」及與本港設計界代表會面等，重頭戲則是明天在香港大學，發表以「我的香港，我的台灣」為題演講，望促進港台兩地的文化對話。

60歲的龍應台曾任台北市首任文化局長，2003年辭任，其後到香港城市大學、香港大學擔任訪問教授。2008年受聘於港大，為首屆「孔梁巧玲傑出人文學者」。今年2月返台，出任文化建設委員會（文建會）主委，文建會在5月隨政府架構改組，升格為文化部，龍應台出任當地首任文化部長。



▲政務司司長林鄭月娥（左四）出席社企民間高峰會 本報記者麥潤田攝

社企民間高峰會促本地就業

【本報訊】記者李家祺報道：政務司司長林鄭月娥昨日出席「社企民間高峰會2012」開幕禮致辭時表示，認同社會於多年對本港的貢獻，特別是促進本地就業，如於推動活化歷史建築夥伴計劃，亦注入社企元素，重申社企營運的優勢是不需長期以政府的公帑來支持，而又可持續發展的營運。

她又指，現時改名為社會創新及企業發展基金，用來發展本地的社企。她又舉例指，曾外訪英國一間名叫UnLtd的社企，認為UnLtd可作為本地社企的借鏡，特別是協助年輕的社會創業家，向他們提供研究及分析，讓他們的生意或企業的構思更有發展的機會，其次除了向社企提供金錢支援外，亦提供一籃子的技術支援，包括導師、網絡、知識培訓，讓社企更加發揚光大。

住屋需求殷切 僅40%港地可供開發 特首：需抉擇土地用途

行政長官梁振英昨日表示，本港有40%土地可供使用，政府將與年輕一代共同討論長遠的土地規劃政策。明年將繼續在內地大城市推廣香港品牌，並加強與國際間合作。他表示，政府將發揮積極作用，尋求新的合作機會，在加強與商界合作的同時，注意聽取市民的意見。

本報記者 張 煇

梁振英出席總商會香港高峰論壇時，圍繞「新世界，新資本主義：反思2013年後營商之道」主題發表演講。他表示，社會各界十分關注本港的土地規劃問題，現時高地價、高地租不利於本港營商環境，對中小企業影響尤甚。

與青年討論30年後地圖

梁振英稱目前僅20%土地得到開發利用，另有40%陸地面積是郊野公園，意味還有40%土地可供使用，這些土地將是未來規劃及發展重點。他稱香港缺乏長遠的土地規劃政策，願意聽取年輕一代的建議，與他們一起討論未來30年後全香港的地圖。面對市民的住房需求，政府會繼續尋找適合土地，亦會考慮在維港以外填海，並重新規劃鐵路周圍用地等等。他指出，確定土地用途是艱難的決定，更重中會聆聽市民意見。

經濟方面，梁振英表示，香港應繼續在內地與國際間積極尋找新的合作關係。他說，為解決本港「大門開了，小門不開」的問題，政府大力協助香港各產業加快拓展內地市場，已在北京、上海、廣州、成都四個城市設立經貿辦事處，目前正計劃在中國中部設立一個新的辦事處，政府將更積極主動地參與建立香港品牌，增加競爭力。他表示，自2004年與內地建立的「更緊密經貿關係的安排」（CEPA）已令本港48個行業受惠。

梁振英指出，香港在國際市場主要爭取的是商務及財務兩大板塊。他表示，香港作為國際城市，目前已以「中國香港」之名參與了逾200個國際團體，涉及各經濟領域。他指出，一年前，已正式申請加入中國—東盟自由貿易區，成為中國與東盟（ASEAN）各國間建立貿易的主要橋樑，未來香港會繼續利用內地提供的豐富資源，並將與泰國、馬來西亞等國建立貿易聯繫。

為國企提供良好營商環境

隨後，梁振英指出，通過發展人民幣離岸業務，香港在貿易結算、融資及資產管理等方面發展迅速，未來將繼續利用本港完善的法律法規和獨立的司法制度，為國內外企業打造良好的營商環境，並在物流、航運等方面，強化自身作為海港樞紐的位置，提升香港的國際競爭力。他表示，政府在未來，將會掌握主動權，推出更清晰的程序和指引，促進各類商業合作。

梁振英認為，根據《基本法》，新資本主義並不會發展為社會主義。他說，新資本主義是有良心的資本主義，要求政府在加強與商界合作的同時，亦應注意保障社會利益，不可一味求財，因此政府會秉着可持續發展的理念，為商界及本港市民的共同利益開展工作。



▲特首梁振英指，確定土地用途是艱難的決定，並重申會聆聽市民意見 本報記者麥潤田攝

梁振英冀長津早日通過

【本報訊】記者張煇報道：梁振英表示十分關注民生問題，希望長者生活津貼議案早日通過。他指出，扶貧及財富的重新分配乃是未來政府工作的重點。政府亦會推出相關措施改善本港環境，他呼籲市民支持政府施政。

昨日在香港總商會香港高峰論壇演說期間，梁振英面對眾多商界的領袖及菁英，依然提出了廣為社會大眾關注的民生問題。他表示，香港是繁榮的城市，港人晚年生活應獲保障，他呼籲儘快通過長者生活津貼議案，讓超過40萬長者早日受惠。政府成立的扶貧委員會，會仔細檢討扶貧工作，分析貧窮的成因，並盡力制訂本港的貧窮線，有針對性地進行扶貧計劃。

梁振英表示，一直以來都十分關注社會貧富差距的問題，早在施政報告中已將財富的重新分配列為工作重點。儘管香港的經濟增長過去十年間上升33.5%，人均入息最高的10%群體收入上升了64.7%，但收入最低的

10%人口，人均收入反而減少22.2%，意味着相當一部分人並沒有分享到經濟增長的得益，他強調，政府將會採取主動，推出縮短貧富差距的措施。

當被問到政府是否會調整，或者撤回買家印花稅時，梁振英強調，推出印花稅是因為市場供應短缺，有需要規管需求，他表示，印花稅主要為了抑制兩成來自外地的買家，政府落實「港人港地」，以滿足本港市民的需要為先。他表示，政府開展工作需要得到市民的支持，他幽默地說，如果有人妨礙政府施政，市民應出聲「喝罵」（shout），他同時強調政府應注意檢討。

他又稱，香港在發展經濟過程中，亦應特別注意隨之而來的環境問題。他說，現時，本港在發電方面污染較重，需改變燃料來源。他還說，未來會推出降低路邊污染的措施，如處理排污車輛以減少商用車輛廢氣等，從節能、減排等方面入手，努力改善本港的空氣指數。

置安心頭炮 平均呎價6500

【本報訊】記者曾敏捷報道：置安心申請資格與居屋接近「併軌」，房屋協會昨日宣布，首個置安心青衣「綠悠雅苑」下月底接受申請，白表家庭入息及資產限額為4萬元與83萬元，與房屋委員會同日通過的5,000白表名額免補地價買第二市場居屋資格看齊，但單身人士入息及資產限額為2.5萬元及50萬元，高過居屋白表單身。

「綠悠雅苑」以市值七折定價，實用面積呎價6,510元，單位售價最高510萬元，若以十足市值計算，樓價高達729萬元。

房協昨日公布「綠悠雅苑」的詳細銷售安排，3座共988個單位，實用面積420至700平方呎，參照過往資助出售房屋計劃安排，折扣率為30%，單位售價約240萬至510萬元，實用面積平均呎價6,510元，若按十足市值計算，呎價達9,300元，追上同區瀾景灣與盈翠半島呎價。房協提供按揭貸款保證，買家最高可獲90%樓宇按揭。房協稱，售價按申請人負擔能力與折扣率計算。

「綠悠雅苑」接受綠、白表申請，公屋租戶可透過綠表申請，不設入息及資產上限。其他家庭及單身人士可用白表申請，須通過入息及資產審查，家庭月入與資產上限為4萬元及83萬元，單身人士為2.5萬元及50萬元。白表申請人必須居港滿7年，申請人及家庭成員必須在申請前兩年內在港並無擁有任何住宅物業。

置安心的家庭及單身配額比例為9比1，與5,000白表名額免補地價買第二市場居屋安排看齊。綠、白表揀樓配額比例為30%及60%，單身人士所獲10%配額已包括綠白表在內，但房協規定單身人士不可買大單位，只可選購一房或兩房單位。

「綠悠雅苑」的轉售限制與房協過去的住宅發售計劃相若，有五年轉售限制，但買家於兩年後，可經房協的「住宅發售計劃」第二市場，以

免補地價轉售予合資格人士。在任何時間轉讓單位，都必須向政府繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓。「綠悠雅苑」下月28日至明年1月18日接受申請，明年2月底公布抽籤結果，明年4月中開始揀樓。

地產代理：一定抵買

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，統計處數據顯示，月入4萬元以下的家庭佔全港70%住戶，置安心與居屋白表申請資格統一，將全港70%家庭納入資助網，估計30至40年樓齡的私樓買家將減少，新界樓市交投將受衝擊。他又稱，「綠悠雅苑」定價十分貼市。

美聯首席分析師劉嘉輝稱，置安心以市值七折發售，相當吸引，雖然最貴單位逾500萬元，但售價與市場掛鈎，屬合理水平，發售的主要是中小型單位，屬熱門「上車盤」，有一定競爭力。由於供應量不足1,000個，相信不足以影響樓市，但申請資格與白表免補地價買第二市場居屋資格相若，經濟能力較佳人士可能傾向選擇新樓的置安心。



▲綠悠雅苑3座共提供988個單位

月入4萬免補地價買居屋

【本報訊】記者曾敏捷報道：房屋委員會資助房屋小組昨日一致通過，白表免補地價買第二市場居屋計劃降低申請門檻，家庭入息與資產限額放寬為4萬元與83萬元，單身人士入息與資產上限為2萬元與41.5萬元。房委會資助房屋小組主席黃遠輝表示，放寬限制可能降低部分申請人的中籤率，但中籤機會均等，房委會會於實施1年後檢討成效。有未補價居屋業主預期居屋有市有價，打算封盤望高價。

黃遠輝於會後表示，家庭的入息上限放寬至4萬元，是根據既定方程式計算，與社會實際情況「掛鈎」，已將樓價上升、通脹等計算在內，計算公式行之有效，在平衡市民需要與對樓市影響後，決定不增加原定5,000個的名額。他稱符合資格申請人數會增加，若收到的申請增加，部分人士的中籤機會降低，但不同收入人士的中籤機會均等。

房委會委員兼資助房屋小組委員蔡涯棉稱，會上委員一致通過提高白表免補地價購買二手市場居屋的入息及資產上限，雖然有委員質疑家庭入息上限提升到4萬，會令競爭更激烈，低收入家庭的機會更小，但沒有人反對或提出其他入息上限方案。他認為，面對樓價高企，通脹上升，即使月入4萬的家庭也未必有能力置業。

房委會將於明年1月公布細節及接受申請，明年5月批出第一批2500個準買證，讓白表買家免補地價購買第二市場居屋，第二批2500個準買證則在明年底前推出。

黃大仙居屋翠竹花園的業主劉先生，7年前以綠表資格，用70萬元購入逾500平方呎的單位，整體樓市上升，居屋價格水漲船高，他說近日收到倍增的地產代理傳單，得悉自己的單位已漲價至250萬元。雖然未確定需要補地價的金額，但認為肯定「有賺」，

置安心及白表免補價 買第二市場居屋計劃比較

計劃	置安心		白表居屋	
	家庭	個人	家庭	個人
申請資格	家庭	個人	家庭	個人
月入上限	\$4萬	\$2.5萬	\$4萬	\$2萬
資產限額	\$83萬	\$50萬	\$83萬	\$41.5萬
數量	988個單位		每年5,000名額	
家庭與單身配額比例	9:1		9:1	
申請時間	2012年12月28日-2013年1月18日		2013年1月	
公布抽籤	2013年2月		2013年5月	
資料來源：房屋協會、房屋委員會				

置安心「綠悠雅苑」項目資料

位置	青衣青綠街18號
樓宇	3座38層高大廈
單位數目	988個
單位實用面積	• 1房單位（152個）：約420至450平方呎
	• 2房單位（760個）：約535至550平方呎
	• 3房單位（76個）：約700平方呎
售價折讓率	30%（即約市值7折）
平均呎價	\$6,510（實用面積）
單位售價	約\$240萬至510萬
住宅車位	約100個
預計完成日期	2015年初
資料來源：房屋協會	



▲黃遠輝承認放寬限制可能降低中籤率，但中籤機會均等，首年計劃實施後將檢討成效

有意放售單位。對於房委會通過放寬白表免補地價買第二市場居屋的申請資格，他相信「肯定多了人買」，價格可望「再上一層樓」，所以決定「睇定啲」再「放盤」。