

# 彩虹邨將清拆建新公屋

## 料分期分批重建 涉約7400伙

【香港商報訊】香港有60年歷史的公共房屋彩虹邨即將重建。據了解，彩虹邨重建計劃將於今年年底區議會選舉後正式公布。由於彩虹邨樓齡較長，高度亦較矮，預料重建後的新樓宇可達40層或以上，涉約7400伙，座數達11座，有望為市區提供更多公屋單位，惟由於重建規模大，估計須分期分批進行。

房委會現有10個公屋邨及工廠大廈的重建計劃正在進行中或規劃中，包括白田邨、美東邨、石籬中轉房屋、華富邨、西環邨、馬頭圍邨、業安工廠大廈、總輝工廠大廈、宏昌工廠大廈及葵安工廠大廈。經初步估計，上述10個重建計劃共清拆約1.7萬個住宅單位及4800個工廠大廈單位，料未來可提供共約3.2萬個住宅單位。

### 10個屋邨擬重建提供3.2萬伙

房委會指，一直按其政策和4個基本原則，包括樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，及原址重建的潛力，就實際情況謹慎考慮是否重建個別屋邨。

九龍東立法會議員鄧家彪相信彩虹邨重建將受彩虹邨居民歡迎，因為早年曾就此重建事宜進行研究，有超過八成居民願意重建，因為該屋邨有60年歷史會日久失修，促政府應加快重建工作，同時應盡量就近安置彩虹邨居民。

鄧家彪指彩虹邨重建起公屋，有3000至4000



彩虹邨原址重建後的新樓宇，預計座數可達11座，每座40層或以上，涉約7400伙。資料圖片

戶，預計2025年至2026年落成。他建議分兩階段，將彩虹邨一半居民安置至該地，讓清拆彩虹邨可以盡快進行，原址重建公屋盡快落成。

### 宏照道公屋可作調遷之用

身兼房委會委員的公屋聯會總幹事招國偉形容，目前是彩虹邨重建的「黃金時間」，預計房委會由公布至首批居民遷出，需要兩至三年，屆時附近已有適當遷置資源，包括最快2025/26年落成的觀塘宏

照道公營房屋項目，及黃大仙舊樓清拆重建後的公屋單位，預計可合共提供約7000伙單位，悉數接收重建戶數目。

彩虹邨前身是九龍十三鄉牛池灣、沙地圍、元嶺和坪頂之間的屋舍田地，1960年清拆，港府於1958年批出該地給屋宇建設委員會興建大型屋邨，共由8幢20層高大型高座及3幢7層高相連式低座住宅大廈組成，各樓宇於1962至1964年之間分期落成，合共約7400個單位，居民約17500人。

## 彩虹邨為打卡熱門點 網友籲保留特色元素

### 小資料

香港公屋邨發展源自1953年12月石硤木屋區發生的一場大火，港府為安頓災民，開始興建簡單實用而租金廉宜的徙置大廈，標誌着香港公屋邨的誕生。

### 首批公屋年限已逾60年

至今，香港首批落成的公屋年限已逾60年，因而這幾年政府着力重建公屋。落成逾半世紀的大坑西

邨，就是香港僅存的私營廉租屋邨，該邨前年敲定重建方案，租戶可獲發租金津貼另覓住所，合資格者可在五年後、重建竣工時，回歸大坑西邨。

觀塘花園大廈重建計劃亦是坊間焦點，該屋邨於1958至59年間落成第一期，重建計劃預計在2025年落成，並可提供371個單位，2026年起將讓花園大廈的燕子樓和喜鵲樓居民重遷在該項目。之後再進行第二期的花園大廈重建，預計可在2041年完成。

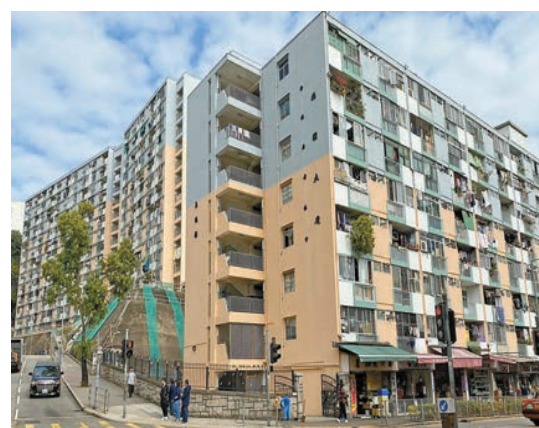
### 不少屋邨曾獲建築大獎

全港十八區都有不同類型的公共屋邨為香港人提供棲身之所。公營房屋當中不少舊式屋邨設計都曾得獎，某些有特色的屋邨更吸引過不少外國電影、MV的青睞，特意到香港取景，也不乏遊客特意前往打卡拍照。

彩虹邨為香港早期興建的公共屋邨之一，更在1965年榮獲香港建築師學會銀牌獎。對於房委會公布的消息，不少網友唏噓，指這裏曾是來港第一站打卡的地方，亦有網友呼籲保留彩虹邨的彩虹元素。

此外坪石邨、南山邨、樂華邨及勵德邨等公共屋邨亦是網紅熱門打卡地，如果將來重建，也希望政府能夠廣納網網觀點，多保留一些原本的元素，傳承香港的特色。

香港商報記者 姚一鶴



觀塘花園大廈重建項目預計2025年落成，提供371個單位。資料圖片

## 9月私樓落成2309伙 近7個月最多

【香港商報訊】新樓供應有加快迹象，據差餉物業估價署數字顯示，今年9月份，香港私人住宅落成量為2309伙，較8月的97伙急升約22.8倍，為7個月以來最多。累計今年首9個月，累積落成量為10090伙，約為全年目標19953伙的50.6%。

按地區計，新界區佔香港新樓最大比例，累計今年9個月共有6038伙，佔香港今年全部新樓的59.8%。至於九龍區共有3228伙，佔約32%，港島區則有824伙，佔比約為8.2%。

戶型方面，期內供應仍以中小型單位作主導，其中實用面積少於約431平方呎的細單位，落成量為5232伙，比率約51.9%。另外，實用面積約431至752平方呎中小戶型亦錄3705伙，佔比約36.7%。該兩類單位已佔今年落成量合共8937伙，比例達約88.6%。

### 首9月私樓落成情況

(按地區計)\*

全港首9月落成量：10090個單位

預測全年落成量：19953個單位

地區	落成量(單位)	佔本港整體新樓比例
港島	824	8.2%
九龍	3228	32%
新界	6038	59.8%

註\*：截至9月30日止數據

資料來源：差餉物業估價署

## 東莞塘廈：融入大灣區

### 抓好「百千萬」加速高質量發展



便捷交通串聯莞深港，東莞塘廈打造高質量發展強鎮。

近日，2023年全國綜合實力「千強鎮」榜單發布，位於東莞東南片區的塘廈鎮位列第28名。

近年來，塘廈立足「東莞門戶、產業重鎮」的全新定位，搶抓「三區」疊加大歷史機遇，以打造臨深新一代電子信息產業基地為載體推動產業「立新柱」，制定「1234」的工作體系落實「百千萬工程」提升城市環境，加快構建產、城、人全面融合的城市發展格局，全力打造大灣區高質量發展強鎮。

### 打造臨深基地助產業「立新柱」

時下金秋，塘廈龍背嶺優質產業空間項目現場機器轟鳴，施工車輛來回穿梭，項目建設一派熱火朝天。其作為塘廈臨深新一代電子信息產業基地（下稱「臨深基地」）的重要組成部分，佔地近108畝，未來將承接深港乃至大灣區新一代電子信息等戰略性新興產業。

近年來，GDP突破萬億的東莞推動產業「立新柱」，在「東莞製造」涉及的34個行業及6萬多種工業產品中，電子信息是唯一一個年產值超萬億產業，是東莞製造業當仁不讓的「中流砥柱」，而擁有瑞勤科技、順絡電子、華豐精密、艾瑞科等230多家規上企業的臨深基地，未來或將成為東莞發展戰略性新興產業的重要支撐、架海金樑。

作為塘廈鎮推進「百千萬工程」中「1234」工作體系中的「一柱」，臨深基地建設是塘廈高質量發展的重要抓手。基地規劃面積22平方公里，分別由林村板塊、鳳崗崗板塊、科苑城板塊、大坪板塊、龍背嶺板塊五個板塊組成。

自臨深基地建設啓動以來，塘廈全面推行「鏈主企業+招商平台+行業機構」招商模式，瞄準產業鏈關鍵環節、重點企業，聚焦「鏈主」企業及產業鏈上下游精準招商。同時，塘廈還出台了《關於推動臨深新一代電子信息產業基地高質量發展的若干措施》及《關於推動臨深新一代電子信息產業基地高

質量發展資金實施細則》，全面支持臨深基地內的企業及項目，享受人才引進、關鍵設備投資、技術創新鼓勵等方面的政策支持。今年以來，塘廈組團赴上海、浙江等地開展上門招商，瞄準新一代電子信息、新能源、新材料、高端裝備製造等戰略性新興產業招商，全力招引龍頭項目和戰新產業項目。

### 區位優勢獨特 項目建設跑出「加速度」

塘廈毗鄰港深，便捷路網帶來1小時通達大灣區各城市的便利；隸深高鐵在此設站，帶旺人流、物流的同時，亦將塘廈無縫接入「軌道上」的大灣區，一端連接改革門戶、國際樞紐，一端連接產業腹地、內陸人力大省。

產業基礎夯實，區位優勢明顯，樞高風自來。今年以來，塘廈產業項目建設如火如荼，1月初，投資3.48億元（人民幣，下同）的拓空項目蓮湖高麗科技信息產業園開工；3月初，投資2.7億元的高科技信息產業項目開工；7月中旬，今年首個外資增資擴產項目在鳳崗崗開工；8月，塘廈成交一宗約900畝巨無霸工業用地；10月底，投資11億元的林村社區新亞洲黃泥山工改項目舉行奠基。

據統計數據顯示，截至9月底，塘廈已簽約引進超億元項目9宗，今年塘廈已納入市重大項目共58個，計劃總投資877.4億元。

今年至今，塘廈已推動包括金龍、知音、龍背嶺優質產業空間等7個地塊完成供地，年內計劃再新增三局、三友、天邦達等8個項目完成供地。其中，信彩激光、知音等6個項目已動工，年內還將推動凱華、金龍、三局等9個項目新開工。

2023年，塘廈內資協議投資任務指標146.5億元，截至9月底，已完成254.5億元，完成率173.7%，總量全市排名第一，超額完成。已完成內資億元以上戰略性新興、支柱產業協議投資246.1億元；完成製造業協議投資246.1億元。冷運軍

## 新資本投資者入境計劃 明年接受申請

【香港商報訊】記者蘇尚報道：財經事務及庫務局局長許正宇昨日表示，年底將公布更多新資本投資者入境計劃詳情，明年啓動計劃和接受申請。他指出，新的投資移民計劃除容許投資股票及基金等資產外，目前亦正研究包含有利香港長遠發展的相關資產。

許正宇昨日出席立法會財經事務委員會會議時表示，2013年前推出投資移民計劃時，容許投資者購置房地產，但對本港造成負面影響，今次施政報告已提出優化措施，方向與財政預算案一致，新措施包括加入人民幣資產作為投資類別。

有議員關注，過往的投資移民計劃出現利用投資槓桿，誇大在港投資規模。許正宇表示，目前仍正考慮新計劃的實際執行和落實情況，包括具體的資產領域。

### 吸引更多資金和企業來港

許正宇又談到，將繼續善用香港的獨有優勢，全力推動制度優化、政策革新，與國際法律法規接軌，吸引更多資金和企業來港，並保護投資者。

許正宇介紹稱，為減低投資者成本及提升市場競爭力，特區政府決定將股票印花稅稅率由現時買賣雙方各按交易金額支付0.13%下調至0.1%，目標於本月內完成相關立法程序。同時亦會聯同監管機構，即證監會和港交所(388)推進落實各項提升股票市場競爭力和促進可持續發展的措施，包括檢討股票買賣價差及檢視實時市場數據服務收費安排等。

許正宇續指，離岸人民幣業務及大灣區金融合作方面，將增加產品種類及風險管理工具，同時提升流動性，全力推動將人民幣櫃台納入港股通，並落實推出離岸國債期貨。

## 平保：目標個人業務 利潤達雙位數增長

【香港商報訊】記者林德芬報道：中國平安(2318)總經理謝永林昨於深圳舉行的投資者開放日上表示，內地個人客戶市場的發展空間巨大，人均財富及財富管理市場增速強勁，集團目標是未來個人業務營運利潤可達雙位數增長，個人客戶數達4億以上，客均合同數達5份以上，客均利潤達800元(人民幣，下同)以上。

謝永林指出，未來10年內地人均財富複合增長率預計仍保持9%增長，內地保險市場深度和密度與國際還有距離，而平保在綜合金融上仍有不少改進空間，發展潛力相當大，例如去年通過交叉銷售新增客戶為2711萬人次，而非壽險客戶有1.7億個，當中有2500萬個為高價值客戶，客戶流失數目也相當大。他認為，平保有很大的發掘客戶和防止客戶流失的空間，將繼續強化業務、營運和盈利模式。

### 如何看待

### 「跌跌不休」的中國股市？

近年來，中國A股市場的表現令到許多中國投資者大失所望。其實，中國股市經過了30多年的發展，各個方面都發生了巨大變化，不能再再用過去的眼光來看待今日的市場。

首先，從市場供需關係的角度來分析，上個世紀90年代在A股市場創建初期的十多年裏，絕大多數股民都能從股市上獲得可觀收益，但經過近20多年來的市場急速扩容擴張，如今的股票市場處於一種供過於求的局面，發行股票多規模大，但進入股市的資金相對萎縮，越來越多股票變得無人問津，於是乎形成了當前股市低迷不振的局面。

其次，從中國股市制度存在的問題來分析，必須看到，中國股票市場的創立從一開始就存在着結構性的缺陷，亦即股市制度偏袒了上市公司，對投資者利益保護不足。這種缺陷引發了一個嚴重後果，就是A股市場上相當一批圈錢公司的存在，嚴重損害了廣大股民的利益，重創了投資者的投資熱情。雖然近年來股市制度不斷完善，但已造成的惡果卻遺害無窮，直接表現是越來越多投資者的投資欲望不強，導致中國股市缺乏生機和活力。

### 盲目跟風投資越來越少

第三，從A股上市公司的業績和發展前景來看，許多投資者特別是中長線投資者進入股市，最主要的是看好上市公司的業績和發展前景而來。然而，令投資者普遍感到失望的是，A股上市公司業績普遍差強人意。A股的投資者也是吃一塹長一智，變得越來越謹慎，盲目跟風投資的人越來越少。

第四，從投資者的角度來分析，部分投資者對中國股市的認知沒有與時俱進，存在一定的偏差。目前，在中國A股市場的投資者中，仍有相當一部分是A股市場初創時期便進入了股市的老股民，這些老股民對於股市長期沒有大行情或跌跌不休心理上不能夠接受。事實上，當前中國股市的所謂低迷不振是市場發展到一定階段後的正常表現，有其合理性，A股經過了一段時間的調整和鞏固後，或升或跌都是市場自然運行的結果，寄望A股重回初創時的榮景已是不現實的事情。

第五，從中國的整個金融投資市場格局來分析，股票市場壟斷局面已被徹底打破。如今，股票市場只是一個普通的投資市場，當房地產市場或其他理財市場有更好的收益時，資金就會從股票市場流出。此時，股市表現不佳也就順理成章，毋須大驚小怪。還必須指出，時下不斷暴露出來的股票市場的問題，令當前並不活躍的股市進一步蒙上了陰影。

總之，A股市場走到今天的局面是由很多因素促成的，雖然市場不活躍甚至低迷是事實存在，但不能說是完全不正常的。無可否認，中國股市還無法扮演經濟晴雨表的角色，還有很大的發展和改善空間，但要想重回到上個世紀90年代初那種熱火朝天排隊買股票的景象是沒有可能性的。顏安生