

上月消費物價急升2.2% 詳評 A3 10月申破不足千宗 今年新低 詳評 A16 廣東赴港定居名單 詳評 A19

重要新聞 A1 責任編輯: 劉錫華 版面設計: 美術部

港府三管齊下 增樓花透明度

月底落實 業界歡迎 指有助保障買家權益

【本報訊】(記者 梁悅琴)政府高度關注樓市，繼收緊樓價2000萬元以上物業的按揭成數上限至60%後，特首曾蔭權昨表示，為防止置業人士被誤導，政府月底將實行三項措施，提高樓花市場的透明度，包括：一，申報買賣合約時限縮至5個工作天內；二，須以實用面積計算呎價；三，須以合理模式來訂定樓層編號。另又擬立法社絕「發水樓」(見另稿)。消委會及地產建設商會均歡迎三項新措施，認為有助保障買家權益。



曾蔭權表示，新措施為防止置業人士被誤導。

曾蔭權表示，新措施為防止置業人士被誤導。地產建設商會歡迎政府推出三項新措施，商會執委會副主席梁志堅說，由於以往一直沿用建築面積來計呎價，為免日後出現混亂情況，商會稍後會要求發展商以同一方式設計價單，分別列出以建築面積及實用面積兩種計算模式的單位呎價，讓買家參考。梁志堅又說，發展商日後要在五個工作天內，自行申報單位的成交資料，對買賣雙方都有利，而實際運作亦不太困難。

消息人士指出，不把新樓花銷售指引加入地政處申請售樓紙的「預售同意方案」內，而只加入地產建設商會的售樓指引，皆因此舉最具彈性，最快可以實施，及考慮到實際運作的可行性。消息人士又稱，三項措施均於本月底落實，現樓不受影響。

5天內申報交易

地產建設商會歡迎政府推出三項新措施，商會執委會副主席梁志堅說，由於以往一直沿用建築面積來計呎價，為免日後出現混亂情況，商會稍後會要求發展商以同一方式設計價單，分別列出以建築面積及實用面積兩種計算模式的單位呎價，讓買家參考。梁志堅又說，發展商日後要在五個工作天內，自行申報單位的成交資料，對買賣雙方都有利，而實際運作亦不太困難。

實用面積計價

其次，針對「縮水單位」問題，以後價單中的呎價必須以實用面積計算，讓買家作比較及參考。配合新措施推行，地產監管當局亦要求地產代理，必須向準買家提供實用面積和實用面積呎價的全面資料。

港府的第三招是針對公眾對住宅樓「跳層」的關注，屋宇署已決定修改有關作業備書，發展商以後要用合理模式來訂定樓層編號，防止再出現不合理的「跳層」。另外，售樓說明書必須在顯眼的部分，列明樓層的全面資料。若問題仍無改善，將立法規管。

對於有地產商成功勾出白石角兩幅土地拍賣，曾蔭權說，證明勾地規則行之有效，政府會密切監察樓市，有需要時會優化土地供應安排。

政府消息人士則指出，鑑於近期市場不少聲

政府擬限制「發水樓」

【本報訊】(記者 趙建強)本港「發水樓」問題備受市民關注，行政長官曾蔭權昨表示，考慮不再向發展商提供豁免樓面面積，以改善發水樓情況。對於市場擔心，發展商會因而減少興建環保設施，他表示，不排除透過立法，強制要求物業包括若干環保設施。

發展局局長林鄭月娥昨表示，目前透過額外樓宇面積，鼓勵綠色建築等吸引發展商興建環保設施，但引起發水樓問題，政府不排除再提供豁免樓面面積予發展商，改以作業備書方式，鼓勵發展商興建環保設施，如果有需要，亦會考慮立法強制發展商加入環保設施，但暫時未有最終定案。

她又指，不會只聽從發展商意見，會參考公眾利益而制定政策，可持續發展委員會將於明年上半年提交改善建議。

對於政府考慮限制發水樓面積，及重新檢討物業環保設施，恒隆主席陳宗宗昨出席研討會後表示，限制發水樓是好事，又指發水樓問題歷史遺留下來的問題，需要解決。他又指，公司一向致力於旗下物業的環保設施興建，過去數年已透過各種措施節省約5,000萬元。

發展局明年上半年提建議

發展局局長林鄭月娥昨表示，目前透過額外樓宇面積，鼓勵綠色建築等吸引發展商興建環保設施，但引起發水樓問題，政府不排除再提供豁免樓面面積予發展商，改以作業備書方式，鼓勵發展商興建環保設施，如果有需要，亦會考慮立法強制發展商加入環保設施，但暫時未有最終定案。

小樓的琴琴灣 發水率達91%

港府過去透過豁免樓面面積，希望鼓勵發展商興建一些環保設施如環保露台、工作平台等，卻導致本港住宅總樓面不斷被「發大」，加上發展商可以透過興建停車場、樓房、空中花園、

超級「發水」樓 一座變兩座

加闊走廊、電梯、興建住客會所及公眾設施，甚至興建商業樓面等，進一步獲得更多豁免樓面，使本港住宅「發水度」越見誇張，據政府早前公佈的調查文件中，有住宅甚至發水超過一倍，即豁免樓面超過總可建樓面面積，使發展商在無需支付地價成本下，利潤大幅增加。

「發水」程度高達112%

資料顯示，發展局上月公佈的一份屋宇署於2006年進行的調查文件，97幢樓宇中，竟有61幢出現了「發水」情況，發水率更由12%至112%不等，其中不少住宅物業豁免樓面面積，均超過總樓面面積40%以上。例如山頂加道山78號

獨立屋項目，「發水」程度更高達112%，等於一幢建築物，發大成兩幢，當中停車場的面積已佔總面積62%。

若以大型屋苑計算，荃錦公路寶雲匯發水達105%，其中僅停車場面積已達總樓面的75%，平台花園面積亦達5萬呎，發水率驚人。此外，位於沙田九肚山的晉名峰、小樓的琴琴灣及山頂的Bowen's Lookout，發水率分別為95%、91%及77%。其他較著名的「發水樓」，有聯興閣(75%)、一號銀海(61%)、嘉亨灣、高麗峰二期(54%)、傲雲峰、凱旋門(43%)，發水率均超過40%。

【本報記者 趙建強

文匯報

WEN WEI PO http://www.wenweipo.com

2009年11月21日 星期六 488970014560013 港幣2.1825 今日出版6疊11張半售6元 郵印及承印: 香港文匯報有限公司 地址: 香港仔渣甸道海旁7號廣訊中心2-4樓 電話: 28738288 傳真: 28730657 採訪部: 28738260 傳真: 28731451 廣告部: 28739888 傳真: 28733009

周小川：刺激措施持續兩年

詳評 A2

經中國人民郵政登記為第一類新聞紙類 廣東郵政管理局執照第3號

地產界反應

★地產建設商會執委會副主席梁志堅：政府提出三項新措施旨在增加透明度，不代表步及針對發水樓，措施對市場構成短暫心理影響，但不會影響交投。實用面積計算呎價只是多項工作，實行難度不大。縮短申報時間至5日，令市場成交資訊流通更有效率，對買賣雙方都有利。

★長實地產投資董事黃思聰：會落實配合新住宅樓花銷售指引，有關指引切合買家利益及改善秩序。

★新地代理執行董事周國賢：對物業簽訂買賣合約之後五個工作天公佈成交資訊，歡迎做法並認為所有措施都值得支持，會跟規定進行。

★恒地營業部總經理林達民：要公佈實用面積呎價，可能對面積較細物業較有影響，令物業呎價表面大幅提升，買家可推測到實用面積計算呎價，但再將實用面積呎價加入價單內，問題不大。「跳層」問題，早前集團主席李兆基已作出回應。限制豁免樓面則有機會影響物業發展成本。

★美聯集團執行董事陳坤興：歡迎有關提議，可提高交易透明度對買家多一重保障，亦可增加購入物業的了解。代理會全面配合措施，為準買家提供清晰資料。但新措施需視乎實際運作釐定細節，以免引起不必要的爭拗。

★香港實業行政總裁李志成：實用面積計算呎價有充裕時間讓市場適應，以減少資訊混亂，兩種計法均具參考價值，新指引須清晰以便市場容易跟隨及配合。

市民反應

麥先生(保險業)：非常贊成政府的新措施。日後發水樓時有實際呎價是很重要的資料，最少我會知道正專用的單位呎價多少，會所等設施我又付出了多少金錢。

潘先生(建築師)：香港樓市問題存在已久，很高興政府有明確立場作出改善。新措施可以保障消費者權益，尤其是規定列明實際呎價，可以避免地產商以各自的標準發售樓價。

林先生(公務員)：贊成政府提出增加樓市透明度，但以實用面積去計算呎價，肯定會較現時高。不過他已與家人購買村屋自住，對新措施沒有影響。

A16 責任編輯: 陳振傑 版面設計: 陳雲峰

香港新聞 HONG KONG NEWS



星展銀行發聲明指出，該行一直以客戶利益為依歸。

首懲賣迷債違規 星展職員釘牌3月

【本報訊】(記者 顏茜)金管局首次就雷曼相關產品不當懲處銀行銷售人員。金管局昨宣布，因星展銀行前僱員梁慧茹向客戶銷售Constellation結構債券時行為失當，決定暫停其牌照3個月，由昨日起至2010年2月19日。金管局並稱，雖然今次證明銀行犯錯，但不会指令銀行賠償個別客戶，該局現時亦無其他紀律行動個案已進入後期處理程序。星展銀行發表聲明，指該職員於06年已主動離職。

調查發現，梁慧茹於2006年3月受僱於星展銀行時，向一名客戶銷售Constellation信貸相關可贖回債券時，未有盡責地向客戶披露及解釋該產品的風險，以及未有按照銀行的內部管控制程序，為客戶填寫風險披露聲明。梁慧茹昨日起被停牌3個月。金管局指她曾要求上訴，但之後主動撤回。

行方：已賠償 冀不再犯

星展銀行昨發表聲明指出，該行一直以客戶利益為依歸。自雷曼倒閉後，該行隨即作全面而獨立的內部檢討，檢視銀行的監控系統及程序。儘管事件發生在3年前，在該行嚴謹的銷售指引下，仍發

關投資產品對有關人士採取紀律處分，現時亦無其他紀律行動個案進入後期的處理程序，該局將於適當時候作出公布。該局現正就765宗雷曼兄弟相關非連你券投訴個案處理紀律行動。

765宗迷債投訴 擬再開刀

雷曼苦主大聯盟召集人陳光輝肯定金管局的紀律行動是一個「好好的開始」，並希望金管局對銀行的懲處不單停留在前線員工層面，應進一步追究銀行管理層責任。陳光輝又從請證監會公布對銀行雷曼迷債銷售從上而下調查的結果，讓當局紀律行動不局限於雷曼迷債投資產品的銷售行為。

金管局負責證券法規規的助理總裁李令翔表示，這是金管局首次就雷曼相

10月申破不足千宗 今年新低

較上月少13% 接近海嘯前水平

【本報訊】(記者 鄭啟源)香港經濟漸現曙光，10月破產申請宗數跌至今年新低，首次跌破1,000宗，接近去年海嘯前水平。破產管理署公布，10月份破產申請為992宗，數字較9月少13%，較去年同期微升0.6%。有處理破產案的律師分析，近期申請破產人士以失業者居多，但隨著本港經濟復甦，預料未來數月破產宗數將回落至800宗水平。

破產管理署數字顯示，10月申請個人破產宗數為992宗，同比上升0.6%，接近去年海嘯爆發前的800至900宗水平。首10個月，申請個人破產宗數累積達1.38萬宗，同比上升3%；法庭頒發的破產令1.39萬宗，同比上升58.8%。首10個月，申請強制公司清盤宗數共649宗，同比上升24.5%；法庭發出的強制清盤令累積477宗，同比上升23.5%。

料未來數月低見800宗

處理破產申請的執業律師孫楚傑表示，近期破產申請者以失業者為主，包括來自中層職員、中產人士、生意人等，欠債由10萬至20萬元。不過，他指出，隨著本港經濟復甦，樓市及股市暢旺，加上近月銀行主動向客戶提出債

務紓緩措施，他預料未來數月破產申請宗數會低見800宗。

失業者碌卡度日終破產

明愛向軒軒智慧理財及債務輔導服務主任翁麗萍表示，近期股市暢旺，中心接獲的破產求助個案，亦較去年底的高峰期大幅減少一半。不過，破產求助個案中，仍以失業者為主，「由於沒有積蓄，僱員面對突如其來的裁員要求，只能選擇以信用卡透支度日，最終積欠高築，需要申請破產。」她又指出，因投資失利以致破產的求助個案，雖有明顯跌幅，惟近半年股市表現反覆，仍有個別個案因投資「高輪」失利，損失逾100萬元。

破產管理署發言人表示，破產宗數下跌亦屬合理，惟個別行業仍面對嚴峻環境，個別倚重海外訂單的廠商，因訂單數目銳減，仍有破產危機。

強積金保留帳戶隨時蝕本

【本報訊】(記者 鄭啟源)打工仔若轉職後，未將之前的強積金戶口遷至新戶口，便會產生俗稱「孤兒戶口」的保留帳戶。積金局數據顯示，目前本港約有245萬個活躍的強積金戶口，至於強積金保留帳戶數目則達322萬個，而且更有上升趨勢。有基金公司指出，普遍僱員未有留意自己的保留帳戶，個別僱員更未曾為帳戶選擇投資組合，令供款自動變為「預設基金投資」，供款可能因出現負回報。有投資經理擔心，強積金「半自由」即將推行，有關情況會進一步加劇，建議市民多留意自己的強積金帳戶。

未揀投資組合預設基金

邦盟國數基金高級業務發展經理許彥波指出，一直以來僱員未能自由選擇強積金受託人，僱員在轉職時，容易忽略過去的強積金供款戶口，未有將戶口整合，導致「孤兒戶口」的出現。目前各強積金受託人公司的管理費有所不同，基金組合的長遠回報亦有差異。倘「孤兒戶口」未曾設定投資組合，基金公司會把供款投資預設基金，即使出現虧損僱員亦不知情，當提款時方知「蝕本」，例如預設基金是保守基金，回報率約0.4%，但計入通脹因素及基金管理費，供款可能出現負回報的情況。

他表示，根據基金公司的經驗，有85%人轉職後，根本不會處理其保留帳戶，隨著強積金「自由」即將推行，他擔心孤兒戶口情況會日趨嚴重，「新政策下僱員可以選擇其他受託人，更加容易忽略其他戶口情況。」該公司的投資組合經理馬和表示，強積金供款會影響僱員的退休生活，必須選擇最切合個人情況的投資組合。

積金局：受託人不能擅改

馬和建議，僱員應盡量整合自己的保留帳戶，並按需要選擇合適的投資組合，避免招致損失。他又指出，每間強積金受託人公司各有所長，僱員亦須將所有保留帳戶，統一至一個戶口，可以選擇數間心儀的機構，方便監察供款的投資情況。若市民忘記自己究竟有多少個帳戶，亦可向積金局查詢。

積金局發言人表示，根據強積金制度安排，計劃成員已選定投資組合，該成員的強積金帳戶即轉為保留帳戶，受託人亦不能擅自更改投資組合；惟計劃成員如未曾為供款選擇投資組合，受託人可依據計劃的制度，把供款用作投資預設的基金，有關安排及預設基金的種類，會在計劃條款內清楚列明。

空難演習

一場模擬嚴重空難的救護演習昨凌晨在香港國際機場逼真上演。機管局、航空公司以及多個政府部門共派出超過1,200人參與，測試機場處理突發事件的應變能力。這次演習模擬一架港機客機在北跑道降落時失事，機身斷成兩截，多架消防車迅速趕往現場，消防員疏散機上乘客，搜索傷者，救出多名受傷乘客包括機組人員。由於傷者眾多，要出動流動治療車，現場亦設立分流區，重傷者由救護車運送到多間醫院治理。輕傷者則接受現場治療。消防車不斷向機身射水，控制火勢。有多名乘客跑入跑道旁的水域，飛行服務隊直升機在空中協助搜索生還者。

耶穌出巡西區 邀醒獅打頭陣

【本報訊】一年一度「樂施毅行者」昨晨起在清涼的天氣中展開，共4,400名參加者既鬥體力又鬥耐力，必須於48小時內翻越20多座高山，行畢100公里的賽理途徑及其接續路段。8名中國人民解放軍駐香港部隊代表，分兩隊首次參與，結果分別以12小時17分鐘及12小時35分鐘的時間完成路程，成為首兩支抵達終點的隊伍。

由樂施會主辦的「樂施毅行者」昨晨起步，活動起點設於西貢北潭涌，參加者需步行至終點——元朗保良局賽馬會大業假期。環境局局长邱騰華和天主教台台長李本漢及樂施毅行者籌委會主席陳智思等為活動主持起步禮及鳴笛儀式，為一眾參加者打氣。

籌逾2000萬 用於扶貧救災

此外，今年的「毅行者」首次獲得本港所有紀律部隊參與，8名解放軍駐港部隊代表分兩隊參與活動。有參與的軍官表示，今次志在參與，不帶計較輸贏，最終輕鬆勝出。活動預計籌得逾2,000萬元，將用於扶貧及救災工作。

預備派發4500禮物袋

是次活動得到區內多所天主教學校支持。為體現禮儀的本土化精神，教堂更邀得黃曉鴻第二代傳人李禮儀的醒獅隊坐陣，為醒獅隊打頭陣，當中亦包括神父唱聖歌、神父大顯神威以及其受街功勳的粵曲表演等，大會已準備了約4,500份包含介紹樂捐單張及紀念品的禮物袋，在明天派發給街坊。

籌委會主席余向明指出，今年的出巡隊伍有增加，由去年的13個增至今年的20個。他指出，去年經巡引發不少居民對天主教產生濃厚興趣，過去半年已吸引逾250人士受洗加入教會，多於去年同期。他指出，去年傳福音時，曾有人指金融海嘯下傳福音不設障礙，但為數不多。

寒冷警告又至 今日最低12度

【本報訊】本港氣溫昨暖還寒，昨日市區日間氣溫普遍上升至16至19攝氏度，但隨著華南一股東北季候風在昨午增強，氣溫又逐步回落。天文台於昨午4時15分再發出寒冷天氣警告，預測本港今日市區最低氣溫約12度，最高氣溫約17度，部分時間有陽光及乾燥，至下周初氣溫才會回升。

天氣嚴寒，社會福利署提醒長者注意保重身體，並呼籲其親友和鄰居多關心及慰問體弱長者的身體狀況，尤其是獨居長者。有需要時可致電社署熱線2343 2255求助。衛生防護中心亦表示，寒冷天氣容易引致併發症，尤其是患心臟病或呼吸系統疾病的長者和長期病患者特別小心，要留意天氣預報，按氣溫加穿適當禦寒衣物，包括帽、頸巾、手套和襪等。

版面索引	台灣新聞 A11	趣知 A19	體育新聞 A27-30	采風 C2
重要新聞 A1-6	國際新聞 A12、17、20	紫荊廣場 A21	財經新聞 B疊	消費 C4
中國新聞 A8-10	香港新聞 A13-16	神州大地 A22	馬經 B7	波經 D疊
	論壇 A18	A23-26	副刊 C1、3	
	娛樂新聞			