

# 暴力衝擊中聯辦法理難容

支聯會多名人士去年衝入中聯辦示威被控非法集結罪，裁判官昨裁決時指眾被告行為確屬集結，但中聯辦屬公眾地方抑或私人地方存疑，並裁定全部被告罪名不成立。事實上，案件中被告並非一般的示威表達意見，而是暴力衝擊中聯辦，逾越了法律界線。不論是公眾或私人地方，都絕不容許違法的暴力衝擊行徑。裁判官以中聯辦屬公眾或私人地方存疑為由而判被告無罪，不僅轉移了問題焦點，而且向社會傳達出暴力衝擊中聯辦是合法行為的錯誤信息。當局必須據理上訴，以維護法治，並遏止暴民政治繼續蔓延。

當日示威者不理會警員的勸喻，衝撞中聯辦的鐵閘，更有示威者跨過鐵閘闖入中聯辦大樓之內，在衝突之中導致多名警員及中聯辦的保安員受傷。顯然，示威者的行徑已經超越了一般的和平示威遊行，而是故意暴力衝擊中聯辦，以達到某種政治目的。法庭的判決沒有着眼於暴力衝擊行為的性質，反而以「中聯辦屬公眾地方抑或私人地方存疑」為由，判被告無罪，簡直讓人莫名其妙。

本港資深大律師指出，中聯辦的大樓是中央政府自己出資購買的地方，並非由香港政府提供，應屬於私人地方。在「一國兩制」下，中聯辦並非香港政府部門，更非公眾地方。有資深大律師甚至質

疑，如按照有關判決的邏輯，是否等同市民可以隨便出入如外交部駐港特派員公署等其他中央駐港機構而毋須得到批准？是否美國駐港領事館亦應屬於公眾地方可以隨意衝擊？可見，有關法官的判決違背法理常識。

中聯辦是中央政府派駐香港特區的機構，是香港社會同內地和中央聯絡溝通的紐帶和橋樑。中聯辦與香港社會關係融洽、和睦相處，在促進香港與內地之間的經濟、教育、科學、文化、體育等領域的交流與合作，聯繫香港社會各界人士，增進內地與香港之間的交往方面，發揮了重要作用，受到香港廣大市民的歡迎和認同。香港社會對於中聯辦給予相當的尊重和禮遇，表達了對中央的信任和擁護。然而，裁判官在判決時卻沒有考慮到中聯辦的特殊性，更將暴力衝擊中聯辦視為合法的和平示威，這樣的判決，既不符合香港的法制，也不利於「一國兩制」方針的實施，與港人的根本利益背道而馳。

近年，暴民政治在本港社會有蔓延的趨勢，不僅破壞社會秩序、敗壞香港法治之都的聲譽，而且扼殺不同意見的理性表達，影響言論自由，社會普遍對此感到憂慮。對於以暴力衝擊手法破壞社會秩序的行為，社會應強烈譴責，執法當局應依法嚴肅處理，而法庭也應依法判罰，以維護香港法治和社會安寧。

# 盡力提供協助 慎重動用包機

歐洲受大風雪侵襲，倫敦希思羅機場幾乎癱瘓，大批本港留英學生及旅遊人士滯留倫敦。保安局副局長黎棟國昨日表示，當機場回復正常運作後，如未能疏導學生，政府會安排包機，解決問題。港人受困倫敦，飢寒交迫、求助無門，政府應盡快提供必要的協助，給予受影響港人妥善照顧。不過，由於此次並非遭遇關乎人身安全的危難情況，為慎重起見，不宜由政府包機接載滯留港人，以免包機安排被濫用。政府應制定一套包機接載滯留海外港人的準則，確保包機合情合理、用得其所。

目前正值聖誕假期前夕，大批本港留英學生及港人正欲回港，被迫在機場滯留，而且天氣可能持續惡劣，機場運作何時恢復難以預料，結果遲遲難解。由於機場滯留客人太多，管理陷於混亂，在倫敦機場滯留的港人已得不到食宿等基本照顧，再加上有關航空公司亦未能確知航班安排和提供及時協助，滯留港人更覺徬徨，唯有隔洋向本港親友及輿論求助，亦令到在港親友焦慮，引起輿論關注。

為幫助滯留倫敦機場的港人擺脫困境，政府的緊急統籌協調機制應該盡快運作，首先

為滯留學生、港人提供暫時食宿，解決最基本的生活需要，穩定他們的情緒；繼而促請航空公司加強航班信息發放，以便滯留學生、港人安排行程；並與航空公司緊密合作，妥善處理回港航班安排，保證滯留學生、港人有序平安地返回。

社會上有意見要求，政府派包機接載滯留倫敦的學生。縱觀世界各國，安排包機必須有一定準則，不會隨便動用，最基本的理由就是國民在海外遇上戰爭、動亂或人身安全面臨危險的情況，例如2008年泰國紅衫軍暴亂及今年菲律賓人質事件，特區政府都動用包機緊急接載港人。

包機使用的是公帑，什麼情況下需要啟動包機，特區政府應制定清晰的準則。如果不問情況輕重緩急，動輒要求政府包機，任意使用公帑，恐怕納稅人未必同意。即使政府肯包機接人，按用者自付原則，也應該向搭乘者收取必要費用。今次港人在倫敦滯留只因惡劣天氣而起，不存在生命威脅，再者其他國家和地區並無計劃採取包機接載國民，因此今次本港是否需要安排包機，政府宜三思而後行。

# 國土部抑地價瘋漲

## 地王誕生須兩日上報 禁年底前加大供應

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯 北京報道) 針對當前內地樓市高燒不退、土地拍賣中「地王」頻現的情況，國土資源部19日晚緊急發文，要求各地國土部門密切關注房地產市場走勢，採取有力措施抑制少數城市地價過快上漲的趨勢。通知並要求對成交溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊(即「地王」)，須在兩個工作日內上報。通知的出台後，令內地房地產股昨日即時受壓。不過，對有關措施的成效，業內人士仍存疑；有發展商更認為，內地土地成本續上升的趨勢下，房價也不會跌。

11月以來內地樓市重新回暖，不少城市現開發商「瘋狂」拿地現象。其中，深圳誕生年內「最貴地塊」，總價達29.63億元(人民幣，下同)；武漢市樓面地價再創新高，一宗地塊拍出了8,754.6元/平方米的樓面價；上週廣州賣地，單價地王紀錄更在半小時兩度刷新，樓面價破2萬元。

### 關注出讓溢價偏高地塊

針對近期少數城市部分優質地塊出讓溢價率偏高的情況，國土資源部下發《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，要求地方各級國土資源主管部門要切實增強責任感和敏銳性，密切關注當前土地市場動向，抓緊採取有力措施，控制住房地產供應總量，把握供地節奏和時序，優化供地結構，調整供地方式，堅決抑制地價過快上漲。

通知指出，凡可能出現「高價地」的地區，必須事前評估，採取有效措施，防止出現高價地，穩定市場預期。對招拍掛出讓中溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊，市、縣國土資源主管部門要在成交確認書簽訂或中標通知書發出後2個工作日內，按國土資源部規定填寫房地產用地交易異常情況，上報國土資源部和省(區、市)國土資源主管部門。對此，中原地產三級市場研究總監張大偉分析指



■央企保利地產持77號牌購入兩幅地王，同日兩次刷新廣州樓面地價紀錄。資料圖片

出，嚴格要求總價及單價創歷史新高的地塊都要申報，對市場已經出現抬頭現狀將有明顯的抑制作用。不過，只上報而不對出現地王的市縣採取懲罰措施，難言政策會發生多大效力；而且對地王的認定也存在一定的遺漏，更應該對比城市內不同地段的價格。

### 防止囤地 打擊捂盤惜售

張大偉並稱，目前相當數量的房企仍現金充裕，仍有較強烈的購地需求以增儲備。且低地價未必有低房價，土地應有合理的價格，而不應在短期市場波動中被人為壓低和低估。真正影響樓市的是土地供應的規模，因此在土地「招拍掛」之後，更應通過防止囤地、明確開工竣工時間、打擊捂盤惜售等市場整頓手法，來調控樓盤最終上市賣給消費者的價格。

國土部並強調，未完成今年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房「三類用地」供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地。此外，明年1月中旬前，各地要將因政府原因閒置土地尚未完成整改處置的市縣和具體地塊信息、閒置原因向社會公告，並採取措施督促市縣抓緊落實閒置土地清理工作。

### 國土部新規主要內容

- 未完成保障性住房建設用地供應任務，「三類用地」供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地。
- 堅決防範受多種因素驅動的歲末年初放量供地。
- 可能出現「高價地」的地區須事前評估，防止出現高價地，穩定市場預期。
- 溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊，有關部門要在2個工作日內上報。
- 對偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閒置一年以上等違法違規行為的，不得通過競買資格審查。在查處整改到位於前，企業及其控股股東不得參加土地競買。
- 保障性住房用地改變用途搞商品房開發的，依法沒收違法所得，收回土地重新出讓。堅決制止擅自調整地積率行為。
- 2011年1月中旬前，各地要將因政府原因閒置土地尚未完成整改處置的市縣和具體地塊信息、閒置原因向社會公告。

# 陶冬：內地樓價明年變動不大



香港文匯報訊(記者 涂若奔、卓建安) 瑞信董事總經理兼亞洲區首席經濟分析師陶冬昨日表示，內地明年將會加息至少3-4次，但預料不會推出更多嚴厲的措施來調控樓市，因此內地樓價不會大幅度下跌，但也難以大幅度上揚，估計整體變動不大。不過，中信銀行國際高級副總裁兼中國業務首席經濟、策略師廖群則相信內地今年以來的樓市調控措施已奏效，預計明年內地房地產市場仍然處於調整狀態，交易量會適度下跌，樓價亦會向下調整5%至10%。

### 王健林：房價沒有下降可能

相對經濟分析師的謹慎，內地地產業內人士樂觀得多。中國地產首富、有商業地產「教父」之稱的大連萬達集團董事長王健林日前接受廣州日報訪問時稱，「未來10年，在經濟發達地區，我覺得房價沒有下降的可能性。」他解釋說，仔細觀察中央文件沒有一次說要降低房價，都只叫抑制房價過快上漲，這其實是防止房地產泡沫過高，抑制住宅，慢慢等其他經濟發展上來以後，地產泡沫相對就稀釋了。

他更透露，內地土地徵收條例目前正在討論，很可能兩會前後通過，一旦通過以後，將來用地將會變得更加昂貴，土地徵收起碼有一條規定，徵收成本比照中間商品房價，禁止政府強拆，必須通過法院。「土地成本將會上升，而且過程將會進一步拉長，所以我估計成本下不來，房價也不會下來。」



# 中央或再出招 內房股普跌

香港文匯報訊(記者 周紹基) 國土資源部發出通知，要求各省嚴格落實房地產監管和調控政策，堅決抑制少數城市地價上漲過快，打擊囤地、炒地、閒置土地等違規行為，兩地股市均受影響。A股的房地產板塊集體下挫；港股方面，內房股普遍受壓，成為繼體育用品股為主的零售股後，另一重災區。其中上週五急升的遠洋地產(3377)，昨日急回吐6%，收報5.07元。恒力房產(0169)跌5.6%，中渝置地(1224)跌3.7%。另外，合生創展(0754)亦挫1.89%，富力地產(2777)跌1.7%，中國海外(0688)跌1.4%。

### 短期大跌空間有限

資深股評家黎偉成指，雖然國家不同部委單獨、多方聯手打壓內房企業，但在港上市的內房股，業績普遍理想，如中海外、華潤置地(1109)、雅居樂(3383)及富力表現均理想。

此外，他說，內房股財政狀況普遍穩定，以銀行信貸為主的借貸額度可觀，也擁有高現金及銀行結存，負債比率亦不算高，反映一眾集團有較佳能力拓展業務。由於內房股已於年內高位回落不少，再大跌空間有限，故不排除年初內房股會開始反彈，投資者不宜過分看淡。

### 內房股昨日普遍下滑

股份	昨收報(元)	變幅(%)
遠洋地產(3377)	5.07	-5.94
中國奧園(3883)	1.43	-3.38
首創置業(2868)	2.63	-2.23
瑞安房地產(0272)	3.72	-2.11
SOHO中國(0410)	5.68	-2.07

# 地王效應 推高穗一二手樓價

香港文匯報訊(記者 周逸 蔡藝文) 上周在廣州的土地拍賣中，央企保利地產在半小時內兩次刷新廣州單價地王紀錄，以均價逾每方米逾2萬元(人民幣，下同)連續拿下白雲新城兩塊地。地王效應之下，廣州樓市銷售再現升溫，叫價則向地王看齊。

據廣州日報報道，白雲區的某一樓盤在賣地後開售，單價1.6萬-1.8萬元/平方米，雖然比五一前後推出的首批單位要貴4,000元/平方米，但售樓現場不到兩個小時已賣出近9成單位。另外，位於天河區核心地段的某樓盤上周末開盤，貨量約345套，折後均價約為2.4萬元/平方米左右，最低2.1萬元/平方米起，但開盤現場仍座無虛席，僅在開盤當天已賣出逾7成單位。

另一邊廂，地王的誕生對周邊二手樓價明顯也產生了心理影響，中原地產白雲區高級營業經理李志軍表示，地王超過2萬元的地面價比預期高出了20%左

右，令人意外。白雲新城周邊的已有業主開始有反價或惜售的心態出現。

### 滬樓均價再破2.3萬元

上海樓價走勢也再與政策背馳現象。據來自中國房地產信息集團的數據顯示，上周上海商品住宅成交均價為23,555元，環比升10.27%；同期全市共有16個樓盤推出28.43萬平方米新房源，較前周多25.6%；成交量也環比升20%，達27.17萬平方米，呈現供、求、價全面回升態勢。

中房信分析師薛建雄稱，樓價接近歷史高位主要是由於豪宅市場的催動作用。

據統計，上周成交的多個豪宅集中成交推高了均價：售價逾3,000萬的綠城玫瑰園推28棟別墅，當天成交11棟；四季雅苑以8,302元/平方米的價格成交7棟，單價逾5萬元的中星美華村及遠雄徐匯苑成交8套；單價逾10萬元的翠湖



■雖然今年中央推出多項調控措施，但上海樓價仍創每方米2.3萬元人民幣的新高。資料圖片

天地嘉苑和蘭馨公寓亦出現成交。在上海頻出細則抑樓市及房產稅山雨欲來之際，豪宅卻出乎意料地熱，薛建雄認為，政府缺乏有效管轄豪宅市場手段是造成滬樓均價高企的主因。

上海政府年初提出限貸，年末提出限

購令，但兩「限」均未達到預期效果，可見市場已有成熟的應變手段。照此推論，房產稅若以人均面積和總價作為徵收指標，恐也遭市場巧妙迴避，輕易化解。若房產稅採取全民徵收形式，則將引起社會問題，更不可行。