文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

樓價與收入脫節 泡沫風險大增

美國一間顧問公司的調查指出，香港住宅樓價全球最貴，樓價中位數相當於家庭每年收入的11.4倍。本港樓市在過去兩年急升逾5成，主因是息口長期低水，加上大量熱錢流入推高樓價所致。現時一般市民的收入已經與樓價嚴重脫節，成為本港樓市的最大風險。倘若外圍經濟逆轉，息口突然回升，屆時不僅市民的供樓壓力將大為增加，更會衝擊銀行按揭的供款鏈，損害金融體系穩定。1998年樓市崩塌導致大量負資產業主湧現的夢魘仍歷歷在目，當局應嚴格要求銀行遵守供款與家庭月入的比例，加強新做按揭貸款人士的壓力測試，市民在置業前也要衡量風險量力而為。

根據國際慣例，當樓價相等於家庭年收入的5.1倍或以上時，已屬於「難以負擔」，本港樓價達到家庭收入中位數的11.4倍，數字更為驚人。統計處最新資料顯示，2010年第三季本港私宅家庭每月入息中位數為2.55萬元，按年升幅共只有5.8%，但過去兩年間本港樓價卻急升高達5成，而且升勢仍在持續，此消彼長之下，市民的收入已經難以跟上樓市升幅。一般而言，樓市的升勢應與市民收入同步，為樓市提供支持。然而，本港樓市更多卻是由息口、熱錢所帶動，樓價並沒有穩健的基礎。

過去兩年樓價飆升，新做按揭家庭的供樓負擔不斷上升，一般住宅的家庭供款已佔收入5成。不要忘記，這個數字還是建基在息口處於低水的情況下出現。如果以息口上升2厘、20年還款期計算，供款比率立即會由5成升至6成，而每月供款將會上升約20%。息口低水的情況不可能長期持續，各國面對通脹重臨，都開始調整以往的寬鬆貨幣政策，不少地區包括內地亦已進入加息周期，支持樓市升勢的因素將逐步消退，而市民的收入又跟不上升幅，假如再遇上經濟不景，斷供的機會將會十分高。

固然，本港作為國際金融中心，物業市場從來是有市有價，特別是豪宅市場更深受國際投資者的青睞。然而，本港目前最大的風險是一般住宅的泡沫都在不斷加大，市民的收入與樓價嚴重脫節，當樓市逆轉會對金融體系造成巨大衝擊。當局應及早為金融市場加厚防火牆，嚴格要求各銀行遵守供款不超過家庭收入5成的要求，當局更可因應情況進一步收緊有關比例。同時，銀行也應考慮供款人士的職業、年齡等不同因素，把守好風險底線。在樓市風險上升情況下，欲置業人士應持盈保泰，不要盲目入市。

(相關新聞刊A1版)

設立購物冷靜期 增加消費者保障

政府完成有關打擊不良營商手法的公眾諮詢，建議要求有效期在六個月以上的商品或服務合約，設立7天冷靜期。將冷靜期涵蓋的範圍擴展至所有服務，減少欺騙性營商損害消費者利益的機會，有關建議值得支持。政府應該加快立法程序，並完善消費者教育等相關配套，規定產品或服務提供者必須向消費者講解清楚其權利，以推動誠信經商，提升對消費者的保障，維護本港購物天堂的聲譽，對商界也是利大於弊。

現時有些不良商户為促銷牟取暴利，通常以提供折扣、禮品等優惠，或以洗腦式游説，威逼利誘消費者購買巨額的商品或服務，部分商户收取客户大筆預付款後突然倒閉，令消費者損失慘重。類似的情況在健身及瑜伽等行業屢見不鮮，但由於缺乏法例監管、處罰此類欺騙性營商手法，引起消費者的強烈不滿。因此，設立7個工作天的強制性冷靜期，將最受爭議的美容、纖體、健身及瑜伽等服務，都包括在監管範圍，是相當必要的。設立冷靜期容許消費者在完成交易後，有充足的時間重新判斷購買的決定是否妥當，從而為消費者提供合理的保障。本港黑店專宰內地「自由行」遊客一度猖獗，政府推出14日的「百分百退款計劃」，之後內地消費者在港購物的投訴大幅減少。若本港市民消費也享有冷靜期的保障，相信以失實手法欺客的情況同樣會銳減。

設立涵蓋所有服務範圍的冷靜期保障消費者，還要加強宣傳教育，讓消費者意識到自己享有的權利，並懂得如何保障自己。同時規定產品或服務提供者有責任向消費者講解清楚其權利，不得隱瞞、誤導消費者。損害消費者利益，玷辱香港「購物天堂」的美譽，欺客宰客是香港之恥，相信民意大力支持立法加以規管。政府應該高度重視問題的嚴重性，提高效率爭取早日成功修例，令消費者早日獲得更好的保障。

設立冷靜期，允許消費者要求退貨、退款，或許會增加商户的經營成本，對中小企影響尤大。但是，商户應該認識到，消費者利益更有保障，香港的整體營商環境改善，不但本地市民消費更有信心，更願意花錢，還會吸引更多的外地消費者來港購物，將本港消費市場的「餅」做大，商界也會受惠，因此商界應積極看待修例保障消費者。

(相關新聞刊A5版)

旅巴海園外墮坡 撞貨櫃11人傷

載29名印度遊客 疑腳掣失靈肇禍

香港文匯報訊（記者 溫瑞麟）香港仔海洋公園對開黃竹坑道昨午發生嚴重車禍。一輛載有29名印度遊客的旅遊巴士，在山頂遊覽完畢前往香港仔吃海鮮，途經南風道下斜期間疑腳掣失靈，旅巴司機努力圖將車煞停不果，終在右轉入黃竹坑道時失控，撞毀鐵欄越過行人路直衝落5米斜坡下的城巴露天車場，撞毀一個貨櫃箱後才停下，旅巴上共有11人包括司機及導遊浴血送院。旅巴在路面橫衝直撞途中，幸未有波及其他車輛及行人，警方事後將旅巴拖走檢驗，調查意外是否涉及機件故障或其他因素。

肇事旅遊巴車頭及車身嚴重損毀，車頭整幅擋風玻璃亦粉碎甩脱，現場一度誤傳司機被拋出車外。車禍中5男6女傷者年齡由22至46歲，其中司機吳×斌(25歲)傷勢最重，被送入瑪麗醫院留醫；餘下4男6女傷者包括印度語本地導遊及印度遊客，各人傷勢並不嚴重，被分批送入灣仔律敦治醫院治理。

司機察覺故障 促客握穩扶手

據悉，該個來自印度的旅遊團共有29名團員，參加4日3夜港澳遊，昨日是第3日行程。昨日上午，團員在導遊安排下，先到山頂遊覽及用餐，下午再往香港仔吃海鮮。

事發昨午3時45分，旅遊巴司機駕車到山頂接載團員往香港仔，當沿南風道落斜途中，司機報稱發覺腳掣失靈，已預先提醒車上遊客小心握穩扶手，至黃竹坑道右轉彎位，旅遊巴終失控，連環撞毀路中安全島上一支電燈柱及防撞欄後，衝落5米下斜坡直撞入城巴露天車場，撞毀一個滿載雜物的貨櫃箱，繼而右轉撞及圍網才停下。

出事後，海洋公園方面第一時間安排多名工作人員到場協助，並安慰傷者及受驚遊客，城巴亦協助沒有受傷的遊客登上巴士上休息。

意外中共有5男6女受傷，其中旅巴司機的傷勢較重，送往瑪麗醫院救治；餘下導遊及9名團員則送灣仔律敦治醫院治理。

2公里前救車 乘客不怪責司機

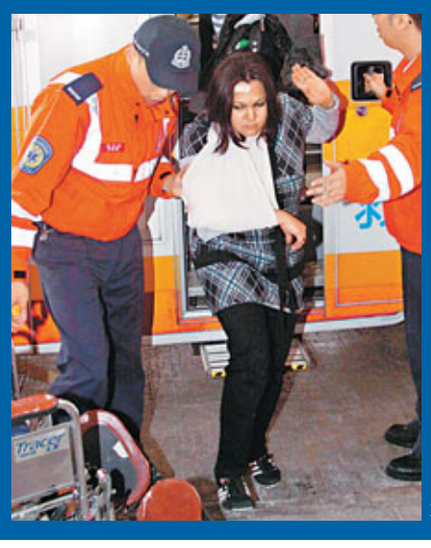
一名沒有受傷印度男遊客表示，司機早在離現場約2公里前已高呼腳掣發生故障，提醒各人小心。他覺得司機已十分努力嘗試「救車」，但最終失事。他並表示不會怪責司機，反而關心他的傷勢。

餘下沒有受傷團員飽受驚嚇，負責接待該印度旅行團的旅遊公司職員趕抵現場後，先安排團員返回酒店休息，並派員到醫院探望傷者。

旅行社發言人曾先生表示，所有團員在印度出發前已購買保險，肇事旅遊巴公司與其旅行社合作多時，所有旅遊巴都只有幾年車齡，每年都需驗車，司機昨晨10時開工，相信沒有過勞問題。由於警方仍在調查，故不便評論意外原因。

■肇事旅巴車身嚴重損毀。 香港文匯報記者溫瑞麟 攝

■外籍乘客Sandeet（紅衣）向警員表示，離出事現場之前約2公里，司機已通知乘客腳掣失靈。 香港文匯報記者溫瑞麟 攝



■受傷外籍女乘客送院救治。

遇事轉低波 扭左軚避迎頭車

香港文匯報訊 （記者 杜法祖）載着31人的旅遊巴在南風道「長命斜」上腳掣失靈，失控衝落斜坡，仿如上演一幕現實版《生死時速》。有駕駛專家指出，重型車輛司機如在斜路發覺腳掣失靈，切忌不知所措，最重要保持冷靜才能化險為夷。

專家指出，當使用鼓煞的重型車輛在落斜時腳掣失靈，司機除了應保持冷靜，更要重複地踩腳掣及拉手掣，又或轉低波，盡辦法減慢車速，也要不停響號警告其他人。如果經過種種努力，都未能將車煞停，司機可嘗試輕微扭軚，但切勿向右扭軚，因為很容易與迎頭車相撞，所以只能扭左軚，利用車身反覆擦撞路邊斜坡、欄杆、石壆、或小樹來將車速減慢及擦停。

專家又表示，司機要認識車輛機械結構知識，學習良好的駕駛技術，最重要是駕駛時的態度，落「長命斜」一定要用低波（二波或三波），落斜時切忌貪方便，又或者想慳油而不用低波行駛。

九巴獅隧冒煙 30人狼狽逃生

香港文匯報訊（記者 蔣焯文）一輛雙層九巴，昨載着30多名乘客由上水開往觀塘，途經獅子山隧道時，疑車尾引擎機件過熱，在管道內着火冒煙，車長被途經駕駛人士提示後發覺，馬上停車疏散乘客，並與趕至隧道公司職員合力將火撲熄，30多名巴士乘客下車沿管道疏散，有4名女乘客分別吸入濃煙不適及輕傷送院。事後，有乘客不滿在管道內逃生期間，沒有隧道公司職員協助，但隧道公司發言人指職員進入管道後，即安排途經巴士接載乘客出隧道，至少有22名乘客分乘2輛途經巴士出隧道。

肇事為行走上水至觀塘（翠屏道）的70X線雙層巴士，車長姓吳、35歲。4名在意外中送院女乘客，分別姓鍾（59歲）、姓易（70歲）、姓余（63歲）及姓林（54歲），其中除鍾扭傷腳，其餘3人均吸入濃煙不適，敷治後均無大礙。

4人不適或扭傷腳送院

事發昨午約3時，肇事70X巴士由吳姓車長駕駛，經獅隧慢線出九龍，途至管道中段，有在快線行車的駕駛人士向巴士車長示意車尾着火冒煙，吳獲悉後馬上將巴士停下檢查，發覺車尾冒出白及黃色濃煙，管道內一時濃煙充斥，馬上打開車門疏散車上30多名乘客，並着各人沿管道朝九龍方向出口離開。吳其後取來滅火筒救火，隧道公司職員亦接報驅車趕至加入撲救，未幾將火救熄，但九巴車尾已熏黑。

而30多名乘客在隧道管道內沿石壆疏散逃生，情況狼狽。其後有4名女乘客分別吸入濃煙及跑到氣喘不適，亦有人扭傷腳，由救護車分批送院治理。

乘客投訴無隧道職員協助

據巴士乘客馮先生表示，車長着他們下車疏散，但在隧道管道內沿途卻無隧道公司職員到來協助，有個別長者支持不住要他攙扶，花了5分鐘才走至隧道九龍出口。

獅子山隧道公司發言人表示，意外發生後第一時間派出重型搶救車及水車入隧道，隧道是在職員將火救熄後產生濃煙，但都在視線範圍。期間，隧道開大抽氣扇抽走濃煙。發言人否認沒有派員協助乘客疏散，指現場距隧道九龍出口約200米，職員進入管道後，即安排途經巴士接載乘客出隧道，至少有22名乘客是乘坐2輛途經巴士出隧道。

■肇事冒煙70X線巴士被拖至獅隧出口處。香港文匯報記者蔣焯文 攝

疑機件過熱 拖返廠檢驗

九巴發言人表示，肇事九巴已拖返車廠檢驗，初步懷疑是機件過熱肇事，惟真正原因仍有待調查。

巴士在獅隧管道內發生火警過往亦曾有發生，在2002年1月，一輛由內地返港的豪華旅遊巴駛經獅隧途中，疑車尾死氣喉內積聚燃油灰燼，突發生爆炸噴出火球，並冒出大量黑煙，車上9名男女乘客誤以為管道發生爆炸而驚慌呼叫，幸司機鎮定好言安慰，並將車緩慢駛出隧道口旁停下迅速疏散乘客。

國泰離職男地勤涉助偷運人蛇

香港文匯報訊 （記者 杜法祖）國泰航空公司已離職的一名男地勤，涉嫌串謀同事及專帶內地人過關的旅行社職員等3人，8個月內向過關的內地人士提供「特快辦理登機手續」，讓內地旅客順利飛往美國及歐洲其他國家，昨在區域法院否認2項串謀促使代理人收賄罪名受審，控方指被告為每名內地人士處理「特快登機證」可獲得5百至6百元酬勞，涉及總額為1萬5千元，廉署懷疑被告涉及協助內地人向入境處作出虛假陳述及串謀行使假護照偷運「人蛇」等指控，於2009年8月中在機場將其拘捕。

3人任污點證人 1人棄保潛逃

同案已認罪的另一名國泰男地勤譚慧敏及2名旅行社職員張振華和陳建雄，將在本案擔任污點證人，他們將於下周一宣判，期間3人會出庭頂證案中不認罪的30歲男地勤吳家華。至於控罪中提及的男子徐英傑亦是國泰航空地勤，目前已棄保潛逃，遭廉署通緝。

辯方大律師艾勤賢昨在庭上指出，被告吳家華被捕後向廉署提供了6分鐘警誡會面錄影，被告會挑戰該等會面錄影並非出於自願，且控方根本沒有證據本案涉及假護照和偷運人蛇事件，案中被告等人僅被指控為內地旅客提供「特快辦理登機手續」之便。

代表控方的大律師黎恩昨指稱，譚、徐及被告於案發時在香港國際機場工作，負責替出境的國泰旅客辦理登機手續，張、陳事發時受聘於一個集團，專門協助內地旅客到機場辦理登機證，令內地客可順利登機飛往美國及歐洲其他國家。

「少問幾個問題」減核實程序

3人於2008年中會面，張及陳要求譚日後就個別內地旅客，向他倆提供國泰電腦內相關航班及保安資料，以及當他倆帶內地客到譚及其他同黨的櫃位時「少問幾個問題」及「加快辦理登機手續」，以減省核實程序，讓該些內地客盡快取得登機證。後來被告及徐英傑亦加入此勾當。

助辦「特快登機」每次收五百

控方指被告自2008年底開始協助徐進行「特快辦理登機手續」的勾當，約每個月2次，每次涉及2至4名內地旅客，每次行事前徐都會預先知會被告，被告便會查閱國泰的電腦系統，向對方提供航班和內部的保安資料，事成後徐會向被告提供每名內地客5百元的報酬，被告於2009年1月至6月間從徐處共收得1萬元的酬費。

2009年1月至8月13日被告透過徐介紹，應譚的要求，以相同手法為一些內地旅客提供「方便」，之後被告獲得約5千元報酬，廉署於2009年8月13日接報在機場將被告及其他同謀拘捕。而案中張，陳分別獲得幕後主腦給予12萬及9千元的報酬，譚則收取1千至3千元酬費。