

希臘破產危害大 歐盟須力救到底

受憂慮希臘國債最終達約影響，港股昨日下午跌超過800點，19000點一度失守，跌幅達4%，在亞太區內跌幅最大。歐債危機持續惡化，歐洲兩大龍頭德國和法國本身經濟也不容樂觀，再加上政治因素阻撓，對是否繼續拯救希臘產生變數，令希臘債務危機面臨國家破產的嚴峻局面。希臘一旦不能避開達約破產的命運，將對歐洲乃至全球帶來災難性的衝擊，歐盟及國際社會必須以同舟共濟的精神，阻止達約發生，避免全球經濟陷入二次衰退。特區政府更應做好防範金融海嘯第二波的準備，以減低本港市場的震盪。

近日希臘國債收益率和信用違約掉期(CDS)價格急升，1年期國債收益率達到驚人的紀錄高位103.85%。市場分析指出，希臘國債收益率及CDS走勢顯示該國融資能力幾近喪失，一旦失去外援，將面臨達約或退出歐元的殘酷命運。德國財長表示，正在為希臘可能的破產做準備，經濟部長更聲言，「必要時可讓希臘有序破產」。希臘瀕臨失救的邊緣，加劇市場恐慌，觸發歐洲股市大幅下跌，港股也應聲急挫。

歐盟中流砥柱的德、法對是否繼續拯救希臘產生變數，原因是兩國本身經濟形勢也相當嚴峻。德法都突破了財政赤字佔GDP3%和國債規模佔GDP60%的紅線。更重要的是，現時主張向希臘施援的德法執政當局，在選舉和民意支持方面都遭受重挫，反映民意不希望在本國自身難保的情況下，仍然向希臘等歐債國施援。

2008年因為雷曼兄弟銀行倒閉而起的金融海嘯令全球經濟飽受衝擊。如果希臘作為一個國家破產，可能導致歐元崩潰、歐盟解體，對歐洲及世界經濟、政治所造成的破壞是難以想像的。儘管目前拯救希臘是痛苦的，但是不救或遲救的話，不但之前的努力前功盡棄，而且代價更大、傷害更深。如今不管是德法還是整個歐盟，為己為人，都不能讓希臘自生自滅。除了靠歐盟自身外，還要動員世界銀行、國際貨幣基金組織等全球力量齊心協力，尋求緩解方案，協助歐洲早日擺脫債務危機，維護世界經濟穩定。

歐債危機暗潮洶湧，香港作為國際金融中心受到波及在所難免。特區政府更要高度重視其嚴重性，為可能出現較之金融海嘯更甚的衝擊未雨綢繆，密切留意市場變化，防範香港成為國際金融大綱的「提款機」，及時提醒市民加強風險意識，將香港市場遭受的衝擊減至最低。

(相關新聞刊A2版)

支持警方執法 維護港人福祉

立法會保安事務委員會昨日召開特別會議，討論港大慶典活動警方所作出的保安安排事宜。約50多名退休警察特地穿着白衫白褲前往立法會大樓門外示威，支持警方執法。事實上，香港警隊是世界公認最優秀的警隊之一，作為香港最寶貴的財富之一，警隊是香港社會安寧和繁榮穩定的守護神。香港能夠成為世界上最安全城市之一，警隊功不可沒。針對近來暴力政治泛濫，社會理應支持警方執法，以維護港人福祉。

保安局局長李少光昨日於特別會議上，強烈譴責「V煞衝擊男」及同行衝擊示威者的暴力行徑，批評示威人士衝擊導致場地職員受傷，並破壞會場設施。近來香港在遊行示威中頻頻出現暴力衝擊，警方對港大慶典活動採取措施嚴加防範，完全是應有之義。香港警隊一向受到國際社會高度讚揚和推崇，港大慶典活動警方所作出的保安安排，包括風險評估、佈防和部署，非常專業，完全值得信賴。

然而，警方合情合理的執法，卻受到反對派前所未見的政治狙擊，他們還要求警務處處長曾偉雄公開道歉及下台。但正如曾偉雄表示：「當值時所做的行動，為何要道歉，簡直是天方夜譚！」反對派政治狙擊警方的目的是要削弱警

權，廢除警隊執法武功。事實上，若沒有警方在港大慶典活動中採取適當保安措施，當日港大陸佑堂就有可能成為9月1日的科學館。

香港高級公務員協會、政府人員協會、紀律部隊人員總會與香港公務員總會9月4日亦發表聲明，對部分人士及團體以「暴力自由，強權民主」的違法行徑，動輒破壞社會秩序為策，肆意衝擊值勤的公務員，而且凡事政治化只懂叫嚷口號等，表示強烈譴責並深表遺憾。公務員四會聯合聲明是罕見的，說明包括警員在內的公務員對暴力容忍已到了極限，不能不表示憤怒。

警員是維護香港社會治安的重要力量，警員在市民的眼裡是懲惡揚善的象徵，香港社會的安寧警隊功不可沒。香港警隊是世界公認為最優秀的警隊之一。近年有美、英機構聯合舉辦統計調查，根據世界各地警隊的表現進行細項評分，其統計針對各地警隊總體之質素，包括當地治安、破案速度、裝備、廉潔、專業知識、語言水平等項目以作出評估，結果香港警隊被評為全亞洲首位，亦為世界前列。香港有這樣優秀的警隊，是港人之福。而對警方執法進行政治狙擊，是罔顧港人福祉的做法，必須受到譴責。(相關新聞刊A3版)

重要新聞

A4 責任編輯：劉偉良 版面設計：林偉棠

2011年9月13日(星期二) 香港 文匯報 WEN WEI PO

小股災照開盤 領凱貼二手價搶客

即供呎價5584元 目標賣400伙

香港文匯報訊(記者 周穎) 焦點新盤將軍澳日出康城站領凱昨中秋節開價，適逢港股暴瀉逾800點呈小股災，發展商重施「叫高開低」策略。首批108個單位，即供平均呎價5,584元(較訂價有6%折扣)，貼近區內二手價，3房及4房單位即供入場價分別為426.3萬元及704萬元，最快本周五開售。發展商認為開價具吸引力，不擔心歐美債務問題影響銷情。



日出康城站領凱於中秋節開價吸客，長實執行董事趙國雄(左二)表示，不擔心歐美債務問題影響新盤銷情。香港文匯報記者周穎攝

長實昨日於記者會時宣布，領凱首批推售108個3房及4房單位，以建築面積計，平均呎價約5,941元，即供呎價5,584元，單位建築面積介乎805至1,330平方呎，3房及4房單位即供入場價分別為426.3萬元及704萬元。首批單位主要位於第9及11座8至60樓之間，估計售罄可套現約7億元。

首批108伙 3房戶售426萬

長實地產投資董事黃思聰指出，領凱開盤，首推單位呎價不足6,000元，是按集團一貫傳統，首批單位有優惠，而區內樓齡十年以上的二手樓呎價普遍逾6,000元，若是三、四房單位呎價更趨逾7,000元，而領凱首批單位即供呎價5,500元水平，3房戶入場費426萬元，樓花期20個月，加上項目位於港鐵站上蓋及屬全新項目，因此相信開價具吸引力。

趙國雄：不擔心歐債影響

對於昨日港股急挫，長實執行董事趙國雄指出，選擇此時開盤已考慮了歐債危機發展因素，相信歐洲各國會同心協力解決問題，而香港經濟基調良好，故不擔心歐美債務問題影響新盤銷情。

至於同區有另一個新盤將於月內推出，他又認為是好事，因過去兩週末整體的二手成交放緩，市場瀰漫觀望氣氛，市場累積的購買力仍然保持，而兩個樓盤亦屬於不同客路，反而由於一手新盤的宣傳推廣，市場焦點更可集中在將軍澳區，有利帶動二手市場活躍起來，因有居住需要的市民可選擇現樓物業入市。

提供二按 樓按最高8成

黃思聰表示，領凱示範單位於今日向公眾開放，若果市場反應理想，不排除未來會加推單位，最快本周五可以開售，但開售時間及加推單位幅視乎市場需求而定，期至年底前可合共推售400單位。同時，樓盤同時因應金管局收緊按揭成數，將透過旗下財務公司供應二按，按揭總額可達樓價80%。

將軍澳屋苑樓價資料



沙士年新盤會掀劈價戰

香港文匯報訊(記者 趙建強) 低價促銷雖然可以加快銷售，但亦有機會引起劈價潮，如03年沙士前後，南豐即多次以減價招數截擊其他發展商推盤，觸發減價潮。該公司於當年3月推出的將軍澳廣場，以每平方呎1,998元低市價20%吸客，即觸發區內二手割價求售，部分幅度達10%。

將軍澳廣場呎價跌破2千

其後，南豐食髓知味，再以同一招截擊房協發展的夾屋怡心園，減價8%推售將軍澳廣場第3A座的全部B室單位，呎價低至2,100元。雖然最終房協沒有大幅劈價，但仍以輕微低於將軍澳廣場首批呎價3%的價格推出，首批168個單位呎價僅約1,938元。面對競爭，其他發展商亦不敢怠慢，新地、恒基等

合作發展的將軍澳中心，其後推出首2年免息免供，按揭利率全期P減2.6厘優惠，甚至號稱期間利息由發展商代支，本金可延期供款，及讓買家自行向發展商議價，想盡辦法只求賣樓套現。

雖然樓價攀升，總會苦了小市民，但發展商輪番減價出售，業主亦倒了大楣，美聯03年3月的研究報告顯示，由於新盤不停減價，使樓價下挫，01-02年購入將軍澳區一手物業的半數買家已經淪為負資產。

目前利率低未見劈價潮

不過，與03年本港在「沙士」及亞太金融風暴雙重壓力夾擊之下，目前本港利率偏低，經濟向好，而失業率亦持續下滑，業主持貨能力較強，無須跟隨發展商減價出貨，相信本港不會出現大規模劈價的情況。

特稿

訂價吸引 樓市或「沖喜」

繼將軍澳地皮以低於市場預期成交後，長實將軍澳領凱貼近區內平均二手價開盤，加上昨日港股慘跌近900點，樓市氛圍大受突破。不過，分析指，領凱訂價貼近二手價，相信可成為吸引市場的焦點，對樓市氣氛或有「沖喜」作用。

根據土地註冊處公布資料顯示，將軍澳日出康城首、領都、領峯等，近期平均呎價約5,100至5,200元，而領凱選用即供分期優惠，平均呎價亦不過5,584元，與二手價格相當貼近，鄰近的將軍澳中心、將軍澳廣場等項目，平均呎價更高達6,000元，美聯營業董事郭玉滿認為，領凱以貼近區內二手市場價格開盤，相信可吸納不少客戶捧場，重新搞活市場。

市區10年樓齡呎價7千

正如長實地產投資董事黃思聰昨日所言，目前於港島及九龍區10年樓齡的二手樓，平均呎價超過7,000元，領凱首批單位價錢優惠，三房單位最低售價約426萬元，相信具吸引力。

此外，以發展商逐步加價加推的習慣估計，若領凱首批單位銷情理想，不排除日後單位訂價將逐步上調，對同區的二手市場亦帶來刺激作用。郭玉滿稱，本月至今，將軍澳區二手交投錄得約50宗買賣，交投表現平穩，早前個別業主亦觀望新盤訂價，故出售意態亦趨向審慎，新盤熱賣將可重新推熱樓市。

事實上，除領凱外，嘉里跑馬地紀雲峰及同區的南豐雲暉大廈亦部署於短期內推售，而嘉里深灣9號亦隨時「出擊」，領凱以貼市價開盤，不失為其他發展商賣樓的探熱針，最後調整銷售策略，因此，若長實此次低價開盤戰術不奏效的話，不排除其他發展商亦會相應推後推盤計劃。

中秋買樓贈父母

香港文匯報訊 中秋佳節，大角咀港灣豪庭錄得孝順子女買樓贈父母；也有買家以呎價逾萬元入市購入太古城兩房則單位。

斥658萬購港灣豪庭

世紀21中華物業分行經理陳華明表示，現居於大角咀港灣豪庭的買家，為方便照顧父母，購入港灣豪庭單位贈予父母親作為中秋節禮物。該單位為3座中層C室，面積874方呎，望海景及園景，成交價658萬元，呎價7,529元，屬市價成交。原業主於09年7月以418萬元購入物業，獲利240萬元或57.4%。

此外，中原地產趙鴻運表示，太古城交投氣氛良好，有買家更乘中秋佳節入市，該行新近錄得安盛高安閣低層A室成交，面積675平方呎，屬兩房則王，附靚裝修，享開揚景觀，以680萬元成交，平均呎價約10,074元。買家為外區「中港商人」。