

# 限實用面積計價 防「縮水樓」宰客

規管一手住宅物業銷售督導委員會倡議，規管一手樓和樓花銷售，包括只能以實用面積計價，虛假陳述最高可判監7年。在街市買短斤缺兩，會受到海關等執法部門的檢控，消費者買了縮水樓的損失數以百萬計，卻唯有獨自承受，這是本港樓宇銷售中最受爭議、最令社會不滿的問題。因此，按實用面積計價，防止發展商以「縮水樓」魚肉市民，是立法規管一手樓和樓花銷售的關鍵所在。

長期以來，本港發展商售樓時以建築面積計算樓價，實用面積的資料變得可有可無，而建築面積通常包含了私人會所等公用地方，結果導致消費者私人擁有的物業實用面積大大小於建築面積，尤其是近年落成的物業，有的實用面積僅為建築面積的五成或更小。「縮水樓」、「發水樓」變本加厲，這根本就是典型的短斤缺兩欺客行為。立法規管一手樓及樓花銷售，以實用面積計價及虛假陳述銷售須負刑責的規定，具有撥亂反正、發揮阻嚇力的效果，可有效保障消費者利益。

目前本港樓宇銷售規管業界自律，即使出現欺騙性促銷最多是罰地產代理，發展商是免於

刑責的，被稱為「刑不上地產商」。售樓的最大得益者是發展商，目前售樓出現的種種不利消費者的做法，包括哄抬樓價、發放混亂資訊，少不了發展商的主導或默許。政府建議日後如發展商作出失實陳述、發放虛假或誤導資訊，董事需要負上刑事責任，最高罰款500萬元及監禁7年。一旦要負上刑責，相信發展商在售樓時將三思而後行，不敢再如現在恣意妄為，為賺取最大利潤而不惜利用誤導性的促銷手段。

此次有關立法規管一手住宅物業銷售提出的建議涵蓋多個方面，包括對售樓說明書、價單、銷售安排、售樓秩序和示範單位的要求；禁止失實陳述；懲處的性質與級別；以及執法機構的設立等。由於建議涉及眾多內容，當中牽動到不同業界的利益，很可能出現意見分歧，形成僵持不下的局面。為免諮詢期冗長、影響立法進程，當局可考慮將部分爭議不大的議題，如以實用面積計價、發展商必須提供售樓資料等先行立法，將其他如發展商負刑責等具爭議的討論押後立法，以「斬件式」分階段立法，加快整體立法規管一手樓的進度。

(相關新聞刊A1版)

# 匯金增持內銀股傳達的訊息

中央匯金公司宣布自昨日開始在二級市場買入工、農、中、建等四大行股份，並將繼續進行相關市場操作，消息刺激港股由跌轉升。匯金入市向市場傳達出三方面訊息：一是安撫投資者情緒，提振市場信心；二是增強內銀的資本實力，避免資金鏈斷裂，衍生出中國版的「次貸風暴」；三是國有資產經過前輪的大調整後，投資價值已經顯現，值得長線吸納。匯金及社保基金未來應繼續吸納內地的優質資產，既是投資增值，也是維護內地股市穩定。

匯金過去亦曾多次增持內銀股份，在08年9月金融海嘯肆虐之時，匯金也曾增持四大內銀股，刺激兩地股市同告反彈，說明匯金在市況慘淡之時往往發揮「護盤」作用。現在匯金再次宣布增持內銀，而且是先公布計劃，再在未來一段時間執行有關指令，將為兩地股市帶來支撐作用，匯金的增持行動正反映中央對股市「維穩」的決心。

近日內地民間信貸、「高利貸」盛行的情況備受市場關注。有報道指在溫州已有數十宗企業老闆跑路個案，不少企業倒閉，令銀行呆壞帳問題不斷加劇，內銀股近幾個月被大手拋售

質低，正反映市場擔心資金鏈可能出現斷裂。匯金的增持行動不但向內銀投下信心的一票，而且有助加強內銀的資本實力，保障資金鏈不會有斷裂之虞，可繼續為做實業的企業放貸。同時，匯金在內銀股價低殘之時大手增持，也符合價值投資法原則。截至5月底，上證所股票的平均市盈率已經接近08年第4季的底部水平，對於實力雄厚的長線投資者而言，正是入市良機。

中國坐擁龐大的外匯儲備，近年更積極向外收購海外資產。然而，除了收購外國資產外，其實不少內地資產具有更高的投資及戰略意義。就以內銀股為例，不僅投資價值具吸引力，而且更關係內地的金融安全及經濟穩健，值得大手吸納。匯金及社保基金應根據情況繼續購入內地的優質資產，相信比購入美債及其他外國投資產品更有價值。應該看到，這一輪增持行動可為兩地股市帶來一定的提振作用，但本港股市始終受外圍環境影響，在歐債危機的解決曙光仍未露出之前，港股市況將繼續波動，投資者應審慎為上。

(相關新聞刊A3版)

## 重要新聞

T O P N E W S

A4 責任編輯：黃楚基

2011年10月11日(星期二) 香港 文匯報 WEN WEI PO

# 全新房屋計劃 負擔能力掛鈎

## 明施政報告助中產置業 居屋平補地價促二手市場

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 香港特區行政長官曾蔭權明日將於立法會宣讀任內最後一份施政報告，並已事前表明，房屋政策將是3大重點回應議題之一。據了解，他將於施政報告中推出全新形式的資助房屋計劃，令屬於夾心階層、家庭月收入介乎16,000元至30,000元的中產家庭終有機會可購買到資助房屋。新計劃將以受資助家庭的負擔能力定價，且確保受資助家庭的每月供款不會超過其入息的4成。不過，由於新計劃最快要到2016年才落成，政府會先加強二手居屋市場的買賣彈性，即現時居屋業主補地價時只需補回購入時的地價折讓計算，無需考慮單位當前的市值，希望藉此吸引居屋業主買賣，增加二手居屋的供應。

曾蔭權明日會在首次啟用的新立法會大樓會議廳，宣讀他任內最後一份施政報告，重點回應房屋、貧富差距、高齡化社會3大社會關注議題。據了解，這份施政報告會較去年的篇幅稍長，亦因此需要較往年更長的時間宣讀。曾蔭權不但會回應社會關注的各方面議題，推出新的政策，亦會藉此總結他自己45年的公職生涯，與市民分享他對7年特首生涯的感受。

### 供款上限家庭入息4成

曾蔭權日前於社交網站facebook撰寫時已預告，新施政報告會有打破傳統框架的中、長期房屋政策，希望可以深入全面地處理房屋問題。據悉，他會於施政報告上宣佈較傳統房屋模式更具彈性的全新資助房屋計劃，針對現時既不符資格申請公屋，又無力負擔私樓的夾心階層。

新計劃的單位售價將由以往居屋與市價掛鈎，改為與受資助人士的家庭負擔能力掛鈎，目標是協助月入介乎16,000元至30,000元的家庭置業，並以受資助家庭的入息4成為供款上限，介乎6,400元至12,000元之間。新計劃希望確保有關家庭既有能力負擔置業供款，亦可維持一定的生活水準。新計劃首批單位預計可於2016年落成，2014年開始接受申請。

### 供應量隨私樓市場調整

曾蔭權早前接受電台訪問時首度承認，香港回歸後金融風暴引發房地產泡沫爆破，令特區政府及商界當時反應過敏，使當局在處理房屋及土地儲備上有失誤。因此，新資助房屋計劃的供應亦會隨私樓市場的水平而調整，初期預計每年供應數千個單位，但若樓市下跌，亦會相應地減少供應，甚至暫停供應。

新計劃單位在補地價時亦只需要補回購入時的地價折讓計算，無需考慮出售單位時的市值。政府亦計劃將有關新補地價模式先套用於現時的二手居屋市場，使居屋業主可享受單位地價的升值潛力，增加二手居屋買賣的吸引力。至於綠表和白表的比例，則會留待房委會的決定。

### 施政報告及「解畫」行程安排

● 10月12日
11:00am 在立法會宣讀施政報告
3:15pm 施政報告記者會
7:00pm 施政報告電視論壇
● 10月13日
3:00pm 立法會「行政長官施政報告答問大會」
● 施政報告重點單張派發地點：
各區民政事務處(諮詢服務中心)
中環花園道美利大廈地下
多個主要港鐵車站
多個公共屋邨商場
中區香港上海匯豐銀行總部大廈地下
銅鑼灣時代廣場
尖沙咀海港城

● 施政報告全文同日會上載於網頁：[www.policyaddress.gov.hk](http://www.policyaddress.gov.hk)  
資料來源：政府新聞處  
製表：香港文匯報記者 鄭治祖



■ 特首曾蔭權將於明日在立法會宣讀任內最後一份施政報告。圖為曾蔭權去年宣讀施政報告。資料圖片

# 工聯民調：近9成青年擔心住屋

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 香港樓價長期高企，令許多有意置業的青年人難以負擔。據工聯會青年事務委員會工聯青年智庫公布的調查發現，香港青年人對住屋問題最為憂心：高達88.34%的受訪青年關注房屋政策，「要求復建居屋，增建公屋」。工聯青年智庫負責人建議，特區政府應立即調整公營資助房屋政策，盡速恢復興建居屋、夾屋，增加公屋供應量，以及設立夾心階層「公屋」。

### 關注福利民生 助民對抗通脹

工聯青年智庫於8月1日至9月5日期間，訪問了823名16至40歲的青少年，了解他們對新一份施政報告的期望。結果發現，普遍受訪青少年對政府施政感到負面，有70.94%受訪者對政府表示不滿或非常不滿，只有2.9%受訪青少年表示非常滿意。另有64.24%受訪者認為對政府過去一年施政對香港帶來負面影響。

目前，社會上有許多市民對政府提供的福利需求不斷增加，不少青少年亦特別關注社會福利的問題。民調顯示，有53.54%受訪青少年最關注福利民生，其次是經濟發展有

26.21%，政治體制及勞工保障則分別有9.1%及5.16%。至於環境保護和康樂文化則分別只有3.25%及2.9%。

同時，通脹問題對青少年日常生活的影響不斷增加，有90.63%受訪青少年認為，施政報告應制定可行政策協助市民對抗通脹，是單一具體政策選項中最多青少年關注的問題。亦有86.42%受訪青少年認為，政府應建立現代廢物處理制度及設施。

### 青年嘆置業難 望增房屋供應

工聯青年智庫負責人分析，青年人比較注重與生活較為貼身的議題，其中樓價、置業難已成為他們最關注的議題之一。年輕一代普遍認為安居置業是遙不可及的夢想，故該會建議政府應立法增加公屋供應，放寬申請公屋入息和資產限額等申請條件，同時盡快恢復興建居屋、夾屋，使青年人有機會、有能力置業，又指許多青年人收入低、開支大，而香港的通脹不斷上升，故當局應優先解決通脹問題，推出包括補貼水電費、豁免差餉、增加持續進修稅務減免及放寬交通津貼限額等。

# 鄭汝樺：多宗覆核阻延基建

香港文匯報訊(記者 文森) 行政長官曾蔭權任內提出十大基建，部分工程趕及在換屆前動工，但有部分工程仍在規劃階段。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨接受電視台專訪時表示，由於市民的意見及要求變得多元化，以及接連出現司法覆核，部分工程受阻。不過，她仍對整體進度感滿意。

### 港珠澳橋爭取任期內動工

十大基建的港深河套區、新發展區、連接港深機場的鐵路，以及西九文化區仍在規劃或諮詢階段。啟德郵輪碼頭預計2013年中啟用，較原訂計劃推遲1年。廣深港高鐵於去年年初在部分保育人士及村民反對聲中，獲立法會通過撥款，比原訂遲了數月才動工。港珠澳大橋屯門連接路以及沙中線，則受司法覆核阻撓而延誤，政府正爭取在本屆任期完結前動工。負責運輸基建的鄭汝樺接受無線電視專訪時形容，有關項目是蓄勢待發，「我覺得進度是滿意的，(即使比預期慢了都滿意?)在預期內進行當然開心，但受到司法覆核挑戰，這是不能預見的，這個我們都會平常心面對。」

### 「一個鐵路出口 大家好有意見」

十大基建中只有南港島線可以按原訂時間於今年動工。鄭汝樺說，「甚至一個鐵路的出口，大家對於出口位置，接駁行人天橋隧道都好有意見，由宣布去到可以真正動工，如果我們4年之內做到，其實已經是一個很快的工程。」被問到是否當初推出十大基建時，所制訂的時間表，低估了市民的意見，她回應說：「不是低估，應說收回來的意見比我們想像中更加多元化，市民的要求對於設計上有具體影響，我想我們要調校一下，當我們推展這些工程時，必須與社區有互動。」

現屆政府致力推動十大基建，鄭汝樺表示，當局不會就此停手，未來還有許多項目，包括中九龍幹線，亦正進行鐵路發展研究，未來數年仍會是基建的高峰期。

# 教聯望再增教育開支

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 特區政府近年多番調整教育政策，令許多教師在適應上非常困難。教育工作者聯會提出對新一份施政報告的10大期望，建議當局進一步增加教育開支，由目前相當於本地生產總值的3.5%增加至4%，以降低中學每班人數，使中小學教師實行全面學位化，並注資「自資專上教育基金」，使更多持學位以下的成人可申請作持續進修之用。

### 75%教師盼增人手減課節

教聯會副主席王惠成昨日在記者會上引述該會於7月發表的教師對教育政策意見調查，指高達75%受訪教師認為有需要增加教師人手，以減少中小學教師的課節，同時有26%的受訪教師希望特區政府增加輔導教師和駐校社工，協助他們教學和處理學生心理問題。王惠成解釋，教師面對巨大的工作壓力，令教師

的士氣低落，尤其是同工不同酬的不公平現象，故特區政府應讓所有持學位資歷的教師享有學位教師的待遇，提升教師士氣。同時，政府應進一步降低目前中學每級學生人數，由現時的34人一班，逐步減至每班30人，並認為當局應帶頭在官立和資助學校試行男師侍產假，以鼓勵和支持男教師的太太生育。

### 冀培訓更多教育心理學家

就校園問題日趨嚴重，他認為，當局應加強支援照顧有特殊需要的學生，包括協助培訓擁有前線教學經驗的教師，轉型為教育心理學家，並期望特區政府詳加規劃，望長遠達至「一校一Ed Psy」的目標。

在大學及大專的學生資助方面，王惠成坦言，香港的大學學額比例至今仍遠低於其他先進國家及地區，更低於香港家長的期望，故認為特區政府應逐



● 教聯提出對施政報告10大期望。步擴大大學學額至適齡人口的30%，並一筆過注資200億元於「自資專上教育基金」，擴大基金的目的和受惠對象，使更多未有學位的成人可獲得課程學費津貼。在幼稚園教育方面，教聯會建議，特區政府應恢復幼稚園教師的薪酬架構表，讓教師可以得到合理的薪酬回報，以吸引及保留幼師人才。