

美國在南海問題上須信守諾言

美國和菲律賓的外交主管及國防部長，昨日在華盛頓舉行2+2會議。會後，美國國務卿希拉里表示，美國在黃岩島問題上，不會偏幫任何一方。事實上，中國對黃岩島擁有主權早已得到國際社會普遍承認，包括美國對此並無異議。美國在南海問題上應信守諾言，不能表裡不一，表面上保持客觀中立，背後卻想操縱菲律賓等有關國家不斷挑釁中國，製造地區緊張氣氛，以圖遏制中國。南海主權事關中國的核心利益，美國在此問題上充當幕後黑手，令中國在南海的權益受損，必將會影響中美的戰略合作關係，美國將得不償失。

儘管美國政府多次承諾對南海問題的立場保持中立，但隨著實施「重返亞洲」的策略，美國的「保持中立」只是止於口頭，實際卻背道而馳，不斷拉攏與中國有主權爭議的菲律賓、越南等國家，給予軍事的實際援助為這些國家撐腰。美菲近年每年進行約20次聯合演習。隨著美國戰略重心向亞太地區傾斜，不斷加強其在菲律賓的軍事存在，暴露出美國在南海問題的中立是言行不一，欺騙國際社會。

美國保持中立是假，美菲合作圍堵中國是真。美菲兩國頻繁的軍演和高層接觸，分明是劍指中

國。美國政府在亞洲找到了遏制中國戰略的落腳點和代理人，菲律賓則乘機投靠美國政府充當馬前卒。直至上世紀九十年代，菲律賓對中國的馬礁並沒有什麼野心，南海風平浪靜。但在美國近年戰略重心轉移到亞洲後，菲律賓似乎找到了靠山，不顧一切地佔領中國固有島礁和海洋資源，強拉區內外國家參與南海主權之爭，欲將問題複雜化、國際化，藉以逼中國屈服讓步，從而撈取更大的利益。

中國一向強調南海問題關係中國核心利益，將會竭盡所能予以捍衛。中國堅持與有關國家透過雙邊協商解決南海爭議，而不希望外來勢力插手。美國並非南海主權爭議國之一，強行介入只會令局勢更複雜，甚至可能因縱容有關國家在南海問題上「玩火」而「引火燒身」。如今中美關係是世界上最重要的雙邊關係，美國在朝鮮、伊朗等國際問題上都離不開中國的配合。尤其是在全球經濟在金融危機陰影下疲不能興，而中國經濟明顯好於歐美，美國更需要加強與中國經貿合作以加快復甦步伐。在此國際政經大背景下，美國因南海問題壓制中國，損害中國利益，破壞中美合作關係，將會因小失大，絕非明智之舉。

(相關新聞刊A7版)

最低工資需扶貧措施配合

多個工會和勞工團體昨日發起遊行，要求當局檢討最低工資和盡快訂立標準工資。最低工資的實施無疑改善了基層工人的生活水平。根據生活指數的提升適當增加最低工資也是應該的。不過，解決貧窮問題不能過於依賴最低工資，過多地將社會福利的因素加入最低工資的概念之中是不合理的。政府應該採取擴大「交通津貼」、實施「貧窮津貼」等扶貧措施，與最低工資相配合，來紓解日益嚴重的在職貧窮問題。如果只是一味要求提高最低工資來扶助基層僱員，只會對那些僱用低薪工人的弱勢中小企帶來更大的衝擊。

最低工資實施後，基層工人的生活，的確有所改善。目前本港最新失業率為3.4%，與去年首季的3.5%相若，反映工人的基本工資得到保障後，仍能保住飯碗。不少社會人士均希望，最低工資能直接幫助勞工階層，填補未能以現有綜援網涵蓋的空間。樂施會今年4月公佈的調查發現，最低工資實施以來，近7成受訪低收入人士及家庭受惠，更有約4成受訪綜援人士，因最低工資而有意放棄政府援助，轉投勞工市場。這情況即可說明，最低工資不但可保障勞工起碼的生活水平，且可成為基層市民自助自

救的助力。但訂立標準工資時，卻未可與訂立最低工資等量齊觀，需要社會進一步討論，尋求共識。

也要看到，實施最低工資，對不少弱勢企業帶來較大成本壓力。飲食業概款請人難，一些需體力勞動的行業也難以招到足夠人手；保安員因最低工資加薪後，加重了清貧業主管理上的成本負擔。今後如仍單靠最低工資扶貧，衍生的副作用又未能及時解決，最後可能會形成「勞資雙輸」的局面。同時，最低工資的影響並未對大企業構成沉重負擔。大企業本身財力雄厚，足以應付最低工資帶來的衝擊，更多情況是大企業甚至將工作外判，將負擔轉嫁予中小企。如此一來，中小企經營困難仍無改善。

最低工資委員會現時已就28元時薪最低工資制度進行諮詢，社會就最低時薪和標準工時展開新一輪討論之餘，應憑最低工資實踐一年的經驗，進一步探討如何配合其他扶貧措施。扶貧工作涉及多個政策範疇，新一屆政府已表示會重新設立扶貧委員會，期望扶貧委員會提出更多措施，由政府承擔扶貧責任，而非全部轉嫁給弱勢企業。

(相關新聞刊A4版)

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、郭若溪 香港深圳連線)來香港買樓投資的內地人由富豪擴展至專業人士等中產階層，樓盤的選擇也由以豪宅為主擴展至一般私人住宅。對於這一部分中產階層來說，售價300萬至500萬元、位於新界和九龍靠近港鐵沿線的物業會是他們的目標。對於內地人買香港樓「大小通吃」，有學者和業界人士認為，這是令本港樓價有支持的因素，但同時也令政府在採取措施壓抑樓市泡沫時增添難度。



內地客鍾情鐵路物業 投資收租回報高

豪宅中價樓通吃

「港人港地」受考驗

據中原地產聯席董事林悅豐表示，截至春交會首日閉館時，現場有10餘組客戶已登記預約今明兩日赴港看樓，意向樓盤多以60平方米或以下，售價在300萬至500萬之間的小戶型為主，且首選新界、九龍等地鐵沿線物業。中原地產分區營業經理楊詠滔補充，開放一簽多行後，深圳客對香港的熟悉程度日漸增加，很多諮詢的新客戶會對地段有比較明確的選擇。且與以往購買大戶型需要多番斟酌相比，購買小戶型深圳客出手也相對爽快。「上午接待一組有意購買現崇山60平米小戶型的客戶，看中樓盤臨地鐵站，租金回報率高，且總價折成人幣後能接受。因客戶帶有港澳通行證，當日下午即安排車輛赴港看現樓。」

可限內地人買第二套房

中原地產華南(大深圳)董事總經理李耀智稱，現時內地人購入香港新盤的比例約3成。按照香港土地註冊處的

資料，今年首四個月一手成交量約3,700宗，計算當中約3成由內地人購買，數量即達1,110個。

本港經濟學家關焯照表示，受到內地宏調影響，內地人更加渴望於限制較少的香港置業；反觀香港本地買家，樓價高企下負擔能力上升，追貨意慾偏低。一加一減下，內地客在港的入市比例更顯增加。而內地客的入市目標，更由過往「獨愛」豪宅物業，擴展至500萬元內的中價樓，尤其北區於地理位置上接近內地，樓價又相對較平，不少內地人因工作或學習的需要而購置單位，間接推高樓價。長此下去，無論港府推出多少壓市措施，始終有一班內地客支持樓市，對措施的效果造成無形的「壓力」。

關焯照認為，政府一定要推出措施限制內地客入市，以免樓價不合理地攀升。提到即將上任的新特首梁振英提出「港人港地」政策，他則認為可行性較低，因為行政干預的安排，即使成功推行亦不代表樓價就會回落，因發展商可以繼續將樓價推高，無濟於事。建議政府可於賣地條

款內加入日後開賣的利潤上限，才是治本之法。其他可行的方法，包括限制內地客不可購入多於一間等。

內地人買港樓佔比續增

利嘉閣總裁廖偉強指，內地客現時佔整體一、二手成交量的比例仍不足一成。個別熱門新盤由於在內地進行宣傳，內地客所佔比例會較大，而一些北區新盤亦較多內地客入市。他預期內地人買港樓數量仍會繼續上升。對於有評論指內地客買香港樓對本地樓市不健康，廖偉強反而認為對經濟發展有推動作用，但亦承認樓價有因此被推高，政府可於個別樓盤限制買家只能是港人來平衡市場需要，強硬限制內地客入市則並無必要。



深春交會首日 港新盤展銷熱鬧

香港文匯報訊(記者 郭若溪 深圳報道)昨日在深圳春季交會現場，記者看到，本屆房展設有佔地約20平方米的香港館，共推出包括龍門、現崇山、深灣9號、天賦海灣、春暉8號等24個在香港新盤，超3千房源，涵蓋小戶型、分層單位和別墅等多種類型。

全日接待逾300組客諮詢

中原地產聯席董事林悅豐稱，近期香港新盤推出較少且大多已清完貨影響，今年參展樓盤少於去年的30餘個，預計5、6月份新盤陸續進場時，內地客將有更多選擇。雖然房源少，但首日現場諮詢和洽談的情況均比去年更火爆。全日現場共接待了逾300組客戶諮詢，比上屆增加了近3成。「儘管今年五一國內只放假3天，但首日場面火爆，展會更持續至6號，最後兩日還是周末，預計陸續將有更多外遊回深的人會到場參觀，對今年春交會客流很有信心。」他預計整個展會有40組客到香港看樓。

中原地產華南董事總經理李耀智亦認為，現時內地人到香港買樓的熱情未減，香港推出的新盤也大多注重內地人購房需求，5月初是儲客的最佳時機，可通過了解內地客的購房興趣方向為後續做準備。

兩地客源各異 互不競爭

本屆春交會不少內地開發商都推出特價房，5家開發商提供特價房近200套，其中最低價的樓盤位於惠灣片區，僅2,888元/平米。對此，林悅豐表示，內地樓市和香港樓市基本是兩個市場，目標客源各不相同，亦不會相互影響。以購房剛性需求為主的買家才會考慮降價房或特價房，而買香港樓的仍以投資型買家為主，這批客戶在選擇香港作為異地投資點時，較注重其離內地近、法規健全且樓價平穩等優勢。

從事IT工作的35歲張先生和父親一同諮詢，意欲在上水購買房產方便跨境生活。

在寶安區上班的白領唐小姐，希望買九龍區300多萬樓盤用以投資，方便出租和轉售。

粉嶺綠悠軒600呎單位，目前二手成交價低於300萬元。

正推售及短期內推售的新盤

樓盤名稱	所屬區份	鄰近地鐵站
峻瀝*	將軍澳	將軍澳康城站
濠岸8號*	沙田	馬鐵車公廟站
龍門*	屯門	西鐵屯門站
迎海*	落禾沙	馬鐵烏溪沙站
盛世/盛晉	大圍	東鐵大圍站
天賦海灣	大埔白石角	東鐵大學站
曦巒	銅鑼灣	銅鑼灣站
渣華道98號	北角	北角站
港島東·18	西灣河	西灣河站
比華利山1期/富匯半島	大埔	東鐵大埔墟站

*待批售樓紙中 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新盤4日售66伙 內地客佔比15%

近日部分內地客入市個案

樓盤	面積(呎)	成交價(元)	呎價(元)
新蒲崗豐·港灣第2座頂層複式戶*	3,251	8,100萬	25,000
大埔比華利山1期2伙*	每間逾4,000	共約6,500萬	8,100
大埔天賦海灣2伙*	1,141及1,818	共約3,100萬	10,476
銅鑼灣曦巒3伙中層*		共逾3,000萬	-
北角渣華道98號*	956	1,342萬	14,037
屯門豐庭1座中層E室	572	220萬	3,846
粉嶺綠悠軒3座高層E室	629	269萬	4,277
東涌映灣園3期9座高層A室	1,220	685萬	5,615
東涌映灣園3期9座高層B室	1,013	595萬	5,874

*一手盤 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

但強調因匯兌及香港物業具升值潛力，內地客對本港物業熱情未減。

消息人士指出，一名持有香港身份證的內地客昨以6,500萬元向恒基地產購入2伙大埔比華利山1期別墅，每間建築面積約4,000方呎。信和置業營業部總經理田兆源稱，一名內地客昨以3,100萬元購入天賦海灣2伙連連戶，分別為第20座9樓C及D室，建築面積分別為1,818呎及1,141呎連天台。

英皇國際執行董事張炳強亦表示，旗下北角渣華道98號本周一獲一內地客以1,342萬元購入1伙956方呎單位，呎價14,037元。嘉里發展執行董事朱葉培稱，旗下現崇山近日亦有內地客入市，主要是已於香港定居的內地客為主。

6500萬買比華利山2伙

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，昨日安排3至4組內地客來港參觀其心儀樓盤。他指近期香港以銷售新盤尾貨為主，缺乏大型焦點新盤，令內地客來港買樓比以往黃金周少。