文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

地王低價成交 樓市風險趨升

昨日地政總署公布新地集團以69.1億元投得前北角邨地皮，成交價明顯低於市場預計下限的73.87億元。此次被視為「地王」的前北角邨地皮低價批出，反映在經濟前景不明朗的形勢下，樓市下滑風險趨升，發展商對後市態度審慎，出價意欲傾向保守。近期將有多幅大型地皮陸續推出，鑒於樓市發展的變化，當局亦需因應市場趨勢適當下調招標價，避免與市場期望落差過大而出現流標，影響樓市穩定。

前北角邨地皮屬港島罕有的海景靚地，受到各大發展商的青睞，即使在發展限制眾多的情況下，仍然接獲多達7份標書，反應踴躍。市場亦對地皮估值樂觀，高達73.87億元至84.7億元，甚至有機會成為問鼎百億的地王。但是，這幅具指標意義的「地王」最終成交價竟然低於市場預期下限，反映發展商已開始看淡後市而低價投標。再加上日前港鐵大圍站上蓋項目流標，更顯示樓市負面氣氛日濃，發展商對投地、出價均偏向保守。

發展商看淡後市，主要是受整體經濟形勢影響。目前歐洲債務危機遠未見曙光，美國經濟復甦緩慢，內地經濟增速同樣明顯放緩，本港受到內外因素影響，前景不容樂觀。本港4、5月的進出口依然疲弱，令人擔憂的是隨着自由行效應的遞減，連零售消費市道亦出現放緩跡象。受歐債危機惡化和環球股市出現調整的影響，樓市氣氛在過去兩個月顯著轉淡，樓價升幅放緩，交投減少。本港是細小的開放型經濟體，外圍環境不穩，樓市未來走勢難以預測，發展商對樓市反應最為敏感，更傾向謀定而後動。

由於過去一段時間本港樓市泡沫膨脹，政府已承諾增加土地供應，令樓市降溫。日後，將有多幅土地推出，包括去年曾流標的荃灣西站5區灣畔項目。但是，由於樓市出現新的變化，為保障樓市健康平穩發展，政府應面對現實，合理調整招標價，以免與市場期望脱節而出現流標。其實，此次北角邨地皮能夠以低價成交，已說明政府不想再次出現流標，進一步打擊市場信心。樓市平穩對本港影響茲事體大，政府必須密切留意市況，及時調整供應，既要遏制樓泡過分膨脹，亦要防下藥過猛推倒樓市，造成更大傷害。

(相關新聞刊A2版)

疾風知勁草 板蕩識忠臣

林煥光決定繼續兼任行政會議召集人和平機會主席，直至他於明年1月底完成現時的平機會合約為止，屆時將不會續約平機會主席一職。他表示，倉促辭去行會召集人的職位和現在立即辭去平機會主席的職位，都是不負責任的做法。林煥光的判斷和決定，顯示他是一個有責任感、有承擔和有風骨的政治人才。在目前新政府面臨種種衝擊和考驗的時候，林煥光作出了良好的表率，有助新班子增強凝聚力和意志，克服困難去落實特首梁振英「穩中求變」的政綱，逐步解決香港的諸多深層次問題和矛盾。

林煥光解釋自己的決定時指，倉促辭去行會召集人的職位並不是恰當的做法，行政長官任命行會召集人，協助他在行政會議作出決策，是一項嚴肅的任命，「在未有確切角色衝突的情況下，貿然辭去召集人是不負責的做法」。同樣地，如果他現在立即辭去平機會主席的職位，亦是有違當初擔起平機會責任的承諾，更會對平機會的運作構成嚴重打擊。「平機會主席一職屬於法定職位，並無署任安排，故我驟然離去平機會主席的崗位，亦屬於不負責。」很明顯，無論林煥光現在是辭去行會召集人職位還是辭去平機會主席的職位，都會對這兩個機構造成衝擊和傷害。這不是熊掌與魚的問題，而是必須顧全大局的問題。林煥光把顧全大局置於個人毀譽之上，顯示出襟懷坦蕩、勇於承擔責任的精神。

古人說「疾風知勁草，板蕩識忠臣」，意思就是在狂風中才能看出草的堅韌，在艱難和考驗中才能識別忠貞。林煥光在關於他是否「角色衝突」的爭議中，既重視吸納平機會委員和各方意見，又在聆聽各方意見後獨立作出有承擔的判斷和決定，顯示他具有優秀政治人才所具備的理智、忠誠、正派及有責任感等寶貴質素，也說明梁振英任命他為行會召集人是慧眼識人，而林煥光也沒有辜負社會大眾對他的期望。

梁振英和新班子履任以來，挑戰和考驗接踵而至，反對派狙擊特首和新班子不擇手段，從阻攔架構重組到將僭建事件無限上綱，從暴力狙擊梁振英和新班子落區到逼林煥光辭職，目的都是要使新政府施政舉步維艱，使新班子人心渙散，令新政府陷入困境，為反對派9月立法會選舉造勢。但是，所謂「艱難困苦，玉汝其成」，只要梁振英和新班子能夠經受住挑戰和考驗，一個得人心和強勢的政府就會真正出現，市民盼望這一天早日到來。

評估兩職角色衝突機會微

林煥光留任行會 約滿即離平機會

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）在香港社會各界支持下，平等機會委員會主席林煥光昨日宣布，決定繼續兼任行政會議召集人和平機會主席兩個職位，重申兩職在實際上出現角色衝突的機會是很小的，就算萬一出現衝突，仍然有機制可以處理；而兼任兩職可以經驗互補，希望市民不要視之為毒蛇猛獸。不過，他承認，長時間兼任兩職，可能從觀感上會弱化平機會的獨立形象，故在明年1月底平機會的合約到期後不再續任。社會各界均歡迎林煥光的決定（見另稿）。

香港社會近日爭論林煥光兼任行政會議召集人和平機會主席是否出現角色衝突問題，林煥光連日來聽取了平機會委員和相關團體的意見後，昨日宣布維持兼任兩職，直至明年1月底平機會主席合約到期為止。

貿然離開平機會 不負責任

他解釋，倘倉促辭去行會召集人的職位，並不是恰當的做法，因行政長官任命行會召集人是一項嚴肅的任命，「在未有確切角色衝突的情況下，冒然辭任召集人是不負責的做法」；而即時辭任平機會主席，會對平機會的運作構成嚴重打擊，因平機會主席屬於法定職位，並無署任安排，驟然離去也是不負責任的行為。

林煥光坦言，兼任不同公職崗位，自古以來都是相當普遍的，目前亦有程序去處理可能出現的角色衝突問題。即使是行政立法兩個衝突不少的機關，兼任行會和立法會的議員亦是為數不少，大家不應用一非黑即白的方法去作出判斷。

他強調，提出考慮是否留任，絕對不是「跳草裙舞」，在接受行會任命前已向特首梁振英提過公眾可能對他擔任雙重職位有角色衝突的看法，但自己在細心考慮後，認為出現這種衝突的機會很小，即使有也有機制和方法可以處理，故最終決定接受行會召集人的任命。他又說，今次決定繼續兼職，沒有受到來自任何一方的政治壓力，梁振英亦讓他自行決定，他是在聆聽各方意見後，獨立作出的判斷和決定，希望爭議可以劃上句號。

倘角色衝突 仍可辭任行會

被問到若未來6個月出現角色衝突會如何處理時，林煥光說，過去15年平機會要與政府在法庭「兵戎相見」的例子很少，很多時候都是與部門商討後已有政策改善，他不認為未來6個月平機會與政府的衝突會突然增加，如果出現衝突，他仍可以選擇辭去行會職務，但承諾「在餘下6個月任期內，我會繼續努力做好平機會主席的工作，及盡力確保在兼任兩個職位的情況下，不會有實際或觀感上的角色衝突」。

就決定明年1月底後不再續約平機會主席一職，他說，當初承諾是為平機會服務3年，也希望可以完成這3年的服務。他從來無考慮要續約，相信完成合約後是一適合時間退下來，而選擇在這個時候公布，是因為平機會需要開展招聘主席的程序，有關工作需現在展開，以便在他任期於任滿前，可覓得合適的新主席人選。

■林煥光決定完成一任平機會主席後不再續任，希望兼職事件可以劃上句號。 香港文匯報記者曾慶威 攝

特首信林兩職能發揮

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）行政長官梁振英昨日透過新聞處發表聲明稱，對林煥光昨日決定留任行政會議非官守議員召集人表示歡迎。梁振英說：「林煥光先生公務經驗豐富，是擔任行政會議非官守議員召集人的合適人選。我有信心林先生能做好行政會議召集人和平等機會委員會主席兩個職位，發揮二者的最大功能，服務市民，貢獻社會。」

任志剛籲市民撐新政府工作

■任志剛希望市民給予港府新班子時間和空間去做好工作。

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）曾任特首候選人唐英年的高級顧問的前金融管理局總裁任志剛昨日在出席一公開活動時主動向記者表示，新一屆政府的管治團隊內所有人，都是有理念、熱心，願意為香港出力的人，身為市民，即使有時候理念不同，但應該給予新班子空間、信心及支持，讓政府做好管治工作。

任志剛指出，無論新任行政長官是在甚麼形式選出的，新管治班子是如何委任的，大家都應該接受，未來5年都是由這個政府團隊管治香港，而這個班子是有理念、有心服務市民的，希望大家給予新班子時間和空間去做好他們的工作。

另外，就自己早前撰寫論文提出，香港可以考慮檢討聯匯制度，任志剛澄清，並非認為現制度有問題，倘市場認為香港目前的金融及貨幣制度符合大眾利益，他會支持。

張志剛籲給時間讓官員發揮

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）特首梁振英上任後挑戰不斷，新任行政會議成員、「一國兩制」研究中心總裁張志剛昨晨在接受電台訪問時呼籲，社會及民意領袖應對新班子多包容，並給予時間讓他們展開工作。他又認為，官員需要多落區，向市民及媒體解釋政策，來爭取支持。

張志剛昨日接受電台訪問時表示，隨着社會發展，全球任何地方的管治都非常困難，長時間執政而維持高民望的政治人物絕無僅有，因此，他認為新班子今後要繼續「適度」落區，了解民情，爭取支持，並優化落區模式及安排。

不過，他坦言，有人在官員落區時使用「傾向暴力的抗爭方式」，市民及民意領袖都應該多包容，「這（暴力示威）並非新班子問題，也非梁生（特首梁振英）的問題。以往遊行和平，較少造成衝突，但近年多了；所有人都會維護遊行權利，但有時也要考慮對整體社會的影響」。

在節目上，有市民擔心特首及部分官員牽涉入僭建風波，反映團隊對民意有落差，或會影響將來施政。張志剛認同，問責團隊絕對要尊重民意及觀感，官員要比普羅大眾負上更大責任，但坦言即使拆一幅牆也屬於「僭建」的話，則「香港很多人都會有問題」，而最重要的是涉事官員即時糾正問題，希望外界不要把問題推到極端，指控官員有誠信問題。

願貢獻「長遠規劃」

被問及他未來在行會的角色時，他則說，過往在策略發展委員會已服務了五六年，在圖書館委員會也服務了六七年，並經常落區及參與交流活動，希望今後能就政府長遠規劃提供意見。

各界歡迎留任 對不續約感可惜

■謝偉俊表示，林煥光約滿後不續任平機會主席是平機會的損失。 梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）林煥光決定留任行會召集人及平機會主席，多名行會成員、立法會議員及平機會成員都表示歡迎和尊重，但對林煥光決定在約滿後不續任平機會主席感到可惜，批評要求林煥光辭職的反對派政黨及政團「玩大咗」。

立法會旅遊界議員、平機會委員謝偉俊昨日表示，尊重及支持林煥光今次以大局為重的決定，但林約滿後不續任平機會主席是平機會的損失。**平機會委員陳曼琪**亦尊重林煥光的做法，表示各委員將密切留意林的表現。

陳茂波憂林矯枉過正

民建聯主席譚耀宗接受本報查詢時表示，大部分平機會委員都支持林煥光身兼兩職，林煥光仍決定不續約平機會主席，十分可惜，以目前政治形勢來說，要尋找合適人選繼任並非易事，今次事件是有某些人「玩大咗」。**民建聯立法會黨團召集人葉國謙**亦表示尊重林煥光的決定，但擔心以目前政治形勢之凶險及困難，未必有人願意進入平機會這個「熱廚房」。**民建聯副主席、行政會議成員李慧琼**亦尊重林煥光的決定。

立法會會計界議員陳茂波亦坦言，今次事件反映所有事情都被政治化，「叻人」被嚇走，而且平機會要覓得理想的主席人選會難上加難，又擔心林煥光或會為了證明自己的公正，可能會矯枉過正。

工聯會榮譽會長、行會成員鄭耀棠認為，林煥光留任行會召集人的決定正確，香港政治人才普遍都有「身份重疊」情況，如果任由一個完全沒有公職在身者出任行會召集人，大家又會懷疑他是否勝任。**行政會議成員張志剛**坦言，行會成員多有其他職務及工作，而犧牲一個為香港服務的人才，市民可衡量一下利大還是弊大。

馮檢基日內辭任委員

一直要求林煥光「兩職擇一」的**民協前主席馮檢基**昨日聲言，林煥光身兼兩職會破壞平機會的獨立性，此例一開後患無窮，故對對方的決定感到失望及不滿。他又說，自己日內會辭任平機會委員。但另一名反對林煥光兼兩職的**前民主黨成員謝永齡**稱，雖然對林煥光的決定感到不滿，但自己會選擇留在平機會，因為平機會「現在更需要獨立及持平的聲音」。

■譚耀宗表示，林煥光不續約平機會主席十分可惜。 香港文匯報記者梁祖彝 攝