

# 梁愛詩金玉良言 不應無理詰難

基本法委員會副主任梁愛詩日前指出，回歸後一系列涉及中央與香港關係的案件，反映香港法律界，包括法官等都對中央與特區關係缺乏認識。她指出，如果法官知道中央與特區的關係，就不會犯下錯誤。梁愛詩提出的問題和善意的批評既實事求是，又符合若法官犯錯可以批評的普世規則。梁愛詩的有關言論，對香港法律界，包括法官等都是金玉良言，當虛心聽取，而非無理詰難。

香港大律師公會與香港律師會近日發表聲明，指責梁愛詩的言論。梁愛詩昨日表示，自己有言論自由，以往亦有學者評論有關案例，而當時兩個公會都沒有發聲明，她強調要捍衛自己的言論自由。實際上，多年來兩地學者對吳嘉玲案的評論，早已汗牛充棟，對此兩律師會過往都沒有發聲明，為什麼梁愛詩評論此案，就被指為「干擾司法獨立或可能被視為干擾司法獨立的舉措」呢？這顯然是不客觀、不公正的。

1999年1月29日的吳嘉玲案，終院指香港法院有權力宣佈全國人大常委會的決定是無效及違法的，並背離《基本法》立法原意，裁定港人所有內地子女可享有居港權，結果引發了一場憲制危機和可能釀成160多萬內地移民湧港的人口危機。兩地許多法律學者質疑吳嘉玲案的有關判詞是曲解《基本法》和挑戰人大權威。1999年2月6日，《人民日報》發表文章，轉述了數位內地法律專家對終審法院吳嘉玲案判決的反對意見：「該判決中有關特區法院可審查並宣佈全國人大及其常委會的立法行為無效的內容，違反《基本法》的規定，是對全國人大及

其常委會的地位、對『一國兩制』的嚴重挑戰。」正因為終院的有關判決是一個錯誤，1999年6月26日人大常委會才不得不釋法，化解了一場憲制危機和可能釀成160多萬內地移民湧港的人口危機。此後，終院在1999年12月3日的劉港榕案中也明確承認，根據《基本法》，人大常委會有權隨時頒發關於《基本法》的解釋。終院實際上承認並糾正了吳嘉玲案中在中央與特區關係上所犯的錯誤。同年12月4日，大律師公會發表聲明，認為終院就劉港榕一案之判決對香港之憲法有極深遠之影響。大律師公會認同劉港榕一案之判決，實際上也認同了終院在此案中的自我糾錯。

近日，英國提塞德區刑事法庭的鮑爾斯法官在對一名盜竊犯宣判時發表評論說：「在我來看，一個人去別人的房裡偷東西需要巨大的勇氣。我是不會有這個膽量的。」英國首相卡梅倫嚴厲批評這名法官說，盜賊是懦夫，而不是這名法官所稱的「勇士」。梁愛詩批評本港法官不熟悉中央與特區關係，符合若法官犯錯可以批評的普世規則。

「一國兩制」是一個新事物，香港各界需要在實踐中不斷積累經驗，不斷探索、認識和正確處理中央與特區的關係。正確理解和處理中央與特區的關係，核心是正確理解和處理「一國」與「兩制」的關係。正如梁愛詩指出，「一國」與「兩制」兩者不可缺一，而「一國」是前提。梁愛詩的一番話，值得香港法律界包括法官深思。（相關新聞刊A19版）

# 重組巴士路線 紓緩加價壓力

九巴昨日表示，現時九巴有七成路線虧蝕，包括一些與港鐵重疊的路線，經營壓力大，會迫切考慮提出加價，如能重組路線，可以紓緩加價壓力。九巴作為與民生息息相關的公共交通機構，應履行社會責任，盡可能不以加價作為彌補成本的手段。不過，重組路線可以節省成本和減省票價，政府應積極整合區議會及九巴的意見，推動九巴重組路線，促進環保之餘，亦能紓緩加價壓力，避免增加市民負擔。

九巴資料顯示，現時九巴的400條路線中，70%路線虧損，當中超過一半路線屬不必要或過時，虧蝕最嚴重的20條路線每月虧損達1400萬元，部分路線與港鐵及其他交通工具重疊。重組巴士路線，既是順應交通格局改變的大勢所趨，亦有助減排和減省巴士公司營運成本，可謂一舉兩得。當局應切實考慮市民利益，積極引導九巴制訂合理的路線方案，減輕九巴成本。

九巴指重組路線經常遭區議會反對，只能透過縮減班次壓縮成本。九巴有責任提供便民路線，區議會也有責任反映市民要求保留路線的意見。重組路線計

劃常遭反對，往往由於當局提供的重組路線指引內容粗疏，轉乘車站、分段收費和長者安排付之闕如，也沒有提供轉乘優惠誘因，以致計劃難以得到市民支持。

事實上，當局積極介入協助區議會和九巴商討重組路線安排，可減少重組路線的障礙。經營37年來往尖沙咀碼頭至荔枝角的九巴6A線，因路線重疊建議由6號線延長至荔枝角取代，期間多次遭區議會反對，但運輸署認為應及早推行，積極介入，最終經九巴多次修改合併方案後，得到區議會通過，於2011年落實停止服務。

面對成本上升，九巴不應動輒加價，應多從優化服務加強競爭著手，提升成本效益。當局在對九巴的加價申請從嚴把關的同時，亦應積極和九巴商討重組路線策略。現時本港大部分巴士均是歐盟二期、三期，排放量大，重組路線後減少巴士在路上行駛的數量，有助改善空氣質素，當局可提供誘因，促使九巴積極考慮減少巴士數量，重組路線。

(相關新聞刊A18版)

# 樓價再攀新高 今年狂升16%

## 超97高峰8% 北角舊樓「上車盤」呎價近萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黃嘉銘）樓價指數再創新高！儘管港府近月推出多項樓市措施，都未能阻止樓價急升的勢頭。昨日公布的中原城市領先指數(CCL)最新報111.11點，今年來累積升幅更高達16.38%。「風光」背後是冰火兩重天：一方面，港島區上車盤呎價動輒逼近萬元，市民負擔百上加斤；另一方面，還有「九七樓蟹」至今依然未能翻身。樓價的話題，實在太沉重！



中原研究部昨公布CCL最新報111.11點，連續三周創出新高、累積升2.72%，按周則升0.88%。中原研究部高級聯席董事黃良昇解釋，升幅主要因9月開始歐美大陸陸續推出的量寬措施。翻查資料，若與1月初的95.47點相比，今年CCL累計升幅已達16.38%，較97年10月的高峰102.93點，更高出近8%。樓價高企問題已影響到社會安定，新政府7月上台後就曾多次發出警告，若樓價繼續上升，不排除會推出更大力度的樓市措施。業內人士相信，由今次的樓價指數來看，樓價升勢顯然未有放緩，估計港府短期內將考慮再推出更多樓市措施，市民入市前必須衡量風險。

### 嘉威大廈1房戶兩年升值60%

最近樓價升幅之快令人咋舌，破頂成交此起彼落，就連一些質素欠佳的單位亦錄高位承接。事實

上，高樓價的背後，衍生的是一連串民生問題，市民上車置業的夢想亦愈來愈遠。如港島區北角嘉威大廈A座一個高層海景單位，28年樓齡，面積只得335方呎，1房間隔，成交價竟達322萬元，呎價9,612元，創出屋苑新高。而此類單位於兩年前造價只約200萬元，呎價5,970元，屬傳統意義上的「上車盤」，短短兩年間樓價升幅超過60%，上車盤也變成難以高攀的「單身貴族盤」。

### 冰火兩重天 仍有「97樓蟹族」

另一方，樓市風光的背後亦隱藏着一班「九七樓蟹族」，高衝的樓價似乎未令其得益。這群樓市升跌周期下的「輸家」，其入市經驗也令人唏噓。翻查資料，除著名的「失樂園」深井浪翠園外，屯門區原來亦屬九七蟹貨災區，不少單位樓價遲遲未返家鄉，直至近日仍錄得九七蝕讓個案，最多蝕

| 近日「破頂」二手成交個案     |               |                |         |       |
|------------------|---------------|----------------|---------|-------|
| 區域/屋苑            | 單位            | 面積(方呎)         | 成交價(萬元) | 呎價(元) |
| 屯門良景邨            | 1座中層11室       | 628            | 120*    | 1,911 |
| 備註：呎價、售價創同類型單位新高 |               |                |         |       |
| 屯門海翠花園           | 4座中層G室        | 801            | 410     | 5,119 |
| 備註：呎價為同類型單位97後新高 |               |                |         |       |
| 荃灣中心             | 11座中層D室       | 404            | 263     | 6,510 |
| 備註：呎價為標準戶97後新高   |               |                |         |       |
| 青衣瀝景灣            | 8座中層B室        | 687            | 590     | 8,588 |
| 備註：屋苑呎價新高        |               |                |         |       |
| 香港仔福群大廈          | B座極高層04室(連天台) | 444            | 360     | 8,108 |
| 備註：呎價、售價創同類型單位新高 |               |                |         |       |
| *居屋二手市場價         |               | 製表：香港文匯報記者 顏倫樂 |         |       |

| 97貨蝕讓二手成交      |      |        |            |            |           |
|----------------|------|--------|------------|------------|-----------|
| 區域             | 屋苑   | 單位     | 成交價<br>(元) | 買入價<br>(元) | 蝕幅<br>(%) |
| 馬鞍山            | 海濤居  | 3座低層D室 | 532萬       | 610萬       | 12.8%     |
| 荃灣             | 愉景新城 | 2座高層F室 | 400萬       | 453萬       | 11.7%     |
| 何文田            | 賀龍居  | 3座中層C室 | 835萬       | 940萬       | 11.2%     |
| 屯門             | 寶怡花園 | 1座低層F室 | 225萬       | 242萬       | 7%        |
| 將軍澳            | 東港城  | 3座中層A室 | 440萬       | 452萬       | 2.7%      |
| 屯門             | 兆禧苑  | A座高層4室 | 175萬       | 176萬       | 0.6%      |
| 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘 |      |        |            |            |           |

逾一成。如居屋兆禧苑及寶怡花園，其中寶怡花園1座低層F室，單位面積518方呎，祥益龍超君表示，原業主97年242萬元入市，近日225萬轉手，相比入市價賬面仍虧蝕17萬。

### 多個單位蝕讓 最多蝕逾一成

馬鞍山區海濤居、荃灣愉景新城都偶有蝕讓成交浮現。利嘉閣楊震霆稱，馬鞍山新港城五期海濤居3座低層D室，面積827方呎，業主97年610萬元買入單位，經過15年光陰，最近以532萬元賣出，帳面蝕78萬元。而新港城現時約60個放盤中，仍有個別97貨要蝕讓離場，但蝕幅較之前已收窄至約一成。「豪宅樓蟹」蝕讓情況更加嚴重。美聯郭玲珍表示，何文田豪宅賀龍居3座中層C室，面積853方呎，原業主於97年以940萬元購入這個3房單位，最近以835萬元沽出，蝕105萬元。

# 陳德霖：未見QE3熱錢湧港



陳德霖稱，金管局會留意市場發展，順應周期的演變推出更多措施。香港文匯報記者 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔）金管局總裁陳德霖昨日表示，美國推出第三輪「量化寬鬆」措施（QE3），加劇市場對息口長期低企的預期，但截至目前未見資金淨流入到本港，亦未對資本市場造成壓力。他強調，本港樓市仍存在不確定因素，金管局會密切留意市場，在有需要時會適時推出逆周期措施，但有關措施非為打壓樓市，而是為了穩定銀行體系。

### 外圍不明朗 樓市走勢難料

陳德霖昨日出席「2012財資市場高峰會」後表示，本港樓市受到外圍因素影響，目前面對幾大不確定性，首先是歐洲的情況雖然稍微喘定，但仍有諸多問題未能解決，例如西班牙近期被評級機構調低評級，令市場對歐洲經濟的信心有可能再受打擊。其次美國在大選過後，亦可能出現「財政懸崖」，而中國內地以及其他新興經濟體也出現放緩跡象，種種不明朗因素有可能令本港樓市的周期改變，後市走勢難料，故金管局會留意市場發展，順應周期的演變推出更多措施。

### 需要時將再推逆周期措施

有傳媒質疑金管局上個月推出收緊第二套房按揭措施後，樓價仍然屢創新高，顯示該措施成效不彰。陳德霖對此回應稱，有關措施是為穩定銀行體系，有利於控制銀行所面對的風險，而非直接打壓樓市。他強調，除了外圍環境外，本港土地供應情況，市民收入水平以及息口水平等多個因素，均會對樓價產生直接影響。陳德霖又引述數據披露，兩至三年前本港新造按揭平均成數為64%，而現時已降至57%；收入供款比率此前為41%，現時亦降至37%；該兩項數據足以證明當局收緊按揭已見成效，對本港銀行風險管理有幫助。

# 國基會：港樓價短期難跌

香港文匯報訊（記者 方楚茵）本港樓市升勢過而不下，加上自美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)公佈後，市場資金避險情緒更加高漲，令本港的磚頭市場更加扶搖直上。國際貨幣基金組織(IMF)駐香港代表R. Sean Craig昨日表示，由於供應有限及低息環境，令本港樓價高企，但未見泡沫化，料短期樓價不會下跌。不過，長遠需留意樓價可能有下行風險。

Craig又指，政府雖已推出可行的壓抑樓價措施，而金管局又在QE3出台後迅速出招回應，但短期仍有需要推出措施防止樓價升勢過急，而長遠樓市有下調壓力，因政府已着手增加未來樓市供應。

### 經濟下行 增樓市風險

另外，IMF亦下調香港今明兩年經濟增長預

測。該會預期今年香港經濟增長為1.8%，較原本預期下調0.8個百分點；明年預測則下調0.7個百分點，至增長約3.5%。

該組織的另一名代表Andre Meier解釋指，下調經濟預測，主要因外圍經濟表現不佳，連帶本港出口貿易減少，加上內地訪港旅客增長放緩拖累。但指本港的經濟基本因素仍然良好，加上持續的低失業率，工資仍保持升軌，無需憂慮經濟發展。

Meier又表示，未見QE3資金大量流入本港，故直接影響輕微，而未來經濟增長仍需視乎歐債危機發展及美國經濟走向。另外，Craig亦強調，QE3主要集中刺激美國本土經濟，故不會有大量資金流入本港，暫時本港未見有滯脹風險。而若美國經濟復甦，則本港出口貿易可間接受惠，有利本港經濟。

# 4新盤3000伙月內爭出籠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加快批出售樓紙，發展商亦爭相推盤搶客，本月底前至少有4個新盤包括元朗尚悅、長沙灣一號、西九龍、油塘 OCEAN ONE 及九龍城御門，前共約3,000伙出擊，最快於下周末開價的元朗尚悅首推至少100伙。

### 尚悅首批至少推出100伙

恒基地產業營業部總經理林達民昨表示，與新世界合作的元朗大棠路尚悅首批將推向東及向南的第7、8及9座，料首批至少100伙，該盤於第7座28樓A頂層連天台泳池屋，面積1,770方呎，連214方呎平台花園及1,040方呎頂層天台，為3房雙套房，共有3伙，暫未有意向價，不排除首批包括此類特色戶。他又稱，尚悅昨日起一連4周會於香港路演，下一週一起亦會到內地6城市路演至下月7日，預料尚悅的內地客比例約5%至6%。同系的馬鞍山迎海昨加推2伙，平均呎價9,900元。

### Ocean One入場呎價料近萬

此外，麗新位於油塘崇信街4號的單幢新盤Ocean One剛獲

批預售樓花同意書，此盤提供124伙，分層單位建築面積692至1,023方呎，另有連平台特色戶，入場呎價料約9,000至1萬元。至於華懋於九龍城衙前墘道御門，前計劃下周四公布銷售部署。

### Kadoorie Hill推2房 呎價1.8萬

會德豐於何文田Kadoorie Hill昨首度推出3伙2房戶，分布於8至10樓的B室，建築面積805方呎，售價由1,420萬至1,448萬元，呎價17,640至17,988元。長實於中半山堅尼地道君珅17樓A室剛以8,365.7萬元售出，建築面積2,478方呎，呎價3,376萬元、信置等於大埔滙明，天賦海灣及新世界於沙田溱岸8號各售出4伙。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，西環加多近山高層特色樓層呎價叫3萬元，本月底此盤會減即供付款折扣比例由5%減至4%，同系深水埗景怡峯尚餘6伙極高層及2伙平台特色戶，意向呎價1.1萬元至1.2萬元，至於大角咀福澤街住宅項目計劃於11至12月推出，涉及100伙，意向呎價將逾1萬元。