

選好人大代表 共享中國人榮耀

港區第十二屆人大代表選舉會議昨日舉行首次會議，推選產生了主席團，並確定了人大代表的提名期和投票日。選好人大代表，是香港回歸祖國後實施「一國兩制」方針的必然要求，是落實基本法的重要內容，也是國家的殷切期望。通過港區全國人大代表的選舉，亦有助港人增加對國家政治制度的認識，增強國家觀念，這對於香港更好地落實「一國兩制」，加強同內地的合作，在國家的大發展中發揮優勢，更好地發展經濟和改善民生，都有重要意義。

選出自己的代表參與國家事務的管理，是港人作為國家主人身份的重要體現，是落實基本法的重要內容之一。基本法第二十一條明確規定，香港特區居民中的中國公民依法參與國家事務的管理。根據全國人大確定的名額和代表產生辦法，由香港特區居民中的中國公民在香港選出港區的全國人大代表，參加最高國家權力機關的工作。

選好人大代表，是國家的殷切期望。十八大報告表明，堅信香港同胞不僅有智慧、有能力、有辦法把特別行政區管理好、建設好，也一定能在國家事務中發揮積極作用，同全國各

族人民一道共享做中國人的尊嚴和榮耀。港人選出自己的代表參與國家事務的管理，是港人同全國各族人民一道共享做中國人的尊嚴和榮耀的重要體現。港人選好人大代表參加行使國家權力，這也是香港的利益所在。選出港區當之無愧的人大代表，可以在落實基本法、實踐「一國兩制」、加強兩地合作、維護香港長期繁榮穩定方面，發揮重要作用。選舉會議成員應本着對國家、對香港高度負責的精神，將愛國愛港、擁護「一國兩制」方針，擁護和遵守憲法和基本法的人士，選為全國人大代表。

全國人大常委會副委員長兼秘書長李建國在主席團首次會議講話時，肯定了香港特區取得的發展進步。他表示，香港社會存在矛盾及較突出的民生問題，而行政長官梁振英領導的特區政府，正努力不懈，推出連串新政策，並累積經驗，將與社會各界共同努力，令香港保持繁榮穩定。作為愛國愛港陣營的中堅力量之一，港區人大代表應在香港社會各界發揮表率作用，旗幟鮮明地堅定支持行政長官和政府依法施政，促進香港同胞在愛國愛港旗幟下的大團結，促進香港長期繁榮、穩定和發展。

(相關新聞刊A2版)

加電費須提升透明度

中電表示已向政府提交電費調整方案，但拒絕交代加幅。在《利潤管制協議》下，中電連年提出加價申請，不但帶頭掀起加風，而且加電費過程如黑箱作業，公眾無法知悉加價理據，引起社會反感。美國第三輪量化寬鬆沒有限期，大量熱錢流入本港，加上人民幣升值，本港未來通脹壓力持續，電費關乎百業和民生所需，加電費只會引起加價潮，基層市民生活上加斤。政府需汲取中電去年玩弄數字遊戲的加價教訓，審議加價方案時把關。

電力公司連年加電費，兩電今年元旦起已加價，其中中電平均加幅達4.9%，政府下月又將公布新一輪電費加價幅度。根據現行的《利潤管制協議》，兩電每年准許回報率為9.99%，電力公司為追求最大利潤，加價成為每年「例行公事」。然而，加價程序黑箱作業，即使立法會和能源諮詢委員會都無法獲得數據，公眾更無從了解加價理據。事實上，中電玩弄數字遊戲提高叫價早有前科，去年底政府和兩電商討電費加價時，無法達成共識，最後揭發中電把燃料帳目結餘提高，日後再通過增加電費向市民收回，中電最終宣布將原來9.2%的加幅，大幅下調至4.9%。

中電利潤豐厚，去年盈利高達92.88億元，仍以利潤協議和燃料成本上漲作為加價理由，市民難以接受。電力公司加價理據透明，讓社會理解到電力公司的難處，公眾才能信服。現時《利潤管制協議》中，有關電力公司的營運成本和利潤計算方法被列為商業機密，中電應提高透明度，主動讓公眾及早了解中電承擔成本的情況，以免引起公眾抗拒。政府亦應吸取去年中電加價黑箱作業的教訓，考慮中電的加價申請時，切實掌握電力公司的加價數據，避免電力公司再以不實之辭「開天殺價」，確保電費調整合理。中電為社會提供基本電力供應，已壟斷電力市場並受到利潤管制協議保障利潤，作為大型公用事業，賺取巨額利潤的同時亦應注意回饋社會，履行企業的社會責任。

政府最早於2018年開放電力市場，2016年前需落實開放市場模式及規管框架。開放電力市場之前，環境局明年初仍會與兩電就利潤協議進行中期檢討。政府需把握檢討機會，嚴格把關，進一步提出完善電費調整機制的條件，包括避免電力公司過度投資作為成本上漲的加價理由。

車位炒籌 一個號加30萬

名城8戶爭1車位 售價高達160萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)游資轉戰炒車位，久違了的炒籌現象復現。長實於大圍名城明日(本週六)向其小業主配售514個車位，但申請購戶卻多達3,000人，首200名抽中獲優先揀車位的小業主中，約10多個趁車位市旺，加價20萬至30萬元放籌。連籌價計，一個車位最高達160萬元，即5個車位就可買到屋苑一個市值800萬的900呎單位。至於第210名以後籌號則加價10多萬至20萬元，暫未有成交，此批放籌小業主期望稍後以確認身份摸貨。

消息指出，名城共有約4,200伙，但屋苑只有約714個車位，發展商會保留200個車位作收租用，明日可供配售的車位只有514個，即8戶爭1個車位，每個車位售價由98萬至130萬元。

3000業主踴躍申請

發展商規定每個單位的業主有機會最多獲配售1個車位，早前已接受小業主申請登記，最終有3,000名小業主提交申請，發展商已進行抽籤，小業主明日按抽籤次序揀車位。但屋苑內車位供不應求自然有價，部分已中籤的首200名小業主，約10多人正把籌號加價20萬至30萬元放售，第210名以後籌號加價10多萬至20萬元。

盼以確認人摸貨獲利

有名城小業主坦言，發展商把車位售予屋苑業主亦要賣100多萬元，對用家而言相當貴。據了解，長實已規定抽中可揀名城車位的小業主，明日揀車位時車位買家名稱必須與所購名城單位業主相同，倘所擁單位以有限公司名義認購，於選購車位時，要帶同公司之商業登記的副本、最新的周年申報表副本及公司印章辦理有關手續。

長實無疑是希望以此來趕絕外面的炒家，但小業主依然有辦法可炒。方法是，只要中籤的小業主可以找到車位的認頭人，明日則先代認頭人揀水車位，稍後再以確認人身份摸出車位獲利，炒風依然壓不住。

事實上，政府出新招壓住炒風後，部分投資者轉移視線至車位市場，多間發展商如華懋、信和、長實及新地都相繼拆售旗下舊屋苑的車位，過去3周料已售出逾2,000個車位。



長實向名城業主配售514個車位，市場出現加價放籌的情況。

二手車位價格創新高

車位價格被急速推高，不少二手車位業主亦加入放盤行列，二手車位價亦見新高，如將軍澳首車位價高見112萬元，創出將軍澳區新高車位價。

中原地產洪泉清表示，近期東涌區車位買賣亦非常暢旺，以映灣園為例，出招前車位售價約48萬元，現時已升值至約51萬元，升幅約6%，其中一個車位剛以51萬元易手，原業主於2011年2月以45萬元入市，持貨1年多，現轉手帳面獲利6萬元，升值13%。買家為長線投資者，參考屋苑車位月租一般約1,800元至2,000元，此車位回報至少4.2厘。本月以來，映灣園已錄約16宗車位買賣，相比過往每月約5宗成交，現時車位市況明顯轉旺，於樓市欠缺方向以及低息環境下，相信車位市場於短期內將持續旺場。

多謝 貴業主申請認購名城私車位，是次認購車位之反應極為踴躍，貴業主認購車位之次序經抽籤決定後，已顯示於本函右上方，現特將車位有關抽籤規則，

報到地點：紅磡都會道6-10號置業都會7樓-客戶服務部側
7/F, Fortune Metropolis, 6-10 Metropolis Drive, Hung Hom - adjacent to Customer Service Counter

選購日期及時間：2012年11月24日星期六(下午02時30分)
Date and Time: 24 November 2012, Saturday (2:30p.m.)

名城私車位售價由\$980,000-\$1,300,000，敬請 貴業主屆時親臨本函右上方，親臨本函右上方辦理認購手續，逾時作廢，車位買家名稱必須與所購名城單位業主名稱相同，倘所擁單位以有限公司名義認購，於選購車位時，請帶同公司之商業登記副本、最新的周年申報表副本及公司印章辦理有關手續，此外，由於車位以現款出售，公司謹建議 閣下於選購車位前到停車場視察各車位之現狀及四周環境。

如有任何查詢，歡迎致電：8128 8128 與本公司營業部聯絡。

■名城通知中籤小業主本週六揀車位。 經紀提供

樓市瘋癲時 新盤籌價百萬

停車位炒籌熱，其實香港人對炒籌並不陌生，90年代樓市瘋狂時，新盤全民皆炒，炒籌價高達數萬至十數萬，最高傳達百萬元。繼於90年代初的炒樓風潮曾引來黑社會(即所謂「飲筒黨」、「白手套黨」等)霸頭搶購新樓，於是地產商放棄排隊的做法，改用抽籤去區別買家揀樓的次序。一些炒家為了搶先選購單位，索性向抽到前列位置的人「買籌」，於是樓市出現「炒籌」的現象，這些籌號的價值數以數萬至十萬元計，個別豪宅新盤更一度傳出籌價高達100萬元，夠買一層細單位。

無本生利 當「撈外快」

事實上，樓市「炒籌者」其實無需真金白銀付出數百萬元去購入一個單位，只需數萬至數十萬元的登記費，便可碰碰運氣。抽中前列位置的「炒籌者」，便可即時把揀樓權賣給置業者或炒家。抽不上前列的，亦可辦稱自己的心水單位賣光了，向發展商悉數取回整筆登記費，於是「炒籌」形同買彩票賭運氣，幾乎是本無生利。

1997年1月曾有1萬多人排隊等候「入票」(交登記費的支票)認購位於將軍澳的新盤東港城，當中不少人更向公司請半天假，偷偷跑去「撈外快」，類似的情況在1997年6月重演，兩萬人齊集銅鑼灣的世貿中心，從白天到深夜等著「入票」「購買」在青衣的新盤灝景灣，人龍連綿半公里以上。

■香港文匯報記者 梁悅琴

兩地今截標 料發展商熱捧

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推新招並未影響發展商的投地意慾，今日截標的九龍灣商貿地及將軍澳限量住宅地被看高一線，在「起勁東九龍」效應下，相信可吸引各大發展商積極競投九龍灣商貿地，或會成為新商貿地王，中原更調升估值18.2%至21.7億元，料嘉里、信和、會德豐等會應戰。至於將軍澳臨海限量住宅地亦會受捧，已獲得鄰近住宅地皮的新地、嘉華等料會再度出擊。中原調升此地皮的估值4.3%至25.8億元。

九龍灣商貿地估值升18%

中原測量師行執行董事張競達指出，把九龍灣商貿地每呎樓面地價估值由5,500元調升至6,500元，總價約21.7億元，調升幅度18.2%。市場對該地估值為14億至24.98億元，呎價為4,200至7,500元；若最終以上限估值每呎7,500元成交，將成為政府歷來每呎地價最高的商貿地。位於九龍灣的商貿地，地皮面積約2,776萬方呎，可建樓面面積約33.31萬餘方呎，樓層限高主水平基準以上120米。

至於將軍澳第68A2區的住宅地皮，地盤面積約為22.93萬方呎，可建樓面面積約57.33萬餘方呎(其中住宅上限45.87萬平方呎)。該項目需提供住宅單位至少535伙，並可配備約不多於11.47萬方呎的商用設施，屬中低密度的住宅發展用地。市場預期，此地皮的成交價介乎24.7億至27.5億元，每呎樓面地價介乎4,310至4,800元。張競達表示，該行把將軍澳第68A2區的住宅地皮估值調升4.3%至約25.8億元。

二手住宅租金連升8月



10月份嘉湖山莊的平均呎租升幅最多，按月上升3.3%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)9月中旬美國QE3出爐後，市民置業意慾急速膨脹，刺激樓價快速飆升，但因預算所限而需要轉買為租的市民愈來愈多，租金亦被推高。根據中原地產新簽租約統計，今年10月份全港85個大型私人住宅屋苑的平均呎租再創新高達22.2元，按月上升2.3%，連升8個月，累積升幅達17.5%。中原估計今年年底租金可望升至22.8元，全年租金升幅約17%，基於聖誕節至新春期間為傳統租務淡季，明年首季住宅租金料會回軟約3%。

料全年租金累升17%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，私人住宅租金連升8個月，反

映受各國的寬量措施刺激，本港樓市暢旺，用家對租屋需求增加，租務成交活躍，推動租金上揚。今年首十個月私人住宅平均呎租較去年底19.5元上升13.8%，估計今年年底租金可望升至22.8元水平，全年租金升幅約17%。

他表示，今年10月份十大藍籌屋苑中以天水圍嘉湖山莊的平均呎租升幅最多，租金錄得每平方呎12.4元，按月上升3.3%；其次是黃埔花園，呎租錄得26.6元，按月上升3.1%；康怡花園的租金錄得27.6元，按月增加3%，排名第三位。而太古城10月的租金錄得30.4元，與9月份持平，未有變幅。不過，匯景花園的呎租錄得跌幅，10月錄得21.8元，按月下跌3.1%。