文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

新領導集體參觀《復興之路》的重要意義

昨日，中共中央總書記、中央軍委主席習近平和中央政治局常委李克強、張德江、俞正聲、劉雲山、王岐山、張高麗等到國家博物館，參觀《復興之路》展覽，習近平發表了重要講話。中共十八大選出的新一屆中央領導集體如何帶領中國邁向小康社會、實現民族偉大復興，備受海內外關注。習總書記聯同6名政治局常委在《復興之路》展覽中集體亮相，一同回顧近代以來中國人民為實現民族復興走過的歷史進程，展示了中央新的領導集體以史為鑒，總結經驗，高瞻遠矚，展望未來，信心十足地帶領全國人民堅持走中國特色社會主義的正確發展道路。習總書記強調「空談誤國，實幹興邦」，顯示新的中央領導集體將帶領全國人民，承前啟後，繼往開來，抓實幹、求實效、出實績，把美好的中華民族復興藍圖變成現實。

自鴉片戰爭以來的170年間，中國無數仁人志士孜孜以求地探索一條能實現民族獨立、人民解放、國家富強、人民富裕的道路。道路決定命運，這是習近平總結近代以來中國人民為實現民族復興走過的歷史進程所得出的結論。他指出，改革開放以來，我們總結歷史經驗，不斷艱辛探索，終於找到了實現中華民族偉大復興的正確道路，取得了舉世矚目的成就。這條道路就是中國特色社會主義。這條正確的道路來之不易，必須堅定不移走下去。十八大報告指出，「我們既不走封閉僵化的老路，也不走改旗易幟的邪路。」堅定不移地走中國特色的社會主義道路，是歷史的選擇、人民的選擇，是中華民族走向偉大復興的必由之路。

新中國成立之後，中國實現了民族獨立，經過30多年的改革開放，中國國富民強，人民揚眉吐氣，充滿自信的中華民族已傲然屹立於世界民族之林，充滿生機活力的中國正在世界東方和平崛起。正如習總書記所說，我們的國家現在比歷史上任何時期都更接近中華民族偉大復興的目標，比歷史上任何時期都更有信心、有能力實現這個目標。在中央新領導集體帶領下，中國人民將更加信心百倍，幹勁十足地向着民族偉大復興的目標邁進。

實現中華民族偉大復興，這是中華民族近代以來最偉大的夢想。建成富強、民主、文明、和諧的現代化國家，是普天之下龍的傳人的共同憧憬，是港澳台和全球華人華僑代代相傳的盛世願景。我們堅信，在新的中央領導集體的帶領下，全面建成小康社會的目標一定能實現，中華民族偉大復興的夢想一定能實現！

(相關新聞刊A1版)

九巴加幅太大 必須推動重組

繼去年5月平均加價3.6%後，九巴昨日以工資及油價上升、營運虧蝕為由，再向運輸署申請加價8.5%。九巴錄得虧蝕雖然與乘客量減少及營運成本上升有關，但九巴接連將媒體廣告、車廠用地等賺錢項目紛紛分拆上市，令九巴缺乏周邊業務收益幫補，卻有玩弄財技、誤導市民之嫌。九巴以此作為大幅加車費的理據並不充分。當局應全面考慮市民承擔能力和九巴周邊業務收益，大幅壓低九巴加價幅度。同時，重組巴士路線可節省成本和減省票價，針對過去重組路線阻力重重，當局應積極協調，調撥其他交通工具應付居民需要，推動九巴重組路線以紓緩加價壓力。

九巴近年確實面對沉重的經營壓力。隨着本港鐵路網絡覆蓋率不斷擴大，九巴載客量亦由2002年高峰期每日310萬人次跌至現時的260萬人次，而油價及薪金的加幅也不斷上升。然而，將九巴虧蝕的原因都歸咎於外圍因素也與事實不符。九巴不斷使用財技將賺錢業務分拆上市，例如RoadShow原屬九巴廣告業務附屬公司，主要經營巴士電視廣告，亦負責巴士站及車廂的廣告業務，該公司去年的盈利足有8千多萬元；再如九巴多幅車廠用地亦相繼用作發展地產項目，並分拆多間地產公司經營。這些龐大的收益本應用作彌補九巴的虧蝕，但最終卻成為了財團的生財工具。

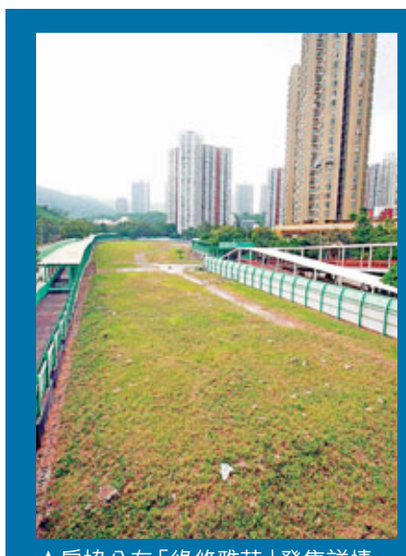
九巴將賺錢項目紛紛分拆上市，令九巴缺乏周邊業務收益幫補，導致財政壓力日重，卻以虧蝕為由要求當局每年批准其大幅加價申請，並無道理。與港鐵可加可減機制不同，九巴加價申請須由行政會議考慮一籃子因素後才作出最後決定。因此，當局應對申請嚴格把關，不但要將通脹、市民承擔能力、經濟環境等因素充分考慮，防範出現公營事業的加價潮，而且更應將九巴的周邊業務收益也一併考量，以釐定出一個合理的加幅。

應該看到，九巴400條巴士路線中，有7成約280條線處於虧蝕狀態，最嚴重的20條路線，每月的虧損就高達1400萬元，反映不少路線缺乏效益，並且與其他交通工具重疊，加劇九巴財政壓力之餘，也不利環保。然而，過去九巴提出取消某些路線時，總遇到地區團體及居民的激烈反對，擔心影響出入方便，令建議最終石沉大海。路線重組問題一日未能解決，九巴將難以扭轉虧蝕，並會帶來各種社會成本如環保、資源浪費等。為此，當局應承擔更大的協調責任，對於某些乘客量不足路線，當局應主動與區議會及居民團體商議，在取消巴士線後，可調撥其他交通工具如專線小巴等代替，減輕對區內居民的影響，以爭取社會支持重組工作。

(相關新聞刊A3版)

置安心租轉售 「新居屋」提早來

綠悠雅苑千單位呎價6,510 料港七成家庭合資格



▲房協公布「綠悠雅苑」發售詳情，呎價定於約6,500元。 資料圖片

►去年民建聯10多名成員到立法會請願，要求政府優化「置安心」計劃。 資料圖片

香港文匯訊（記者 廖穎琪）香港房屋協會昨日公布位於青衣的首個「置安心」項目「綠悠雅苑」約1,000個單位的發售詳情，呎價定於約6,500元，而家庭申請者的月入及資產限額與房委會免補地價購買二手居屋措施的限額一樣，均為4萬元及83萬元。有市場人士估計，政府擬把全港70%家庭納入資助網，故把資助線劃一定於月入4萬元。有學者就指出，由當局宣布「置安心」轉租為售開始，計劃已名存實亡，入息限額定於居屋水平是「合理做法」，變相是「提早來的新居屋」，有助應付市民置業需要。

房協昨日發出新聞稿宣布發售青衣「綠悠雅苑」的詳情，稱根據過往推行資助出售房屋計劃的做法，按單位的市值乘以折讓率釐定售價。衡量合資格家庭的負擔能力後，決定以市價約七折出售單位，售價約240萬元至510萬元，實用面積平均呎價為6,510元，房協將提供90%按揭貸款保證。

下月28日接受申請

「綠悠雅苑」將於下月28日開始接受申請，明年1月18日截止，明年2月底公布結果，預計4月中陸續揀樓。揀樓配額方面，白表及綠表家庭申請者比例為6:3，其餘約10%將分配給單身申請人，當中包括綠表、白表申請者，惟只可選購一房或兩房單位；而白表申請者須於過去24個月內未曾擁有任何香港住宅物業。

新聞稿以「資助出售房屋項目」形容「綠悠雅苑」，未有用「置安心」的字眼。家庭申請者月入上限為4萬元，資產限額為83萬元；單身人士的月入上限及資產限額則分別為2.5萬元及50萬元。前者與房委會免補地價購買二手居屋措施的限額一樣，後者則相若。理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華指出，「置安心」計劃存在很多不公平的地方，當局將月入及資產限額定於等同居屋的水平，令受資助群組等同居屋是「撥亂反正」，變相是「提早來的新居屋」，有助應付市民現時逼切的置業需要。

業界憂吸盡新樓客

中原地產研究部聯席董事黃良昇分析，政府擬把全港70%家庭納入資助網，故把資助線劃一定於月入4萬元，現時資助房屋及私樓各佔約50%，倘把資助房例提高至70%，不但加重政府開支負擔，更可能「吸盡新樓客」，令私人市場萎縮。

公屋聯會主席王坤表示，位於青衣的單位七折呎價也逾6,500元，是「定價太高」；但鍾劍華及黃良昇認為，定價與市價掛鈎是合理做法，若與買家負擔能力掛鈎，恐造成「雙重資助」。

近青衣站 2015年初落成

「綠悠雅苑」鄰近港鐵青衣站，合共有3座樓高38層的住宅物業，提供988個中小型住宅單位，實用面積介乎420至700平方呎，77%為兩房單位，另外15%為一房單位，其餘8%為三房單位，預計於2015年初落成。

至於轉售限制，「綠悠雅苑」與住宅發售計劃相若，買家5年內不可自由轉讓物業，而在任何時間轉讓單位均須向政府繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓；買家亦可於購單位兩年後，經房協「住宅發售計劃」第二市場將單位轉讓予合資格人士而無須補價。示範單位將設於「綠悠雅苑」位於長沙灣銷售辦事處，下月28日至明年1月25日開放參觀。

「綠悠雅苑」詳情

- ■項目：綠悠雅苑（Greenview Villa）
- ■地址：新界青衣青綠街18號
- ■住宅座數：3座
- ■住宅樓層：
  - 第一座：3樓至40樓 (38層)
  - 第二座：3樓至40樓 (38層)
  - 第三座：3樓至40樓 (38層)
- ■單位數量：988個
- ■單位實用面積（平方呎）及數量：
  - 一房單位：約420至450：152（佔15%）
  - 兩房單位：約535至550：760（佔77%）
  - 三房單位：約700：76（佔8%）
- ■康樂設施：
  - 地下—室外園藝花園
  - 二樓—室外園藝花園及室內康樂設施（如健身室、多用途室及遊戲室等）
- ■住宅車位：約100個
- ■預計完成日期：2015年初
- ■單位折讓率：約30%（即約七折）
- ■平均呎價：每呎 $6,510（實用面積）
- ■售價範圍：約240萬至510萬
- ■按揭貸款保證：房協提供90%按揭貸款保證
- ■轉售限制：5年內不可自由轉讓物業，轉讓單位須繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓；買家亦可於購買單位兩年後，經房協「住宅發售計劃」第二市場將單位轉讓予合資格人士而無須補價。

資料來源：香港房屋協會 製表：香港文匯報記者 廖穎琪

房協置安心「綠悠雅苑」

■入息及資產限額	家庭申請者：4萬元及83萬元 單身申請者：2.5萬元及50萬元
■家庭及單身配額	9:1
■綠、白表比例	3:6（其餘為涵蓋綠白表的單身申請人）
■擁有物業限制	申請前24個月不得或共同擁有住宅物業
■居港年限	申請人須為居港滿7年的人
■申請詳情	申請日期為下月28日至2013年1月18日；抽籤結果將於2013年2月底公布，4月中開始揀樓。

資料來源：香港房屋委員會 製表：香港文匯報記者 廖穎琪

房委會白表免補價購居屋

■入息及資產限額	家庭申請者：4萬元及83萬元，單身為家庭的一半
■家庭及單身配額	9:1
■綠、白表比例	100%白表
■擁有物業限制	申請前24個月不得或共同擁有住宅物業
■居港年限	申請人須為居港滿7年的人
■申請詳情	明年1月接受申請，5月公布中籤名單

資料來源：香港房屋委員會 製表：香港文匯報記者 廖穎琪

白表購二手居屋 不增額免谷樓價

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）房委會昨日通過白表免補地價購買二手居屋的入息及資產限額，家庭申請者的限額大幅放寬至4萬元及83萬元，預料有27萬個私樓非業主住戶符合申請資格，未計現時與父母同住子女搬離獨居等情況，倘全部住戶一同申請，該5,000個名額的中籤率不足2%。資助房屋小組主席黃遠輝表示，當局有責任幫助有需要的家庭置業，但須考慮倘過多買家同時入市，或會推高居屋樓價，所以須取一個適當平衡，暫不考慮增加名額，但會適時檢討計劃成效。

非「月入4萬」與「月入2萬」爭

黃遠輝稱，限額是按照既定機制定出，承認放寬資格會降低中籤率，但強調不同收入水平申請者的中籤機會是均等，又指對樓價影響不在計劃的考慮範圍，措施旨在新居屋於2016年推出前，幫助有需要人士置業。

資助房屋小組成員蔡涯棉指出，樓價在過去兩年升幅達50%，再加上通脹，即使月入4萬元亦難以置業，又稱不存在「月入4萬的人和月入2萬爭」，因為「餓了兩天和一天也要幫」。他又認為措施不會推高居屋樓價，因為上月26日政府推出穩定樓市措施後，私人住宅成交量已大幅下跌50%，以及樓價已有輕微下跌，相信明年措施推出時市況會穩定。

明年1月5,000額分兩批推

白表免補地價購買二手居屋的措施將於明年1月實施，5,000個名額分兩批推出，家庭申請者的月入限額為4萬元，資產限額為83萬元，一人申請者的入息及資產限額定為家庭申請人的一半，即分別為月入2萬元及41.5萬元。房委會亦會為白表買家提供其所購單位售價90%的按揭保證，為期30年。

■黃遠輝。 廖穎琪 攝

房委會發言人表示，為優先滿足本港居民的需要，並考慮到政府的「港人港地」政策，小組委員會決定訂定更嚴格的居港年期規定，申請人本人必須在申請截止當日或之前居港滿7年。

黃遠輝：起碼跌兩成始合理

香港文匯報訊（記者 馬子豪） 調控樓市雙辣招——買家印花稅（BSD）及加強版額外印花稅（SSD），推出滿一個月，資助房屋委員會主席黃遠輝昨表示，若該等措施有實際成效，料樓價可望壓低，更直言「起碼要跌20%才是合理」。

黃遠輝昨於一個活動上表示，雙辣招推出至今約四個星期，暫難判斷是否已有相應效果，他認為，若辣招短期有實際效果，料樓價降至較合適水平，他個人心目中的「合適水平」，為目前樓價要下跌20%，回復至今年初水平才算合理。他解釋，目前銀根相當充裕，更料「美國可能不斷推出QE」，令市場資金更加氾濫，繼而推高樓價，故認為本港樓價於短期內需在目前高位作出調整。

中長線而言，黃遠輝認為仍要視乎政府能否理順供應，以及調整市民對樓價的預期，若能解決供求失衡問題，料長遠樓價會於低位橫行的機會較大。

黃元山：樓市再升政府會出招

中大全球政治經濟碩士課程客席講師黃元山在同一場合表示，自政府加推遏抑樓市措施後，成交雖然減少，但未見樓價大幅下跌；又指本港樓價近五年已急升60%，跑贏英國、澳洲等國家，預計若樓價升勢未止，政府會再出招。