文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

所謂「普選國際標準」乃誤導之說

反對派在特首普選問題上，將所謂「普選國際標準」凌駕於基本法和全國人大常委會的規定之上，並聲稱全國人大法律委員會主任委員喬曉陽早前提出的普選前提是「假普選」。但是，所謂「普選國際標準」乃誤導之說，正如聯合國日內瓦「人權中心」的文件指出，「世界上沒有一個唯一的政治體制或者選舉方式是適用於所有人群和國家」。實際上，各地都是根據自己的實際情況採用不同的選舉制度來實現普及而平等的選舉權，這才是「國際標準」。在香港實行普選的依據是基本法和人大決定。香港反對派將他們的所謂「國際標準」凌駕於基本法和人大決定之上，恰恰違反真正的「國際標準」。

儘管今天的美國非常熱衷「輸出美式民主」，要求其他國家全盤接受，但在美國創建之初，其開國領袖們並沒有照抄當時歐洲的民主模式，而是從美國國情出發，經過「費城制憲」奠定了美國的聯邦制和三權分立體制。當今世界，與美國在同一陣營的許多西方國家也沒有完全效法美國的政治體制。美國實行的是總統制，英國、日本是內閣制，法國是半總統制，即使同一類型的政治體制也存在差別。

而且，美國、英國、德國、日本等發達民主國家，都尚未實現國家元首、政府首腦以及議會全部國家機構的全面普選，都不完全符合「一人一票」的標準。近幾十年來，一些非洲和東南亞國家在西方大國誘壓兼施掀起的「民主化浪潮」衝擊下，被迫倉促地實行或宣佈實行「美式民主」，結果造成社會動盪和無政府主義泛濫，甚至引發種族衝突和內戰，搞得許多國家財殫力竭、民不聊生。

法國大革命的思想先驅盧梭，在其《社會契約論》一書中說過：每個民族都應根據自己的情況「確定一種特殊的制度體系，這種制度體系儘管其本身或許並不是最好的，然而對於推行它的國家來說則應該是最好的」。這番話其實是真正的「國際標準」，即普選必須「與各國各地實際情況相契合」。

香港未來兩個普選辦法既要體現選舉權的普及和平等，也要充分考慮符合香港特區的法律地位，與行政主導的政治體制相適應，兼顧香港社會各階層利益，以及有利於資本主義經濟的發展。基本法和全國人大有關決定已經鋪設香港走向普選的「五步曲」，遵循「五步曲」的法治軌道，香港就能實現真正的普選。

(相關新聞刊A4版)

加強邊境測試 搞好雞檔衛生

浙江省衛生廳昨日通報確診2宗人感染H7N9禽流感病例，其中1人死亡，繼上海、安徽和江蘇後，內地有關H7N9禽流感感染個案增至9宗。香港離華東一帶有一段距離，本地活家禽亦主要由廣東一帶輸入，目前本港大範圍出現H7N9疫潮的可能性不高。不過，禽鳥為H7N9的可能病源，政府須加強支援解決邊境測試H7N9的技術問題，同時加強雞檔商販衛生意識，確保本地街市清潔衛生，防止疫情發生。

社會關注病毒會否隨禽鳥進一步在社區散播，不過本港病毒專家認為，今次病毒應源於華東長江下游的禽鳥，而目前是候鳥北飛季節，本港風險相對較低，現階段亦毋須暫停輸入活家禽。事實上，目前資料顯示H7N9禽流感從野鳥傳至禽鳥，之後再傳給人類，人傳人的可能性仍低。香港活家禽供應主要來自內地，但大部分為廣東省特定農場，因此短期內傳播給香港的機會不高，不宜過早推斷香港已存在H7N9病毒風險而大量宰殺本地禽鳥。

政府已在批發、零售市場及雀鳥公園，加強抽查樣本，但現時技術只能針對H5及H9，港大實驗室雖有H7N9的快速測試技術，但要將相關技術應用於邊境測試，仍需約一周時間。禽鳥為H7N9病毒的可能病源，邊境測試H7N9可及時阻截帶有相關病毒的禽鳥輸入本港，政府須增撥資源，加快H7N9測試技術轉移至邊境測試的程序，協助專家排除技術困難，及早實施抽查測試，善用香港相關技術。

香港於1997年爆發H5N1禽流感，當時政府為防範禽流感進一步擴散，即時在全港進行大型宣傳和清潔活動，商販並需每天以消毒藥水清潔雞檔。時隔16年，現時個別街市衛生水平仍需改善，當局需提高市民和家禽商販的防疫意識，確保本地街市清潔衛生，減低禽流感在市面廣泛傳播的機會。

禽流感為內地和香港風土病，香港近年亦多次發現死亡雀鳥帶有禽流感病毒，現階段世界衛生組織仍無針對任何地區發出旅遊警告。面對H7N9的風險，市民須加強防範，但不用過分恐慌，外遊時須注意不要接觸野生禽鳥和野生動物，以保障個人健康。

(相關新聞刊A1、A2、A3版)

辛招遏制炒樓 上月註冊挫52%

業界：本月「最入肉」料穿6000宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府「辛辣招」推出一個月多，影響立竿見影。據土地註冊處資料，3月本港整體物業註冊量只得6,841宗，按月急跌29.1%，按年更挫52.2%。業內人士指，數據主要反映2月市況，當時正值春節前後，又遇政府出辣招壓市，打擊層面廣泛，令整體交投全面下挫。由於辣招於3月影響「最入肉」，多間銀行亦於3月加按息，二手交投幾近「冰封」，預料4月登記數字會跌穿6,000宗水平，即去年2月以來最差的水平。

土地註冊處公布，3月整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位等物業）註冊量合共6,841宗，較2月9,643宗下跌29%，創出13個月新低。當中，住宅樓宇買賣合佔4,534份，較2月下跌28.1%，與去年三月比較，更大跌60.1%。金額方面，整體登記總值錄得444億元，為3個月以來最低，較2月591.1億元下降24.9%。

農曆新年左右住宅買賣

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，值得注意是，縱使3月註冊量已按月下跌近三成，但因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，故3月註冊個案實際上主要反映2月正值農曆新年樓市淡季的市況。至於政府於2月下旬推出的新辣招，相信於反映3月數據的4月註冊數字才能全面反映。而且3月銀行調高新造按揭息率，影響亦將於4月註冊個案反映，估計4月整體物業註冊宗數跌勢不變，並會跌破6,000宗水平。

辣招打擊商舖註冊跌62%

據了解，工商舖、純車位及其他非住宅物業類別上月全面下跌。當中以商舖跌幅最急，下跌62.9%至414宗；寫字樓及工廈亦分別少19.7%及7.2%；純車位及其他亦跌21.7%。

高力國際商舖部高級董事麥海倫表示，政府2月底調控樓市的措施擴展至工商物業後，商舖投資利潤空間收窄，交投亦減少，相信會反映在5、6月的成交數字上，預期上半年商舖成交量會下跌超過10%。租金方面，二、三線地段的商舖租金已較政府出招前回落10%。至於一線地區的租金升勢亦放緩 ，預料全年升幅會在10%以內。

事實上，3月註冊宗數顯著回落，亦拖低首季數字。據資料顯示，今年首季整體物業註冊量合共錄得24,786宗，較去年第四季32,638宗跌約24.1%，為1年新低。

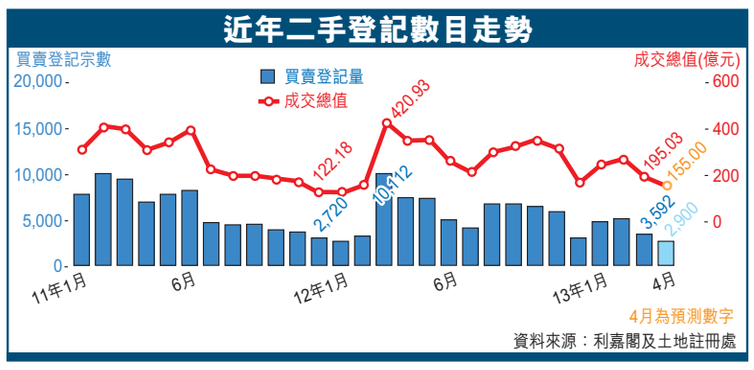
二手住宅方面跌幅更見慘重，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，由於2月農曆新年影響，加上全月「放風」指政府出招，令3月二手住宅登記只得3,592宗，較2月5,260宗跌32%，與去年同期的10,112宗成交相比跌64.48%，跌幅可說非常驚人。金額方面錄得195.03億元，按月跌28%。

利嘉閣：二手樓或再創新低

周滿傑指出，受政府再度壓市及銀行加息雙重打擊，樓市氣氛即時轉沉，二手住宅市場首當其衝，買賣交投「全線冰封」，及後發展商積極推盤攤分市場購買力，更令二手流轉每況愈下，預料4月二手登記再減少20%至2,900宗水平，金額約155億元，成為去年1月以來的單月新低。

一手私樓方面，據美聯資料，3月錄得1,086宗登記，雖然較2月減少9.2%，但仍連續兩個月企穩逾千宗水平。

■美聯物業表示，由於政府於2月下旬才推出新辣招，相信於反映3月數據的4月註冊數字才能全面反映。資料圖片



3月樓宇買賣合約登記統計

買賣合約分類	宗數	按月變幅	總值(億元)	按月變幅
整體樓宇	6,825	-29.2%	438.46	-25.8%
一手樓宇(二千萬元以下)	1,444	+15.8%	77.54	-18.8%
一手私人住宅(不包括居屋及夾屋)	1,067	-9.6%	78.18	-35.4%
二手樓宇(二千萬元以下)	4,719	-33.9%	221.87	-32.1%
二手私人住宅(不包括居屋及夾屋)	3,214	-31.8%	183.48	-27.8%

資料來源：土地註冊處／中原地產

yoo複式開價刷1房新高

■光萬投資公司項目經理林怡賡表示，耀爵臺14伙沽清，可套現5億元。 記者 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）單幢新盤爭相推售搶客，光萬投資於2月以3.4億元買入九龍塘耀爵臺現樓盤最快下周開價拆售，現推出2伙試盤，建築面積意向呎價1.8萬元，實呎價2.85萬元，入場費2,800萬元。另外，銅鑼灣道yoo Residence昨推2伙複式戶，其中29樓A室的建築面積呎價3.3萬元，實呎價4.5233萬元，創全港1房及區內分層新高呎價。

九龍塘耀爵臺2800萬入場

光萬投資有限公司項目經理林怡賡表示，耀爵臺已入伙1年多，公司計劃把當中一半約7伙作推售，另一半作出租用，現先推出9樓及12樓試盤，建築面積意向呎價1.8萬元，入場費2,800萬元，目前約有30枱至35枱準買家洽購及查詢，最快下周正式公布價單及開放示範單位。林怡賡預計，若全幢分拆出售可套現5億元，可獲利1.6億元。

他表示，此盤提供14個單位，以一梯一伙設計，包括13個分層戶，建築面積1,604方呎，實用面積981方呎，全部為3房戶，及1個頂層特色戶，建築面積3,298方呎，實用面積1,991方呎。項目有12個車位，每個售價料180萬元。

另一新盤銅鑼灣道yoo Residence昨首度加推2伙1房複式戶，平均建築及實用面積呎價為30,960元及42,437元。尚家生活董事總經理（銷售及市場部）方文彬指出，該盤前日公布首批30伙價單後，累收1,100個查詢，當中20%客戶有意洽購1房複式戶，因而加推上述單位，整個項目共有11伙1房複式戶。

元朗溱林最快月內推售

另外，市場消息指，新世界元朗大道村項目溱林的售樓紙可望於本月中獲批，最快於月內推售，先推頂層及地下特色戶，建築面積約600方呎至1,200方呎，意向呎價約7,000元至8,000元。其他新盤方面，荔枝角一號．西九龍及元朗尚悅昨各售出1伙。

寶雅山連劈五口價易手

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）辣招推出後，樓市吹淡風，各區成交冰封，西環寶雅山出現連劈五口價成交個案，累積減幅近一成。

中原地產顧偉瀚表示，寶雅山高層A室，實用面積716方呎，建築面積937方呎，原業主最初叫價1,238萬元，有感樓價已到頂，於十日內連劈五口價，調整造價至1,118萬元將單位易手，累積減幅達9.7%。

盈翠57萬DSD易手

新界區亦接連出現減價個案，美聯物業何勇方表示，青衣盈翠半島一個三房戶，獲換樓客以763.8萬元承接，並繳付57萬餘元DSD稅。單位業主開價約798萬元，議價後減價34.2萬元至763.8萬元成交，折合建築面積呎價9,236元，實用面積呎價11,590元，較市價低約5%。

中原地產曹嘉華表示，東涌映灣園16座低層G室於2月辣招推出前以635萬元放盤，業主多次下調叫價，減至588萬元易手，前後累減47萬元，建築呎價5,737元。

饑不擇「地」 垃圾站起樓

■福華街地盤吸納的垃圾站需原址重置。 網上圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府繼日前公布3幅九肚地皮放寬發展樓面後，昨日「加碼」將長沙灣兩幅土地的規劃用途改變，其中福華街及福榮街地盤將改劃為住宅，規模並較之前向區議會提出的更大，因為納入毗鄰的垃圾站，地盤面積因此增加37.78%至3.34萬方呎，預料可提供30.03萬方呎樓面，提供475伙中小型單位，平均單位面積約527方呎。

長沙灣福華街及福榮街住宅用地，早已納入本財政年度的賣地計劃之中，不過土地仍屬「政府、機構或社區」地帶，故港府必須通過城規會改劃土地用途。根據規劃署早前向區議會簡介，地盤面積0.225公頃，但最新向城規會呈交的方案則擴大至0.31公頃，規劃署解釋，根據深水埗區議會的意見，擴大地盤更符合未來發展。

福華街地盤增大37%

規劃署建議，地盤改劃「住宅甲類7」用途，地積比率9倍，當中7.5倍作住宅發展，提供250,263方呎樓面，餘下50,053方呎則作非住宅用途。高限建議為主水平基準以上約110米。

惟值得留意的是，將來垃圾站建議於原址重置，並且需提供一個有70個泊位的公眾停車場，以彌補地皮發展失去的公眾停車位，全部計入地積比率內，預計涉及約3.5萬方呎樓面，即實際上非住宅樓面只餘下約1.5萬方呎。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，地盤內有垃圾站會對地皮價值有影響，但垃圾站本來就位於地皮旁邊，相信對地價影響不會大。而且今次地盤擴大規模，有利無害，故估值維持每呎地價5,000元至5,500元，扣除垃圾站及停車場樓面後，估值13.2億至14.5億元。

規劃署同時建議將長沙灣道650號長沙灣郵政局，由「政府、機構或社區」改劃「商業5」用途，地盤面積17,222方呎，建議地積比率12倍，提供商業樓面20.67萬方呎。不過，郵政局將原址重置，並會納入地積比率計算。張翹楚表示，預測樓面地價約4,000元。

地署：九肚放寬影響微

另外，地政總署日前透過放寬幅3幅位於九肚山土地的地積比率，釋放多達36.14萬方呎豪宅樓面。該署昨回覆本報查詢，指放寬是配合梁振英於施政報告中提出政策方向，經各政府部門評估後，建議適量將其地積比率由1倍至1.5倍提高至2.1倍，預計相對應的高度會由4層至5層增加至8層至10層。又強調增加建築物高度，並不會對九肚的整體景觀造成負面影響。

地政總署又指，九肚沿麗坪路住宅發展的密度，是在九十年代經顧問研究後建議，3幅土地規劃為「住宅（乙類）」地帶，主要作中密度發展，並無地積比率及高度等限制，故此無須先取得城規會同意。隨着沙田區整體交通配套設施的提升，相關政府部門亦確認是次適量提高地積比率，並不會對交通造成負面影響。