

文匯

WEN WEI EDITORIAL

國恥日巡釣島 中國海軍顯決心

昨日是清朝政府與日本簽署喪權辱國的《馬關條約》的國恥日。中國海軍選擇此時在釣魚島海域巡航，既顯示中國不忘歷史教訓，時刻謹記奮發圖強，也表明中國已非當年的「東亞病夫」，日本已不可能再恣意欺侮中國。中國現擁有強大的軍事力量捍衛主權領土，對釣魚島巡航已經進入新階段，完全有辦法、有能力維護國家的核心利益。

1895年4月17日，甲午戰爭中國慘敗，被迫與日本簽署《馬關條約》，賠償日本白銀2億兩，將台灣島及所有附屬各島嶼(包括釣魚島)割讓給日本。該條約是繼《北京條約》以來帝國主義列強強加給中國最刻毒的不平等條約，中華民族進一步陷入任人魚肉的絕境。4月17日被視為中華民族恥辱日，在這一天，中國海軍對釣魚島海域進行常態化巡航，意義耐人尋味，既是提醒國人毋忘國恥，銘記「落後就挨打」的道理，也是向日本發出明確信號，中國如今立志成城，國力軍力強大，在釣魚島爭端上日本必須採取現實的態度，尋求妥善的解決途徑。

此次中國海軍在釣魚島海域巡航，反映中方在釣魚島問題上日益自信。去年10月與11月，中國海軍北海艦隊和東海艦隊組成的艦艇編隊，分別對釣魚島海域進行巡航。但此前的巡航消息都是先由日本媒體披露，之後中國官方媒體才跟進。而這次南海艦隊編隊

進入釣魚島海域巡航，中國官方媒體當天便首先發布有關消息，顯示中方對釣魚島維權巡航已進入常態化的新階段。釣魚島及其附近島嶼屬中國的固有領土，中國海軍在釣魚島海域巡航完全正當合法、無可非議，中國在此區域進行常態化的巡航，完全是根據自己的訓練、執勤需要來安排的。

此次到釣魚島巡航的南海艦隊，派出了中國海軍現役最先進的水面艦艇，包括有「中華神盾」之稱的導彈驅逐艦，這是在釣魚島問題上「亮劍」。日前公布的《中國武裝力量的多樣化運用》白皮書，強調堅決採取一切必要措施維護國家主權和領土完整。日本在釣魚島問題上屢屢挑起事端，對中國領土和領海構成了嚴重侵犯，中國倡導以和平的方式解決爭端，但也有足夠的實力捍衛國家主權領土的核心利益。

昨日，台灣領導人馬英九在談及釣魚島主權問題時聲明，釣島主權不在日本，並當眾保證，即使台日簽定的漁業協議未將釣魚島12海里列入範圍，但台灣漁船還是可以去那裡捕魚，更明言如果日本海上保安廳干擾，台灣海巡署一定會護漁。有主權才有漁權。兩岸聯手保釣責無旁貸，在釣魚島主權的大是大非問題上，台灣必須以民族大義和利益為重，兩岸兄弟齊心，一致對外，保釣才能事半功倍。

(相關新聞刊A1版)

加強監管幼稚園收費

審計署昨日發表報告揭露，現時幼稚園學生平均每年雜費高達3,000元。學券計劃是15年免費教育的重要過渡，但是部分幼稚園利用計劃中的規管漏洞濫收各種雜費，違反當局規定，加重家長負擔，窒礙學前教育發展。當局應檢討學券計劃規管漏洞，加強罰則，糾正幼稚園濫收收費風氣，為推行15年免費教育做好準備。

當局限制幼稚園只可從雜費收取15%利潤，審計署的報告卻發現，家長即使參加學券計劃補貼學費，仍要繳交包括冷氣費、書包及文具費等不同種類的雜費，有幼稚園雜費收入每年更逾百萬元，個別幼稚園雜費收入便相當於學費收入的24%至44%，明顯違規。然而，幼稚園只需在幼稚園概覽中披露學費和午膳費，受訪6成幼稚園便無公開雜費收費，有幼稚園更將雜費收入撥入「其他營運收入」項目，規避利潤上限規管，令當局無從查核。

學券制是幫助基層家庭子女就讀幼稚園的學前教育津貼，也是15年免費教育

的重要過渡，部分幼稚園各種巧立名目的收費，失去學券制度資助基層家庭的目的，原有利潤限制亦形同虛設。

個別較具優勢的幼稚園不欲當局限制利潤退出學券計劃，部分幼稚園因經營不善虧損甚至被淘汰，這與濫收雜費並無關係。自願接受當局學券制資助並接受一筆過撥款增加教學資源的幼稚園，應嚴格遵守規定。當局必須加強監管，檢討現有規管漏洞，增加雜費透明度，並研究實施罰款甚至除牌的罰則，確保幼稚園依規定收取費用，糾正學前教育界濫收雜費的風氣，為15年免費教育締造良好基礎。

長遠而言，只有幼稚園納入當局全面資助下落實15年免費教育，才能標本兼治。教育局已於月初成立「免費幼稚園教育委員會」，研究免費幼教的推行工作，當局應進一步了解幼稚園的經營情況，汲取學券計劃推行中的監管經驗，為落實15年免費教育做好準備。

(相關新聞刊A5版)

樓市稍回穩 辣招不輕撤

陳家強：密切留意市況 有需要再出招

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）財庫局局長陳家強昨表示，在穩定樓市措施推出後，獲得社會普遍支持，現在已逐漸看到兩輪辣招後的效果，近期樓市逐步穩定下來，短期炒賣、非本地個人及公司買家已經減少，但政府不會鬆懈，會繼續密切留意市況發展，若有需要時將會再推措施。他又指，由於要求非住宅物業提早繳納從價印花稅，並非管理需求，因此即使市況有調整也不會撤銷。

立法會昨二讀《2013年印花稅（修訂）條例草案》。「草案」旨在修訂《印花稅條例》，實施兩項需求管理措施，包括將目前適用於住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率大體而言增加一倍，及提前徵收非住宅物業交易從價印花稅，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收，令有關安排與住宅物業交易的現行安排齊齊。

措施見效 短炒外地買家減

陳家強昨日在《2013年印花稅（修訂）條例草案》動議二讀發言時表示，2012年10月，當局宣布推出兩項需求管理措施已取得一定成效。然而，樓市在平穩了一段時間後，面對短期內仍然緊張的供應、持續低息的環境和資金氾濫的情況，住宅物業市場在本年年初再次出現亢奮的跡象，而非住宅物業市場也出現過熱的情況，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈都交投暢旺，價格在2012年不斷攀升。他說，總體而言，物業市場處於熾熱的狀況，與本地經濟基調背道而馳，樓市的泡沫風險日益加劇，故在樓市供求回復至較平衡的水平前，必要推出新一輪的需求管理措施，以免



樓市持續升溫，最終危害宏觀經濟及金融穩定。

低息水浸供應緊 仍帶來挑戰

陳家強續說，當局在公布有關措施後，知悉有專業團體關注到，若因買家的聲明失實而導致少付從價印花稅的情況，繳付欠稅的責任誰屬問題。在考慮到有關團體的意見和公平的原則，條例草案建議，如果從價印花稅是因為買家一方所作出的法定聲明而少付，即其後證實買家在作出聲明之時並非香港永久性居民，又或他們是其他香港住宅物業的實益擁有人，則繳付新舊稅率差額的印花稅稅款的法律責任只須由買家承擔。

根據擬議的退回稅款機制，他表示，草案建議買家如果在購入新置物業的6個月內，簽立買賣協議出售其原有住宅物業，並在兩年內完成其原有住宅物業的處置交易以及向稅務局提出申請，稅務局便會就新置物業退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款。

陳家強並指，鑑於物業市場對價格變動非常敏感，擬議措施必須在公布後立即生效，以確保沒有人能夠在新措施公布後而相關修訂條例尚待通過期間從中取利。因此，條例草案建議於2013年2月23日生效。稅務局已即日起開始記錄所有物業交易，條例草案如獲通過，稅務局將於修訂條例刊憲後，發出補交新舊稅率差額的印花稅繳款通知書。

樓市本季尋底後料喘穩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受累外圍利淡因素、政府政策及傳統淡季影響，業界預計，本季樓市繼續尋底，成交量值料約達1.14萬宗及620億元，按季再跌32%及35%，中小型住宅樓價更有5%至10%的下跌空間。其中一手住宅成交量本季料將跌至2,200宗，按季回落近24%。但隨着負面因素陸續消除及息口偏低，樓市下半年可望喘穩，住宅成交量將會重返每月5,500至6,500宗合理水平。

利淡消化 下季成交可回升

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，政府「加辣」壓市以來，歐債危機、禽流感、朝鮮半島核戰威脅，以及新近金價下瀉等負面消息不斷爆發，樓市買賣氣氛持續沉寂，估計本季樓市走勢仍然向

淡，二手住宅買賣料只有約9,200宗，較首季的13,790宗下跌33%；同期成交總值約達430億元，按季再減39%。

今年樓價跌幅料低於10%

美聯物業首席分析師劉嘉輝估計，近期小業主肯減價沽貨，吸引一手向隅客重投二手市場，料今季二手成交料橫行，達1.1萬宗。他表示，目前本港樓價回落，主要受政府政策影響，而非因經濟出現問題及失業率急升所致，預期今年整體樓價跌幅在10%以內，雖然政府出招後，市民置業需求減少，隨着供應逐步增加，建議政府微調辣招，例如豁免換樓人士的雙倍印花稅時間，由現時的6個月延長至1年，甚至2年，以減輕換樓客負擔。

長實變相再減價賣一西

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）部分發展商趁新例實施前夕再增優惠清貨尾，長實上月減價逾11%推售荔枝角「一號·西九龍」，昨再加入送50萬元傢俬裝修套餐現金津貼、或50萬元車位折扣兼享八折買車位的優惠促銷最後14伙貨尾，變相再減價4%至5%，優惠至本週日止，長實考慮下周把此盤封盤。消息指，昨日即沽出1伙。

每伙送50萬元裝修津貼

長實地產投資董事黃思聰表示，上月公佈「一號·西九龍」男價平均逾11%後，減價至今共售出約120伙單

位，整個項目已售逾95%單位，現尚餘14伙，包括9伙3房單位、4伙4房單位及1伙「天際尊戶」頂層特色大宅，即供呎價由8,021元起。由於不少準買家有興趣認購車位，因此推出50萬元車位折扣，買家更兼享車位訂價8折優惠；若買家不打算購買車位，亦可享50萬元傢俬裝修套餐現金津貼，優惠期至本週日。

至於恒基地產前日起向長沙灣曉尚及九龍城曉晉買家送印花稅及每呎500元至1,000元的裝修費後，長沙灣曉尚昨日售出1伙。其他新盤方面，消息指，黃大仙現崇山售出2伙。

一手住宅銷售操守指引重點

- 1.不得在價單公布之前或物業可供出售之前，索取或接受任何選購意向
- 2.需提醒準買家留意單位的實際尺寸，而非倚賴觀看示範單位所得的觀感
- 3.需提醒準買家閱讀樓書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、大廈公契(草擬本)及政府租契
- 4.須採取一切合理步驟核實宣傳品所載資料的準確性
- 5.不可在廣告中就樓盤的周圍環境作誤導性陳述
- 6.成交資料必須是根據條例所指的成交紀錄冊上所載的資料
- 7.除非獲指定為獨家銷售代理，否則要告知準買家尚有其他代理獲委任並獲分配不同單位
- 8.告知準買家樓盤餘貨時，應述明是整個項目、還是僅代理獲分配單位的售出數量
- 9.不應引述不屬於成交紀錄冊之內的銷售情況或資料(包括傳媒所載資料)
- 10.以「駁腳」形式承做一手盤的代理行，或需事先取得賣方同意

一手樓銷售新例 各方配合落實



■梁永祥(右)稱，代理不可向買家提供未經核實資料。旁為伍華強。 張偉民 攝



■梁志堅稱，新例有部分細節需要斟酌。 黃子慢 攝

代表。地建會執委會主席梁志堅會後表示，條例在法律上並無問題，但有部分細節需要斟酌，主要涉及售樓書、廣告以及發展商旗下子公司董事購入公司發展項目的申報安排，希望政府在處理上能簡化程序，因至今未有發展商推售新盤時跟隨條例，擔心條例生效後的情況，政府將在一週內回覆商會。梁志堅相信，發展商對新條例已做好準備，對新盤銷售不會有影響。

地建會盼簡化程序

新例在本月29日實施，有意賣樓的發展商需要於22日前交「新樓書」給銷售監管局，26日交「新價單」。但當局稱，截至昨日仍未接獲任何相關文件，預期發展商大多於接近上述日子才遞交該些文件。被問及市況淡靜，政府應否調整辛辣招？梁志堅認為應予2個至3個月時間觀察，但相信政府短期內不會撤銷，希望政府認為已達成效時可作定期檢討。

地監局予通告遵從

除地建會外，地產代理監管局亦為新例實施作準備，昨日發出一份新執業通告。地監局行政總裁伍華強表示，新

例條文複雜，業界普遍擔心容易負上刑責，通告將提供詳細指引，讓業界日後有規可循，一旦違規，輕則紀律聆訊，最高刑罰為「釘牌」，但若同時干犯新例，代理有機會被「雙重處罰」。

被問到若發展商日後提供錯誤資料，而代理於銷售新盤時轉述這些資料，會否涉及違規？地監局執業及考試委員會主席梁永祥稱，只要代理有合理根據，應可免違法。新例下亦不容許代理於價單公布前進行各種形式的收票或預留等。梁永祥強調，代理需要向準買家提供發展商已公開的資料，不可向買家提供未經核實資料。

代理望給半年適應

地監局將舉辦多場持續專業進修講座，並進行教育性巡舖，以及透過聚焦小組會議等，幫助業界了解新指引內容。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指，新例實施前該行會停用舊有的一手盤宣傳廣告及物品，亦會提供培訓課程予員工，並透過內聯網加強內部消息發放，讓員工掌握新例及指引的最新資訊。

利嘉閣總裁廖偉強稱，將就新執業通告進行跨部門會議，並對員工加強培訓，增聘法律部員工。強調日後銷售新盤時，會禁止員工胡亂發放新盤資訊，以免誤墮法網。香港置業高級執行董事伍創業則認為，地監局應給予半年緩衝期讓業界過度適應，彈性執法免「殺錯良民」。