

文匯

WEN WEI EDITORIAL COMMENTARY

警方依法辦事 學聯惡人告狀

學聯昨日舉行記者會，指責警方前日「暴力對待」向特首梁振英示威的學聯成員，及有男警員涉嫌「熊抱」女示威者。保安局副局長李家超回應說，任何參與集會和公共活動的人士都應守法及以和平的方式進行，而警方亦有責任維護秩序及公眾安全。事實上，學聯的粗暴衝擊不但威脅特首人身安全，更破壞社會秩序與安寧，警方依法維持秩序理所當然，發動衝擊的學聯現在竟倒打一耙指責警方「暴力對待」，完全是惡人先告狀。本港絕不容許激進分子挑戰警權衝擊法治，當局應追究相關人士刑責，社會也應支持警方執法，保衛法治基石。

在前日的衝突中，一班學聯代表頭繫「永不休戰」頭巾，在特首到場後隨即一擁而上包圍衝擊，導致場面極度混亂，險象環生，特首更差點被學生高舉的示威牌擊中。現場維持秩序的警員為了防止示威者危及特首人身安全，也避免釀成意外，被迫採取必要行動恢復現場秩序，當中出現一些肢體衝突無可避免。而且，事件始作俑者是故意發動衝擊的學聯代表，而非維持秩序的警員，如果學聯能夠以和平守秩序的方式表達訴求，怎會演變成激烈衝突？學聯不反省已過，竟然還歸咎執行職務的警員，完全是顛倒是非。

應該看到，面對近年愈趨激烈的示威抗爭，警方

維持秩序的難度不斷增大。但儘管如此，警方一直嚴格依法辦事，在保障市民示威權利的同時，亦切實維護社會秩序。市民可以看到，在過去的示威衝突中，警員對於示威者的衝撞、挑釁、指罵都始終堅守崗位，克制忍讓，以文明專業的態度維持治安。學聯激進人士率先向特首及警方發動衝擊，之後卻倒過來指責警方，是對警權的一種挑戰。警方是維護香港社會治安的重要力量，部分示威者不斷挑戰警權，就是挑戰本港的法治基石和社會安寧，是罔顧港人福祉的做法，必須受到譴責。

學聯一班激進分子，有機會接受專上教育，卻沒有將精力放在學習之上，拒絕理性溝通慎思明辨，反而附和激進反對派的「暴民政治」歪風，動輒以暴力解決問題，近日更有變本加厲的趨勢。早前梁振英到城市大學出席學術樓開幕禮時，學聯激進人士已經肆意衝擊搗亂，令到一個莊嚴開幕禮亂成一團，有保安更因此受傷；現在又再衝擊出席活動的特首，甚至高調表明會參與「佔領中環」預演，鼓吹違法衝擊。這些都說明，學聯已經被一班激進分子騎劫，由一個學生團體墮落成激進暴力組織，目無法紀，與社民連、人民力量等沆瀣一氣。社會各界尤其是學界必須聯手遏止这股歪風，以免禍害莘莘學子。

(相關新聞刊A14版)

菲冷血傲慢 兩岸更應合力反制

菲律賓海岸防衛隊昨日公布調查報告稱，開槍是為了阻止台灣漁船逃走，且被殺的是非法捕魚的「壞人」。台灣地區領導人馬英九直斥菲方行為是「冷血謀殺」，台「外交部」也反駁菲方稱公務船「非蓄意」射殺台灣漁民的說法。事實上，菲律賓射殺台灣漁民是嚴重違反國際法的野蠻行徑，絕不容許狡辯，推卸責任，擺出冷血傲慢之態。台灣對菲的制裁影響有限，難以單獨解決問題。兩岸同胞血濃於水，大陸在事件上支持台灣，就是要維護台灣同胞的利益。台灣應與大陸合作，強力反制菲律賓的囂張氣焰，共同維護兩岸同胞的權益和尊嚴。

根據《聯合國海洋法公約》，在無爭議海域不能單方面行使所謂的執法權；即使在無爭議的專屬經濟區內，沿海國行使合法的執法權時，對他國漁船也不能使用武力。此次菲方射殺手無寸鐵的台灣漁民，是嚴重違反國際法的野蠻暴行，是蓄意的「冷血謀殺」，絕非不慎的意外。菲律賓對台灣漁船採取野蠻行徑由來已久，台漁民被扣押甚至打死、打傷屢見不鮮。如今菲

方再添新的血案，理所當然須承擔全部法律責任，應向台灣作出正式道歉、賠償損失、嚴懲兇手，還台灣受害者一個公道。

事件發生後，台灣朝野群情激憤，已經啟動11項制裁措施；大陸方面也第一時間做出回應，強烈譴責菲方。在兩岸攜手施壓下，菲律賓作出一些讓步。值得注意的是，台灣的學者分析，台菲之間的經濟聯繫有限，台灣的制裁對菲影響微不足道；相反，菲律賓對大陸的經濟依賴程度高，菲更擔憂大陸的制裁，如果大陸不採取實質性的舉措，台灣很難迫使菲律賓低頭。菲律賓總統發言人也聲稱，台灣祭出制裁雙方都不好，菲已準備應對計劃。言下之意是向台灣示威，菲並不在乎台灣的制裁。

關心台灣漁民的海上安全，決不允許菲律賓胡作非為，是大陸關注此次事件的出發點。大陸在台灣最需要幫助時出手，及時釋放出最大的善意和誠意。台灣應該排除政治干擾，與大陸攜手打擊菲律賓的囂張氣焰，共同維護兩岸同胞的權益和尊嚴。

(相關新聞刊A1版)

貨源少
價錢硬
辛招辣

3周售47伙挫87%

新盤銷情史上最冷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)《一手住宅物業銷售條例》自上月29日實施以來，3星期內能按新例推售的新盤僅3個，合共推出197伙，在貨源選擇少及「辣招」影響下，加上價錢企硬，迄今銷情冷淡。一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，截至昨晚9時此3盤合共累售47伙，套現逾8.7億元。中原地產亞太區總裁陳永傑預期，5月份一手盤只能售出約100伙，與去年5月同期售出約818伙相比，大減87%，料為史上最一手盤銷情最慘淡的月份。

3個按新例推售的新盤包括全新樓盤何文田DUNBAR PLACE、貨尾盤粉嶺逸峯及九龍城The Avery。另外，恒基及新世界合作於元朗貨尾盤尚悅昨晚亦上載及向一手住宅物業銷售監管當局提交了按新例的銷售說明書，銷監局發言人昨回應指，會盡快審視該樓說明書。

DUNBAR爆「撻訂」 買家蝕124萬

於現時已按新例推出的3個樓盤中，太古地產於何文田DUNBAR PLACE是唯一的新盤，於4月30日首批推出30伙，平均實呎價20,869元，根據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，截至昨晚9時累售17伙，套現7.32億元，售價由2,414.1萬至4,163.3萬元，實用面積由1,208至1,830方呎，實呎價由19,655至22,083元，其中已推出的10伙C單位全數沽清。

不過，DUNBAR PLACE亦出現新例後首宗「撻訂」個案，據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，一度於5月5日簽定臨時買賣合約的16樓B室，於定臨時買賣合約交易未有進展。地地發言人指，確認該買家已取消交易，按DUNBAR PLACE價單資料顯示，倘買家未能於簽訂臨約5日內簽訂正式買賣合約，會視為終止買賣合約並沒收臨時訂金即樓價5%，以其售價2,484.4萬元計，即撻訂124.22萬元。

逸峯套逾1.37億 Avery累售1伙

至於香港小輪於粉嶺逸峯，按新例於4月29日起以原價重推146伙，實用面積由455至754方呎，平均實用呎價9,350元，售價介乎414.7萬至709.5萬元，實用呎價8,576至10,367元。據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，截至昨日早上10時，逸峯累售29伙，套現逾1.37億元，售價由391.4萬至666.93萬元，當中24伙買家採用即供付款方式，4伙買家採用建築期付款，1伙買家採用二按付款。

剛於本周三以原價重推，由信和置業發展的九龍城The Avery最後21伙，實用面積由225至316方呎，平均實呎價20,044元，發展商繼續提供於新例實施前的優惠，包括信和之友額外有1%樓價折扣及置業有禮額外2%樓價折扣，若買家選用即供付款可享6%樓價折扣，此盤最多可享8%樓價折扣。據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，截至昨晚9時累售1伙，為22樓D室，實用面積225方呎，扣除信和之友額外1%及置業有禮額外2%售價折扣後的售價



■DUNBAR PLACE出現新例後首宗「撻訂」個案，撻訂124.22萬元。



■據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，The Avery截至昨晚9時累售1伙。

計劃下半年推售新盤

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	葵涌昇柏山	402
	日出康城3期	1,648
	大埔鳳凰山	1,350
	荃灣西七區環宇	1,720
新地	元朗蘭營	780
	西環IMPERIAL KENNEDY	161
	南區壽臣山SHOUSON PEAK	6*
	屯門龍門2期	911
	粉嶺項目	約100
恒基	九龍界限街68號曉柏·御	41
	九龍界限街51號曉柏	59
	烏溪沙迎海2期	865**
新世界	元朗柏譽	51
	元朗漆林	236
	洪水橋項目	98
	元朗漆柏	1,620
	柯士甸站項目C地盤	576***
	跑馬地桂芳街8號項目	156
	堅尼地城南里8號項目	100
信和	灣仔匯匯B區	181****
	觀塘觀月·樺峯	299
	大埔海濱·天賦海灣	193
嘉里	港園灣	175
	合計	11,728

註：*計劃今年推售數目
新世界亦佔權益、*會德豐亦佔權益、
****合和亦佔權益

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

萬二新盤下半年搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府調控樓市下，加上一手住宅銷售條例4月29日生效，大部分發展商仍在趕製貨尾及新盤的新售樓書中，5月一手盤銷售將創新高，大部分新盤將順延至下半年推出，料共有11,728伙新盤推售。中原亞太區總裁陳永傑表示，政府壓抑需求令成交低迷，故不看好下半年新盤市道，料不減價賣不去。

月推1675伙 不減價難賣

據年初各大發展商公布的銷售部署，下半年有機會推售的新盤合共11,728伙，若全部獲批售樓紙及可如期推售，即未來7個月每月要推1,675伙。惟面對政策市，各大發展商亦要適應新例。陳永傑估計，部分發展商因持有不少收租物業或其內地賣樓收益可保持合理利潤下，未必肯減價賣樓，或押後推售香港住宅盤大計，下半年實際推盤量或會比預期少。資料顯示，新地及新世界早前已下調今年賣樓目標20%。

6月至年底有機會推售的新盤中，僅長實便有逾5,000伙，包括葵涌昇柏山、將軍澳日出康城3期、大埔鳳凰山及荃灣西七區環宇。新地亦有近2,000伙，包括元朗蘭營、西環IMPERIAL KENNEDY、屯門龍門2期及粉嶺項目。新世界則有逾3,000伙，包括元朗柏譽、漆林、漆柏、洪水橋項目、柯士甸站項目C地盤、跑馬地桂芳街8號項目及堅尼地城南里8號項目；恒基亦有近千伙，包括九龍界限街68號曉柏·御、九龍界限街51號曉柏及烏溪沙迎海2期。

銷監局：未發現重大違規

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)《一手住宅物業銷售條例》於4月29日全面生效以來，一手住宅物業銷售監管當局亦開始執行相關法例，檢視售樓書、銷售安排、價單、示範單位以至網上售樓書等，亦到示範單位巡視，目前已按新例推售的3個新盤或多或少都要有要檢討地方，主要集中在售樓書的平面圖尺寸、及示範單位應有更多指示。根據銷監局觀察，賣方在得悉有關建議後均迅速修改售樓書及示範單位。

銷監局指，價單、載有銷售安排的文件及成交紀錄冊大體上符合《條例》要求，但其中一個項目，在推售首日未有按《條例》要求，提供空白的成交紀錄冊供公眾閱覽。

眾閱覽。

倡示範單位展示更多告示

截至5月13日止，銷監局人員曾15次巡視3個一手住宅發展項目的售樓處，及5次巡視兩個已開售的一手盤示範單位，大體上符合《條例》要求。惟當局指，當中有些部分尚有改善空間，例如，示範單位內可展示更多告示，告知準買方示範單位內的內部尺寸與售樓說

一手企硬

拒減價賤賣

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)佛誕一連3日假期，一手市場僅3個新盤應市，氣氛冷清。然而，3個新盤的價位未有因市況淡靜而減價促銷，只是一如以往提供即供折扣等慣常優惠政策。翻查數據，自上月底一手新例實施以來，粉嶺逸峯及九龍城The Avery先後重推，但定價未見明顯下調，整體價位與同區二手差距亦無大幅改變，The Avery更因新推特色戶而推高呎價，雖然發展商信置表明項目屬原價重推，但已印證出在市況淡靜之下，發展商寧可選擇不賣，也不願賤賣單位。



Avery貨尾維持原價

The Avery即使於本周只沽出一伙，但項目重推最後21個單位的平均實用呎價20,044元，相比於一手新例前已售出的標準單位平均實用呎價18,113元，帳面上提價逾一成，但由於最後一批單位中有3伙為特色戶，故令呎價被推高，公司營業部聯席董事田兆源(見圖)日前亦表示，該批單位維持原價重推，並繼續2%的置業優惠。然而，不論是原價抑或加價，已反映發展商暫未有減價意向，無意平賣。相比同區的恒地曉峯及英皇御，太子亦相差無幾。

逸峯開價貼區內二手

此外，一手新例實施以來，另外兩個新盤香港小輪粉嶺逸峯及太古地產何文田DUNBAR PLACE亦先後應市，當中同為新例後重推的逸峯在新例實施首日已可銷售，涉及146伙，實用平均呎價9,350元，相比新例前首批138伙實用平均呎價9,342元，價位持平，但當中涉及單位的座向、景觀以至單位戶型均有一定程度的差異，故只可印證發展商在帳面上沒有明顯的價格調整。有區內代理指，近期粉嶺區同類二手價位一直徘徊於7,000元至8,700元，變化不大，逸峯的開價與二手差距不大。

至於由DUNBAR PLACE，為一手新例實施下首個全新推出的新盤，至今累售17伙，發展商以平均實呎20,869元首推30伙，單由表面數字上看，呎價較去年10月初開售的太子道西Kadoorie Hill低約兩成。有代理年初時估計，DUNBAR PLACE意向建築呎價2萬元，如今首推平均實呎2萬元，顯示地地開價未算進取，但發展商日前亦表明不會改變推盤部署。

一手盤與鄰近二手盤售價比較

項目	最新呎價	新例前呎價	同區同類物業呎價
逸峯	9,350元	9,342元	約7,000至8,700元
The Avery	20,044元	18,113元	約19,000至23,000元
DUNBAR PLACE	20,869元	不適用	約20,000至25,000元

註：所有呎價以實用面積來計算，物業價格比較亦會因發展商、座向及景觀等因素而有所差異，以上呎價僅供參考

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

明書內陳述的內部尺寸有輕微分別，是因為示範單位的牆壁有塗上裝修物料。銷監局認為，上述遺漏或錯誤，屬技術性過失，不涉及嚴重違規。

另外，截至5月13日銷監局接獲1宗對兩個一手銷售網頁的投訴。銷監局完成調查認為，被投訴的兩個網頁沒有違例，包括沒違反《條例》就廣告的要求。《條例》並沒要求賣方必須在提供了售樓說明書、價單及/或載有銷售安排文件後，才可就一手項目進行宣傳，不過作促銷有關住宅物業的廣告須符合《條例》要求。