文匯社論 WEN WEI EDITORIAL

中央冀正能量成為香港主導力量

中共中央政治局常委、全國政協主席俞正聲昨日在京會見香港友好協進會訪問團時，對香港社會提出四點希望：希望各界堅持「一國兩制」原則及擁護基本法，支持特區政府及行政長官梁振英依法施政，做好青年工作，為香港的繁榮穩定多作貢獻。俞正聲提出的四點希望，表達了中央希望正能量成為香港社會主導力量，堅持依法治港，促進香港的和諧穩定，集中精力推動經濟發展，避免太多負能量消耗香港社會寶貴的精力和時間。

俞正聲的四點希望，是互相緊密聯繫的。首先，是希望社會各界堅持「一國兩制」原則及擁護基本法。這既是再次明確了堅持依法治港的方針，也具有鮮明的針對性。目前香港正在進行特首普選的討論，有關討論應在基本法的法治軌道上理性進行，對此中央的立場是堅定不移的。最近，全國人大常委會委員長張德江在京會見香港紀律部隊交流團、國家副主席李源潮在京會見本港高級公務員訪京團，都強調香港不能脫離法治軌道，強調尊重基本法。這對於香港來說，無論是發展經濟、改善民生，還是進行政改、推進民主，都很有指導意義。

其次，是希望社會各界為香港的繁榮穩定多作貢獻。俞正聲指出，上海自由貿易區的成立，不會對香港構成威脅，強調自貿區只是「改革試驗區」，而非「政策優惠區」。這當然不乏釋除港人擔憂之意，但更是鼓勵港人自強不息，不要怕上海等地的發展構成威脅，關鍵是香港社會要實幹興港。

第三，是希望各界支持特區政府及特首梁振英依法施政。俞正聲指出，反政府不利香港的繁榮和穩定發展。堅定支持特首和特區政府依法施政，是中央政府的一貫立場。當前香港經濟發展處於關鍵階段，又面臨2017年特首普選，特首和特區政府面對的挑戰和困難不容低估。在這種情況下，各界更應該支持特首和特區政府依法施政，若任由反對派反政府、反梁，只會拖累香港的經濟民生和政制發展。

第四，是希望愛國愛港團體繼續加強青年工作。青年是香港的未來。值得留意的是，有一些香港青年往往將人生道路上遇到的問題和困難歸咎於兩地的交流與合作，這是由於他們對香港與內地相互依存的關係缺乏認識。對此，愛國愛港團體應在青年工作上多做工夫，讓年輕人深入了解「一國兩制」和基本法，明白到兩地相互支持，將會獲益更多，香港的年輕人才會有更大發展空間。

(相關新聞刊A2版)

重罰虐傭 維護傭工天堂美譽

2名僱主夫婦早前被控以毒招變態虐打印傭，昨日被法官裁定8項襲擊罪名成立，女被告於虐打案中作主導，重判入獄5年半；男被告雖罪責較輕，卻無阻止妻子惡行，亦判入獄3年3個月。法庭今次重判虐傭僱主，目的是要產生阻嚇作用，以有效保護外傭在港工作人身安全，維護香港外傭天堂美譽。香港是國際城市，除印尼和菲律賓等外傭，亦吸引了來自世界各地的外來人士來港工作。確保香港僱傭關係文明安全，有助維護香港國際城市聲譽，排除外地勞工來港工作的憂慮。

案中控方指控被告涉及向事主毒打、索帶綑綁手腳、斷水斷糧等虐待行徑。雖然法官形容部分受虐經過誇張失實，但法官同意控方證人法醫誠實可靠，認為事主身上多處傷勢沒可能由印傭自殘造成。案件凸顯印傭背井離鄉來港工作，人地生疏，語言不通，遇事較難尋求協助，一直是香港的弱勢群體。尤其一旦簽妥合約後，中介公司鮮有跟進外傭情況，加上外傭本身教育水平偏低，不了解自身權益，往往陷於難以自救的境地。

事實上，大批外傭來港打工，為港人提供全職的居家服務，分擔了煮食、清潔、照顧長幼等家務責任，讓更多職業婦女可外出工作，為香港釋放大量勞動力。外傭對本港經濟有特殊貢獻，政府應提供安全可靠的工作環境，保障外傭在港期間的工作權益。

現時約有31.8萬名家庭傭工在港工作，港人僱主向以善待外傭見稱，今次出現虐打印傭的事件，只屬極端案例，大多數僱傭關係仍屬良好。針對外傭和僱主之間的一些問題，當局應研究優化僱主和外傭關係的政策和措施，同時向外傭提供配套支援，並積極聯繫本港外傭團體，了解外傭來港後的適應問題，維持香港傭工天堂美譽。僱傭雙方亦應加強溝通，僱主應體諒外傭來港的文化差異，發現任何糾紛和矛盾時，應及早處理和化解，避免矛盾惡化。

(相關新聞刊A6版)

豪宅地價2周跌兩成

百利保財團24億奪九肚地 呎價6837元 同區最低

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）豪宅地價2周跌兩成！受美國退市、政府不撤辣招等影響，昨揭標的沙田九肚山地皮，由富豪國際及百利保合組的財團以23.9億元投得，折合每呎僅6,837元，創同區新低，較市場預期下限低2.3%，亦較9月4日由俊和投得同區地皮的每呎8,382元，短短2周大跌價18.4%。其實，俊和該地皮已較一個月前批出的同區地皮跌價8%。分析指，地價越賣越平，並跌幅加劇，反映退市、辣招影響增大，未來樓市下行壓力加劇。

地政總署昨公布兩幅住宅用地的招標結果。兩幅用地的批租期為50年，地價總計為25.3億元。其中位於新界沙田九肚第56A區的沙田市地段第578號地，由富豪國際及百利保聯手以23.9億元投得。另一幅位於灣仔適安街的內地段第9049號地，則以1.4億批予信置。

豪宅前景不明朗惹戒心

奪得九肚地皮的富豪國際董事范統形容，今次中標屬「開心價」，認為政府推出樓市辣招後，地價逐步回落，預期未來仍有下跌空間，惟幅度不大。他預計，項目總投資額為42至45億元，將興建逾30間獨立屋，以及逾100個住宅單位。

九肚地皮上周截標只接獲8份標書，為該區過去兩年推出的7幅豪宅地反應最差之一幅，測量師並調低估值，料每呎地價7,000元至8,010元。兩周前俊和以價每呎8,382元樓面地價投得同區沙田市地段第579號地，呎價已為當時九肚山一帶低密度豪宅地新低，較一個前同區B6地盤的9,071元低近8%，想不到「低處未算低」，是次第578號地呎價短短2星期再跌18%至6,837元，是今年賣出的5幅同區地皮中的最低呎價，更較年初兩幅景觀較差的地皮，還低25%至37%。**(見附表)**

地皮形狀較差 剪裁有困難

美聯測量師行董事林子彬認為，九肚地以低價批出反映政府願意以較低價批地，以增加單位供應量，同時，在政府表明不撤辣招及豪宅成交淡靜下，反映發展商對豪宅後市趨審慎，而項目的發展密度較高，可發展為洋房的比例較少亦是地價較低的原因。

中原測量師行執行董事張競達認為，是次招標地皮形狀較差，剪裁上有一定困難，再加上對該區地皮有興趣之發展商或已於早前奪得地皮，目前豪宅市場前景充斥不明朗因素，發展商對豪宅前景睇淡，投地及出價態度轉趨保守，令地皮以新低價成交。

信置1.4億獲灣仔地超預期

至於規模較細的灣仔適安街地皮，共接獲15份標書，反應活躍，結果由信置以1.4億元成功投得，每呎樓面地價12,497元，高於市場預期。信置預計，項目的總投資2.8億元，將發展為精品式住宅，集團並表示看好港島灣仔區發展前景，加上市區單位供應有限，是次成功投地，可進一步伸延集團在灣仔的物業覆蓋範圍，產生更大的協同效應。

分析認為，兩地的開標結果反映市場需求以細單位主導，未來發展潛力高，反觀豪宅市場受招辣影響，前景較多不利因素，市場漸趨兩極化。

■沙田九肚山56A區地價越賣越平。

九肚第56A區賣地紀錄

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間	發展商
A地盤	1,030,000	55	5,332	8/2011	信置、嘉里、萬泰
B5地盤	50,376	5.315	10,551	5/2012	資本策略(尚家生活品牌)
B3及4地盤	318,076	30.38	9,551	8/2012	永泰、萬泰
B1地盤	142,386	14.67	10,302	1/2013	永泰、萬泰
B2地盤	130,460	14.2	10,885	3/2013	新地
B6地盤	134,496	12.2	9,071	8/2013	香港興業、南豐
沙田市地段579號	323,308	27.1	8,382	9/2013	俊和
沙田市地段578號	**349,550**	**23.9**	**6,837**	**9/2013**	**百利保、富豪**

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

地價越賣越低 樓市下調先兆

記者 黃嘉銘

沙田九肚山豪宅地皮以創區內新低樓面呎價的不足7,000元成交，地價2周大跌近兩成，反映發展商出價保守看淡後市。有專家認為，近期發展商推盤定價不及以往進取之餘，買地出價態度更見保守，令地價越賣越低，加上美國退市消息及辣招影響，樓市下行壓力增大，豪宅將首當其衝。

風險增 發展商看淡後市

經濟學者關焯照認為，剛批出的九肚地皮僅以樓面呎價不足7,000元成交，反映出發展商明顯看淡後市，而且近期豪宅空置率明顯愈來愈高，二手市場的豪宅供應不少，而且整體豪宅價格的確是下跌得最明顯，令屬於中高檔次的九肚地價難免受壓。他指，現時市場不少富戶均選擇沽貨，反而財力不足的用家爭相上車，這並非正常現象。他預計樓價至2015年底可跌3成，豪宅更是首當其衝。

浸會大學財務及決策系副教授麥萃才則認為，九肚累積供應太多，而且區內住宅客路正正是現時最淡的豪宅客，受各種辣稅包圍下，境內外的富豪都不願沾手香港「磚頭」，發展商自然要面對有關風險因素，出價亦會保守。然而，麥萃才不認為香港樓市會因而大瀉，皆因市場上租務仍然暢旺，業主「投降」機會不大，他相信年內樓市仍持續偏軟，但對於樓價大跌5成之言論絕不認同。

租務仍暢旺 料不致大瀉

戴德梁行香港董事總經理陶汝鴻表示，現時九肚可形容為中高檔版本的將軍澳，令發展商出手愈來愈低。但他認為整體地價的後市不會太差，以同日開標的灣仔適安街地為例，每呎樓面地價高達12,497元，反映市區地皮有價有市，不可因個別地區的賣地成績差而斷定地價大跌。

事實上，連帶以往一向看好樓市，多番鼓勵人買樓的長和系主席李嘉誠日前也形容樓價走勢亦難以估計，並認為發展商的經營環境較以前艱難，確反映樓市前景不能樂觀。

專家解讀

曾俊華：辣招有效控制樓價

■曾俊華稱，壓抑樓市「辣招」是非常時期的非常措施。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）政府早前推出多項「辣招」穩定樓市，兩條相關法案仍然有待立法會復會後三讀審議，財政司司長曾俊華昨強調，「辣招」是非常時期的非常措施，過去推行需求管理措施一至兩年亦見成效，有效地控制樓價，盼望立法會盡快通過法案，為市民及市場帶來準確信息，政府亦會在適當時間盡快刪除相關措施。

長實集團主席李嘉誠指「辣招」負面影響明年將逐步出現。被問到「辣招」維持不變會否影響商界營運，曾俊華昨日上午啟程前往印尼峇里前回應指，本港整體樓市問題，最主要循供應解決，但需要一段時間才能收到成效，而壓抑樓市「辣招」是非常時期的非常措施，推出以來有效地控制樓價，「去年樓價累積錄得兩成多升幅，今年上半年僅錄得幾個百分點，較去年比較少，反映需求管理招數的效能。」

見效後會適時盡快撤招

曾俊華又說，堅持「雙辣招」能夠傳遞重要訊息，讓市民知道措施有效，希望立法會盡快通過相關法案，而政府在適當時間會刪除措施，「大家都知道信息很重要，正如美國最近談到退市，令很多資金在好多國家流出去，印尼兌換價亦跌了兩成多，利息更在兩星期內提升兩次並上升了75個點子。所以，信息要清楚，讓市民知道這些招數是要留下來，而且是有效的，我們一定會堅持，看到(成效)之後，我們會在適當時間盡快刪除。」

對於李嘉誠開腔表明「不遷冊」，曾俊華未有直接回應，但指出有關方面事情屬商業決定，特區政府會尊重。

一太：港寫字樓住宅租金全球最貴

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）根據第一太平戴維斯發布的全球十大城市租金報告World Cities Review指，香港成為全球商用寫字樓及住宅物業租金成本最貴的城市。緊接着第二貴租城市為紐約，剛於上半年取代倫敦。兩城市每年租金分別為155萬美元和153萬美元。

按照第一太平戴維斯的Savills Executive Unit (SEU)計算方法得出，一個七人團隊所需的辦公空間，在香港每年的租金達163萬美元。

報告指，香港房價在2009年年初的水平上，再升逾一倍。創紀錄房價引發公眾產生資產泡沫的憂慮和不滿。

西貢九龍灣地明招標 中原共估值38億

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）政府昨推出2幅地皮招標，分別位於西貢篤康村路住宅地及九龍灣宏照道與臨利街交界商業地，將於明天招標，11月1日截標。中原測量師行執行董事張競達相信，西貢地皮對市場仍有一定吸引力，因西貢區住宅用途地皮供應量一直不多，近日新界豪宅地皮招標反應冷淡對其影響不大。他續指，有九龍東商廈造價跌幅較住宅少，加上政府欲重點發展該區，故對九龍灣地皮造價頗有信心。

張競達認為，估計西貢住宅用途地皮每呎地價約4,500元，市值約7.8億元，最高樓面面積173,795平方呎，可興建不少於270伙單位。九龍灣商業用途地皮每呎地價約5,500元，市值約30.5億元，最高樓面面積555,034平方呎。兩幅地皮預期能為政府帶來38.3億元收益。