文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

兩岸聯手反擊日本右翼挑釁

前往南京與台灣方面大陸委員會負責人王郁琦會面的國台辦主任張志軍，昨日參觀南京大屠殺紀念館時表示，兩岸要共同面對日本右翼勢力挑釁，並堅決回擊。日本軍國主義曾給中華民族帶來深重災難，如今安倍企圖為侵略翻案，是向包括台灣同胞在內的所有炎黃子孫傷口上撒鹽。兩岸須攜手維護中華民族的尊嚴和利益，向日本右翼的危險行徑大聲說「不」，對其挑釁行為予以堅決回擊。

日本軍國主義對中華民族犯下的滔天罪行罄竹難書，南京大屠殺鐵證如山，任何人都抹殺不了。日本殖民台灣的51年間，掠奪台灣的寶貴資源，強迫台灣壯年男子為日本殖民政權充當「戰爭炮灰」，包括原住民在內的台灣人民共犧牲了60餘萬人的生命。日本強迫兩岸婦女充當慰安婦，是赤裸裸的反人道行為。但是，日本不僅不就其戰爭罪行向兩岸的中國人誠懇道歉賠償，安倍上台以來，反而更明目張膽地為侵略罪行翻案。安倍一意孤行參拜靖國神社，為軍國主義招魂。日本文部省更修改中學教科書，將釣魚島列為日本的「固有領土」。

日本前首相村山富市近日訪問韓國時指出，日本犯下褻瀆女性尊嚴的嚴重罪行，必須解決問題，批評部分日本人就慰安婦問題大放厥詞，令人羞愧。這反映日本國內的有識之士深明深刻檢討侵略罪行，才能改善與鄰國關係。這也更反襯出安倍的倒行逆施、顛倒是非不得人心，必將激起包括大陸、台灣在內周邊國家和地區人民更強烈的反感。

兩岸同胞都是炎黃子孫，是血脈相連的骨肉兄弟，是榮辱與共的命運共同體。抗戰期間，中華民族危在旦夕，國共兩黨以民族大義為先，合作構建了民族抗日統一戰線的堅固長城，一致對外，浴血奮戰，最終取得抗戰的勝利。近期，在釣魚島爭端中，兩岸默契保釣，佔據優勢，台日拉鋸16年的漁業協議得以簽署，正是兩岸聯手保釣換來的成果。

兄弟同心，其利斷金。兩岸必須牢記受日本軍國主義鐵蹄踐踏的民族苦難史，絕不能讓歷史的悲劇再重演。面對日本右翼企圖翻歷史鐵案，公然挑戰抗戰勝利成果和戰後秩序，兩岸須義無反顧地聯手對付企圖復辟日本軍國主義的共同敵人，堅決回擊日本右翼勢力的挑釁行為。

薯片案雖小 警示意義大

惠康超市一間分店出售一個品牌的薯片，價格標示為「標準價 $5.5」、「特價 $11.5 / 2件」，違反新修訂的《商品說明條例》。海關指分開購買兩件有關貨品實際較一次購買兩件便宜，價格標示誤導消費者，以為有優惠而選購更多數量，屬於虛假或具誤導性的商品說明，抵觸《商品說明條例》，被判罰款一萬元。香港享有「購物天堂」的美譽，長期以來形成的商業信譽千金難買。薯片案涉及金錢數目雖小，但對時下的一些不良營商手法有強烈的警戒意義，有利於維護消費者權益與香港的商業信譽。

新修訂的《商品說明條例》在去年7月19日生效，禁止不良營商手法，其中就包括作出「虛假商品說明」的行為。新例規定，商戶出售的貨品，標示價格如「原價、減價、特價」的詞語，須確保價格優惠聲稱是真實，並沒有誤導消費者。商戶若在價錢牌寫上「原價」及「減價」，該「原價」必須是商戶早前曾應用於同樣的產品的價格，以顯示是次標價屬「真減價」。商戶如將虛假商品說明應用於向消費者提供的服務，或向消費者提供已應用虛假商品說明的服務，即屬違法。一經定罪，最高可被罰款50萬元及入獄5年。惠康超市一間分店價格標示誤導消費者，不論是疏忽還是有心為之，也不論涉及金錢數目多小，違法就是違法，超市承認控罪，被判罰款一萬元。這對其他不良營商手法甚至是詐騙式營商手法，具有警戒意義。

香港是國際旅遊中心，享有「購物天堂」、「美食天堂」等美譽，令不少旅客慕名而來。隨着「自由行」政策的擴大加上人民幣升值，訪港旅客數量持續上升，消費能力不斷增加，為香港旅遊業和各行各業帶來商機，成為香港經濟持續暢旺的重要動力。但是，近年來，各種各樣的不良營商手法層出不窮，包括虛假商品說明、誤導性遺漏、餌誘式廣告宣傳、威嚇性的營業行為、先誘後轉銷售行為、不當地接受付款等，損害消費者權益，侵蝕香港購物天堂的美譽。

一些常見的不良營商手法，例如參茸海味店在交易過程中隱藏貨品真實價格誤導顧客、旅行團貨不對辦、貨品聲稱是全新行貨實際卻是水貨翻新等，嚴重損害消費者權益。因此，打擊不良營商手法，維護香港「購物天堂」的聲譽，保護市民和遊客的權益，是特區政府不可鬆懈的工作。 （相關新聞刊A1版）

屯門地價4個月跌四成

呎價2139低預期24% 區內12年最低紀錄

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市流年不利，屯門地價4個月跌四成。繼天水圍天榮站項目流標後，甫踏入馬年，兩大龍頭發展商新地及長實劈價賣樓，昨兩幅屯門地皮揭標，樓面呎價僅2,139元及2,571元，低市場預期24%及8.1%，比同區地價4個月跌四成，創出屯門區12年來最低賣地紀錄。測量師分析，最近市況波動，新興市場掀撤資潮，個別新盤大劈價，種種負面消息下，發展商對前景審慎；再加上政府大增供應，發展商選擇增加，終於令地價「大插水」。業界料區內二手樓價將跌5%。

兩幅屯門地皮均位於輕鐵建生站附近，其中規模較大，但較遠離鐵路站的震寰路與良德街交界的地皮(屯門市地段第508號)，由南豐以約4.56億元投得，佔地33,465方呎，可建樓面約213,121方呎，每呎樓面地價僅2,139元，限建最少370伙。相比去年同樣有限呎條款的三幅屯門地皮，當時每呎地價仍達3,534元至3,683元，其中去年10月香港興業以呎價3,573元投得湖安街項目，條件與今次南豐投得的震寰路地皮相若，但時間只相隔4個月，地價卻足足低了約四成。

新地呎價2571奪良德街地

翻查紀錄，上述地皮呎價更創下過去12年來屯門區的新低賣地紀錄，對上紀錄已追溯到2002年沙士前賣出的屯門海珠路、海皇路交界地皮(海典軒)，當時信置以2.64億元投得，每呎地價僅為805元。南豐發展董事總經理蔡宏興昨未回應低價買地，只以新聞稿回覆，指屯門區內分支家庭對住宅有需求，配合基建交通配套連繫中港澳各地，對地皮發展前景有信心。

而位置較接近輕鐵站的良德街地皮(屯門市地段第509號)，規模較細，但佔地亦達26,264方呎，可建約167,261方呎，限建270個單位，由新地以4.3億元投得，樓面呎價2,571元，亦較去年10月香港興業投得湖安街地皮低28%。新地副董事總經理雷霆表示，地皮位置接近輕鐵站，建築工程並不複雜，總投資約14億元。

劈價賣樓顯看淡後市

事實上，兩幅屯門地上周截標時分別有8份標書，市場預測最低樓面地價亦達2,800元，惟最後成交價低市場預期24%及8.1%，不少測量師都直呼非常意外。資深測量師陳東岳表示，新年後，股票市場已出現波動，而近月新興市場又出現金融動盪，最近已有發展商劈價賣樓，反映對後市亦不樂觀，這種情況下發展商出價保守在所難免。

再者，特首《施政報告》言明大增供應，本月內就有14幅土地或招標或截標，發展商選擇變多，抱着「中又開心，唔中都無所謂」的心態投地，寧願留力競投其他市區更優質土地，而且屯門屬於較偏遠地區，日後造價難以有驚喜，自然未能吸引發展商以高價投地。問及會否有「漣漪效應」，他表示仍要再觀察之後的地皮成交價，才能確立是否樓市出現轉勢。

落成後實呎料逾九千元

事實上，近月地價已顯著回落，農曆年前港鐵天水圍天榮站項目更加出現流標，正當市場未走出流標陰霾之際，昨日兩幅屯門地再緊接以極低價錢批出，市場預料個別發展商出價可能較2,000元更低，反映地產商對樓市前景並不樂觀。

雖然兩地以低價出售，但高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，目前建築費高昂，動輒每呎3,000至4,000元，較地價更高，相信兩地難以因為低價買就低價賣樓，日後連賺幅，預測實用呎價分別售約9,100及9700元。對於下周截標的啟德用地，他相信因為地區不同，加上有基建鐵路效應，不可直接比較，預期反應不會差。

■南豐以約4.56億元投得屯門市地段第508號地皮。

■新地以4.3億元投得屯門市地段第509號地皮。

近3年屯門賣地紀錄

地點	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間(月/年)	投得發展商
青山公路第48區前掃管軍營北地盤**	939,600	27.39	2,915	2/2012	嘉里
小欖冠發街	38,837	1.8	4,635	5/2012	英皇
掃管笏第56區掃管笏路**	376,891	13.88	3,683	1/2013	會德豐
虎地第52區富盛街	13,660	0.532	3,895	4/2013	羅家駒及相關人士
掃管笏第55區嘉和里山路與青山公路–掃管笏段交界	48,374	1.568	3,241	6/2013	華業(控股)
小秀第55區青山公路–大欖段**	159,372	5.6318	3,534	8/2013	永泰地產
屯門第44區湖安街**	154,200	5.51	3,573	10/2013	香港興業
青山公路–大欖段(屯門市地段第490號)	28,686	1.388	4,839	12/2013	英皇國際
小欖冠峰街(屯門市地段第495號)	8,439	0.6008	7,119	12/2013	福來發展有限公司
屯門第2區震寰路與良德街交界**	213,121	4.55878888	2,139	2/2014	南豐
屯門第2區良德街**	167,261	4.3	2,571	2/2014	新地

**限量地

製表：顏倫樂

看淡前景 新地長實率先劈價

後市部署

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屯門兩幅土地以低價賣出，或多或少反映出在政府未來持續增加土地供應下，發展商對樓市前景有所憂慮。政府不減辣，令發展商要補貼稅項變相減價才有承接；加上未來數年利息及建築成本上升，樓市前景變得更不確定，發展商出價自然不會進取。

事實上，去年10月以來，新地帶頭以送稅變相抗辣招推售天璽奏效，其他發展商爭相仿傚，令銷情加快，近日新地再以補貼印花稅變相劈價重推元朗爾巒，比去年3月首度推售時減幅最高達50%。長實於北角DIVA亦推出代香港私人名義客支付7.5%從價印花稅，即供付款延至270天。

利息建築成本升添風險

長實集團執行董事趙國雄坦言，由於現時買家入市成本比以前大增，按揭成數又收緊，發展商要吸客，幫助市民置業，自然要想方法，包括於稅務、延長成交期，及提供二按等，相信今年發展商仍會提供優惠助市民置業。

趙國雄亦指出，由於政府基建以及公屋工程、私人住宅工程爭相上馬，澳門亦有基建工程上馬，令建築費持續上升，目前建築費已升至每呎4,000多元，豪宅已升至每呎8,000元，發展商又要補貼稅項賣樓，計入利息支出等，投地時對地價的出價自然不太進取。由於香港經濟基調良好，今年加息不大，料樓價會於10%上落。

「賣幾多貨補幾多土儲」

會德豐地產主席梁志堅亦指出，目前市場缺乏建築工人，政府又着力興建公屋，加上澳門發展搶建築工人，令建築費貴過地價；目前建築費一般逾4,000元一呎，比部分地區地價還要高。他建議，政府工程及公營房屋可引入外勞，私人發展商則沿用本地工人，保障本地工人就業，才能紓緩建築費升幅，並已將有關意見向政府反映，政府方面亦已回應會考慮。

他指出，隨着會德豐地產的土地儲備增加及知道政府未來將推出不少地皮，買地時便可以較「揀擇」，今年以「賣幾多貨補幾多」的方式增加土儲。

區內二手價個半月跌一成

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）政府近來積極推地增供應，新界區成供應重鎮，區內新盤越來越多，更有新盤劈價散貨，二手樓價無法避免受壓厄運。屯門區內二手樓價於年初至今已跌近一成，大興花園有單位更要累減近34萬元以223.8萬元沽出。代理預計，屯門區二手樓價仍有5%下調空間。

專做屯門二手住宅買賣的祥益地產最近發表屯門樓市呎價領先指數僅錄255.91點，反映屯門區二手樓價持續下跌。祥益地產高級營業經理林偉光表示，截至2月9日，以實用面積計算錄得255.91點，對比上周下跌2.57%；指數由本年首期至今已累積下跌達10.46%，本周錄得指數中成份屋苑的成交仍以兩房單位為主導，佔整體高達75%， 能成功沽出主要因業主以減價招徠。

大興花園單位減價34萬

屯門大興花園近期1期2座低層G室累減34萬以223.8萬元沽出，實用面積394呎，兩房兩廳，實用呎價5,680元。原業主累減34萬元，始獲外區買家購入。近期放盤業主對議價態度略為回軟，亦見多了換樓客業主放盤，相信是與近期發展商為盡快「去貨」減價有關，預期未來半年，屯門區二手樓價仍有5%下跌空間。

中原伍遠帆表示，大興花園其中一個單位也要累減近22萬元以288萬元沽出。現時，業主普遍願減價，令物業成交加快。

祥益地產吳永豪表示，同區龍門居日前亦獲綠表上車客以243.8萬成交，累積減價達16.2萬元。業主為區外首置上車客，上述所錄成交單位為15座高層G室，實用面積592呎，三房兩廳，以實用面積計算平均呎價為4,118元，買家區外首置上車客。

新界供應多 樓價勢受壓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門區爆出12年地價新低，中原屯門、天水圍及元朗區資深營業董事方啟明表示，賣地成績差，對區內二手買賣會有心理壓力，業主或會願意減價賣樓，但因為樓盤建築期至少3至4年，而且目前建築費貴，計及發展商利潤後，日後售價可能7,000至8,000元以上，仍然高於同區樓價；再者，樓市低息環境持續，仍然有通脹問題，相信今次消息對區內業主的實質影響有限。

代理：二手業主有心理壓力

區內代理指，地皮附近有3個私人屋苑，分別為寶怡花園、海麗花園和盈豐園，均屬20年樓齡以上的屋苑，由於屬用家市場，成交向來不多，暫時無法看到賣地消息所帶來的影響，但對區內二手業主會有心理壓力。

美聯測量師行董事林子彬認為，今次地皮低價成交，與未來新界區仍不乏土地供應有關，加上不少為上車盤發展用地，故發展商出價較為審慎。據了解，政府早前將屯門區11幅土地由綠化及社區地等，轉為私人住宅發展，並有意加入來年賣地表內，僅這批土地就供應約8,000個單位，屯門區可算是政府一至兩年土地供應的主要地區。

林子彬稱，新界區未來土地供應不絕，故區內地價將存在壓力。然而，對於供應較少的市區用地及豪宅用地，估計發展商的吸納意慾較高，故這類地皮造價相對影響較少。

學者：投地出價料續保守

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，政府近年大增土地，目標達到年供應2萬伙，預期供應上升的情況下，發展商出價亦偏向保守，再加上地皮數年後推出，預期息口趨升，亦會增加發展商的賣樓風險，出價變得更審慎。他又說，今次低價成交的屯門地皮位置並不優勝，表現上亦不可與其他市區地相比，但預期日後發展商投地出價會繼續偏保守。

■有大興花園業主減價34萬元沽出單位。