

文匯

WEN WEI EDITORIAL

普選能否落實 關鍵在依法辦事

社科院昨日發表2014《中國法治藍皮書》，關注香港特首普選能否偏離基本法，強調普選能否順利落實，關鍵在於能否按基本法進行，爭取普選的行動要確保合法，而「佔領中環」及衝擊解放軍營的行動，有違法治精神。社科院的關注並非無的放矢。事實上，特首普選討論偏離基本法的傾向確實存在。反對派以「公民提名」和「政黨提名」架空提委會提名權，勾結「台獨」搞「佔中」等，其目的都是要使特首普選偏離基本法。目前，本港社會對政改的分歧儘管很多，但歸根結底還是要不要依法討論和落實普選的問題。社會各界只有在基本法和人大決定基礎上討論政改，才有可能實現「人人有份選特首」。

本來，香港特首普選必須符合基本法和人大決定，這涉及尊重基本法的憲制地位問題，是一個講法治的社會不應成爲問題的問題。然而，現在有些人硬要偏離基本法另搞一套。最明顯的例子是，基本法和人大決定規定由提名委員會實行機構提名產生特首候選人，但一些人卻提出「公民提名」和「政黨提名」，架空基本法規定的提委會提名權。反對派甚至威脅要「佔領中環」，並勾結「台獨」分子「指導」搞「佔中」，企圖脅迫中央接受他們違反基本法和人大決定的所謂

「真普選」。這實際上是要拆除香港通向普選的法治軌道。

基本法是香港特區一切權力的來源和所有制度的根基，特首的普選辦法必須受到基本法的規範。根據基本法和全國人大有關決定，制定普選辦法的規範包括：一要符合基本法的根本宗旨和立法目的，尤其要符合基本法關於政治體制規定的原則，必須尊重中央對普選問題的主導權和決定權；二要符合基本法第45條和全國人大常委會有關決定的具體規定，行政長官候選人提名委員會參照基本法附件一有關選舉委員會的現行規定組成；三要正確理解和堅持基本法和人大決定規定的提名委員會提名制度，由提名委員會實行機構提名產生特首候選人；四要符合基本法附件一第七條及其有關解釋的規定，特首普選辦法必須嚴格按照「五步曲」法定程序制定。

中央真心希望香港有普選，但落實普選必須按照基本法和人大決定辦事，這是事關普選成敗的關鍵，也是中央堅定不移的立場。如果香港一些人硬要離開普選的法律規範另搞一套，甚至不惜以身試法搞違法「佔中」，不僅要承擔莽撞和扼殺香港普選的全部責任，而且要承擔違法責任。

(相關新聞刊A2版)

「趕客」狂徒並不代表港人

立法會經濟發展事務委員會昨日討論旅遊發展局的工作計劃。多名議員關注近期連串針對內地遊客的抗議行爲，認爲違反香港的好客之道文化，又擔心會損害本港經濟。必須指出的是，遊客增多、香港設施不足的問題，可以理性平和地討論，尋求解決辦法。但一小撮極端分子惡意騷擾內地遊客，目的不是要增加接待能力，而是破壞兩地正常交流。這一小撮人的所爲並不代表香港人。本港大多數市民絕不認同極端分子針對內地遊客的惡劣行爲，更支持政府追究其法律責任，以維護兩地密切融合的良好局面。

香港作爲國際旅遊城市，擁有好客之都的美譽。但是，近日極少數極端分子屢屢在尖沙咀、旺角等遊客集中地，粗暴辱罵、驅趕內地遊客，造成極其負面的影響，讓外界誤以爲香港人對待內地遊客驕傲無禮、過橋抽板。實際上，「趕客」狂徒只是一小撮人，絕非香港社會的主流，廣大香港市民還是真誠友善地對待內地遊客，歡迎內地遊客來港遊玩、消閒，香港仍是一個好客安全的地方。

面對遊客增多，香港有必要研究增加接待

能力的問題。但是，近日極少數極端分子借題發揮，惡意攻擊騷擾內地遊客，卻是另外一回事。他們在騷擾內地遊客的行動中，一再打出港英時期的「龍獅旗」，叫罵「中國人滾回中國」的惡毒口號，這是赤裸裸的「港獨」行徑。由此可以清楚看出他們的目的是要製造矛盾，挑動兩地民衆的對立，破壞兩地良好的交流合作。本港社會對於鼓吹「港獨」、挑動兩地對立、損害繁榮穩定的所爲，予以猛烈抨擊，紛紛要求政府採取法律手段，維護內地遊客的權益，捍衛本港的法治尊嚴。

中央一直關愛照顧香港。香港的水、食品都有賴內地數十年來穩定的供應。在香港經濟處於低谷的時候，中央應香港要求及時推出包括「個人遊」在內的多項政策，增強了香港競爭力，促進了香港經濟民生各項事業發展，實現了內地與香港共同繁榮。本港一小撮極端分子攻擊內地遊客，破壞兩地融合，被內地媒體批評理所當然。但是，有人竟然反過來指責內地忘恩負義，完全是顛倒是非，居心不良，必須受到譴責。

(相關新聞刊A5版)

觀塘重建打造「小太古城」

提供1,700單位 5月招標 2019年完成

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)香港市區重建局昨日公布，今日會在本港多份報章及內地一份報章登報，邀請發展商就「觀塘市中心項目」第二及第三期發展提交合作發展意向書，爲期6個星期。市建局表示，是次項目總投資額高達180億元，是局方成立以來最大規模的重建項目的招發展意向工作。市建局又預計，兩個發展區可提供1,700個住宅單位，並形容會成爲「小規模的太古城」。局方期望今年5月可以爲項目進行招標，2019年完成。

建四住宅大廈 每幢最高48層

市建局昨日公布，「觀塘市中心項目」第二及第三期發展區是一個商業混合住宅的發展項目，佔地逾兩萬平方米，範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街。市建局預計，兩個發展區可提供商場樓面面積約14,420平方米，及興建四幢住宅大廈，每幢高42層至48層，提供1,700個住宅單位，實用面積600呎至800呎。

住宅樓下會設有一個半坎式多層平台，平台內會有兩層的公共交通匯處、小販市集、商舖、社區設施、面積達4,000平方米的公眾休憩用地等。

發展商投資額逾160億

市建局物業及土地總監溫兆華昨日表示，是次項目總投資額高達180億元，雖然市建局會承擔住宅樓下的多層平台、共17億元的建築成本，但發展商仍要投資逾160億元，所以相信需要多個財團或發展商合作，才有能力入標。

被問及近日發展商的投標意慾減弱，市建局會否擔心流標，溫兆華認爲可能性不大，「每份標書都有不同的情況，我們的標書清晰，亦不會將所有責任推給發展商，所以應該不會流標」。

歡迎內地發展商或港商合作

他續說，項目亦歡迎內地發展商獨自或與本港發展商合作，提交發展意向書，故在內地一份報章也有登報，「內地發展商有其優勢之處，他們可於內地預製建築組件，再將組件運到香港裝嵌，解決了香港建築人手不足的問題」。

就高投資金額或令小型發展商止步，是否對他們不公平，溫兆華強調，市建局亦曾研究將第二及第三期發展區的規模切細，但考慮到這樣做會令地盤上有太多發展商，實在難以協調，最終可能會拖慢整個「觀塘市中心項目」的時間表。他續說，現時小型發展商若想入標，仍可以與其他發展商合作，提交意向書。

提交意向書的截止日期爲4月8日，發展商要提交建議地價及分紅比率。市建局董事會已設立一個遴選小組，評審將收到的合作發展意向書。市建局期望可於5月邀請合資的發展商進行招標，並在7月正式批標，令發展區趕及在2019年完成。



觀塘市中心重建項目主要開發參數

參數	第一發展區	第二及第三發展區	第四及第五發展區	總數
地盤面積(平方米)	4,326	21,754	24,540	50,620
可提供住宅單位	約299個	約1,700個單位	-	約1,999個單位
商舖及變電站樓面面積(平方米)	-	17,021	94,759	111,780
寫字樓樓面面積(平方米)	-	-	65,860	65,860
酒店樓面面積(平方米)	-	-	32,000(約400間房)	32,000
政府機構或社區設施面積(平方米)	6,200	16,199	8,601	31,000
公共休憩空間面積(平方米)	-	6,400	6,300	12,700

資料來源：市建局 製表：香港文匯報記者 陳廣盛

參考「觀月·樺峯」呎價必超13,000元

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)市建局打算將「觀塘市中心項目」第二及第三期發展區打造成小規模的太古城，預計4年至5年後可出售樓花。若按現時設計及環境配套，以及參考同區新落成的「觀月·樺峯」實用面積平均呎價，相信未來的1,700個單位呎價將會更貴。然而，市建局物業及土地總監溫兆華強調，無意以豪宅作包裝。

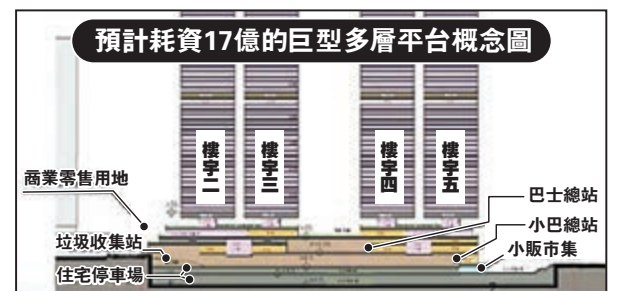
在「觀塘市中心項目」第一期發展區內的「觀月·樺峯」於過去兩天共沽出6伙，平均呎價由11,000元至13,000元不等。市建局物業及土地總

監溫兆華昨日更透露，第二及第三期發展區的單位絕對不會較「觀月·樺峯」低，「第二及第三期發展區的收購平均呎價近13,000元」，若要做到市建局不虧蝕，可以預算到該1,700個單位的平均呎價將會由13,000元起跳。

雖然市建局打算將第二及第三期發展區打造成小規模的太古城，但溫兆華重申，無意以豪宅作包裝。他說，該區地段優秀，交通方便，加上區內設施應有盡有，所以才會認爲售價不會太低。他又強調市建局無水晶球，賣樓情況都要看市況。



溫兆華。陳廣盛攝



17億公帑建平台概念圖。

17億公帑建平台 發展商逾期罰錢

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)「觀塘市中心項目」第二及第三期發展最值得注意的是，市建局首次向中標的發展商或發展團支付一筆定額近17億元的多層平台建築費，並列出多項規定，包括發展商須在45個月內完成平台，否則要罰錢。市建局強調，有關做法只是希望提高項目的吸引力，而非用公帑補貼發展商。

市建局破天荒向中標者支付一筆定額近17億元的多層平台建築費，局方更表示若發展商能以低於17億元興建好平台，多出來的錢就會歸發展商，令人質疑局方是否有意用公帑補貼發展商。

市建局物業及土地總監溫兆華解釋，多層平台將會是第二及第三期發展區中最重要的一環，因爲平台中會有兩層的公共交通匯處，容納9條巴士線及不少於19條小巴線，可將往來觀塘市中心的交通由第四及第五期發展區遷至交通匯處，方便整個項目的發展。

他指出，若17億元由發展商先支付，會大大降低項目的吸引力及局方對興建平台的「話事權」。「我們先給了17億元，就可以作出要求，要他們(發展商)先興建平台，但若是他們支付這17億元，我們都不好意思向他們要求太多。」溫兆華續說，局方已向發展商訂出多項要求，包括發展商必須在15年內曾於香港興建過公共交通匯處，若以發展團方式投標，名單不可以超過4間發展商，並一定要有一個發展商擁有逾50%股權作牽頭。另外，中標者須在45個月內完成平台，才能興建住宅大樓，工程延誤會被罰款。

溫兆華強調，17億元是局方經過計算通脹、建築成本等得出來的金額，而且平台內的設施及商舖完全由政府擁有及管理，故絕對不存在「益發展商」的說法。據了解，目前市建局已向銀行借貸，籌集好17億元的建築費。



逾94%基層受訪者支持推行租管，以保障租客的議價能力。郭兆東攝

逾94%基層家撐租管 聯席籲新思維立法

香港文匯報訊(記者 郭兆東)本港住屋租金持續上升，不少基層市民要求港府設立「租金管制」。據關注基層住屋聯席早前調查發現，逾94%受訪者支持租管，以保障住屋需求。聯席指，逾半受訪者正居於劏房，另有約8%居於天台臨時屋，隨時面臨業主加租或拒絕續約的情況，被迫失去家園。聯席建議，港府應研究過去實施租管的形式，以新思維進行租務管制立法。

運輸及房屋局局長張炳良早前強調，港府對「租金管制」立場沒有改變，仍然對租管政策有所保留，因實施

租管會衍生其他複雜問題。不過，由於住屋租金持續上升，不少基層市民仍然希望港府設立租管。關注基層住屋聯席去年12月進行爲期3個月的問卷調查，訪問301個基層家庭，發現當中99%曾成功申請關愛基金的一筆過生活津貼，另分別有50.8%及8.3%受訪者，居於劏房、木屋及天台屋等臨時房屋。

輪候公屋需時 惡性循環捱貴租

調查又發現，整體有73.4%受訪者正輪候公屋，另有逾63%受訪者在現址居住不足2年。聯席認爲，數

據反映基層市民經常因租金過高或被業主加租被迫搬屋，但同時輪候公屋時間又太長，結果需繼續捱貴租形成惡性循環。此外，聯席指87.8%受訪者認爲，以往1個月時間的停止租約通知期應該延長，令租客有較多時間另覓居所；同時，亦有88.8%受訪者認爲，如租客有意續租，業主除非有特殊理由，如重建收購及自住，否則「不能拒絕續租」；有逾94%受訪者支持推行租管，以保障租客的議價能力。聯席建議，港府應研究過去實施租管的形式，以新思維進行租務管制立法，找出適合本港的租管模式。