

文匯

新盤蜂擁搶客 入市更應三思

近日多個樓盤開售，據本報統計，12月開售的新盤供應達3,000餘伙。臨近年底，發展商趕尾班車「跑數」拚銷情，扭盡六壬推出各種優惠搶客，包括減價和提供高成數按揭催谷買家入市，新盤銷情持續熾熱。但是，未來住宅供不應求明顯上升，美國加息勢在必行，很可能出現樓價大幅逆轉、供樓負擔加重的情况，準買家更要量力而為，慎重入市。

目前本港樓價仍然高企，遠超一般市民的負擔能力。隨着新盤供應增加，發展商為求去貨，拋出五花八門的優惠吸引買家，送「辣稅」、以平過同區二手樓逾一成開盤已是指定動作，更大賣點是由發展商提供高成數按揭。有發展商透過旗下財務公司提供八成一按外，再向買家借出樓價15%貸款，免息、免供、免手續費及律師費，為期14個月，買家只需付5%首期即約30多萬元便可輕鬆「上車」。因此，近期新盤銷情熾熱，市場反應踴躍。

但是，影響本港樓市的各項利好因素正不斷淡化，一些負面因素逐漸浮現。首先，特區政府強調以釜底抽薪方式增加房屋供應，未來會有較大量住宅供應，有望令一二手樓價回落。運輸及房屋局日前公佈最新統計顯示，截至9月底，未來3至4年潛在的私人住宅供應達8.6萬伙，比政府公佈的7月底數據8.5萬伙進一步上升，即每年有超過2萬伙新供應。新盤供

應源源不絕，足以扭轉以往供不應求的狀況。發展商為求貨如輪轉，定價肯定更進取，樓價自然會應聲下調，由高位回落。

其次，亦是必須高度重視的，是美國加息已毫無疑問，而且加息速度及幅度可能比原先估計大，那些透過發展商高按揭而「上車」的買家將首當其衝受到影響。目前發展商提供的一按或二按，普遍息率均較銀行的息率為高，未來若加息兩厘，供樓開支便激增近三成。本港樓價每個單位動輒在五六百萬元以上，按揭負擔已佔市民收入比例四成以上，加息兩厘便會將比例推至五成的警戒線，令過度投資物業的人措手不及。進入加息周期樓價下滑是普遍規律，供樓負擔越來越重，樓價卻拾級而下，這是買家最不想見到的情況，屆時負資產問題恐將再度出現。

現在外圍經濟晦暗不明，美國加息對歐洲和新興經濟體的衝擊難以預料，再加上內地經濟增長放緩、本港零售消費回落，香港經濟難免面臨嚴峻挑戰，失業率隨時有機會回升。這些不明朗因素，肯定會影響投資者的購買意慾及決定，業界人士對樓市後市不抱樂觀。因此，雖然目前新盤供應充裕，選擇眾多，發展商又推出諸多吸引優惠，但準買家在買樓前更要慎重考慮，謀定而後動。

(相關新聞刊A2、A3版)

理性討論TSA 重大調整須慎重

立法會教育事務委員會昨日就全港性系統評估(TSA)舉行公聽會，聽取持份者意見。對於有家長要求取消TSA，署理教育局局長楊潤雄認為應先研究評估成效。TSA推行10多年，衍生出操練過度等一系列問題，偏離了評估系統客觀衡量教學質素的設計初衷。TSA固然在操作層面有值得改善的地方，然而在沒有更優勝的替代工具前，TSA不能輕言取消，不能完全抹殺其功能。有關各方更不應利用TSA攻擊政府，將立法會公聽會變成「公審會」，將家長學生當作政爭棋子。

談到TSA的存廢，首先應釐清這一評估工具存在的作用及意義。顧名思義，TSA是一個旨在了解掌握全港學生中、英、數基本能力的測試系統，在世界不少國家及地區都有實行。學校和教師基於這一測試的數據，可以持續改善教學方法和效能，提升學生的學習能力。在政府方面，相關數據亦促使官員檢視和改善教學政策及支援措施，提高整體的教育質素。TSA本意絕不是要加重學生的學習壓力。然而在具體執行的時候，不少辦學團體、學校因擔心TSA的成績與學校教學表現掛鈎，於是為學生「加操」，結果扭曲了TSA的設計本意，令學生淪為考試機器，搞得學生、家長和教師們都苦不堪言。

公眾詬病TSA導致學生「過度操練」，固然要撥亂反正，但解決方法不是簡單地讓TSA消失。適量的練習，是學生掌握知識必經的途徑，社會

要清晰地認識這一求學精神，切勿因噎廢食。遏止過度操練，應先找出TSA理念與實踐之間的落差，然後檢討具體操作的方法，制定系統且細緻的指引方案，矯正過往的偏差。對於TSA的爭議，現時的問題主要環繞在不必要的操練及評估執行的細節等方面，這些可以透過檢討、磋商和廣納建設性的意見去改善，TSA本身的理念和功能是不應受到影響的。

但是，近期本港反對TSA的聲音愈演愈烈，甚至要立即取消而後快，TSA的存廢已不是純粹的教育問題那麼簡單。昨日的公聽會，在有心人的推波助瀾下，演變成一場針對TSA的批判大會，甚至揪出年幼的學童進行「大控訴」，把TSA批判得一無是處，儼如剝奪學生學習、生活樂趣的惡魔。將TSA污名化、「釘死」TSA，其實是要攻擊政府的教育政策，向官員施加看似強大的民意壓力，目的是要迫使政府改弦易轍。這是繼「鉛水」事件後，有人再借民生問題政治化，給政府製造又一次施政危機。

將教育議題當作政治籌碼，將家長、學生作為政爭工具，成為一些歪理的犧牲品，這對學生是福是禍，市民應理性判斷。在尚未找到更優勝、更有效全面評估教學質量的工具前，基於學生的利益、社會發展的需要，政府必須慎重對待TSA的存廢問題，是否應該作出重大調整，如何調整，都不應在壓力下倉促草率作出決定。

(相關新聞刊A4版)

選後又搞事 「鳩鳴」再擾民

累聖誕前生意雪上加霜 激進分子擬除夕前大行動

香港文匯報訊(記者 張得民)旺角西洋菜街一帶商戶極度討厭、如同毒瘤般的「鳩鳴」活動在區選過後又再出現。參加區選但大敗而回的激進組織「人民力量」成員錢寶芬等，連日晚上又開始了在西洋菜南街的「嗷咪生涯」。有商戶直言，本以為區選後「鳩鳴」活動會從此消失，「但剛剛清靜了幾日，呢班友又來搞搞震。」商戶憂慮，聖誕前已不景氣的銷售情況，會因「鳩鳴」更加惡化。據悉，有激進組織成員罔顧節日歡樂氣氛，擬在除夕前再發動大規模的「鳩鳴」活動。

幾乎每晚都在西洋菜南街荷李活商業中心外嗷咪叫聲的「鳩鳴團」，主要是「人力」成員及其支持者，其搞手之一的錢寶芬更是「最積極分子」，差不多每天都到場「打鑿」。早前，她因參加區選，一改其兇悍打扮，穿著一身斯文裝束空降屯門友愛南選區，不過，選民對她並不買賬，最後錢寶芬的得票剛剛過千，僅僅是其對手、民建聯曾憲德得票的一半。而「鳩鳴團」的另一名搞手、「人力」執委譚得志空降港島小西灣選區，面對工聯會的王國興等對手，結果也落得繳羽而歸。

「青政」瞄準新東補選 訟黨諷「未夠班」

香港文匯報訊(記者 鄭治祖、鍾立)公民黨前成員湯家驊10月離任立法會議員，新界東補選將於來年2月28日舉行，「傘後團體」對議席虎視眈眈，有意向公民黨等傳統反對派「挑戰」。其中，大打「本土」的「青年新政」提出以初選來決定參選人選。東區區選區當選人、公民黨成員鄭達鴻昨日在出席一論壇時稱，新界東的議席是前公民黨成員湯家驊留下的，又「擔心」初選後可能會推舉出一個勝算不高的人出來，暗諷「青年新政」「未夠班」，但又政治投機地稱該黨「增加本土議題有理」。

香港電台節目《城市論壇》昨日討論區選後的政治發展。鄭達鴻在論壇上先聲稱，願意與「傘兵」合作，不抗拒「溝通」，但在評論到下星期會聯同公民黨秘書長與「青政」討論初選的問題時，就以「家天下」的口吻稱，該議席是由「公民黨」前成員湯家驊留下的，公民黨會積極爭取，又以台灣地區領導人選舉的「換柱爭議」做例子，稱協調後所推舉出來的洪秀柱，「勝算不高，需要關注」。

「一樓一指南」惹禍 區諾軒急「毀屍滅跡」

香港文匯報訊(記者 鍾立)民主黨「乳鴿」，特別是在南區利東一選區當選的區諾軒，被踢爆在WhatsApp群組對話中侮辱「挑機」傳統反對派的「青年新政」在砵蘭街派選舉單張是「派發免費一樓一(鳳)指南」，更死不認錯，被批評反映其為人之惡劣。區諾軒自知「犯眾怒」，將其facebook的有關留言隱藏甚至刪除，試圖「毀屍滅跡」。

根據近日在網絡瘋傳的WhatsApp截圖，民主黨當選區候選人、在選舉中落敗的李偉峰指，「青政會去風月場樓下開街站，廣收另類民意。」區諾軒即稱：「派發免費一樓一(鳳)指南。」林立志更發送了一張笑臉，似是同意此說。大批「青政」留言狠批「乳鴿」的輕蔑，並



「鳩鳴團」成員近日又出現在旺角西洋菜南街商店外。圖為「人物」成員錢寶芬(嗷咪者)和阿曹(持紙牌者)上週四晚在叫聲。左一是前來捧場的牧師馮智浩。(張得民攝)

「急call」參加者 僅七八人撐場
本報記者於本週五晚在西洋菜南街現場所見，原本8時起開始的嗷咪活動，但只得錢寶芬一人到場，只見她不斷打電話，似乎是在「急call」參加者。直到8時35分，數名參與者才慢吞吞到場掛標語及設置「咪箱」，最終到場的也只有七八人。對於這種狀況，錢寶芬也感「冇趣」。由於經過的途人對這種叫聲活動「避之則吉」，令到嗷咪現場更見冷清。在幾個人分別「嗷咪」約半個多小時後就草草收場。雖然「鳩鳴」活動既擾民又犯眾憤，但仍有「鳩鳴團」成員聲言會「晚晚到場」，更稱會在除夕夜(元旦前夕)在旺角舉行大規模的「鳩鳴行動」。對此，有附近的商戶則苦着脸對本報記者稱，目前零售商戶的銷情本已不理想，但這些搞事者仍樂此不疲繼續進行擾民之舉，相信聖誕的銷情實難以看好。

「青政」瞄準新東補選 訟黨諷「未夠班」

激進派支持者陳亦輝在范國威的facebook留言稱：「如果所有新移民包括非中國籍都可以申請，咁你就即係贊成啦？再問，即係你會贊成啦？即係你會贊成啦(好重要所以要問三次)，咁你講乜×係香港人優先？根本成件事無放香港人優先為考慮！」「Teemo Leung」稱：「唉，本來好支持新民主同盟，但係第一個政綱要維繫本土利益既(嘅)政黨，想唔到區議會一完就反轉豬肚！」

激進網民「Claudia Tsang」就留言破口大罵：「×你老母食×屎啦！扮本土出賣香港人！」「Kitty Lam」也批評道：「(范國威)還好意思說自己『走本土』路線？難道閣下已忘了對選民而言你的『賣點』是甚麼？閣下是否夠膽在來屆立法會選舉中，將自己的政治前途賭一舖？」「Chung Chung」更一語道破范國威政治投機的真面目，「完全係選票作怪，范國威見今次區議會選舉，激進本土派全軍覆沒，於是立即割席，全是錯判形勢，票價票價，到立法會選舉就知錯。」

「一樓一指南」惹禍 區諾軒急「毀屍滅跡」

要求區諾軒道歉。
不過，「曹操也有知心友」。民主黨支持者「Chan Kai Yuen」粗鄙地狡辯稱：「都唔係公開言論，點解有責任道歉？你係(嘍)屎坑屎屎要出公海執屎？成班on ××！」
「Xavier Fung」即反駁道：「港大校委會夠唔係公開言論論，點解我地(嘍)要追究嘅？紅鴿係咪想表演雙重標準俾大家睇？」
「福水 Fook Shui」也稱，「根據上面嗰位講法，唔係公開就唔洗(使)負責？咁麻煩你寫張紙話只要有人唔係公開謀殺你就唔洗(使)負責，我相信大家會排住隊拉你去後巷一人一刀，就係因為你地呢心(嘍)社連左膠大學生經常不負責任嘅態度同言論造就咁一大堆唔為自己言行負責嘅政治人

物，你個人本身就應該捨去堆田(填)啦！」
「SauWai Chan」也稱：「唔係公開言論，可以話有責任架(嘍)，不過公私不一既(嘅)人，肯定係唔誠實既(嘅)人咁解啫！」
趙旭光稱「青政」係鴿黨「頭號敵人」
曾在砵蘭街派選舉單張、疑為被辱主角的趙旭光，昨日則在其fb鄰抽民主黨曾經爆出多宗涉及性工作者的「嫖妓醜聞」：「人地私人講嘅嘢，我冇乜所謂，佢地點睇青年新政都係佢地嘅自由。註：不過竟然知道足浴店嘅真偽，真係試過先知。」其支持者「Jiaheng Wong」就稱，「賊仔軒經常去一樓一……」
「Mole Yeung」留言稱：「本來仲覺得白鴿(民主黨)後生果(嘍)班仲有d(嘍)良知，而家完全認同，成班鴿都係物以類聚。」趙旭光即回應稱：「有良知，但青年新政係(民主黨)頭號敵人。」



徐英偉(左)、方國珊(中)及陳岳鵬(右)。facebook圖片

特寫
政制及內地事務局副局長陳岳鵬日前邀請在區選勝出的「傘兵」楊雪盈「飲杯嘢，傾偈交流一下」，卻被楊雪盈一方公開其facebook私訊，更慘被網民醜化為「狗公嫖女」。與陳岳鵬熟識的民政事務局政治助理徐英偉，昨日就替好友解圍，大嘆「以後嚟工作安排都係先同老婆報定案，避免會家變」，似是暗批楊雪盈公開私訊。
不溝通就說政府漠視年輕人意見，溝通就稱對方「搞分化」，辱對方為「狗公」，不知一眾「傘兵」到底「想點」？不過，正經的想法不多，借題發揮的可不少。在九龍城黃埔東選區落敗的「青年新政」游蕙禎，被網媒問及曾否收過陳岳鵬「約飲嘢」的私訊時稱：「佢無逼過我，不過就好似有逼過阿傑(在黃埔西選區當選的鄭傑賢)。如果問我，我會拒絕，話唔會出嚟。」

貼方國珊合照證誠意
徐英偉昨日在其facebook專頁發帖，坦言在他眼中，好的區議員無分黨派或政治立場，只有是否關心社區、熟悉社區、願意做好橋樑角色與政府溝通及為居民做實事，又「呻」道今時今日官員的工作越來越難做，做好官民溝通實在不易，更笑言：「以後嚟工作安排都係先同老婆報定案，避免會家變」。
陳岳鵬雖然慘被楊雪盈「請食檸檬」，但徐英偉昨日就載一幅與陳岳鵬及西貢區議員方國珊的合照，並提到「剛剛約咗一位熟悉社區的議員嚟啲去區飲杯嘢(嘢)」，證明陳岳鵬是誠心溝通而非「嫖女」。

今年在漁灣選區當選的徐子見，昨日在一論壇上稱，自己獲獲特區政府邀請見面，但他「擔心」進入諮詢架構沒有作用，只是大家「見面飲杯茶」。曾任教育局政治助理的楊哲安不同意其看法，認為有溝通才能增進彼此的了解，才有機會找到解決方案，不能只負面批評政府做得不好，故建議新當選者應該加入政府的諮詢組織，先進去聽清楚，多提出可行方案。
■香港文匯報記者 陳庭佳、鄭治祖

游蕙禎寸鴿黨：某區贏佢900票

香港文匯報訊(記者 鍾立) 游蕙禎日前在接受網媒訪問時，被問及立法會是否「青政」的終極目標。她稱：「能力範圍內做到就一定想做，呢個亦都係我地做嘅目標，想將『本土聲音』帶入議會。」
游蕙禎聲言，他們和「傳統泛選區上贏佢(民主黨)大約900票，對於佢抨擊我哋票宗之說，相信大家都睇到合唔合理。」
「青政」在今年區議會選舉中「九區八敗」，但就非常意氣風發，表明會考慮參加明年初立法會新界東補選，「挑戰」公民黨及民主黨等「傳統霸權」。「青政」成員之一、被支持者肉麻地稱為「蕙禎BB」的游蕙禎，近日在接受網