

# 任由「港獨」為禍 香港成就毀於一旦

行政長官梁振英昨日出席行政會議前提到，鼓吹「港獨」或「自決」，不單犯法的人要承擔法律後果，全港700萬市民亦要承擔政治和經濟後果。在政治上，「港獨」損害中央對香港的信任，破壞兩地正常關係；在經濟上，「港獨」會將香港捲入政爭漩渦乃至暴力流血，打破香港的安穩和諧，令香港喪失「資金避難所」的獨特優勢，得之不易的國際金融中心地位、發展成果都將因「港獨」而毀於一旦，每一個香港人都將是受害者。為捍衛香港安寧和市民共同利益，社會各界應清楚認識「港獨」的危害，支持特區政府依法遏止「港獨」，維護香港繁榮穩定、安居樂業。

世界上任何國家的中央政府，都不可能支持其地方政府鬧獨立、分裂國家。「一國兩制」是對香港最好的制度安排。在堅持「一國」的大前提下，中央不干預香港內部事務，貫徹「港人治港」、高度自治，同時中央大力支持香港發展經濟、改善民生、推進民主，國家始終是香港最堅強的後盾，為香港發展帶來機遇，更為香港迎接各種挑戰、渡過艱難提供最有力的支持和協助。繼續獲得國家的信任和支持，加強兩地互利合作，是香港的前途所在。「港獨」為禍，必然離間兩地關係，令香港與內地的關係惡化，這對香港百害無一利。

建基於優良的法治和管治，得益於背靠祖國的區位優勢和中央對港的優惠政策，香港成長為國際金融、貿易、物流中心。「港獨」氾濫

的後果，必將令香港這些地位和優勢蕩然無存，港人願意成為「港獨」的犧牲品嗎？台灣在陳水扁時期，「台獨」氣焰囂張，兩岸關係緊張，台灣錯失把握大陸發展的機遇，各項發展停滯不前，民眾苦不堪言。「台獨」的前車之鑑，香港豈能不引以為戒？

「港獨」為禍意味着社會撕裂、動盪。沒有穩定的社會和管治，就不可能有穩定的經濟，這是放諸四海皆準的規律。半個世紀以來，香港因為歷史和政治的原因，有幸遠離政爭動亂，成為一個人才、資金的避難場所，吸引海內外投資者在香港創造財富，也推動香港經濟持續發展，令香港成為一個「東方傳奇」。香港從來都是經濟城市，香港的地位是由經濟成就來決定的。如果任由「港獨」為禍，動搖香港的根本，無異自毀長城，香港動盪不安，海外投資者、人才肯定避之則吉，沒有資金、人才的支撐，香港經濟一落千丈，繁榮穩定、安居樂業淪為空談，港人前途從此坎坷多舛。

政治穩定、社會安寧是香港市民安身立命之本，港人絕不答應讓「港獨」威脅香港之本。全社會都應該明白，「港獨」不僅僅在於違憲違法，更對香港的前途和港人切身利益構成嚴重威脅。對待「港獨」，社會大眾不能做「沉默的大多數」，任由法治尊嚴、政治安穩、發展利益受到「港獨」分離主義的傷害，而一定要堅定地捍衛「一國兩制」和基本法，全力抵制「港獨」，對國家和香港負責，對香港的下一代負責。

# 提防樓市大幅波動 慎重考慮申請二按

花旗銀行昨日發表今年首季市民置業意向調查結果，顯示72%受訪者認為樓價會在未來12個月下跌，較去年同期22%的比例大幅跳升，更創歷來新高。本港樓市轉勢，而且受經濟不景、新供應增加、失業率上升等因素影響，市民對後市不抱樂觀。樓市景況對本港經濟影響舉足輕重，雖然「減辣」言之尚早，但政府亦須做好預備方案，防範樓市大幅波動，對個人財富及整體經濟造成衝擊。準買家更應充分估量自己的承擔能力，慎重考慮申請二按貸款，以免一旦樓價續跌、息口上升，淪為負資產，甚至無力負擔供款。

各種數據反映，本港樓價與去年第3季的高峰相比已落回超過1成。財爺曾俊華近日表示，樓價由去年10月起連跌5個月，累積跌11%，數據顯示上月跌勢未止。另有資料顯示，樓價下跌，物業成交量同樣大幅下滑。首季物業成交量每月平均數只錄得2,953宗，較去年首季平均7,527宗大跌60.8%。根據金管局住宅按揭調查數據，今年2月按揭貸款申請按月減少1,571宗至4,869宗，是1998年6月有紀錄以來的新低，而且首次跌穿5,000宗水平。樓市量價齊跌，再加上近期多個經濟指標包括內地經濟增速、本港最新失業率都未如人意，本港旅遊業、零售業更進入「寒冬」，多種不利因素疊加下，港人難免對後市失去信心，自然預期樓價「跌多過升」。

樓價回落，社會已有聲音呼籲政府「減辣」，為樓市鬆綁。本屆政府將解決房屋問

題作為施政的重中之重，樓價回調才剛起步，仍然與普羅大眾的實際負擔能力有相當距離，相信短期內不會「減辣」，以免刺激樓價急速反彈，政府調控努力功虧一簣。但亦要看到，樓價與港人財富、整體經濟息息相關，樓市大起大落，對市民財富、整體經濟都不健康。政府既要滿足市民置業需要，又要防範樓市大跌、信心不足，形成樓價急瀉的惡性循環。目前即使未必需「減辣」，但是否應作微調，例如微調印花稅等等，政府宜及早研究應對樓市急跌對策，向市場傳遞穩定人心的信息。

樓市開始下調，同時新盤持續增加，市民對置業多抱觀望心態。發展商為推動銷情，不少新盤均提供二按財務安排，務求降低置業門檻，吸引買家入市。發展商不是銀行，提供的二按利息成本較高，而發展商為增加二按吸引力，很多時會安排二按首2年免息免供，或首2年以較低利率還款，第3年起才取消優惠。在現時的利率環境，這對借入人潛藏風險。因為美國進入加息周期，2年後利率回升，二按優惠期完結時，買家按揭供款急升，若樓價不幸再跌，買家隨時成為負資產，甚至難以負擔供款。1998年房協出售夾屋，曾提供優惠二按，到2003年樓市大跌、經濟極差時，就出現過夾屋主斷供的情況。為免重蹈覆轍，今天的準買家借用二按前，應計算清楚自己的財務狀況和負擔能力，切勿因為二按的優惠而輕率「上車」。

# 72%港人睇淡創新高 「跌極有譜」想「執筍盤」 樓價向下走 置業向上走

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓價持續回落，較去年9月高峰期已累跌約13%，加上經濟數據表現差，市民對樓市前景看法變得越來越悲觀，有新盤更推出首2年免供供客（見另文）。昨日有調查顯示，72%受訪者認為樓價會在未來12個月下跌，較去年同期的22%大幅上升，比例更創有該調查以來新高。不過，於預期樓市下跌的情況下，有意買樓的比例卻上升，顯示市民現在「心大心細」，既認為後市下跌，但亦認為本港樓價「跌極有譜」，有意趁跌市「執筍盤」。

花旗銀行自2010年開始，委託香港大學社會科學研究中心進行季度置業意向調查，調查於每季季尾以隨機抽樣電話訪問形式進行，每季平均訪問超過500人。

## 八成富戶估樓市暴

花旗昨發表的最新2016年首季市民置業意向調查結果發現，自去年第二季開始，愈來愈多受訪者預期樓價會在未來12個月下跌，比例更連續3個季度上升，由去年第二季的16%上升至今年首季的72%，創歷年新高。家庭收入較高的受訪者當中，更有80%預期樓價會在未來12個月下跌，顯示港人對後市已失去信心，預期之後「跌多過升」。

不過，調查結果亦顯示，在更多人預期樓價會下跌的同時，認為現時是置業好時機的受訪者比例與上季比較，卻由3%輕微上升至5%，而認為現時不是置業好時機的受訪者比例則連續兩個季度下跌，由去年第三季的74%，下跌至今年第一季的57%。反映不少港人希望趁跌市「執筍盤」，但又擔心買完樓價再跌的矛盾心態。

## 「心大心細」致交投冷清

花旗銀行零售銀行業務主管林智剛表示，觀察到客戶最近對物業估價的查詢增加，反映正為置業部署的市民可能有上升趨勢。他建議市民在置業前，先透過銀行為物業估價，避免出現因估價不足而影響財務預算。此外，調查亦問到市民對現時置業的興

趣，結果顯示在今年第一季，有15%受訪者表示有興趣置業，比例與去年第四季相若。

另外，有66%的受訪者表示對置業不感興趣，比例較上季輕微下降。各項調查都顯示港人現正處於「心大心細」的心理狀態，既對前景不感樂觀，但又想趁跌市買樓，間接造成現時交投冷清的局面。

## 倡削印花稅 減壓力測試

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓指出，近月樓價雖然已下跌近13%，但整體物業成交量未見起色，首季每月平均數只錄得2,953宗，較去年首季平均7,527宗大跌60.8%。

而根據金管局住宅按揭調查數據，今年2月按揭貸款申請按月減少1,571宗至4,869宗，創1998年6月有紀錄以來的新低，且首次跌穿5,000宗水平。該行建議政府可放寬樓按措施，包括印花稅金額，由以往購買200萬元以下物業的印花稅為100元，建議放寬至500萬元或以下的物業亦只需支付100元印花稅。

劉圓指出，該行統計3月份500萬元或以下的成交佔整體比例約58%，相信此項建議若實施，可令60%人士受惠。

另一項建議是下調壓力測試，建議將貸款人的3厘壓力測試機制放寬至2厘，即2013年新措施前的水平。

劉圓認為，兩項建議可幫助用家入市，又指現時炒家比例不多，建議不會掀起炒風，但可減慢樓價下跌速度。



劉圓認為，兩項建議可幫助用家入市，又不會掀起炒風。顏倫樂攝

第一季市民置業意向調查					
時間	去年第1季	去年第2季	去年第3季	去年第4季	今年第1季
◆你對現時置業的興趣有多大？					
非常感興趣/頗感興趣	14%	12%	15%	14%	15%
一般	20%	20%	17%	18%	19%
非常不感興趣/頗不感興趣	66%	68%	68%	68%	66%
◆你對樓價於未來12個月的走勢有何看法？					
上升	46%	57%	26%	12%	9%
平穩	32%	27%	28%	26%	19%
下跌	22%	16%	46%	62%	72%
◆如沒有物業，考慮到現時的物價及你家庭經濟狀況，你認為現在是否置業好時機？					
好/極好	2%	2%	3%	3%	5%
一般	24%	26%	23%	30%	38%
差/極差	72%	72%	74%	67%	57%

製表：記者 顏倫樂

# 昇薈劈價12%搶客 首2年免供

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）五一假期快將，各大發展商爭取黃金機會齊齊推盤，至少有3個新盤共推出246伙，其中南豐集團昨晚突將東涌昇薈其中20伙大單位劈價10%至12%，本週六生效，並推出首2年免供優惠。

南豐昨晚突將東涌昇薈其中20伙劈價10%至12%，全部是第1座及第2座的1,035方呎至1,443方呎的3房及4房戶，減價後售價由1,158萬至2,244萬元，由於此批減價單位早前已出銷售安排，因此新價於本週六生效，發展商並修訂價單，推出首2年延期供本及豁免利息，買家由第3年開始供款，第3年及第4年之利率為定息2.75%，其後全期按P計，貸款金額不超過樓價80%，按揭年期最長不超過20年。

恒地昨亦加推馬鞍山迎海，駿岸45伙，其中28伙於本週六推售，此批單位實用面積497方呎至547方呎，即供折實價由648萬至814萬元。發展商提供樓價85%一按或30%二按。

嘉里於何文田的皓畋昨公佈於本週六推售15伙，其中4對相鄰單位於本週六至5月2日期間，買家必須以一對單位形式一併購入，嘉里發展執行董事朱榮培昨表示，該盤與Miele Hong Kong合作，為買家提供Miele membership會籍。

## 毅然超購2.5倍 瓊瓏超5.6倍

太古地產於西半山堅道的毅然新一批40伙昨晚截止登記，太地發言人表示，錄得逾140個登記，超額登記2.5倍，今日下午抽籤開售。新世界發展於上環的新盤瓊瓏的登記反應亦理想，消息指，該盤已錄得超過600票登記，較本週五開售90伙超額5.6倍，該盤於今晚截止接受登記。

趁近期新地於將軍澳的海天晉銷情理想，會德豐地產亦加緊部署將軍澳善善街3號項目，該盤命名為SAVANNAH，會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，該盤正待批售樓紙，料下月推售，首批將推出逾160伙，售價將參考過去半年區內銷售過的新盤。

他表示，SAVANNAH提供804伙，包括開放式至4房，799伙分層單位實用面積介乎331方呎至1,048方呎，主打2房戶，佔328伙，面積由439方呎至519方呎，另有5幢洋房面積由1,985方呎至1,993方呎。會德豐地產助理總經理（市務）何詠儀指，SAVANNAH會所面積約2.5萬方呎，設健身房、桑拿室、羽毛球場等。

## 新地三新盤俱捷定

根據成交紀錄冊顯示，新地旗下三個新盤昨各錄一宗捷定，分別是文咸田天鑄第2期第5座11樓D室（成交價3,403.11萬）、元朗映御2座22樓N室（成交價343.16萬元）及堅尼地城Imperial Kennedy 35樓D室（成交價2,631.9萬元）。



左起：李頌恩、顏慧萍、莊程敏攝

## 估尖沙咀跌租 中環升8.4%

另外，高力又預料今年尖沙咀寫字樓租金會下跌1.2%；港島東將會升9%；中環及金鐘升8.4%；灣仔及銅鑼灣則上升6.4%。李頌恩指，由於港島明年沒有甲級寫字樓供應，令該區供應趨緊張，租金自然推升，不少對營運成本較敏感的租戶可能會考慮搬離中環，料今年東九龍的淨吸納量會達到72.56萬平方呎。

# 高力料中資續掃港商廈

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中資企業近年接連在香港大手購入商廈，內地嚴控資金外流，有分析擔憂對市場造成影響。高力國際（香港）研究及諮詢助理董事李頌恩昨日於記者會上表示，預計中資來港投資物業的情況今年內應該會持續，特別是大額成交，例如買一整幢商廈作自用，因一方面毋須擔心未來租金的變動，另一方面亦不用擔心人民幣貶值，相反港元與美元掛鈎會相對穩定，所以投資香港會較穩陣。

## 看好寫字樓 勢跑贏樓市

李頌恩補充，除了中資外，不少外資機構亦對香港寫字樓保持高度興趣。所以在資金追捧下，預料寫字樓市場跑贏住宅

市場，在香港加息步伐較預期慢及貨源稀少的情況下，寫字樓市場仍值得看好。

至於租金方面，據高力國際發表的研究報告顯示，今年東九龍整體寫字樓租金會下跌3%，因整體供應逐漸增加，但區內租金會趨兩極化，優質寫字樓租金會向上；乙級及非活化寫字樓租金會向下。

高力國際九龍商業服務部總經理顏慧萍解釋，「因現時流行高密度辦公室，所以租戶較以往更看重寫字樓的『細節位』，如樓底要高，光線充足，廁所足夠，升降機夠快等，已經不單是金額的問題。」她補充，近年不少新落成的寫字樓皆以高規格推出，例如通過BEAM或LEED建築環保或美國綠建築協會認證，提升物業管理水平。

# 政府不救 樓市失救

中原城市領先指數（CCL）最新報127.96點，較去年9月高峰期146.92點足足下跌近13%，樓市「牛轉熊」已是現實。最近政府又公佈首季失業率微升0.1個百分點至3.4%，不要小看這些微的升幅，其實已是逾2年的新高，短短3個月多了9,700人突然失業，各項經濟數據均未見起色，港人對樓市前景自然變得「好灰」。

港人買樓的心態其實相當「羊群」，通常是升市時一窩蜂入市，跌市時反而齊齊不買樓。升市時買樓是怕遲買會更貴，心態上亦會「賭仔」上身，博買樓後樓價繼

續升就「有錢賺」，所謂「執輸行頭唔過敗家」；當樓價下跌時，市民就會考慮遲些入市樓價會否更加平，但又會擔心今天買樓後，後天下跌怎麼辦。

市民無信心買樓，最苦惱莫過於一班業主、地產代理及發展商，皆因這種心理狀態最不利樓宇買賣。今年初成交宗數已跌至極低水平，整體物業註冊量平均每月竟跌至約3,000宗，所以各方都出盡法寶，發展商與地產代理齊加碼推優惠，二手業主就減價賣樓，希望刺激市民入市意慾，但跌市乃大勢所趨，小記認，除非政府有實質措施刺激樓市，否則後市難有起色。

記者 顏倫樂