

香港法治的真相：人大釋法是法治固有組成部分

為了解「港獨」、盡快平息宣誓風波造成的立法會亂象，全國人大常委會釋法如箭在弦。香港主流民意普遍期盼和支持人大盡快釋法。但反對派卻揚言，人大釋法會破壞香港法治，影響香港司法獨立。其實，基本法第一百五十八條明文規定，全國人大常委會擁有對基本法的解釋權，因此「釋法」本身就是香港法治的固有組成部分。回歸以來人大數次釋法，不僅沒有影響香港的法治，反而是釐清了香港司法實踐中的不明朗因素，有效維護了香港法治。這才是香港法治的真相。反對派把人大釋法和香港法治對立起來，是對「一國兩制」下香港法律制度的惡意扭曲；這種蓄意誤導輿論、愚弄市民的作爲，才是對香港法治的真正破壞。

長期以來，香港反對派和部分法律界人士，刻意迴避基本法有關人大釋法的明文規定，只要講到人大釋法，就指責是從「外部」干預香港的司法獨立，影響香港法院的獨立判決，令到部分香港人對人大釋法產生誤解，以為人大一旦釋法，就是破壞了香港的司法獨立。這是對香港法律制度的嚴重歪曲。香港回歸祖國後，實行「一國兩制」、「港人治港」和高度自治，基本法作為國家上述方針政策的法律化，成為具有憲制地位的法律文件，在香港法律體系中具有凌駕性地位；香港的司法獨立是通過基本法授權的，司法機構的設置和運作等也都是由基本法規定的。因此，毫無疑問，基本法的一切規定和執行，都是香港法治的固有核心部分。這才是香港法律制度的真相。

按照基本法第一百五十八條規定，基本法的解釋權屬於全國人大常委會，這個解釋權是沒有任何限制的，人大常委會可以應特區政府或特區法院請求釋法，也可以

根據需要主動進行釋法。人大釋法權是基本法的核心內容之一，也是「一國兩制」之下香港法治的重要組成部分。香港法院作為地區性法院，對基本法的解釋權，是由人大授予的；香港法院的解釋權是有限的，受到人大釋法的制約。因此，如果將人大釋法排除在香港的司法體系之外，或者將人大釋法與香港的司法活動對立起來，就是開裂了香港的法律制度，破壞了香港法律制度的完整性。

從實踐看，香港回歸以來，人大常委會先後進行了四次釋法，都是針對香港社會所面臨的重大問題，或者是涉及到外交等中央政府管轄的事務，香港法院無法解決的案件所進行的。釋法的結果，每次都是釐清了法律規定和立法原意，消除了法律解釋上的不明朗性，維護了香港司法的權威和尊嚴。其中，1999年人大常委會應特區政府的請求，對港僑權進行釋法，避免了香港無法承受的大量人口湧入問題，為香港社會正常發展提供了保障；也是進一步豐富了基本法的內涵，為法院今後類似的判決提供了權威性的法律方向，是對香港法治的有效強化。

目前，由於「港獨」分子猖獗，立法會內亂叢生，「一國兩制」底線受到威脅。面對巨大爭議和混亂局面，人大常委會盡早依法行使基本法解釋權，讓法庭有更明確的法律依據，依法作出判決，平息紛爭，制止混亂，正本清源，把「港獨」分子排除出議會。這個由釋法到法庭根據釋法判決的過程，正正是在香港法治架構之內採取的完整的法律行動，合憲合法。通過人大權威性的解釋，以基本法為核心的香港法治將更加完善穩固，香港的司法體系將更好地發揮其應有的作用。

地價屢創新高 更須重視港人置業需求

啟德發展區住宅地創出天价成交，令外界擔心樓市進一步升溫。對此，發展局局長陳茂波強調，當局的政策是港人自住需求優先，暫時亦無私樓用地供不應求的問題，會緊密留意市場數據，不會坐視不理。本港是自由市場，保障來自世界各地的投資，政府在不干預市場自由的前提下，應積極加推港人港地政策和綠置居等項目，滿足港人置業自住需求，減輕市民對「有瓦遮頭」的焦慮。

本屆政府採取了多項措施增加土地供應，本年度推出的土地亦已超過1.8萬個單位，未來三至四年潛在的一手樓供應更多達9.3萬個單位。但本港市民置業需求殷切，再加上近期在持續低息及人民幣貶值的情形下，內地的一些投資者紛紛來港投資，樓市又轉趨熾熱。分析人士普遍預期，樓價指數會在本季重回甚至超越去年9月的歷史高位，情況值得當局重視。

過去5個財政年度，內地企業投得的本港地皮佔總供應的比例，由過去的1-5%上升至20-25%，內地企業在港投地明顯增長。這一方面顯示，隨著香港與內地經濟關係的日趨緊密，越來越多的內地發展商有興趣來港發展；另一方面亦反映，內地經濟實力不斷強

大，企業對外投資不斷上升。從全球範圍來看，內地企業購買美國、歐洲的物業和資產規模亦越來越大，只要有長遠投資價值都會受到內地資本的重視，並非香港特別受到「青睞」。香港是自由經濟體，歡迎並且保障世界各地的投資。內地企業借助香港作為開拓國際業務的跳板，在本港購置物業、發展土地，是對本港經濟投下信心一票，長遠利好本港經濟發展。

但從民生的角度看，樓市過熱、樓價高企，難免影響本港市民生活。特區政府不能袖手旁觀，無所作為，而需要在保障港人自住需求上下功夫、花心機。房屋工作是本屆政府施政的重中之重，為壓抑樓價，已推出多項「辣招」，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍印花稅和收緊按揭比例等措施，從現狀來看，似乎已不足以壓抑樓價飆升。在此情況下，當局更有必要對投資和自住兩個市場分別處理，加推更多切合港人負擔能力的港人港地、居屋、綠置居等項目，保障市民置業需求優先得到滿足，甚至考慮給予首次置業者一定優惠或補貼，讓更多普羅大眾有機會實現置業夢；同時適時推出新一波「辣招」，擠壓樓市泡沫。

樓價瘋漲 大埔地估值狂飆60%

陳茂波稱不會坐視不理 市場料政府將「加辣」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）樓市熾熱之際，日前啟德「地王」誕生恍如火乘風勢，今日截標的兩幅大埔露輝路住宅地皮，有測量師行將其估值大幅調高六成。面對樓價連月飛漲，發展局局長陳茂波昨天表明會密切留意市場數據，「不會坐視不理」。有學者猜測，官員急切表態，可能意味著當局或會「加辣」遏市，務求為熾熱樓市降溫。

房屋供應連創新高，不過供應增加卻未如坊間預期般為樓價降溫，反而日前啟德住宅地的樓面地價，竟以「麵包價」賣出，令各區二手市場有業主紛紛反價、封盤消息此起彼落之餘，地皮估值亦出現大幅「反價」。美聯測量師行董事林子彬表示，由於發展商對豪宅地皮需求持續殷切，故將今午截標的大埔露輝路兩幅住宅地皮估值，由早前每呎樓面約3,700元，大幅調升62%至6,000元，兩地皮合共估值由早前約18.4億元大幅提升至約29.84億元。

地皮景觀佳 料吸引各方爭奪

林子彬續指，兩地皮位處豪宅地段，享吐露港開揚景觀，地皮具不俗的發展潛力，而且近期發展商投地態度非常積極，故是次地皮規模及投資額適中，相信可吸引不少發展商入標，尤其獲內地發展商參與。資料顯示，兩幅地皮屬低密度項目，

分別佔地約23萬方呎及11萬方呎，估計可建樓面分別為33.6萬方呎及16.1萬方呎，將提供洋房及分層住宅戶型。

「地王」效應一石激起千重浪，並引起政府官員開腔關注。發展局局長陳茂波昨天甫結束外訪回港時就表示，留意到過去一季本港樓價一直上漲，但同時港人置業需求仍然殷切，當局會密切留意市場數據，不會坐視不理，強調港府政策「是以港人自住優先」。

陳茂波續指，本年度推出的私宅土地供應已超出年初1.8萬伙的目標，相信明年亦能達成，故不存在住宅地供不應求的問題。他又提到，未來3至4年潛在一手住宅供應將達9.3萬伙，強調當局將繼續穩定推出住宅地皮，以維持供應在高水平。

學者：加辣不宜延長交易期

對於官方今次迅速為熾熱的樓價開腔，

嶺南大學公共政策研究中心主任何漢生認為，當局指「不會坐視不理」，意味着可能有進一步行動，不排除再度「加辣」，如加重現有「三辣招（雙倍印花稅、買家印花稅、額外印花稅）」的稅率。不過他期望倘政府落實加辣，建議不要加長額外印花稅的3年交易期，否則會「綁死晒晒樓，令樓市更唔健康」。

吳天海：市場開放正常現象

觀乎近年本港官地標售，不乏中資財團高價搶地情況，但有本地發展商認為無需過分擔心。九倉主席吳天海昨天早上表示，香港是自由市場，地皮高價標出亦是由市場決定，香港發展商去內地投資，內地發展商來香港投資，都是市場開放的正常現象。他也不認為高地價是由於暗標競投方式造成，又指暗標沿用多年，世界各地亦常見。

樓價遠離基本因素 高處不勝寒



中資公司以超高價88億元奪得啟德地皮，震撼全城，二手小業主即刻封盤或加價。內房高價搶地，似乎已由內地延伸至本港，尤其是內地於今年下半年開始限制拍地王，引發樓價大升，但內房商在去庫存政策下賣樓收入都大豐收，加上人民幣貶值，令不少內地富豪以至內房商要尋找資金出路保值及投資。然而，美國有機會於12月開始加息，本港樓價是否能不斷上升仍是未知之數，小市民入市仍要量力而為。

從樓市基本因素來說，過去一年社會

持續接近全民就業，成為支持樓市需求最大因素；而新樓供應雖然增加，但在發展商調節推盤步伐下，市場亦未至於出現供過於求。

人民幣貶內地客掃貨 加劇升勢

反之，在人民幣貶值趨勢下，內地客來港掃樓的風潮再現，有新盤買家中，內地客佔比達兩成，且是政府實施買家印花稅後近4年罕見。在內地龐大資金湧入下，本港新盤市場將再度熾熱起來，發展商在商言商，定價更趨取，樓價新一輪暴升看似乎一觸即發。

息魔近不明朗增 入市風險高

不過，利息升勢開始，樓價又連番破頂，樓市真的升無跌？在政府辣招之下，炒家已經接近全部消失，大家都很難從炒家舉動而得知樓市真正情況，現在樓市買家多，賣家少，業主防守力強，每一個成交都會令樓價上升，而樓市潛在的負面因素，如加息等仍未被視為利淡消息，實在相當危險。一旦有突如其來的負面消息出現，樓價跌幅可能會相當巨大，大家不可不提防。

■記者 梁悅琴

地皮位置	大埔露輝路(東)	大埔露輝路(西)
地皮面積	230,866呎	110,740呎
地積比	1.46倍	1.46倍
可建樓面	336,086呎	161,211呎
每呎樓面估值	6,000元	6,000元
地皮估值	20.17億元	9.67億元

■陳茂波表明會密切留意市場數據，「不會坐視不理」。資料來源：地政總署、美聯測量師行。製表：記者 蘇洪鏞

大埔露輝路兩地皮位置



啟德天價地效應 鄰區二手紛破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）啟德地皮「麵包貴過麵包」效應迅速發酵，昨天二手市場繼續出現高價個案，鄰區新蒲崗響·港灣錄一房以695萬元成交，創同類新高。區內新盤亦蠢蠢欲動。

響·港灣創屋苑一房價新高

消息指，距啟德區僅一公里的響·港灣，2B座高層C室一房戶易手，實用面積445方呎，作價695萬元，創屋苑一房價新高，折合呎價達15,582元。屋苑也繼續出現反價個案，港置黃杰表示，其中反價幅度較大個案為2A座低層B室，實用面積約1,300方呎，屬四房雙套房閣閣，原以約2,100萬元出售，地皮高價標出後業主反價200萬元、最新叫2,300萬元，幅度達10%，其他反價單位一般亦提價30萬至50萬元，兩房戶入場費已普遍提升至約800萬元。

富榮花園創屋苑兩房價新高

高地價消息亦帶動居屋以高價成交。家天下黎振傑表示，大角咀富榮花園18座中層F室易手，實用面積484方呎，僅輕微減價1萬元後，日前以629萬元於自由市場易手，折合呎價12,896元，創屋苑兩房戶造價歷來新高。

愛蝶灣綠表新高價連環成交

一海之隔的筲箕灣愛蝶灣綠表連環成交，宏智物業梁志青表示，4座中層A室、以及5座高層C室，兩單位實用面積同為592方呎，昨天同樣以558萬元(未補價)成交，創今年屋苑綠表市場造價新高，呎價同為9,426元。

新盤啟德1號(II)嘉匯將交鋒

啟德區內一手新盤蠢蠢欲動，中海外再有樓盤部署出擊，旗下「港人港地」啟德1號(II)已獲批預售樓花同意書，市場預期項目定價將成區內新指標。資料顯示，項目提供624伙住宅。無獨有偶，嘉華位於啟德的嘉匯亦已獲批預售，市場預期將與啟德1號(II)短兵相接，並有機會在月內推售。嘉匯共提供900伙，包括一房至四房戶型。

天鑄1期趨勢上載新銷售安排

新地於何文田的天鑄1期昨趨勢上載新銷售安排，下周二發售12伙，分佈於第7座，實用面積由1,066至1,576方呎，今批單位中個別比去年售價調高約8%，1,066方呎入場定價由3,064萬元起，發展商維持12.5%折扣，折實入場約2,681萬元。

WHITESANDS 12洋房劈價30%重推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、張美婷）正當市場關注啟德地皮以超高價成交之際，已推售了一年只售出2間洋房的，由太古地產發展的大嶼山豪宅盤WHITESANDS前晚突然將其12間洋房減價，又加入特別折扣、買家印花稅優惠，及擴大稅務回贈比率，變相大劈價20%至30%，個別單位更贈送全屋傢俬組合。

太地：冀吸購置第二居所買家

太古地產發言人表示，大嶼山WHITESANDS更新了12間獨立洋房的訂價，買家於12月16日或之前購買可享優惠包括10%特別折扣及7.5%稅務回贈或11.75%買家印花稅回贈（只限首兩名）；同時首次推出720日的付款辦法；買家如選用90天付款

辦法，可額外享3%折扣。當中7.5%稅務回贈比之前多了3個百分點，而特別折扣及買家印花稅回贈均是今次才加入。

今次價單更新了12間屋，面積由1,954至2,598平方呎，假設買家於12月16日或之前購買並選用90天付款，扣除7.5%稅務回贈後，售價由3,376.3425萬元至6,057.64萬元，價單呎價由15,851元至24,426元。太古地產希望提供配套計劃以吸引購置第二居所的買家。

尚林6伙獲內地客4億全洽購

美國12月加息預期升溫，國際集團及大富控股合作發展的西貢尚林推出新按揭優惠。國際集團行政總裁鄭祖盛稱，與經絡按揭轉介合作的按揭計劃，息口為日加

1.35%，鎖息上限為P-3.1%（P為5.25%），若於11月31日或前首位簽署臨時合約的買家，可獲市值約56萬元的BMW 520D房車一部。

鄭祖盛稱，現時有2-3組內地客建議以4億元洽購全部6伙單位。美聯住宅部行政總裁布少明稱，項目至今有約150組客人參觀，主要為本地及內地客。

藍塘做次批超額登記24倍

此外，帝國集團及麗新發展合作於將軍澳的藍塘做次批100伙昨截票，累收2,525票，超額登記24倍。永義國際何文田的萬瓏昨加推19樓全層3伙，面積由944至1,808平方呎，價單定價由3,128.6萬至5,997.6萬，下一週發售。