

雙重標準抹黑警隊 撕裂社會摧毀法治

日前，4個警隊協會舉行大會聲援被重判的七位警員。昨日，反對派頭面人物及傳媒抓住有警員在集會期間發表的情緒化言論，大肆譏伐，更要求警務處長道歉。反對派以慣用的雙重標準手法，將個別警員的情緒化語言上綱上線，侮辱抹黑整個警隊。這種政治伎倆，詆毀警隊形象，打擊警隊士氣，繼續撕裂社會，縱容極端激進勢力無法無天，對香港良好的法治和治安的根基構成極大傷害。

七位警員遭受超乎尋常的重判後，不少警員認為同袍受到不公正對待，難免忿忿不平，有人用二戰時猶太人被逼害的例子自比，這是對歷史有誤解，也是一時激動下的情緒宣洩。這個比喻的確不當，但並無冒犯任何種族、民族的故意，更不代表整個警隊的立場。有關言論已經引起警隊的高度關注。警察公共關係科及時澄清，強調上述言論並不代表警方立場，警方並不認同這些不恰當言論。警察隊員佐級協會的負責人亦作出同樣表態，顯示警隊始終保持專業克制，冷靜處事。

有警員激憤失言、比喻失當，只是個別現象，更非故意挑釁的侮辱性錯誤。但反對派人士對個別警員的無心之失如獲至寶，大造文章，更無限放大，企圖「一竹篙打一船人」。反對派媒體作出鋪天蓋地的報道、評論，反對派的組織立即到警察總部示威抗議，企圖造成整個警隊都執法不守法、濫權霸道的形象，令市民對警方反感，產生對立情緒，推毀警民互信。

其實，對比一下反對派如何對待「港獨」、激進分子的，就可以清楚看到他們根本是用雙重標準來處心積慮攻擊抹黑警隊，遺禍香港。梁頌恆、游蕙菁在莊嚴的立法會就職儀式宣誓時，故意作出辱罵國辱族的「獨」言行，激起包括港人在內全球華人的公憤。但那個時候，反對派並沒有作出批評、譴責，反而極力為梁游辯護開脫，稱以粗口侮辱國家民族只不過是「幽默」、「少不更事」。特首梁振英和特區政府律政司對梁游以及另外四名故意不依法宣誓的立法會議員提出司法覆核，《蘋果日報》和反對派更加上綱上線，散播「政治迫害」論，千方百計美化激進、「港獨」分子，試圖讓他們逃避法律責任。

個別警員失言和「港獨」分子侮辱國家民族的言行，無論性質、影響都有天壤之別，但反對派對「港獨」分子輕輕放過，對警員、警隊則窮追猛打，不把整個警隊踩得一文不值誓不罷休，其用心很明顯：第一，借情緒化言論事件污名化警隊，令香港警察多年在市民、在國際上建立的良好形象蕩然無存，摧毀警隊的士氣，令警員無心維護法紀；第二，造成市民與警隊對立，企圖令市民不尊重、甚至仇視警隊，今後不支持配合警察執法；第三，打擊警隊威信，增加警隊執法難度，為激進暴力氾濫大開方便之門，令激進、「港獨」分子今後可以更加肆無忌憚、變本加厲地衝擊法治，破壞香港的繁榮穩定，動搖香港的根基。

如果他們的圖謀得逞，香港的治安和法治根基，將被徹底動搖，香港市民只能被迫一起「買單」。

擴大資助房屋範圍 滿足市民居住需求

樓價高處未算高。鴨脷洲利南道住宅地昨日以逾168億元批出，地皮每方呎樓面地價高達2.2萬元，成為賣地史上最貴的地皮。同時，反映樓價的中原城市領先指數最新報147.74點，創下歷史新高，分析師指樓市將展開新一輪升浪。私人樓價在環球利率持續低企、外來資金湧港的情況下，展開新的上升周期，港府雖推出多輪「辣招」，但對自由市場的影響也投止於此。面對越來越多市民在私樓市場滿足居住需求的希望渺茫，政府有責任以更靈活務實的做法，提供更多公營和資助房屋，並將中低收入中產階層也納入資助範圍。參選下任行政長官的林鄭月娥提出重建資助房屋階梯的政策方向，正是針對當前本港房屋問題的良方。目前的關鍵是各方要群策群力，與政府一起完善資助房屋策略，支持政府廣開地源，滿足廣大市民的居住需求。

昨日批出的鴨脷洲利南道住宅地，屬於罕有的市區臨海靚地，樓面地價已達2.2萬元，測量師估計建成後每呎樓價高達4萬元，絕對不是普通市民或中低收入中產家庭可以承受，業界亦估計建成後該地以賣給外來投資者居多。本港奉行自由經濟，不宜對外來置業和投資者設限。不過，基於居住需求的房屋問題是民生的核心問題，目前由於市場價格嚴重背離多數市民的負擔能力，房屋問題已變成嚴重的社會問題。鑒於私樓價格日益飆升，不少年輕夫妻10年前計按揭，以為辛苦積蓄10年可以夠首期「上車」，偏偏10年樓價幾番新，收入跟不上樓價，只能望樓輕歎。

因此，未來香港的房屋市場應分為兩部分，一部分以高收入人士、投資者為主的置業投資市場；另一部分，則是照顧多數市民，包括中低收入中產居住需要的公營和資助房屋市場，在這一部分，政府要承擔更大責任，擴大資助範圍，增加不同類型的資助房屋，滿足市民日益迫切的居住需求。

面對這個問題，參選下屆行政長官的林鄭月娥提出重建置業階梯的政策，包括增加「綠置居」供應，騰空公屋單位，並在居屋之上構建中產家庭可負擔的「港人首次置業上車盤」，是針對本港資助房屋涵蓋面太窄問題對症下藥，可以讓越來越被高樓價排擠出私樓市場的市民重燃置業安居的希望。而實現目標的關鍵，是需要有足夠的土地供應。昨日，行政長官會同行政會議拍板於東涌東北面進行填海工程，拓展東涌新市鎮，預料將提供約4萬個住宅單位，容納約11.9萬人。以全面、宏觀的態度檢視土地來源，包括維港以外填海、舊區重建、新界「棕地」、郊野公園邊陲、私人發展商土地儲備等多管齊下，廣開地源，是解決問題的必由之路。

本屆政府努力尋地建屋，希望新一屆政府也能迎難而上，排除困難，進一步擴大資助房屋的覆蓋面，社會各界也應群策群力，相向而行，增加有效供應，從根本上緩解市民的安居困境。

樓價再破頂 5年升四成

新地王夾新盤熱 市場料掀新升勢

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島鴨脷洲誕168億元新地王，成交價高出市場預期上限近50%，樓市火乘「瘋」勢，再創歷史新高。樓價指數CCL最新報147.74點，較上次歷史高位超出0.56%，也較特首梁振英上台時（2012年7月1日報105.46點）高出40%。分析認為，農曆新年後新盤持續熱賣、啟德地皮及樓價屢創新高，加上鴨脷洲地皮高價成交，樓市或展開新一輪升浪。



Table with 3 columns: Index, This Week's Announcement, and Weekly Comparison. Lists various regional indices like '中原城市領先指數' and '港島分區指數'.

反映本港二樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報147.74點，按周升0.62%，較2015年9月歷史高位高出0.56% (0.82點)。當中，九龍樓價表現突出，九龍CCL Mass報147.78點，連續三周創歷史新高。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報149.54點，創歷史新高，5周內第二次創歷史新高，按周升0.59%。

九龍騰升市火車頭 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨表示，新春長假期後首周，三大整體指數齊創歷史新高，包括CCL、CCL_Mass及CCL(中小單位)。四大整體指數齊升，為5周內第三次，升勢明顯。他認為，早前啟德地皮高價售出，加上同區新盤熱賣，刺激九龍樓價急升，成為升市火車頭，本周CCL創歷史新高後，預料再掀新一輪升浪。

地王效應 新盤封盤加價



長實地產投資董事郭子威指，鴨脷洲住宅地的成交價對樓市短期有正面影響。香港文匯報訊（記者 梁悅琴）鴨脷洲住宅地以本港史上最高地價批出，新盤迅即作出反應，區內新盤即時封盤，個別則即時加價。一手住宅網顯示，恒基地產旗下鴨脷洲倚南公佈最新銷售安排，即日起停售7伙分佈於27樓至35樓的單位。至於新地將旗元朗PARK YOHO加價2%。星漣海未賣先調整叫價 地王效應影響不獨同區新盤，長實地產投資董事郭子威昨日形容，鴨脷洲住宅地的成交價一定對樓市短期有正面影響，集

表示，一手市場持續銷情熱烈，並不斷有新盤登場，同步推高二手市場氣氛。最新財政預算案未對樓市推出新措施，影響溫和，後市方向更為明確化，刺激購買力加快釋放。另據美聯物業分行統計，本周末日全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄554組，按周上升9.5%，連續4周上升。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，受惠多個新盤熱賣，投資客及用家持續湧現，大額成交頻現，加上發展商高價地，刺激「麵粉價」，並帶動二手市場也出現小陽春。

用面積1,045方呎，呎價15,001元。該盤公佈新銷售安排，下周二發售4伙單位，包括上述2伙單位，以及第5A座17樓A室及B室。已經兩度開賣的九龍啟德新盤嘉匯，發展商嘉華國際昨安排下周二展開第三輪銷售，推出嘉匯128伙，消息指，該盤至昨晚累收189票，已超額。

環海，東岸大削優惠 九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，紅磡環海，東岸昨將即供折扣由原本照售價減8%，大幅削減一半至4%。同時取消特長成交分期付款計劃，亦提高「直通車付款計劃」的首期金額，買家由原本入伙期須共付樓價約15%首期，增加至入伙期須共付約20%樓價作首期。他又說，因應鴨脷洲地王誕生，香港仔登峰、南岸稍後不排除加價，目前平均呎價約1.8萬元，同系旺角麥花臣匯尚餘單位亦考慮加價。市旺到爆燈下，新世界突擊開售元朗柏鑾，首推4幢洋房招標，4幢洋房為17、18、21及22號屋。4幢洋房實用面積3,844方呎，連接498方呎至1,213方呎私人花園及826方呎天台，各設雙車位。



建屋周期長 供應今年到位

本港昨日地價、樓價同創新高，令不少未上車人士大為感慨！樓價指數較梁特首上任時高出40%，辣招效果受質疑。無可否認，本屆政府用盡洪荒之力開拓土地增加供應以壓抑樓價，梁振英日前指，建屋發展周期需4年至5年，今年供應將可到位。他坦言，知道樓價高、租金貴問題，但認為治本方法是增加供應。而政府在供應方面亦做出成績，如未來3年至4年一手潛在供應9.4萬伙，較上任前高出45%，賣地亦較上屆多1.5倍。發展局前日公佈的新財年賣地計劃，新財年的私宅土地總供應量達到31,620伙，創6年新高，反映政府決心持續增加土地供應壓抑樓價。盼新一屆政府續大力覓地 早前有調查指出，90%市民認為樓價遠超負擔，今日樓價再度登頂，相信會令更多無殼蝸牛陷入絕望。民生無小事，小記祈望新一屆政府，切實拿出可行方案，解決高樓價問題。 記者 梁悅琴

以地融資 內房鬥贏大鯉

香港文匯報訊（記者 周紹基）龍光地產(3380)與合景泰富(1813)以168.56億元「天價」，投得鴨脷洲地王，震動全城。翻查記錄，龍光只有184.16億元市值，合景市值更只有156.97億元。雖說不至於蛇吞象，但包括已經斥資200億元投得三幅啟德地皮的航海集團，在地產發展上，他們都屬三四線公司，竟能撼贏香港本地龍頭長實、新地及中資龍頭萬科、中海外，可能令不少人看不懂。有市場人士指出，隨着人民幣進入貶值時代，內地樓市「只能住不能炒」，而香港稅率低、地產項目回報高，的確吸引更多民企來港搶地。由於本港利息成本仍便宜，市場游資也多，利用高槓桿操作，的確可以做到「以小控大」的買賣，假如再將奪得的發展權抵押，只要香港樓價不會大跌，這樣的生意可謂「長做長有」。海航批股押股增彈藥 借鑑「搶地王」的海航集團，或可從中得到「啟示」。海航近年瘋狂在港買殼，去年底便斥資近10億元接連入股KTL(0442)及嘉耀(1626)，成為控股股東，加上原本持有的海航實業(0521)、航基(0357)及國際建設(0687)，其在港已擁有5間上市公司。再加上，海航系同時坐擁8間A股上市上市公司，包括海南航空、航發投資及海航基礎等，並控制12間新三板上市公司，業務橫跨航空、旅遊、地產、金融及物流等行業，旗下公司不時連環批股集資，大開「抽水機」。目前海航在啟德已高價搶得3幅地，涉資達200億元，財政壓力相當大。如去年11月，海航以88億元投得啟德地皮後，海航實業大股東香港海航即時要押股融資，現時香港海航已幾乎押盡手上的海航實業。但海航的「彈藥」卻看似無窮無盡，海航本月再以約61.8億元，入股德銀成為新晉大股東。據海航集團網頁，集團總資產超過6,000億元人民幣，但有內地分析員指出，該公司的付息債務逾3,000億元人民幣，負債率近六成，財務槓桿比率高達20倍，公司管理層的「心臟」可謂非常大。顯而易見，這種「以地融資」、「以債養債」的高槓桿操作方式，前提是要樓價有得升，至少不會急跌，才能繼續玩下去。這種勇武心態，是香港發展商所不具備的，正是「博一博，單車變摩托」。