

樓市狂態難持久 慎防高位入市受困

金管局加辣後首個開售的新盤荃灣海之戀昨日開售首輪496伙，售樓現場出現人頭湧湧的熱鬧場面，反映早前推出的穩定樓市新措施未對新盤銷情構成重大衝擊。市民置業需求依然殷切，而且集中在一手市場，主要是政府今年三度加辣對二手樓成交影響較大，而發展商因為買家提供高成數按揭，客觀上刺激樓市需求高度集中到一手樓。但隨着美國進入加息周期，金管局新規又直接增加銀行營運成本，渣打銀行已經率先上調H按息率至H+1.4厘，匯豐亦表示正積極考慮調高，本港隨時進入加息周期。毋容置疑，現時樓市狂態存在眾多不健康因素，難以持久。用家在入市的時候務必客觀分析，量力而為，切忌被市場追高的心態誤導，以免不恰當地高位入市導致財困。

對於新盤開售熱火朝天的景象，必須進行客觀的分析：一是本港樓市迭創新高，已經導致市場出現不理性的亢奮心態，部分人產生越遲買越貴的錯覺，不惜窮兩代人之力高追入市。正如長實執行董事趙國雄所說，昨日開售現場，年輕人佔逾6成，好多都是同父母一齊來，估計這批人獲父母資助首期。畢竟年輕人成家立室是剛性需求，樓價久等不跌，自然會有人忍不住高追；二是政府連番加辣的措施，令二手樓成交減少，買家轉向一手新樓，特別是發展商提供的高成數按揭，更導致樓市購買力高度集中於新盤。據美聯物業統計，全港15個二手指標屋苑預約睇樓量連跌3個周末，海之戀所在的荃灣區本月二手成交更較上月減半，足見一二手市場失衡所造成的影響十分明顯。

昨日所見售樓現場的熱鬧場面，很大程度上是這兩個因素所造成的「水分」。

需要指出的是，雖然不少發展商都為一手樓盤提供了額外的高成數按揭，但這些按揭的實際利率比銀行的一般按揭高，而且只是在頭三年提供較優惠息率。以昨日開售的大型新盤為例，提供高達八成半一按計劃，最便宜的560萬元單位，首三年利率是最優惠利率減2.25厘，每月供款近22000元，但第四年起的利率要以最優惠利率計算，每月要供多5000多元。隨着香港息率跟隨美國上調，如果累計加息1%，月供款將超越3萬。因此，買入者如果只看到眼前優惠，而忽視了後面的供款壓力，一旦未來幾年經濟逆轉，這批新買家的供款能力將面臨很大的考驗。去年底香港家庭債務佔GDP的比重已經破頂，達到67.2%，預期今年將再創紀錄，直逼美國70%的偏高水平。金管局日前將新造住宅按揭貸款的風險權重下限提高10個百分點，正是要防範房貸風險蔓延至銀行系統，市民在計算自己的負擔能力時，切忌「去得太盡」。

買一層樓隨時要供款25年甚至更長，真是一輩子的事情，特別是現在很多父母窮自己畢生積蓄協助子女上車，是非常不健康的現象。97年樓價暴瀉後哀鴻遍野的景象，很多青年或許未曾經歷，但較年長的市民看到如今熱火朝天的搶樓景象，都會覺得有點似曾相識。唯有奉勸準買家對自身財務作更嚴謹的壓力測試，冷靜分析樓市，切勿盲目高追。

加強教育防走私 保跨境學童安全

深圳海關近日破獲多宗利用跨境學童走私案，其中在皇崗的個案搜出大批手機以及燕窩，初步估計總值近百萬元人民幣。在深港兩地打擊水貨客漸見成效的背景下，不法分子向跨境學童打歪主意，兩地海關應當對這一新現象進行針對性的打擊；同時，有關部門和學校亦應加強對學童及家長的宣傳教育，告誡他們切勿為蠅頭小利而成為不法分子的走私工具，以免學童脆弱的心靈受到傷害。

近年深港兩地海關加強打擊水貨客，成效顯著，令走私的成本和風險驟升，走私集團就另覓渠道，以請學童吃麥當勞或雪糕、給予零用錢等作為誘餌，甚至用威脅的手段，唆使學童參與走私，這是目前走私活動的新趨勢之一，有關部門對此應高度關注並及時採取打擊措施。現時有2.8萬多名跨境學童每日由深圳來港上學，由於16歲以下人士毋須負刑責，又較少被截查，學童就成為不法分子新的利用對象。除了有自行乘車往返兩地的學童被唆使參與走私，還有被接送的保母游說帶貨，同時亦有父母自己接送小孩過關，順便讓小孩走私水貨。日前深圳皇崗海關在10名跨境學童書包內，檢獲逾200部新款iPhone與三星新上市S8手機，以及10公斤貴價燕窩。羅湖海關亦指，本月初有香港女子帶兩名雙胞胎女童入境深圳，書包被搜出

30部智能手機，同日還有一名6歲跨境學童書包內搜獲一些電腦及手機配件。海關將涉案物品沒收入庫，並對涉事學童作出了警誡。

為堵截跨境學童帶貨的走私行為，內地和香港海關除了要求帶隊老師予以配合，對學童超重的書包等異常情況加強抽檢，還要從源頭上預防和杜絕，對教唆學童走私的集團予以嚴厲打擊。經常過關的人都知道，在兩邊的關口附近，經常有人在收集、分發走私過關的物品，有關方面只要留意觀察以及用「放蛇」等方式偵查，就不難順藤摸瓜，找到走私團伙的組織者，從而收集犯罪證據並予以嚴厲打擊。此外，深港各有關部門以及學校應積極開展各種針對性宣傳和教育，用通俗易懂的方式讓家長和跨境學童知曉相關法律法規，增強學童的守法意識，杜絕不法行為。雖然學童被查獲走私無須負上法律責任，但心靈難免受到一定程度的創傷，甚至影響成長。即使有學童僥倖帶貨過關成功，也會令其守法意識淡薄，日後就有可能被誘騙攜帶毒品、武器等更危險的物品，後果不堪設想。作為家長，對這一新的趨勢不應掉以輕心，要通過上述典型案例，及早令學童懂得協助走私帶貨的危害性，要拒絕形形色色的違法帶貨要求，避免因貪圖小利而墮入法網。

旺暴五犯 暴動罪表證成立

口頭招認警誠供辭獲納控方證供 下周一續審

香港文匯報訊（記者 杜法祖）在去年初旺角暴亂事件中，有5名被控涉嫌觸犯暴動罪行的激進示威者，經過近半個月審訊，昨日全被裁定合共3項暴動罪表證成立，案件押後至下周一續審。

5名被告依次為運輸工人楊子軒（18歲）、羅浩彥（20歲），無業漢陳紹鈞（47歲），旅行社職員孫君和（27歲）以及工人連潤發（25歲），共涉及3項暴動罪。陳紹鈞及孫君和各被控一項暴動罪，楊子軒、羅浩彥及連潤發則同被控一項暴動罪。控罪指，眾被告於2016年2月9日（年初二）凌晨於旺角豉油街近花園街交界，聯同其他人參與暴動。

辯方早前反對控方將第五被告連潤發的口頭招認及警誠供辭呈堂。被告代表大律師稱，控方無法提供證據證明連當時是否在清醒狀態下落口供，質疑其證供的可信性。

他又聲言連潤發被捕後，曾遭數名警員圍毆兩三分鐘，及後在警署又遭受不公平對待，令他在「飢寒交迫」及「絕望」下落口供。

過百人持磚擲與警對峙 控方早前曾傳召負責拘捕及於警署為第五被告落口供的警員出庭作供。法官考慮過警員的庭上證供後，昨日裁定上述口頭招認及警誠供辭可獲接納成為控方證供。

根據控方案情，案發時豉油街及花園街交界有約過百人聚集，警方警告他們離開無效。人群中大部分人戴口罩及手持磚頭和玻璃樽等與警方對峙，其間有人用磚敲打欄杆及揮舞棍棒等物，人群前方則有一堆正在燃燒物件，產生大量濃煙。

在該5名被告中，首被告及次被告楊子軒和羅浩彥，被指在人群最前方並肩站立，更手持玻璃樽。

有警員並在人群中看見第三被告陳紹鈞及第四被告孫君和先後向警方投擲磚頭，然後急步逃跑。第五被告連潤發當時同樣持類似磚頭的物件，站在人群前方。

暴亂致90警35市民受傷 旺角暴亂共造成90名警員及35名市民受傷。一批激進分子在旺角街頭四處破壞，結果演變成大規模暴亂。暴亂分子堵塞馬路並與警方發生衝突，警方其後以胡椒噴霧及警棍驅散人群。

暴亂分子繼而用木板、磚頭、玻璃瓶、垃圾桶等雜物攻擊警方，且縱火焚燒雜物阻擋警察推進。其間有警員曾兩度向天開槍示警。



■其中4名被告，左起楊子軒、陳紹鈞、孫君和及連潤發，全被裁定暴動罪表證成立。



■暴徒當晚在旺角現場投擲雜物及縱火。

呈堂片段證對峙擲物縱火

香港文匯報訊（記者 杜法祖）案件開審後，控方在庭上先後播放多輯旺角暴亂現場的影片。其中一段影片長約50分鐘，包括警員拍攝的影片及網上片段。當中見到警方當時驅散人群及作出拘捕的情形，警方曾經向人群發出警告，惟示威者未有理會。不過，呈堂片段卻看不到陳紹鈞、孫君和兩名被告，要依賴警員出庭講述追捕兩人的經過。

呈堂片段所見，有人在對峙期間不斷將雜物放入火堆中燃燒，至間中有人叫囂，警方其後衝上前驅散人群，示威者見狀即向警員投擲雜物。

另一片段則顯示疑為第四被告孫君和的男子被捕時，血流披面蹲在地上。警方當時以「擲石、襲擊警員」罪名將他拘捕。疑為第三被告陳紹鈞的男子在被捕時則大喊：「光明正大呀，影住我啦！」

辯護律師認同屬暴動 除了第五被告連潤發外，其餘4名被告的代表律師均同意，當天的騷亂有部分時間屬於暴動，至於各被告的參與程度是否涉及暴動，辯方指仍有待爭議。

非法集結可囚5年

【話你知】根據《公安條例》第十八條「非法集結」，凡有3人或更多3人集結在一起，作出擾亂秩序的行為或作出帶有威嚇性、侮辱性或挑撥性行為，意圖導致或相當可能導致任何人合理地害怕如此集結的人會破壞社會安寧，或害怕他們會藉以上的行為激發其他人破壞社會安寧，即屬非法集結。集結者如作出上述行為，即使其原來的集結屬合法，亦無關重要，一經定罪，最高可被判監5年。

「強行進入」最高刑罰2年

《公安條例》第二十三條「強行進入」則規定，任何人如以暴力方式進入任何處所，不論他是否有權進入該處所，亦不論該暴力行為是否包括向任何其他人士施加實際武力、作出恐嚇或砸開任何建築物，或集合數目不尋常的人，均屬犯罪，一經循簡易程序定罪，最高刑罰為監禁兩年及罰款5,000元。

■香港文匯報記者 杜法祖

雙邪拒認強闖立會 七月中預審

香港文匯報訊（記者 杜法祖）「青症雙邪」（「青年新政」）游蕙禎、梁頌恆及兩人的3名前議員助理，去年衝擊立法會會議室，用暴力方式強行內進，導致5名保安員受傷，會議亦需暫停。5人被控「參與非法集結」罪及「企圖強行進入」交替控罪，昨在東區裁判法院再度提堂。各人庭上否認控罪，案件定於7月14日在東區裁判法院預審。控方將傳召20名證人作供，有70分鐘長片段呈堂。

5名被告依次為梁頌恆（30歲）、游蕙禎（25歲）、楊禮康（24歲）、鍾雪瑩（25歲）及張子龍（29歲）。全被控一項「參與非法集結」罪，指5人於2016年11月2日，在立法會綜合大樓二樓立法會一號會議室外，集結在一起作出擾亂秩序的行為或作出帶有威嚇性、侮辱性或挑撥性的行為，意圖致使或相當可能導致任何人合理地害怕如此集結的人會破壞社會安寧，或害怕他們會藉以上的行為激發其他人破壞安寧。

至於另一項「企圖強行進入」交替控罪則指，5人於2016年11月2日在立法會一號會議室外，連同其他人企圖以暴力方式進入該會議室。

梁頌恆及游蕙禎昨由大律師郭煥憲代表抗辯，其餘3人則由大律師譚傑傑代表，控方由副刑事檢控專員梁卓然掛牌。



■游蕙禎與梁頌恆等人去年企圖用暴力方式強行進入立法會會議室，導致5名保安員受傷。

梁游各准3000元現金保釋

控方昨表示已準備好聽取被告答辯，惟辯方大狀郭煥憲表示，梁游同時涉及一宗在終審法院處理的案件，兩案牽涉相似理據，希望向法院申請押後，待諮詢該案的法律團隊後再答辯。

然而主任裁判官錢禮指，終審法院的案件並不影響本案答辯，拒絕辯方申請，要求聽取5名被告答辯。5人最終需答辯，均否認全部控罪。

控方昨向法院匯報，指案件雖然有證人和呈堂錄影片段，但就沒有被告的警誠供詞。錢官表示因東區裁判法院的法庭面積不夠大，加上未更新



錄音設備，故正式審訊或會移師至西九龍或九龍城裁判法院進行。各被告繼續獲准以現金3,000元保釋外出。

提訊過程完畢，梁頌恆和游蕙禎於下午3時10分左右離開法院，其間不發一言。

資料顯示，梁頌恆和游蕙禎早前被高等法院裁定宣誓無效，取消兩人的立法會議員資格，兩人其後雖提出上訴但被上訴庭駁回，之後再向上訴庭申請上訴至終審法院的許可證證明書，同樣被駁回。兩人決定延聘大狀自行向終審法院申請上訴許可，據了解，終院將於今年8月開庭處理。

港漂店被掃場 「中出羊子」篤偉哥仰？

網議政事

近日出版的《壹周刊》在封面報道所謂「大陸溝淡香港人」，其中提及一間位於大圍專門服務「港漂」的店舖。在報道出街後，該舖位及該公司位於觀塘的辦公室被一批戴口罩的大漢搗亂，包括打爛大門玻璃及掃地枱上電腦等。激進「本土派」的「中出羊子」就發帖，話「本土民主前線」發言人偉哥仰（黃台仰）「做得好」，似暗示「搗亂係偉哥仰策劃」。偉哥仰即時「澄清」：「關我×事！」（見圖）坦白講，所謂「講就兇兇，做就執民」。偉哥仰向來「叫人好，自己鬆」，之前講所謂「寧為玉碎，不作瓦全」，結果味又係潛啖水，「苟且偷生」做「瓦



全」。所以話偉哥仰搞出呢單嘢，幾乎可以肯定講一句唔係啦！當然，大家都希望警方唔好放鬆，如果有懷疑就應該追究到底，唔使客氣喇！

■香港文匯報記者 羅旦