

中國應明確整頓樓市政策

昨日內地樓市又傳盛事：廣州亞運城賣地以二百五十五億元成交，創下單項交易新高，雖然以地價不及六千元一平方米，比之前在其他大城市創出的天價地王遜色。由於這是在國家五部委出招，提高開發商拿地首期付款比例後的首次大宗交易，因此具有指標作用而特別受到關注。

實際上與目前廣州約萬元一平方米的樓價相比，上述地價絕不算離譜且還算理性，然而今後走勢如何，則尚待多看一些大宗交易才能確定。近期內地股市中內房股已有顯著調整，但這是領先指標效應，還是市場借勢調整有待確認。由於過去一年來升幅較大，股市借機整固殊不為奇，何況中國股市與實體經濟脫鉤甚至背馳的情況並不罕見。

無論如何，各種指標均顯示中國樓市確已泡沫化，並到了必須及早調整的地步。日前「福布斯」雜誌列出了全球六大資產泡沫，在黃金市場居首位之後便是中國樓市，顯見問題之嚴重性已天下皆知。樓市泡沫並非新問題，之前幾年已逐步孕育成長，到去年在宏調從緊政策下經濟滑波

，樓市亦稍有冷卻，銷售及投資明顯放緩而樓價出現下調，但泡沫未能說已較全面地擠掉。今年年中經濟出現V型反彈，樓市亦隨之急速升溫，且熱度更勝從前，泡沫漲得更大。在新增貨幣供給及信貸的瘋漲下，大量資金注入樓市炒賣，不斷催生天價地王而令舉世矚目。同期間許多新興市場均有類似的樓市股市資產泡沫，但根源與中國有所不同：海外的主要是由國際游資造成，是美國輸出泡沫的體現之一，而中國的則主要是由內資造成，屬土生泡沫。雖然當中不能排除有外面游資受引誘入境參與炒作，但仍是內因為主、外因為輔的格局。

因此整頓樓市必先從內部政策做起，外資見無利可圖亦將離去。何況區內各地如星洲、韓國甚至香港等，都比內地早出手壓泡，故內地仍有點後知後覺，要到了迪拜因樓市爆煲，並釀成主權信用危機的巨禍後，中國才開始出招整頓。但卻仍覺慢熱，至今為止主要是在十二月內出了兩招：把個人住房轉讓營業稅免徵時限由二年恢復到五年（在〇八年底為支持樓市而

出台的優惠政策中降為二年），和周前把買地首付提高。之前也曾提到收緊二套房信貸，但因要依靠各地政府及銀行執行，實效如何仍眾說紛紜，更有不少評論懷疑地方對收緊房貸的積極性，會出現「上有政策，下有對策」情況。

無疑，中央政府在樓市調控上仍欠全面的具體方案，全國經濟工作會議的公告中對此鮮有論述，其後雖有國務院常務會議作專門討論，但公布的「國四條」只是政策方針，雖指出了大方向卻欠實招。結果引致市場諸多揣測，如傳聞會提高二套房首付比例及徵收物業稅等，反令不明朗性大增，置業者及投資者只能觀望，或賭一下當局會否出重手整頓。

當局或許已確認樓市須予整頓，卻又怕出重招會導致失控。這種審慎態度本無可厚非，但須知長痛不如短痛，泡沫要破乃遲早之事，遲破風險更高損失更大，故當局必須及早給出較明確訊息。首先，於去年底出台的各種支持樓市的稅費及信貸優惠，均應予逐步取消。總之，當局是時候退出了。

美斯就是這樣產生的

〇九年世界足球先生評選昨日揭盅，巴塞隆那美斯以壓倒性高票當選。評選由全球一百多支國家隊的教練投票選出，權威性不容置疑，而對廣大球迷來說，這個獎不給美斯仔才是怪事。

個子矮小的美斯，就如卡通漫畫中的神奇足球小子般，常常能做出一些匪夷所思的動作，極窄小的空間就能一晃避過敵衛。更為難得的是，此子迄今生活作風相當正派，「球品」也優良，昨日在頒獎禮上就把榮譽歸於隊友，這亦是實事求是的說法。「英超」阿仙奴的中場球員法比加斯，與美斯是巴塞足球學校的同學，法比加斯說，開課一個學期之後才聽到美斯說第一句話，把大家都嚇了一跳，因為班上同學一直都以他是啞巴。

不過，近幾屆的世界足球先生和歐洲足球先生評選，眾望所歸是符合了，但卻總嫌少了一份驚喜。當年的大賽冠軍球隊，如世界杯、歐洲國家杯、歐聯冠軍……，隊中的前鋒或入球最多者就會被選為應屆世界足球先生和歐洲足球先生，大體上已成了「金科玉律」。但其實，各國球壇

上還有一些球員，個人技術、腳法以至在球隊中的作用都是一流的，但卻因所屬國家隊或球會的整體成績未如理想而始終無緣於兩項「先生」，這也是相當令人遺憾的。但正如國際足協會長白禮達所說，評選需要有一些客觀準則，不能單憑個人喜好，而除了大賽冠軍外，又還能有什麼其他更客觀的準則呢？此說也不無道理。

而對本港廣大球迷來說，除了普遍都欣賞美斯仔的球技外，近日最關心的當然是「港足」在東亞運獲得的那面金牌了，特區政府對此也大表振奮，表示要重振足運。對此，民政事務局局長曾德成透露將會增建九個地區足球場，說話被一些人質疑為「唔係波」。曾德成當然也不會天真到以為只要有了球場就會有「好波」，他講的只是設施方面而已。歸根到底，重視人才培訓，把足球項目重新納入精英體院，並資助各球會搞好青訓工作，才是正路。美斯仔不就是一個最具說服力的例子了嗎？就算出不了美斯，最少也能多出幾個陳肇麒、葉鴻輝吧？

關 昭

投訴數字急升 當局出招打擊

服務業擬納商品例規管

消費者投訴數字急升，為「要快而準」地打擊不良營商手法，商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭昨日表示，將修訂《商品說明條例》代替訂立新法例，並將服務業納入監管範圍，下月底將意向書交立法會。另外，廣管局就兩間免費電視台牌照已完成中期檢討，一至兩個月內向行政會議提交建議。劉吳惠蘭表示當局並未限制發出免費電視牌照的數量，但至今未收到任何申請。

本報記者 蔡淑汶 于 靜

消委會近年收到美容、纖體及電訊等行業消費者投訴數字急升，為保障消費者權益，當局希望擴闊《商品說明條例》涵蓋範圍，由現時的「管貨品」擴大至「管服務」，但修例僅將部分不良營商手法納入規管，仍有灰色地帶不受規管，如物業銷售等。消委會曾表示，訂立全新的跨行業法例，才可為消費者提供全面保障。

下月底呈交意向書作諮詢

商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭昨日與傳媒茶敘時表示，政府計劃將服務業納入《商品說明條例》，規管預繳費服務及銷售手法等問題，下月底前將意向書呈立法會作諮詢。劉吳惠蘭表明政府的方式是「要快而準」。她說，「草擬一條新法例未免太久，要快就要修訂現行商品說明條例，將服務業納入監管範圍」，並針對高危行業進行監管，規管預先繳費服務、不清楚提供服務兌現、消費手法誤導等不良銷售手法。

另外，廣管局就兩間免費電視台牌照已完成中期檢討，一至兩個月內將會向行政會議提交續牌方式的建議。至於亞視最近的股權變動，劉吳惠蘭表示，政府關心亞視股權的進展，政府一直獲得充分知會，亞視也非常清楚任何



當局擬將服務業納入商品條例規管（資料圖片）

股權變動要符合廣播條例要求進行，一旦委任新的董事亦要向政府申報。但她無評論亞洲電視的高層變動及董事爭拗會否影響亞視續牌，只表示亞視現在工作如常。

兩免費電視牌照完成檢討

過去受制於發射站技術，只可以提供四條免費電視頻道，劉吳惠蘭表示，廣播數碼化後，頻道數量的限制已經

不是問題。且原有的廣播條例並無「寫死」只可發出多少免費電視牌照，政府歡迎任何人士申請，會從公眾利益及是否符合法例要求考慮是否批准。她說，已有一至兩間公司表示有意申請免費電視牌照，但至今未收到任何申請。對於有線電視希望政府修例，使其符合開辦免費電視的規定，劉吳惠蘭說，不會草率修例，申請者有需要提出修例的充分理據。

地監局完成調查 表證成立 領匯無牌案 面臨被檢控

【本報訊】地產代理監管局完成調查領匯涉嫌無牌從事地產代理工作的案件，並認為表證成立，已將個案轉介警方跟進。領匯管理公司昨日發出通告表示，公司高級管理層已諮詢法律意見，目前對是否能夠成功抗辯，言之尚早，但認為即使有關指控獲證實，對領匯不會有重大影響，導致領匯業務或營運中斷的風險甚微。

領匯管理公司涉嫌於今年五月，持有的地產代理（公司）牌照期滿後，未有再續期，但繼續與商戶簽訂新租約，直至七月中，才改由旗下一間持牌的物業管理公司負責商場租約。根據地產代理條例，有關董事及其他人員可能

須就領匯管理公司的違規，承擔責任。地產代理監管局發言人稱，已將個案轉介警方跟進，由警方決定是否作出刑事檢控。由於案件已交由警方跟進，監管局不宜再作評論。至於領匯並無按照地產代理條例規定，由最少一位董事持有地產代理（個人）牌照，地監局發言人稱，根據條例，違反規定的持牌人可被監管局紀律制裁，但無訂明若持牌地產代理公司於某段時間沒有董事持有地產代理（個人）牌照，該公司會於該段時間成為無牌地產代理公司。領匯房地產投資信託基金就發出通告稱，近日已獲知會事件轉交警方跟進，領匯董事會及其高級管理層，已與

法律顧問考慮有關指控及評估法律形勢。領匯重申，從未就領匯所擁有物業以外的物業，進行任何租賃活動，但對地產代理監管局的全部指控，是否能夠成功抗辯，現階段言之尚早。不過領匯指即使指控被證實，董事會也認為對領匯不會有重大影響，因為法律意見認為無論是否違規，由領匯管理公司安排並由領匯物業訂立的租約，仍繼續有效。董事會認為，其董事及其他人員所受影響而導致領匯業務或營運中斷的風險甚微，就算被指控違規，領匯管理公司可能被判罰款的最大法定罰款金額，對領匯業務而言，並非重大金額。



梁盈鈞表示，南港島線工程展開後，擔心會影響學員安全（本報攝）

施，期望工程對利南道交通及駕駛學院的影響減至最低。對於學院希望搬遷至柴灣經營，發言人說，根據地政總署資料，有關地點已有確實規劃用途，署方會與地政總署繼續留意港島區是否有其他地方，適合作為駕駛學校用途。港鐵發言人表示，現時架空運輸帶的建議，已大大減輕泥頭車出入利南道的需要，港鐵會繼續就此與學院商討，尋求解決方法。

南港島線動工恐威脅學員安全 香港駕駛學院要求遷柴灣

【本報訊】連接金鐘至海怡半島的南港島線，政府計劃於二〇一一年動工，有關工程需於香港駕駛學院鴨脷洲分校旁，設置臨時卸泥口。香港駕駛學院指出，屆時將會有數以百計的泥頭車，駛入學院附近的利南道，嚴重威脅學員的學車安全，加上學院的合約期將於二〇一一年完結，要求政府撥出另外一幅更大的地皮，以供學院搬遷。

連接金鐘至海怡半島的南港島線，正進入詳細設計階段，政府擬在香港駕駛學院鴨脷洲分校旁，設置臨時卸泥口。為減少對區內的影響，港鐵建議在玉桂山內鑽挖隧道，並設立密閉式架空運輸帶連接隧道，將工程挖掘出來的泥土，從玉桂山直接運送到卸泥口，減少泥頭車出入區內，預計每小時最多有一百五十架次泥頭車經過。

不過香港駕駛學院行政總裁梁盈鈞表示，院方在進行評估後，認為每小時將會有數百架泥頭車出入利南道，比港鐵所預期的影響為大。由於工程將會於每天早上七時至

晚上七時進行，而學院的營運時間，為每天九時半至四時半，平均每小時約有三十架次學車，包括二十架次私家車及十架次電單車，經利南道進行路面實習，他擔心工程期間，將會威脅學員的學車安全，「學車最怕同重型車輛一齊行，因為會造成更多盲點位，會影響學員的判斷。」

梁盈鈞說，現時學院鴨脷洲分校總面積只有約一萬四千四百平方米，用作駕駛實習的路面更只有約兩公里，學車環境並不理想，「這個學院是全港最小，其他駕駛學校至少都會有二、三十公里，用作路面實習。」由於學院的合約期將於二〇一一年中完結，梁盈鈞希望政府可以撥出位於柴灣創富道、盛泰道或永泰道一帶的地皮，供學院搬遷之用，並可改善學車環境。

運輸署發言人表示，港鐵會在南港島線工程期間，設立地盤聯絡小組，並由運輸署、警務處、路政署等相關政府部門委派代表，參與小組會議，討論屆時的交通管理措

李小龍故居收140設計書

【本報訊】擷獲多時的李小龍紀念博物館最快下月底上馬。商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭表示，當局收到逾一百四十份設計意向書，大部分來自海外參賽者，最快下月底公布結果，隨即展開復修工程，與此同時，當局決定於明年十月底，繼續舉辦叫好不叫座的西九美酒佳餚巡禮，促進旅遊業發展。

最快下月底公布結果

李小龍位於九龍塘的故居的復修工程一直就擴建面積等問題拉鋸，直至今年中業主余彭年才與政府達成初步共識，商務及經濟發展局隨即為李小龍故居的復修工程，進行概念設計比賽，希望發展成旅遊景點。參賽者需恢復故居的原貌，並善用建築物空間及各個設施，包括展覽廳、影視室和功夫房等，亦可以恰當地擴建故居，包括興建地下室及在原有布局下增加設施。

明年續辦西九美酒展

商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭表示，當局至今收到逾一百四十份設計意向書，大部分來自海外參賽者，最快下月底會公布結果。她說，設計意向書出爐後，會先為故居進行勘察工程，並盡快將業權移交政府，在解決業權問題後，復修工程隨即上馬。她又相信，李小龍影迷眾多，來自五湖四海，有效吸引更多旅客來港。

另外，今年十月由旅發局主辦的西九美酒佳餚巡禮叫好座，當局已決定於明年十月二十八日至三十一日再度舉辦。

經濟復蘇未樂觀 延續中小企資助

【本報訊】商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭表示，政府對經濟復蘇並不樂觀，仍會延續一連串針對中小企資助計劃，政府去年推出特別信貸保證計劃，至今批出逾兩萬六千多宗申請，涉及貸款額超過六百億元，計劃會延長至明年中。

劉吳惠蘭昨日與傳媒茶敘時表示，鑑於全球經濟復蘇前景不明朗，政府對經濟前景仍持保守和不樂觀的態度，所以決定延長信貸計劃至明年六月底。政府推出的特別信貸保證計劃，至今批出逾兩萬六千多宗申請，超過六億元，保障兩萬六千多間企業的幾十萬人口的就業，獲得業界的支

持。商務及經濟發展局致力推動六大優勢產業中的創意文化、創新科技及檢測認證業，劉吳惠蘭表示，當局研究明年開始放寬電影發展基金的申請條件及款額。電影發展局表示，業界主流意見是希望政府能將資助金額及投資比重適量提高，並改善申請資格及程序。

推動創意產業發展的「創意香港」辦公室今年六月成立，劉吳惠蘭表示，目前已完成總裁招募，需待公務員事務局批准，幾個星期內正式公布總裁人選。

灣仔發展計劃 次期工程批出

【本報訊】灣仔發展計劃第二期總值逾二十三億元的首份工程合約昨日批出，工程包括在會議展覽中心新舊翼間的水道範圍內，平整土地和興建中環灣仔繞道隧道。土木工程拓展署灣島及離島拓展處處長韓志強表示，中環灣仔繞道將可改善現時干諾道中、夏慤道和告士打道走廊的交通擠塞情況。

韓志強說，灣仔發展計劃第二期和中環灣仔繞道項目的規劃，獲得公眾廣泛參與，灣仔發展計劃第二期建造工程開展，標誌着公眾的概念得以落實。

灣仔發展計劃第二期的主要目的，是在灣仔北及北角提供興建中環灣仔繞道所需的土地。工程項目落成後所新增的土地將會發展成一個世界級海濱長廊，並連接中環新海濱長廊，供市民享用。