

國泰航空品牌勿負市民期望

據獲多日的國泰航空公司勞資糾紛，有望今日得到緩解；在此之前，空中服務員工會與資方談判不果，揚言在假期結束前罷工，約五萬名手持國泰回程機票的市民可能會受到影響。

事件如果能以比較平和的方式得到解決，當然是一件好事；而事情的發生使人看到：一連數天的長假期成了此次勞資糾紛的「角力點」，工會以此作為「武器」，而資方最後也不得不考慮到已售出機票的責任以至賠償問題而有所讓步。

然而，如果員工會真的以此視為己方的勝利，那恐怕也不是一種正面或值得鼓勵的想法。

事實是，對國泰航空這樣一家以香港為基地、一向得到市民支持的本地品牌航空公司來說，如果一旦在長假期出現罷工，市場上對舊樓檢測和維修的需求將大幅上升，但現時本港合資格驗樓工程師只有約一千八百人，未能滿足市場需要，加上業界水平參差不齊，對驗樓儀器的應用未夠廣泛。職訓局工程學科策劃組高級項目主任盧永康表示，因應市場需要，去年九月已開始籌備樓宇診斷及檢驗課程，是本港全個全面性樓宇檢測課程。

盧永康介紹，課程包括建築物料測試，如外牆批盪、混凝土壓力測試、紅外線測試、滲漏測試等驗樓技術，以提升業界驗樓水平。「例如透過雷達或超聲波的應用，測試混凝土內鋼筋的位置、鋼筋的保護層是否足夠，從而推斷舊樓還有多少壽命。」課程還包括樓宇檢驗及保養的法例要求。他說，首班課程已於本月初開課，約有二十多名學生，當中有不少現任工程師，甚至有公

東前罷工為「要挾」，取向並不可取；當然，工會會方可以強調，非如此不足以令到資方正視她們的訴求，但精明的空中小姐們不要忘了，她們談判的「對手」是資方，而不是乘客，一旦罷工，受害的首先是乘客而不是公司。而任何工業行動或訴求，如果損害到乘客、社會的利益，是不可能得到大多數市民同情和支持的。希望空中服務員工會今後在爭取合理權益的同時，也要多為乘客的利益着想，包括進一步提高日常工作中的服務質量。

而另一方面，更使人不能不關注的是，作為全港最大機構之一的國泰航空，在經營管理以至企業文化上是不是出了點什麼問題了？

近年來，國泰航空的勞資糾紛可說接二連三，遠一點的有外籍機師罷工，還有空中服務員出動在外地的加班費問題，也經歷了長時間的訴訟，結果公司敗訴，要償還空姐們大筆的補償欠薪；而眼前這一次，也最少涉及三個方面的爭拗：

一是「調班」問題，空中服務員的工作需要每月輪班，但由於家庭或照顧子女

的需要，空姐們之間長期「約定俗成」可以私下「調班」解決，公司亦是允許的，但日前資方卻突然提出要每月當值七十小時以上才可以「調班」，事前亦未作諮詢，如此引起工會不滿，鬧出軒然大波；

二是空中服務員之中，存在長期合約和短期合約兩種性質，彼此「同工不同酬」，問題長期沒有得到解決，也是此次激發起員工不滿的主要原因；而第三方面，是員工會的代表性和談判地位問題，也是長期沒有得到很好的解決。

而就從此三方面爭議看來，作為國泰航空的資方或管方，實在大有進一步聆聽員工意見和改善彼此關係的必要。航空公司是服務行業，空姐是接觸乘客的第一線，只有她們能夠感受到作為國泰員工一分子的歸屬感和榮譽感，只有她們真正認識到服務乘客的重要性並以此為樂事，乘客才能感受到良好的空中服務的舒適感。而近年較多乘搭國泰航空班機的市民，對國泰航空空中服務的質素認為是提高了還是有所下降？是讚譽多了還是批評多了？國泰航空應該心中有數。

功能組別不是有錢佬

昨日，在一個公眾論壇上，圍繞最低工資和立法會功能組別存廢的問題，引起了頗為激烈的爭論。

有關議題，廣為各方所關注，引起爭論並不奇怪；但討論必須平心靜氣、公平公允、以理服人，更重要的是必須要容許相關各方都說出自己的觀點，而不是只能有一種聲音，對不同意見就馬上實行圍攻或打壓。這不是討論問題的態度，更於解決問題毫無幫助。而昨日論壇上立法會功能組別議員面對一些並不公正的對待，是令人不能接受的。

近日，在最低工資和立法會功能組別兩個問題上，「公民黨」、「社民連」為配合其「公投」需要，抓住機會大做反面文章，已經在部分市民、特別是青年中造成了較大的誤導，他們採取的手法之一，就是把功能組別「妖魔化」，把功能組別議員說成是「非法存在」，以及是落實最低工資以至一切合理改革的障礙。當然是荒謬和不能成立的。

事實是，由於部分人包括年輕人，對基本法不熟悉，不了解功能組別的來源及

其在法理上的依據，誤以為反對派所說的是事實，即功能組別是不應該存在的「特權」，只有少數「有錢人」才可以擁有。這當然不是事實。

功能組別是由廣泛涵蓋社會各方面的界別和人士所組成的，這裡面當然有金融界、地產界、商界的大老闆、有錢佬，但同樣也有宗教界、社會服務界、勞工界等專業界別及服務界別的代表；難道他們又是什麼有錢人、大老闆嗎？就是「公民黨」所在的法律界，他們不也是在功能組別中佔有一席之地嗎？

功能組別不是什麼特權、也是依法存在，其存廢問題，必須依照基本法的規定從長計議，現階段就已經將功能組別「妖魔化」、對功能組別議員圍攻，是不公平的。

同樣，最低工資立法，是勞資雙方「互惠互利」的問題，並不是一個勞資雙方需要對立的問題，功能組別議員在這個問題上的立場、利益和其他工商業者、專業人士沒有分別，為何要利用最低工資問題對他們搞針對？

關 昭

馬頭圍塌樓響警鐘 學院開班培訓

驗樓師需求大增 老闆也報讀

馬頭圍道塌樓慘劇，喚醒市民對舊樓保養維修的關注，增加對舊樓檢測及修護專才的需求，但現時本港合資格驗樓工程師不足二千人，未來將出現求過於供。為培訓更多專才，香港專業教育學院（IVE）本月初開辦樓宇檢測在職培訓課程，提升業界診斷舊樓的水平，首批學生將於七月畢業。IVE表示，課程開辦後業界反應熱烈，更有公司老闆報讀。

本報記者 黃俊鋒

現時本港約有四千幢五十年樓齡或以上的舊樓，之後每年遞增五百幢，十年後將急增至約九千幢，市場上對舊樓檢測和維修的需求將大幅上升，但現時本港合資格驗樓的註冊工程師只有約一千八百人，未能滿足市場需要，加上業界水平參差不齊，對驗樓儀器的應用未夠廣泛。職訓局工程學科策劃組高級項目主任盧永康表示，因應市場需要，去年九月已開始籌備樓宇診斷及檢驗課程，是本港全個全面性樓宇檢測課程。

盧永康介紹，課程包括建築物料測試，如外牆批盪、混凝土壓力測試、紅外線測試、滲漏測試等驗樓技術，以提升業界驗樓水平。「例如透過雷達或超聲波的應用，測試混凝土內鋼筋的位置、鋼筋的保護層是否足夠，從而推斷舊樓還有多少壽命。」課程還包括樓宇檢驗及保養的法例要求。他說，首班課程已於本月初開課，約有二十多名學生，當中有不少現任工程師，甚至有公

司老闆報讀，課程為期約四至五個月，預料首批學生將最快於七月畢業，屆時會視乎收生情況再開辦第二班。他還透露，IVE並計劃於七月期間開辦樓宇修護管理課程。

佳力高試驗中心有限公司執行董事李偉國表示，歡迎IVE開辦課程，可解決現時驗樓工程師的培訓問題。他說，自馬頭圍道塌樓慘劇後，愈來愈多市民關注舊樓檢測等問題，公司在這段時間較之前接獲逾三分之一的查詢。他透露，公司將會在三年內，安排約一百八十名員工報讀課程，以提升員工驗樓水平。

任職樓宇督察十六年的鍾偉光，是IVE樓宇診斷及檢驗課程的首批學員。他表示，以往市民對舊樓檢測維修的意識較低，但隨著舊樓愈來愈多，市場對業內專才的需求相應增加，而課程推出可統一業界驗樓工程師的水平，「修讀後有文憑證書認可，會增加市民的信心。」



▲自馬頭圍道塌樓後，舊樓檢測需求大增，有學院開辦課程培訓人員以應所需



▲課程首批學員鍾偉光認為，IVE課程可統一業界驗樓工程師的水平，增加市民對工程師驗樓的信心（本報攝）

復活假三日賣出200伙 粵滬客參團睇名城

【本報訊】記者林惠芳報導：樓市氣氛熾熱，多個新盤趁復活節假期散貨，當中以長實大圍名城銷情最突出，繼「一口價」促銷逾千呎單位後，發展商昨日推出市場引頸以待的903方呎「細碼貨」，即供價僅660萬元，單日勁賣逾80伙，令該盤三日假期累售超過200伙。

市場消息稱，名城趁昨日星期日首度推出「黃金名宅」，單位分佈於各座A室，面積約900方呎，以三房（套房）間隔，首批訂價由690萬至740萬元（即供照訂價減4%），平均呎價約7700元，市場估計該盤單日再賣逾80伙，令三日假期合共售出逾200伙。

據消息透露，昨日推出的「黃金名宅」單位包括3座南翼15樓A室，面積903方呎，即供價660萬元，呎價7309元；另2座41樓A室，面積901方呎，即供價707萬元，呎價7847元。據了解，今次推出的A室細單位，呎價較1030方呎的B室貴5%左右，以2座北翼12樓A室為例，單位即供價7427元，反觀樓下的B室單位，呎價僅6912元，扣除樓層因素，呎價相差達7%。不過，雖然A室呎價較B室為貴，但挾銀碼較細的有利因素，所以甫推出已吸引買家搶購，令該盤單日再賣逾80伙。

長實地產投資董事郭子威表示，名城繼續開放示範單位，鑑於不少內地客趁復活節假期來港參觀示範單位，所以名城的內地睇樓客有所增加，昨日亦有內地睇樓團透過地產代理組團參觀，他們分別來自廣東及上海，涉及少於100人。

郭子威說，內地客普遍有興趣購入名城長線收租，為因應需求，集團正研究推出投資者收租服務，主要是針對內地客提供物業保養及收租服務，詳情最快復活節後公布。他透露，現時名城的內地客比例約佔5至10%。

長實集團執行董事趙國雄說，名城的A室單位平均每伙訂價約750萬元，即供價約730萬元，而B室1030方呎單位昨日維持原價加推，暫時未有加價。

另邊廂，受到名城帶動，新盤銷情持續升溫，市場估計全港一手盤於過去三日假期共售287伙，遠超去年復活節四日假期的151伙。當中新地牛池灣峻弦過去三日累售35伙，系內元朗YOHO MIDTOWN則沽19伙。而嘉里與市建局的西營盤縉城峰亦銷情持續，過去三日賣出20伙。

另外，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，發展商積極推售新盤，帶動今年首季一手私樓註冊量明顯上升。據地土註冊處資料，今年首三個月一手私樓買賣登記共錄3643宗，較去年第四季的2323宗大幅攀升57%；若與去年同期1361宗相比，更激增1.68倍。



名城售樓處人潮不絕

復活假過去三日一手銷情

地區	樓盤	銷量(伙)	發展商
大圍	名城	逾200	長實、港鐵
牛池灣	峻弦	35	新地
西營盤	縉城峰	20	嘉里、市建局
元朗	YOHO MIDTOWN	19	新地
長沙灣	One Madison	3	信置
大坑	上林	2	置地
荃灣	御凱	2	信置、市建局
荃灣	縉庭山	2	嘉里
火炭	御龍山	2	信置
紅磡	蕪湖居	1	莊士
青龍頭	豪景花園	1	華懋
總數		287伙	

以金額分析，200萬元以下的新盤登記最少，首季只有164宗，佔整體一手註冊量僅4.5%。此類個案大多數為單幢新盤，如長沙灣ONE MADISON和深水埗時尚華庭等。反觀，首季新盤主要集中中價樓，價值200萬至500萬元的一手登記共2045宗，按季飆升1.21倍，佔整體註冊量56%。而價值500萬至1000萬元的中上價新盤有944宗，按季增加34%。

首季一手註冊量最多的項目是元朗YOHO MIDTOWN，排名居次的是去年底開售的將軍澳領峰，西營盤縉城峰及西環寶雅山，則位列第三、四位。

屋苑細價單位註冊勁升50%

私人住宅價格拾級上揚，上車客紛在屋苑細單位尋寶，刺激200萬元以下上車盤交投急升。香港置業行政總裁李志成表示，以200萬元以下的二手住宅登記分析，今年首季最活躍細價屋苑合共錄得2058宗註冊量，較去年第四季大幅攀升50%，升幅遠高於同期整體二手細價樓註冊量，反映細價大型屋苑深受市場歡迎。

據地土註冊處數字顯示，本港首季200萬元或以下二手細價樓註冊量共錄14679宗，較2009年第四季錄得的13757宗，上升6.7%；其中最活躍10大細價屋苑合共錄得2058宗，較其於去年第四季錄得的1374宗，大幅上升50%，可見細價物業集中的大型屋苑明顯較受市場追捧。

與此同時，上述10大細價屋苑註冊量佔整體二手細價市場註冊比率亦見急升，由去年第四季的10%進一步升至本年首季的14%。綜觀10大細價屋苑，排行首兩位的天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，首季註冊量分別以571宗及407宗，升幅分別為47%及84%。

宗及407宗遙遙領先。另荃灣中心、屯門大興花園、大圍金獅花園、牛頭角淘大花園、粉嶺花都廣場、牛頭角得寶花園及屯門市廣場，本年首季亦錄得逾100宗註冊，粉嶺牽晴間則錄得92宗居第10位。除淘大花園及得寶花園位於九龍區之外，其餘8大屋苑均集中於新界區。

若以註冊量升幅計算，10大屋苑中以花都廣場升幅最明顯，首季錄得131宗，較去年第四季65宗，升幅達102%。其次為沙田第一城及得寶花園，升幅分別達到84%及77%。而淘大花園註冊量升幅最少，僅得16%。

首季最活躍細價屋苑註冊走勢

屋苑名稱	首季細價物業登記	09年末季細價物業登記	按季升幅
嘉湖山莊	571宗	389宗	47%
沙田第一城	407宗	221宗	84%
荃灣中心	176宗	125宗	41%
大興花園	160宗	113宗	42%
金獅花園	146宗	122宗	20%
淘大花園	136宗	117宗	16%
花都廣場	131宗	65宗	102%
得寶花園	124宗	70宗	77%
屯門市廣場	115宗	78宗	47%
牽晴間	92宗	74宗	24%

*以上為首季錄得最多200萬元或以下的細價屋苑二季註冊量

97後首見 持貨三年賺122萬 第一城大單位賣500萬

【本報訊】二手樓價屢創高位，有「炒家樂園」之稱的沙田第一城，屋苑一個大單位剛以500萬元沽出，此高價為97年後首度出現。

利嘉閣地產沙田第一城銀城分行經理何家健表示，沙田第一城35座高層C室，建築面積872方呎，成交價500萬元，每呎售價5734元。他說，該單位造價高見500萬元，為97年後同類單位首度出現。據了解

，原業主於2006年年中以378萬元購得單位，持貨3年多後至今沽出單位，帳面獲利122萬元離場，折算賺幅約32%。何家健補充說，沙田第一城3月份累積錄得95宗二手買賣，平均成交呎價4713元，成交量按月上升34%，成交呎價則按月上升4%，但升幅仍然落後大市。現時，沙田第一城有約700個放盤待沽，平均開價約每方呎4900元。