

港府主動出擊為樓市降溫

昨日港府提出了一系列加強本港樓市調控和監管的措施，料將令市道進入重整期，有助防止出現過熱及泡沫化。東亞地區經濟率先復蘇，加上國際熱錢氾濫，故出現資產泡沫的風險大增，各地政府亦紛紛採取收緊貨幣及其他政策來加強調控，如近日內地便連番出招抑制樓市過熱，看來港府在這方面正亦步亦趨。

近月來本港市民對樓價不斷上升之勢焦慮日深，要求政府出手抑制的呼聲日高，而港府亦已出了一些有關措施，但看來仍未取得理想效果，如今年首季樓價上升雖有效緩之勢，卻仍累計上升約半成。且如財政司司長曾俊華指出，樓按供款佔私人住宅住戶入息中位數的比率，因升勢頗急而令人關注；今年首季已由上季的三成八上升至四成二。在低息之時出現這種升勢尤其值得警惕；如日後加息潮起時，情況更將加速惡化。

因此港府加推調控樓市措施，乃事在必行且十分及時者。新一輪措施中包括加推土地拍賣和強化監管樓宇及樓花銷售的九項措施。增加供給抑壓需求，乃調控樓

市過熱以防價格急升的最基本辦法，這次港府的確清楚顯示了加大土地供應的決心；在不經勾地下主動推出兩幅土地拍賣，掀開了更靈活賣地及突破勾地制局限的先例，由此可向市場傳達清晰的訊息。兩幅土地合共可建二千個住宅單位，數量不少，稍感不足者是多會用於建設豪宅。故當局宜再接再厲，加推一些適合建中小住宅的土地，並明確訂定用途，在增加供應量下同時優化供應結構。

調控樓市另一個重要辦法，是由加重交易成本來打擊炒風。新提出的九項措施中便不乏這方面的有效手段，如為首批推出銷售價單的單位數量定出下限：小型地產開發項目要有三成或三十個單位，大型項目則要有五成或五十個單位，以較高者為準。這樣便可以防止由每次只推售少數單位來造市及刺激炒風。同時，提高銷售資訊透明度，如須於開售前七日提供說明書和三日公布價單等，都有助買家估量情況而防止跟風買貨。

此外，財政司司長還透露了在籌劃中或可能推出的其他調控措施：包括增加二

千萬元以下樓宇的印花稅，禁止提貨轉售，規限樓花銷售對象，和規定發展商須在一定期限內推售所有單位等，都是有效的防止炒賣辦法，理應加快籌備盡早出台。調控措施的系列愈全面及完整助堵漏洞，其功效自必更大，對於利用樓花炒作尤應加強抑制。不少措施如禁止樓花轉售等，理應視為銷售機制的完善化改革，在及早引入後便應固定下來。

樓市健康發展事關經濟復蘇、民生保障及社會安定，故必須認真監控。近期港府能主動、持續地出台相應措施，確是有為之表現，既有助紓緩民怨，亦可為經濟發展提供更堅實的基礎，並為樓市的長遠健康發展開拓坦途。發展商及其他業界人士，則宜順應民意與政府合作，使調控能更快見效，如此才可說是在謀求合理利潤之餘，聊盡社會責任。還須注意者，在港府加強調控之時，又適逢內地加大收緊貨幣政策力度，故本港樓市或將進入降溫期。這在短期間或會引發一些樓市股市的波動，對此必須抱客觀理性心態，並在投資時知所進退。

余若薇陣腳已亂

公民黨余若薇又一次宣布，更改補選得票的計算方法，將「大專二零一二」的得票算在自己總成績之上。對於市民來說，余若薇「轉軌」已是家常便飯，早已不令人意外，但距選舉投票日還有一個月時間，便已迫不及待作出如此舉動，其信心之低，倒令人感到有些意外了。

余若薇曾經多次發言，大部分香港市民都支持公民黨的變相「公投」，那麼，對選舉結果應該是信心滿滿的，何需再此一舉？「大專二零一二」決定參選，其背後有公民黨策動的影子，將其選票算在自己身上，看來是早有預謀，但在投票前一個月，便又自揭底牌。此舉說明了什麼？是公民黨號召力低，還是市民根本不認同此場「補選」？

為掩飾極低的民意支持事實，公民黨至今幾乎沒有作過任何民意調查，便對最終「補選」勝負計算的方法一變再變。例如，該黨主席關信基為鼓勵投票，不惜拋出叫市民「投白票」的呼籲，認為「白票」也反映民意，但數周之後，由於擔心「白票」過多，余若薇又否認公民黨有此

要求。再如，其盟友社民連梁國雄曾誇下海口，會以投票率百分之五十作為「補選」勝負的衡量，誓取一百萬票，但余若薇其後又再次模糊這種說法。至於如何計算支持變相「公投」的選民數字，余若薇更是閃爍其辭。

或許是心急，也或許是黔驢技窮，作為黨魁的余若薇，言行舉動一變再變，幾近手足無措。改變對選票計算方法，僅僅是其中一項，數日前地在出席城市論壇辯論政改方案時，為鼓勵激進市民，她竟然對出席官員進行人身攻擊，惹來譁然。曾經的「民主女神」，竟淪落到用人身攻擊對手的地步！連其黨友湯家驊都要慨嘆，公民黨形象已遭到嚴重損害。

余若薇不惜孤注一擲，將政黨前途盡押在變相「公投」，將香港綁在與中央對抗的戰車之上。但可惜的是，這種做法無法獲得市民認同，多項民調顯示，特區政府上周公布的政改方案，獲得大多市民的支持。對於余若薇而言，是時候作出反省，回到理性論政的時刻了。

龔言



寵物店多不按時續牌 漁護署遭批評規管差

【本報訊】審計署發現，負責發牌、巡查、檢控和管理動物事宜的漁護署動物管理科，未有做好規管工作，導致本港仍有過萬隻狗隻住在公共屋邨，八萬多隻狗未有續牌、有寵物店和寵物酒店無牌經營等。

近年領牌狗隻和持牌寵物店大增，分別由二〇〇〇年的六萬七千隻和七十七間，增至去年的三十一萬七千隻和一百五十五間，寄養貓狗的寵物酒店亦由五間增至二十五間。審計署指出，動物管理科未有規管，去年底有無牌寵物店和寵物酒店檢控個案，每年都有一半以上的寵物店或酒店未有按時續牌，人員巡查時亦無查核店舖有否遵守發牌條件。審計署建議漁護署訂立全面巡查清單。

截至去年底，全港有十七萬七千個過期狗牌，估計有八萬六千隻「過期狗」仍存活。去年三月，動物管理科推行家訪試驗計劃，鼓勵主人為動物續牌，逾百次家訪中，只有三隻狗獲續牌。另外，去年底有近一萬三千宗懷疑有人在公屋養狗個案，審計署指出，漁護署檢控不力，〇七至〇九年，只有兩人因遺棄狗隻而被檢控，捕獲被遺棄動物後亦沒有向主人徵收扣留費，亦有因未有即時跟進喪失檢控機會。審計署建議，在檢控方面作全面檢討，收到調查個案要迅速行動。

此外，部分動物管理科部門的一年流失率逾四成，導致員工沒足夠經驗，審計署建議漁護署訂立挽留員工策略。審計署還建議署方加強保障寵物買家權益，並設立報失動物電腦記錄冊，解決無晶片狗隻走失問題。



▲審計署發現，每年都有一半以上的寵物店或酒店未有按時續牌 (本報攝)

衛署藥物監管不足 帳委會擬嚴厲批評

【本報訊】近年本港發生多宗藥物事故，去年底發表的審計報告更批評衛生署對藥房及藥行欠監管，巡查嚴重不足等，引起社會廣泛關注。據悉，下月公布的立法會帳委會報告，將以相當強烈字眼批評衛生署及有關官員，用詞之嚴厲為近年帳委會罕見。

帳委會昨日舉行閉門會議，討論對上一份審計報告有關西藥管理部分。據了解，委員經詳細討論後，決定以相當強烈字眼批評衛生署及有關官員對藥物監管不足。委員一致認為藥物管理對公眾安全非常重要，對於審計報告批評衛生署的各項藥物監管制度問題感到非常關注，而委員普遍感到，在取證過程中，有關官員對事件的態度是愛理不理，擔心有關情況持續將影響市民健康，因此決定以相當強烈字眼批評衛生署。

消息稱，帳委會主要關注衛生署對藥物監管的幾方面問題，包括對藥廠質量控制的規管不足，對藥物批發商及進出口商的巡查嚴重不足，而目前衛生署只會在收到投訴或轉介時才搜查無牌零售店，委員認為署方有需要加強規管。此外，目前經香港轉口外地的藥物毋須獲衛生署的藥物註冊，但這些未註冊的藥物以轉口為名，內銷香港為實的漏洞備受批評，帳委會認為衛生署必須符合公眾期望的作出跟進。

五年涉五千萬 納稅人「自首」始知悉 印花稅未收 稅局懵然

【本報訊】審計署批評稅務局印花稅署追收印花稅不力，十宗欠繳證券印花稅個案中，其中一半甚至要納稅人主動申報，署方才知悉少收五千三百四十萬元，審計署質疑事件只是冰山一角。審計署報告揭發，上個年度有八千一百宗物業印花稅個案耗時逾四個月才完成估價，當中三百宗甚至逾時一年，批評印花稅署及差餉物業估價署辦事不力；租約印花稅方面，審計署抽查的二百份租約中，有十四份計錯。

根據《印花稅條例》，物業轉契、住宅物業買賣、租約以及證券交易，稅務局都可以徵收印花稅，但審計署昨日卻批評稅務局監察不力，直至納稅人主動申報才恍然大悟。審計署署長第五十四號報告書指出，印花稅署在〇五至〇九年處理的二十宗欠交股票印花稅個案中，有十宗屬於欠繳證券買賣及購買的印花稅，涉及五千三百九十萬元，惟其中五宗、涉及五千三百四十萬元的個案由納稅人主動申報，當中三宗同時有申報每宗交易另一方的名字，但印花稅署並無跟進查核，審計署質疑交易一方未繳印花稅，另一方亦有可能漏報，促請稅務局加設程序，以查察欠繳個案。稅務局表示，接納審計署建議。

差餉署經常延誤估價

報告又批評印花稅署及差餉物業估價署辦事不力，耗時良久才完成估價。去年度有八千一百宗個案超過四個月仍未完成估價，其中三百宗需時逾一年，當中十宗甚至耗時十二至三十九個月。根據估價署內部指引，若超過四個月仍未完成估價，職員要每月解釋延誤原因，但審計署審查八十二宗延誤個案，僅兩宗有解釋延誤原因，認為會削弱監察作用。

稅務局表示，調查過上述十宗長期未完成個案，發現估價署早於〇八年已提出有關要求，惟印花稅署負責



▲稅務局印花稅署追收印花稅不力，甚至要納稅人主動申報才知悉少收巨額稅項 (本報攝)

稅局追收印花稅不力罪項

- 印花稅署遲遲向估價署提供資料，最長拖延達39個月
- 估價署未有為超過4個月仍未完成的估價提供解釋
- 印花稅署計錯印花稅
- 印花稅署缺乏查察欠繳個案機制，10宗欠繳證券買賣及購買的印花稅個案，涉及5390萬元
- 處理減免印花稅程序需時，導致攤帳個案

香港中樂團胡亂派飛

【本報訊】政府近年積極推動文化藝術，審計報告首次「踢爆」受政府資助的機構管理不善。審計報告揭露，香港中樂團誇大購票觀眾人數、入座率，以及胡亂派發免費的節目門票；另外，樂團行政人員外訪時，隨意乘坐商務客位，較政府規定寬鬆，欠缺一套客觀及具體準則。

職員工時較規定少四成

香港中樂團在〇八至〇九年度的總收入為六千四百五十萬元，其中五千三百一十萬元屬政府資助，佔整體收入的八成二；中樂團的員工薪酬佔總開支的六成六，節目製作費只佔一成六。

中樂團的編制包括八十八名藝術部職員，除藝術總監、駐團指揮和樂器研究改革室主任外，其他藝術部職員的聘用合約訂明須每周工作二十八小時。審計署抽查二十名樂師在〇八至〇九年度，實際平均工作時為七百零三小時，較合約要求少四成三。另若超時工作，可獲准收取等同超時工作時數的補假，審計署發現在〇八年某次排練時，較原定的三小時超出僅三分鐘，全體仍獲補假一天，但職員的每周工作時少於合約規定。

報告還揭露，合約列明員工每年享有三十五天年假，但抽查發現其中三個合約年度，職員的年假均較他們享有的為多，以〇六至〇七年度為例，實際多出五天，但無記錄額外發放的理由。

外訪搭飛機竟坐商務位

審計署批評中樂團「大花筒」，指其行政總監及理事會成員外訪時乘搭商務客位，違反《人力資源手冊》中訂明的經濟客位，涉及七十二萬元。報告稱，在〇七年外訪新西蘭，為行政總監提供商務客位，涉及二十五萬元。另外，中樂團兩次為行政總監及職員提供的住宿，較《手冊》訂明的級數為高，花費共達七十八萬元。

香港中樂團理事會主席表示，樂手準備音樂會時，會個別自行練習，難以量化成「工時」；而職務訪問安排均依照政策和指引，外訪演出的旅費通常由主辦機構負責。他強調，從來無在機構預算中提供頭等客位，但會減少不必要的開支。

中樂團贈票制度亦惹來審計署很批。在〇八至〇九年度自我評估服務報告中，中樂團向政府匯報有一千九百四十一張贈票，但並無將自行購買作推廣之用的贈票計算在內，涉及三千三百二十一張，因此實際贈票達五千二百六十二張，當中贊助商佔兩成六，無疑誇大購票觀眾數目，並多計算八十三萬元門票收入。署方指出，中樂團兩度以專場形式，為商業贊助機構舉辦音樂會，但兩次的贊助金不足以抵銷演出成本，變相公帑補貼。

審計署表示，中樂團與康文署的贈票方式相比，較為慷慨，監察制度亦較為寬鬆，並無確立一套具體準則派發贈票。署方建議中樂團參考康文署的做法，長遠亦可與民政事務局合作，推出更有效的措施宣傳中樂，並要求商業贊助機構承擔全部成本。



▲香港中樂團被審計署揭發是「大花筒」