

樓市走勢待變 外圍因素難測

昨日港府賣地成績不錯：紅磡高山道地皮以逾十五億元賣出，接近預期上限，估計建成後樓價將逾萬元一呎。關鍵問題是，對這次交易是否有指標作用市場上未有統一意見，除了該地皮的特殊性外，更根本的原因應是許多外圍形勢及本港政策因素，其影響尚待澄清。

這次賣地乃限制發水樓措施生效後的首次，應有試金石作用，但由於此乃豪宅項目，故對主流的中小住宅市道影響為何尚待觀察。更重要者是，港府已推出了一系列冷卻樓市措施，特別是不久前相繼地改變了賣地政策，在保留勾地外還將每季公布可供拍賣地皮，料可令土地供應大增，其中還包括限呎數及專供興建中小住宅所用的土地。如此重大的政策轉變，其效果還須觀看一段時間，在多幾次交易後，才可對市況變化作出較準確的判斷。

從中長期看，本港樓市走向正面對外來的多種不明朗因素，包括國際及中國內地的金融、經濟形勢變化，和市場的波動情況等。預計未來數月上述因素都或將進入風雲多變及突變時期，引起震盪的機率

不容低估。因此對於置業這種長遠及大額的投資行為，確要十分審慎和認真研究，切不可輕率從事而追隨羊群效應。

預料國際間近期的宏調政策取向變化尤多，其中利率、匯率等的走勢對本港樓市影響更大。利率方面，歐洲央行已率先加了息，英倫銀行年內或會追隨，唯美國聯儲局看來暫時仍不作此想。但更為關鍵者是量化寬鬆的前景若何，因這對國債及按貸等長息影響較多，故更值得注意。在目前的QE2完結後，可有兩種極端做法：再推QE3，或變賣聯儲局現存資產。估計結果或中間落墨，而實際做法為何，對長息的影響至大。與此同時，近日美匯下瀉難止，對本港通脹走勢有直接影響，如情況持續，則又可影響投資者對樓市的展望及走向預期。

此外，還有間接的因素。如美國的財政政策在兩黨爭持下會有何結果，日本救災集資的效應，和中東北非亂局的震盪等，都可能影響利率及匯率，且甚至會形成衝擊波。然而有一個更為重要的因素就是內地的情況，特別是貨幣政策取向可對香

港樓市（尤其豪宅市道）有重大影響。之前本港樓市狂熱，與內地於〇九年的濫貸有關：過剩的流動性部分外溢香港。現時內地力行貨幣收縮，已做成資金趨緊。這不單可引致在港資產被套現抽資，還導致了本港大量借貸資金北流，且其效應已很明顯：今年來已先後出現了兩次銀行按貸加息，依據拆息的H按貸息已被提高。雖然暫時還不能確認本港已進入加息周期，這還要看美國政策而定，但按息上行的風險顯然已經增高。無疑，內地的宏調周期對本港影響日大，包括可直接左右這裡的樓市周期，甚至使之同步。

從長遠看，香港樓市的最大利好因素是內地客的需求。對此港府已有所限制，如去年便取消了以買樓來作投資移民，結果令移民量大降逾六成，顯示這政策對冷卻樓市應有所貢獻。但內地仍有大量的非移民置業需求，且這還未必受兩地的按貸管理及宏調影響。這種需求確可令本港監控體系難於應付，何況這又會受內地政策影響而產生突變，很易對香港樓市帶來衝擊，故必須研究有效的應對策略。

「孫公」為教改受屈不少

教育局局長孫明揚患上腎功能衰退，需要進行俗稱「洗肚」的腹膜透析，令人關注。

事情的廣受關注，除了「孫公」病情的輕重之外，還有一個更主要的原因，就是多位主要官員最近先後染恙，而且有的病情不輕。個別亂港傳媒乘機「趁你病、擇你命」，詛咒特區政府管治班子「五瘡七傷」……。

事實是，多位官員患病，都屬個別情況，其中並無什麼「必然聯繫」，但如果一定要說有聯繫，那就是繁重的工作負擔和來自各方的壓力，包括反對派政客和個別傳媒無日無之的醜化、歪曲和抨擊。

當然，對反對派政客和亂港傳媒來說，要求他們「手下留情」，不會是「與虎謀皮」；但是，對廣大市民來說，如果還有一點正義感，實在應該認真考慮一下官員的工作和他們受到的惡劣對待是否公平合理，從而對官員工作給予更多的理解和支持，對那些「逢官必罵」的歪風給予譴責。

毫無疑問，作為特區政府問責官員，

如孫公，在教育範疇內經常要面對來自家長、學校、辦學團體和公眾的質疑和責難，是難以避免的，如已擾攘多時的中學縮班，為什麼要縮班？為什麼名校也要縮班？……對此，孫公必須耐心解釋；但是，個別與名校有關的人士卻堅持名校不能縮班，指責孫公「扼殺」基層子弟入讀名校的機會，刊登大版廣告要孫公「下台」……。

試問作為教育局長，在縮班問題上，如果按某些人的要求，名校不用縮班，非名校就「越縮越好」，這又是什麼樣的教育理念和公正公平？還有反對派議員在立法會上動輒惡罵，粗言橫飛、水樽亂投，以至近日一些激進者的「搶味」突襲，作為問責官員，難道也是活該要受的？

長期以來，政府被攻擊、官員被刁難，不僅令到施政舉步為艱，最終受害的只會是社會整體和市民。個別官員因工作壓力和不公平指責而令到身心健康受損，則更令人同情。

關 昭

警方落案控以擾亂公眾秩序罪名 疑撞傷特首 黃俊杰遭起訴

【本報訊】上月初在公開場合涉嫌撞傷特首曾蔭權的社民連成員黃俊杰，昨日正式被警方落案控以擾亂公眾秩序罪名，將於下周三在九龍城裁判法院提堂。對於社民連成員認為，警方是以空泛罪行提出檢控，法律界人士指出，擾亂公眾秩序罪是實在的條例，並不空泛。

被警方落案起訴的黃俊杰（二十五歲）昨日下午在該黨成員陪同下，到尖沙咀警署報到。黃俊杰透露，警方在對他作出拘捕後，表示要徵詢律政司的意見，於昨日正式向他提出落案起訴，並將在下周「過堂」。

下周三裁判法院提堂

特首辦發言人表示，由於案件已進入司法程序，現時不便作任何評論。

事發於上月一日，曾蔭權出席在尖沙咀歷史博物館舉辦的辛亥革命展覽活動，在會場入口處，有數名示威者手拿粟米斑塊飯，突然衝向曾蔭權，企圖「埋身」衝擊。期間引起混亂，曾蔭權更被撞到胸口，引致胸肋骨受傷呈現紅腫而感到痛楚，並在當晚到瑪麗醫院驗傷。

油尖警區重案組當晚以普通襲擊罪，拘捕黃俊杰。

香港律師會會長王桂壇表示，警方以不同罪名提出檢控及落案起訴並不出奇，因為根據執法程序，警方可先就當時最適合的罪行對涉案人作出拘捕，再行徵詢律政司等的專業法律意見。經過律政司仔細研究案件的證據和內容後，再提出適當的控罪，讓警方作出檢控。整個過程都是根據確實的證據而進行，而擾亂公眾秩序罪是實在的條例，並不「空泛」。

對於網上稱曾蔭權可能會被傳召上庭作供，王桂壇表示，由於擾亂公眾秩序罪是有關公眾的事宜，即是與所有人都有關的，因此未必需要指定某一位人士作供。

特首未必需出庭作供

近期暴力示威行為日漸增加，各界都對此予以嚴厲譴責，認為暴力之風不可長。政務司司長唐英年曾表示，以肢體衝撞甚至暴力的方法表達訴求是絕對不被認同的。

立法會議員劉江華亦表示，抗爭是平常事，但抗爭之餘也要有秩序，不少市民不願見到暴力抗爭。

城市大學專業進修學院學術統籌宋立功指出，香港社會向來主張和平、理性的示威，暴力式的抗爭行為並得不到市民的認同。



資料

擾亂公眾秩序

根據香港法例第二百四十五章《公安條例》，第17B條文《有關公眾地方內擾亂秩序行為》，任何人在為某事情而舉行的公眾聚集中作出擾亂秩序行為，或煽惑他人作出此種行為，以阻止處理該事情，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款五千港元及監禁十二個月。

另外，如任何人在公眾地方作出喧嘩或擾亂秩序的行為，或使用恐嚇性、辱罵性或侮辱性的言詞，或派發或展示任何載有此等言詞的文稿，意圖激使他人破壞社會安寧，或其上述行為相當可能會導致社會安寧破壞，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款五千港元及監禁十二個月。



▲行政長官曾蔭權上月一日在公開場合遭到暴力示威者襲擊

資料圖片

◆遇襲受傷的曾蔭權當天深夜前往瑪麗醫院求醫

資料圖片

社民連成員涉擾亂秩序被捕

捉「粉末」膠袋濺傷兩警員

社民連成員涉擾亂秩序被捕



▲社民連成員當日向警員投擲載滿白色粉末的膠袋

曾蔭權參觀跨國公司

【本報訊】行政長官曾蔭權表示，跨國公司在港拓展業務，凸顯香港的經濟優勢和活力。這些公司為香港創造大量高增值的就業機會，並引進嶄新的管理文化、帶動技術轉移和提高本地的創新能力。他說，當局將會加強推廣，主動接觸及鼓勵海外企業來港；對於已在港開業的外資公司，將會提供後續支援服務。

曾蔭權昨日參觀位於數碼港的微軟香港有限公司，以及位於鯉魚門太古坊的英國電訊（香港）有限公司，了解它們在香港的發展情況，以及如何為年輕人提供就業機會。

微軟在亞太區設有兩間數據中心，其中一間位於香港；它也是特區政府「數碼21」資訊科技策略的合作夥伴。參觀期間，曾蔭權試玩全身體感遊戲「Kinect for Xbox360」，並體驗運用自然用戶界面、可支援多點同時觸控的科技「Microsoft Surface」。

微軟表示，「Microsoft Surface」技術現時除可用於酒店、娛樂設施和客戶服務中心外，香港科學館亦已應用來教育學生及其他參觀者有關科學知識。而「Kinect for Xbox360」動作感應技術不只限於遊戲和娛樂應用，還可擴至教學，若配合軟件程式，可讓教師受惠。

曾蔭權昨日並參觀英國電訊（香港），與公司高級管理層交換本港營商環境的意見，並觀看交易系統的示範，以及透過視像會議科技與數名身在北京的公司職員談話。英國電訊（香港）為本港大學畢業生提供為期三年的實習計劃，以及為香港專業教育學院資訊科技高級憑的畢業生提供特別訓練。

曾蔭權表示，本地年輕人最能受惠於在跨國公司工作的寶貴經驗，包括培養國際視野和提升事業前景。

目前有超過六千五百間海外、內地或台灣企業在香港設有業務，共聘用約三十五萬人。

港島總區重案組調查

警方發言人在接受傳媒查詢時表示，警方於去年十二月二十八日上午十一時許於中聯辦北門執行維持公眾活動秩序的職務，期間有示威人士爬上警方鐵馬，亦有人投擲裝有白色粉末的膠袋；該膠袋內的白色粉末在空中飛散，導致兩名在場執行職務的警務人員因被粉末濺進眼睛而感到不適，須送院治療。警方在經過調查及徵詢法律意見後，於昨日正式採取拘捕行動。

資料顯示，去年十月初一名姓朱示威者在中聯辦外因開香檳濺濕一名中聯辦保安員衣服，警方報到場經調查一度以普通襲擊罪將其拘捕帶署，其後才撤銷控罪。

被捕男子姓姜，二十六歲，初步涉嫌「在公眾地方作出擾亂秩序的行為」罪名，暫准保釋候查，需於五月中返警署報到。案件由港島總區重案組跟進調查。

港島總區重案組調查

警方發言人在接受傳媒查詢