

樓市高處不勝寒 商品暴瀉應為鑑

近期國際金融市場風雲色變，商品價格暴瀉，股市高位急回，依然無暇昨日賣地成績，地產商仍然勇於無懼，三幅豪宅地均以預期上限價格成交，反映當前豪宅地異常渴市，地產商就投地皮都出現「爭崩頭」情況，當局有必要加碼主動賣地，尤其增推豪宅地，以達致物業供求平衡。

三幅拍賣的豪宅地皮，以港島東半山司徒拔道前嶺南書院地皮最搶手，結果以四十四億九千萬元成交，折合每方呎樓面地價接近二億五千元，日後每呎可能賣四、五萬元，而九龍塘又一村海棠路與元朗牛潭尾新潭路的地皮，以五億七千九百萬元與六億六千二百萬元成交，計劃興建低密度住宅洋房。

現時香港豪宅物業有價有市，往往比中小型樓市表現更靚靚，主要是豪宅物業近年獲得內地豪客熱烈追捧，加上供應有限，售價愈賣愈貴，動輒每呎數萬元，促使地產商更不惜高價搶購豪宅地皮。

不過，雖然賣地成績理想，但對港股無大沖喜作用，本地地產股跌跌如儀，與過往賣地好成績帶動股市向上有所不同。

一是地產商以高價購入的地皮，屬於遠期期貨，最快要兩年後才推出預售，可是兩年後的樓市市況如何難以預料，高價預售物業以獲取合理利潤，目前無人說得準，畢竟香港樓價已連升了八年，樓價不可能只升不跌，這可以解釋地產商在賣地之後無力反彈，跟隨整體大市下跌的因由。

二是商品暴瀉響號，資產價格升值遊戲近尾聲。白銀上週單日突然大跌一成二，觸發商品市場連環跌市，原油、汽油及貴金屬價格全線滑落，原因是過去一段時間市場一面倒看淡美元，白銀、原油等商品期貨被瘋狂炒作，尤其是期銀明顯炒過龍，短短兩週內竟然急跌三成，商品價格率先回落，樓市調整期還遠嗎？

其三是美國次輪量化寬鬆貨幣措施將如期在今年六月底結束，而英倫銀行亦暗示今年內可能加息，目前市場過剩流動性將有變化，左右國際金融市場走向，近期醒日資金開始減持商品與股市的投資比重，增持現金，致令地產股普遍不振。

事實上，當前樓市確實有點高處不勝寒，例如按揭息率與承受風險不成比例，

本地銀行調升按揭息率大勢所趨，一再上調拆息按揭息率，除了與樓市風險因素有關，也顯示市場資金正在逐步抽緊。

其實，包括豪宅在內的住宅供應量在二三年之後大量增加，目前求過於供的情況將會逆轉。港府昨日主動拍賣三幅住宅地皮後，未來一個月還會推售五幅住宅地皮，其中位於西半山波老道住宅地，估值超逾一百億元，樓市承接力面臨大考驗。

若然經過五、六月密集式賣地後，樓市仍然無法冷卻下來，港府有必要在第三季加碼主動賣地，推售地皮要比次季的八幅為多，增加土地供應是根治高樓價、高地價最有效的方法。值得注意的是，去年底整體住宅空置率為百分之四點七，而豪宅空置率則高達百分之九點七，可知資產價格升值遊戲不可永遠持續下去。

總而言之，商品暴瀉有重大啟示，資產泡沫已漲至接近臨界點。隨着今年世界經濟增長步伐放緩，樓價升勢無可避免受阻，不可能進一步瘋漲，今次商品泡沫突然大爆破，香港樓市應引以為鑑。

一再「撤評」基建怎生得了？

環評司法覆核「惡果」繼續浮現，繼港鐵沙中線日前撤回環評報告後，環保署昨日亦主動撤回石鼓洲焚化爐環評報告。

如此也就是說，連同首先「中箭下馬」的港珠澳大橋，本港最少已有三大基建工程因環評報告的問題而「窒步」，工程最少延誤數月以至一年以上的時間，工程成本勢必因此而飆升。

此說當然並非否定環保工作之意，更非有意誇大環評報告司法覆核的負面影響，但是，大橋、鐵路、焚化爐三大工程先後因此而「擱淺」，無論如何都是一件不能不令人擔憂的事。

當然，反對派政客或一些環保人士會說，政府及港鐵主動撤回沙中線及焚化爐的環評報告，是「發晦氣」，故意造成延誤，從而把責任推到司法覆核身上。這種說法，是「小人之心」而已。事實是，港珠澳大橋的環評報告，根據現有環保條例，提供工程竣工後的空氣質素評估，但司法覆核要求還要提供工程動工前的空氣質素評估；如此，港珠澳大橋已經「珠玉在前」、碰了釘子，如此根據同一準則完成

的沙中線環評報告、石鼓洲焚化爐環評報告，明知過不了，還要送上門去「挨板子」嗎？

因此，港鐵公司和環保署的撤回報告，實是不得已之舉；但「不得已」是一回事，現在一項又一項的重大基建工程項目延誤，是關係到社計民生的大事，沙中線不能如期通車，多少市民要大失所望？石鼓洲焚化爐不能如期建成，堆填區滿溢垃圾要倒出街……

更必須指出的是，如果真是關係到對環境的重大破壞，那是又另當別論；但事實擺在眼前，這個什麼「朱婆婆」明明就是當年「領匯」事件「牙醫阿婆」的翻版，公民黨、黎廣德等政客在背後「發功」，安排一位阿婆出來，以健康理由申請「法援」打官司，令到本港的重大基建工程、包括跨境基建因此寸步難行。如此試問事情實質到底是環保還是政治？

真為環保，基建工程應該緩建；但為政治干預而緩建，則既不公平、也非市民之福。

關 昭

兩軍交往回溫 構築新型關係

陳炳德率高級將領訪美

【本報訊】綜合新華社、中新社北京12日報道，應美軍參聯會主席馬倫海軍上將邀請，中國總參謀長陳炳德上將率解放軍高級代表團（名單見表）將於5月15日至22日訪問美國。據中國國防部透露，陳炳德訪美期間，除政治日程外，還將參訪多個軍事設施。

國防部外事辦公室美大局長黃雪平12日透露了此訪的具體安排，陳炳德將與馬倫舉行大小範圍會談，會見美國軍政領導人，同美國國會議員、前政要及美軍官兵等廣泛進行接觸。與美方重點就進一步推進兩軍關係發展、深化兩軍交流與合作進行探討，並就雙方共同關心的國際和地區問題深入交換意見。在美國防大學發表題為「積極構建相互尊重、合作互惠的中美新型軍事關係」的演講，並參訪美軍指揮機構、部隊和院校等。目前，雙方已就訪問成果進行了多輪磋商，有望在訪問期間達成一致。

時隔7年 中國總長再訪美

黃雪平說，陳炳德此次訪美，是在當前中美兩軍關係回升向好，面臨着良好的發展機遇的背景下進行的，是解放軍總參謀長時隔7年後再次訪美，也是繼2009年中央軍委副主席徐才厚訪美後中國軍隊領導人最重要的一次訪美活動。「可以說，這次訪問是落實成果之旅、加強互信之旅、擴大合作之旅」。

他表示，美方對此訪高度重視，做了精心準備和安排。從參訪日程上看，既有參聯會這個指揮機構，也有陸、海、空軍的一線部隊；既有訓練基地，也有主戰裝備；既有現場參觀，也有情況介紹。訪問安排體現了馬倫將軍對陳炳德總長訪美的重視，體現了美方對發展兩軍關係的積極態度。

互信之旅 助化解兩軍分歧

國防部外辦主任錢利華接受國防部網站訪問時指出，中美已建立了國防部防務磋商、國防部工作會晤、海上軍事安全磋商、軍事環保、人道主義救援減災等一系列機制，雙方在這些框架下定期會晤，就共同關注的問題開展對話，交換意見，增進了解，擴大了共識。「通過上述努力，我們認為建立中美新型軍事關係已經成爲一種可能」。但兩軍關係仍存在一些困難和挑戰。長期以來，由於美堅持對台出售武器，中美兩軍關係始終難以擺脫發展——停滯——再發展——再停滯的怪圈。「中方願與美方共同努力，本着「尊重、互信、對等、互惠」的原則，加強對話交流，培育和增進戰略互信，推動兩軍關係不斷向前發展」。

吸取日核災難教訓 昌江核電站增柴油發電機

【本報記者曾媛國、實習記者李媽海口十二日電】受「3·11」日本大地震中海嘯阻斷電力供應導致冷卻系統無法正常運轉，繼而釀成核災難的教訓啟示，正在建設中的海南昌江核電站將增設移動式柴油發電機，以保證類似情況下的機組電力供應。

中核核電有限公司總經理陳樞今天下午在由海南省人民政府辦公廳主辦的「走進核電，感知核安全」核電科普知識講座中透露，儘管昌江核電站的建設均採用世界最新、最先進的技術，但此次日本福島核危機教訓出發，該電站將會增設移動式柴油發電機。當面臨類似日本福島核電站的災難情況時，移動式柴油發電機將發揮作用，確保冷卻系統正常運行。而發電機的增設數量將視其功率而定。

同時，陳樞表示，根據有關部門提供的數據顯示，昌江核電站所在位置的近區域範圍內不存在發生5級以上地震的條件，更不可能引發海嘯。核電站按照萬年一遇標準標準設計，保證電站可在萬年一遇的地震下安全停堆。

廣東五年建成海洋觀測體系

【本報訊】據中新社江門12日報道，海洋災害損失居內地之首的廣東省，海洋災害預警預報能力至今仍處於弱勢。該省海洋與漁業局副局長李建設12日透露，廣東正着手布局該省海洋觀測體系，計劃用5年時間基本建成。

廣東省海洋與漁業局、國家海洋局南海分局當日聯合在江門舉行廣東省「海洋防災減災宣傳周」啟動儀式。宣傳周期間，廣東省將利用海洋災害體驗設施進行人員逃生演示，並讓經歷過海洋災害的漁民和民衆分享他們的避險經驗，從幼兒園兒童到大學學子也將有順序參觀海洋防災減災科普展。

李建設稱，廣東省沿海已建成一批大中型重點工程項目，如核電、石化、鋼鐵、高鐵、風電等。擁有已投入運營的惠州大亞灣核電站、嶺澳核電站，還有正在建設中的有陽江核電站、台山核電站；此外，江門核電站和汕尾陸豐核電站正在規劃中。



會晤美議員及伯南克 王岐山籲經濟問題去政治化

【本報訊】據中新社華盛頓11日報道，中國國家主席胡錦濤特別代表、國務院副總理王岐山10日至11日在華盛頓分別會晤了20名美國國會議員，並於11日會見了美聯儲主席伯南克。在會見中，王岐山呼籲雙方加強合作，避免經濟問題政治化。

在會見美國眾議院籌款委員會主席坎普和眾議院「美中工作小組」共同主席布斯坦尼、拉森等20名美國國會議員時，王岐山表示，伴隨着中美經濟合作的不斷擴大和深化，雙方在合作中出現一些碰撞很正常。雙方應加強溝通，增進了解，避免經濟問題政治化。

他指出，近年來，美國在華投資企業數量不斷增加，企業贏利越來越多。中國企業也在逐步擴大對美投資。事實證明，中國的投資環境在不斷改善，中美經濟合作是互利共贏的。

王岐山說：中國政府堅定不移擴大對外開放，爲包括美國企業在內的外國企業在華投資創造良好環境。中國不追求對美貿易順差，願意擴大從美國進口，希望美方切實放寬高科技產品對華出口，這對中美雙方均有利。

坎普等美眾議員表示，美中兩國是世界上具有重

要地位和影響的國家，雙邊關係十分重要。希望雙方通過中美戰略與經濟對話就重要經濟問題加強溝通協調，共同解決雙方經濟合作中的問題，推動中美經濟關係向前發展。

在會見伯南克時，王岐山說，第三輪中美戰略與經濟對話圓滿成功，成果豐碩。事實再次證明，中美經濟合作有利於兩國，也有利於世界。中方願在經貿、投資、金融、基礎設施等領域加強與美方的合作。

他再次強調，中美經濟合作必須注意「去政治化」，否則將失去兩國經濟合作的重大機遇。當前確保全球經濟強勁復蘇仍是第一位的任務，中美應加強在二十國集團內的合作，在確保經濟復蘇基礎上，逐步推進國際經濟規則和標準的改革，增加新興市場國家和發展中國家的發言權和代表性。

伯南克表示，當前，全球經濟呈現雙速復蘇態勢，發達國家與新興市場國家復蘇進程不平衡，美中兩國加強合作對全球經濟的穩定復蘇至關重要。

爲期兩天的第三輪中美戰略與經濟對話10日落幕，率團參加此次對話的王岐山一行11日下午將乘包機返回北京。



◀中國國務院副總理王岐山（右）11日在美國首都華盛頓會見美聯儲局主席伯南克（左）

解放軍軍樂團首度訪美 將與美陸軍軍樂團聯合演出

【本報訊】據中新社北京12日報道，應美國陸軍部邀請，解放軍軍樂團12日啓程赴美國，將與美國陸軍軍樂團一起，在華盛頓、費城、紐約等地連續舉行聯合音樂會，並在邁耶堡軍營和紐約聯合國總部進行演出。這是中美建交史上解放軍軍樂團首度訪美。

在中國國防部新聞事務局12日舉行的吹風會上，解放軍軍樂團團長于海介紹了此次訪美演出的相關情況。

據知，此訪首場聯合音樂會將於16日晚在華盛頓肯尼迪藝術中心舉行，赴美訪問的解放軍總長陳炳德將與美國參聯會主席馬倫共同出席。其後，將在費城音樂學院演藝中心、紐約林肯藝術中心、紐約聯合國大會廳舉行聯合音樂會。17日，將在邁耶堡軍營舉行專場音樂會，向美軍官兵表演。

于海說，樂隊60名演奏員，是由解放軍軍樂團全團各樂隊中選拔出來的優秀樂手組成的。經過一段時間的嚴格訓練，樂隊已經磨合得很好，達到了最好的水平，在幾次彩排時得到各方好評。而樂隊指揮由于海本人和指揮家張治榮擔任。

軍樂團團長、總政宣傳部副部長李升泉表示，解放軍軍樂團此次訪美，是中美兩軍交往史上具有里程碑意義的重大舉措。音樂是人類共同的語言，希望通過這種交流，增進兩軍之間的了解和民衆之間的友誼。同時，也向美國人民展示解放軍威武之師、文明之師的良好形象。



▲解放軍軍樂團參加紀念中國海軍成立60周年多國海軍交流活動時，為外國海軍軍艦停靠青島港奏歡迎曲

防日海嘯災難在華重演 國家海洋局局長劉賜貴

【本報訊】據新華社北京12日報道：近期在日本發生的嚴重地震海嘯災難讓人們對海洋災害的關注日益增加，而隨着全球變暖、極端氣候事件頻發以及沿海經濟的快速發展，中國各類海洋災害發生的頻率不斷增加。記者在中國第三個防災減災日就公眾關心的海洋災害問題採訪了國家海洋局局長劉賜貴。

劉賜貴說，當前隨着東部率先發展戰略的實施，中國沿海陸續興建了一批核電站、重化工和儲油儲氣基地等大型工程，各類工業園區蓬勃發展。已建和在建的核電站，雖然在設計過程中已對風暴潮、海浪等災害影響有所考慮，但絕大部分都未充分重視可能遇到的海嘯巨災和海冰災害的風險。而重化工、儲油儲氣基地等工程設計過程中，基本沒有針對重大海洋災害進行系統的風險評估。一旦發生類似日本的海嘯災害，不但會對這些設施產生強大的破壞力，還有可能造成核事故、危險化學品泄漏和溢油等次生災害。對此，我們必須予以高度警惕。他表示，爲防止日本海嘯後發生的巨大災難在中國重演，國家海洋局將組織力量，盡快啓動海洋災害風險評估和區劃工作，抓緊開展針對沿海大型工程的海洋災害風險評估工作，同時推動建立沿海大型工程海洋災害風險評估制度，以便未雨綢繆、提高防範和抵禦極端海洋災害的能力。

◀中國國務院副總理王岐山（右）11日在美國首都華盛頓會見美聯儲局主席伯南克（左）