

創造條件進一步完善選民登記

民建聯昨日再揭發一百四十八宗懷疑區議會選舉「種票」個案，並為此約見政制及內地事務局局長譚志源，要求嚴肅處理，以維護本港選舉制度的公平及公正。

與此同時，廉政公署負責人透露，迄今為止已接獲四百多宗涉及區選的投訴，為此已成立專責小組，就其中的二十七宗懷疑涉及舞弊行為即「種票」的投訴展開調查。

就本次區議會選舉結束後出現的涉嫌「種票」投訴，特區政府有關部門正本着依法辦事的精神跟進調查；而從初步情況看來，事情可能涉及三個不同層面，一是如昨日民建聯所投訴的，反對派有人涉嫌以虛假地址「種票」；二是六萬份「投票通知書」被退回，原因包括地址不詳、門牌或層數有誤，或收信人已經搬離卻未有申報，這些顯然多屬無心之失，與「種票」無關；第三則是選民登記制度的確存在一些粗疏以至漏洞，有待堵塞和改善，包括蓄意虛報地址的「種票」，以及錯報、漏報正確姓名、地址資料，以至投票通知書成了永遠無法投遞的「死信」。

因此，追本究源，問題亦應循三個方面跟進和處理，一是確為「種票」者應依法嚴肅處理；二是地址有誤未必就是「種票」，選民有責任提供正確地址；三是從根本上進一步完善選民登記制度，包括要求登記者提供地址證明。

事實是，本港的選民登記制度一向都是「從寬處理」，因為過去市民的選舉意欲不高，回歸前登記選民只有百分之十左右，如果還要提供這樣那樣的證明文件，登記的人只會更少，所以歷來的選民登記都是個人自行填表遞交，不需任何查核。這做法，是有其歷史和現實原因的，也無可厚非。

九七回歸，「一國兩制」、「港人治港」、高度自治的方針深入人心，市民登記為選民的意欲才有了較大幅度的提高。即以剛結束的區選為例，登記選民三百二十萬，佔合資格市民的百分之五十五左右。

因此，面對本港政黨政治和選舉文化的不斷發展，特別是基本法明確承諾特首和立法會最終達致由普選產生的目標，全國人大亦已作出二〇一七可以普選特首、

二〇二〇可以普選立法會的「決定」，未來對選民登記制度的確有進一步完善和嚴密的必要，以確保選舉的公平和公正性。

對此，政制及內地事務局局長譚志源透露，政府已擬訂文件，下周提交立法會，建議未來新登記選民必須提供住址證明，選民搬遷改地址也必須提供證明；對已登記選民則將會加強抽查。

毫無疑問，這些建議，將會令市民感到不便，個別市民可能並無固定地址，無法提供以其名字登記的電費單、水費單、大廈管理費收據等證明，也有個人可能不方便或不願意讓家人知道已登記為選民，但為了堵塞虛報地址的漏洞，為了令選舉制度更完善，為了確保未來選舉的嚴肅性和公正性，市民蒙受一些不便也是要以體諒的。

可笑的，對選民登記制度上存在由來已久的一些純漏或不足，在本次區選中大敗的反對派，卻不問三七二十一，就一口咬定是建制派在「種票」，還含沙射影的說什麼有人在背後操控，真是一副「小人之心」，醜態畢現。

「劊房」優先上樓行不通

旺角花園街排檔日前發生的一場四級大火，導致九名市民喪生、三十多人受傷，立法會為此昨日進行了緊急質詢，要求有關部門官員到場解答。

議員們這種「急市民所急」的質詢，原則上應無可厚非，但個別反對派議員在質詢中卻「無限上綱」，把官員說成「麻木不仁」、「草菅人命」，對相關部門的工作大肆抨擊，這就不僅不是真正的關心民生、解決問題，而是有借題發揮、企圖全面抹殺和否定政府有效施政之嫌了。

事實是，正如發展局局長林鄭月娥昨日在會上所指出，花園街排檔大火，燒死燒傷眾多居民，還有消防員救火的辛勞、危險，官員們也是感同身受，有切膚之痛而不是無動於中的。

林鄭月娥的回應不是搪塞之詞。居民在大火中死傷，多個家庭痛失親人，不少住戶財物盡付一炬，眾多攤販及貨物被焚、血本無歸，局長、官員也是人，對此又豈會不感到痛心和難過呢？把官員、局長說成「另一方」，說成是災民的「對頭人」，說成是無動於中的冷血旁觀者，這難道是事實嗎？答案當然是不。

另一方面，大聲疾呼，慷慨激昂的提出要立即立例全面取消、禁止「劊房」，立場是夠鮮明的了，感情上也是夠大義凜然、悲天憫人的了，但在實際層面上卻行得通、做得到嗎？答案則完全是另一回事了。

事實是，目前「劊房」為患，問題的確十分嚴重，如有火災，隨時一發不可收拾；但另一方面卻不能不看到，大批低收入市民就住在這些「劊房」之中，因為租金相對便宜，而且總算「獨門獨戶」，自己有個「門口」；如果「劊房」被取締，他們真的不知道可以搬到那裡去棲身。事實是，「劊房」不是誰的「發明」，而是實際居住環境「迫」出來的產物，空言「取締」是不切實際的。

有議員還建議，立即取締「劊房」，立即安排全部「劊房」住客「上樓」入住公屋，這就真是「何不食肉糜」之嘆了。如果政府現在立即讓全部「劊房」客上公屋，那麼，已經在公屋輪候冊上等了三年的市民又如何？而且不是只會催生更多的「劊房」嗎？

關 昭

財爺：適時出手穩樓市

炒樓稅或提早檢討



曾俊華

【本報訊】憂樓市下跌影響，政府表明或提早檢討額外印花稅（俗稱炒樓稅）。財政司司長曾俊華在南非接受彭博通訊社訪問時稱，本港樓價正緩慢下跌，擔心歐美債務危機導致歐美資金撤出香港，拖累本地樓市。他表示，一旦環境持續轉差，港府便會採取逆周期措施以穩定樓市。而在本港，運輸及房屋局局長鄭汝樺補充，如有需要，政府可提早檢討額外印花稅。

全球經濟形勢持續惡化，本港樓市受挫，身在南非約翰內斯堡的曾俊華，接受彭博通訊社訪問時表示，受歐洲債務危機影響，本港樓市正緩慢下跌，樓價可望出現軟着陸。他指，若來自歐美的資金，無秩序地撤出香港，將有可能會拖累本地樓市。

曾俊華稱，若本港樓價持續出現下跌，政府會放寬部分過抑樓市措施，如逆周期的方式來作出調節，惟未能確定何時可以採取措施放寬樓市調控。至於政府會採何種放寬過抑樓市措施，曾俊華未有透露是否取消或檢討額外印花稅。

事實上，政府在去年十一月，為打擊住宅炒賣推出加徵額外印花稅，即買家一旦購入住宅物業後，在不足二十四個月內以任何形式轉售，包括換貨，便需要繳付額外印花稅。並會在措施生效兩年後作出檢討。

鄭汝樺昨日出席一公開場合時，回應曾俊華提及的放寬過抑樓市措施，她表示，當局正進行調整樓市的審視工作，會在適當時候推出措施，包括按揭成數和檢討額外印花稅，「按揭成數係按照整體銀行體系穩定而作出，至於額外印花稅，當初我哋引進時，我哋亦都承諾唔二十四個月會檢討，當有需要時當然可以早些做，所以一定會做適時嘅措施，現階段我哋必定會密切留意情況。」

研放寬按揭成數

鄭汝樺指，額外印花稅已實施一年，本港樓市炒賣情況大為收斂，換貨下跌七成。至於樓市下滑會否放寬樓宇按揭成數，鄭汝樺表示，要視乎銀行體系是否穩健再作決定。

對於政府是否有需要提早檢討額外印花稅，香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥認為，政府有責任定期檢討額外印花稅，不應等到措施生效兩年後才作檢討。他表示，加徵額外印花稅原意是為了壓抑炒風，但過程中已有小撮買家無辜受影響，「有啲買家可能移民、資金周轉、搬屋，但唔係真係炒家，如果政府評估過後，發覺炒風低咗好多，係咪可以考慮下調整稅率，或調整個時期呢？」他又認為，政府應定期參考經濟分析、成交個案，摸貨多寡，決定是否繼續推行額外印花稅。



▲本港樓市已明顯轉弱，政府表明或提早檢討額外印花稅

本報記者黃洋港攝

業界歡迎放寬措施

【本報訊】記者林惠芳報導：政府或放寬打擊炒樓措施，發展商及地產代理齊聲讚好。不過，有學者坦言，政府的言論反映當局看淡外圍經濟，對本港樓市絕不看好。倘若政府落實撤銷額外印花稅，學者不擔心二手供應驟升，因為今年以來以用家主導，炒家已幾近絕迹。

恒生管理學院商學院院長蘇偉文指出，政府或放寬額外印花稅措施等言論，反映當局並不看好後市。被問到倘若落實撤銷額外印花稅，他表示不擔心有關舉動會構成供應急增，因為措施出台已一年，自去年入市計，稅款已降至5%，炒家的影響已相應減輕，而且，在措施生效後，樓市已經改為用家主導，炒家亦幾近絕迹。

學者不憂二手供應

新地地產執行董事雷靈則認為，政府適時調整額外印花稅，可以令樓市健康發展，他指，額外印花稅已見成效，炒家幾乎絕迹，真正用家能夠入市，公司旗下新盤將軍澳天晉，大部分買家亦為用家。長實（00001）地產投資董事郭子威表

示，倘若政府在必要時放寬額外印花稅，公司十分歡迎，因為該措施對樓市已起一定效用。他又指出，額外印花稅措施實施以來，樓市成交量已經下跌，樓價亦沒有呈泡沫式上升，他認為短期內，樓市不會再出現泡沫，樓價亦會趨向穩定發展。

中原地產亞太區住宅部董事總經理陳永傑指出，今年十一月份二手住宅換貨登記只錄九宗，比去年十一月高峰期的二百一十九宗暴挫96%，為他入行二十六年以來最少，反映炒家已經絕迹，他強調，公司支持即時撤回額外印花稅措施。

美聯集團副主席兼董事總經理黃錦康表示，政府推出額外印花稅迄今逾一年，已呈過時，令本港樓市需求出現嚴重萎縮，今年第三季，在二年内購入單位再轉售的個案較去年同期急跌約70%，影響正轉置業需求，若政策遲遲不調整，按今年第四季二手住宅註冊量平均每月約三千五百多宗推算，明年二手註冊量及流通率有機會創紀錄新低，較〇三年樓市低谷時更差，阻礙市場正常交易及流通，不利於樓市健康發展。

政府去年打擊炒樓措施

2010年11月19日

- 針對兩年內轉售樓宇增設三級制的「額外印花稅」，買賣雙方除要繳付最高達百分之四點二五的印花稅外，持物業半年內即轉售，須額外繳付樓價一成半印花稅；持物業逾半年至一年內出售，須額外繳稅一成；一年至兩年內轉手，亦須繳稅百分之五。假如炒家半年內轉售圖利，合共需要繳付樓價近兩成的印花稅，較以前高近五倍
- 全面取消所有住宅延交印花稅，即除了二千萬元以上豪宅被禁延交外，全部住宅物業交易均不准延交稅款
- 金融管理局收緊對豪宅、中價住宅、非自住物業、工商物業按揭成數，其中八百萬元以上物業按揭貸款上下調至五成及六成

2010年8月13日

- 禁止一手樓花「換貨」，若買家取消交易，沒收的訂金將上調一倍至樓價百分之十
- 金管局亦宣布收緊按揭，包括將六成按揭上限的限制，由二千萬元或以上的樓宇，下調至一千二百萬元
- 將借款人的供款與入息比率上限統一為百分之五十，同時要求銀行須為貸款人進行假設最少加息兩厘的壓力測試

政府高官近期就打擊炒樓措施言論

行政長官曾蔭權	
發表日期	言論
11月9日	不會放鬆穩定樓市措施，並指樓價只是溫和調整，亦正是政府所想
1月13日	政府施政公平，不會向任何階層傾斜，亦不會優待有錢人
財政司司長曾俊華	
11月21日	不希望樓市出現急跌，相信樓市可以保持「軟着陸」，「成交確實是大幅度減少，雖然價格還未跌至令你們（外圍）滿意，但這個有可能這是比較「軟着陸」的跌法，我覺得是不錯。」
4月13日	政府會密切留意物業市場狀況，「有需要時，我會毫不猶豫推出進一步措施嚟減低泡沫風險。」
2月23日	若然樓市出現泡沫，政府會毫不猶豫再會出招；「我在去年的財政預算案宣布，繼續以勾地表為主要出售政府土地的制度，同時引入政府主動賣地安排。過去一年，這個雙管齊下的賣地安排運作良好。」
2010年11月21日	「在這個非常時期，我們更加需要果斷地作出判斷，在應該出手時就要出手，才可以防止資產泡沫風險惡化」；「樓市熾熱氣氛開始由豪宅蔓延至中下價樓宇，炒家利用市場異常亢奮的氣氛，製造恐慌性購買的假象，企圖在火上加油以圖利」

房協加租料不超過一成

【本報訊】首個青衣置安心項目將於明年下半年接受申請，房協行政總裁黃傑龍表示，青綠街置安心現正展開上蓋招標工程，預計二〇一四年可以入伙，但沙田項目則仍需與政府商討土地安排。而房協將在下周決定轄下屋邨明年的租金加幅，但預料不會超過一成。

房協主席楊家聲早前已透露，計劃轄下二十個屋邨明年加租約百分之五至十。黃傑龍昨日與傳媒茶敘時表示，房協今年度的財政已出現赤字，但面對開支不斷上升和最低工資影響，為達自負盈虧，有需要作出加租。加幅實際必定超出兩位數字，但考慮到居民負擔能力，了解加租一成已為居民帶來困難，估計加幅將不會超過一成。但實質加幅多少，仍有待下周開會才能決定。

黃傑龍表示，房協現時租金水平約市價的三成，與市價還有一段距離。他指，房協過去六年，在重建和復修屋邨、改善屋邨管理，為二十個屋邨加強電力等方面，已花費六億

元，未來仍有八個屋邨等待重建，但需額及原區安置居民和資金問題，預料直至二〇一六年，每年仍需多投放一億元。

青衣置安心料2014落成

至於青衣青綠街置安心項目，目前已展開上蓋招標，預期二〇一四年落成，並會在明年下半年接受申請，但另一個沙田置安心項目，因涉及斜坡問題，亦有居民不滿用作興建置安心，目前仍在政府商討當中。而長者屋方面，預料丹拿山和天水圍項目分別在二〇一五和二〇一六年先後落成。

此外，房協今年七月至八月期間，已聘請兩位註冊社工擔任服務協調主任，協助處理屋邨內有抑鬱及早期腦退化症長者，和受困擾的家庭；另外又在七個屋邨中招募一百五十位義工，由當區居民服務邨內有需要居民。黃傑龍表示，希望未來增聘服務協調主任至十位，而義工則達每個屋邨一千個。



▲黃傑龍(左)昨日帶傳媒參觀復修後的觀龍樓天台，並與住戶(右)交談。旁為房協物業管理總監葉錦誠

本報記者蔡文攝