

明大義，知憂患，盼發展

特區政府就基本法23條立法展開公眾諮詢後，引發香港社會各界熱烈反響，大家紛紛表示23條立法不僅「必須立」而且「應該盡快立」，有關立法得到強大的民意支持。對於敵對勢力繼續對23條立法說三道四，外交部發言人嚴正指出，23條立法後，有利於保護香港全體居民的根本利益，有利於保護世界各地投資者利益，有利於特區以高水平安全保障高質量發展和高水平開放，集中精力發展經濟，改善民生，更好融入國家發展大局。

完成23條立法得到香港社會廣泛支持，這是有原因的。正如「港澳平」文章指出，香港是國家的一部分，維護國家安全本來就是香港的憲制責任；香港社會一向有愛國愛港的傳統，向來明大義。特別是，當前國際地緣政治複雜多變，香港必須盡快堵塞維護國家安全的漏洞，才能避免成為外部勢力危害國家安全的風險敞口。

2019年的修例風波，成為香港社會的一塊瘡疤，成為香港市民心中永久的痛，大家知憂患，深切體會到「國安才能港安、港安才能家安」。目前香港社

會看似平靜，其實亂的根源尚未完全根除，暗流湧動，香港面對的國安風險真實存在，須臾不能放鬆警惕。深刻的歷史記憶，強烈的憂患意識，促成了社會共識：香港必須抓緊時機築牢維護國安的根本，才能為拚經濟、惠民生提供有力保障。

沒有穩定，一切都無從談起。香港遭受「黑暴」重創之後，得以迅速止暴制亂，恢復穩定，重回發展經濟的正軌，是拜香港國安法之賜，「一法定香江」。然而，香港國安法只覆蓋四種罪行，未能滿足23條立法的所有內容，只有盡快完成23條立法，才能排除香港在維護國家安全方面的不確定性，進一步鞏固和提升香港的營商環境，更好吸引工商企業和投資者來港投資興業。

23條立法早日完成，香港社會就能早日解決後顧之憂，集中精力發展經濟，這道理最淺顯不過。正如工商界人士所指出，商界盼發展，最看重的是穩定及可預期的營商環境，完成23條立法後，困擾香港多年的問題將畫上句號，從此可以更好發揮香港的獨特作用和優勢，專心推動經濟高質量發展。

外部勢力將23條立法形容為「洪水猛獸」，其手法一如當初抹黑香港國安法，然而這根本經不起事實的推敲。根據保安局及警方提供的數字，自香港國安法實施至去年12月，香港共有285人因涉從事「危害國家安全的行動」被拘捕，相對750萬市民而言是極少數，商界人士幾乎沒有。

香港德國商會會長對大公報記者表示，23條立法是件好事，不會影響商業公司的正常運作。而且，不少在港外商已成香港「超級粉絲」。美國商會剛剛公布的一份調查顯示，多達78%的受訪美國企業表示未來3年致力於將總部留在香港，較去年的61%有所增加。同時，有76%受訪美企認同香港是亞洲具競爭力的國際商業中心，較去年大增24個百分點。事實勝於雄辯，所謂國安法「嚇走外資」之說是子虛烏有。

香港回歸以來的事實一再證明，維護國家安全就是維護香港的根本利益，維護市民的福祉，維護包括外國投資者在內所有投資者的利益。23條立法完成後，香港就可以輕裝上陣，實現更大發展，創造更美好明天。

激發市場活力

昨日特區政府公布的兩個經濟數據，令人喜憂參半。一是去年全年經濟增長率為3.2%，扭轉了2022年的跌勢；二是截至去年第四季，全港負責產住宅按揭為25163宗，按季增加逾倍。這兩個數字既反映了香港經濟的現實，也蘊藏着提振市場信心的密碼。

在疫後全球經濟復甦乏力、高息等多重因素影響下，香港去年能取得3.2%的經濟增長，已屬難能可貴。相比之下，德國僅增長0.1%，英國輕微增長0.5%，韓國增長1.4%，新加坡增長1.2%。美國去年錄得2.5%的經濟增長，已是主要發達經濟體中表現最好的，但仍然低於香港。

如果單計去年第四季香港經濟增長，達到4.3%，按季增加0.2個百分點，也高於全年平均水平。這主要受惠於訪港遊客數字增加以及私人消費增長，相信今年仍能保持這一勢頭。

失業率也是經濟的晴雨表。香港現時失業率維持在2.9%的低水

平，幾乎全民就業，早已恢復到疫前的狀況，這在全球是相當罕見的。許多行業在「闖人手荒」，申請大量輸入外勞，這正是經濟蓬勃的表現。

但另一方面，香港股市和樓市不振，一定程度上影響了市場信心。特別是負責產個案增加，香港社會對此非常敏感。昨日立法會二讀辯論早前施政報告提出的樓市「減辣」措施，有政黨指出，樓市不振對香港經濟的其他領域產生了連鎖反應，也削弱市民和海外投資者的信心。當前香港的重中之重是「拚經濟、謀發展」，其中的關鍵就是全面「撒辣」，令樓市早日復常。

當年政府推出「辣招」，是為了壓抑樓市狂飆及熾熱的炒風。時移勢易，市場環境已然改變，特區政府因時制宜，彈性調整樓市政策，優化相關措施，有助激發市場活力，推動經濟發展進入正向循環。

龍眠山

母為讀大學兒子置業 減日後供樓壓力

新居屋揀樓 啟德「樓王」火速售出

「居屋2023」昨日首日開放揀樓，包括推售啟德、元朗、屯門和觀塘六個新建居屋，合共9154個單位，售價介乎約148萬至494萬元，首日售出91個單位，當中八成來自啟德啟悅苑，包括今期的「樓王」啟悅苑高層大單位，在開售約25分鐘即被認購。

「樓王」準業主表示，為就讀大學的兒子提前置業，減輕他日後供樓壓力；亦有準業主說，女兒未來將於深圳返工，故選擇距離較近的元朗朗天苑單位，看好大灣區發展。

大公報記者 王亞毛（文、圖）

今期居屋昨日於樂富房委會中心開始揀樓，推售的六個全新居屋項目包括元朗唐人新村朗天苑、啟德啟悅苑、觀塘北部的安麗苑、安楹苑、安樺苑，以及屯門兆翠苑，全部以市價七折出售，合共提供9154伙單位。

首日售91伙 八成來自啟悅苑

房屋署昨日回覆查詢表示，首日有共101位申請人前往揀選居屋單位，其中91個單位獲選購，包括35個綠表、56個白表申請。今日將有約160位家庭申請者獲邀揀樓。

今期售價最高的「樓王」為啟德啟悅苑B座30樓8室的單位，實用面積469平方呎，售價約494萬元，呎價約1.05萬元，昨日開售25分鐘左右即被揀走。其同座向單位均十分受歡迎，其餘樓層的8室單位僅剩9間，12層及以上的9室單位亦被搶購一空。購入「樓王」單位的湯女士表示，看中啟悅苑

交通方便，慶幸能在激烈競爭中買到心儀單位。她說，是以兒子的白表名義抽居屋，計劃為正讀大學的兒子先付首期，減輕其供樓壓力，將來由兒子自己供樓，並作結婚生子之用，「雖然現時樓市下跌，不過買居屋也是買未來，未來自住也毋須擔心。」其20歲的兒子鄧先生說，很開心揀中「樓王」，會食飯慶祝，大學畢業後工作，便會開始供樓，所以現時會更加努力。

購元朗單位 方便深圳返工

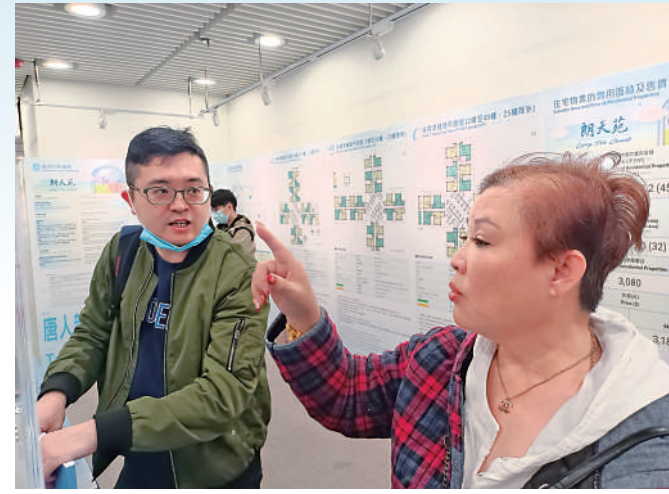
今期居屋有不少市民鍾情元朗朗天苑。住在油塘的準業主林氏夫婦看中中大灣區的發展，又稱朗天苑所在地區空氣好、人口不算密集，昨日購入450方呎的大單位，「看現在大灣區的發展，香港與深圳一直關係很密切，女兒也說過畢業後可能去深圳返

工。」他們計劃先為17歲的女兒買定物業，待女兒完成學業後負責供樓。

周女士的女兒以白表資格首抽即中，她說打算今日往揀樓時，會選擇朗天苑東南座向的單位，因為一家人熟悉元朗區的環境，而且未來有北部都會區的發展帶動，加上洪水橋站等新地鐵站將會興建，「雖然現在配套設施不多，但我看好新界未來的發展，居屋的位置也很有發展潛質。」

現時住在葵涌的黎先生說，每期居屋都有申請，今年終於幸運抽中，有機會揀樓，他有親身到今期推售的各個居屋觀察近環境。他說一直喜歡啟德的位置，但此次號碼比較靠後，擔心到時可揀選的單位不多，因此打算選擇屯門兆翠苑的單位，空氣也很好，交通方便。

昨日亦有居民購入早前的重售居屋，陳生陳太



▲周女士的女兒以白表申請首抽即中，黎先生則每期居屋都有申請，今年終於抽中，有機會揀樓。

居屋2023揀樓首日銷售數字

新發展項目	重售單位	租置計劃回收單位
啟悅苑：73	啟翔苑：1	富亨邨：1
兆翠苑：6	錦駿苑：3	顯徑邨：1
朗天苑：2	愉德苑：2	南昌邨：1
		太和邨：1

資料來源：香港房屋委員會

昨日以白表資格購入位於鑽石山的啟翔苑單位，之前抽過兩三次，此次終於成功選購單位，特別開心。陳先生說，雖然價格偏高，後期供樓壓力都不低，但主要看中交通方便，配套設施和未來發展都不錯。

負資產增加 金管局：貸款質素佳風險可控

【大公報訊】本港樓市自2021年第四季展開跌浪，樓價至今累跌逾兩成，住宅按揭負資產數字也跳級而上。金管局最新調查顯示，截至第四季為止負資產升至超過2.5萬宗，創逾19年新高；涉及未償還按揭貸款高約達1313億元，更是20年新高。業界預計，樓市上半年有機會持續探底，預測負資產宗數將會超過3萬宗。金管局強調，貸款質素十分良好，銀行按揭業務風險可控。

樓價高位回落逾20%

金管局表示，上季負資產顯著上升，主要是因為住宅樓價於去年第三季按季下跌5.2%後，第四季再跌5.2%所致。個案主要涉及銀行職員的按揭及按揭保險計劃，相關按揭成數一般較高。其中，按揭計劃對申請人的還款能力有嚴謹要求，故按揭計劃拖欠比率只有0.02%，比一般按揭拖欠比率（0.08%）更低，反映貸款質素十分良好，而銀行按揭業務

承受的風險可控。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，據該行資料顯示，採用八成或以上按揭的買家比重有顯著增加。樓價已由高位回落逾20%，故2019年至2022年期間採用高成數按揭入市的業主，較大機會跌入負資產行列。他指出，由於負資產數字是滯後數字，加上現時銀行估價趨向審慎，一手貨尾積壓，發展商傾向以低價策略推售新盤，即使交投量或於上半年回穩，但樓價未必即時回升，上半年樓市或呈「價跌量升」的狀態，負資產個案仍有上升壓力，或超越三萬宗以上水平。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，樓價已由2021年高位至今累跌約22%，令近年八成及九成按揭買家均列入負資產類別。她認為，金融市場仍然波動，首季樓市仍未走出悶局，市場亦關注2月底財政預算案否「減辣」。若缺利好消息支持，樓價將持續下跌格局，負資產數字亦將進一步上升。

銀行會call loan嗎？

話你知

正在供款的物業淪為負資產，即物業大幅貶值，並已低於其未償還按揭貸款。理論上銀行有權向借貸人追收兩者的差額，即所謂call loan。不過，在一般情況下，若負資產人士每月依期準時供樓，銀行一般不會向負資產業主call loan。因此，有業界人士建議業主最好能衡量自身經濟及供款能力，避免「借得太盡」，按時供款及預留至少半年的後備資金。

然而，若業主同時向財務公司借第二按揭，又或以物業向財務公司加按，即使業主準時供樓，銀行或要保障自身利益，有機會向業主call loan；而財務公司亦可能同樣基於自身利益的考量，甚至較銀行更早採取call loan行動。

適當時候出手



透視鏡
蔡樹文

立法會昨日三讀通過樓市「減辣」措施相關條例，有政黨指過去一年樓價出現下調情況，呼籲當局應盡快全面「撒辣」。官員重申，有關措施的調整，是經過政府審慎評估現時整體經濟和市場情況下最務

實的安排。從來房地產政策都是兩難，一方面要保障廣大業主的資產利益，另一方面又要照顧「無殼蝸牛」，針無兩頭利，政府要做到面面俱圓，樓市「減辣」與「撒辣」問題，必須審慎處理。

儘管樓價過去一年錄得跌幅，但置業負擔比率現時是72%（即一般人供樓支出約佔入息的比率），屬相當高的水平，又適逢加息周期，打工仔供樓仍然相當吃力。昨日，新一期居屋開始揀樓，這期居屋共收到約17.2萬份申請，超額17.78倍，可見買不起私樓的大有人在。

相信政府會繼續密切監察住宅市場，適當時候出手，確保樓市供求平衡，平穩發展，大眾才可以安居樂業。