

九月選舉不能偏離立會職能——反「港獨」正「本土」系列社評之十

踏入四月天，多個打着「本土」、「自決」、「港獨」旗號的政黨先後宣布成立，而且不約而同劍指今年九月舉行的立法會選舉，彷彿他們是為了選舉「應運而生」，他們的加入戰團又會令到整個立法會選舉出現「質」的改變。

這些說法完全是自欺欺人之談。

事實是，這些所謂政黨，只是由一群「傘兵」拉雜成軍，既無嚴謹的組織紀律，更無清晰的政綱和理念，他們的所謂組黨和參選，只是由於新界東立會議席補選一役，本來名不見經傳的「本土民主前線」梁天琦居然可以「攞」到六萬選票，一眾「傘兵」也就因此「心雄」，以為也可以博得選民支持。殊不知當日情況只是新東一個議席的補選，與今年九月的立法會換屆選舉不可同日而語，當日「民建聯」周浩鼎與「公民黨」楊岳橋各領一軍，渾水摸魚的梁天琦得以坐

收漁人之利，六萬票根本不足以「論英雄」，更無任何足以構成「本土」或「港獨」大得人心的依據。

而更重要的是，任何法定選舉都必然有其法制上的角色、功能和定位，不能天馬行空、亂選一氣，明明是選議員卻變了選特首。那麼，九月的立法會選舉又是一個什麼性質的選舉呢？答案很清楚，基本法第四章「政治體制」中的第三節「立法機關」凡十四條，已經把立法會的法定權力和職能一五一十的臚列得一清二楚，議員該做什麼、能做什麼都已盡在其中矣。而一言以蔽之，立法會就是一個立法機關，議員明文規定有十項功能，包括制定法律、通過財政預算案、審批公共開支、聽取行政長官施政報告以至提出「彈劾議案」等，一切全都圍繞特區政府施政以及社會、經濟、民生事項進行，恰恰就是絕無什麼「公投自決」、「獨立」等涉及主權

和憲制的職能。

更有甚者，根據基本法和立法會《議事規則》，議員當選就職時，必須依法宣誓：「本人定當效忠中華人民共和國香港特別行政區基本法」，在這裏，國家主權和主體的憲制地位是十分清晰和有力的，不容半點含糊。那麼，所謂「傘兵」組織，公然打着分離分裂的旗號，公然聲稱要「擺脫中共的統治」，「全民自決公投」的所謂「選項」中就有「香港獨立」，那麼，他們一旦當選又如何依法宣誓效忠？到時是拒絕宣誓還是「發假誓」？

因此，不管眼前「傘兵」組織如何囂張一時，他們的「參選夢」和「自決夢」以至「港獨夢」肯定是要以失敗告終的，「公投自決」和「香港獨立」等字眼不能出現在今年九月立法會的選舉活動中，因為這些政治口號與立會法定職能明顯不相容。

中國足球怎樣能出施丹美斯

國家近日推出《中國足球中長期發展規劃（2016–2050）》。《規劃》由國家發改委、國務院足球改革發展部聯合辦公室、體育總局和教育部共同編製，「來頭」非同小可。

對本港球迷來說，儘管不一定看得懂《規劃》的內容，但足球又被「高度重視」了，而且由這麼多個「大部門」一同着手推動，無論如何都是一個振奮人心的好消息，最少顯示中央高層是熱切關心足球發展的，如此相關各部也就不敢怠慢，總要逐步交出一些成績來，不然又如何可以向「上頭」交代呢？不過，《規劃》歸《規劃》，願望還願望，要實現《規劃》中提出短、中、長期三個階段目標，包括中期目標「躋身亞洲前列」、遠期目標「實現足球一流強國」，又真是談何容易呢？

《規劃》提到，從現在到2020年，此階段要實現民眾對足球運動的需求得到基本滿足，開展足球活動的場地、時間、經費得到基本保障，全社

會關心、支持足球發展的良好氛圍基本形成。中期是從2021年到2030年，職業聯賽組織和競賽水平達到亞洲一流，國家男足躋身亞洲前列，女足重返世界一流強隊行列。遠期是從2031年到2050年。這個階段要全力實現足球一流強國的目標，中國足球實現全面發展，共圓中華兒女的足球夢想。

事實是，足球事業能否推動、能否成功，一般取決於兩大因素：一是體制、二是人才。眼前從《規劃》看來，管理當局從體制上加以重視和給予保障是無庸置疑的了，但有了球場、有了訓練基地，又是否一定能出人才呢？答案卻是未必。

發展足球，首先社會上和家庭、學校都需要有一個寬容和愉快環境，孩子需要有對足球的真正的熱愛，而不是為了父母或「領導」去踢球。「球王」施丹和美斯，小時候都是天天抱着足球睡覺的，但父母並沒有把他們的球拿掉，迫他們去練琴或做TSA測驗。

關 昭

嘉湖連兩宗「二字頭」交易 南豐新邨三房實呎僅1.1萬 平過第一城

二手樓價急速崩場，天水圍嘉湖山莊連錄兩宗「二字頭」交易！其中麗湖居兩房單位造價低見280萬元，為美聯物業三名代理去年十月以260萬「七折價」離奇入市後，屋苑近半年造價新低。與此同時，港島東「上車希望」鰂魚涌南豐新邨有三房戶以568萬元易手，實呎只有1.1萬元，比沙田第一城還要平。

大公報記者 林惠芳

中原地產營業經理馬斯力透露，嘉湖山莊麗湖居五座極低層F室，實用面積449方呎，採兩房間隔，望學校景觀，原業主於上周日放盤，索價290萬元，不足十天內劈價10萬元，剛以280萬元賣出，實用呎價6335元，同座低層F室去年十月份造價高見365萬元，如今大幅回落23%。

嘉湖「二字頭」買賣暫錄五宗

今次成交價是美聯物業三名地產代理去年十月以「七折價」260萬元入市後的新低，意味「三人幫」賺價已蒸發至只有20萬元，若樓價跌勢持續，隨時由筍價變摸頂。

至於另一宗「二字頭」買賣為樂湖居九座極低層F室，實用面積449方呎，成交價298萬元，實用呎價6637元。嘉湖山莊今年最少已錄五宗低於300萬元的買賣。

鰂魚涌南豐新邨三房單位跌穿600萬元。長城物業董事梁國烽透露，南豐新邨二座極低層E室，實用面積516方呎，採三房間隔，望樓及少量山景，原業主上月放盤，當時索價600萬元，近日劈至568萬元易手，實用呎價僅11029元，不但貼近沙田第一城呎價，比同類單位去年九月成交價730萬元，大跌162萬或22%，並回到2014年初價位。去年「樓市大時代」，南豐新邨低

層391方呎兩房單位，造價動輒600萬元，如今「六球」有找已足夠買入三房戶。

外籍人士愉景灣蝕630萬

上車盤身價暴跌，新界豪宅也罕見連環蝕讓，一名外籍業主於一個多月內沽出兩伙物業，合共慘蝕逾千萬元離場。消息指出，一名外籍人士繼上月勁蝕420萬元賣出大嶼山愉景灣物業後，近日再蝕賣愉景灣海馬徑單號D單位，實用面積1995方呎，成交價2550萬元，原業主於2013年2月以3000萬元二手買入上址，連使費共蝕633萬元。據了解，該名外籍業主上月以1940萬元蝕賣海馬徑單號A單位，當時連使費已損手420萬元，現再蝕賣另一物業，不足兩個月共蝕超過1050萬元。

新港城實呎低見10889元

此外，美聯物業高級區域經理張柏華表示，馬鞍山新港城G座中層05室，實用面積551方呎，採三房間隔，望東南山景，剛減價60萬元以約600萬元沽出，實用呎價10889元，創屋苑同類單位一年呎價新低。

另外，據中原數據顯示，元朗尚城三座中層E室，實用面積765呎，僅以475萬元售出，實呎僅6209元。原業主於2011年以499萬元一手買入，連使費蝕約44萬元。

近日部分二手平價成交個案

成交單位	實用面積	成交價	備註
天水圍嘉湖山莊麗湖居5座極低層F室	449方呎	280萬元	美聯「三人幫」後屋苑造價新低
天水圍嘉湖山莊樂湖居9座極低層F室	449方呎	298萬元	成交價不足300萬元
鰂魚涌南豐新邨2座極低層E室	516方呎	568萬元	比同類戶型高位大跌162萬或22%
大嶼山愉景灣海馬徑單號D單位	1995方呎	2550萬元	原業主連使費共蝕逾630萬元

中環地舖殺訂後劈千萬放售

【大公報訊】零售市道急速向下，舖位買家紛紛縮沙放棄交易，連二、三線舖位也掀撻訂潮，中環和安里一個地舖早前被買家撻訂後，現劈價1000萬以2500萬元放售，減幅達29%；另深水埗也有地舖被棄購，業主同樣減價1000萬元求售。

美聯聯舖營業董事張殷峻表示，踏入四月份，舖位撻訂個案逐漸浮現，業主陸續提高議價幅度套現。其中，中環和安里8至12號地下C舖，面積約350方呎，業主去年年初以3500萬元放盤，去年底獲買家以

2380萬元承接，呎價約6.8萬元，惟零售銷售數字持續回落，買家決定放棄交易，業主殺訂後現以2500萬元放售，較去年初開價回落1000萬元。消息人士指出，買家已支付訂金10%，撻訂損失約238萬元。

此外，深水埗元州街四號的地舖，面積約1200方呎，連1000方呎閣樓，業主去年九月開價4400萬元，後來劈價至3000萬元沽出，有消息指買家已經撻訂，業主殺訂300萬元後，現以3400萬元重新放盤，較去年九月份開價下調1000萬元。



◀二手樓價崩場，天水圍嘉湖山莊麗湖居兩房單位造價低見280萬元 大公報攝

業主肯降價 二手成交回升

【大公報訊】近期多個新盤銷情慢熱，在二手業主放軟態度下，造就二手樓成交繼續反彈，上周35個主要屋苑的二手成交約73宗，較前周上升近24%。

美聯物業統計顯示，本港35個屋苑在過去一周（4至10日）錄得73宗成交，前一周則59宗，即按周升23.7%；不單是連續六周的成交量，都超過55宗水平，更是去年七月初之後，再次出現連續六周均能維持

此現象。有業內人士認為，隨著樓市回落已成事實，且過去半年多跌幅已超過一成，越來越多業主均肯降價賣樓，二手樓市相對一手新盤，已漸具競爭力下，吸引買家轉投二手市場，因此，二手成交亦開始稍為解凍，未來如發展商依然以偏高價錢定價，二手市況仍可維持現時平穩的交投量。

該35個屋苑中，港島區八個屋苑的交

投升幅較大，由前周的九宗，增至17宗，升幅達88.9%；其中鰂魚涌康怡花園及南豐新邨更於上周開齋，一周各錄得三宗及兩宗成交；鴨脷洲海怡半島按周倍增至四宗；鰂魚涌太古城連續兩周都錄大宗成交。

至九龍區則以荔枝角美孚新邨及觀塘麗港城最多成交，上周各錄六宗。新界區以沙田第一城及嘉湖山莊最多，各錄九宗及六宗。

新地員工購海天晉多10%折扣



▲海天晉本月至今已售逾300個單位，最新更引入員工置業計劃 大公報攝

【大公報訊】記者林志光報道：銷情不俗的將軍澳海天晉，發展商新地（00016）昨再公布第四批68個單位的售價之餘，更引入公司員工置業優惠計劃，較一般買家再多獲約一成樓價的折扣優惠，以圖繼續催旺該盤銷情。

該批單位分佈於第1、3、5、6、7A及8座的1至20樓，間隔由一房至四房不等，售價由7A座2樓G室的494.3萬元，至5座20樓A室頂層單位的3463.9萬元不等，此類頂層單位，更是首度出現。連個別單位略加價，整批單位的平均呎價約16352元，總值約6.8億元。

海天晉本月至今已售逾300個單位，銷售速度也開始放慢，發展商為谷起銷情，該批單位及現餘貨尾，引入員工置業計劃，除享有一般買家所得約樓價13%折扣外，員工可再多售價5%折扣，及高達5%的現金回贈優惠，即員工買樓的總折扣超過兩

成。市場相信新地最快今日會公布新的銷售安排；另該公司日前已安排第8座5至7樓的A及B室共6伙，於本周四起以招標形式發售，本月30日截標。

此外，昨日多家發展商也以招標式售出多個貴價單位。其中南豐集團持有收租多年的淺水灣福慧大廈單位，昨日以招標方式，售出當中的2樓A及B室，兩單位實用面積共4960方呎，成交價2.232億元，呎價4.5萬元。據了解，福慧大廈樓齡逾30年，只有23個單位，南豐早前曾作拆售，現只持有約10多伙作長線收租。

另恒地（00012）同以招標方式出售的灣仔尚匯37樓C室，實用面積1134方呎，連一車位昨日以4003萬元售出，呎價約3.53萬元。而由該公司牽頭發展的馬鞍山迎海·星灣御，剛亦以5100萬元，售出17座33及35樓A室頂層複式單位，實用面積2742方呎，呎價約1.86萬元。