

大公報社評

樓市隨時回調 置業慎之又慎

日前港府再度出招壓抑樓市，結果即時引致市況幾陷停頓，成交大減，反映市場有被「嚇窒」之感。當然，新招的效用如何，還要觀察一段時間才可確認，切勿忘記上輪辣招出台後，最初亦有類似的「嚇窒」效應，但之後漸漸消褪，以致樓價繼續上升並屢次破頂，再度引起社會關注，也正因此才導致港府要又一次出招。故對市況如何演變各方仍須密切注視，但由於情況未明風險日高，故即使用家亦應暫擱置業計劃，待看清形勢後再說，以免因錯誤決策而招致損失，並後悔莫及。

對於今次出招的影響也可作一些初步評估。首先要注意市場的預期會否因而作出調整。港府先於一〇年十一月開徵額外印花稅，後於去年十月底推出其加強版，把稅率由百分之十五提升到二十，並引入制約公司與外地買家的買家印花稅（稅率百分之十）。今次僅相隔四個月後又出重招，包括把印花稅加倍等，將可令市場確信港府言出必行，說「有必要時再出手」並非虛語，故市場對今後再出招的預期會上升，預料辣上還會加辣。如是則這次出招，很可能會

比上次有更強的抑壓市道作用。

其次要看累積效應。經過多番出招後，累積的政策降溫力度已很重，令短炒成本驚人。例如有估計以公司名義買入住宅單位，若半年內轉手則要樓價勁升五成才可拉平。除如上述根據政策效力來作評估外，從長遠計樓市去向如何，還是要看基本因素。若基本因素看升，則無論辣招如何辣都只會起短期作用，而且到效力衰退時，市況的反彈可能很驚人。

但從目前來看，基本因素肯定是指向樓市調整甚至大幅回調的。為此可先看樓市本身因素：樓價之高已遠超乎一般市民尤其年輕上車一族的能力所及，否則民怨也不會如此高升。更根本者是港府已調整了土地政策，供應會逐步增加而走向消除供求失衡。

其次再看風險承受能力：特別是當利息回升時，供樓業主的財務承擔會急升而突破警戒上限，港府官員亦早已指出這個危險。當前形勢還比九七樓市爆發時更為兇險，因當年利息下降帶來的債項削減，可對沖部分樓市調整風險，但今次若利息拉升，則反會增添風險，形成雪上加霜效應。

此外還要看經濟基調。現時本港經濟在外圍影響下呈現轉弱之勢，對樓市自有重要抑制作用。何況今天本港經濟基調已比九七的頂峰年代遜色，而樓價卻還高於當時，反映市況與經濟脫節更甚，因而潛在風險更高。最後，還要看看到本港樓市亦受內地需求影響，當貨幣收緊及反貪力度強化時，將會有間接抑壓作用。

故從基調看樓市回調已屬必然，問題只在遲早而已。尤令人關注者是，回調多不會是軟着陸，而每每以急降形態進行，令起調及震盪更大，關鍵在於有觸發器（trigger）出現引致市場恐慌。最有機會扮演此種角色的，乃外圍出現惡性突變。九七年起始的亞洲金融風暴及近年的金融海嘯，都曾起觸發調整的作用，故再來一次殊非意外。可怕者是誰也不知這一刻何時到來，只可猜測若下次調整出現，多會比之前的更為慘烈，故買家們應請留意。

今次港府出招若能驚醒買家，則已可減少未來的損失。不足之處是對利息急升的風險，仍未有直接的應對措施，今後或須為此作出補償。

井水集

「渣馬」已成港品牌

本港一年一度的「渣打」馬拉松賽事昨天舉行，四十二公里的「全馬」、二十公里的「半馬」以及十公里賽事，共有六萬五千人參加，堪稱「馬」壇盛事。

事實是，本港「渣馬」，已成為國際知名及認可的一項馬拉松賽事，目前國際排名為第六位，僅次於紐約、倫敦、悉尼、東京等大城市。排名次序先後乃按照賽事規模而定，包括距離、難度、賽道特色、空氣質素、參賽人數及獎金多寡等因素。本港「渣馬」由尖沙咀起步、經昂船洲、經青馬大橋、折返西隧過海、終點中環，沿途有風景、有民衆、也有上橋、落斜等一定的難度，加上市民熱情支持，成為全球第六是實至名歸。

每年「渣馬」盛事，最值得稱道的是港人的全情參與，不少市民提前幾個月就開始備戰，每天跑步，逐步提高路程距離，到賽前十多天更加班加點操練，而且在飲食、作息上也要作出配合，如賽前一週多吃米麵以加強強能、賽前三天則只吃牛肉以加強

肌肉，務求以最佳狀態出戰。而馬拉松比賽除了體力外，更重要的是考驗毅力和意志，這也是馬拉松賽事的最大特色和值得支持的地方。

不過，除了群眾參與外，全球有一批專業跑手是這一項盛會的「常客」，其中最出名的就是一批非洲跑手，他們一年中跑遍全球馬拉松，贏取巨額獎金，像昨日的賽事，「全馬」頭十名全為非洲選手包辦，包括埃塞俄比亞、肯尼亞的跑手冠軍獎金約五十萬港元。

從賽果而言，港人只能說是重在參與，很難與跑山頭如履平地的非洲跑手較一日長短，四十二公里的「全馬」賽事他們的前三名只需兩小時十四分十分鐘完成。在昨日的賽事中，樂極生悲的是仍然發生了多宗意外事故，三十多位跑手在途中不適要送院救治，其中兩人需接受深切治療，情況危殆。兩位出事跑手年紀不大，可能身有暗疾而不自知，賽會沿途準備的醫療救助措施是足夠的，祝福兩人早日康復。

關昭

高永文：抗疫心不鬆懈

籲保持警覺性注意衛生

沙士十周年

肺炎是本港第三大殺手，每天有超過150人因肺炎而留院，每7宗死亡個案，就有1宗死於肺炎，2003年奪去本港299人生命的「沙士」，是由冠狀病毒引起的肺炎，而近期新型冠狀病毒引致的嚴重呼吸系統疾病，亦屬肺炎病例。食物及衛生局局長高永文及呼吸系統科專科醫生呼籲市民不要進食野味，注意衛生，並強調香港防疫設備雖較10年前充足，但市民亦不應鬆懈。

本報記者 林丹媛

藉着沙士10周年機會，「抗炎前線2013」昨日舉行啟動禮，提高大眾對肺炎的認識和警覺性。香港胸肺基金會主席兼呼吸系統科專科醫生莫恩榮表示，「沙士」對香港造成重大影響，一方面令超過1,700多人受感染，奪走近300人包括8名醫護人員生命，另一方面也促使全球重新審視傳染病和公共衛生的制度。他又說，「沙士」的冠狀病毒是來自野生動物，提醒市民為免感染不知名病毒病菌，應避免接觸或食用野生動物。

出席活動的食物及衛生局局長高永文亦表示，沙士疫潮雖已事隔多年，但當年社區及醫護人員之間上下一心的精神猶歷歷在目。他說，沙士疫症後，政府、香港的醫療體制和科研人員並未有鬆懈，近期的新型冠狀病毒在未爆發前，香港的傳染病專家已找出很多類似這種病毒的資料，因此較其他地方更快掌握到新型冠狀病毒的相關資訊，而做到早期的快速測試。

避免接觸或食用野味

高永文續說，政府在未來會繼續醫療建設，發展傳染病資訊系統、加強風險通報、與內地和國際相關部門緊密溝通，以及多培訓專科醫生。但即使本港防疫能力已較10年前充足，但市民亦不應鬆懈，要注意公共環境衛生，不要接觸野生動物，也不要進食野味。

美國胸肺學院（港澳分會）會長兼呼吸系統科專科醫生陳偉文指出，2011年本港有超過6,000人死於肺炎，每天有超過150人因肺炎而留院，每7宗死亡個案，就有1宗死於肺炎，主要為65歲以上長者，而



2003年「沙士」亦是由冠狀病毒引起的肺炎。陳偉文又說，據世界衛生組織表示，最近主要在中東地區出現的新型冠狀病毒，容易滲入肺部細胞，兩日內產生最大的繁殖能力，較「沙士」冠狀病毒快1倍，並且有機會在人與人之間互相傳播，造成嚴重感染。

▲左起：陳可恩、何重文、高永文、莫恩榮、陳偉文、楊冠昇一同出席「抗炎前線2013」啟動禮

十年歲月設備更充足

陳偉文續說，肺炎主要透過飛沫傳播，小孩、長者及慢性病患者等免疫力較差人士，較容易受感染，提醒市民做好預防措施，包括勤洗手，一旦有病徵就要佩戴口罩，保持預防肺炎的警覺性，不容鬆懈。

香港胸肺學會會長兼呼吸系統科專科醫生何重文表示，新型冠狀病毒會否比「沙士」出現更大規模爆發，取決於病毒的繁殖速度、人傳人的效率、市民的衛生意識和醫療設備。他相信，對比十年前，本港現在對可能出現的新疫症有較佳準備，包括公立醫院隔離措施增加，有較足夠資源隔離肺炎病人，亦有更成熟的技術，如人工肺，處理因病出現嚴重呼吸衰竭的患者。

新疫症，仍是毫不猶豫，願意站到最前線。

現為屯門醫院內科及老人科顧問醫生的楊冠昇，2003年是香港中文大學五年級醫科生，在威爾斯親王醫院實習期間在8A病房感染沙士，並於3月上旬入院。他說，當時持續出現呼吸困難、氣促、整天躺在床上，連洗澡也要用1小時，受到很大打擊，「很無助和辛苦」。

楊醫生自4歲懂事以來就立志當醫生，「爸爸身體很差，患有腎病、肝病及心臟病，自小陪父親進出醫院覆診，希望長大後能成為爸爸的主診醫生。」可惜事與願違，父親在楊醫生住院期間心臟病離世。他說：「當時爸爸在9A病房，我在8A病房，大家只隔一個牆，每天都會通電話，爸爸還說正聯絡其他私家醫生，希望幫我轉往私家醫院治療。」得悉父親病危，礙於當時仍在病房接受隔離治療，在醫院的親友安排下，穿上多層保護衣，最終隔着病房跟父親道別。

「爸爸在3月23日因急性心臟病發過身，覺得難以置信，立即崩潰，覺得沙士這場仗更難打。」想到只差一步就能親自為父親料理病情，楊醫生至今難以忘懷，「爸爸離世後的幾天，只懂呆坐。」

楊醫生視父親為偶像及精神領袖，當時仍為女朋友的楊太太害怕他承受不住傷痛而放棄自己，冒死與醫院簽下生死狀，深入「8A虎穴」鼓勵他。楊醫生回憶說：「初時主診醫生及沈祖堯教授拒絕女朋友的哀求，她差點就跪下求他們。」動之以情，說之以理，

最終得到首肯，短短30秒的探望，一切盡在不言中，使楊醫生知道「不可倒下」。

重來一次 仍投杏林

「在哪裡跌倒，就在哪裡站起來。」雖失去人生的重要支柱，幸好還有家人、朋友及主診醫生作為支撐點，楊醫生終在3月下旬病癒出院，於2004年實習完畢，成為呼吸系統科醫生。他說，沙士時切身受到呼吸困難的痛苦，更能以同理心體會病人。由實習醫生到沙士病人，再到醫生，中間並非一帆風順，「媽媽反對我繼續當醫生，她說原來醫生都會死。我理解她的擔心，知道她失去丈夫後，不想失去兒子。」他說，花了不長時間來說服母親，但也警惕自己「以後要更小心」。

同在威爾斯親王醫院8A病房感染沙士的護士陳可恩，是第一批感染沙士的醫護人員。她憶述：「初時以為是傷風感冒，後來開始發燒，並有氣喘，於是3月10日進入觀察病房接受治療，住了接近20日，是第一批出院病人。」當年患病，最感激的除了同事互相守望相助外，還有媽媽每天風雨不改送飯到醫院給她，「當時病房在10樓，雖然不能跟媽媽見面，但透過窗邊目送她的背影，特別感動。」

CY主動協助 感動淘大居民

沙士10周年，照顧疫情中失去雙親小孩的護幼教育基金創辦人之一的前民政事務局長常任秘書長李麗娟表示，基金10年來全方位照顧有需要家庭，成效顯著。淘大花園業主委員會主席葉興國則表示，沙士中被封樓的淘大花園有如死城，但仍得到時任行政會議召集人梁振英主動號召不同專業人士幫忙，處理懷疑是病毒傳播途徑的廁所去水系統，十分深刻和感動。

2003年沙士在香港爆發後，時任民政事務局長常任秘書長的李麗娟與另外3名政府女高官，包括時任社會福利署署長林鄭月娥、衛生署署長陳馮富珍和教育統籌局常任秘書長羅范椒芬成立護幼教育基金，為70多名沙士孤雛籌得了超過8,000萬元教育及生活經費。創辦人之李麗娟昨日出席一個電台節目時表示，10年來，四任社會福利署署長親自監督基金委員會，全方位照顧受助兒童，加上幾十名醫生和社工，繼續貼身照顧有需要的家庭，成效顯著。

基金助遺孤走出陰霾

李麗娟說，沙士令她深切感受到「香港只要萬眾一心，任何困難都可以克服」，對於受沙士影響的兒童在基金會協助下走出陰霾，感到欣慰。例如一名曾因感染沙士導致骨骼毛病的小孩，成長期不時要做手術，由於擔心不能繼續打籃球而拒絕做手術，但基金會成員一直關注他的情況，說服他做手術，最終手術成功，他可以繼續打籃球。

出席同一個節目的淘大花園業主委員會主席葉興國則表示，淘大花園當年爆發沙士社區傳染，對該屋苑的屋民帶來沉重打擊，能渡過難關有賴各方的支持。他說，沙士中被封樓的淘大花園有如死城，連的士司機都不願載客到附近，但當時任行政會議非官守成員召集人的梁振英卻主動聯絡他，表示願意號召不同專業人士幫忙，處理懷疑是病毒傳播途徑的廁所去水系統，令他十分感動。



▲當時仍為女朋友的楊太太（左）帶同食物探訪剛出院、住在宿舍的楊冠昇（右）

疫症戰場 考驗醫者心

當年威爾斯親王醫院沙士隔離病房中，銘刻着不同的故事。其時只是醫科生的楊冠昇患病時家人離世，頓失重要依靠，一向受嚴謹邏輯訓練的思維也突然出現「跳線」，不懂反應，呆了數天；當時是威院內科及藥物治療科護士的陳可恩感激母親在她患病期間每天給她送來「住家飯」，在視像對話仍不流行的年代，單是母親的背影也成為她精神最大的支柱。兩位醫護人員康復後繼續與病菌打交道的工作，因為「離開容易，留下更難」，迎難而上，即使本港再次爆發



▲陳可恩（左）、楊冠昇（右）均表示，即使疫症重臨，也願意繼續擔任前線工作

本報記者 林丹媛 曾敏捷（文） 林良堅（圖）