

## 大公報社評

## 井水集

## 「確認書」司法覆核不可能成立

新一屆立法會報名將於本周五結束，「本土民主前線」參選人梁天琦及「熱血公民」吳文遠，昨日向法院入稟要求「司法覆核」，指選管會要求參選人簽署「確認書」是「政治篩選」云云。

梁、吳兩人的司法覆核是否獲准，仍有待法院批覆；但「確認書」要求參選人確認的，僅是基本法內早已白紙黑字載明的條文，即「香港特別行政區是中華人民共和國不可分離的部分」，又有什麼可以「司法覆核」的？難道要特區法院「司法覆核」基本法的合法性不成？

事實是，自「確認書」做法公布後，反對派的反應是有前後變化的。在「確認書」公布之初，「泛民」政黨也曾群起反對，質疑「確認書」的法律基礎；但很快他們就發覺，一來「確認書」在法理上站得住腳，二來如果要說「確認書」內容是一種「針對」或「限制」，那麼，被「針對」和「限制」的也只會是「港獨」分子

而不是「泛民」參選人，因為迄今為止，傳統「泛民」與「港獨」仍是「兩股道上的車」，跑不到一塊的，而且前者屢受後者的狙擊。

事實是，梁天琦和吳文遠提出的「司法覆核」，在政治上、法理上都完全站不住腳，不可能得到批准。

從政治角度而言，「確認書」要求參選人簽署的，是基本法的第一、第十二及第一百五十九條的內容，而這三條條文，是從憲制高度顯示香港是國家不可分離的一部分，香港是一個地方行政區域，直轄於中央人民政府，以及基本法的任何修改均不得與「一國兩制」方針相抵觸。

對一位香港特區立法會參選人而言，清楚明白這三條條文的內容，且明確以書面方式簽署加以確認，只可以說是應有之義和必盡義務，絕對沒有什麼可以質疑或反對的餘地。然而，對梁天琦之流而言，一旦簽署這份確認書，確認清楚明白香港特別行政區是中華人民共和國不可分離的部分

、確認清楚明白香港特區只是一個地方行政區域和任何法例修改都不得抵觸「一國兩制」方針，那麼，從政治上而言，不啻等於已經絕了他們的「後路」、宣判了「港獨」的死刑，他們企圖通過參選進入立法會、在架構內部推動「港獨」的「戲」也就無法唱下去了。如此他們又豈有不大加反對指為「政治篩選」之理？

而從法理角度而言，「確認書」所要求確認的，並不是什麼新增加的內容，而只是要求參選人明確表示已經明白刊載於參選表格內的三條基本法條文而已，對參選人並無提出任何額外的、非法的要求和限制，又怎可以說是什麼「不公平」和剝奪市民參選權利？事實是不要說參選立法會這麼「大件事」，就是結婚、買層樓、做宗買賣，有時也會要求當事人在相關法例之外再簽署一份確認書，以示清楚確切明白相關法例內容及願意承擔起相關法律責任，如此又豈獨參選立法會不然？

## 「港獨」民調不應提出

中文大學傳播與民意調查中心日前進行了一項民意調查，內容顯示，有百分之七十七的受訪者贊成「香港獨立」云云。

作為一個學術機構，就社會大眾關心的議題進行一些調查研究無可厚非，但一來在議題的選擇、設定上是否合理、是否有充分的法理依據，二來是調查內容的目的、意義何在？也是值得商榷的。

而遺憾的是，此一「港獨」調查，未能準確反映當前事實，對幫助人們進一步認識問題也並無好處。

首先，是否贊成「港獨」的民意調查，命題本身就已經是一大謬誤和誤導。

根據基本法第一章第一條，香港特別行政區是中華人民共和國不可分離的部分。從法理角度而言，提出贊同不贊同「港獨」，本身已經帶有錯誤離離基本法的傾向性，更不要說什麼「自古以來」以至無水無權如何「獨立」等現實問題了。

事實是，「香江本無事，庸人自擾之」，香港是中國領土一部分乃是歷史事實，就是一百五十年英國殖民管治以至九七回歸過渡期間，強悍如「鐵娘子」戴卓爾夫人頂多只是要求「再代管五十年」而不敢提「獨立」二字。今日誇誇其談的人不要忘記，即使在港英政府時期，公開提倡、主張、推動香港「獨立」，也是要被「政治部」找去談話，以至最終成為「摩星嶺」白屋住客的。

事實是，公然提倡「港獨」、擺脫殖民管治，固然對英不利；而在一九四九年中華人民共和國成立之後，英國人更加清楚明白，新中國是絕不會同意讓出一寸土地、絕不會允許香港「獨立」的，當時一旦容許鼓吹「港獨」是要損害中英關係的。

而更重要的是，九七回歸，鄧公一句「不當李鴻章」，不僅堅決回絕了英國人再「租借」也回絕了一切妄圖將香港從中國分離出去的人。

關 昭

# 新居屋揀樓「後生仔等呢個機會好耐」 28歲工程師月儲萬元「上車」

樓市前景未明，新一期居屋首日銷情遜去年，全日僅售出31個單位，逾四成人「甩底」。三個新屋苑中定價較高的房協綠怡雅苑反應冷淡，僅沽五伙；天水圍屏欣苑則最搶手，售出15伙。為求上車，有年輕工程師「死慳死抵」，娛樂、旅行一律免談，每月儲蓄過萬元，以310萬元購入屏欣苑一個500平方呎單位，為未婚妻和父母建構安樂窩。

大公報記者 何進昇

## 全日售31單位 中高層受歡迎

房委會及房協聯合推出3684個資助出售房屋，包括房委會位於沙田的嘉順苑、天水圍屏欣苑，以及房協位於沙田的綠怡雅苑和青衣綠悠雅苑剩餘單位。首日61名中籤申請人獲邀揀樓，但僅36人出席，「甩底率」高達四成，最終僅成功沽出31伙，中高層較受歡迎，但較上一次居屋揀樓首日沽45伙，大為遜色。

三個新屋苑中，屏欣苑最搶手，單日售出15伙，嘉順苑亦售出10伙，至於定價較高的綠怡雅苑銷情則較冷淡，僅售出五個單位，而提供現樓的綠悠雅苑剩餘單位亦僅售出一個。全日31名買家包括18名白表及13名綠表申請。

## 減少娛樂避免旅行值得

房委會昨日因應最新樓價調整居屋實際折扣率，沙田嘉順苑的折扣率由定價時的30%下調至約20%，元朗屏欣苑的折扣率則下調至約21%，即將來的補價款額亦會因而減少，更新的折扣率將適用於在7月25日至8月底期間所簽訂的買賣合約，折扣率將於九月份再作更新。房協綠怡雅苑及綠悠雅苑的最新折扣率則由七折調整至七五折。

樓市前景未明，有人持觀望態度，

但亦有人決意「去馬」。28歲、任職工程師的黃先生，憑每月儲蓄過萬元，佔每月收入約45%，以約310萬元購入屏欣苑A座32樓一個500多平方呎的單位，計劃與父母和未婚妻居住。他透露，平日娛樂不多，放假也避免旅行，形容「犧牲是值得的」，而家人亦有份協助支付首期，強調「唔係幫太多，係一家人一齊努力」。

他認為，即使樓市將來可能回升，七九折對他影響不大，因為單位會與家人自住，不會轉售。他續指，自2008年樓價開始上升，一直未敢入市，至今抽居屋中籤，坦言「後生仔等咗呢個機會好耐」。他續指，居屋按揭較容易，比私樓吸引，加上屏欣苑位置環境清幽和交通方便，所以選擇屏欣苑。

房委會資助房屋小組主席黃遠輝對賣出全部單位感到樂觀，認為出席揀樓人數與過往相近，但本期銷售單位較多，預期認購需時會較長。他又認為，首日認購率不過半，與折扣率無關，因折扣率會根據揀樓時間更新，並反映於補地價上。

屋聯會總幹事招國偉認為，本期居屋在去年九月樓價較高時定價，或令買家有所顧慮，重申資助房屋售價應更貼市，應縮短定價與揀樓時間，否則政府應考慮是否恢復資助按揭供款甚至免息首期貸款，協助有需要人士上樓。



▲黃先生每月儲蓄過萬元成功「上車」，旁為他的未婚妻  
大公報記者何進昇攝

▼居屋「首期平、上車易」吸引不少有意置業人士  
大公報記者林良堅攝



## 準買家需做按揭壓力測試

【大公報訊】居屋「首期平、上車易」吸引不少有意置業人士，但屬意沙田綠怡雅苑三房大單位的準買家需留意，即使月入達今期居屋申請的入息上限4.9萬元，都未必過到承造九成按揭的壓力測試，加上今期居屋樓花期長達23至26個月，買家要承受的風險不容忽視，房委會及房協均提醒買家量力而為，市場人士則建議應多預留緩衝，不宜借得太盡。

今期出售的資助房屋除有20%至25%的

市值折讓，房委會及房協亦會提供最高九成按揭保證，對上車族幫助甚大，但中籤申請人還需成功做到按揭才能順利「上車」。以今期居屋入息上限4.9萬元的家庭申請人為例，以現時大部分銀行提供的2.15%年息、做最長的25年還款期計算，若做足九成按揭，選購綠怡雅苑550萬元或以上三房大單位，其實未必過到銀行加息三厘的壓力測試，需加上直系親屬擔保，或只能降低按揭成數，多準備數以十萬計的首期

。以600萬元的單位為例，若未能做到九成按揭，買家需準備的首期就會或由60萬元變成120萬元。

不過，樓市前景未明，而且今次樓花期較長，一旦樓市持續下跌，新居屋或出現估價不足，甚或變成負資產。市場人士建議買家應多預留緩衝，不宜借得太盡，及預留資金填補差價。房委會及房協均提醒買家選購單位時應因應個人財務及負擔能力，量力而為。

## 改善生活環境 不計較山墳景

【大公報訊】記者何進昇 實習記者李巧筠報導：新居屋昨日首日揀樓，以天水圍屏欣苑A座08室最搶手，屏欣苑共售出15個單位，佔買家數約四分之一；與之相反的是，望向洪水橋露天貨倉的屏欣苑C座則「無人理」，全日更錄得零成交；沙田嘉順苑價值327萬元的樓王亦已經「名花有主」。

屏欣苑A座08室最受買家歡迎，因其可以遠眺東北面大片平地，加上售價介乎約\$150萬至\$316萬，近乎是三個屋苑中最便宜，而C座則面向洪水橋，可看到不少露天貨倉，買家都「要手擰頭」，全日錄得零成交。而綠怡雅苑三座合共1020個單位只售出五個，一座35樓J室及36樓J室樓

王更是無人問津。而沙田嘉順苑則有10個單位被揀，包括售價最貴的「樓王」30樓01室，面積447平方呎，定價327.57萬元，而青衣綠悠雅苑七個貨尾單位亦有三個被揀選。

首次以綠表申請就中籤的梁太表示，一家三口本身已在沙田居住，對該區有感情，故選擇嘉順苑28樓一個兩房單位，面向東北，面積約410平方呎，售價約260萬元。雖然面向山墳景，她笑言時運高不會害怕，因為現時在同區租住約300平方呎的公屋單位，月租2000元，可以改善生活環境已經很開心。她表示，選擇嘉順苑是因為價錢較綠怡雅苑便宜，以及地理位置較好。



▲不少市民都希望搬入居屋以改善生活環境  
大公報記者林良堅攝



## 好似發夢咁

會太（左）昨與家人到場揀樓，她一家三口現時在西營盤租住一個200多平方呎單位，月租約8000元，更曾被業主收樓迫遷，今次是第二次白表申請居屋。她表示，首次申請雖然中籤，但心儀單位已被其他買家選購，所以今次以約170萬元購入天水圍屏欣苑A座18樓一個兩房單位，而且有能力繳付兩成首期，會做八成按揭，坦言「好開心好興奮，好似發夢咁，等咗10幾年一路想買樓，但一路都追唔到樓價」，終於可以改善居住環境。

大公報記者林良堅攝