

# 負資產雖增 樓市未絕望

香港專業地產顧問商會會長 蔡志忠

## 商界心聲

環球經濟下滑，引致樓價從高位下跌了23%左右，直至2023年第四季末，香港的負資產數字急升1.2倍，即增加了1.4萬宗，達到25163宗。雖然金管局按揭拖欠比率仍低，但負資產住宅按揭貸款數字，創近20年以來新高。樓市前景並不樂觀，如果沒有什麼突破性的利好消息，估計今年樓價仍然繼續下跌，假如像預期一樣再下跌5%至8%，那麼負資產宗數有機會逼近5萬宗。

樓市走勢的確令人擔憂，因為這是一個量價齊跌的局面。據統計去年全年總成交量只有5.8萬宗左右，其中住宅成交只佔約4.6萬宗，創有紀錄的33年以來歷史最低。筆者並非擔心樓價下跌，更擔心的是成交量萎縮，嚴重打擊經濟，不但影響港府和地產商的賣地和賣樓收入，也嚴重衝擊地產商的整個產業鏈，其中包括銀行、律師、建築材料、鋼筋水泥、裝修工程以及工人就業等。此外，不少聲音認為只有樓價下跌，才能讓更多人達成置業願望，但事實上，低迷的成交量告訴我們，首次置業者並不敢在跌價時買進。

假如樓市按照這種量價齊跌的情況繼續尋底，那麼負資產宗數將持續攀升。有讀者問樓市是否出現泡沫危機？筆者不敢斷言樓市是否會泡沫爆破，只能提醒大家必須要有危機意識，謹慎處理個人財務，做好防範措

施，因為我們不知道尋底時間需要多久，而防守時間的長短可以決定投資者和中小企業的命運。千萬不要再來一次像1997年一樣的金融風暴，這個風暴為什麼讓那麼多人躲避不及？是因為它伸延了六七年漫長的時間，直至2003年沙士出現才開始見到谷底。筆者嘗試講講對後市發展的看法，從利好消息和利淡因素來作分析。

## 樓市好淡爭持

承接上文，目前利淡的因素主要有三：首先，負資產數字已達2.5萬宗，估計今年有機會達到4萬至5萬宗，衝擊金融體系的穩定性，令銀行對地產業務進一步收緊。其次，地產商累積的貨尾和已出入伙紙待售的單位超過3萬個，在爭相出貨的情況下，唯一選擇是減價促銷，對後市帶來壓力。第三，利率仍在高位徘徊，中小企業營商環境困難，幾萬個「百分百無抵押貸款」出現嚴重違約情況，公司倒閉潮和物業被銀行接管情況接踵而至，形成樓市人踩人的骨牌效應。

看事物要兩方面，利好的消息主要也有三：第一，中央政府萬億元救市措施也惠及香港，全力支持香港鞏固國際金融中心地位，估計「一簽多行」不僅在深圳實施，最後連大灣區甚至全國大城市都有機會推行，情況像「沙士」時期推出的自由一一樣，將

香港經濟從谷底深淵救出。第二，港府今年的財政預算案有機會全面撤辣，加上樓市「先免後徵」以及「資本投資者入境計劃」等，帶來不少購買力，對後市絕對有支持作用。第三，在發展商減價促銷下，樓價已有一定程度折讓，加上人們對利率走勢向下的預期，促使用家入市興趣轉濃；去年低迷的成交量累積了不少購買力，估計今年會陸續釋放出來，樓市在下半年將止跌回穩。

綜合以上幾點利好和利淡因素，究竟樓市會出現泡沫危機還是從谷底反彈？兩種聲音各持己見，市場對於今年樓市的看法，幾乎都是向下調整，跌幅從5%至10%不等。可是大家最關心的是，樓市會否泡沫爆破？看起來不必過於悲觀，樓市還未到那麼嚴重地步；那又會不會從谷底反彈？從各項數字顯示，又好像缺乏上升動力。

筆者認為今年上半年樓市仍然較為偏淡，樓價會在下跌中尋找支持點，中小企業的倒閉潮和銀主盤的不斷增加，會淘汰一部分人和企業。歷史的巨輪仍然繼續前進，這是汰弱留強的年代，所謂一代新人換舊人，希望大家在逆境中保持樂觀態度，保留實力，迎接未來不斷出現的挑戰。香港背靠祖國，我們有龐大的市場和堅強的後盾，加上獨特的地位和優勢不會改變，只要大家團結一心，發揮同舟共濟的精神，香港一定能衝出困境，恢復以往的光輝。

# 台灣2024選後的風險與挑戰

海峽兩岸學術文化交流協會副理事長 潘錫堂

## 海峽觀察



潘錫堂

2024台灣地區選舉結果揭曉，民進黨候選人賴清德以僅四成的低得票率當選，並未過半；民意代表的部分，民進黨的席次大減10多席，也沒有過半。民進黨陷於「雙少數」的格局，充分體現民進黨不再得到民衆的信任，因此也並非代表主流民意。然而，藍綠白三黨在民意機構的席次均未過半的情況下，使得取得8席次的民衆黨可扮演關鍵樞紐角色，甚至能左右逢源。未來三黨在民意機構中的互動與競合，權謀的心機與手段較勁，將成司空見慣，握有立法權的藍白兩黨是否會強力監督綠營的行政權，而造成議事效率的低落呢？若此，當然民衆也不會好過。以及選後對台灣政局及兩岸關係的影響為何？正值得關注。

值得注意的是，賴清德的40%得票率主要來自民進黨的基本盤選民，意味著六成的台灣選民對民進黨在蔡英文任內的施政並不滿意，這也是台灣過半選民希望政黨輪替的原因。然而在台灣選舉機制下，過半選民希望政黨輪替的民意竟然不被重視。尤其，靠少數派支持當選的賴清德，在面對民意機構「三黨不過半」局面，他的政治權力和施政空間會面臨比蔡英文時期「完全執政」更大的掣肘。再者，四成選票即意味着，賴清德勝選無法代表台灣主流民意，他是一個不具主流民意代表性的執政者，亦即低得票率的賴清德缺乏執政的完整性，除非與藍白等政黨合作，否則施政將寸步難行。

在民意機構「三黨不過半」下，有52席的國民黨雖居最大黨，加上2席無黨籍的友軍，仍未過半；因此僅有8席的民衆黨反而成爲關鍵少數，勢必以自身利益爲考量，「左右逢源」，但這勢必導致台灣未來4年政局的高度不確定性與風險。儘管民衆黨黨主席柯文哲與國民黨不分區民意代表第一名的韓國瑜私交甚篤，但柯自認和國民黨DNA不同，在民意機構的議事攻防上，可以預見民衆黨的自主性，藍、綠

皆得設法在不同議題上，取得與其結盟的機會。目前看來，白營在民意機構或可扮演「安全閥」的關鍵少數，但也可淪爲助紂爲虐「小綠」的角色。如果民衆黨願意爲台灣人民與台海穩定盡心盡力，避免未來賴當局因政策衝動而危及台海安全與和平，就該在民意機構中聯合監督制衡民進黨，這種「安全閥」的角色將使民衆黨的關鍵力量發揮到極致。

## 島內民意支持兩岸對話

然而，柯文哲日前表態「未來不會固定只跟誰合作」，固然視議題而定，但若意見忽藍忽綠，都可能讓另一方不滿，長期下來將累積不信任感。尤其，柯若不顧自己喊過「下架民進黨」的宣示，而選擇與民進黨合作，則他將如何面對那些投票給自己的369萬選民？因此，柯在跨進「綠白合」這條界線時，勢必得慎思明辨。

再進一步言，此次選舉獲得四成選票的賴清德，他所聲言的「台獨」路線不被大多數台灣人民認同。看這次選舉展現的清晰民意是，支持「九二共識」的藍營，加上主張

「兩岸一家親」的白營，期盼兩岸重啓對話及要求和平反戰的支持者要高於綠營。然而由於賴的「台獨」背景與「分裂主義」的立場，必將帶來台海兵凶戰危、持續緊張的陰影。兩岸情勢相對於8年前已大不同，蔡英文是在馬英九時期和平穩定的兩岸關係基礎上讓兩岸關係逐漸惡化下去，賴則很可能讓本就惡化的兩岸關係越來越糟糕；再加上賴的執拗性格和「台獨」意識形態，可能會讓兩岸關係轉圜的空間日益縮小。儘管賴的勝選感言提出「用交流取代圍堵、對話取代對抗」來維持台海和平穩定，但在大陸看來，這只是一張「空白的答卷」，不會有任何正面的回應。無論民進黨多麼渲染美台友誼，只要中美關係穩定可控，美國對台的介入都將是有限的，因為美中之間共同利益遠大於美台之間共同利益。

總之，這次台灣選舉，年輕族群全力挺柯文哲，確屬罕見，卻讓想政黨輪替的主流民意無法實現。而且賴當選後兩岸關係的不確定性將大增，若他依然沉浸在自己的執拗性格和「台獨」意識之中，勢必會讓台海和平經受更多嚴峻的挑戰。

# 示威自由是無限嗎？美國人如何看？

你接不接受，以下的示威手段？

示威手段	接受	不知道	不接受
暴動	13%	7%	81%
堵塞交通	17%	10%	73%
破壞公物	14%	7%	79%
擾亂公眾活動	25%	10%	66%
糾察活動	72%	13%	16%
杯葛產品	72%	11%	15%
遊行	80%	10%	10%
派傳單	87%	6%	8%

示威自由是否無限？民調揭示，至少美國人不予苟同，不論示威原因如何。YouGov去年10月訪問了1000名美國人。即使本身並不支持示威原因，逾半皆接受派傳單、遊行、杯葛產品及糾察活動等「非暴力」示威手法。然而，即使本身支持示威原因，僅四分之一人接受擾亂公眾的活動，不足兩成認同阻礙交通、破壞公物，以至新濰暴動的示威手法——想當然耳，反對暴動者則超過八成，另外堵塞交通、破壞公物也超過七成。可見，一直強調自由民主的國度，當地人民也不認同示威自由及手法是無限的。

# 時評

# 澄清誤會 維護DSE國際認受性

早前考評局網站列出今年就中學文憑試(DSE)訂定一般入學要求的海外院校列表，較去年減少77間，引起不少家長擔心海外院校或不再承認文憑試的資歷，可能影響子女日後海外升讀大學的機會；有議員亦非常關注，指會影響到學界對DSE的信心。考評局昨發表網誌，就國際認受性問題進行解釋，強調主要是因爲有關院校更新資訊需時，表示至今未見有大學於2024年或之後不再接受DSE作爲申請入學資歷，大家不必過度憂慮。考評局的說明有助澄清誤會，釋除疑慮。

今次DSE出現所謂認證風波，起源於本港今年首設公民與社會發展科考試，引發了政治化解讀。事件反映一些輿論對本港的偏頗論述，損害香港的國際形象，令部分人士擔憂香港「去國際化」的問題和風險。因此，如何向全球說好香港故事，發揮自身國際化的特色和優勢，體現國際化的影響力，是港府當前的重要工作。比如在DSE工作方面，香港既要不斷採取有效措施，確保文憑試的國際競爭力，更要積極向國際全面推銷，主動與各海外大學及時溝通，確認他們對DSE的資格承認，以實際行動釋除質疑，避免各種誤會和雜音。

香港教育具有國際化和多元化的優勢。以DSE考試爲例，它是全球唯一可使用中文答題的國際性質考試，成績受內地、本港及海外高等院校認可。資料顯示，DSE文憑試學歷獲得香港專上院校和僱主認可作升學和就業用途外，約600所境外高等院校均認可文憑試資歷，包括近140所內地高校免試招DSE生，逾300所海外高等院校均承認DSE考試成績，足證明DSE文憑試在國際上具領先地位，乃一塊響噹噹的品牌。當局有意發展香港成爲國際教育樞紐，善用和發揮DSE優勢，吸引更多學子來港就讀和發展，以鞏固香港高等教育和人才優勢，推進社會經濟發展，事半功倍。

維護DSE國際認受性，是香港教育競爭力的體現。惟考評局網頁早前未載列文憑試收生要求的多所海外院校，坊間有質疑是因公民科替代通識科，導致被「去國際化」，但其實是錯怪了。考評局指，海外院校一般較重視英文科和數學科成績，大部分院校沒有就中文、公民科等列出成績要求，甚至不計算通識科成績。事實是因爲香港DSE出現改變，需要海外院校更新其收生要求，而截至4日，已有275所海外院校更新，另外有27所院校需時更新，足見絕大部分院校都繼續承認DSE，只是可能未有留意要及時更新自己大學的網站，才會出現這次「烏龍」。

當有人抹黑渲染香港「去國際化」時，香港更要做好自己，通過做實事推動DSE繼續擴大大國際化，主動對外宣傳，以彰實況，爭取國際社會廣泛及持久的認可，並躡身國際文憑試的前列。教育局及考評局要積極向海外院校跟進，更新資料，並和公眾多做溝通，避免不必要的誤會，這方面仍有改善空間。總之，應持續加強與更多海外院校的聯繫合作，保持溝通的開放性、連續性、緊密性、實效性，對誤導性資訊及時作出有力回應，化被動爲主動，更好推動教育發展。

香港商報評論員 蘇信

# 跳梁小丑做賊心虛 23條立法勢在必行

立法會議員 陳勇

## 港事講場

特區政府正就基本法第23條立法進行公眾諮詢，社會各界都積極提出建設性意見，支持特區政府盡快完善相關法律，帶領港人履行好憲制責任，補上維護國家安全的「短板」。縱使西方媒體政客一如所料，馬上啓動抹黑引擎圖添亂，但任憑跳梁者如何七情上、傾力演出，都絕不能動搖社會各界支持立法的決心。

隨着香港國安法實施和「愛國者治港」原則落實，香港煥發出「國安家好」新景象。在此良好時機下，中國香港一定要盡快堵上國安制度漏洞，免得再被西方外力再隨便插手香港事務。這個顯淺的道理，所有愛國愛港的市民都明白，尤其我們曾飽受黑暴折磨，更加珍惜得來不易的社會穩定。但何解社會上仍有極少數人繼續興風作浪，把23條立法妖魔化或「洪水猛獸」，欺哄港人？

新華社日前發表署名「港澳平」、題爲「爲什麼反中亂港分子如此害怕和阻撓23條立法」的評論文章，當中一語道破反中亂港分子的歪心邪意，正因爲他們「做賊心虛、心裏有鬼」，所以他們才會處處阻撓23條立法。說得真好，不少香港普羅市民深感認同，眼見反中亂港分子還假惺惺地滿口「維護民主自由」，大家都掩嘴一笑，心裏有數。

的確，23條立法針對的只是極少數禍國禍港分子，倘若「行得正企得正」，又有什麼好怕？話說回來，制定維護國家安全的法律，是全球各國的基本治國方略，英、美、加拿大、澳洲等西方國家都制定了維護國家安全的法律，並建立了相關決策和執行機構。反中亂港分子不是總覺得外國月亮特別圓嗎？他們經常口口聲聲要求跟西方標準看齊，尤其美英最爲嚴厲的國安法，如今又雙重標準地空談23條立法，真的太醜陋！筆者堅信，只要香港高效高質地通過23條立法，就像落實了香港國安法一樣，鞏固香港繁榮穩定的基礎，國安港安家人安，之後就可以全力拼經濟，香港再騰飛。

Share's code: 000550 200550 Share's Name: Jiangling Motors Corporation, Ltd. No.: 2024-007

### Jiangling Motors Corporation, Ltd. Production And Sales Volume Information In January 2024

Jiangling Motors Corporation, Ltd. and its Board members undertake that the information disclosed herein is truthful, accurate and complete and does not contain any false statement, misrepresentation or major omission. The table on production and sales volume in January 2024 of Jiangling Motors Corporation, Ltd. is as follows:

Product	Production Volume (Unit)					Sales Volume (Unit)					
	Jan. 2024	Jan. 2023	Changes (%)	Year To Month	Same Period Last Year	Jan. 2024	Jan. 2023	Changes (%)	Year To Month	Same Period Last Year	
Light Bus	4,338	3,005	44.36%	4,338	3,005	4,115	3,125	31.68%	4,115	3,125	31.68%
Truck	3,526	1,759	100.45%	3,526	1,759	3,413	1,732	97.06%	3,413	1,732	97.06%
Pickup	5,716	1,450	294.21%	5,716	1,450	5,735	1,752	227.34%	5,735	1,752	227.34%
SUV	8,359	4,686	78.38%	8,359	4,686	7,636	5,621	35.85%	7,636	5,621	35.85%
Total	21,939	10,900	101.28%	21,939	10,900	20,899	12,230	70.88%	20,899	12,230	70.88%

Board of Directors Jiangling Motors Corporation, Ltd. February 5, 2024

### 廣東省深圳市羅湖區人民法院公告

(2023)粵0303民初25651號

永瑞特投資有限公司：原告深瑞前全管理諮詢培訓有限公司與被告深圳市迪迦諮詢服務有限公司、泓望企業管理諮詢(深圳)有限公司、永瑞特投資有限公司、第三人高裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司追加、變更被執行人異議之訴一案，案號爲(2023)粵0303民初25651號。原告向本院提出訴訟請求：1、請求判令三被告在認繳出資範圍內，對第三人高裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司的債務不能清償部分向原告承擔補充賠償責任。2、請求判令三被告承擔本案案件受理費。根據《中華人民共和國民事訴訟法》第四十條第二款的規定，本案由審判員劉春義一人適用普通程序獨任審理。現因你下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條之規定，向你公告送達起訴副本、證據副本、應訴通知書、開庭傳票、舉證通知書、訴訟權利義務告知書、參加訴訟通知書。自本公告發出之日起，經過六十日即視爲送達。你應在公告期滿之日起三十日內向本院提交答辯狀。並按原告人提出請求，並於公告期滿之日庭前開庭審理本案。逾期不庭，本院將依法缺席裁判。

深圳市羅湖區人民法院 二〇二四年二月五日

### 關於通知李景明對龍華區觀湖街道觀城第一期城市更新項目(二期)回遷物業確認的公告

尊敬的李景明(香港身份證號碼：H009345(0))業主：我開發建設的龍華區觀湖街道觀城第一期城市更新項目(二期)預計2024年3月16日舉行回遷選房活動，根據貴方與深圳市鴻榮源企業發展(集團)有限公司(最終由我承接)簽訂的《深圳市龍華區觀城城市更新項目搬遷補償安置協議》，貴方有義務與我確認回遷物業戶型、套數、具體位置、樓層、樓層、房號等相關事宜。根據協議約定及項目進度，我司多渠、多方式聯繫貴方，但未成功取得聯繫，故通知貴方：請貴方於2024年3月10日10:00點前到深圳市龍華區觀湖街道鴻榮源觀城項目一樓會議室就貴方回遷物業的相關事宜進行確認，或在上述期限屆滿前與我司就回遷物業的相關事宜進行確認。若貴方未於時前來確認，我將自行或由貴方具有完全民事行為能力的直系親屬(配偶、女兒)對貴方回遷物業位置、樓層、樓層、房號等在公證處的監督下，公開、公平、公正的進行確認，以保證項目順利推進，由此產生的一切責任由貴方自行承擔。特此公告。 聯繫人：蔡家慧 聯繫電話：13480720160 深圳市嘉創投資有限公司 2024年2月5日