

# 少了博彩接盤 公寓空置養蚊 菲樓市庫存壓頂7.9年

本報訊：房地產市場專家表示，菲律賓未售出且可供入住的公寓單位存在相當於7.9年銷售量的供應過剩。專家呼籲政府採取行動以振興房地產市場。

在週三的一場論壇上，房地產市場專家指出，此數字雖較2025年中期的13.4年銷售量供應過剩有顯著下降，但情況仍令人擔憂。

高力國際菲律賓公司研究主任喬伊·邦多克（Joey Bondoc）將供應過剩歸因於多種因素，包括經濟增長放緩及銀行抵押貸款利率

偏高。

他表示：「開發商正透過更靈活的付款條件展現彈性，並審慎限制新項目推出以管控供應……要使銷售真正復甦，我們需要利率下降。」

東盟房地產網絡聯盟聯合創辦人莫比·阿爾基薩（Moby Arquiza）呼籲「對政府治理與反腐改革提出更深刻的訴求」。

他也敦促買家利用當前行業危機，協商更優惠的付款及頭期款條件。

他補充道：「政府應首先整頓自身。我們的領導人將近80%的時間用於政治，而非專注經濟。我們需要轉向具體的經濟改革、更多基礎設施項目，並認真重振我們滯後的旅遊業。」

與此同時，房地產培訓師埃里克·馬納洛（Eric Manalo）強調了海外菲律賓勞工在維持房地產銷售中的作用，並呼籲政府簡化許可證申請的繁瑣程序，以加速審批流程。

房地產經紀人卡爾·李（Carl Dy，音）也

敦促房地產開發商改善其產品、定價及客戶互動，以吸引更多購房者。

房地產開發商李棟樑（George Siy）則強調了旅遊業與更完善的基礎設施，以及更迅速解決防洪工程醜聞，對於重建房地產業的重要性。

去年，房地產市場專家曾報告，在菲律賓離岸博彩營運商撤離後，大岷區出現公寓供應過剩，但由於國家首都區以外的發展，市場前景依然看好。



北樹里爻省克拉韋社海岸警衛站連同該市災害風險減少與管理辦公室，於2月5日因熱帶風暴「巴湘」帶來的暴雨可能引發洪水威脅，對哈揚加本描籠涯的居民進行預防性疏散。

## 稀有國寶翡翠葛 現身阿巴脊森林

### 〈上接頭版〉

市環境與自然資源官員莎拉·梅巴蒂爾於週四表示，前一天他們正在進行定期的生物多樣性監測時，目睹了翡翠葛開花的景象。

她說：「我們過去幾年曾有記錄，但直到現在我們才發現它處於盛開狀態。」

根據巴蒂爾的說法，該物種在卡拉納桑的存在，是生態系統健康且生物多樣性豐富的有力指標。

當局建議公眾若發現該物種，應向市環境與自然資源辦公室報告以便監測與記錄，並提醒民眾勿採集該植物進行栽培。

有關當局表示，這是菲律賓熱帶雨林的特有物種。這種攀緣植物以其壯觀的垂掛花簇聞名，花朵呈爪形，顏色為罕見的青綠色至翠綠色，花簇可長達一米。

該物種在野外通常被視為瀕危或易危物種，且因其由蝙蝠授粉而十分罕見。

這種植物被視為國寶和自然之美的象徵，甚至出現在菲律賓的五披索硬幣上。

她補充道：「我們正在嚴格執行《野生動物法》和《拉巴特條例》，該條例禁止採集野生植物。」「拉巴特」（意為禁止或禁人）是伊思納格人世世代代遵循的一項傳統信仰。在此習俗中，社區成員會將特定區域



劃定為神聖之地。  
此公共宣告通常發生在土地所有者或佔用者去世後，使該區域對公眾（包括直系親屬）成為禁入之地。

## 菲律賓為何將黃岩島納入「軍事演習區」？

丁鐸

近段時間，菲律賓在南海策劃了一場涵蓋漁船補給、媒體炒作、聯合巡邏的鬧劇，主要目的是煽動南海局勢升溫。

根據公開信息，菲律賓近期以開展美菲所謂第11次「海上合作活動」為由，將中國黃岩島領海和領空納入其「軍事演習區」。1月31日，中國人民解放軍南部戰區組織海空力量，在中國黃岩島領海、領空及周邊區域進行戰備巡邏，予以嚴正回應。

根據國際法，未經同意將他國領土納入軍事演習區是嚴格禁止的，因為領空被視為國家領土的延伸，將演習區延伸至他國領空屬於違法行為。

1944年《國際民用航空公約》（又稱《芝加哥公約》）確認各國對其空域擁有完全和排他的主權。

外國軍機或軍事活動未經許可不得進入他國空域進行演習。該公約第三條明確規定，包括軍機在內的國家航空器未經特別授權不得飛越另一國領土。公約對民用和國家航空器有所區分，後者雖豁免於部分航行規則，但仍須遵守主權原則。

菲律賓將中國黃岩島納入演習區可能構成以武力相威脅。根據《聯合國憲章》，中國保留固有的自衛權。

具體來看，若一國未經同意將他國領土或空域納入其軍事演習區，即違反了《聯合國憲章》（第二條第一款和第四款）

所規定的國家主權和領土完整基本原則，憲章禁止威脅或使用武力侵害他國領土完整。

將他國領土納入演習區，也可被視為聯合國大會第3314號決議所定義的侵略行為，可能招致包括《聯合國憲章》第五十一條下的自衛在內的反制措施。

此外，菲律賓演習區範圍之大、

持續時間之長，也可能干擾周邊國家正常的航行與飛越自由。

該所謂演習區域可能被用來借助美日菲之間的情報共享和態勢感知系統，加強對中國的監視。這不僅危及南海的海空安全、增加誤判風險，還通過製造緊張氣氛損害地區國家的共同利益。

近年來，菲律賓持續推動南海「安全化」和「軍事化」，通過炮製外部威脅敘事、深化與美國等域外國家的戰略捆綁，將領土和海洋劃界爭端轉變為「安全對抗」。這一策略旨在引入外部力量制衡中國，同時推進其非法的領土野心，其結果便是侵蝕南海地區多年來的和平穩定。

這次設立演習區並計劃與域外國家頻繁舉行聯合演習，源於馬尼拉對美國政策不確定性的焦慮。通過軍事冒險行為，菲律賓意在凸顯其所謂的「安全角色」，並爭取美國的支持。

然而，隨著中國維護權益與穩定的能力不斷增強，此類挑釁行徑難以得逞，反而可能增加海上意外事件的風險，並為美國、日本等外部力量介入提供借口，從而加劇地區軍事化。而將他國領土納入演習區可能引發的後果，例如觸發攔截行動、意外衝突或行使自衛權，也進一步凸顯了這一做法的魯莽性。

未來數月，我們可能還會看到菲律賓在海上、媒體上製造些許事端，或與域外國家舉行聯合演習。然而，面對中國捍衛自身合法權益、維護地區和平的堅定決心，這些終究是徒勞的。

南海的未來取決於對話與合作，而非對抗——馬尼拉在其行動對地區造成不可挽回的損害之前需謹記這一原則。

（作者為中國南海研究院區域國別研究所所長，研究員）

## 國調局「日日有料」 洪阿東照樣人間蒸發

本報訊：國調局對洪阿東（Atong Ang）的追捕行動持續進行中，目前正持續查核有關其可能藏身地點的線索。

國調局國家首都區負責人喬爾·托韋拉律師（Joel Tovera）表示，他們已驗證了來自不同地區的情報，包括維薩亞斯地區。

托韋拉說：「作為追蹤洪阿東的團隊一

員，我們已經驗證了大量情報——包括來自維薩亞斯地區的資訊。」

他補充道，國調局幾乎每天都會收到新情報，包括透過熱線提供的線索，且每一條線索都會被採取行動。

托韋拉表示：「我們幾乎每天都會收到新情報。我們正對此採取適當行動，以期逮捕洪先生。」

托韋拉進一步指出，國調局正嚴肅對待所有情報，其中包括一則聲稱洪阿東可能自12月起已身在海外的簡訊。

他說：「我們重視每一則資訊……有簡訊稱他自十二月起已在國外。我們會記錄下該資訊。」他還提到，國調局內設有一個辦公室，專門負責在追查對象已出境時進行國際協調與查核工作。

近段時間，菲律賓在南海策劃了一場涵蓋漁船補給、媒體炒作、聯合巡邏的鬧劇，主要目的是煽動南海局勢升溫。

根據公開信息，菲律賓近期以開展美菲所謂第11次「海上合作活動」為由，將中國黃岩島領海和領空納入其「軍事演習區」。1月31日，中國人民解放軍南部戰區組織海空力量，在中國黃岩島領海、領空及周邊區域進行戰備巡邏，予以嚴正回應。

根據國際法，未經同意將他國領土納入軍事演習區是嚴格禁止的，因為領空被視為國家領土的延伸，將演習區延伸至他國領空屬於違法行為。

1944年《國際民用航空公約》（又稱《芝加哥公約》）確認各國對其空域擁有完全和排他的主權。

外國軍機或軍事活動未經許可不得進入他國空域進行演習。該公約第三條明確規定，包括軍機在內的國家航空器未經特別授權不得飛越另一國領土。公約對民用和國家航空器有所區分，後者雖豁免於部分航行規則，但仍須遵守主權原則。

菲律賓將中國黃岩島納入演習區可能構成以武力相威脅。根據《聯合國憲章》，中國保留固有的自衛權。

具體來看，若一國未經同意將他國領土或空域納入其軍事演習區，即違反了《聯合國憲章》（第二條第一款和第四款）

所規定的國家主權和領土完整基本原則，憲章禁止威脅或使用武力侵害他國領土完整。

將他國領土納入演習區，也可被視為聯合國大會第3314號決議所定義的侵略行為，可能招致包括《聯合國憲章》第五十一條下的自衛在內的反制措施。

此外，菲律賓演習區範圍之大、

**FOR RENT**  
Newly Renovated  
Warehouse now  
available in  
San Nicolas District.  
Located in stand  
alone Property with  
total floor area of 180sqm.  
Contact us at  
09178031553 for  
Viewing schedule.

## 菲律賓王氏白蟻防治中心

防治方法：從事防治白蟻專科的華人技術人員親自為你施治；尋出白蟻巢穴，施用科學藥物驅集白蟻回巢，使其互相傳染中毒，徹底滅絕，確保根治。此藥物對人類及家中所養的寵物無害，歡迎聯繫，至誠服務。

電話：82565536; 0917-8802688  
0917-1876868 0917-3095688