

# 港島樓價高企 避免推波助瀾

# 房協長幼住宅暫不推樓花

【本報訊】樓價高企，房屋協會主席楊家聲昨日提醒有意置業人士，應該量力而為，勿受樓市波動影響買樓決定。他不評論應否恢復首次置業貸款計劃，並稱房屋政策由政府決定。由房協發展在筲箕灣的全港首個私樓與長者單位混合住宅項目昨日動土，預計二零一三年落成，屋苑以長幼共融為賣點，樓上私人住宅的買家，父母可以優先租住樓下的六十個長者單位，對於會否趁樓市暢旺以樓花形式開售，楊家聲稱現時言之尚早。

房協在筲箕灣南安里的混合住宅項目，屬市區重建項目，原有舊樓已完成清拆，將重建為一幢四十層高大廈，共提供二百七十六個單位，住宅佔三十八層樓，最高二十七層提供二百一十六個私人住宅單位，樓下六層提供六十個長者住宅單位，佔單位總數大約兩成。

## 楊家聲籲量力而為

楊家聲昨日在該項目動土禮上表示，子女買了樓上的私人住宅，父母可優先租住樓下的長者單位，這樣既方便子女照顧住在樓下的父母，也可確保各自擁有私人的生活空間，達致長幼共融的理念。筲箕灣地盤面積較細，只有大約二萬平方呎，不過入住的長者可共用北角丹拿山長者中心的配套設施與服務，達致社區安老的精神。

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，筲箕灣現時平均呎價大約六千元，以房協提供該項目資料，三房單位建築面積八百四十平方呎，現時市價大約五百萬元，面積六百六十平方呎的兩房單位，市價大約三百九十六萬元。

## 經紀料呎價六千元

被問及會否趁旺市以樓花形式推售該項目，楊家聲說，目前言之尚早。他表示，樓市有升有跌，有意置業人士應該量力而為，因為若承擔能力不足，買樓後負擔會很重，一旦出現經濟波動，家庭生活會受影響。至於應否恢復首次置業貸款計劃，他稱資助房屋政策由政府決定，房協只扮演合作夥伴的角色。而房協將於十二月開會檢討明年公屋會否加租。



房協筲箕灣混合住宅項目昨日動工 (本報攝)

## 房協筲箕灣混合住宅項目

地點：	筲箕灣道·南安里
單位數目：	216個私人單位，60個長者單位，共276個單位
單位面積：	私人單位——兩房單位建築面積660平方呎，三房(連主人套房)單位840平方呎
長者單位——	開放式單位460平方呎，一房單位690平方呎
商場面積：	3層商場約3.45萬平方呎
車位數目：	約55個
屋苑設施：	空中花園、住客會所(提供健身房、太極坊、燒烤區、麻雀房、卡拉OK房、兒童遊樂室等)、大型商場及私家車位
落成日期：	2013年中
資料來源：	香港房屋協會

明年公屋會否加租。

楊家聲表示，筲箕灣項目引入環保措施，例如樓宇覆蓋範圍後移，令行人路更寬敞，騰出的空間相當於一個商舖單位，足見房協的屋苑設計不是只為賺錢。負責該屋苑設計的呂祥建築師事務所代表稱，屋苑樓上大堂走廊加闊三、四呎，令空氣更加流通，屋苑並設有兩層空中花園，有環保平台，採用預製組件等。屋苑並設有兩層地下停車場，騰出地面空間。

## 陳家強：定息按揭增選擇

【本報訊】財經事務及庫務局局長陳家強表示，當局與大眾一樣關注樓價問題，將會與金管局密切注視樓市的風險管理狀況。對於按揭證券公司推出定息按揭產品，他認為是為配合市場需求增加選擇。

在昨日的立法會財經事務委員會上，多名議員關注按揭公司推出定息按揭產品，會令樓市火上加油。陳家強表示，政府的立場是希望投資者有更多選擇，將會與金管局密切注視樓市的風險管理狀況，在適當時候提供指引。他說，政府會繼續擴大本港人民幣離岸業務，向中央政府爭取增加人民幣發債機構，准許有更多種類的投資者參與。

## 高鐵總站研一地兩檢

【本報訊】廣深港高速鐵路工程最快可於本年底展開，立法會昨日討論高鐵工程的安排，議員普遍關注高鐵通車後的邊檢安排。運輸及房屋局表示，已成立跨部門專責小組與內地專家，研究在西九龍總站實施一地兩檢，但由於牽涉兩地法律等繁複程序，預料高鐵通車初期未必會有一地兩檢的安排。

立法會鐵路事宜小組昨日討論廣深港高鐵的安排。運輸及房屋局局長鄭汝樺重申，高鐵工程對本港有重大意義，將會接駁全國鐵路網，加強與內地經濟的聯繫，預計通車初期每日客流量將達九萬九千人次，並相信能帶動其他新增客流，為本港每年額外帶來三十至六十億元的旅客消費。她說，日後高鐵的經營權將交予港鐵，日常開支不會由公帑補貼。

立法會議員普遍關注高鐵通車後的過關檢查安排。匯賢智庫葉劉淑儀表示，關注高鐵啟用後本港的邊檢安排；民建聯張學明、陳鑑林均認為，本港在興建高鐵同時，亦應盡早進行一地兩檢的安排及設計方案，以免日後對遊客造成不便。

鄭汝樺回應表示，政府現正研究在西九龍總站實施一地兩檢，並已成立跨部門專責小組，成員包括律政司、政制及內地事務局代表等，與內地專家進行研究。她說，總站亦已預留實施一地兩檢的位置，但由於牽涉兩地法律等複雜的程序，因此預料在高鐵通車初期，未必能夠即時實行一地兩檢，政府屆時會就此與內地政府商討其他處理方法。

## 簡訊

### 總部與立會大樓造價升

添馬艦政府總部及立法會大樓工程造價最新估計增至五十五億二千多萬元，較原先估計增加三億五千九百八十萬元，主要因為立法會的要求，增加立法會綜合大樓的樓面面積以改善公用設施及增設秘書處辦公室，涉及一億二千四百萬元，另外還有加強立法會電子器材設備，在公眾席裝設玻璃屏幕，其他新增項目包括引入環保節能設施、加強無障礙通道等。

### 五成市民接受新式安葬

靈灰盒位緊缺成為城中熱議，市民對談論死亡議題逐漸持開放態度，聖雅各福群會訪問近四百名市民，了解他們對身後事的規劃取向，超過八成受訪者表示會告知他人其殯葬意願，五成受訪者願意接受新興的海葬或花園葬方式。

**六合 Mark Six 彩**

第124期六合彩揭出號碼

1 2 24 29 40 47 7

頭獎：無人中  
 二獎：5注中，派453,485元  
 三獎：114注中，派53,035元  
 多寶獎金：21,983,355元

天氣

最高 29 °C  
最低 24 °C

天晴		預測		最低		最高	
澳門	陰雲	23	30	馬尼拉	多雲	25	30
廣州	天晴	21	31	曼谷	雷暴	25	32
北京	天晴	9	23	新加坡	雷暴	26	33
天津	天晴	9	24	悉尼	雷暴	16	28
濟南	天晴	15	27	墨爾本	天晴	9	22
南京	多雲	15	27	洛杉磯	天晴	15	28
上海	多雲	17	26	三藩市	多雲	13	21
杭州	多雲	16	26	紐約	多雲	12	24
福州	多雲	18	27	溫哥華	密雲	8	13
海口	多雲	23	28	多倫多	多雲	10	18
台北	驟雨	21	26	倫敦	多雲	12	16
首爾	多雲	10	21	巴黎	驟雨	10	17
東京	多雲	16	20	法蘭克福	有雨	6	11

**中國西部主要城市天氣預測**

預測		最低		最高			
重慶	密雲	16	23	蘭州	天晴	4	19
成都	多雲	14	22	西寧	天晴	-3	15
西安	多雲	10	23	烏魯木齊	多雲	8	14
昆明	多雲	15	24	銀川	多雲	5	20
拉薩	多雲	2	19	呼和浩特	天晴	2	17
貴陽	密雲	12	19	南寧	多雲	18	29

# 轉換地積比率 10.7萬呎樓面遷址 聖公會斥8億重建建築群

【本報訊】記者陳耀輝報導：聳立於中環「天價」地段的聖公會建築群將會重建，並保育會督府及聖保羅堂等四幢逾百年歷史的建築。聖公會表示，將斥資逾八億元發展，興建一個廣場，以及兩座具有宿舍、醫院和社區服務等用途的綜合大樓，預計最快二零一三年完成。為配合該區降低地積比率的保育需要，現有的神學院和幼稚園將會遷至畢拉山，地積比率亦大幅調至約兩倍。

至於計劃始於何時，聖公會教省法律顧問鄭慕智透露，聖公會大主教鄭保羅神父早於一年前已向特首曾蔭權表示會方用地不足，希望有更多地方發展，其後行政長官即要求各部門予以協調，最後得出這個方案。

而鄭慕智亦承認在此期間，有人曾向聖公會提出收購方案，「有好多人考慮好多不同方案，覺得呢個(政府方案)係最好。」

## 2013建成綜合大樓

《施政報告》提及聖公會建築群將會活化重建。會方將斥資七至八億元活化建築群，涉及三萬二千平方呎(即約三四萬四千平方呎)樓面面積。工程於一年後動工，三至五年內完成，最快二零一三年完工。

建議的方案中，現時四幢聖公會建築物包括一級歷史建築的會督府、聖保羅堂、前教堂禮堂及廣傑樓將會保留，其中會督府日後更會興建一間文物館，展出相關的檔案及文獻。

作為基督教非牟利團體的聖公會，將把現有的神學院和幼稚園將會以轉移地積比率的方式遷至聖公會於畢拉山的用地，所需面積約為一萬平方呎(即約十萬七千平方呎)。

負責保育方案的建築師廖宜康說，原址上將會興建一個圓形廣場，將整體規劃優化，連接不同的公共空間，而遷移幼稚園亦可減低因而構成的交通問題。會方將拆除面向雲咸街石牆及鐵閘，令市民輕易進入廣場，以擴大社區的服務層面。

## 設計簡樸採天然光

另外，還將興建兩幢綜合大樓，一幢十三層高的大樓將用作宿舍，而另一幢大樓則是把港中醫院重建，作醫院、辦公室及社區服務等用途。為配合低密度發展的保育需要，廖宜康說，日後的地積比將由現時的十五倍，降低至兩倍多。

此外，地區為本的活化工程將於各區陸續展開，灣仔舊區獲得發展商出資進行美化工程。太古地產將斥資二千萬元美化星街及聖佛蘭士街一帶，改善區內的街道，重鋪路面、美化街燈及指示牌等，以改善周邊環境及公共空間。太古稱，工程不是要創造第二個蘭桂坊，計劃須要與不少私人持份者商討，令實際難度增加。工程預計最快明年第二季動工，一年內完成；明日展開為時兩周公眾諮詢。

聖公會位於下亞厘畢道物業，其中會督府將保留，現時的神學院及幼稚園將遷移 (林堅攝)

## 迎合新趨勢 配套不可少

貫通全球的互聯網，令知識傳播手段多元化普及化，印刷課本看來不再是唯一知識來源，教育局由是積極研究電子學習新形式，昨天更公布經討論一整年的報告：建議斥資逾億元於三十間中小學試行三年，同時在教育城設學習平台向師生提供學習資源，如此種種，堪稱走出迎合電子學習新趨勢的第一步。

而在優質教育基金資助下，多年來有十數間中小學試行過電子書包，無疑是學習形式的新嘗試，當局昨天示範了以電子手段教科學、教中文筆順的情況，例如實驗課上操作本生蠟，輕按滑鼠，水的幾種形態(液態、固態和汽態)隨即展現，一目了然，可謂快捷方便又安全，再如筆順示範，一筆一劃活靈活現，但這種活動化互動化的方式，是不是少了真實感？而這批試用了電子

書包學校的學習成果如何，至今未見教育局以至學校原本本的介紹和示範，得失利弊是怎樣，公帑開支多少，未見公布。如今再來一招考三年試驗，一擲一億四千萬，有多少出版商肯長期無償地開放資源，提供免費資訊？就算教師學生樂意無量分享資源，怎樣為這些教育資源分門別類，乃至轉化於互動教學和啟迪思考上，在在要龐大的人力物力。

當然，在電子學習新形態下，教師角色當然要轉變，不可能維持固有照本宣科，一本教材走天下的老路，他們不只是解說者更是啟導者，問題是教師的主要精力應該是教學，按當局的思路卻是要教書又要編教材，就算有一批教師是三頭六臂，又可以以長年累月這樣做嗎？

## 招聘啓事

本報誠聘校對員，待遇從優。申請者需有預科學歷，中文水平佳，懂中文輸入法，晚班工作，有校對工作經驗者優先。申請者可將本人簡歷電郵至香港大公報：  
tkpcorrect@takungpao.com.hk