

居屋補價惹爭議 研新機制保公平

【本報訊】政府新一份施政報告中推出「新居屋」協助市民「上車」。運輸及房屋局局長鄭汝樺稱，新居屋只是用作樓市緩衝協助市民「上車」，會盡快與房委會商討轉售機制，包括研究補地價是否應計算利息等。她表示，一旦輪候公屋的時間超過三年就會增建單位。她認為，年輕一代太早輪候公屋未必是好事，呼籲他們透過自身能力籌劃未來。



►新一份施政報告中推出「新居屋」協助市民「上車」

鄭汝樺昨日出席電台節目時表示，新居屋單位最快二〇一四年預售，新居屋的定價及補價均與市場脫鉤，由於涉及公帑的資助，訂立條款要顧及公平及鼓勵業主向上流動的機會。她理解社會期望新居屋的定價及補價準則，未來數月將與房委會加緊商討，盡快訂出框架，包括研究日後補地價是否需要計算利息。

不能令私樓大起大跌

鄭汝樺強調，居屋不可視之為調節樓價工具，而是用作樓市緩衝，協助市民「上車」，所以新居屋的定價需要符合市民負擔。當市場擁有足夠及合理價錢的單位，就毋需要動用公共資源協助市民置業。她說，房屋政策除了照顧準備「上車」的市民，亦需要顧及八十七萬名私樓業主，不能夠令私樓市場大起大跌，影響社會經濟。

鄭汝樺表示，每年興建一萬五千個公屋單位並非「硬指標」，若發現公屋輪候時間超過三年，會增加公屋的建屋量；估計現時逾十五萬名輪候公屋的申請人，當中有六萬多為單身人士，越年輕的申請人，等候的時間越長。她解釋，公屋並不是「無限」資源，會優先編配予年紀較大或輪候時間較長的人士。她建議年輕人透過個人的能力籌劃將來，為未來的居所作打算，輪候公屋未必是最好的選擇。

房委會討論補價方式

房委會資助房屋小組主席張炳良說，樓價有上有落，難以一概而論新居屋的補價方式是否有「着數」。而房委會委員黃國健表示，房委會資助房屋小組將於本月二十七日開會，討論新居屋各項問題，包括補地價方式、綠白表比例和分配方法等。他認為要做到對新舊居屋業主都公平很困難。他解釋，即使新居屋的補價要以樓按息率計息，亦難以判斷對舊居屋業主是否公平，因為舊居屋有很多種，有些是幾十年前購買的，亦有些是已經補了地價的業主，當中牽涉的問題複雜需要慢慢商討。



◀鄭汝樺呼籲年輕人透過自身能力籌劃居所

昨日主要新盤銷情

樓盤	銷量(伙)	發展商
日出康城領凱	25	長實、港鐵
黃竹坑深灣9號	12	嘉華、信置及南豐
洪水橋尚城	8	長實
黃大仙現崇山	1	嘉里
荃灣筲箕山	1	嘉里



一手樓周末成交飆20% 二手睇樓量回升 叫價強硬礙成交

【本報訊】施政報告塵埃落定，為市場撥開雲霧，買家鬆口氣，由觀望變積極，一及二手樓市回暖露曙光，發展商變陣加速推盤。綜合昨日一手樓市場，約6新盤有成交，錄得50宗成交，較上週回升20%，大有改善。同時，二手睇樓量回升，買家還價積極，惟業主企硬成交無改善，二手維持旺丁不旺財。

新地4盤連珠炮發

施政報告揭盅、港股連升多日兼外圍暫趨明朗化，新盤氣氛表現回勇。新地(00016)4盤連珠炮發，繼將軍澳天晉、紅磡昇門和沙田頂峰別墅後，早已取得售樓紙的屯門青龍頭瀧珀，即時接受買家洽購預留，意向呎價3萬元貴絕新界，最低消費1億元。

新地早已取得售樓紙的青龍頭4座別墅，據悉命名為瀧珀，屋苑面積約3500至4500方呎，每座高3層連私人泳池，即日起接受買家洽購預留，盛傳發展商意向呎價3萬元，貴絕新界區，較同系最貴的上水天巒高約20%，以面積最細3500呎計，即入場費約1億元。

其次，市場消息稱，新地夥信德(00242)

牽頭的昇門，為開賣作好準備，今日展開全港路演之旅，首站鎖定信德中心。

另外，天晉19日完成上海路演之後，隨即上馬，最快月底開賣，首批以複式及空中花園打頭陣，呎價2.3萬至2.5萬元。另外，消息稱沙田頂峰別墅至今已沽出5座。

嘉華深灣確認12伙

嘉華(00173)牽頭的黃竹坑深灣9號，昨日主打介紹複式單位，嘉華國際(營業及市場策劃)董事陳玉成說，該盤總共12個複式單位，鑑於供應罕有擬定賣1間加1間，首伙先以6座A單位打響頭炮，面積3419呎，意向1.6億元起步，呎價約4.67萬元，暫時接獲逾20個查詢。他表示，深灣9號開售至今累積確認成交連預留近165伙，套現逾55億元，其中112伙已確認成交；昨天單日確認成交連預留約12伙。據消息稱，該盤最少有3名買家各自購入兩伙，包括南區豪客斥逾7300萬元購入兩個8座高層A單位，面積1703呎，平均呎價約2.1萬元；以及一名投資者斥近5600萬元購入兩伙8座低層B室，面積1619呎，平均

呎價2.13萬元。該盤昨晚加推50伙，分布3及9座，面積1141至1755呎，訂價2299.9萬至3808萬元，呎價1.71萬至2.17萬元，平均呎價1902呎。

長實兩盤沽33伙

長實(00001)系內的日出康城領凱和洪水橋尚城，走勢保持。消息稱，兩盤全日各沽25伙及8伙，領凱沽出的單位多為10座一口價的B室，尚城沽出全為分層戶，售價650萬元起，包括1座高層C室1254呎，涉價669.2萬元，呎價5337元，以及6座高層F室1188呎，涉價649.3萬元，呎價5465元。

二手樓方面，市場一直觀望的施政報告終於塵埃落定，雖然復建居屋不利低價樓，反令市場鬆口氣，整體睇樓意欲回升。美聯物業董事郭玉滿說，昨日整體睇樓氣氛明顯好轉，按週回升約10%至20%，買家還價及議價態度轉趨積極，明顯有別於施政報告前的觀望及舉棋不定，可惜業主叫價強硬，肯大幅減價的依然屬少數，因而成交依然裹足不前，二手繼續旺丁不旺財。

不擅表達感受 有時會「面黑」

特首：曾氣餒 終振奮 因愛香江

【本報訊】談到任內最後一份施政報告，曾蔭權表示，有人認為部分措施來得太遲，亦擔心下屆政府會不會落實計劃，但他強調：「只要『盡力而為』，拚搏到最後一分一秒，我深信好的政策一定會繼續執行，而香港的成功故事一定會延續下去。」曾蔭權還說，他不擅表達感受，有時會「面黑」，因此只能用行動去表達對於香港的感情。

七年來重大考驗

曾蔭權十二日在港發表了任內最後一份《施政報告》，在房屋、長者及基層問題等方面都提出了新的措施。他昨日在港台節目《香港家書》表示，有人說他提出新措施是好事，只是來得太遲，而特首任期將盡，未知下任特首是否會按計劃落實；也有人說「夕陽無限好，只是近黃昏」。曾蔭權回應說，他一九六七年加入香港政府，由二級行政主任起步，做到行政長官，至今已四十四個年頭。「多年來我抱著簡單的宗旨去做事，就是『盡力而為』，『做好呢份工』」。

曾蔭權說，香港是一個成熟的資本主義社會，利益多元化，加上「一國兩制」也是一個創新的制度，需要一個探索的發展過程，因此行政長官是一份充滿挑戰的工作。

。特首即要處身於不同階層利益和政治取向之間，要照顧平衡各方訴求。「要做好呢份工」需要耐性、毅力及信心。

回顧七年任期，曾蔭權表示：「這七年是一個重大考驗。」他說，二〇〇五年上任時，香港整體形勢並不樂觀，在經歷了沙士及金融風暴後，社會信心變得薄弱。當時他提出「強政勵治」，是要重建市民對政府的信心。二〇〇七年參選行政長官，曾蔭權提出十大基建、發展與保育平衡的「進步發展觀」，響應社會對經濟發展、環境及文化保育的需求，受到香港市民普遍支持。

我是一個香港仔

談到七年來面對過的危機，曾蔭權表示，從擴大問責制飽受批評到流感變種引致全港恐慌；從金融海嘯巨浪滔天到之後全球資產膨脹，樓價急升，社會民怨積聚；從馬尼拉人質事件氣憤難平到政制改革峰迴路轉、柳暗花明，「七年來的各種喜、怒、哀、樂，點滴在心頭。」

曾蔭權說：「我是一個『香港仔』，熱愛香港生活，雖然有時會氣餒，但最終能夠振奮精神再上路，因為我愛香港的一切，對香港人包括自己都有信心。」他指出，香港作為一個只有百多年歷史的南中國邊陲小島，發展成一

個國際城市和世界金融中心是個奇蹟，靠的正是每個香港人心中的夢想。他表示，上一代人在中國動盪不安時來到這座小島，找到了平靜；安居之後，下一代又找到機會積極向上，實現自己的夢想；有人創業，有人晉身專業人士成為中產階層，也有人離開小島走向全世界。

何需惆悵近黃昏

曾蔭權指出，今日的香港人對未來有不同的看法及分歧，對公共利益的分配也有不同的要求及期望，但這並沒有令大家失去夢想，對未來失去信心。他說：「我並不擅於表達自己感受，笑容有些尷尬和僵硬，有時又會『面黑』。對於香港的感情，我可以用行動去表達，把握最後機會去改善施政。」曾蔭權同時勉勵市民，相信未來，相信自己，也相信香港。

「但得夕陽無限好，又何需惆悵近黃昏？」曾蔭權說：「只要『盡力而為』，拚搏到最後一分一秒，我深信好的政策一定會繼續執行，而香港的成功故事一定會延續下去。」

另外，曾蔭權將於十七日晚擔任「香港特首辦」網上答問環節「時事Q&A」最新一集的嘉賓，就本年度《施政報告》的內容，與網友即時互動討論。



▲曾蔭權稱，他不擅於表達感受，有時會「面黑」，因此只能用行動去表達對於香港的感情