

### 加速推進大型基建 投資未來提振經濟

政府近年着力發展新界西北，包括洪水橋／廈村新發展區及元朗南發展等，為應對未來交通基建需求，正計劃興建青衣至大嶼山連接路，目標是2033年或之前通車。有關工程不僅為滿足新界西北及大嶼山逐步發展所產生的交通需求，而且具有配合「北部都會區」及「明日大嶼」等大型發展項目的重要功能；以基建先行推進大型發展項目，對拓展本港發展空間、提振內需、增加就業機會都可發揮重大作用。各方都希望政府提升有關項目的建設效率，以利本港提升競爭優勢。

目前新界西北居民前往九龍或港島，在繁忙時間面對嚴重塞車困擾，交通狀況亟需改善；未來新界西北發展項目勢必令該區人口增加，交通堵塞的情況將更嚴重，因此有需要推展新連接路。有了新連接路，可以改善青嶼幹線及新界西北來往市區主要道路的交通情況，增加大嶼山來往市區的選擇，加強大嶼山連接市區道路對交通的應變能力，紓緩乃至消除長期困擾區內居民的塞車之苦，這是建設新連接路的現實意義。

建設新連接路還有更重大的戰略意義，為本港未來發展「道路先行」。根據路政署早前予葵青區議會的文件顯示，新連接路的西端是計劃中的北大嶼山交匯處，將連接路與擬議的11號幹線、交椅洲人工島相關道路以及現有的北大嶼山公路接駁，目標在2033年或之前通車，配合「北部都會區」及「明日大嶼」等大型發展。

眾所周知，「北部都會區」及「明日大嶼」是關乎本港提升競爭力、破解土地房屋深層問題的戰略性規劃。上月行政長官李家超發表新一屆特區政府的首份施政報告，公布多項重大政策，其

中就包括交椅洲人工島計劃。李家超表示，交椅洲人工島將為香港發展擴容擴量，積極提升香港作為金融、商業和貿易中心的競爭力。人工島鄰近大嶼山，將提供1,000公頃土地，聯通國際機場和港珠澳大橋，迎接海外和大灣區經濟機遇。另外，發展局曾估算，人工島1,000公頃土地約可提供15至26萬單位，當中七成為公營房屋，即大約有10.5萬至18.2萬伙，首批居民最快可於2032年入伙。

施政報告提出，未來全新鐵路和道路網絡將連接港島西、大嶼山及新界西北，並提供第四條過海隧道，優化香港整體的交通網絡。「明日大嶼」關係着未來二三十年本港的長遠發展願景，交椅洲人工島則是「明日大嶼」重要組成部分。因此，興建青衣至大嶼山連接路，正是落實施政報告的規劃，為本港長遠發展奠定必要的基建基礎。

過往經驗顯示，每當本港經濟遭遇衝擊挑戰陷入低潮，都會推出大型基建，以基建帶動內部投資、增加就業、提振人心。如今受疫情衝擊、外圍通脹高企、進入加息周期等因素影響，本港經濟又處谷底，各行各業經營艱難，打工仔承受減薪、失業的巨大壓力。在此經濟亟需提振之際，要加快本港經濟谷底反彈的力度和步伐，推動大型基建項目是刺激內需、改善建業等多個行業就業狀況的重要選擇。今年施政報告也建議，興建三條主要幹道及三條策略鐵路。為支持疫後的快速復甦，增強本港發展動能，社會希望政府加快大型基建上馬，加強交通基建，提升本港發展的規模，令本港與內地的交通聯繫更緊密，有效釋放相關區域的發展潛力，為本港經濟注入新動力。

### 文匯社評

### WEN WEI EDITORIAL

### 國家航空飛躍激勵港人

第十四屆中國航展在廣東珠海開幕，裝載「中國心」的殲-20、國產大型加油機運油-20等飛機進行精彩表演。具有自主知識產權的國產飛機進步神速，與國際先進水平的差距顯著收窄甚至部分超越，顯示中國科技、中國製造業乃至中國綜合國力的顯著提升。國產飛機的突破性成就，增進港人自豪感之餘，也進一步提升港人對國家發展的信心，激勵香港以時不我予的緊迫感融入國家發展大局，把握國家發展機遇。

此次珠海航展，最大看點是中國空軍武器裝備成體系集中亮相。殲-20、運-20、運油-20等50型全新裝備向公眾展示，展示強軍十年間中國空軍主戰裝備跨越式發展的縮影。此次4架裝上中國自主製造發動機的隱形戰機殲-20表演，大增國人的自豪感。「中國心」渦扇-10C發動機比前一代推力更大、燃油效率更高，大大提升殲-20的加速性能；殲-20未來更將換裝渦扇-15大推力發動機，該款發動機是中國推力最強、整體技術性能指標最高、具有世界先進水平的渦扇發動機，將令殲-20的超音速巡航能力達到世界一流水平。中國空軍已經歷史性跨入戰略空軍門檻。

此次航展上，中國具有自主知識產

權的民用飛機同樣令人振奮。C919大型客機、ARJ21醫療機的亮相，向公眾呈現中國大飛機事業取得的階段性成就。中國自主製造的大型滅火/水上救援水陸兩棲飛機，首次以兩架「鯤龍」AG600M（滅火型）真機參加航展，目前AG600M飛機全面轉入適航取證階段，標誌着中國具有完全自主知識產權的大型水陸兩棲飛機技術體系、自主研發水陸兩棲飛機工業能力全面形成。

飛機製造是高科技「含金量」極高的產業，需要整體科技進步和先進製造業的支持。西方長期對中國飛機製造業進行全方位打壓封鎖，曾經令中國飛機製造業面臨巨大阻力和挑戰。此次航展顯示，中國具有自主知識產權的飛機製造業發展迅速，尤其是在發動機這個關鍵技術取得重大突破，彰顯國家強大的科研實力，中國製造成功向高端升級。中國擁有自主發展、克服一切艱難險阻的信心和能力，令包括港人在內的全國人民倍感振奮自豪。

國家進入建設現代化強國的新時代，堅定邁向高質量發展，香港更要主動對接國家發展規劃，根據國家規劃的定位，着力推動香港創新發展，發揮香港所長，貢獻國家高質量發展所需，也成就更美好香港。

# 北角居屋「樓王」盛惠530萬元

## 驥華苑部分單位享維港海景 最平啟欣苑低層單位6.2萬元上車

房委會昨日在網站上載「居屋2022」7大屋苑的樓書和價單，預計下周二（15日）起揀樓，當中最受矚目市區樓王單位為港島北角驥華苑高層，售價逾530萬元，可享無敵維港海景，以綠表申請者首期最低5%計，26.5萬元可上車。最便宜的單位則屬於啟德啟欣苑一個低層單位，售價僅逾124萬元，首期6.2萬元就可以上車。

◆香港文匯報記者 文森

根據價單顯示，近年罕見的港島海景新盤北角驥華苑，最貴樓王單位位於32樓7室，實用面積457平方呎，售價530.95萬元，呎價高達1.16萬元。該單位屬「開門見廟」型，預料可間為兩房，單位面向渣華道和電照街交界，相信可望到維港景，亦是坐擁最遠闊海景單位之一。該屋苑最便宜單位則位於3樓3室，實用面積298平方呎，售價248.31萬元，呎價8,333元。

### 驥華苑大部分呎價約1萬

值得注意的是，即使今期居屋採取五折發售，惟北角驥華苑大部分單位呎價都約1萬元，屬於近幾年平均呎價最貴的單位，如其中32樓2室，實用面積284平方呎，售價284.41萬元，呎價亦高達10,014元。

驥華苑位處北角臨海位置，樓書顯示，項目內的4、5、6、7號單位面向維港方向，可望到維港海景，至於1、2、3、8號單位，則望向市景為主。

### 啟欣苑地下升降機連接車場購物街

另一個同樣備受矚目的屋苑是位於啟德新發展區沐禮街6號的啟欣苑，將發售1,840伙。該屋苑最貴單位為B座39樓15室，實用面積447平方呎，售價478.54萬元，呎價達10,706元。最便宜單位則為B座1樓8室，實用面積189平方呎，售價124.38萬元，呎價僅6,581元。啟欣苑其中一個賣點，是地下設有兩部升降機，通往地庫停車場及已規劃的地下購物街的預留接駁位置，屋苑內也提供零售大樓，並設有兒童遊樂區和草地。

位於東涌擴展區的裕雅苑共發售3,300伙，所提供的單位戶型亦較多，而且屬7大屋苑中唯一即買即住的現樓屋苑。裕雅苑最貴單位位於E座29樓16室，以及F座29樓15室，同為555平方呎，售價354.55萬元，呎價達6,388元。最便宜一個單位位於A座1樓15室，面積277平方呎，售價129.63萬元，呎價僅4,680元，屬今期新居屋呎價最便宜屋苑。

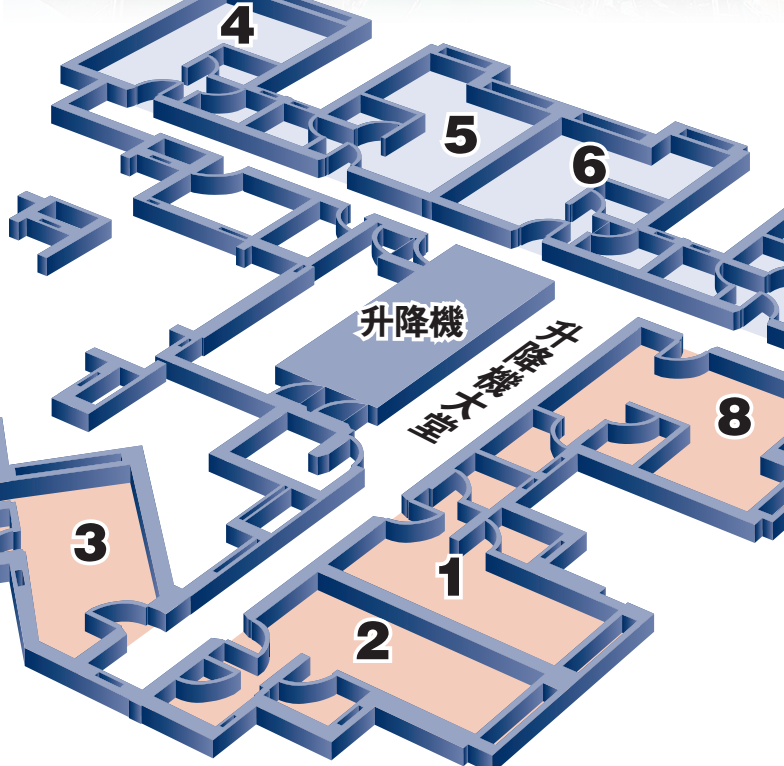
今期居屋一共推出7個新屋苑，包括北角驥華苑、啟德啟欣苑、土灣冠山苑、觀塘安秀苑、將軍澳昭明苑、沙田愉德苑及東涌裕雅苑，合共提供8,926伙。資料顯示，包含綠表及白表居屋申請者在內，房委會早前共接獲逾25萬份申請表。



海景

### 最新一期居屋簡介

- 北角驥華苑**  
 單位總數：248伙  
 實用面積：280平方呎至457平方呎  
**最貴樓王單位**  
**32樓7室（實呎457平方呎）**  
 售價：530.95萬元  
 首期：26.5萬元  
**優點：**步行至港鐵北角站約3分鐘，高層可望維港海景  
**缺點：**單幢式「插針樓」
- 啟德啟欣苑**  
 單位總數：1,840伙  
 實用面積：186平方呎至448平方呎  
**最平屋苑單位**  
**B座1樓8室（實呎189平方呎）**  
 售價：124.38萬元  
 首期：6.2萬元  
**優點：**啟德新發展核心區  
**缺點：**納米單位佔17%，最細面積僅186平方呎
- 東涌裕雅苑**  
 單位總數：3,300伙  
 實用面積：272平方呎至555平方呎  
 售價：130萬至355萬元  
**優點：**現樓，即買即住，部分單位可望機場海景  
**缺點：**距離港鐵東涌站步程15分鐘以上，沿途「無瓦遮頭」
- 土灣冠山苑**  
 單位總數：495伙  
 實用面積：281平方呎至447平方呎  
 售價：188萬至364萬元  
**優點：**九龍城區Band 1校網（喇沙書院、瑪利諾修院學校及培正中學）  
**缺點：**步行至港鐵土灣站要10分鐘，單位設有隔音露台
- 沙田愉德苑**  
 單位總數：543伙  
 實用面積：281平方呎至463平方呎  
 售價：174萬至337萬元  
**優點：**望城門河景，步行至港鐵石門站僅5分鐘  
**缺點：**旁邊有足球場，低層夜晚會受射燈影響
- 將軍澳昭明苑**  
 單位總數：594伙  
 實用面積：283平方呎至461平方呎  
 售價：169萬至335萬元  
**優點：**鄰近單車館公園，多休憩設施  
**缺點：**最近的港鐵坑口站步行要10分鐘
- 觀塘安秀苑**  
 單位總數：1,906伙  
 實用面積：279平方呎至479平方呎  
 售價：153萬至325萬元  
**優點：**地勢較高，預計部分高層單位可享維港海景  
**缺點：**交通比較隔涉，社區配套未完善



### 單位分布「望遠度」

- 4、5、6、7號單位面向維港方向
  - 1、2、3、8號單位望向市景為主
- 資料來源：居屋2022樓書資料

市景

◆北角驥華苑為「插針樓」。  
香港文匯報記者曾興偉 攝



### 定價低折扣高 轉售期5年以上

香港文匯報訊（記者 文森）樓價目前呈下跌勢頭，新一期居屋準買家當下入市，豈不是隨時會加入負資產行列？對此，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明昨日表示，新一批居屋業主變成負資產機會不大，原因包括今批新居屋定價較市價偏低，然後再有高折扣。

他以北角新居屋驥華苑每平方呎售價僅萬餘元為例，表示該屋苑樓價與現時同區新樓售價每平方呎兩萬元以上相比，相差甚遠。

他估計11月和12月香港整體樓價仍會下挫，反而私樓業主若以九成按揭買樓，很大可能會成為負資產。

按照規定，由2019年及之後首次推售的居屋單位，房委會不會回購，而新居屋2022的轉售期則收緊至5年或以上，如買家希望在補價後於自由市場出售，就必須要滿15年。但鑑於樓市低迷，目前市場上開始有呼聲希望政府重新收回購居屋，以免居屋買家變為負資產。