超越「撤回」對峙 立即對話停絕食

仍然持續。政務司司長林鄭月娥昨晚在政府總部會見記者時 強調,政府同樣反對洗腦式教育,溝通大門至今仍打開,但 超越「撤回|與「不撤回|的對峙,政府與反對國教的團體 各方面的問題交換意見。只要堅持理性持平的態度,有商有 量,終會找到解決問題的方法。社會各界都在呼籲絕食人士 保重身體,停止絕食;同時要警惕反對派利用絕食製造悲 情,尤其要警惕反對派將會在投票的最後關頭,將絕食行動 推向極端,制造絕食人士昏迷之類的惡性事件,搞出更大的 悲情以刺激市民的情緒,為自己拉抬選情

社會各界並不贊同採取絕食這種激烈手段。學生絕食傷害 其正在成長的身體,從愛護學生的角度來說,任何人都應該 勸告學生停止絕食。成年人接力絕食也不應鼓勵,除了傷害 身體之外,亦作了一個不良的榜樣。學生心智正在成長,感 情易衝動且不能自控,如果受到成年人偏激行為影響,更容 易趨向激進。成年人已成熟穩重,應以理性持平的行為給青 少年學生樹立正面榜樣,而非負面影響。

「反國民教育科大聯盟」只是關注「撤回」和「不撤回」, 顯然是將國民教育討論「簡單化」、「對抗化」。事實上,推 行國民教育是國際慣例,香港醖釀國民教育已10年,並非突

台訪問時表示,作為一個對700萬人負責的行政機關,如果 純粹為迴避一些不想見到的場面,而推翻之前的決定,未必 是好事,往後要為700萬人做事將會有很大掣肘。以絕食及 佔領政府總部的激烈手法,逼迫政府要撤回國教科,不僅違 反香港社會理性、持平、温和、自由及進步的主流價值,而 且將為以激烈手段叫停政府施政和社會共識立下一個極壞的 先例,令往後「激進大晒」凌駕於社會理性和整體利益之 上,後患無窮

對國民教育爭議,政府當然要以柔和包容方式處理,反國 民教育的人士亦不應排斥坦誠交流和理性討論。政府的溝通 大門一直打開,一再希望反對團體可以重新考慮加入新成立 的開展德育及國民教育科委員會,並可以提出「任何意 見」,反國民教育的人士不應拒絕溝通。通過溝通協商來處 理國民教育爭議,達成社會基本共識,這不僅是建構理性成

值得警惕的是,「學民思潮」3名成員星期日結束絕食 就是反對派人士。臨近立法會選舉投票日,反對派利用絕食 製造悲情騙取選票的做法已經十分露骨,這不過是師承台灣 (相關新聞刊A3版)

活化小販經濟

資助全港43個露天固定小販區的4300個檔主,改裝攤檔以符合防火設備 要求並美化外觀。花園街2排攤檔去年火災導致9死34傷慘劇,突顯本港 小販區設備老化,小販經濟的作用在萎縮。當局協助全港檔主提升攤檔設 備水平,確有必要。長遠而言,當局應進一步發展小販經濟,配合香港國 際都會的多元文化,發揮小販區的旅遊產業作用,創造就業和營商機會。

小販經濟在過去曾發揮重要作用,油麻地廟街、旺角女人街、油麻地 鴨寮街以及港島的赤柱市集,都是本港著名的小販區,以本土特色吸引各 方遊客和本地居民,為社會提供不少就業職位,有效推動本土經濟。隨着 時代發展,當局卻未有特定政策輔助檔主轉型,以致這些小販區日漸老 化,設施陳舊,外貌簡陋,不但削弱了小販區對遊客的吸引力,而且容易 發生火災、盜賊等涉及生命和財物的問題。現時不少自由行旅客訪港消 費,有的到名店購物,有的會選擇到這些有香港平民特色的露天小販區, 購買便宜物品,感受香港的多元文化。環顧全球,歐美等西方國家的跳蚤 市場,貨品應有盡有,價格低廉,吸引不少當地居民和遊客。香港作為國 際都會,更有需要提升小販經濟,吸引來自四面八方的旅客。

當局應和區議會商討細節,以更好地發揮各小販區的地方特色,藉資 助計劃規劃小販區,使其成為別具特色的跳蚤市場、名牌特賣場或美食 街等平民市集,以活化這些見證香港近半世紀發展的寶貴旅遊資源,配 合國際大都會文化多元的形象,吸引更多旅客消費,充分發揮小販經濟 的作用。計劃推行時,堂局雲顧及個別機主的牌昭和位置等情況,彈性

(相關新聞刊A1版)

關注下輪措施 投行紛紛唱好

香港文匯報訊(記者 周紹基)港府上周「十招」為樓市降 溫,本地地產股經過一時調整後,昨日繼續反彈,地產指數更 升1.82%,跑贏恒指0.39%的升幅。投行紛發表報告,指港府 更改土地用途需時,難以即時壓抑樓價,認為未來數年住宅供 應量仍不足,地產股升勢有餘未盡;但亦呼籲投資者小心,因 政府可能有第二輪打壓樓價措施。

本港地產股昨日表現

股份		昨收(元)	變幅(%)
嘉華(01	173)	3.35	+4.03
恒地(00)12)	49.1	+2.94
信置(00	083)	13.0	+2.36
長實(00	001)	106.9	+1.33
新世界((0017)	9.76	+1.25
新地(00)16)	101.8	+1.19

港 府上周四推出「十招」為樓 市降溫,惟消息經過多日消 化後,市場卻認為有關措施威力不 大,反而清除市民對樓市前景憂 慮, 地產股昨連續第二個交易日造 好。有新盤推出的長實(0001)升 1.32%, 嘉華(0173) 更升 4.037%,恒地(0012)、新地 (0016)、新世界(0017)及信置 (0083) 分別升2.93%、1.19%、 1.24%及2.36%。

加快樓花審批利資金回籠

各大行亦紛紛發表報告,唱好樓 市及地產股。花旗認為新措施增加 中、短期的住宅供應,但不會對樓 市有負面影響,樓價短線料繼續上 揚。該行又指,加快預售樓花審批 及放寬工廈更改用途,有利發展商 加速資金回籠及提高發展商所持有

的工廈價值,對地產股反而屬正面 因素。

摩通: 新招無礙長遠樓價

高盛表示,新措施了無新意,由 於在公布前地產股累積一定跌幅, 如今沒甚威力的「十招」推出,令 大量資金流入地產股,今該板塊折 日升幅顯著,當中相信以有新盤推 售的新地、新世界及長實最受惠。

瑞信則預期,若樓價繼續高企 將會有第二輪壓抑樓價措施,或會 影響地產股表現。惟該行強調,樓 市基本支持仍存在,若地產股回吐 均屬吸納良機,首選長實及新地。

摩通預期,至2014至16年度,住 宅單位落成量仍少過3萬個,但新 組成的家庭估計達3.1萬至4.2萬個, 所以新措施並不會長遠影響樓價。 該行看好新世界、恒地及長實。

中美「放水」憧憬有支持

耀才證券研究部副經理植耀輝表 示,本港樓市除本身剛性需求外,聯 儲局主席伯南克上周五的講話,似乎 已確定QE3(第三度量化寬鬆)勢在 必行,問題是何時推出,加上內地經 濟數據差,中央「放水」機會更大。 在中國及歐美皆會「放水」下,資產 價格必定有支持,除有利金價外,樓 價也會因量化寬鬆而上揚。

交銀香港環球金融市場經濟及策



長遠影響樓價 路透社

新界東北發展區土地業權情況

		古洞北	粉嶺北	坪輋與打鼓嶺	總數
土地總發展面積(公頃)		500	260	240	1,000
可發展土地(公頃)	政府	170	95	65	330
	私人	180	105	160	445
	總數	350	200	225	775
私人土地佔可發展土地比率		51%	53%	71%	57%

資料來源:交銀金融

略師何文俊亦認為,政府要壓抑樓 市,首先要解決「地從何來」與 「錢從何來」兩大問題。為加快發 展速度及避免予人「官商勾結」之 口實,政府決定以傳統模式收地, 自行發展。但觀乎目前擬發展的新 界東北三區,逾半土地均由私人包 括原居民和發展商持有**(見表)**, 加上覆蓋大量具歷史及生態價值的 保育地區,收地難度將遠比高鐵事 件時菜園村為高。在上月18日舉行

的諮詢會中,已率先爆發衝突,尚 未計及已於該區收地連年的各大地 產商之反應。

東北區收地困難重重

其次,政府預計需動用400億元公 帑現金收地,較政府2011/12年度的 經營盈餘僅382億元為高;未來要在 爭議聲中説服新一屆立法會通過大 額撥款並不容易。故此,增加土地 供應壓樓價,並非想像中容易。

新盤搶登場 烏溪沙迎海800萬起

香港文匯報訊(記者 梁悦琴) 以增加供應量,9月新盤爭相出 擊,繼新地屯門站瓏門短期內推售 後,恒基地產與新世界、培新合作 樓紙,下周初推售,首推不少於50 伙第3座逾千呎3房戶,入場費800 多萬元,起步呎價8,000元。

地產股鄉

恒基地產營業部總經理林達民表 及公布價單,下周初推售,首推不 少於50伙第3座逾千呎3房戶,入場 費800多萬元,起步呎價8,000元, 平均呎價1萬元,亦有可能推出部 分特色戶。

林達民表示,迎海1期由4座住宅 組成,提供928個單位,建築面積 650方呎至1,300方呎。

豪宅市道持續向好,新世界於尖

沙咀名鑄剛於上周推出的62樓C室 裝修示範單位以1.12005億元售出, 此單位建築面積3,062方呎,呎價 36,579元,買家為內地商人。

內地客1.1億買名鑄

至於新世界與港鐵合作的沙田溱 岸8號昨獲1名買家斥資逾2,000萬元 連購2伙第3座D室3房戶,單位建築 面積1,089方呎,該盤昨日售出4 伙,全部為第3座3房戶,呎價9,465 至9,608元,買家主要為九龍區用 家,亦有來自深圳的買家。此盤累 售近710伙,套現逾62億元

天匯呎價二萬八重推

另外,恒地昨日以原價重推西半 山天匯6伙,分布於9、11、15、16 及19樓A及B室,平均呎價28,085 元,建築面積均為2,257方呎,訂價 由6,809.6萬至8,143.2萬元。



呎3房戶。旁為梁志天設計師公司董事陸劍麟。

業主勁賺3000萬



■太古城銀柏閣相連複式戶以3,140萬成交,創屋苑 單一最大額成交。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 政府推出救市十招後,買家 對後市看法分歧,市場繼續出現高價成交,但 亦有賣家應聲被嚇窒,願意減價沽貨。藍籌屋 苑太古城昨日再現高價成交,中原地產太古城 助理區域營業經理趙鴻蓮表示,太古城銀柏閣 相連複式戶,總面積2,319方呎加兩個天台以 3,140萬成交,創屋苑歷史單一最大額成交 價, 呎價1.35萬元。原業主帳面獲利2,949萬 元。

居屋天盛苑呎價2778新高

各地二手樓盤同錄新高成交,大角咀港灣豪 庭1座中層H室,面積477方呎,香港置業張仲 賢指出,買家以408萬元購入,呎價8,553元, 創屋苑平均呎價新高。另外,祥益地產黃肇雯 表示,天水圍天盛苑E座高層1室,建築面積 828呎,以230萬(居二市場價)成交,呎價高達 2,778元(居屋二市場),創同類型單位歷史新 高。中原地產王子康表示,馬鞍山銀湖‧天峰 2座高層H室面積790方呎,以595萬元沽,呎 價7,532元屬同類型單位新高價。

不過,政府出招後亦有個別業主叫價態度回 軟,北角賽西湖大廈15座中層A室業主開價低 銀行估價3%離場,中原豪宅陳家鴻表示,單 位面積1,260方呎,三房間隔,連有蓋車位出 售。買家見上址業主開價1,850萬元,比銀行 估價低約3%,於是極速入市,呎價14,683元。

嘉湖相連戶減價39萬元

新界區方面,天水圍嘉湖山莊麗湖居6座高 層A及B室,面積1,631方呎,中原地產謝明亮 表示,業主早前開價700萬元放盤,於上周政 府出招後,減價39.2萬元至660.8萬元沽出其特 色相連單位, 呎價4,052元, 比同類型單位平 約5%。

祥益地產古文彬表示,屯門慧豐園3座中層 D室,建築面積658呎,業主累積減價12萬 元,終獲用家以268萬元承接,呎價4,073元, 屬市場價成交。中原地產蔡華航表示,東涌映 灣園1座高層B室,面積984方呎,業主早前企 硬叫價510萬元,上周政府出招後,最終答應 減價10萬元,以500萬元沽出單位,呎價5,081 元,較市價低約1成。

恒基強拍九龍城舊樓

加快重建

(記者 顏倫樂)本

港住宅需求殷切令樓市價量齊升, 發展商為增加貨源,在舊樓收購重 建方面越見積極。恒基剛向土地審 裁處呈交強拍申請,涉及地盤為九 龍城福佬村道79-81號,已收集 87.5%業權,餘下業權涉及單一業 主的遺產問題,故需引例強拍以統 一大廈業權。大廈樓齡已經59年, 符合八成強拍的門檻。申請個案屬 於年內第49宗強拍申請。

項目可建2萬呎樓面

申請文件顯示,大廈現由2幢相 連大廈組成,總樓面約6,887方呎, 其中福佬村道81號已完成收購,79 號則餘下地下未能收購。測量師計 算兩個估值,若將地下當作商舖, 估價6,665萬元,若當作住宅則4,107 萬元。城規會資料,地盤劃為「住 宅(甲類)2」用途,地積比率9倍,按 地盤面積2,423方呎計算,可建樓面

21,807方呎,設高限主水平基準以 上80米。

消息指,恒基亦積極併購毗鄰地 盤增加發展規模。翻查資料,福佬 村道一帶近年不乏舊樓重建項目, 除上述地盤外,台資廠家購入的福 佬村道35至43號,批建1幢26層高商 住物業,總樓面46,806方呎。其餘 福佬村道66至70號、福佬村道48-56 號都有財團進行收購重建

夥金朝陽拓大坑項目

金朝陽昨公布,上周五與恒基簽 **訂聯合發展合約,若成功統一大坑** 禮賢街1至11號及重士街2至12號 100%業權,將首度合作發展。地盤 面積6,530方呎,現為1幢6層高舊 樓,日後重建樓面達65,000方呎, 預料興建1幢37層高分層住宅連會 所。另外,培威企業早前申請將九 龍灣7層高的新駱駝大廈全幢改裝 為酒店,規劃署不反對,料明日將 通過城規會。