港府研30官地加快建屋

■鑽石山前大磡村或將轉作住宅用途。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文、文森）行政長官梁振英上任後的首份施政報告將於月中出爐，增加房屋及土地供應仍是重點。消息指，政府正研究加快30幅官地興建住宅房屋的規劃。另外，長遠房屋策略督導委員會昨日舉行簡介會，有委員引述政府稱，估計在17萬「雙非」子女中，有一半會來港居住和求學。

消息指政府加緊研究和規劃30幅官地，用以建設住宅樓宇，例如鑽石山前大磡村地皮，一直是綜合發展區，但丟空超過10年，另外，茶果嶺原劃作政府機構用地的地皮，將申請轉作住宅地。民建聯主席譚耀宗表示，梁振英向他們提出，在地區上支持地皮建設樓宇的計劃，而不同政黨都希望政府認真處理住屋問題。但有地區人士關注增建房屋，會加重交通負荷。

茶果嶺政府地擬改住宅

另外，長遠房屋策略督導委員會昨日舉行簡介會，由政府代表向委員講解本港人口及經濟資料。委員之一的鄔滿海稱自己較關注流動人口，認為本港面對流動人口增加，包括境外來港的商務人士、學生等，期望可在房屋需求模式中反映到他們的住屋需求。

政府料一半雙非回港居住

另一名委員蔡涯棉表示，他們在會議上檢討了1998年的房屋結構模式。他認為評估房屋需求時要因應社會情況小心推算，並引述政府官員表示，政府一直有進行調查和估計，在17萬名雙非嬰兒中，約有一半有機會回港居住和求學。他建議政府透過在內地4個辦事處，去跟進和調查在內地居住的港人和雙非子女的意願，以了解本港未來需要多少房屋，才可應付香港人和雙非、外來人士等需要，及早作出規劃。

署理運輸及房屋局局長邱誠武會後表示，對公營房屋方面，政府在供應和輪候情況上均有較好的掌握；至於私人市場則與經濟周期有較大的關係，導致有部分委員反映過往模型未能應對現實情況的問題。

邱誠武表示，委員會將預測未來至少10年的房屋需求，若以過去10年的經濟情況來看，平均經濟增長約4.5%，或可成為對未來長遠房屋發展的預測基礎。他又補充，委員會對建屋目標暫時未有結論，稍後會分組再作詳細討論。據悉，委員會於下一次會議將進一步討論各個群組的住屋需要及如何增加房屋供應。

新盤「吊高賣」
九龍城逼萬四
名校網成賣點 曉薈賣貴同區30%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公布前夕，發展商出盡法寶搶客，受買家稅影響，新鴻基地產前日以貼市價公布將軍澳天晉2期首批50伙1,200方呎4房戶價單，相反主打細單位的2年期樓花九龍城曉薈卻以高於區內新盤價30%開盤，恒基地產昨午突公布以平均建築面積呎價13,993元推售曉薈首批30伙中層單位，入場費407.4萬元，其後再以原價加推8伙低層單位，平均呎價13,329元，最快下周二揀樓，市傳已預留17伙，全部為香港投資客。至於天晉2期昨至少錄200票登記，估計一半為將軍澳換樓客。

業界指出，基於九龍城區沒有200至400方呎的細單位新供應，但其校網佳，加上項目只有76伙，令恒基開價相當進取。消息指，曉薈已預留至17伙，其中首批單位的7伙286方呎C室已全數預留，其次受捧為324方呎的A室。相反，將軍澳天晉2期有784伙，逾千呎單位佔近一半，伙伙逾千萬元，項目又與港鐵站有一定距離，區內未來亦陸續有新供應，令新地要採取貼市價推盤策略。

首推38伙 最大實呎282

位於九龍城賈炳達道33號的曉薈首批30伙，分布於10至19樓，建築面積286至433方呎，實用面積182至282方呎，訂價由407.4萬至628.2萬元，建築面積呎價13,281至15,112元，平均建築期呎價13,993元，平均即供呎價12,873元。其後加推的8伙位於5及6樓，建築面積由286至427方呎，平均呎價13,329元，訂價由394.8萬至580.2萬元。

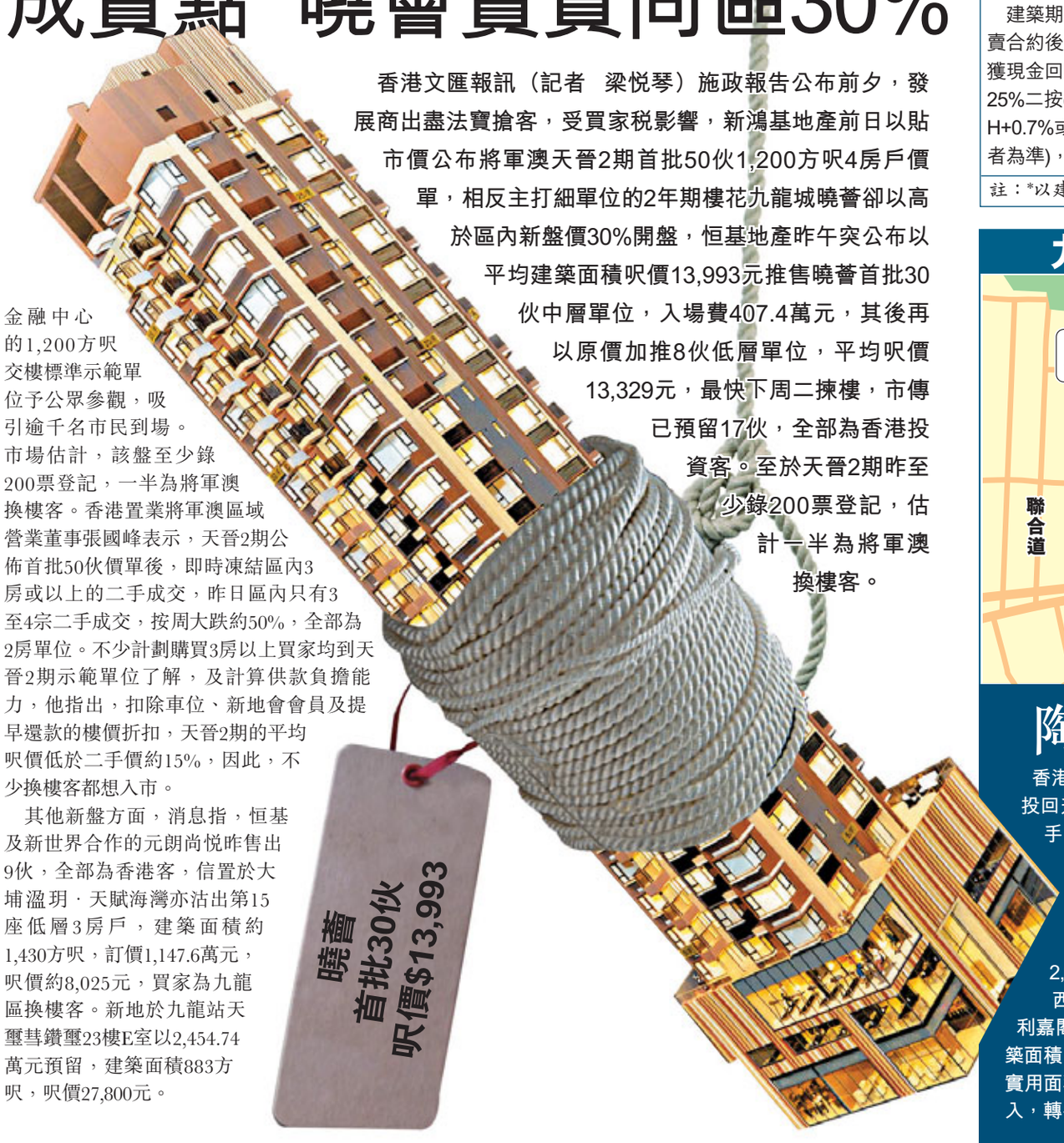
傳預留17伙 投資客捧場

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南表示，基於區內沒有建築面積由286至400多方呎以下細單位新盤供應，難以直接比較售價，若比較去年英皇以現樓推售太子道西的御．太子，以其最細602方呎單位即供呎價亦近1.1萬元計，此盤售價高於區內新盤價約30%，目前區內一手盤呎價介乎1萬至1.5萬元，由於九龍城區擁名校網，早前多個新盤開售都很快沽清，如英皇於太子道西的御．太子及捷偉的匯賢閣等，加上曉薈銀碼細，相信會吸引用家及投資者入市。業界相信，由於此項目只有76伙較細，發展商以高價開盤，亦有利稍後推售其於長沙灣的曉尚。

天晉2期獲200登記 半為換樓客

至於將軍澳天晉2期昨日亦開放於中環國際金融中心的1,200方呎交樓標準示範單位予公眾參觀，吸引逾千名市民到場。市場估計，該盤至少錄200票登記，一半為將軍澳換樓客。香港置業將軍澳區域營業董事張國峰表示，天晉2期公佈首批50伙價單後，即時凍結區內3房或以上的二手成交，昨日區內只有3至4宗二手成交，按周大跌約50%，全部為2房單位。不少計劃購買3房以上買家均到天晉2期示範單位了解，及計算供款負擔能力，他指出，扣除車位、新地會會員及提早還款的樓價折扣，天晉2期的平均呎價低於二手價約15%，因此，不少換樓客都想入市。

其他新盤方面，消息指，恒基及新世界合作的元朗尚悅昨售出9伙，全部為香港客，信置於大埔溫玥．天賦海灣亦沽出第15座低層3房戶，建築面積約1,430方呎，訂價1,147.6萬元，呎價約8,025元，買家為九龍區換樓客。新地於九龍站天璽彗鑽璽23樓E室以2,454.74萬元預留，建築面積883方呎，呎價27,800元。



兩新盤首批單位大比拚

樓盤	將軍澳天晉2期	九龍城曉薈
首批單位	50伙	首批30伙 加推8伙
建築面積	1,153至1,248方呎	首批：286至433方呎 加推：286至427方呎
實用面積	923至1,000方呎	首批：182至282方呎 加推：182至265方呎
平均建築期呎價*	10,688元(包車位1個)	首批：13,993元 加推：13,329元
訂價	1,201.49萬元 至1,827.32萬元	首批：407.4萬至628.2萬元 加推：394.8萬至580.2萬元
與同區比較	貼二手價	高新盤30%

付款方法

天晉2期	曉薈
建築期(照訂價)、於簽臨時買賣合約後提早120至390天還款獲現金回贈6%至1.5%；最多25%二按(照訂價)、首2年按息H+0.7%或P-2.25%(兩者以較低者為準)，其後按息P+1%。	建築期付款(照訂價)；45天成交即供付款(照訂價減8%)；120天成交即供付款(照訂價減7%)；即供二按(照訂價減6%、最高20%樓價二按，首2年按息P-2%，其後按息P。

註：*以建築面積計 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

九龍城區內樓盤比較圖

陶源複式4800萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年過後，二手豪宅交投回升，九龍塘陶源複式單位連2車位剛以4,800萬元易手，實用面積呎價約21,544元。

香港置業容靖宇表示，剛易手的陶源高層A室複式單位，實用面積2,228呎，建築面積2,868呎，屬4房套房間隔，望鯉魚門海景。原業主於2004年4月以約2,708萬買入單位，是次帳面獲利約2,092萬元。

西半山樂信臺第2座中低層D室剛以1,798萬元易手，利嘉閣地產余達文透露，該單位實用面積1,057方呎，建築面積1,290方呎，三房一套房加儲物室設計，望公園景，實用面積呎價約17,010元。賣方在2007年8月以830萬元購入，轉手帳面賺968萬元。

天晉2期準買家心聲

■準買家林小姐。 張偉民 攝

■準買家夏小姐。 張偉民 攝

■睇樓客林小姐：

天晉2期的交通比較方便，相信樓盤質素較佳，價格也算合理，因此會考慮購買作自住用途。但她稱難以預測未來樓價走勢，亦不願評論對「雙辣招」的看法。

■睇樓客夏小姐：

天晉2期的位置較佳，因此有一定興趣，但對其價格難以置評，因為要看過之後才知道質素與價格是否匹配。她預計，今年本港樓價將會企穩，但是否購買天晉2期單位，對她來說是「重大抉擇」，因此要「睇定D」再作出決定。被問及對「雙辣招」的評價時，她稱短期內可能會有少許效果，但長遠效果恐成疑問。

■睇樓客陳先生：

天晉2期價格適中，相信未來樓價不會大升但也不會大跌，由於他本人希望換樓自住，因此並不擔心樓價走勢，「負擔得起就會買」。

■香港文匯報記者 涂若奔

梁兆基：定供應藍圖免「搶樓」

■梁兆基昨建議訂明未來房屋供應量，降低市民「搶樓」心態。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）全球經濟仍未明朗，在持續量寬下，匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基昨表示，低息情況持續，投資者喜愛實物資產，相信樓價仍會高企，並會輕微上升。他認為，長遠房屋策略督導委員會應該設定藍圖，訂明本港未來的房屋供應數量，製造一個供應的預期，若市民知道未來房屋供應的數目，「搶樓」心態將會減少。

梁兆基指出，政府以往在訂定房屋規劃後，在執行時可能遇到阻力，包括要面對市民或環保團體的反對，令政府未能真正使用規劃的土地，他認為，政府未來應該設法改善有關問題。

好形勢未必持續至下半年

他又稱，雖然去年下半年全球經濟有改善，但今年全球經濟不確定因素大，好形勢未必可持續到今年下半年。他指出，雖然美國財政懸崖威脅解除，但債務上限、財赤等問題仍待解決，估計美國今年經濟不如去年下半年，而歐洲問題亦會再湧現。

然而，在全球持續量寬下，低息情況持續，投資者喜愛實物資產，相信香港樓價仍會高企，並會輕微上升，與此同時，通脹壓力亦會增加，租金、食物貴，他相信對中下階層壓力大。

版面導讀

「古鎮故事」版 今起推出
本報自今天起推出新欄目「古鎮故事」，透過記者現場採訪，以故事化形式介紹各古鎮的傳統建築、文化風俗、歷史發展及社會變遷等。 詳刊A5

「養生坊」版 今起推出
本報今起逢周日推出「養生坊」版，與讀者分享養生之道。今日報道五十肩病症及預防之法，幫助讀者避免肩膊提早衰老，做個「有膊頭」的人。 詳刊B5

中國 日本發起「外交攻勢」，圖謀制衡、「圍堵」中國。安倍除了分別向韓國、緬甸等國派出特使外，並宣佈向緬甸提供500億日圓（約44億港元）貸款。
外交圍堵中國 日向緬拋銀彈 詳刊A7

神州 近日在上海浦東新區祝橋鎮，一對失散了68年的兄妹，72歲的傅林生與69歲的小妹傅林娟，因為病房中病友間的幾句閒聊，在病房奇跡地相認。
病房奇跡相認 失散68年兄妹 詳刊A10

國際 日本和歌山縣太地町被指血腥獵捕鯨豚。被捕獲海豚部分以每條5萬至10萬英鎊價錢，售予水族館、賭場或主題樂園，其餘則被圍堵在峽灣中屠殺。
售水族館牟暴利 日血腥獵海豚 詳刊A11

港聞 有關注組織不滿水貨滋擾，攜同橫額到港鐵上水站，向輪候過磅的水貨客示威，要求停止活動。其間，有水貨客不滿去路被阻，與示威人士口角並動粗。
與水客爆衝突 北區居民示威 詳刊A16