

施政報告主調應是搞好經濟民生

行政長官梁振英將於本周三發表新一份的施政報告，昨日有多個政黨團體到政府總部請願，表達訴求。今次施政報告發表的時間正好處於政改諮詢期，其重點更備受關注。事實上，經濟民生始終是市民最關心的問題，亦是本港社會發展的最重要基礎和前提。政改諮詢不應衝擊發展經濟、改善民生。特區政府須有突破性思維，大手筆惠民推經濟，既促進社會和諧繁榮，又為推動政制發展創造良好環境。

由於特區政府正式展開為期5個月的政改諮詢，因此，最新一份施政報告的施政重點受到各界高度關注。實際上，推動政改要根據「五步曲」按部就班展開，要由特區政府、立法會、本港社會各界以至中央共同參與，並非單靠特區政府就可解決。而且，目前尚處政改諮詢期，需要社會各界發表意見，施政報告不必要也不應該將過多精力花費在政改問題上。

從近日政黨和市民對施政報告的反應來看，搞好經濟民生仍是政府的當務之急。多個政黨提出的訴求均集中於房屋、扶貧、勞工福利等事項。香港青年聯會就市民對施政報告期望所作的電話訪問顯示，八成三受訪者認為急需解決住屋問題，八成人認為就業問題急需解決。由此可見，經濟民生與市民切身利益息息相關，這是社會最關心的問題。從

民意民情的反應，可以判斷出特區政府施政的輕重緩急，只有大力改善經濟與民生，讓市民能夠安居樂業，才能順利推動其他議題，否則一切免談。

特首梁振英上任以來，銳意建立服務型政府，以「成熟一項推一項」連番推出辣招遏抑樓市、港人港地、扶貧、環保等多项民生措施，回應了社會的迫切訴求。去年底，梁振英到京述職時，國家主席習近平讚揚梁振英特首和特區政府，認真貫徹穩中求變、民生為先的施政方針，着力解決經濟社會發展中存在的突出問題，取得了初步成效。習近平主席亦提醒，三中全會對深化經濟改革做了全面、總體的部署，將對國家發展事業產生深遠的影響，也將對內地和香港的合作提供更多的機遇。今年的施政報告須特別重視把握國家發展的良機，把施政重點放在搞好經濟民生上，為香港贏得更多發展機遇和更大發展空間。

當前，香港仍面臨樓價過高、貧富懸殊等挑戰，市民承受的壓力不容低估。特區政府須以民為先、急民所急，在壓抑樓價、增加對低收入家庭的補貼、增加就業機會上需有大動作，推出更多「暖民心」措施，讓不同階層的市民分享到更多實惠，提升市民對特區政府的支持，亦為推動普選打下一個好的基礎。

(相關新聞刊A2、A3版)

余若薇自我表演如何對抗中央

公民黨主席余若薇昨日在一個電視節目中，聲稱中央與他們關係差，中央怪責於他們是惡人先告狀。她又聲稱，「真普聯」「三軌」提名方案完全符合基本法，她最支持「公民提名」，她將和人民力量、社民連站在一邊，要與中央政府「進行民意爭奪戰」。其實，指責惡人先告狀的余若薇，她自己才是真正與中央對抗的「告狀惡人」。

余若薇的言行，正是在自我表演如何對抗基本法、對抗中央。

眾所周知，余若薇對抗中央的立場非自今日始，余若薇曾攻擊人大釋法有如核子彈，又組織和參與對抗人大釋法的黑衣遊行。全國人大常委會於2007年12月對香港政制發展作出決定後，余若薇就煽動說，「人大決定，不是不可以改變」。2010年余若薇與社民連勾結搞「五區公投」。中央明確指出「五區公投運動」違憲違法後，余若薇不但沒有改弦易轍，反而變本加厲，提出所謂「全民起義」、「解放香港」口號，危言聳聽的背後，是挑戰「一國兩制」底線和瘋狂對抗中央。事實說明，余若薇之流的激進反對派與中央關係差，其責任完全在於他們這類人一直頑固堅持對抗中央的錯誤立場，余

若薇現在反咬一口，把中央說成是「惡人」，這才是真正的惡人先告狀，暴露此人政治上的奸狡與無賴。其實，余若薇在2010年與社民連勾結搞「五區公投」，投票前聲稱投票率低於50%便算失敗，不排除在不情願下支持政改方案。結果「五區公投」只有17.1%的投票率，在民意方面已是大敗、慘敗。但余若薇大敗後仍然發表死不認輸的言論，足顯此人一貫自欺欺人，大話連篇。

余若薇聲稱「真普聯」「三軌」提名方案完全符合基本法，這是欺世惑眾之言。基本法第45條已明確規定特首普選「由一個有廣泛代表性的提名委員會按民主程序提名」候選人，並無其他選項。「三軌制」方案在基本法規定之上僭建了「公民提名」及「政黨提名」，而且要求經「公民提名」及「政黨提名」的候選人，提名委員會必須予以確認，這明顯是企圖架空、削弱提名委員會權力的方案，明顯違反基本法。人民力量、社民連是極端的反中反共激進反對派組織，余若薇表示要和人民力量、社民連站在一邊，要與中央政府「進行民意爭奪戰」。這還不是擺明車馬與中央對抗？

(相關新聞刊A5版)

新盤平過舊樓 二手盤難翻身

周末十大屋苑 成交不足十宗

香港文匯報訊（記者方楚茵）去年第三、四季度起，發展商發力追數頻頻推盤，本港二手成交開始萎縮，情況進入2014年仍然持續。從發售中的馬鞍山迎海·星灣、屯門龍門及北角DIVA來看，部分單位售價較附近二手屋苑還要低，令二手難以發圍，據本港三大代理統計，過去的周六日十大屋苑成交只有5至7宗。

中原地產統計，上周末10大屋苑錄7宗成交，按周無升跌；利嘉閣成交宗數雖按周成交升40%，但亦錄7宗成交；美聯物業10大藍籌屋苑錄5宗成交。美聯董事及營運總監布少明指，新一份施政報告前夕，添二手市場觀望情緒，加上各路新盤於上周末空群而出，迎海·星灣首批更於開售當日「一鋪清袋」，令二手購買力愈燒愈乾。二手賣盤開價變動不大，吸引力相形見绌，買賣交投持續尋底。

施政報告前夕 觀望增

到底新盤有多搶客？以DIVA為例，該盤折實平均呎價近1.8萬元起，較其「鄰居」、去年11月發售的恒地新盤維峯折實實用呎價約2.1萬元便宜近兩成。

另據中原網頁數據顯示，同區甚缺新盤，除耀星華庭、縉景臺兩個均逾10年樓齡的樓盤外，同區二手盤樓齡由22年至56年不等。樓齡13年耀星華庭高層單位322呎，實用呎價14,596元，DIVA其實只比耀星華庭貴約一成半。鄰近一些既沒會所又高齡的舊樓實用呎價亦逾12,000元。

從另一新盤來看，馬鞍山迎海·星灣入場費較低，加上送稅優惠令其倍受青睞。剛加推的176伙中，入場20座3樓D單位，實用面積497呎，呎價約10,394元，售516.6萬元。該盤附近，除迎海一期有數個放盤外，樓齡5年及14年的銀湖天峰及翠擁华庭也有放盤。當中銀湖天峰5座中層一單位實用面積551方呎，呎價10,508元，較星灣更貴。而屬同屋苑的迎海一期有兩個放盤，其中一高層單位實

用面積497方呎，呎價近10,664元；另一中層單位，實用面積511方呎，售價780萬元，呎價達15,264元，俱比星灣貴得多。

龍門I期貴II期逾三成

屯門龍門II期銷情火熱亦令同區二手受壓，其最後推售的188伙，平均呎價10,937元。作為入場單位的第8座8樓C室，實用面積483方呎，售價451萬元，呎價9,339元。反觀龍門I期二手放盤單位，一伙5座低層單位，實用面積497方呎，叫價728萬元，實用呎價高至14,648元，較現時二期平均呎價10,937元貴逾三成。I期另一5座高層單位，實用面積372方呎，平均呎價亦需11,774元，亦較現時II期開盤價高出7%。

廖偉強：業主態度強硬

新盤多且密，且以配合多重優惠兼送稅，新「票王」頻生，造就聚集效應，吸引買家。利嘉閣總裁廖偉強進一步指出，二手業主普遍態度依然強硬，不願大幅減價，買賣雙方「拉鋸戰」持續。本月多個發展商推出新盤進一步搶佔市場購買力，加上臨近歲晚，二手買賣活動亦減少，預計新年前後交投將持續橫向發展。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑則指，上周末多個一手新盤銷情理想，由恒地牽頭，新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣於過去周六日沽清首批173伙單位後，即晚加推176伙。發展商稱，截至昨晚八時共獲逾2,300個登記。



■迎海·星灣於過去周六即日沽清首批173伙單位後，即晚加推176伙。圖為售樓處現場。 記者陳楚倩 攝

各區部分一二手比較

名稱及單位	售價 (萬元)	實用面積 (方呎)	實用呎價 (元)
馬鞍山 (一手) 迎海·星灣20座3樓D室	516.6	497	10,394
(二手) 迎海一期高層	530	497	10,664
(二手) 銀湖天峰5座中層	579	551	10,508
北角 (一手) DIVA25樓B室	881.1	493	17,872
(二手) 耀星華庭高層	470	322	14,596
(二手) 縉景臺2座高層	700	478	14,644
屯門 (一手) 龍門II期8座8樓C室	451	483	9,339
(二手) 龍門I期5座高層	438	372	11,774

資料來源：地產代網網頁 新盤均以入場單位計算 製表：方楚茵

星灣添食加推 登記逾2300個



■新地副董事總經理雷霆（左）指出，爾巒已獲滿意紙，將於農曆新年前後開售。 記者陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者陳楚倩）各發展商為趕農曆新年前盡推新盤，頻頻公布銷售部署。由恒地牽頭，新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣於過去周六日沽清首批173伙單位後，即晚加推176伙。發展商稱，截至昨晚八時共獲逾2,300個登記。

繼續提供三重優惠

迎海·星灣加推的176伙單位主要以2房半戶型為主打，佔93伙；2房單位則佔39伙；1房戶型及1房半戶型各佔12伙；其餘少數為4房戶型及特色戶。恒地營業(一)部總經理林達民表示，第2張價單所涉及之單位及座數不一，價錢上難以作比較，故不

存在第2張價單提價的說法。他預計迎海·星灣於農曆年前可完成新一輪售樓銷售循環。

據新價單提供資料，176伙單位位處20座的B室，平均呎價由10,394元至14,883元，定價由516.6萬元至1,943.8萬元，較首批輕微提價約2%，料可套現12億元。發展商繼續提供三重優惠，包括即供付款獲5%折扣，另設樓價5%特別折扣，以及印花稅津貼6%，最高達樓價約16%，即最平單位437萬元可入場。

元朗爾巒準備重推

另一邊廂，新地(0016)於元朗洋房豪宅盤爾巒準備重推。新地副董事總經理雷霆表示，爾巒已獲滿意紙，將於農曆新年前後開售。現時已在清理現場單位，集團會配合銷監局進行新盤銷售安排。資料顯示，爾巒曾於去年3月開售50伙，尚餘約668伙。與去年3月為提前配合新例實施派發的樓書厚度達1,500頁、成為歷來最重磅樓書相比，今次售樓書頁數已大減60%，至約600多頁。

中原十大屋苑過去兩日成交

地區	名稱	上周成交	按周升跌
香港	太古城	3	上周0宗成交
	康怡花園	0	上周0宗成交
	海怡半島	0	上周1宗成交
九龍	美孚新邨	0	上周0宗成交
	麗港城	0	上周0宗成交
	黃埔花園	0	上周1宗成交
	新都城	1	↓50%
新界	沙田第一城	0	上周0宗成交
	嘉湖山莊	1	↓66.7%
	映灣園	2	上周0宗成交
合計		7	無升跌

■製表：方楚茵

長實取消「折實價」

香港文匯報訊（記者蔡明暉）銷監局日前指出，不建議在一手物業銷售中以整批單位平均價和折實價表述，認為此舉可能構成誤導。長實執行董事趙國雄昨日表示，集團經過商量後，同意當局意見，並表示未來不再用折實價，「因為我都明白，非每項優惠每人都可以享用。」

長實旗下DIVA為買家提供多項置業優惠中，關於指定Lifestyle Club會員，可於購買時享有3%折扣優惠。針對銷監局提出的意見，趙國雄表示集團為回應銷監局的意見亦將盡快取消以上的會員優惠，以免有可能對消費者衍生出誤會或誤導，但確實時間會另行通知。

優惠照舊 分開列明

他重申：「明白市民上樓和換樓的困難，特別是換樓，因為怕有雙印花稅，所以樓盤優惠包括印花稅津貼等，在日後都仍會繼續推出，以幫助大家，不過日後的優惠，則會分開列明，避免誤會。」

白加道屋呎價十萬易手

香港文匯報訊（記者陳楚倩、蔡明暉）由於大批新盤已售出，昨日新盤方面相對較靜。據一手網顯示，和黃旗下山頂白加道28號7號洋房連12及15號車位昨日以6.9億元成交。資料顯示，7號洋房實用面積6,847方呎，實用呎價100,774元，為此盤次高呎價。該項目7幢洋房中，已售出4幢，涉資24.98億元。

DIVA港島買家近八成

由長實發展的北角DIVA，長實執行董事趙國雄表示昨日賣出3個單位，截至昨日下午三時累售31個單位。他稱，這數人參觀人士以港島區為主，當中買家佔比更近八成，認為這些客戶由於對這區樓價較為熟悉，並覺得樓盤定價格合理才來。他又指，早前在價單上公佈的2個特色單位(連平台)昨日已推出市場，有信心可於不久後售出。

其他新盤方面，香港興業等發展的愉景灣津堤，昨天沽出1座2樓Simplex Bijou，成交價1281.5萬元。

龍門2房計劃加價

至於新地屯門龍門II期，項目開售至今累售近880伙，佔整體單位96%，套現近50億元。新地副董事總經理雷霆表示，售樓過程大致順暢，買家及參觀者均表示滿意。新地代理助理總經理胡致遠稱，現時項目尚餘2房戶單位，收票情況相當踴躍，會視乎情況考慮是否加價。

一手旺場 盈翠減60萬易手

香港文匯報訊（記者方楚茵）多個新界新盤上場影響下，新界二手樓大受重創，部分業主需割價，甚至低於市價沽貨。中原地產羅彩娥指，青衣盈翠半島新錄11座低層A室易手，實用面積666方呎，套三房間隔，業主開價720萬元，但見一手新盤開價貼市，加上同時提供多項優惠，遂數次減價，終減價60萬元，將單位以660萬元易手，實用平均呎價9910元，較市價略低約5%。

另一方面，美聯物業李怡澤則指，新元朗中心1座中層E室的三房戶，實用面積639方呎，三房間隔，業主由於已購買新居，趕沽貨套現，故大幅減價約50萬元，

終以約585萬元成交，實用面積呎價約9,155元。買家為用家，見上址實用率更逾8成，故拍板承接作自住之用。

龍門居換樓客付DSD

同一時間，屯門居屋龍門居錄得換樓客預繳雙倍印花稅(DSD)承接個案。祥益地產謝滿冰表示，龍門居11座高層J室，實用面積592方呎，三房兩廳改為兩房兩廳，獲買家「即睇即買」，以348萬(自由市場價)購入上址作自住，以實用面積計算平均呎價為5,878元，屬市場價成交。由於買家採先買後沽的形式換樓，因此需先付雙倍印花稅約15.66萬元，待日後沽貨後才追回差額。