拒豪裝實用率8成 料呎價6000 最快明年底賣樓花

深水埗5重建項目 房協推千二「上車盤」

■香港房屋協會在深水埗5個市區重建項目，將提供1,257個私人住宅單位。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■保安道/懷惠道重建項目完成後的虛擬圖。 香港文匯報記者 譚靜雯 攝

香港文匯報訊 (記者 譚靜雯) 樓市持續熾熱，港人置業難。為滿足市民對中小型單位需求，香港房屋協會在深水埗的5個市區重建項目，將提供1,257個私人住宅單位，當中85%為實用面積500平方呎以下的中小型單位，為市場提供更多「上車盤」。房協主席楊家聲表示，單位將以簡約和實而不華為主，實用率高達80%；售價則貼近同區樓價，但由於不設豪華設施如水晶吊燈，樓價將較同區豪宅便宜。其中，保安道/懷惠道的重建項目正在施工，料最快明年底可推出樓花供市民認購。有測量師則估計，單位日後售價可較同區豪宅低10%至15%，呎價約於6,000元水平。

香港樓價高企，不少市民均埋怨難置業，行政長官在《施政報告》推出多項穩定樓市的措施，又推出「置安心計劃」助市民「上車」。為滿足市民對中小型單位的需求，房協位於深水埗的5個市區重建項目，包括保安道/懷惠道、青山道/昌華街、元州街/興華街、元州街/福榮街及青山道/興華街(見表)，重建後興建實而不華的簡約單位。

10座大廈2013至2016年落成

房協主席楊家聲昨稱，5個市區重建項目將有10座，樓高30至32層的大廈，共提供1,257個單位，面積由400至700平方呎，實用率高達80%，分別於2013至2016年落成。他又說，逾千個單位中，約70%是實用面積500平方呎的兩房單位，15%分別是400平方呎的一房單位和600至700呎的3房單位。

其中，保安道/懷惠道的重建項目已完成土地平整工程，落成後可提供327個單位，當中80%為一房及兩房單位，餘下則為3房單位，料最快明年底可推出樓花供市民認購。楊家聲稱，由於本港人口老化問題嚴重，該項目重建後亦會提供約有100個床位的護理安老院供區內長者使用。

無3萬元水晶燈 缺宮廷式傢具

他又說，今次市區重建項目由房協自行發展，有別於市區重建局的重建項目與私人發展商合作，除可進行市區重建，亦可同時活化社區，包括興建綠色廣場、綠色走廊及公眾休憩用地等。

項目單位以簡約和實而不華為準則，楊家聲坦言，深水埗重建項目已拖延多年，單是收購成本已高達18億元，加上近年建築成本不斷上漲，部分成本亦在樓價上反映。但他強調：「(房協大廈)我們沒有3萬元的水晶燈，又沒有歐洲宮廷式傢具，售價都會反映實而不華的情況，(售價)比豪宅相宜少少，但不代表我們的樓質素差。」

房協行政總裁黃傑龍表示，訂價將參考同區市價，大廈沒有「豪裝」，相信呎價會較同區的豪宅便宜，盼提供更多「上車盤」。他又謂，目前該區樓價約6,000元，舉例400至500呎的單位，售價則由240至300萬元。房協轄下的大廈，不論是資助房屋或私樓都吸引不少買家，他說，若推售時出現供不應求的情況，將以抽籤形式決定買樓的次序。

■房協自行發展的重建項目，可同時活化社區，圖為K25項目的綠色走廊。 香港文匯報記者譚靜雯 攝

深水埗市區重建項目計劃

項目	青山道/昌華街(K20)	元州街/興華街(K21)	元州街/福榮街(K22)	青山道/興華街(K23)	保安道/懷惠道(K25)
地盤面積	約10,796平方呎	約28,094平方呎	約22,927平方呎	約15,048平方呎	約27,900平方呎
物業座數	1座	3座	2座	2座	2座
預計落成日期	2015年	2016年	2016年	2015年	2013年
住宅單位數目：	K20至K23：930個		K25：327個		
住宅單位間隔：	1房：約15%，面積約400呎				
	2房：約70%，面積約500呎				
	3房：約15%，面積600至700呎				
其他設施	住客會所、平台花園、停車場、商舖				
社區設施	公共休憩用地、護理安老院等				

■資料來源：香港房屋協會
■製表：香港文匯報記者 譚靜雯

■楊家聲(中)表示，5個市區重建項目將有10座。 香港文匯報記者 譚靜雯 攝

設會所泳池 有環保露台

香港文匯報訊 (記者 譚靜雯) 港府與房協合作推出「置安心資助房屋計劃」，興建實而不華的中小型單位，助夾心階層置業。房協主席楊家聲昨說，實而不華的單位可歸納為4大標準，包括設計簡約雅致、選用材料耐用、屋苑內的設施要有實際需要，及實用率高達80至90%。他又說，「置安心」單位將設有健身室、會所及游泳池等基本設施，但升降機大堂不會有水晶吊燈或法國宮廷式傢具，設計及外觀將與港島的荷李活華庭、葵涌浩景臺相似。

《施政報告》推出「置安心」計劃，以「先租後買」方式協助家庭月入不超過3.9萬元的夾心階層儲蓄一部分置業首期，首批位於青衣青綠街約1,000個單位，最快2012年接受合資格人士申請。

房協主席楊家聲昨首次向傳媒簡介何謂實而不華的單位。他說，設計要簡約雅致、不花巧，且建造的材料要耐用，減少業主日後需要承擔維修風險，而屋苑的設施需配合實際需要，仍會設有會所及游泳池，但並非用金錢堆砌出來，最重要是實用率要高達80%，亦設有環保設施、環保露台等。

他舉例，房協轄下的私樓港島的荷李活華庭、堅尼地城加惠臺和夾屋葵涌浩景臺等，其設計和外觀符合實而不華的準則。

較鄰區豪宅平1成 測量師料具吸引力

香港文匯報訊 (記者 嚴敏慧) 房協的深水埗5個重建項目將提供逾千個住宅單位。有資深測量師估計，新樓盤全為中小型單位，以實而不華概念興建，由於建築成本較低，相信可較鄰近區域豪宅售價低10%至15%；亦有測量師表示，長沙灣及深水埗區內樓盤供應一向較少，預料房協新盤具一定吸引力，尤其對同區欲置業又不要求「豪裝」的「上車客」。

資深測量師陳超國說，現時難以估計兩年後預售樓花時的呎價，若香港經濟繼續向好，土地供應持續緊張，樓價則繼續飆升。他指出，房協該新樓盤全為中小型單位，以實而不華概念興建，建築成本較低，料可較鄰近區域豪宅售價低10%至15%。但陳超國表示，現時仍有不少人對會所等設施有一定要求，除非屆時樓價較低，否則只會吸引欲置業的基層人士。

萊坊測量行董事陳致馨則估計，長沙灣及深水埗一帶為舊區，樓價升幅會較整體緩慢，加上區內中小型單位的新樓盤供應較少，預料對同區「搵樓客」有一定吸引力。

簡約新盤以低價吸客

中原地產西九龍區區域營業經理歐陽振邦稱，長沙灣區內樓價仍處於較低水平，平均呎價約為6,100元，故近年交投持續活躍，其中以「西九四小龍」，即碧海藍天、泓景臺、宇晴軒及昇悅居4個屋苑為例，每月成交宗數更超逾100宗，最受中產家庭客歡迎。但他表示，以其觀察所得，客戶對會所等附加設施均有所要求，預計房協簡約新盤樓價要較低，才能提高吸引力。

■深水埗5重建項目，單位將以簡約和實而不華為主。圖為一房單位的平面設計圖片。 香港文匯報記者曾慶威 攝

擬設禁售期 助真正用家置業

香港文匯報訊 (記者 譚靜雯、嚴敏慧) 香港房屋協會轄下住宅樓宇的銷售對象，是有一定限制，如不接受以公司註冊的買家。但隨着樓價不斷上升，房協不排除未來推售新樓盤時，加入禁售期，防止炒家入市推高樓價，盼助真正用家「上車」。不過，有學者表示，設立禁售期一方面可防止炒賣，但另方面若買家供樓期間，經濟出現困難，就不能即時賣樓「甩身」，對買家保障大減。

過去一年，香港樓價持續攀升，運輸及房屋局去年推出「9招12式」一手住宅銷售指引，打壓炒風；市區重建局及後亦推出8項銷售指引，減少與私人發展商合作發展項目的炒賣情況及增加資訊透明度。不過，**房屋協會主席楊家聲**表示，樓價高企，難以阻止炒家入場，故曾研究採取措施杜絕炒家，不排除未來推售新盤時設禁售期，讓真正用家「上車」，但現階段仍未有定案。他又說：「若樓市持續瘋狂，因為我們的售價是要克制，有很大空隙給炒家，不排除我們(房協)日後有措施令炒家的成本提高。」

已有限制禁公司註冊買家購單位

房屋協會助理總監(物業策劃及發展)劉竟成表示，目前該會轄下的住宅樓宇已有限制，禁止公司註冊的買家購入單位。

房協不排除推出禁售期遏止炒風，**香港浸會大學社會工作系助理教授余偉錦**建議房協要小心研究。他表示，市民要安全地供樓，除要有儲蓄作為流動資金，亦要有穩定工作支持供樓的經常性開支。若業主供樓期間突然出現經濟困難，放盤為其中一個解決財困的「出路」，但房協若設立禁售期，變相減少對買家的保障，故應詳加考慮。

他又說，房協5個項目僅提供1,200個單位，數量不多，對協助市民「上車」只有短暫作用。但若以同區現時每呎樓價約6,000元計算，保安道項目樓價將介乎240萬元至300萬元，與區內新屋苑售價仍有一定差距，估計會有一定吸引力。

迎前海洪水橋大變身 2014定藍圖

香港文匯報訊 (記者 羅敬文) 港府提出動用7,040萬元開展洪水橋規劃及工程研究，初步構思把洪水橋發展成不少於16萬人口的新市鎮，又把市中心發展密度從早年規劃的6.5倍降至5倍，並研究引入6大優勢產業，配合深圳前海服務業發展。當局預期於2014年敲定發展藍圖，2019年動工，首批居民可於2024年入伙。

人口增至16萬 地積比減至5倍

港府早於1999年提出把435公頃的洪水橋發展為新市鎮，但因人口及房屋需求增長放緩，隨後於2003年擱置有關計劃，至最近完成相關檢討，把洪水橋新市鎮範圍擴大至790公頃，將會提供房屋、教育及社區設施，又會研究引入6大優勢產業，以善用鄰近深圳的地理優勢，配合深圳前海的發展。

規劃署發言人表示，洪水橋目前是低密度鄉郊發展，約有2.5萬人口，當發展為新市鎮後會增至不少於16萬人口，但因新市鎮面積較大，密度會相應下調，市中心地積比會從早年規劃的6.5倍減至5倍，並向外遞減。發言人說，當局會以古洞北、粉嶺北及坪輋新市鎮的4比6公私營房屋比例，作為參考基礎。

研引入6優勢產業 預留特殊工業用地

隨着深港兩地經濟融合，當局認為毗連港深西部通道的洪水橋新市鎮，將可發揮策略性角色，有意預留特殊工業用地，發展「低污染．高增值」的6大優勢產業，配合前海深港現代服務業合作區的發展。發言人表示，當局預留用地在西鐵線興建洪水橋站，位處天水圍站及兆康站中間，料可在首批居民入伙時通車。

洪水橋有64%土地由私人擁有，現有25條鄉村，其中19條是原居民村。規劃署發言人表示，在規劃時會盡量避免影響原居民村，並對非原居民村的影響減至最低，但收地及清拆是無可避免。當局預計今年5月向財委會申請撥款，隨即於8月開展有關研究，需時3年，其後便進行相關的環境影響及文物影響評估。