



香港文匯報訊（記者 譚靜雯、郝君兒）市建局董事會昨日通過，未來受市區重建項目影響的業主可選擇現金補償，選擇在原址或啟德發展區已預留的1.1公頃「靚地」作「樓換樓」。該局承諾「樓換樓」單位呎價在提出收購價當天一併公布，日後樓市升跌也保證不變，但須從補償金額中扣起新樓樓價的三成作按金。發展局局長林鄭月娥表示，該幅啟德地皮可提供約1,000個實用面積介乎400至600方呎的單位，而首期500個單位最快2016年落成。地產業人士估計，啟德「筍盤」供應有限，不排除屆時出現「爭霸頭」現象。



啟德「樓換樓」樓宇簡介 表二

位置	啟德發展區北停機坪，毗鄰港鐵沙中線啟德站
地盤面積	約1.1公頃
「樓換樓」單位	1,000個
單位實用面積	約400至600方呎
座數及樓層	6幢20至23層高普通單位、2幢4層高的長者單位

註：計劃分2期發展，首期500個單位將於2016/17年落成
資料來源：市區重建局 製表：香港文匯報記者 譚靜雯

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2011年3月 22日 星期三
多雲陣雨 天氣轉涼
氣溫：16-23℃ 濕度：70-95%
零售每份2.20元 郵費在內
港幣第22304 今日出紙6疊12大張 售6元

重建業主樓換樓

收購日鎖定交樓價

補償額扣起三成按金 啟德預留千伙



林鄭月娥（左）表示，啟德「樓換樓」單位最快2016年落成。旁為市建局主席張震遠。香港文匯報記者潘達文攝

港府上月24日公布《市區重建策略》，建議住宅自住業主除可獲現金補償，亦可選擇「樓換樓」。市建局董事會昨日通過該建議並公布細節（見表一）。

新樓價考慮樓層座向

新安排下，不論現金補償或「樓換樓」，將沿用7年樓齡作為計價基礎；為避免業主選擇「樓換樓」後失去預算，新樓呎價將在市建局提出收購價當天一併公布，無論日後樓市升跌都以當日訂價為準。市建局指出，新樓訂價將交由專業人士按照樓宇樓層高度、面積、座向等因素釐訂。市建局舉例，一幢50年樓齡的樓宇，單位實用面積500方呎，收購價每方呎6,000元，現金補償為300萬元；若選擇「樓換樓」，新單位實用面積同是500方呎，每方呎7,200元，樓價即360萬元。業主若要換樓，便要繳付60萬元差價。反之，若業主選擇一個400方呎新單位，呎價為7,200元，只需付288萬元樓價，業主仍有12萬元「落袋」。

原址換樓 全在8樓以下

林鄭月娥表示，已預留啟德一幅約1.1公頃的土地，讓市建局興建「樓換樓」單位，料可提供約1,000個實用面積由約400至600方呎的單位，認為具有一定的吸引力。但港府仍在與市建局商討地價，相信可於明年交予市建局動工。她說，該大廈落成後將是啟德發展區內首幅私人住宅用地。而在重建項目原址再發展的新單位，將預留8樓以下的單位作「樓換樓」，市建局將會製備初步的樓宇平面圖供自住業主參考。

林鄭月娥續稱，現階段未有計劃再提供土地予市建局興建「樓換樓」單位，因市建局日後亦會在重建項目預留「樓換樓」用地，但港府會密切留意供應情況，有需要時會再撥地予市建局。

無故擱訂 或遭追討損失

市建局主席張震遠指出，「樓換樓」可為業主提供更多元化的重建賠償方案，讓業主自行評估風險，再作出抉擇。但他承認，新安排無疑會增加該局的財政壓力，因為在原址預留的單位，倘若出售時樓價上升，市建局就可賺取盈餘。市建局行政總監羅義坤則表示，選擇「樓換樓」的業主須簽署一份承諾書，並須扣除30%的補償金額作為保證金。而業主亦有權退出，但只限於市建局未能如期交樓等情況下才可以退出，否則該局有權追討損失。

利嘉閣資料研究部主管周滿傑表示，啟德發展區日後勢成香港新地標，落成後與沙中線啟德站只相距2分鐘路程，具有很大升值潛力，加上出價鐵定不變，業主倘若財政上可負擔，選啟德棄原區安置，亦能視為一項長線投資，料一旦推出，將深受業主歡迎，所有單位或於短時間內售罄。

不過，周滿傑指出，最終業主選啟德是否「最着數」，還要看市建局出價如何，現時難以評估。他認為，如市建局出價每呎9,000至10,000元以下，仍有一定上升空間，但如每呎出價達1.3萬至1.4萬元，業主除要考慮補回差價時能否負擔外，亦要考慮日後升值的幅度。

天橋連通天台花園

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）市建局首批「樓換樓」單位將坐落於啟德發展區，該處地理位置優越，毗鄰港鐵沙中線啟德站。市建局執行董事兼規劃及項目監督譚小瑩表示，將以「門又開」及低碳生活為設計概念，設有通風廊，引入自然通風，以及30%的綠化空間等。當中最特別之處是將興建天橋，連接樓與樓之間的天台花園，供住客使用。

「門又開」概念 公共空間多

市建局首批「樓換樓」單位將位處啟德發展區北停機坪，共有6幢20至23層高的普通樓宇，以及2幢4層高的長者樓宇，料可提供約1,000個實用而不華的單位（見表二）。譚小瑩表示，啟德「樓換樓」樓宇將分2期發展，首批500個單位最快於2016/17年落成。譚小瑩指出，初步總體規劃設計將仿效新政府總部的

「門常開」的設計概念，市建局借用該概念，並改名為「門又開」，設有大量公共空間，以及多個通風廊，冀引入自然風，令周圍環境更通透和舒服。她又說，6幢樓宇的高度不一，希望引入更多自然風。此外，各幢樓宇亦會設有天台花園，並且樓宇樓之間會建天橋互相連接，樓宇高層將設立實而不華的會所，盼打造成「小社區會所」。

譚小瑩續稱，樓宇毗鄰港鐵沙中線啟德站，只需步行2分鐘就可以抵達港鐵站（見圖），交通便利。而樓宇旁為車站廣場，附近除了有綠化空間，亦有不少商業活動供住客使用。



舊樓業主：未必換得起

香港文匯報訊 土瓜灣落山道的樓宇，樓齡超過50年。馮先生一家四口住在一個200多方呎的單位。他表示，如果有機會重建，「樓換樓」是好的選擇，但擔心未必有能力購買，「我想（新樓）都會幾貴，該處附近有郵輪

（碼頭）等，相信會買不起。」住在九龍龍騰鳴街一個600多方呎單位的李太太表示，如果單位可收回重建，是否選擇「樓換樓」，要視乎啟德新樓是否已建好，如果要多等幾年才能搬進去，她則寧願收錢。

土瓜灣業主料首批選啟德

香港文匯報訊（記者 郝君兒、譚靜雯）啟德「樓換樓」措施只適用於今年2月24日後啟動的重建項目，哪個舊區業主可首先受惠新措施，仍屬未知之數。

利嘉閣資料研究部主管周滿傑表示，在市建局未公布前，現階段難以評估哪個地區將開展重建項目及哪些業主可首批選購啟德發展區新樓，而一向對市建局收購工作最敏感的是各區舊樓投資者，按現時投資者「落釘」，即先行購買舊

樓等當局收購的情況看，相信土瓜灣及紅磡舊樓林立的兩個地區，將可看高一線。

土瓜灣13街維修關注組成員楊志勳表示，市建局「樓換樓」方案具一定吸引力，區內舊樓已殘破不堪，希望市建局能盡快展開收購行動。但他指出，啟德發展區的樓價會比較高，按照現時「樓換樓」方案，業主需要繳付樓價30%的保證金，加上業主等候新樓落成需時，租金開支亦相當高昂，令賠償金所剩無幾，冀當局能夠優化方案，協助業主先安置、後搬遷。

「樓換樓」實施細節 表一

- 重建住宅自住業主可選擇現金補償，或原址「樓換樓」，或啟德發展區的「樓換樓」
- 現金補償或「樓換樓」均以7年樓齡呎價為計算基礎
- 「樓換樓」單位的呎價將在市建局提出收購價當天一併公布，無論日後樓市升跌，都以當日訂價為準
- 自住業主須在市建局發出首次收購建議的60日內決定是否選擇「樓換樓」
- 自住業主與市建局須簽署一份承諾書
- 若選擇「樓換樓」，市建局會在現金補償中扣除新樓價格約30%的金額，作為保證金
- 當原址新單位及啟德單位發售時，將以抽籤形式決定揀樓次序
- 簽訂新單位的買賣協議後，業主可在市場自由出售新單位
- 若退出「樓換樓」安排，須符合以下條件：
 1. 市建局未能如期交樓
 2. 市建局交樓時單位實用面積較所揀選的少於或等於5%

註：「樓換樓」計劃只適用於今後啟動的重建住宅自住業主
資料來源：市區重建局 製表人：香港文匯報記者 譚靜雯

地產商憂賺得少料降標價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於市區重建局董事會通過「樓換樓」安排，一位不想公開姓名的發展商高層表示，在樓價上升周期中，原址「樓換樓」部分的單位，由於樓價早被鎖定，或會減少項目的利潤，相信發展商會將有關風險反映在入標價錢上，惟方案整體有利加快市區重建步伐。

市建局提出的「樓換樓」計劃，包括於原址重建及啟德發展區的項目。該人士指出，相信業界主要關注的是原址「樓換樓」，市建局會於標書列明預留有關單位數目，樓價亦將被鎖定，部分發展商或會嫌麻煩，可能減少項目利潤空間，料會影響入標價。

中原：可加快重建進度

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，「樓換樓」計劃有助加快市區重建的步伐。以往於舊樓收購項目中，最常遇到的難題是，部分舊樓業主認為以收購的賠償額，未足以於數年後原區購入同樣面積的物業，故拒絕收購。現市建局推出「樓換樓」計劃，給予選擇派業主多個選擇，釋除他們未能迫得上樓價升幅之疑慮，令收購重建進度可加快。

他指出，選擇「樓換樓」計劃的舊樓業主，會被市建局扣起賠償額30%作為訂金，令該批業主損失一筆投入私樓市場的資金，失去了調動資金的靈活性。惟他相信，新措施只為受重建影響的業主提供多個選擇，對私樓市場影響極為輕微。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市建局的「樓換樓」安排為受重建影響的自住業主提供現金補償以外的另一選擇，不過，小市民一般的期望都是原區安置，如一位現居於深水埗的居民，會否肯搬往啟德發展區仍成疑問，始終一般小市民喜愛收取現金賠償，由他們選擇同區心儀的私樓。

版面導讀
要聞 日輻射污水水擴至9都縣
日本受輻射污染的自來水擴散至9都縣，部分地區超標逾2倍。福島第一核電站射水冷卻反應堆，導致大量高輻射污水流入大海，恐污染海產。詳刊A2

要聞 卡扎菲官邸炸彈 美防長反對「斬首行動」
西方聯軍連續第2日空襲利比亞，有炸彈命中卡扎菲官邸。但聯軍對行動目標有分歧，英國認為殺死卡扎菲「合情合理」，但美國卻不同意。詳刊A7

港聞 日本輸港奶粉 商人坐地起價
由於地震影響，日本會把部分外銷的嬰兒奶粉改作內銷，料未來數周供港日本奶粉難以持續，香港有商人趁機「坐地起價」，將日本奶粉漲價1倍。詳刊A16

港聞 法援涵蓋一手樓 助小業主打官司
港府正商議立法規管一手樓宇買賣，以防止不良營商手法。而民政事務局及法律援助署亦建議將法律援助涵蓋範圍，擴大至銷售一手住宅物業（包括樓花）的申索。詳刊A12

娛樂 亞洲電影大獎 河正宇擊敗周潤發
第7屆香港影視娛樂博覽昨晚開幕，並頒發「第五屆亞洲電影大獎」。韓星河正宇擊敗大熱門周潤發奪得影帝，內地演員徐帆與張靜初獲影后。詳刊A29

財經 電盈電訊業務 擬分拆上市
繼和記港口以商業信託形式赴星洲上市後，電盈昨發公告，計劃以商業信託形式分拆電訊業務上市，上市地點未定。詳刊B1