

■左起：房協行政總裁黃傑龍、主席楊家聲、副主席鄔滿海推介「富貴長者屋」計劃。
香港文匯報記者劉國權 攝



超貴長者屋 300萬租10年

管理服務費另計 千六單位2015推首批

香港文匯報訊（記者 歐陽麗珠）房屋協會推出全新的富貴長者屋計劃，在北角丹拿山及天水圍濕地公園路合共提供近1,600個非資助單位，前者將可率先於2015年初入伙，入住長者將可享受會所、餐飲及護理等酒店式服務，亦歡迎內地長者入住。房協初步估計，小型單位的10年期租約須一筆過繳交300萬元，相當於月租2.5萬元，與西九龍區500多呎小型豪宅租金相若，但每月須另行繳付管理費及使用設施費用。

本港有不少經濟富裕的退休長者，追求高質素生活。房協昨公布為這批長者推出名為「富貴生活」的全新長者屋計劃，包括北角丹拿山及天水圍濕地公園路項目。丹拿山項目與北角港鐵站只有一街之隔，適合活躍長者，並以酒店式設計單位；濕地公園路項目以鄉村俱樂部式設計，適合喜愛大自然及清靜生活的長者。

兩處屋苑 設家務康護服務

兩個項目提供約1,600個500平方呎至1,300平方呎的單位，均有保健及門診、復康中心、護理院舍、餐飲等設施，濕地公園項目另外設有酒店；並提供家務及雜務服務、健康護理服務、個人保健服務、社交娛樂活動等。入住長者使用上述服務及設施，須另行繳費，香港和內地年滿60歲或以上長者均可申請，不設入息審查。房協主席楊家聲表示，本港有不少退休長者經濟能力富裕，卻找不到服務完備的優質居所，房協曾接到數百個相關的查詢，早前訪問1,000名60歲以上、較富裕的退休人士，有7%對於優質退休房屋表示很有興趣，43%表示有興趣，37%表示一般。他又稱，不少早年移居海外的退休長者對新長者屋甚感興趣，是推介目標之一。

離世退租 可返還部分款項

楊家聲表示，長者入住前需繳交一筆過入住租金及每月管理費，費用視乎長者年齡及單位大小決定，並以74歲長者租住10年期細單位為例，一筆過要繳付300萬元；以月租計即約2.5萬元，相當於西九龍區凱旋門538呎小型單位或港島太古城708呎中型單位月租；若長者期間離世或退租，可獲返還部分款項。房協行政總裁黃傑龍表示，入住長者需一筆過繳付租金，當被記者問及租金要多少，若中六合彩800萬元能否入住，黃傑龍回應：「相信中了六合彩頭獎800萬元獎金，可輕鬆應付租金及日後各項的生活開支。」不過，楊家聲否認項目是為了賺錢，今次為長者提供多一個選擇，過去亦有為其他長者推出不同的長者屋計劃，並研究在筲箕灣中華大廈重建項目中，為基層推出長者屋單位。



■房協「富貴長者屋」丹拿山項目已動工。
香港文匯報記者劉國權 攝



■超豪華長者屋大堂概念圖。



■北角丹拿道超豪華屋外模範圖。



老人家「鬥長命」 兩屋苑蝕200萬

房協自2003年起推「長者安居樂居計劃」，在牛頭角彩頤居和將軍澳樂頤居提供共576個「長者屋」單位，長者繳付一筆租住權費後，即可居住至終老，因反應熱烈，全部單位租出。不過，隨著入住長者較原先估計長壽，長者每年遷出率只及估算的一半，使屋苑多年來錄得虧損。牛頭角彩頤居和將軍澳樂頤居，所有單位均以「長期租約」形式出租，提供開放式單位及一房單位，60歲或以上長者一次過或分期繳付一筆租住權費後，即可居住至終老。租住權費用視乎入住長者年齡計算，介乎29.2萬元至65萬元不等，年齡愈輕的長者，費用較貴。入住「長者屋」的長者每月須繳付1,000至2,000元的管理費及基本服務費，包括會所會籍、社交文娛活動、身體檢查、家居維修及24小時緊急召喚服務等。房協原先預期「長者屋」的投資可在40年內回本，但因低估入住長者的壽命，屋苑每年遷出率只有3%至4%，只及估算的一半，令屋苑過去錄得虧損200萬元。
■香港文匯報記者 羅敬文

房協首期長者屋項目

項目名稱	丹拿山項目	濕地公園路項目
特色	酒店式設計，鄰近港鐵站	鄉村俱樂部式設計，接近自然
項目位置	港島北角丹拿道	新界天水圍115區濕地公園路
住宅數量	588個	約1,000個
單位面積	500至1,000平方呎（少量1,300呎）	
單位類	開放式、1房、2房及3房	
配套設施	保健及門診、復康中心、護理院舍、餐飲等	酒店、保健及門診、復康中心、護理院舍、餐飲等
配套服務	家務及雜務、健康護理及個人保健服務，社交娛樂活動等	
預計入伙日期	2015年初	2016年底

資料來源：香港房屋協會 製表：香港文匯報記者 歐陽麗珠

有錢遺子女 中產乏興趣

房協今次推出的長者屋計劃，對象是「富貴一族」，被稱為「白金長者屋」，有中產人士指計劃對中產長者的吸引力不大；有立法會議員質疑有關項目的社會價值，有學者則認為，房協將對象定在富貴一族，似乎未能照顧真正需要的人。居於房協長者屋彩頤居的關女士表示，有很多設施，「有跑步機、泳池、按摩池等，雖然要拿一筆錢出來，都好抵，除非好短命啦」。但新長者屋動輒要幾百萬元，是否物有所值呢？另一租住者林先生表示，要付出以百萬元計，若有能力，都是值得的，「入住普通的安老院，條件沒有那麼好，長者屋一條龍服務」。剛滿60歲的史泰祖醫生有條件入住新長者屋，但他表示，沒有興趣，「我寧願住細一點，自己節儉一點，將資產等留給子女」。中產之聲發言人李子榮認為，計

劃對中產長者的吸引力不大，主要原因是租金太貴；長者可能租住一段相對較短的時間，已經百年歸老，而天水圍選址亦不太方便，「300萬元這個價錢太貴了，另外是天水圍的地點太遠，若家人住在市區，交通就不太方便」。

質疑房協用錢不當

立法會房屋事務委員會主席李永達質疑有關項目的社會價值，認為房協不應該花太多的心力，給那些本身已可負擔起房屋的有錢人，又認為普通地產發展商都可以發展這個項目。他又表示，房協有豐厚盈餘，其實可以有更好的用途。理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華表示，隨着人口老化，發展長者屋本來是正確的做法，但房協將對象定在富貴一族，似乎未能照顧真正需要的人。他認為，房協應該同時推出門檻較低的項目，照顧資產較少的長者。
■香港文匯報記者 文森

新居屋補地價 傾向優惠浮息

香港文匯報訊（記者 謝雅寶）房委會資助房屋小組委員會昨開會商討5個新居屋補地價方案，大部分委員傾向支持貸款加上浮動優惠利率的方案2，但有委員擔心補價以複息計算，數年後利息會高於樓價，影響居屋流轉。小組主席張炳良表示，若期間樓價上升，仍能彌補增加的利息，並料房委會今年會就補地價方案定案。徵各界意見 望年內定案 張炳良會後稱，大部分委員初步支持方案2，利息會參考類似學生資助貸款，但息率釐定需稍後再作討論。他稱，研究顯示，若採用方案2，有業主有得益，亦有業主虧損。若新居屋採用舊有補地價安排，因目前樓價高企，居屋業主或會礙於補地價過多，而不出售單位，影響居屋流轉。他稱，房委會出售居屋前按當時市況，就綠白表比例和定價則再討論，稍後會諮詢各界意見，料今年內定案。委員葉國謙表示，採用方案2較佳，市民向房委會借貸不存風險，市民不會「走數」，毋須繳付風險利息。小組委員黃成智表示，若新居屋業主在20年至30年後才補地價出售單位，屆時累積利息遠高於樓價，有違推出新居屋的原意，影響居屋流轉。張炳良表示，以利息計算補地價要視乎利率高低，若樓價上升，將可彌補增加的利息，不能一概而論。張炳良認為新舊居屋劃一補地價有困難，因涉及條例和有違合約精神，亦難以平衡已售出居屋單位的業主。



■天水圍豪華長者屋毗鄰濕地公園。

版面導讀

29名蘇丹華工獲釋乘機返回中國 在蘇丹被劫持10日的29名中國工人，獲反政府武裝分子釋放，日前已登上紅十字國際委員會的飛機，離開蘇丹反政府武裝控制的地區。
詳刊A7

種地能彈半米高 穗驚現假雞蛋 廣州多地近日驚現假雞蛋，不單在超市有售，更出現在酒店餐桌上。問題雞蛋煮熟後蛋白呈灰白色，蛋黃咬不爛，往地板一摔，能跳高40多厘米。
詳刊A9

警察迫總統下台 馬爾代夫過去3周爆發大規模反政府示威，局勢昨日急轉直下，部分叛變警察佔領國營電視台。首位民選總統納希德宣布辭職。
詳刊A15

港開警發照片緝捕 港島南區鴨洲邨大年初四凌晨發生的駭人強姦案，警方連日翻查現場的閉路電視，終發現懷疑色魔蹤影，昨日再發出電視錄下的近照緝捕。
詳刊A21

雙非孕婦分娩 1月衝急症室179宗 非本地孕婦「衝急症室」分娩人數仍然高企。今年1月共有179名非本地孕婦，在臨盆一刻到急症室分娩，較去年同期升108%。
詳刊A24

六合彩 MARK SIX
2月7日(第12014期) 揭珠結果

11 16 30 34 41 45 47

頭獎：無人中
二獎：\$700,220 (3注中)
三獎：\$183,660 (30.5注中)
多寶：\$8,000,000

下次揭珠日期：2月9日