

瘋趕交表 綠悠超額認購44倍

3萬單身爭百單位 白表免補價收3萬申請

香港文匯報訊(記者 陳錦燕)房協青衣「綠悠雅苑」項目,與房委會的白表人士免補地價購買二手居屋計劃,同於昨日截止申請。為圖「上車夢」,大批市民把握最後衝刺遞交表格,申請宗數瘋狂飆升。房協總共收到近4.5萬份申請表,若以單日計,昨日收回的表格更較前日增加12%,整體超額認購44倍;房委會則共收到3.02萬份申請,超額逾5倍。有趕在截止前交表的市民說,中籤猶如中六合彩,惟私樓價太貴難以負擔,故「博一博」。房協表示,「綠悠雅苑」反應熱烈,反映市民對資助房屋的需求十分迫切,會將有關數據作為沙田小瀝源36C區項目的規劃參考。



綠悠雅苑截表,引發樂富及大坑最後交表熱潮。香港文匯報記者曾慶威攝



白表人士免補地價購買二手居屋昨日截止申請,樂富的房委會客戶中心外擠滿大批手持申請表的市民。香港文匯報記者曾慶威攝

冀圓上車夢 入表「碰運氣」

截止申請的最後數小時,樂富的房委會客戶中心外擠滿大批手持申請表的市民,他們冀能趕上尾班車,一圓「上車夢」。輪候申請二手居屋的白表人士排起逾百人的長龍,當中多數為年輕人。現年26歲、任職文員的黃先生表示,每月收入為2萬元,現與家人居住在公屋,此次以單身人士申請白表免補地價二手居屋,他指,收入難以支付高昂的私樓樓價,若租屋則擔心房租會每年漲價,故以「碰運氣」的心情來嘗試購買二手居屋,理想

售價為300萬元以下。他認為,「綠悠雅苑」售價頗貴,又不能選擇地點,寧願選擇二手居屋。

另一邊廂,位於大坑的房協辦事處於昨日下午5時截止收取綠悠雅苑申請表。劉先生在最後一刻趕到辦事處,成功交表。他表示,剛從樂富的房委會客戶中心遞交完二手居屋的申請,再轉折過來遞交申請。他指,現時並沒有急切置業需求,入表申請只是「當作抽獎、買個希望」。

郵寄申請下周到 始有確實數字

截至昨日下午5時,房協推出約988個單位的資助房屋項目「綠悠雅苑」,共收到44,988份申請表,超額認購44倍。房協預計尚有大量郵寄申請表將於下星期收到,屆時才能計算確實的申請數字。申請人當中以白表申請者為多,有超過4.4萬份申請,而綠表申請者僅佔664份。另外,單身人士的申請最為激烈,房協共收到近3萬份單身人士的申請,佔總體約66%。但房協在揀配額方面,白表及綠表家庭分別佔60%及30%,而單身人士僅佔10%單位,即意味這3萬份單身申請人將同時爭奪僅約100個名額。此外,5,000個白表合資格人士免補地價購

買二手居屋,房委會亦收到3.02萬多宗申請,當中約1.9萬來自單身人士。

白表單身踴躍 數據作新項目參考

房協行政總裁兼執行總幹事黃傑龍指,「綠悠雅苑」反應熱烈,反映市民對資助房屋的需求殷切,而當中以白表單身申請者最為踴躍,顯示出公屋戶的年輕人分戶置業的情況漸趨普遍。房協將有關數據作為沙田小瀝源36C區項目的規劃參考,如會否興建多些單身或小型單位等,協助基層盡快上車。



黃先生表示,私樓太貴,故「博一博」前來交表。曾慶威攝



劉先生在最後一刻趕到大坑房協辦事處成功交表。曾慶威攝

市建局擬17億重建長沙灣工廈

香港文匯報訊(記者 郭兆東)市建局第二個工廈重建項目昨日啟動,計劃收購及重建長沙灣工廈作商貿寫字樓,料總發展成本高達17億元並於2019年至2020年完成。市建局表示,有關人士可於昨起2個月內向局方提交意見,其後轉交計劃予發展局審批,一旦收購成功,業主及租戶均可獲不同程度的賠償,惟非法住戶則不獲賠償及另行安置,預計項目最終或有約5億元虧蝕。對於市建局重金收購,有工廈業主坦言對局方開出的條件有興趣,但強調最終接納收購方案與否,仍需按局方提出的單位交吉價而定(見另稿)。

符先導計劃條件 建寫字樓合規劃

市建局先導計劃為盡用市區土地,繼去年10月在堅尼地城重建工廈作住宅用途後,於昨日正式啟動第二個先導計劃,宣布將重建長沙灣工廈作商貿寫字樓用途。總監李敬志表示,局方是次揀選的工廈重建項目,是位處長沙灣汝洲西街777號至783號,樓高10層兼樓齡逾50年的永康中心,其地盤面積約1,393平方米,估計當中涉及的業權及經營者同樣各有40個;自去年10月進行的初步估算,整個項目的總發展成本約17億元,料2019年至2020年完成。

對於長沙灣工廈林立,市建局卻偏要揀選有關工廈,李敬志指出,據局方的樓宇勘察所得,有關工廈失修,在天台位置亦發現有僱建物存在,加上工廈業權分散及空置率高,大部分單位亦只作非工業用途,故樓齡及地盤面積等各項條件,均完全符合局方的收購重建條件;再者,工廈所在的土地在法定圖則上,已被劃作「其他指定用途」中的商貿用途,故局方初步建議將項目重建為約18萬呎的寫字樓。

李敬志稱,局方昨日已安排職員進行工廈估價人凍結調查,短期內亦會就計劃向公眾進行簡報會,任何工廈業主、租戶及相關人士由昨日起的2個月內,均可就計劃向局方提出意見,市建局會在收集市民意見後,交由委員會作為期3個月的研究,再將結果提交予發展局局長審議,一經批核,就會聘請獨立測量師為工廈單位的市價進行評估。

劃房戶有賠償 項目或蝕5億元

至於業主最為關注的賠償方案,李敬志稱,所有工廈業主均可獲由測量師估算出的單位交吉價作基本賠償,另按該單位的使用屬性獲得不同程度的工廈特惠津貼,其中自用單位業主可獲賠4倍津貼,單位空置及出租的業主則可獲1.5倍津貼。他稱,除業主外,租戶亦可獲賠2.5倍工廈特惠津貼作補償,惟一旦發現其運作違反地契,局方則會扣減其5%津貼;他強調,任何未經批准但以工廈單位作住宅用途人士,均不會獲任何賠償及安置,更會按法律被送交有關部門處置。

總監溫兆華表示,由於當局研究業主及租戶意見需時,或要到今年9月才可定出實質交吉價,屆時又要就重建工程招標,故在市場變動下,有關項目或會虧蝕約4億至5億元,但強調不論賺蝕,均不會影響市建局對重建的承擔。

市建局賠償方案

單位用戶類型	賠償方案
自用業主	交吉價+4倍工廈特惠津貼
空置/出租業主	交吉價+1.5倍工廈特惠津貼
租戶	2.5倍工廈特惠津貼
未經批准住宅人士	無

備註:
 ○交吉價由獨立測量師按多項市場因素而定。
 ○工廈特惠津貼由港府於每年12月定出的重建基本金額,再乘以有關單位的面積計算出,現時工廈地面單位的重建基本金額為每呎2,720元,樓上單位則每呎2,520元。

資料來源:市建局 製表:香港文匯報記者 郭兆東



市建局將啟動第二個工廈重建項目,計劃收購及重建長沙灣工廈作商貿寫字樓,總發展成本高達17億元,預計2019年至2020年完成。香港文匯報記者黃偉邦攝



據市建局的樓宇勘察所得,永康中心長久失修,天台位置亦有僱建物。香港文匯報記者黃偉邦攝



鄭先生表示,希望由私人發展商收購。黃偉邦攝

租戶盼賠償能同區營生

香港文匯報訊(記者 郭兆東)市建局重建長沙灣工廈,業主首當其衝,處理不當隨時遇上激烈反抗,若然賠償得宜則可順利成事。業主立案法團表示,最終會否接納局方的收購方案需按賠償的金額而定,希望能獲賠高於市價金額,以便在區內尋得同類型工廈延續生意;然而,卻有租戶未知所在工廈或會被收購重建,擔心會被逼遷。不過,工廈外的大排檔卻認為重建不會影響生意,更揚言「唔驚無生意呀!」

實用率高 覓同類工廈有難度

市建局橡樹街重建項目曾因賠償問題,與業主爭持不下拖延計劃進度,到昨日宣

布啟動第二個先導計劃,將收購及重建長沙灣工廈永康中心,屆時會有40個業權及40個經營者受影響。在永康中心內開設商標公司,身兼業主立案法團的周志偉表示,目前手上持有4個工廈單位,曾有私人發展商聯絡表示有意收購,但對方未有開價。他稱,永康中心雖然已有50年樓齡,部分外牆更出現剝落及升降機運作有問題,但若以現時同區的工廈單位價格估算,每呎6,000元至8,000元仍屬合理水平。

周志偉續稱,對當局提出的收購及重建計劃感興趣,但希望能獲得較市價高的交吉價作賠償,因永康中心的工廈單位實用面積可達90%,要在同區找得相近的工廈單位有難度,但最終會否接納局方的收購方

案,需按當局開出的賠償金額而定。

租用僅數月 憂難原區安置

不過,天台單位業主鄭先生卻表示,希望由私人發展商進行收購,認為可議價的彈性較官方機構更大;此外,亦有租用工廈單位的職員表示,公司搬到工廈僅有數月,對重建計劃全然不知,憂慮一旦計劃落實,獲得的賠償不足以在原區安置,要另覓地方設辦公室,影響生計。

雖然工廈內的業主及租戶去向未明,但在一街之隔,每日照顧鄰近工廈用戶午膳的興盛飯店,卻對永康中心的重建不感憂慮,認為無損每日生意,老闆娘更揚言「唔驚無生意呀!」

密切注視環球經濟 監察樓市走向

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)首份施政報告表明,港府未來5年至10年會力推房屋及土地供應,切實履行「協助基層上樓、協助中產置業」施政承諾。但外界擔心美國加息後,香港供求過剩會重蹈「八萬五」政策覆轍。行政長官梁振英昨出席電台論壇時強調,1997年至1998年香港樓價大跌,並非真的來自供應過剩,而是受到亞洲金融風暴衝擊,但政府定會保持警覺,密切留意美國及歐洲推行的政策,以至內地經濟放緩情況。他又重申,施政報告盡最大努力提高土地儲備,增加房屋供應,清楚說明施政團隊解決房屋供求的決心。

CY:當年樓價大跌非供應過剩

施政報告提出一系列房屋供應措施,一旦美國加息,香港會否供應過剩重蹈

「八萬五」政策覆轍?梁振英回應時說,1997年至1998年香港樓價大跌,並非真的來自供應過剩,但政府定會留意美國及其地海外經濟體的經濟情況,「97年至98年樓市大跌,金房房屋出現問題並非真的來自供應過剩。我記得很清楚,在97年亞洲金融風暴,當時泰國是首當其衝,接着衝擊香港及其他亞洲國家,我們會保持警覺,小心量度監察」。

有聽眾質疑政府是否放棄解決丁屋政策,梁振英回應時強調,政府需要尊重歷史遺留的丁屋問題,但由於香港空間有限,丁屋政策亦不能夠無了期推行,政府有責任解決問題,「雖然問題複雜又具爭議性,劃界更是非常困難,但政府遲早亦要正視問題。政府上幾個月來工作,正說明施政團隊解決房屋供求的決心」。

爛姐倡新稅 阻嚇發展商囤地

香港文匯報訊(記者 姚寶)施政報告重視解決本港房屋供應,在2018年起的5年期內,公屋的總供應應至少10萬個單位為產量目標,當局更表示會考慮任何可以釋放更多土地,增加房屋供應的方法。昨日立法會一個特別會議上,有議員要求向公屋輪候戶提供租津,亦有議員要求實行土地閒置稅及房屋囤積稅,加快單位應市。當局回應指設計任何稅項均要全方位了解對經濟影響。

工聯倡公屋輪候戶獲租津

立法會房屋事務委員會昨日就施政報告的房屋政策部分舉行特別會議,工聯會立法會議員郭偉強及麥美娟均建議向輪候冊和低收入人士發放租金津貼和稅務優惠;工聯會立法會議員陳婉嫻(爛姐)更提出4招,建議政府開徵土地閒置稅及囤積稅,以阻嚇「有地不起樓、有樓又不賣」的發展商,以及取消富戶政

策,重推出售公屋及租金管制等。民建聯議員葉國謙亦認為,政府要擺姿態才能迫地產商不再囤積單位。

張炳良:有地必建公營房屋

運輸及房屋局局長張炳良指,設計任何稅項要全方位了解對經濟影響,擔心租金津貼會進一步刺激租務市場,令業主有加薪的藉口。他表示,現時私樓貨屋單位約4,000個,但有部分用地仍在興建中,當局只能期望發展商盡快完成興建和預售樓宇。他又指出,政府無法完全掌握發展商發展及出售手上的用地,但強調未來政府若有地,必定會用作興建公營房屋。另外,張炳良在出席一個電視節目時表示,如果樓價令市民不能負擔,會令社會不穩,樓價現時已是市民難以負擔的水平,政府有需要干預市場,所以未來發展方向中,公營房屋的角色會較重要。

13幅工業地建住宅供萬五單位

香港文匯報訊(記者 姚寶)解決本港住屋需求必先增加土地供應,發展局局長陳茂波表示,現時已經有13幅工業用地,可以改作房屋用途,估計可以提供14,600個單位,其中部分地皮已完成改劃。對於施政報告建議放寬薄扶林的發展限制,以釋出更多土地,陳茂波表示仍在研究階段,如果撤銷限制,將有更多空間興建公屋及居屋,但不代表薄扶林就能興建摩天大樓,當局會在交通影響及空氣質素評估方面放寬,具體情況留待日後完成研究再交代。

陳茂波:薄扶林放寬限制需評估

香港土地短缺,發展局局長陳茂波昨日出席一個電台節目時指出,局方今年亦會啟動第二輪工業用地檢討,尋找是否有適合改作房屋用途的工業地,但強

調會視乎土地周圍是否已經減少工業活動,以及環境是否適合發展等。對於施政報告建議放寬薄扶林的發展限制,以釋出更多土地,陳茂波表示仍在研究階段,如果撤銷限制,將有更多空間興建公屋及居屋,但不代表薄扶林就能興建摩天大樓,當局會在交通影響及空氣質素評估方面放寬,具體情況留待日後完成研究再交代。

他續指,當局選取的5處近岸填海地點,會在第一季諮詢公眾,他強調選址會考慮到環境生態影響,局方亦會徵詢其他政策局。他又重申,會落實新界東北發展計劃,但會調整實施方案,包括大幅提高公營房屋佔整體住宅的比例,數字稍後公布。