

文匯

WEN WEI EDITORIAL

增供居屋私樓 圓市民置業夢

房委會最後一期居屋貨尾合共832個單位，昨日起讓中籤申請者揀樓，在23名出席揀樓的申請人中，有8名選購空置逾10年、曾被揭短樁的天水圍天頌苑單位。居屋申請人即日揀選短樁居屋做業主，不但反映基層家庭渴望置業的心願，而且說明居屋是置業鏈條向上流動的重要環節。目前，市民對居屋需求甚殷，凸顯本港市場缺乏低價單位，私樓樓價脫離市民購買力。政府在增建公屋、居屋的同時，尤其要持續增加私樓土地供應，推動新界等區樓價下調至市民能夠負擔的水平，滿足市民的置業需求。

居屋計劃是為經濟條件不足以購買私人樓宇的市民，提供公屋以外的自置居所選擇。置業是許多香港基層家庭的心願，市民對居屋的需求反映渴望做業主的心情。政府提供置業渠道，未來仍可適量興建居屋，滿足基層市民的置業需求。事實上，居屋是香港社會階層向上流動的重要階梯。公屋為低收入家庭提供廉租

單位，租住者可藉以儲蓄更多的收入，再透過居屋市場購買單位，最終升級到私樓市場置業。過去一段時間，政府停建居屋，令市民失去向上流動的機會。因此，善用居屋協助市民安居樂業，有助社會養成積極向上，靠努力奮鬥改善生活的風氣。

需要留意的是，市民對居屋存在需求，在於私樓樓價遠超市民購買力。這一次樓市上升的特點，在於市場缺乏200萬元或以下的低價樓，這類低價私樓單位的樓價往往在供求不平衡的情況下大幅跳升，市民難以在市場上揀選低價單位，令市民對居屋需求大增。政府如果不能令樓價回落，又沒有適量居屋供應，市民繼續置業無望，難免出現怨氣。

長遠而言，政府應增加土地供應，引導樓價軟著陸，以保持樓市和整體經濟健康發展。房屋供應一旦回復到市民購買力水平，市民能在私樓市場自置物業，既可舒緩居屋的需求壓力，也可避免公私營房屋市場出現重疊。

安倍企圖拉攏菲律賓搞事

剛贏得參議院選舉的日本首相安倍晉三，今日啟程訪問馬來西亞、新加坡和菲律賓，其間會與菲律賓總統阿奎諾三世會面，並爭取會見在新加坡訪問的美國副總統拜登。安倍企圖拉攏菲律賓牽制中國，積極配合美國的「重返亞太」政策，製造更多加劇地區不穩的因素。安倍要靠巴結美國自抬身價，實際卻令日本在國際外交上顏面掃地。

安倍在參院改選後首次出訪選擇東南亞，並在新加坡與美國副總統拜登會面，背後潛台詞是配合美國實施「重返亞太」戰略，加大力氣構建針對中國的「包圍鏈」。由於日本、菲律賓分別在東海、南海與中國存在領土爭議，安倍試圖拉攏菲律賓，一起牽制中國，菲律賓則希望配合美日同盟關係，以換取更大的政治、軍事和經濟利益。東海、南海領土爭端呈現升溫之勢，安倍攪動局勢，無異於火上澆油。

安倍勝選時信誓旦旦表示，中日關係是最重要的雙邊關係之一，希望盡快舉行兩國外交會

談或首腦會談。但是，中日關係目前的嚴重困難是日方一手造成的，安倍不僅否認釣魚島存在爭議，還拉攏菲律賓巴結美國牽制中國，同時積極擴充軍備、頻繁軍演，這些做法不僅阻斷了中日首腦會談的必要議題，也破壞了兩國元首舉行會談的氛圍和環境。安倍不應將「對話」僅停留在口頭上，然後口是心非、言行不一，只有拿出誠意和實際行動，才能真正打開對話的大門。

安倍不正視歷史，在領土問題採取強硬態度，導致韓俄等國首腦對安倍保持距離。韓國總統朴槿惠已經明確表示，現在不具備日韓首腦會談的氛圍。普京在有關日俄爭議島嶼持強硬態度，甚至傳出普京即將登陸南千島群島的消息。即便美國這個盟友兼主子也對安倍態度冷淡。如今安倍要跑到新加坡排隊才能見到美國副總統拜登，如此的會面實在難堪無面，根本是乞求外交施捨。這說明安倍倒行逆施，使日本在國際社會更加孤立，更加抬不起頭。

居屋短樁貨尾 廚廁磚半空心

須10萬執漏防滲水剝落 房署：1年內損壞負責修葺

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）香港房屋委員會最後一期居屋貨尾合共832個單位，昨起讓中籤申請者揀樓，首日邀請36人，最終僅23人出席，當中8人選購空置逾10年、曾被揭短樁的天水圍天頌苑單位。有驗樓師陪同中籤者實地驗樓，發現廚房和廁所內的空心磚問題十分嚴重，約半是空心磚，部分磚塊更逾80%是空心，可致漏水或牆磚剝落，需花近10萬元執漏，又批評房委會沒安排水、電供應，根本不適合驗樓。有買家更表示若房委會今日中午前未能承諾解決問題，有可能不會購買單位。房署回應稱會負責修葺單位發售日起計1年內的損壞。

驗樓師詹濟南昨日表示，房委會無供應水、電，但安排準買家揀樓，尤如對無驗樓經驗的買家「裝陷阱，萬一將來有問題，佢（房委會）大條道理話業主睇過晒」，雖然房委會曾稱發售單位已進行修葺工程，但詹認為「執過唔等於執好」。

3吋傾斜 喉管易滲漏

他昨日利用水平尺量度，發現兩幢涉及短樁的頌波閣及頌浩閣，出現約2吋至3吋的傾斜，「導致一邊的喉管受拉力，另一邊則受重」，容易出現滲漏。

現居馬鞍山面積約300呎公屋的鄭先生結婚1年，計劃生育，故打算更換面積較大的單位，選了頌波閣（K座）36樓1個3房單位，面積約650呎。首次申請便中籤的鄭先生坦言很開心，豈料空心磚問題嚴重，「失落一定有，空心磚真是扣了很多分，好彩就漏出自己個廳，唔好彩便漏落樓下」。

陪同鄭先生視察單位的驗樓師鍾智剛指出，廚房和廁所的空心磚問題十分嚴重，牆身及地台近50%是空心磚，當中有部分磚塊更逾80%是空心，「敲邊度都有空鼓聲」，若要處理問題，須拆磚重鋪，然後再進行防水工程，每個廁所或廚房的工程費約需3萬元。以鄭先生的單位計算，廚房連同兩個廁所便需花近10萬元執漏。他又發現外牆亦有「空鼓聲」，或致批盞剝落墜街。

買家或打退堂鼓

鄭先生期望房委會今日中午前承諾解決空心磚問題，否則有可能考慮不會購買單位，因為原本預算10萬元裝修單位，但若為處理空心磚問題已花近10萬元，「覺得不值得」。他又認為，房委會要求準買家睇樓後第二個工作日下午5時前，要準備好銀行本票確認

是否暢順、有無淤塞或倒流等問題；地台不平等問題亦需注意，但較為次要，因為入伙後仍可鋪地板處理問題。空心磚問題亦要重點檢查，專業驗樓師鍾智剛指出，空心磚問題較麻煩，因為「入水後在磚背四圍走，即使有一條幼如頭髮絲的裂紋都會滲透至下層單位，或經牆角滲出廳」，但處理問題不容易，因為需拆磚重鋪才能根治。

■詹濟南

廖穎琪 攝



■鄭氏夫婦未決定是否購買單位。廖穎琪 攝



■洗手盆底去水喉接口未扭緊。鍾智剛提供



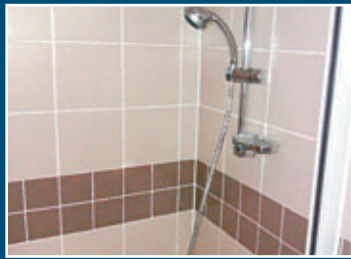
■832個居屋貨尾單位，大部分位於天頌苑。資料圖片



■張永康兒子陪父驗樓，決定購買單位。廖穎琪 攝



■睡房窗鋁生銹。鍾智剛提供



■廁所多空心磚。鍾智剛提供

購買單位是太倉促，「太急，畀多一日我考慮也好」。

首名揀樓的張永康，即日到天水圍睇樓後便決定購買單位。現居於同區天瑞邨公屋單位的張永康，以綠表申請頌波閣（K座）38樓1個3房、面積約650呎的單位，售價為205.6萬元，坦言覺得貴，「這個單位以前只需90萬元」。

張氏一家7口昨日參觀單位時表現興奮，雖然樓宇曾發生短樁問題，但張永康不擔心，認為房委會「(單位)有事都不會賣畀你」，相信房屋署保養可解決紙漏問題。無水、電供應，亦無專業驗樓師陪同，他昨日睇樓後無發現明顯問題，「實地只看吓間格、座向」，預算數萬元裝修地台便會入住。

空鼓聲不代表牆磚剝落

對於有單位的廚房和廁所被發現空心磚問題，房屋署昨日回應稱，基於環保原則，只要裝置運作正常，不會拆換，而空心磚是由於黏合劑的自然乾水收縮，「空鼓聲」並不表示會有牆磚剝落，牆內設有防水層，正常使用不會出現滲漏。發言人續稱，成交日起計1年內，買家如發現相關問題，房委會將負責修葺。

由於房屋署與天頌苑的現有業主有管理費爭議，政府去年8月宣布發售剩餘居屋單位時，已表明房委會承擔法律風險，早前亦承諾為該兩座涉及短樁樓宇提供20年樓宇結構安全保證。

露姓名的婆婆，她是首位選擇去雅濶閣睇樓的買家，稱是希望搬往港島區與親人同住。

買家怨睇樓無水電

馬先生之前抽了5次居屋均不中，指今次或是最後的上車機會，他心儀天頌苑，但稱不會考慮曾被揭短樁的頌波閣及頌浩閣，認為對短樁事件始終會有心理陰影。他坦言，對貨尾單位的質素不抱期望，即使有瑕疵亦會收貨，並已準備好10萬元執漏，最終他成功購入頌海閣38樓單位，實用面積650呎，樓價201.2萬元。但他不滿睇樓時無水無電，僅有沖廁水可作測試，認為當局安排有欠妥善。

香港文匯報訊（記者 劉雅勤）面對住屋需求殷切，長遠房屋策略督導委員會今天召開會議討論，料會研究在現有公共屋邨物業公園或球場等用地，以「插針」方式興建單幢式公屋，專為35歲以上的非長者單身人士增加申請公屋的配額。身兼長策會委員及公屋聯會主席的王坤贊成建議，又指政府可考慮在地積比率較低的屋邨進行，另可考慮將社區會堂等設施設於新建的屋邨大廈內，以應付居住及設施需求。

專供中年單身者入住

長策會今天舉行第十次會議，討論將於9月推出的公眾諮詢文件。據悉，文件包括建議在現有的公共屋邨內的空地或休憩用地，「插針式」興建達40層高的單身人士公屋，專供35歲以上的非長者單身人士入住。委員會成員王坤昨日接受電台訪問時贊成建議，又指早於1997年前，政府亦曾為解決長者上樓問題，在公共屋邨內興建較矮的輔翼以應付需求：「政府可考慮在地積比率較低的屋邨進行。再者，現時不少社區會堂均是單幢式兩三層高，政府亦可考慮重建社區會堂等設施，將會堂設於新建屋邨大廈內的1樓至3樓，以善用土地資源。」

王坤：阻力比填海新市鎮少

王坤坦言，建議方案令該區人口增加及休憩空間減少，必然引起現時公屋居民不滿，但他認為社會阻力定必比填海、發展新市鎮的少。他建議政府應先做好社區配套，如交通運輸、空氣流通等，才進行相關計劃，以減低居民不滿。而另一名長策會成員李華明則認為，做法在地區會遇到很大阻力，擔心會費時失事。

有居於觀塘翠屏南邨的長者反對有關建議，「觀塘區的人口很多，平日老人家想找個地方乘涼都沒有，還要增加屋邨居民，根本沒可能」。另一居民則指，加建公屋，令空氣不流通，活動空間不足。不過，有居於坪石邨的居民則贊成，「由於多蚊孑，旁邊的休憩用地都是荒廢的，甚少有人使用。若社會有需要，政府應好好善用這些土地」。

白表或設入息下限

香港文匯報訊（記者 文森）長遠房屋策略委員會建議將來買居屋或資助房屋，白表申請人會設入息下限，以免市民作出超越負擔能力的決定。房協之前推出的綠悠雅苑，最便宜的一房單位要200多萬元，但5萬多名申請者當中，有2,000名都是入息很低，甚至是無收入的。

據了解，長策會建議將來的白表申請者，會設收入或資產下限。這個做法可以防止市民作出超越負擔能力的決定，亦可以增加有足夠儲蓄，而又有負擔能力的人去買居屋的機會。有長策會成員認為建議可行。長策會又建議將來公營房屋及私樓的比例是6比4，但公營房屋當中有多少是公屋及居屋，就要視乎市場情況而定。這些建議會再在今日的長策會商討制訂諮詢文件的大綱，9月正式公布，再諮詢公眾。

驗樓師籲留意窗台喉管滲水

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）今期居屋貨尾共有832個單位，當中641個位於曾被揭發短樁的天頌苑頌波閣（K座）及頌浩閣（L座），單位丟空逾13年，樓宇質素令人生疑。專業驗樓師昨日提醒準買家驗樓時須分外留心，特別留意窗台防水、喉管去水，以及空心磚等問題，因一旦引致滲漏，將難以處理。

影響牆身難修補

專業驗樓師詹濟南表示，首先須檢驗窗台，出水位及浴缸等，因為若出現滲漏，滲出的水會影響牆身，亦難以修補，而邊位的防水膠是否完整妥當亦需留意，若防水膠質變硬代表已老化。其次是喉管及水果，包括接駁位、去水



■詹濟南

廖穎琪 攝

21單位已選 阿婆料奪「樓王」

香港文匯報訊（記者 文森）最後一期居屋貨尾昨天開售，房委會昨日邀請了36名中籤者前往揀樓，有23人已到樂富房委會客務中心揀選單位，四成人缺席。在832個單位之中，有21個已獲申請人揀選，包括售價近350萬元的「樓王」香港仔雅濶閣1座38樓單位。據了解，有1名到場後卻未購買的人士，是心儀雅濶閣，故得知已售出後決定放棄選購；另1名則是因為牆身的空心磚問題而仍在考慮中。

現場所見，首批中籤者於9時陸續抵達客務中心揀樓，大堂有屏幕即時顯示出售單位是否已被人選購。而疑似「樓王」的買家，則是一名不願透