



# 多元資助屋房策 市建局率先響應 「煥然壹居」最快年尾平賣

## 增建房屋

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)特首梁振英昨日表示,本港樓價上升,市民的相對購買力下降,中低收入家庭購買居屋或其他資助單位的需求明顯增加。因此,新一份施政報告着墨不少於房屋問題,包括提出以先導計劃形式,將新建公屋以低於居屋的價錢賣給「綠表」人士,又指當局有必要積極探討透過公共或非牟利機構,多管齊下增加資助出售單位供應。就有關建議,過去興建私樓的市建局昨日開會,並在會後公布會將啓德發展項目「煥然壹居」其中兩幢樓宇,作為資助出售房屋,合共提供300個、實用面積400平方呎至500平方呎的單位。

2,160個新居屋單位日前截止申請,樂富房委會客務中心仍繼續點算收到的申請表,截至昨午5時,累計收到約60,400份申請表,暫時超額認購接近27倍;當中約2,700份綠表、57,700份白表,按照綠白表六四分配比例,綠表申請者平均約兩名申請者爭奪一個單位;但白表申請者平均約66名申請者爭奪一個單位。

### 市建局拍板 質素或靚過居屋

面對本港住屋如此供不應求,施政報告提出港府有必要積極探討透過房委會、房協、市建局及香港平民屋宇有限公司等(見另稿)公共或非牟利機構,多管齊下增加資助出售單位供應,為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。就有關建議,市建局昨午召開特別董事會,討論當局參與興建資助出售房屋事宜,發展局局長陳茂波亦有出席。

市建局主席蘇慶和會後表示,市建局會將啓德發展項目「煥然壹居」其中兩幢樓宇,作為資助出售房屋,合共提供300個、實用面積400平方呎至500平方呎的單位,質素和對象都可能在居屋之上。如果改地契等程序順利完成,最快在今年第三或第四季發售。

### 2月開會研細節 政府或再注資

他強調,特區政府提出的方法新穎,市建局對此表示全力支持,該局會於未來數月與政府及相關政策局一起研究,探討政策及執行的細節,如財務安排等,至於申請人息要求、私樓及資助房屋的比例等亦需研究。有消息指,料市建局最快在2月再召開董事會,討論相關措施,不排除政府會再向當局注資,協助興建資助出售單位。

「煥然壹居」有3幢高座及1幢低座的住宅樓宇,共提供484個單位,實用面積332平方呎至675平方呎。項目亦提供1幢低座的商業建築。「煥然壹居」本來是提供「樓換樓」選擇予在2011年《市區重建策略》公布後啟動的市建局重建項目影響的住宅自住業主,作為現金補償以外的另一選擇。

此外,施政報告亦提出參考過往私人參建計劃和混合發展試驗計劃的經驗,積極探討如何進一步借助私營機構的力量,輔助政府加大加快資助出售單位的供應。



特首宣布施政報告後,有地產商舖在分店張貼口號「新施政 重供應 掌機遇 樂安居」標語。

## 特首:有需要或再「加辣」

香港文匯報訊(記者 文森)行政長官梁振英昨晚出席施政報告電視論壇時表示,心急解決住屋問題,若市民認為有需要,加上得到立法會支持,政府不排除再推管理需求措施,壓抑私人樓價上升。梁振英表示,早前見到很多市民排隊申請居屋,自己很心急,希望幫市民根本解決房屋問題,讓無能力買樓市民可盡快「上樓」;而政府每星期的跨部門會議,討論得最多的亦是房屋議題。

他強調,房屋問題不是靠分配解決,而是要增加供應。他提到工廠有很多劏房,不論住屋質素抑或安全都有問題,出售新落成公屋給綠表人士而非優先將單位編配給劏房戶,是為把公屋單位騰空,劏房戶可以上樓。

他又表示,如果沒有「雙辣招」,這兩年樓價升幅不止現時這個幅度;若有需要不排除再推「辣招」壓抑樓價。



■靠近秀茂坪邨的安達臣道公屋地盤,由11座樓宇組成,施政報告發表當天,至少有6座已平頂。香港文匯報記者陳振傑攝

### 料未來兩年建成公屋項目

完工年期: 2014/15年度	公屋項目	預計數目	沙田第五十二區第四期	2,600伙
	柴灣工廠大廈改建計劃	200伙	大埔寶鄉街	500伙
	黃大仙區東頭平房區東	1,000伙	洪水橋第十三區第一期	700伙
	沙田第五十二區第一期	3,000伙	洪水橋第十三區第二期	600伙
	沙田第五十二區第二期	1,400伙	洪水橋第十三區第三期	500伙
	沙田第五十二區第三期	1,400伙	元朗前頭政府宿舍	1,200伙
	安達臣道E號地盤第一期	2,600伙	前元朗邨	400伙
	安達臣道E號地盤第二期	2,500伙	合共	23,300伙
	鯉魚門第三期	400伙	※數字涉及四捨五入,預計數目與合共數未必一致。	
	蘇屋邨第一期	2,900伙		
	沙田第五十二區第二期	2,100伙		
	沙田第五十二區第三期	2,000伙		
完工年期: 2015/16年度				

## 將軍澳屯門建600居屋 有望下年預售

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)港府於2013年邀請房協在沙田36C區興建了1,000個單位。最新一份施政報告又提出,當局已選定兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地交予房協發展,預計合共可提供約600個單位,令房協可望於2016/17年度預售1,600個資助出售單位;此外,房委會亦會於2015/16年度及2016/17年度分別預售約2,700個及約2,000個居屋單位。

### 房協擬重建漁光村

政府消息人士表示,兩幅交予房協發展的土地分別位於將軍澳73A區,鄰近調景嶺,涉及320個單位,屯門地皮則位於石排灣近輕鐵站,涉及280個單位,預期2019/20年度落成。據了解,房協會參考青衣「綠悠雅苑」的模式,在沙田、將軍澳及屯門的資助出售單位項目,提供單身人士申請名額。至於名額是否維持於10%,則要再行討論決定。消息人士又稱,房協有意重建香港仔漁光村,當局正與房協商討詳細條款。

房協主席鄧滿海昨日表示,對政府撥地表示歡迎。他指,房協一直是政府的緊密合作夥伴,致力配合其施政目標,透過增加資助出售單位的供應,協助更多中等收入的家庭置業。他指,房協將爭取早日開展將軍澳和屯門兩個項目的工程,並全力加快沙田項目的工程進度,以便早日推出

預售。

### 兩年預售4,700居屋樓花

另外,房委會將於2015/16年度及2016/17年度分別預售約2,700個及約2,000個居屋單位。政府消息人士指,2015/16年度預售居屋單位分別位於元朗屏山橋昌路東,可提供約2,400伙;沙田第三十一區顯田街,可提供約250伙,兩者皆預期於2018年中落成。2016/17年度的單位則位於離島區銀鑛灣路東和銀鑛灣路西,可提供約700伙,預期於2018年中落成;觀塘區彩虹彩虹路,可提供約1,300伙,預期於2018/19年落成。

### 房署:深水埗居屋待批核

不過,若翻查房委會早前提交立法會未來5年的建屋計劃,房委會原本預料2017年至2019年,共8,400個居屋單位落成,但在施政報告只提及未來兩年出售4,700個樓花。城大公共政策學系副教授、房委會委員劉國裕擔心是「延遲興建」,期望運房局交代。房屋署發言人昨日回應指,公屋落成日期與售賣樓花日期不能直接比較。發言人又指,預計於2017/18年度落成、位於深水埗區長沙灣副食品批發市場5號地盤第一期的居屋項目有部份細節要再交城規會批核,故沒有在施政報告提及。

## 大坑西邨擬重建變資助屋

香港文匯報訊(記者 陳廣盛、文森)新一份施政報告中,較令人矚目的措施除了市建局將啓德發展項目「煥然壹居」其中兩幢樓宇,作為資助出售房屋外,重建大坑西邨以提供更多資助房屋單位亦相當令人注目。政府消息人士表示,持有大坑西邨的香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)曾接觸港府,研究將該邨重建為資助房屋,政府將協助平民屋宇更改地契條款及地價等事宜,現時居於大坑西邨的居民則需平民屋宇自行安置。

### 居民挺重建 多盼變公屋

大坑西邨居民權益關注組主席歐陽小姐表示,歡迎有關建議,期望盡快重建改善環境。她說不少邨民曾反映排污渠傳出臭味,期望當局盡快重建及同區安置,讓居民上公屋;李小姐的父母住在大坑西邨,她說最大問題是大廈沒有升降機,父母因而每星期只會出門一次,邨中不少長者亦會減少出門。她期望盡快安排父母上公屋,改善居住環境。

代表大坑西邨業主互助委員會的深水埗區議員韋海英表示,據其了解,邨內1,600戶當中有近200戶為空置,大多是高層戶,大部分支持重建,有兩成居民不支持重建,因為有感情,甚至搬去鄰近白田邨都不



■平民屋宇曾接觸港府,研究將大坑西邨重建為資助房屋。資料圖片

願,一定要原邨安置。對於重建後的房屋類型,她指居民大多希望是公屋為主,或公居屋各一半,興建私樓的話未必有人肯買或負擔得起。

### 料重建供4,000單位

有50年歷史的大坑西邨是全港唯一廉價私人出租屋邨,月租由約500元至2,000多元。2011年平民屋宇有限公司曾與政府商討該邨發展成私樓,惟城規會修訂降低地積比率至5.5倍及加設高度限制,加上政府拒開綠燈修改地契條款,導致重建無期。政府消息人士指,當局希望大坑西邨重建後,可以提供3,000個至4,000個單位。

# 公屋「租轉賣」助綠表市民上車

香港文匯報訊(記者 陳廣盛、文森)除了房委會的居屋和房協的資助出售單位外,施政報告又提出應該有更多不同模式的資助出售單位,完善置業階梯以回應不同市民的需要。施政報告建議房委會以先導計劃形式,將新建公屋以低於居屋的價錢賣給綠表人士,即現時的公屋租戶及已通過審核,和將獲編配公屋的人士,定價比傳統居屋低廉,除協助綠表人士自置居所外,並藉此騰出公屋單位給正在輪候公屋的家庭。政府預料2014/15年度及2015/16年度分別建成約9,900個及約23,300個公屋單位。

### 鄰斜坡維修貴 水泉澳邨「被飛」

政府消息人士表示,先導計劃細節仍有待房委會商討,目前未有確實選址和定價,唯一肯定的是計劃下會出售整幢公屋,免卻舊出售計劃的管理問題。消息人士強調,定價會考慮綠表人士負擔能力,以及符合房委會的財政承擔。至於外界一直盛傳的沙田水泉澳邨,消息人士指,當局曾討論過,但考慮到屋邨位處斜坡附近,日後的維修管理可能牽涉龐大金額,初步傾向不會以此作為試驗。

### 售樓測試社會反應

梁振英昨晚出席施政報告電視論壇時表示,有不少年輕人申請公屋,是由於私人樓租金昂貴,非常理解他們需要。他重申,要解決問題,政府需要發展經濟,讓他們有能力置業。他又解釋,將興建中的公屋出售給綠表人士,是要測試社會反應,期望市民能按他們的能力解決住屋需要。

至於被問到出售新公屋予綠表人士是否錯配資源,梁振英回應指,要在綠表及白表申請者之間取得平衡,理解有人質詢公屋居民應否享有雙重優待,但他強調計劃能令公屋住戶騰出單位予輪候人士。他又承認目前做法確實是捉襟見肘,不及增加房屋供應來得有效。

### 公屋戶:出售自住單位方購買

各界對先導計劃的反映不一。一家四口在沙田租住公屋數十年的陳女士稱,雖然一度考慮購買居屋,但家務與工作繁忙,故未有留意居屋出售消息。她透露,早年丈夫與家人幸運獲編配現時居住的公屋單位,隨着沙田區成為政府發展的新市鎮,令區內居住環境不斷改善,「沙田去邊都方便,有巴士出旺角、出觀塘,甚至出港島區都有,就算去火車站(港鐵站)都只係15分鐘。」

她直言,即使買樓都想購入港鐵沿線的物業,方便家人出入,但樓價過高又負擔不起,「老實講現在很難找到另一個如此理想的居住地區,除非政府出售我們的公屋單位才會入紙購買,否則其他地方似乎都比較偏僻。」

### 王坤:助置業增公屋流轉

公屋聯會主席王坤表示,雖然整份施政報告無驚喜,但出售公屋的確可幫助居民置業,增加公屋流轉。他說,每間公屋成本平均約70萬元,較居屋低三成,認為政府可考慮以市價七折後再六折出售,估計每間出售公屋價格介乎150萬元至200萬元,但受歡迎與否則要視乎地點和定價。

理大社會政策研究中心主任鍾劍華則認為,有關建議未能紓緩香港房屋短缺,亦幫不到年輕人以及不合資格輪候公屋或申請居屋的夾心階層置業。鍾劍華指出,政府在房屋政策上已捉襟見肘,施政報告中不少長遠土地規劃的措施在去年亦曾提過。他形容當局的藍圖雖然亮麗,但在建屋需時、覓地困難下,短期內將難以解決房屋問題。