# 最貴資助房年底售 煥然壹居呎價逾萬

## 市建局市價八折推338伙 單身無緣申請

■市區重建局董事會昨日召開會議，公佈「煥然壹居」將以市價八折出售。左為林濬、右為蘇慶和。 劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）因應今年初施政報告提出多管齊下處理房屋問題，要求多方增加資助房屋單位供應，市區重建局最快年底推出首個資助房屋項目，即啓德「煥然壹居」，其中338個單位將以市價八折出售。市建局總監林濬表示，同區私樓每呎約1.5萬元，預料年底開售的呎價超過1萬元。「煥然壹居」料將成為本港歷來最貴的資助房屋項目。市建局又表示，日後如果政府需要市建局幫助興建資助房屋，市建局是責無旁貸，一定會做。

位於啟德發展區、於2012年開展工程的「煥然壹居」有3幢高座、1幢低座大廈，共提供484個住宅單位，當中七成共338伙撥作資助單位出售，整體建築工程連補地價費用達24億元。資助單位面積介乎332平方呎至568平方呎，包括8個開放式單位、213個一房單位，及117個兩房單位。

### 最細單位約400萬 最大要681萬

按同區私樓目前每呎約1.5萬元以八折計算，「煥然壹居」平均呎價大約1.2萬元。最小的332平方呎單位，大約售398萬元，最貴大約681萬元。市建局的資助房屋項目與居屋有房委會擔保可借九成至九成半按揭不同，市建局不會提供任何按揭擔保及優惠。以最細單位的估計樓價398萬計，市民假設向銀行借貸六成，首期就要159萬。

### 限兩人或以上家庭 月入上限6萬

市區重建局董事會昨日召開會議，並公佈「煥然壹居」的銷售細節。合乎申請資格需為兩人或以上的家庭、家庭月入上限6萬元、資產不多於300萬元、申請者需年滿18歲並居港滿7年、申請者及成員過去5年不能擁有物業；綠表公屋戶及過去曾接受房屋資助的家庭亦不符合參加資格。

市建局總監林濬表示，項目預計年底開始接受申請，將會委託房協接收申請表及協助銷售。至於篩選次序則交由房協稍後擬定。另外，他指買家日後若轉售單位，須按當時市價的兩成向市建局補回差價，而轉售限制會再研究。

### 林濬：損失差價 建資助房屋責無旁貸

被問到樓盤「打折」出售會否帶來虧蝕。林濬表示，需要到賣樓時才知道實際情況，但目前按市價八折賣樓應可抵消建屋成本，指「唯一可以說的損失就是差價。」而市建局未來會與政府商討財務安排。他又補充，如果政府需要市建局幫助興建資助房屋，市建局是責無旁貸，一定會做。

「煥然壹居」項目以一房及兩房單位為主，並不會出售三房單位，林濬認為要考慮申請人供款能力，故提供細單位較為合適。是次項目拒讓單身者申請，林濬解釋，今次主要針對協助首次置業的年輕家庭，加上社會曾有意見指不少人大學未畢業已申請資助房屋，故今次對象不包括單身者。

原本作為「樓換樓」項目的「煥然壹居」，現時餘下的146個單位將保留用作重建「樓換樓」，予符合的買家。林濬表示，目前有8名「樓換樓」準買家，估計部分人可能認為地盤目前沙塵滾滾，並不適合居住，但指新樓盤的位置開揚，將來亦接近沙中線的鐵路站，預期開賣時市場的反應會不錯。對於會否撥出部分賣剩的「樓換樓」單位換作資助單位，林濬指現時未有決定。

### 「煥然壹居」簡介

| | |
|---|---|
| 單位數目： | 338個（開放單位8個、一房單位213個、兩房單位117個） |
| 對象： | 兩人或以上家庭、居港滿7年、過去5年不能擁有物業 |
| 定價： | 市價8折 |
| 單位呎數： | 332呎至568呎 |
| 申請家庭入息上限： | 每月6萬元 |
| 申請資產上限： | 300萬元 |

資料來源：市區重建局
製表人：翁麗娜

■最快年底推出的「煥然壹居」景觀開揚，加上接近沙中線的鐵路站，當局預期開賣時市場的反應不錯。劉國權 攝

## 地產經紀讚「筍盤」：八折「抵到爛」

特稿

享有維港海景、鄰近沙中線啓德站的「煥然壹居」，無疑屬於地產市場的「筍盤」。有九龍灣地產代理表示，以同區新私樓譽・港灣呎價1.5萬元，或舊私樓淘大呎價1.2萬元比較，「煥然壹居」以市價八折出售，呎價大約是1萬元至1.2萬元，坦言簡直「抵到爛」。她續指，新樓盤只得300多個單位，基於僧多粥少，不擔心當區樓價受影響。

首個由市區重建局自行發展的住宅項目「煥然壹居」有不少賣點。包括九成單位坐北向南、高層單位可飽覽維港180度海景、三幢樓宇的高層天台接駁成爲一條可遠眺維港景色的天空觀景長廊，並設有户外燒烤場地、健身室及多用途活動室等。

### 位於啓德發展區 料愈來愈旺

有九龍灣地產代理表示，「煥然壹居」無論在地點、設施、規格、景觀都是「好正」。她以譽・港灣爲例，指低層單位面向舊樓的呎價已經需要1.5萬元，如果是高層單位望海則更貴。她指「煥然壹居」位於啓德發展區，將來一定愈來愈旺。

她又說，新樓仍然相當渴市，房協長沙灣喜薈日前共收到6,699份認購登記申請，以全盤350伙計，超額認購約18倍，便知市況激烈。她笑言，除非「煥然壹居」出售數萬個單位，否則地產市場不會有波動。區內亦有地產代理認爲，新樓盤屬資助房屋，有轉售限制，加上單位數目亦不多，未必會搶走同區私樓客源。

地產代理亞太區總裁陳永傑估計，「煥然壹居」即使不折讓都會相當受歡迎，指近期樓價貴，在市場上300多呎及500多呎的單位是比較受歡迎，即使該樓盤以市價發售，都會很容易售罄。

### 市民嫌貴 憂年底正式定價再升

亦有任職政府文員的廖小姐認爲現時樓價太貴，即使該樓盤屆時以市價八折出售，仍然覺得「負擔唔到」，並擔心至年底正式定價時，樓價再升，「追極都追唔到」，最後仍要問父母借首期費用。

■香港文匯報記者 翁麗娜

## 春田街重建項目 或變資助房屋出售

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）市建局首次推出資助房屋項目啟德「煥然壹居」，但單位僅300多個，對於上樓殷切的普羅大眾而言，可謂僧多粥少。身兼市建局非執行董事的工聯會立法會議員麥美娟接受本報訪問指，董事會未來會繼續研究將馬頭圍道／春田街重建項目改作資助出售房屋的可行性。另外，市建局將成立小組撰寫檢討架構報告，最快要10月才可以遞交予政府審閱。

■麥美娟（上圖）指出，重建局董事會未來會繼續研究將馬頭圍道／春田街重建項目改作資助出售房屋的可行性。 資料圖片

### 麥美娟：董事普遍接受八折價

麥美娟表示，董事會需要觀察「煥然壹居」年底的銷售情況，如果市場反應良好，會增加市建局繼續推出資助房屋項目的誘因。她說，過往在董事會亦曾商討過馬頭圍道／春田街的重建項目，但暫未有具體詳情及方案。她又說，個人而言贊成發展成資助出售房屋，以解決市民住屋需要。上月發展局向立法會提交文件指，市建局會進一步研究將馬頭圍道／春田街重建項目地盤，改作資助出售房屋的可行性。佔地約3,300多平方米的地盤，預計可興建近500個住宅單位。

對於「煥然壹居」定價八折，麥美娟指是董事局成員普遍接受的價錢。她說，八折定價根據多個範疇計算得出，如抵消建屋成本的25億元，及供樓負擔不超過家庭入息的四成。她又說，今次銷售對象是介乎未能負擔私樓價格、不符合申請居屋資格的夾心階層，期望滿足他們首次置業的需要。不過她承認，市建局不能提供按揭，買家需要準備四成首期，需要有較多考量。

另外，市建局樓宇近年屢被批評「華而不實」，今年4月曝光的麥肯錫顧問報告強調經濟利益，被形容為「以錢為本」，甚至觸發行政總監譚小瑩辭職引起爭議。市區重建局董事會昨日開會，討論該份名為「Value for Money」的營運顧問報告，及發展局對報告的意見和看法。

### 蘇慶和：設檢討小組綜合民意

市建局主席蘇慶和表示，董事會將成立檢討小組，綜合各界看法及提議，並撰寫報告再呈交予財政司司長曾俊華，亦會要求顧問公司就市建局的社會責任進行更深入分析，包括列出目前投放的資源及未來發展，但未有透露小組的成員名單。

被問到會否減少復修及活化工作，蘇慶和表示，現時仍有復修項目進行中，會按政府政策處理。至於報告建議市建局調整7年樓齡賠償及推行「加強版復修計劃」，他回應指，市建局目前賠償政策並無改動，而後者有關細節則仍在研究。他又否認市建局會精簡人手。

## 四廈放寬入住資格 安置難上樓重建戶

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）市區重建局的前身土地發展公司建有四幢大廈，以安置受重建影響租戶之用，但一直被批評空置率高浪費資源。市建局昨日召開董事會後，決定放寬入住資格，有關物業可用作安置受重建影響、但不符合申請公屋的住客，以善用資源。

### 共提供約366單位

土地發展公司早年進行大型市區重建項目時，以興建或收購物業的方式，安置部分受影響的租戶搬入這些安置大廈，並提供優惠租金，部分金額低至市價兩成多。此類用作安置的樓宇至少有四幢，包括大角咀必發道必發臺、深水埗荔枝角道麗珠大廈、旺角豉油街12號及西環德輔道西順成大廈，共提供約366個單位。

不過，隨着市建局於2011年成立後，合資格的受影響租客可以上公屋，或領取現金賠償，所以近年入住住戶寥寥可數。行政總監林濬昨日表示，現時上述物業合共安置300戶受影響住客，佔125個單位，整體空置率為六成多。早前就有報道指以豉油街12號空置情況最為嚴重，全幢200個單位，晚上僅一成「着燈」。

中西區區議會轄下「關注中西區市區重建計劃工作小組」於去年10月，亦曾討論德輔道西順成大廈的用途，建議讓受非市建局重建項目影響租客，又或受突發事件影響的有需要者居住。