

「壹居」首期最平 34.1 萬

今日接受申請 3月抽籤 可按揭八成至九成

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市區重建局首個資助房屋項目「煥然壹居」今日起接受申請，「入場費」由341萬元至663萬元，單身人士只能買開放式或一房單位。市建局引述按揭證券公司回應指，買家最多可獲八成至九成按揭，換言之最平單位首期可低至34.1萬元。市建局將於3月透過電腦抽籤定棟樓次序，預計年中可揀樓，第三季入伙。

位於九龍啟德沐翠街3號的「煥然壹居」，今日起接受申請。資助房屋單位有338個，實用面積由332平方呎至568平方呎不等，包括8個開放式單位、213個一房單位及117個兩房單位，所有單位是根據2015年12月18日的市值估價以八折出售，八折後單位的售價介乎341.1萬元至662.7萬元，實用面積則介乎9,734元至12,414元。記者翻查價單，發現當中一房單位售價由450多萬元起跳；兩房單位則最少售約550萬元起，其中三分之二賣600萬元以上。

家庭申請者的入息和資產上限為6萬元和300萬元，單身申請者入息不能多於3.35萬元，資產上限為150萬元。單身及家庭申請者同隊抽籤，揀樓機會均等，但單身人士只能買開放式或一房單位，家庭申請者則可選購全部單位。申請人必須在香港居住至少7年，申請表內家庭成員在過去5年內，不可在香港擁有任何住宅物業；申請人及申請表內家庭成員，均不可曾經或正享用政府或相關機構的房屋資助。

市建局：應考慮負擔能力

市建局執行董事（商務）鄭啟華表示，按揭證券公司會接受「煥然壹居」的按揭申請，在考慮售價及申請條件後，買家可獲約八成至九成按揭，換言之首期最少只需付34.1萬便可上樓。不過，如果業主在首兩年出售單位，需向市建局申請，市建局會在指定期限內回覆是否以原價回購單位，如果不回購，買家可補地價在市場上自由轉讓，市建局會找專業測量師計算當時市值，決定補地價多少。

被問到單位售價高達逾600萬元，是否符合資助房屋原意，鄭表示，訂價參考了黃大仙、馬頭角、九龍城、新蒲崗等多區的屋苑樓價，以及單位的景觀、面積釐定，單位實用面積大，他認為售價吸引，市民應考慮負擔能力決定是否購入。

項目無豁免 銷售或有難度

鄭啟華又總結今次銷售經驗，承認有困難，因為政府居屋項目可獲部分法例豁免，但市建局的項目不獲豁免，需要考慮《性別歧視條例》等相關法律問題，亦要平衡社會訴求，至於將來會否再作類似項目，則有待諮詢董事會及政府的意見。

「煥然壹居」今日起接受市民申請，1月21日截止，3月電腦抽籤定棟樓次序，預計年中可揀樓，第三季入伙。市建局將開放32個不同類型單位供市民參觀，星期二起開放予公眾人士參觀，開放時間為上午9時至晚上6時。



市建局工程及合約總監林偉能表示，社區農圃可讓住戶享受種植。岑志剛攝



洗手間裝修簡潔。岑志剛攝



一房單位間隔呈方形，甚為「四正」實用。岑志剛攝



閱讀及互聯網室。岑志剛攝



位於九龍啟德沐翠街3號的「煥然壹居」338個資助房屋單位，今日起接受申請。岑志剛攝

「煥然壹居」申請細節

地址	沐翠街3號
項目類型	三幢高座及一幢低座住宅樓宇
單位類型	開放式單位（8個）、一房單位（213個）、兩房單位（117個）
單位售價	341.1萬元至662.7萬元
實用面積呎價	9,734元至12,414元
單位實用面積	332平方呎至568平方呎
設施	「三合一」360度環迴大天台，連戶外燒烤場、多用途活動室、閱讀/互聯網室、健身室、音樂室 社區庭院 社區農圃 兒童戶外遊樂場 4個訪客車位（不設住戶車位）
申請日期	今日起至2016年1月21日
申請方法	申請人可於市建局上環或大角咀辦事處、各區民政事務處諮詢服務中心取得申請表，或到「煥然壹居」網站下載申請表，填妥後連同200元支票或本票，郵寄至香港郵政總局信箱8840號。
查詢熱線	2784 6838
預計入伙時間	2016年年中揀樓，第三季入伙
資料來源	市區重建局
製表	岑志剛

「間隔四正」配家電 不設住戶車位



特稿

市建局首個資助房屋項目「煥然壹居」以「間隔四正」為賣點。市建局昨日安排傳媒「睇樓」，現場所見單位較方正實用，且入伙時將配備多項家用電器。不過，項目不設住戶車位，有市建局非執董估計，或與交通便

利及建屋量有關。記者到L1座二樓的開放式及一房示範單位所見，兩者間隔呈方形，甚為「四正」，其中一房單位更設有小型露台，開放式單位則沒有露台，但有落地玻璃，景觀開揚。記者之後參觀H3座8樓的兩房單位，同樣設有小型露台，間隔同樣較為方正實用，部分單位大門有玄關位。市建局表示，所有單位入伙時會附送家電，包括冷氣機、雪櫃、洗衣乾衣機、電磁爐及抽油煙機。

項目高層向南單位面對維港，可飽覽無敵海景，市建局人員講解時更笑言：「早幾日元旦可睇到煙花」，不過，項目附近有多個地盤正在動工，包括居屋、私樓和「港人港地」項目，買家

入伙後或受地盤工程影響，有關項目落成後，則有機會遮擋海景。

由高座三幢樓宇天台組成的「360度環迴大天台」，提供戶外燒烤場、多用途活動室、閱讀及互聯網室、健身室及音樂室等。另外，項目又設有「社區農圃」，提供24塊1米乘3米的農圃，讓住戶種植自己的作物，但未知編配及收費安排。

蔣麗芸料近港鐵站不設車位

不過，「煥然壹居」不設住戶車位，僅提供4個訪客車位。市建局回應本報查詢指，地契條款沒有要求項目提供車位，沒有其他補充。市建局非執董蔣麗芸對本報表示，「煥然壹居」當初設計時已不設住戶車位，董事會會議亦未有討論有關細節。她指出，項目有高度限制，在樓宇內建停車場，會減少可建單位數目，興建地底停車場則成本高昂，加上項目鄰近港鐵沙中綫啟德站，步行只需數分鐘，估計是不設住戶車位的原因。

香港文匯報記者 岑志剛

供屋調低目標非為「托市」



張炳良指，政府將10年房屋供應目標調低非為「托市」。彭子文攝

香港文匯報訊（記者 文森）立法會房屋事務委員會昨舉行會議，運輸及房屋局局長張炳良解釋，政府將10年房屋供應目標調低兩萬至46萬個單位，並非因為未能覓得足夠土地及為了「托市」，而是根據最新數據計算。會議又

討論房協租金加幅，房協行政總裁兼執行總幹事黃傑龍表示，現未能作出承諾，但會考慮居民的負擔能力。

長遠房屋策略周年報告指，未來10年間的房屋供應目標，將下調兩萬至46萬個單位。張炳良表示，調整是根據住戶數目淨增長最新數據計算，並非坊間所指，政府未能覓得足夠土地，以及因應樓市轉向而「托市」，2014年亦有因應數據調高目標，是尊重數據的表現。

至於於年10年的公營房屋目標下調1萬個單位，當中公屋單位維持不變，張炳良解釋由於公屋申請不斷上升，需要加快供應。他指政府認同市民對房屋需求十分殷切，為回應迫切房屋需求，減少怨氣和年輕一代的無奈，當局絕不會

鬆懈，會大規模覓地建屋，全社會都不能迴避。

他又指，雖然私人樓宇價格及租金有下降跡象，而且美國聯儲局早前加息，但本港樓市供求仍然失衡，需要維持需求管理措施，現時討論「減辣」是言之尚早，政府會保持警覺，監察樓市動向。

民建聯議員鍾樹根要求政府交代，何時追上公屋3年上樓承諾。張炳良回應指，政府並無放棄3年上樓目標，關鍵在於增加供應，目前遇到司法覆核的公屋項目，涉及數千個單位，有關部門會盡量在規程程序做足功夫，爭取社區認同。

房協：待執委會商租金加幅

另外，多名立法會議員亦在房屋事務委員會上，要求房協承諾出租屋邨的租金調整不高于通脹，並建議提供租金援助。房協行政總裁兼執行總幹事黃傑龍表示，理解居民關注加幅，但租金加幅要留待執委會討論，目前未能作出承諾，房協希望租金政策做到收支平衡，以維持管理開支，亦會考慮居民的負擔能力。

黃傑龍又指，房協會討論租金援助，但認為應用社會其他資源協助居民，房協有註冊社工協助有需要居民，解決經濟、情緒和家庭等問題。

房協總監（物業管理）葉錦誠表示，目前有6名社工協助居民解決財政困難等問題，例如申請公益金的「及時雨」基金等，暫時可應付需求。

保華建築：太信分判商喉匠

鉛水聆訊
食水含鉛超標調查委員會經過聖誕假期，昨日恢復聆訊。由負責責榮昌邨及東匯邨的保華建築工程技術總監梁偉強作供，供詞指保華過去相信房委會及水喉匠驗水報告，假定水務監督批准的驗水報告，已經確保符合法例要求。他承認現時回頭看，當時太依賴分判商金日水喉及持牌水喉匠。梁在本地業界擁逾三十年經驗，負責逾二十個公屋項目。

梁偉強的證人供詞透露，保華於2011年12月，為分判商金日工程，就榮昌邨項目向房委會約經理呈交喉管、小五金包括焊料等樣本，當時獲批焊料為FRY無鉛焊線，當時主合約及分判合約均沒有指明水質需要不含鉛。

梁偉強稱，保華過去依賴房委會及相關驗水報告，鉛水事件發生前，假定水務監督批准的驗水報告，足以確保食水安全。他承認現時回頭看，太依賴金日及持牌水喉匠。他指發生鉛水事件後，曾經向金日了解，但找不到可信解釋，為何會使用含鉛焊料。

律師：分判商物料商單據不符

另外，保華代表律師麥高義在開庭前表示，金日及物料供應商偽造的單據有嚴重出入，金日呈交的送貨單顯示焊料無鉛，但偽造證人供詞中的發票，則顯示為含鉛焊料。委員會代表律師許偉賢質疑，保華當時為何沒有向金日索取發票，梁偉強回應指金日曾表示焊料只是透過電話落單，並無記錄，加上保華與偽造並無生意往來，只能相信金日提供的資料。

因應鉛水事件提供的補救措施，供詞指保華已獲水務署批准，為受影響居民更換水喉接駁，新使用的銅喉將採用推合式接駁，先在公眾地方更換，再視乎需求是否更換單位內喉管。梁又估計以銀焊接駁喉管，每幢大廈較銅焊多50萬元。記者 方南奈

梁志祥試搭西鐵「增卡」未紓擠迫



梁志祥（右）昨晨繁忙時間試搭首天投入運作的8卡西鐵列車。

香港文匯報訊（記者 鍾立）昨日是西鐵8卡車試行的首個工作日，民建聯立法會議員梁志祥於上午繁忙時段試乘列車，發現新增一卡的整體對紓緩列車擠迫度幫助不大。他認為，區內未來將有多個大型房屋發展項目，新增人口勢必會再加重西鐵的擠迫情況，故要求港鐵加密西鐵班次，及再縮短改裝車廂的時間，以有效解決西鐵難以登車及擠迫的問題。

梁志祥在昨晨繁忙時間試搭昨日首天投入運作的8卡列車時發現，昨晨繁忙時段，由屯門開往紅磡方向的列車，到天水圍站已客滿，車廂內極為擠迫。列車到達元朗站時，候車乘客須等候多於一班車才可登車，反映新增的車廂只分流到部分原本於第七卡候車的乘客，整體對紓緩列車擠迫度幫助不大。

促加班次 全線「增卡」提速

他指出，西鐵線2013年的載客率已達99%，增加班次及車廂實在刻不容緩，但港鐵表示須30個月才可完成改裝西鐵全線以8卡行駛，進度實在太慢。未來，元朗區將有多個大型房屋發展項目，預計新增40萬人口，近期開售的3個大型私樓項目已達2,200伙，加上預計明年銷售的YOHO第三期，新增人口勢必會再加重西鐵的擠迫情況。港鐵必須加密西鐵班次，及再縮短改裝車廂的時間，才能有效解決西鐵難以登車及擠迫的問題。

98%人用手機頭太低 浸大倡特訓護頸



市民可每天進行伸展上肢、背、胸肌及膊頭的運動。鄭慧敏攝

香港文匯報訊（記者 鄭慧敏）「低頭族」長期使用智能手機，除影響頸椎健康之外，更有機會導致脊椎移位。浸大一項研究顯示，98%手機使用者用手機時姿勢不良，頭部向前傾15度至30度或以上，僅有近2%以正確姿勢使用手機。有學者建議，市民每周可進行兩節30分鐘的提手步行訓練，以強化肩部及頸部的肌肉力量，減低疲勞程度，降低患上骨質健康疾病之風險。

浸大體育系於去年10月至12月，於港鐵月台、車廂、食肆等公共地方，觀察4,621名市民使用手機時的姿勢。結果發現，98%的人在使用手機時，頭部向前傾15度至30度或以上；當中有近10%的人使用手機時，頭部向前傾達60度；僅有2%以正確姿勢使用手機。另外，用雙手拿手機的1,514名市民中，53%的人頭部向前傾達45度，情況較用單手拿手機的市民嚴重。

該系副教授雷雄德引述美國研究表示，人類頭部淨重10磅至12磅，當向前傾15度，頸部負重便達27磅；前傾60度，頸部負重便達60磅。他續稱，若長時間向前傾，會引至肌肉繃緊及疼痛，甚至出現不同程度的脊椎移位及頸神經線受壓，導致手腳麻痺。

每周兩節30分鐘 步行2.4公里

為紓緩長期使用手機帶來的健康問題，該研究團隊邀請49名大學職員，進行每周兩節30分鐘的提手步行訓練，為期五周，平均每次步行約4,000步，共步行2.4公里，並配合手部支撐等肌肉鍛煉活動。研究顯示參與者受訓後，健康情況均有改善，包括肩膀肌肉力量增強，頸部、背部及腿部的疲勞感下降。

雷雄德表示，提手訓練能強化肩膊肌肉力量，使肌肉有足夠力量承受頭部向前傾的重量，能減低疲勞，亦可紓緩肌肉繃緊的情況。他又建議，市民可每天進行伸展上肢、背、胸肌及膊頭的運動，增強肩膀肌肉力量，同時盡量避免長時間低頭使用手機或平板電腦，使用手機時盡量把手機放於視平線，減低對健康的影響。