

自願公屋「大換細」「老友」終身免租

香港文匯報訊(記者 岑志剛)現時本港有不少居於公營房屋的長者寬敞戶。行政長官林鄭月娥昨日發表施政報告指,為增加短期住屋供應,政府接納房協建議,其轄下的未補價資助出售房屋明年將試行「長者業主樓換樓先導計劃」,年滿60歲、擁有單位業權滿10年的業主可在未補價的第二市場先賣後買,將單位「大換細」。

房協屋賣大買細 毋須補價

林鄭月娥昨日表示,為增加短期住屋供應,政府接納房協建議,將其轄下的未補價資助出售房屋試行「長者業主樓換樓先導計劃」,讓年滿60

歲、擁有單位業權滿10年的業主,可在未補價的第二市場出售其原有單位後購買一個面積較小的單位。

目前1.6萬寬敞戶合資格

政府消息人士解釋,該類人士未必有足夠經濟能力在私人市場置業,希望透過計劃讓他們將單位「大換細」,目前未補價第二市場有空間接納這些買家;房協將擬定計劃準則,有望在明年推出。

房委會亦會推出優惠措施,容許所有家庭成員均年滿70歲的全長者寬敞戶,在調遷至較小的新或經翻新的單位後,可享終身全免租金。

政府消息人士介紹,有關計劃屬自願性質,目前有1.6萬個寬敞戶合乎資格,其中不少屬一、二人住戶,每月租金由2,000元至4,000元不等。

合資格住戶的調遷安排與現時輪候公屋的人士相同,可獲得3次揀樓機會,並可選擇原區調遷,如果3次都揀不到單位,便不會作調遷。根據現行政策,調遷戶可獲得約5,000至10,000元的一次性搬遷津貼。

政府消息人士說,新計劃為長者寬敞戶提供免租誘因,同時將大單位騰空予輪候人士,是雙贏做法。政府預料在年底前提交房委會資助房屋小組討論,但現時難估計申請人數和財政

承擔。房協早前宣佈推出「未補價資助出售房屋出租計劃」,讓轄下未補價單位業主將單位睡房分租予輪候公屋3年以上的家庭租戶。施政報告指,房委會將在參考房協先導計劃的實施情況後加入該計劃,讓其房委會資助出售單位業主,亦可將未補價的單位分租給有需要家庭。

政府消息人士說,房協和房委會同時推出計劃,容易令申請人混亂,故傾向由房協單獨推出計劃,但房協沒有房委會資助出售單位業主資料,在程序上要花功夫,房委會視乎房協的先導計劃試行情況後,最快在明年加入。

免補價免收地契豁免書費用 運房局一站式支援 工廈可變過渡屋解居困

香港文匯報訊(記者 岑志剛)公營房屋供應不足,不少正輪候公屋的基層人士被迫屈就「貴、細、擠」的生活環境。特首林鄭月娥在施政報告重新推出活化工廈措施,容許工廈業主免補價改裝整幢工廈為過渡性房屋,鼓勵業主與非政府機構合作,提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他住屋需要的基層市民。政府並會彈性處理相關的規劃及樓宇設計等規定,包括豁免部分《建築物條例》規定。同時,新計劃會要求業主將10%樓面面積出租予文化、藝術、創意產業等用途。

根據政府數據顯示,先前的活化工廈計劃,至今批出共124宗改裝整幢舊工廈及重建工廈的申請。林鄭月娥在昨日的施政報告中表示,經檢討成效後,政府決定重啟工廈活化計劃,加入改裝整幢工廈作過渡性房屋用途。

10%樓面須作文藝創意產業

在新活化工廈計劃之下,地政總署將於限時3年內接受業主申請,改裝位於「商業」、「商貿」及「工業」地帶內樓齡15年或以上的整幢工廈,作符合規劃的用途,並免收地契豁免書費用,但就加入額外條件:申請者須在完成改裝後,將10%樓面面積用於政府指定的用途,包括文化、藝術、創意產業及社區設施如年輕人工作空間等。

政府消息人士說,新計劃不會管制業主租金水平,但不擔心業主會收貴租,因為租金太高會令單位無法租出,業主就不符合指定用途的樓面面積要求,故新計劃反而能減低工廈單位的租金。

施政報告並提出,容許工廈業主免補價改裝整幢工廈為過渡性房屋。業主如在改裝後將整幢或部分樓層用作過渡性房屋,政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定,並免收作過渡性房屋用途的地契豁免書費用。

特區政府鼓勵業主與非政府機構合作,提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他住屋需要的基層市民。運房局轄下的專責小組,將就民間推動的過渡性房屋項目提供一站式的統籌支援。

可設共用廚房 廁所無窗

政府消息人士表示,有關的工廈必須整幢進行改裝,以符合今天的消防標準,但可以豁免《建築物條例》部分規定,例如現行條例下住宅單位中必須有廚房,工廈過渡性單位可豁免此限,改為設立共用廚房,而廁所亦可以沒有窗;若房間沒有窗,則需提供有窗的公共空間作補償。

消息人士坦言,將工廈改裝成過渡性房屋,毋須通過規劃程序,但每5年要向政府申請許可,而將工廈改裝成過渡性房屋,回報定必低於其他用途,確實需要「良心業主」。

放寬市區工廈非住地積比

同時,為推動業主重建工廈,新計劃將容許位於主要市區及新市鎮非「住宅」地帶內的工廈重建項目,可放寬最高核准非住宅用地積比率,上限為20%;但個別申請須在限時3年內向城規會提出,並須在獲批後於指定時間內完成契約修訂。發展局稍後會宣佈措施的具體內容,並在今年年底開始陸續實施。

施政報告亦提及部分工廈業權分散,業主未必能在短期內就改裝整幢及重建工廈達成共識,政府會推出多項措施善用工廈資源,包括於初步為5年的設定期限內,放寬申請地契豁免書,讓符合規劃要求的文化、藝術及創意產業,不用另行申請地契豁免及繳交豁免費的情況下,可於現時工廈個別單位內運作。但消息人士指出,在新措施下,租戶不可引入大量人流或用作表演場地。



政府出招鼓勵工廈業主改裝整幢工廈作過渡性房屋。香港文匯報記者彭宇文攝



特首林鄭月娥在施政報告重啟活化工廈措施。香港文匯報記者劉國權攝

支持重啟活化 盼增改裝誘因

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府重啟活化工廈計劃,有工廈業主歡迎重啟計劃,但表示計劃加入了若干新條件,期望特區政府進一步補充細節,如全幢改裝要有10%樓面用於政府指定用途,擔心會影響物業的運作,又指額外條件的增加,或會令改裝誘因減少。

業主:宜補貼指定用途

陞域集團在全港擁有多幢工廈物業,公司主席鄧耀昇表示,集團現有8幢物業合共150萬方呎樓面可供活化發展,他們將研究活化的可行性。不過他同時反映業界憂慮,指新措施下全幢改裝後需要有10%樓面用於政府指定用途,希望政府可盡快公佈細節。

他擔心日後會有與大廈毫不相干的作業進入,令政府與工廈業主都無法得益,期望該10%樓面可以配合整幢大廈的運作。由於損失了10%樓面,政府應該就此作出補貼。

鄧耀昇認為,新活化工廈計劃相比以前的限制更多,誘因下降,再加上目前無論樓價、建築成本都大幅上升,如果沒有誘因,維持工廈現狀亦有利可圖,會寧願保持工廈現狀。

政府提出容許活化工廈作過渡性房屋,鄧耀昇對此表示歡迎,並樂意與非政府機構合作提供過渡性房屋,但希望有更多細節可作參考,同時希望政府講明如何彈性處理過渡性房屋的規劃及樓宇設計,例如是否調低採光要求等等。

倘短期做住宅 吸引力減

他表示,作為私人機構,考慮改變用途的前提,是這個項目必須要具競爭性及值得選擇。過渡性房屋既然已作為居所5年或10年,其實會否可考慮長遠改變用途。

他希望政府增加相關誘因,否則只是短期做住宅,之後又變回工廈,作為工廈業主便會盤算是否值得,最終或許維持工廈用途,因為改成過渡性房屋亦需要投資,又要擔心出租問題,影響不少。

針對政府提出可放寬非住用地積比率上限20%,以增加商業樓面供應,鄧耀昇認為這個上限仍可以進一步提高,以提升香港經濟競爭力。而且放寬的樓面更多,對於發展商去收購更加有推動力,有助於短期增加土地供應。

政府今次亦有篇幅提到如何於分散業權的工廈中善用工廈資源,主要透過放寬工廈內的各項用途,例如文化、藝術及創意產業等。鄧耀昇提醒,放寬工廈用途的同時,要留意整合同一層的其他作業,否則如果某個單位轉做文化藝術,但旁邊單位則仍然做倉庫等,經常需要搬運東西,對於兩者來說都並不適合,亦不符合措施的原意。

新三招活化工廈

1. 限時3年內接受業主申請改裝樓齡15年或以上的整幢工廈,作符合規劃的用途,並免收地契豁免書費用,但加入額外條件,申請者須將10%樓面面積用於政府指定的用途。
2. 在位於主要市區和新市鎮的非「住宅」地帶內,容許相關工廈重建項目可放寬最高核准非住宅用地積比率,上限為20%。
3. 容許活化工廈可提供過渡性房屋,政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定;鼓勵業主與非政府機構合作,提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他住屋需要的基層市民。

資料來源:2018施政報告整理:香港文匯報記者 岑志剛

撥啓德地重建真善美村

香港文匯報訊(記者 岑志剛)目前房協共有7條屋邨的樓齡超過50年,正待計劃重建。特首林鄭月娥昨日表示,政府已決定將一幅啓德用地預留作重建房協的真善美村,再在真善美村原址重建樂民新村,預期可於2024年左右落成。政府亦會就新的居屋定價機制,檢視與房協的地價安排。

林鄭月娥在昨日施政報告中表示,政府願意就房協重建老舊屋邨提供協助並藉此增加公營房屋單位的供應,並已決定將今年6月改撥作公營房屋發展的其中一幅啓德用地,撥給房協用作重建真善美村,再在真善美村原

址重建樂民新村,其餘新建單位亦可用作安置其他受政府發展計劃或市建局項目影響的合資格非業主住戶。

政府消息人士說,啓德用地有望於2018年內推出,由於是熟地,毋須進行太多前期工程,預期可於2024年左右落成,真善美村完成重建並安置原來村民後,剩餘單位用作安置受公務員合作社重建影響的住戶。

檢視房協地價安排

消息人士續說,目前真善美村約有1,000個住戶,而樂民新村則約有3,000戶,故真善美村原址需要分階重建,以安置樂民新村為數較多的住

戶,但並非所有居民均可遷到重建後的樂民新村。

政府在6月底推出房屋新措施,推出新的居屋定價機制,由原來的市價七折調整至五二折出售。林鄭月娥指出,房協是政府房屋政策上的重要合作夥伴,新的居屋定價機制會影響房協資助出售房屋的定價,或會對房協造成財政影響,政府會就此檢視與房協的地價安排。

林鄭月娥還表明,在平民屋宇公司妥善安置居民的前提下,會大力支持落實石硤大坑西邨重建,並提供所需協助,以改善屋邨設施和增加房屋供應。



政府將一幅啓德用地預留作重建真善美村。資料圖片