

# 煥然懿居首期入場費31萬

## 最平314萬有交易 「樓王」開價660萬

香港文匯報訊(記者 岑志剛)市建局首個「港人首次置業先導項目」、位於馬頭圍的「煥然懿居」共450個單位，將於本月3日至23日接受申請。項目以市價六二折發售，最便宜的開放式單位售價約314.2萬元，若做足九成按揭，首期入場費只需31萬元；至於最貴的「樓王」單位則索價660.5萬元。

市建局昨日公佈「煥然懿居」的銷售詳情。項目由兩幢住宅樓宇組成，一共提供450個首置單位，面積介乎261平方呎至507平方呎，以市價六二折定價，呎價介乎11,692元至13,969元，最平的單位售價約314.2萬元，最貴賣660.5萬元。

約八成是開放式或一房單位，分別佔114個及254個；其餘是兩房單位，有82個。申請者必須在港居住滿七年，從未在香港擁有住宅物業和享用過政府的房屋資助，而家庭成員亦須於申請時已與申請者同住。一人申請者入息限額為28,501元至37,050元，總資產不得多於128萬元；家庭申請入息限額則由57,001元至74,100元，總資產限額為255萬元。

### 最高九成按揭

若透過一般按揭保險承造銀行八成按揭，根據市建局「申請人可負擔能力測試」計算，一人申請者最高可負擔490萬元，買到開放式和一房單位，佔全部單位超過八成；而家庭申請者則有能力負擔全部單位。市建局行政總監韋志成表示，按揭證券公司將會為買家安排九成按揭，詳情稍後公佈。

今次項目最貴的「樓王」位於第二座，為最高層36樓的C室兩房單位，實用面積達507呎，呎價達13,028元；至於最平的「上車盤」則屬第一座6樓C室開放式單位，僅售314.2萬元。換言之，若盡造九成按揭，首期入場費最低只需31萬元。

市建局將於明年3月抽籤，6月揀樓，預料2020年入伙。申請費240元，申請者可親身到大角咀「市建一站通」、上網或郵寄提交申請，惟一人申請者不可申請兩房單位。根據電腦抽籤結果，合資格申請者會獲編配優先次序號碼，市建局會在每個選購單位階段，邀請10名合資格申請者揀樓，其中六名是家庭申請者，四名是一人申請者。

### 揀樓前再評估 將影響補價

市建局行政總監韋志成表示，現時難以估計銷情，政府是希望透過有關項目，了解市民對

**項目詳情**

地點：土瓜灣馬頭圍道43號至45J號，鶴園街6號至8號及春田街1號至23號

地盤面積：29,000平方呎

單位數目：兩座約450個單位

單位種類：開放式單位114個；一房單位254個；兩房單位：82個

單位面積：261平方呎至507平方呎

單位呎價：11,692至13,969元

單位售價：314.2萬至660.5萬元

預料入伙時間：2020年中

**銷售安排**

申請：1月3日至23日晚上7時，親身、郵寄或網上形式交表

申請費：240元

抽籤時間：2019年3月

揀樓時間：2019年6月

資料來源：市建局  
整理：香港文匯報記者 岑志剛

首置盤的反應。他表示，以六二折發售，會令市建局少收10多億元，但如果撇除「首置」先導計劃的單位，還有40多個單位、商場及停車場未售出，若全部均以市價出售，收入將會非常接近成本。他又說，單位售價不會因應樓市變化再變動，但在揀樓前將會再評估單位市價，折扣有可能因此而調整，影響將來補價金額。

此外，煥然懿居的首置單位設有5年轉售限制，市建局亦不會回購單位。韋志成解釋，今次對象是收入較高的申請人，上流換樓機會較大，較有條件換樓，如果將轉售限制年期設定太長，可能會對他們造成不便，故此認為5年禁售期合適。

### 特稿 監測水電煤 共用洗衣廊

市建局在「煥然懿居」引入智慧生活設施，所有單位均會配備家居智能顯示屏，可顯示水電煤用量和升降機所在樓層等，讓住戶安坐家中「等升降機到」；惟開放式單位內將不設洗衣機，若住戶不選擇在室內安裝，便需要額外付款，使用共用洗衣廊提供的服務。

市建局1月3日起於大角咀奧柏、御峯商場設有示範單位，並於1月2日起接受市民預約參觀。現場設有3個示範單位，包括兩個以2座18樓D室開放式單位為藍本，實用面積約284方呎，其中一個連裝修，另一個為「清水房」；另一單位以第一座18樓D室為藍本，屬一房「清水房」，實用面積302方呎。根據售樓書，除平台單位之外，所有一房和兩房單位均設有露台，而兩房單位其中一個睡房更設有工作平台。

香港文匯報記者現場觀察所見，開放式單位入伙時已設有微波爐、煮食爐、抽油煙機，但不提供洗衣機，廚櫃內預留了去水位，可讓住戶自行安裝。

市建局行政總監韋志成表示，在項目

一座的三樓平台設有共享洗衣廊，提供6個洗衣機和6個乾衣機，不過需要額外付款；樓層亦有共享儲物空間，讓居民可靈活善用單位室內空間。

此外，市建局為「煥然懿居」引入「智慧」生活設施，450個首置單位都會配備家居智能顯示屏，讓住戶監測家居水電煤等能源消耗數據、室內濕度及空氣中揮發性有機物水平和同層的垃圾重量，更可顯示升降機狀態，讓住戶安坐家中等待出門。住戶亦可透過顯示屏與訪客即時對話、致電管理處，以及預約會所設施，並接收收到屋苑管理資料和閉路電視畫面。

香港文匯報記者 岑志剛



林鄭月娥(右二)收到獨立檢討委員會提交的《香港專營巴士服務獨立檢討委員會報告》。

香港文匯報訊(記者 文森)大埔嚴重車禍後成立的香港專營巴士服務獨立檢討委員會完成聆訊，昨日委員會主席倫明高、成員歐陽伯權和羅康錦，向行政長官林鄭月娥呈交報告。林鄭月娥感謝委員會的努力，在九個月內完成檢討並提交報告。

行政長官辦公室表示，由於報告可能觸及專營巴士營辦商的敏感商業資料，以及事件中的巴士車長已被落案控告誤殺罪名，政府會仔細研究報告內容，並會就報告公佈方式及其他相關事宜徵詢律政司的意見。政府在作出決定後即會以適當方式公佈報告。

今年2月在大埔公路發生專營巴士的致命事故，造成19人死亡。政府隨後於今年3月成立香港專營巴士服務獨立檢討委員會，委員會於3月底正式投入運作，審視專營巴士的運作和監管制度，並提出建議。

# 批攬隧「揪住搶」「大西北」人促撤加價



梁志祥與多個元朗區議員及社區幹事抗議大欖隧道加價。受訪者供圖

香港文匯報訊(記者 何西)大欖隧道今日起加價，私家車及的士加4元至48元，巴士等車輛加幅由8%至10%不等，對於「大西北」居民而言勢成負擔。

梁志祥：應免專巴村巴隧道費

民建聯立法會議員、新社聯會長梁志祥聯同多名元朗區議員及社區幹事，昨日到大欖隧道示威，直言元朗、天水圍居民被「揪住搶」，感到「憤怒了」，因巴士公司會以加價為加價、減班次的藉口，要求隧道公司撤回加價，同時豁免專營巴士及村巴隧道費，換取對方減價加班。

梁志祥，元朗區議員李月民、呂堅、趙秀嫻、馬淑燕、蕭浪鳴、郭強、黃煒鈴、黃卓健、湛家雄及多個社區幹事，昨日到大欖隧道示威，並向隧道公司代表遞交請願信，抗議隧道加價，呼籲停止「與民為敵」。他們批評大欖隧道「不理市民死活」，單方面宣佈自元旦起大幅加價，令市民百上加斤，直言是對元朗、天水圍居民「揪住搶」，因為他們每日出入市區，除了迫爆的西鐵外，別無選擇地要依賴大欖隧道，相信巴士公司又會以加價為藉口去加票價及減班次。

他們認為「君子愛財，取之有道」，促請隧道公司立即撤回無理加價，並同時豁免專營巴士及村巴的隧道費，換取巴士降低票價及增加班次，又認為運輸及房屋局在批准其加價申請時，亦應計算其母公司在隧道引伸的收益在內。

眾人直言「元朗、天水圍市民憤怒了」，希望隧道公司能體恤市民的苦況，停止與民為敵，多做一些民生事情，成為港人引以為傲的良心企業。

他們也將會在本月10日的元朗區議會上列入議程討論，表達市民的強烈反對。

### 「派錢」2月收表 需符6條件

香港文匯報訊(記者 文森)政府昨日宣佈，關愛共享計劃由今年2月1日起至4月30日接受申請。

市民可於1月21日起在計劃的專頁(css.gov.hk)下載申請表格，或到民政事務總署各區民政諮詢中心、在職家庭及學生資助事務處轄下的學生資助處或在職家庭津貼辦事處(職津處)索取申請表格。符合資格者，可根據計劃申請4,000元。

政府發言人表示，申請者須符合以下資格，包括(i)年滿18歲；(ii)持香港身份證(包括新來港者，但不包括來港工

作、求學或接受培訓的香港非永久性居民及其受養人，也不包括以訪客身份來港者)；(iii)通常居住在香港(包括暫時離開香港而在合理預期情況下會返回香港居住者，例如因出差、留學或求醫而離港的香港居民，但不包括已移居海外者)；(iv)沒有受惠於2018至2019年度財政預算案就綜合社會保障援助、長者生活津貼、高齡津貼或傷殘津貼發放的額外兩個月款項；(v)毋須繳交2017/2018課稅年度的薪俸稅；以及(vi)在香港沒有物業。

任何人如符合上文(i)至(v)項資格，但在香港只擁有一所物業作自住用途，而所得的2018至19年度差餉寬減額少於4,000元，可申領4,000元扣除差餉寬減的餘額。

任何人如在香港擁有一所物業而該物業並非用作自住用途，或在香港擁有超過一所物業，則不符合計劃的申請資格。

任何人符合上文(i)至(iv)項資格，但須繳交港課稅年度的薪俸稅，如在香港沒有物業，而所得的2017/18課稅年度的

薪俸稅稅款寬減額少於4,000元，可申領4,000元扣除薪俸稅稅款寬減額後的餘額。

另外，如在香港只擁有一所物業作自住用途，而所得的2017/18課稅年度的薪俸稅稅款寬減額和2018至19年度差餉寬減額合計少於4,000元，可申領4,000元扣除差餉寬減及薪俸稅稅款寬減額後的餘額。

發言人指，職津處將會透過不同渠道宣傳計劃的申請資格和申請安排。除了電視和電台廣播外，職津處亦會在多個政府辦事處張貼海報和派發小冊子，並會為各持份者和有興趣的團體安排簡報詳情已載於計劃的專頁。