

春田街地盤擬建第二個首置盤

料供約300伙最快3年後售樓花 市建局倡政府「鬆綁」借貸上限

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）最新出爐的施政報告要求市建局在重建項目，提供首置上車盤及資助出售房屋。市建局主席周松崗昨日透露，擬在「煥然懿居」旁的春田街地盤推出全港第二個「首置盤」，作為「煥然懿居」二期，料可提供約300個單位，以兩、三房單位為主。不過，周松崗強調相關建議仍需待市建局董事會審批，即使獲通過，最快都要3年後才能預售樓花。市建局行政總監韋志成則明言，推出首置項目涉及大量開支，定會拖慢其他項目的重建步伐，對該局構成財政壓力，但如非必要，也不希望政府注資，反建議政府「鬆綁」放寬該局的借貸上限。



■市建局擬在「煥然懿居」旁的春田街地盤推出全港第二個「首置盤」。香港文匯報記者 攝

市建局財政狀況

市建局興建首置盤

2016年至2020年 市建局斥資12億至13億元興建；在2020年交樓後，該局才有收入，預計回籠32億元

2020年後 32億元扣除12億至13億元成本後，以20億元再收購舊樓發展下一個項目，但過去幾年收購呎價不斷上升，20億元「無咁好使」，下一個項目規模將變更細

假設沿用與發展商合作的模式

2015年 招標與發展商合作，以2015年初的估算，項目招標地價為17億元，之後由發展商建屋

2016年至2020年 收到17億元後，市建局即時可用於收購其他重建項目

2020年後 馬頭圍道項目，以及更多重建項目落成

註：上述例子為市建局首個首置盤「煥然懿居」，2010年市建局開展馬頭圍道項目，2015年以約14億元完成項目收購及清場

資料來源：市建局
整理：香港文匯報記者 陳廣盛

市建局於施政報告中被政府賦予多項新任務，包括提供更多首置或其他類別的資助出售房屋單位、協助重建公務員合作社地段，以及協助非政府機構興建過渡性房屋（見另稿）等。周松崗昨日與傳媒聚會時表示，檢視過手頭上的重建項目後，暫只得土瓜灣春田街/崇志街項目，仍然未與發展商合作招標，故極大機會成為下一個首置盤，但一切有待董事會拍板。

放寬按揭限制 三房可負擔

市建局行政總監韋志成補充，該地盤由於在全港首個首置盤「煥然懿居」旁邊，可作為「煥然懿居」二期，料最多可提供約300個單位，最快3年至4年後可以預售樓花形式推售；局方汲取「煥然懿居」經驗，會提供更多兩房，甚至三房單位。

他續說，政府放寬按揭限制後，相信以首置的入息限額，市民可負擔到約500呎的三房單位，而由於增建兩房及三房單位，料日後推售項目時，毋須設家庭優先購樓限制。

不過，韋志成明言，將春田街/崇志街項目轉成首置盤會拖慢其他項目的重建步伐。他以

「煥然懿居」為例解釋（見表），第一、市建局不能就項目招標與發展商合作，少了投標地價收入；第二、市建局還需要在財政儲備中承擔建屋成本，令局方的現金流大減，現金流回籠慢，也拖慢其他重建項目的收購時間。

盼容許市建局借貸超60億

韋志成指出，市建局目前的現金流約120億元，預計到明年3月剩餘約100億元。若按原定計劃，即不須提供首置盤，市建局或需在未來4年至5年開始需要借貸，以應付未來工作的資金需要，最高借貸幅度達80億至90億元；若要配合政府的新任務、推出首置盤，該局則需要更多現金流配合，政府有必要增加市建局的資源：「做幾多視乎政府畀到幾多資源。」

他續說，由於政府只容許市建局向銀行最多借貸60億元，故期望政府在這方面可「鬆綁」；政府其餘的支援亦可包括向該局撥地、規劃上放寬地積比率，最後手段才是直接注資。

測量師學會房屋政策小組林家輝則稱，第二個首置項目選址，鄰近沙中線土瓜灣站，位置優越。他又指，既然項目已完成收購，清拆應可於半年內完成，認為應可更早預售樓花。



■春田街地盤料可提供300個單位。香港文匯報記者 攝

三幅地研建過渡屋邨 料供約千伙

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）特首林鄭月娥在最新一份《施政報告》提出要增建過渡性房屋，包括「過渡性房屋屋邨」，以達至未來3年可提供1萬個單位的目標。市建局昨日透露，政府已提出3幅分別位於大角咀、打鼓嶺、洪水橋的土地，將提供予市建局研究興建「過渡性房屋屋邨」的可行性，初步估計該3幅地最多合共可建約1,000個單位。

市建局行政總監韋志成表示，政府已將3幅分別在大角咀、打鼓嶺及洪水橋的土地交予該局研究興建「過渡性房屋屋邨」的可行性，其中洪水橋、打鼓嶺選址屬「政府、機構、社區用地」，需要改劃用途；大角咀選址則為熟地，且不用改劃用途，意味如果研究後發現可行，大角咀土地應該是最快可建邨的選址。

韋續說，初步評估該3幅地最多可建合共約1,000個單位，根據局方的概念圖，「過渡性房屋屋邨」將以組裝合成法，「砌積木」般將改裝貨櫃砌成樓高4層的屋邨，邨內提供1人至3人單位。

不過，韋強調市建局只會負責規劃研究、基建配套等工作，涉及



▲◀過渡性房屋屋邨概念設計圖片。

費用會由政府支付，而興建單位及營運管理最終仍會交非政府組織負責。

另外，市建局已於九龍城物色到兩組適合重建的公務員建屋合作社樓宇作試點計劃，並於兩至三個月內於董事局討論，預計明年初公

佈啟動項目。該兩組樓宇預計提供約3,000個單位，其中800個至900個為公營房屋單位，預料上述公營房屋單位會直接交由房委會或房協負責興建，但收購樓宇的費用仍然由市建局負擔。

羅致光：推租津或令租金上升



■羅致光 資料圖片

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）房屋問題屬香港重中之重，最新一份《施政報告》提出多項覓地建屋措施，但仍有不少人希望政府

能為基層推出租金津貼。勞工及福利局局長羅致光昨日在一個電台節目上表示，目前輪候公屋時間愈來愈長，且相信未來兩、三年也無機會縮短輪候隊伍，因此有理由考慮推出租金津貼，但要同時考慮政策的副作用，包括會令租金上升等，政府需要衡量政策的負面效果及如何應對。

羅致光昨日指出，面對現時公屋輪候時間愈來愈長的情況，的確有理由考慮推出租金津貼，但要同時考慮可能會導致租金上升等負面效果，「究竟租金津貼是否真的幫到租客呢？會否令租金上升呢？如果一併實施租金管制，同時要考慮租金管制的負面效果及如何減輕那些效果，必須好好衡量。」他續

說，如推行租金管制要立法，當中必須經過研究及諮詢立法會，到拍板後又要成立系統及請人執行，整個過程要4年至5年時間。

羅致光表示，最新一份《施政報告》仍未就租金津貼有定案。至於「N無津貼」恒常化的問題，他指是其中一個選項，但機會較低，因為當年發放「N無津貼」時，未有長者生活津貼及在職家庭津貼，故必須從整個制度去看。

他並指，政府已於今年8月公佈一系列基層紓困措施，包括向綜援、長者生活津貼、生果金及在職家庭津貼申請者額外發放一個月津貼，但必須經立法會財委會通過撥款，期望財委會恢復正常運作後，連同積累的项目盡快審批。

阿舜挺推首置助「上車」

香港文匯報訊（記者 文森）身兼市建局非執董的立法會議員鄭泳舜指出，支持市建局再推出首置項目，並參與支援過渡性房屋及重建兩個公務員合作社計劃，這有助肯定市建局在供應資助房屋方面的角色。

鄭泳舜指出，市建局上次推出「煥然懿居」450個單位，八成準買家為80後及90後，相信今次再推首置項目，也會同樣受青年家庭歡迎。

就過渡性房屋方面，由於政府接受民建聯建議，於3年內供應1

萬個單位，鄭泳舜期待市建局、房協等一起興建，其後才交由非政府機構營運。

另一位市建局非執董、立法會議員麥美娟表示，市建局過去數年雖有盈餘，但若繼續發展公營房屋，資源上會有壓力，政府應該向市建局提供資源。

鄭泳舜已報名參加區議會選舉，同區的南昌北參選人包括公民黨劉家衡，以及未有申報政治聯繫的王曉聖；麥美娟則參選偉盈選區，同區還有公民黨洗豪輝。