

市建局「樓換樓」出招 須補差價0.7%至16%



▲(左起)溫兆華、羅義坤及譚小瑩在市建局樓換樓項目設計及定價記者會上，前為啓德新樓模型

市建局公布第一個重建賠償「樓換樓」計劃的呎價，馬頭角北帝街／新山道為首個參與的重建項目，市建局以較收購價高百分之〇點七至百分之十六的呎價，向北帝街／新山道業主提供共九十九個「樓換樓」單位作選擇，倘若業主欲換高層大單位，便需多補最多達一百三十三萬元。惟「樓換樓」單位預計要四至七年後才可入伙。發展局局長林鄭月娥形容，「樓換樓」呎價對業主具吸引力，但有測量師指，有興趣計劃的業主，需同時計算未能入住的四至七年間需支付的可補差價。

本報記者 黃芷慧

馬頭角項目率先參與

市建局昨日首次公布「樓換樓」的詳情，率先參與計劃的為馬頭角北帝街／新山道重建項目，市建局提出收購呎價為八千九百三十九元。項目內約二十名的自住業主，除可選擇現金賠償外，同時亦可選擇在原址「樓換樓」及啓德「樓換樓」。

兩個「樓換樓」的計劃，將合共提供九十九個單位供自住業主選擇，呎價全以實用面積計算：包括啓德高座及低座項目，可提供五十

個單位，單位面積介乎三百二十三至六百六十九平方呎，呎價介乎九千零四十五元至一萬零三百五十八元，即業主最低入場價為二百九十二萬元至最高六百九十二萬元；而北帝街／新山道原址重建項目，可在低層提供四十九個單位，單位面積介乎二百四十八至六百九十二平方呎，呎價介乎九千零三元至九千三百四十六元，即業主入場價為最低二百二十三萬元至最高六百四十六萬元。

「樓換樓」計劃單位呎價之定價，按樓層高度劃分，樓層越高呎價越貴，換言之，若以

北帝街一個業主原本單位面積為六百二十六平方呎的單位來說，可獲約五百六十萬元賠償，而若業主選擇面積相若的原址樓換樓單位，便無須支付差價；但若選擇啓德高座內較高樓層的單位，便需補價約三十萬。

預計四至七年後入伙

啓德項目將於二〇一四至二〇一五年預售樓花，二〇一六至二〇一七年可入伙，由市建局自行發展，採實而不華的設計，沒有酒店式的大堂和泳池等設施。至於北帝街／新山道項目，預計在二〇一八至二〇一九年落成交樓。換言之，「樓換樓」單位約在四至七年後可以入伙。

市建局行政總監羅義坤表示，價格由超過一名專業測量師，按市場環境而釐定，全經合理分析和具足夠代表性。北帝街／新山道項目樓齡為五十年，單位原本平均面積為六百平方呎，估計逾一半業主無須補付差價，便可選擇「樓換樓」計劃內的單位。

林鄭：有一定吸引力

發展局局長林鄭月娥昨日出席公開活動後表示，市建局昨日公布的首個「樓換樓」價格非常實在，以較收購價多支付低至百分之〇點七，便可買入面積及樓層與舊單位相若的新樓，相信對舊區自住業主有一定吸引力。她不認同「樓換樓」定價是迫業主買低層單位，強調「樓換樓」精髓是給業主多一個選擇。

美聯測量師行董事林子彬表示，市建局在有關項目作出的收購價十分吸引，與該區二手樓樓價接近，業主甚至能以收購價在同區購入較大的單位，如一九九八年入伙的欣榮花園，目前實用面積呎價只約七千元；而同區較新的傲雲峰，呎價亦只九千至一萬一千元。他又認為，是次市建局的「樓換樓」項目呎價合乎市場水平，惟買家目前未能掌握項目的落成質素，加上沒有其他居所的業主，在等候項目落成期間，至少需支付四年的市值租金，因此業主需小心考慮其個人財政狀況。



▲馬頭角北帝街／新山道重建項目的住戶將率先參加「樓換樓」計劃
資料圖片

市建局「樓換樓」四部曲

- 自住業主在接獲收購通知後，需在60日內回覆，接受收購與否。一旦接受收購，便需決定接受現金或「樓換樓」；而接受「樓換樓」的自住業主，需同時決定其心儀單位，即單位大小及樓層。
- 市建局會在收購期結束後14天內，為接受「樓換樓」的自住業主安排抽籤，決定業主能否配得心儀單位。所有未能在首輪抽籤分配到任何單位的業主，根據第二輪抽籤所分配的優先次序，選出「樓換樓」內餘下的任何樓層和呎數的單位。
- 業主在完成抽籤程序的7天內，需與市建局簽訂「承諾書」，並將3成新樓價先暫放到律師樓。
- 直至預售樓花時，市建局向業主發出「預售樓花同意書」，並在30個工作天內，為業主需進行第三輪抽籤決定「揀樓」優先次序。業主在獲分配單位後，需與市建局簽署「新單位臨約」及「新單位買賣合約」，並須向市建局支付餘下7成樓價。

不求豪華

啓德樓着重「優質實用」

市區重建局希望用來「省靚招牌」的啓德「樓換樓」項目，採用「優質實用」設計，不走豪華路線，不建「蛋糕樓」，單位戶戶有對流窗，住客共用設施在頂樓，所有住戶可共享整個屋苑最優靚景觀。

啓德「樓換樓」項目有兩座大廈，高座有二十一層高，低座單位特別為長者設計，樓高只有五層。市建局執行董事譚小瑩表示，設計特點之一是重視自然通風，項目沒有基座平台，即不是興建「蛋糕樓」，避免阻礙地面通風，而且每個住宅單位及每層電梯大堂都有對流窗。項目有高綠化率，整個地盤綠化覆蓋率高達三成，單是地面綠化率已有兩成。

另一最大特點是住客共用設施在樓宇的頂層，而且不走豪華路線，不設游泳池，不設餐飲設施，也不設私家車停車場。樓宇大堂採實用設計。單位間格實用，小型單位不設露台，三房單位兩個浴室中一個是浴缸，另一個是花灑浴間。而且採用耐用材料，減低日後的維修管理費用。

反應一般

業主傾向揀現金補償

是次市建局向馬頭角北帝街／新山道業主提出的收購價不俗，而「啓德樓換樓」的定價亦與同區私樓相若，但不少業主認為，「啓德樓換樓」仍需等數年後才落成，不欲先「蝕」租金；加上，若選擇與目前單位大小相同的「樓換樓」，均要補差價，因此傾向選擇現金補償，再購買同區舊樓。

年約六十歲的李太，一家三口同住北帝街三十號A四樓，為該單位的自住業主，單位約七百平方呎，以市建局收購呎價八千九百三十九元來說，相當於獲賠償六百二十六萬元左右。但李太坦言，未必會考慮市建局的「樓換樓」方案，「除非佢畀我即刻上樓，如果係要等，我又要搵地方租，又要洗一筆錢，咁我寧願拎現金，再係同區買舊樓。」李太又指，一家人一直習慣住大單位，不想「大屋搬小屋」；加上，即使選擇「啓德樓換樓」，獲配相同樓層和單位尺寸，李太仍要額外補八十多萬元差價。



定價嚴謹

▲供「樓換樓」計劃業主選擇的啓德新樓
市建局設計圖片

呎價參考同區七樓盤

是次北帝街的收購價是按照市建局一貫收購政策，以同區七年樓齡樓宇計算，至於「樓換樓」的單位呎價定價，乃參考同區七個私樓價格釐定，包括最新二〇一〇年落成的譽·港灣、二〇〇八年落成的太子匯、潮樓和匯豪山、二〇〇六年落成的翔龍灣和豪門，以及二〇〇五年落成的興基豪園，這些樓盤的實用面積呎價介乎七千一百四十三元至一萬零九百九十一元。

市建局一律在二月六日進行鎖價，兩組測量師會計算「樓換樓」項目內所有樓層區域的單位平均呎價，市建局會取兩組測量師各平均呎價的平均數值，再定出樓層區域所有單位的固定呎價。市建局物業及土地總監溫兆華表示，市面上的豪宅，多採用名牌高檔貨、或常見的大堂水晶燈等，測量師會結合上述因素去調整「樓換樓」的參考價，一般約調低呎價百分之二至八，而以譽·港灣來說，更可調低百分之二十。

市建局將會向北帝街／新山道業主發出收購通知，並決定是否接受收購價，一旦接受，業主需要在六十日內選擇其心儀的樓換樓項目及單位大小、樓層。市建局會在收購完成的十四日內為業主進行首次抽籤，未能在首次抽籤獲單位分配的業主，可繼續第二輪抽籤，按優先次序選擇其他單位。而所有獲分配單位的業主，需在預售樓花時再次抽籤，按先後選出確實單位。

市建局表示，所有已進行首次或第二輪抽籤的業主，在預售樓花前，均不得轉讓買賣權，若業主在此期間去世，或經濟狀況有異而未能購買單位，當局會按個別情況處理。至於業主在購買單位後不能即時轉售，市建局表示，一切根據預售樓花時的當時法例而定。

馬頭角重建項目「樓換樓」呎價

樓層	實用面積呎價(元) (較原區7年樓呎價)	單位實用面積 (平方呎)	單位售價 (萬元)
啓德高座(H3)			
18至21	10358(+16%)	449至669	465至692
13至17	10124(+13.3%)	449至669	454至677
8至12	9869(+10.4%)	449至669	443至660
3至7	9579(+7.2%)	449至669	430至640
1至2	9180(+2.7%)	449至669	412至614
啓德低座(L1)			
3至5	9196(+2.9%)	323至467	297至429
1至2	9045(+1.2%)	323至467	292至422
原址重建*			
3至7	9346(+4.6%)	248至692	231至646
1至2	9003(+0.7%)	248至692	223至623

註：*原區7年樓呎價為8939元，即市建局向馬頭角北帝街／新山道自住業主提出的平均收購呎價

*重建後物業最低7層撥作樓換樓用途

資料來源：市區重建局

馬頭角業主「樓換樓」舉例

業主情況：現住單位實用面積626平方呎，市建局提出收購呎價8939元，可獲現金補償額560萬元。

選購單位	單位實用面積 (平方呎)	補價 (萬元)	剩餘金額 (萬元)
啓德高座(H3)			
1至21樓三房單位	650至669	37至133	—
13至21樓兩房單位	563至567	1至28	—
14至21樓兩房單位	542	2	—
1至21樓一房單位	449至465	—	78至147
1至12樓兩房單位	563至567	—	0至43
14至21樓兩房單位	542	—	11
啓德低座(L1)			
全部單位	323至467	—	130至267
原址重建			
1至7樓三房單位	692	63至87	—
1至7樓開放式、一房及兩房單位	248至564	—	33至336

資料來源：市區重建局

影響有限

料不會成為啓德賣地指標價

市建局啓德「樓換樓」項目為啓德地盤內首個推出的私人項目，項目率先公布呎價，會否成為將來啓德賣地的指標價？有測量師指，該呎價甚具參考作用，但由於市建局是次項目着重「實而不華」，與一般私人發展商的目標市場不同，因此未能達指標作用，不會影響賣地價格。

美聯測量師行董事林子彬表示，啓德「樓換樓」鄰近日後的港鐵沙中線，與同區二手樓具競爭力，惟一般私人發展商重視華麗，樓盤有住客會所，市建局則主張「實而不華」，兩者條件及基礎不同，因此市建局是次的呎價，難以作為整個啓德地盤的賣地指標，「除非發展商買地時寫明自己起實而不華，但相信唔會啱囉。」

林子彬指，發展商投地，主要考慮地皮受到什麼限制，假若不限量不限制，發展商會願意以高價投地去興建一些更華麗，如有海景的樓盤，以求將定價定得更高，因此，他指市建局「樓換樓」項目只具參考作用，並非指標作用。

▼啓德將來的賣地價格預料不會成為影響
資料圖片

