

六居屋擬59折定價 推逾4800伙

「上車」最平7.8萬元 何文田樓王售529萬

新一期居屋建議名單出爐！據了解，房屋委員會最快五月推售六個新居屋，分別位於何文田、長沙灣、荃灣、將軍澳、馬鞍山和沙田，合共4871個單位，建議以市值59折定價，沙田旭禾苑售價最低，「入場價」156萬元，綠表申請人首期只需7.8萬元，今期「居屋樓王」何文田冠德苑最貴大單位529萬元，可望於11月揀樓時以現樓發售，其餘屋苑均可望於揀樓後一年內入伙。

大公報記者 朱樂怡

房委會將於本周五討論新一期居屋安排。消息透露，房署建議「居屋2019」六個新屋苑，平均實用面積呎價6961至8551元，最快五月開始接受申請，八月攪珠，11月揀樓。今期居屋全是市區與擴展市區靚盤，距離港鐵站步程約10分鐘內。過去22個「揀訂」居屋單位，包括元朗屏欣苑九個單位、觀塘彩興苑八個、梅窩銀蔚苑兩個、梅窩銀河苑兩個，沙田嘉順苑一個，將於同期推售，建議平均實用面積呎價4275至7619元。

今期「樓王」何文田冠德苑有三座大廈共603個單位，全部面積約445平方呎以上，當中52%單位面積達568平方呎。將軍澳雅明苑則是今期規模最大屋苑，兩座大廈共1395個單位，大中小單位都有，約380平方呎的中型單位最多，佔66%，亦有52個面積約566方呎的大單位。六個屋苑中，何文田冠德苑預計九月底落成，可望最早入伙，其餘五個預計先後於明年六月至十月落成。

白表家庭入息限額擬增至5.8萬

若連同將於今年推出的綠置居近3700個單位計算，今年料有近8600個資助房屋單位出售。居屋售價由上一期的市值52折，調整為今次建議的59折，而綠置居折扣率較居屋多10%，意味今年綠置居或以市值49折出售。

消息稱，房屋署建議放寬白表申請資格，家庭與單身入息限額分別增至5.8萬和2.9萬元，資產限額分別為201萬與100.5萬元。

房委會早前考慮提高白表申請人的配額比例，消息人士稱，白表申請宗數在過往的居屋都佔申請總數的85%至90%，在2016與2017年的居屋計劃，綠白表配額比例雖各佔50%，但白表買家實際分別認購了70%及60%單位，經平衡後，建議今期維持比例各佔50%。房署並建議，預留1500個家有長者優先家庭的單位配額，及500個單身配額。

公屋聯會總幹事、房委會資助房屋小組委員招國偉稱，贊成提高白表入息限額，但對維持綠白表現有配額比例感失望，他稱若以全年高達8600個資助出售房屋單位量計算，白表配額只佔30%，認為房委會應於綠置居恆常化後，增加白表買家配額。他稱今期居屋均在市區或擴展市區，且是近期樓花，料會相當受歡迎。

民建聯立法會議員柯創盛認為，一次過推售近5000個居屋單位，有助申請人中籤機會稍稍提高，但當中約三分之一是從2020/21年度抽調過來，意味下年度資助出售房屋供應要過「緊日子」。他預料，今次單位位置及售價均有吸引力，相信申請宗數可達20萬以上。

新一期居屋小資料



冠德苑（何文田常樂街）

座數，單位數目：三座，603個
實用面積：約445至568平方呎
建議平均呎價*：8551元

建議單位售價：325萬至529萬元

位於名校林立的小學34校網。旁邊為東何文田配水庫遊樂場、步行六分鐘到佛光街體育館、步行約10分鐘到港鐵何文田站



凱德苑（長沙灣發祥街西）

座數，單位數目：一座，814個
實用面積：約279至522平方呎
建議平均呎價*：7783元
建議單位售價：195萬至435萬元
毗鄰多間學校如聖瑪加利男女英文中小學、英華書院等，步行約10分鐘到港鐵荔枝角站

尚文苑（葵涌德士古道）

座數，單位數目：一座，494個
實用面積：約286至459平方呎
建議平均呎價*：7180元
建議單位售價：177萬至354萬
毗鄰大窩口邨，對面街是大窩口商場，步行約10分鐘到港鐵大窩口站；距離仁濟醫院10分鐘步程

雍明苑（將軍澳至善街）

座數，單位數目：兩座，1395個
實用面積：約282至568平方呎
建議平均呎價*：7509元
建議單位售價：183萬至455萬
距離將軍澳港鐵站約10分鐘步程，上蓋有大型商場；向海方向行10分鐘到將軍澳海濱公園；距離調景嶺體育館約20分鐘路程

錦暉苑（馬鞍山恆健街）

座數，單位數目：一座，735個
實用面積：約276至455平方呎
建議平均呎價*：7180元
建議單位售價：156萬至348萬
臨海屋苑，五分鐘步程內到海濱長廊，毗鄰馬鐵線恒安站，附近有馬鞍山遊樂場及運動場

旭禾苑（沙田坳背灣街）

座數，單位數目：一座，830個
實用面積：約294至463平方呎
建議平均呎價*：6961元
建議單位售價：173萬至336萬
附近大部分是工業大廈，前面是城門河，距離港鐵火炭站五分鐘步程

註：*為實用面積 大公報記者整理

首推網上交表 白表撤「共住」要求

房屋署建議，撤銷白表申請時需與家庭成員「共住」的規定，並簡化申請，申請者可使用同一份申請表，一併申請「居屋2019」及「白居二2019」。被詬病多年的申請安排，今年會有轉變，房署計劃新一期居屋申請全面電子化，綠白表申請人均可於網上交表和繳付申請費，但綠表仍要「做多步」。

樓價貴租金高，不少夫婦婚後可能仍要分開居住，消息透露，房署有見及此，加上考慮到有些已遷出自住的成年人，或想為照顧年長父母，購買居屋共住等，所以建議撤銷白表申請資格規定中，申請表上所有家庭成員須於遞交申請時與申請者「共住」的規定。

同一表申居屋「白居二」

房署並建議，今年的居屋計劃、白居二計劃繼續一併推出，但兩項計劃不再使用獨立的申請表，而是同一份申請表，申請人填表時，選擇申請居屋或白居二，或兩者兼選。

兩計劃的申請與攪珠期一樣，但白居二合資格申請人今年12月才獲發出批准信

，以申請「購買資格證明書」。

房署今年首推網上申請，申請人在網上交表和付費後，會收到確認電郵，稍後再有電郵通知申請編號。綠表申請者在網上交表後，所屬屋邨辦事處會聯絡要求提交所有家庭成員簽署的承諾，同時收到電郵確認申請編號。

據悉，綠表申請者可在申請表上選擇參加下期居屋，不用再交表或申請費的安排亦會恆常化，若下期居屋申請時狀況有變，如一人申請變家庭申請，要在下期居屋截至申請前通知房委會。

白居二「加碼」至3000額

消息透露，房屋署建議白居二「加碼」，全年配額由去年的2500個，增至3000個，家庭和一人申請配額比例維持九比一。房署並建議放寬轉售限制，買家若於買樓兩年內破產，或經濟情況突然惡化無力供樓，可向房署申請轉售單位。地產代理界人士表示，增加配額會否推高二手居屋樓價，要視乎多少居屋業主肯放售，過往經驗這類業主不多，但估計白居二「貴極有個譜」。

消息稱，房屋署去年收到逾六萬宗白居二申請，數目衆多，而取得「可供出售證明書」在第二市場出售居屋單位的業主數目亦

見穩定，2013年至2018年期間每年約3200人；2013年及2015年「臨時計劃的配額」使用率平均60%。有見及此，房署建議增加配額。

中原地產高級聯席董事黃良昇回覆《大公報》表示，二手居屋向來少業主放售，因為業主轉投私樓市場較貴，故用不完白居二配額的機會高，至於增加配額會否推高二手居屋樓價，他認為白居二「貴極有個譜」，「除非係樓王，否則買家見到二手居屋的價錢，高過五九折的新居屋好多，成市價六、七成，都會返轉頭再抽居屋。」

元朗青年宿舍料明年底可申請 月租2000元起



▲元朗青年宿舍預計2021年第三季落成，圖為二人單位模擬圖 保良局供相



潘先生（21歲，大三學生）：如果是（月租）2000蚊就ok，不過位置唔方便，現在與家人住公屋，兩年後再睇下中唔申請，但有入息限制，覺得五年都無可能儲夠錢買樓。



張同學（18歲，中六學生）：起碼好過住喺（月租）6000蚊的劏房，我同家人住公屋，兩個人一間房，沒有私人空間，若有穩定職業會希望搬出來自己住，不過相信青年宿舍應該好多人爭。



孔先生（23歲，在職人士）：（月租）2000蚊超吸引！覺得好抵，會想申請，不過位置不方便，如果有接駁巴士會更吸引。現與家人住公屋，同哥哥一間房，目標是十年內能買到居屋。

後生仔點睇？

【大公報訊】記者林海瑩報道：由恒基兆業地產主席李兆基捐地興建、保良局營運的元朗馬田壩的青年宿舍，昨日舉行動土禮，預計提供1680個單人與雙人宿位，面積分別為160及215平方呎，月租約2000元至4000元，最快明年底接受申請，預計2021年第三季落成。行政長官林鄭月娥表示，希望透過善用民間持有的土地資源，以優惠租金為青年人提供實而不華的居住空間，協助他們實踐所想。

該青年宿舍位於馬田壩十八鄉路，四周是村屋，宿舍樓高27層，總建築面積約41159平方米，提供816個單人房及432個雙人房，租金為市值50%，按現市值估算，單人房月租約2000元，雙人房租金約3000至4000元。租期最少兩年、最多五年，租金會按當時市值作調整，預計兩年後落成，落成前九至十個月前開放申請。

負責建築設計的巴馬丹拿集團董事周婉茜稱，所有宿位內有床架、衣櫃、雪櫃及書桌，獨立廁所及淋浴，租客可自買電磁爐煮食。屋苑提供共享設施，包括每層有公共洗衣機及乾衣機。交通配套方面，由宿舍步行三分鐘可到巴士站、巴士車程10分鐘可到朗屏西鐵站，或步行15分鐘到輕鐵站。

林鄭月娥、恒地副主席李家誠擔任動土禮主禮嘉賓。李家誠致辭時稱，青年宿舍將打造出青年成長及發揮的空間，成為培育青年的基地。

青年宿舍入住條件

①18-30歲在職青年、②香港永久居民

③放棄輪候公屋

④單人月入不逾1.7萬元，雙人不超過單人的一倍#

註：單人總資產淨值上限35萬元，雙人70萬元
#入息水平不得超過18至30歲就業人士每月收入的第75個百分值，2014年為1.7萬元，具體要求於接受申請前制定

建築師學會倡「明日大嶼」採立體規劃思維

【大公報訊】政府將於本月底就「明日大嶼」的前期研究向立法會申請撥款，香港建築師學會會長李國興表示，希望政府提出為下一代籌謀的願景，不宜「基建先行」，並採用立體規劃的思維，先構想填海後的土地規劃用途，例如是否需興建地庫，避免「填海後再掘返落去（地底）」。學會認為，明日大嶼可進行兩階段研究，並諮詢公眾意見。

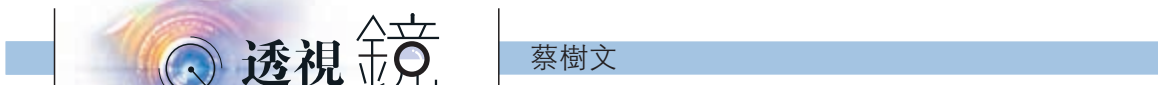
建築師學會新任理事會昨日會見傳媒，會長李國興稱，學會對「明日大嶼」持開放態度，但認為政府在落實填海規模前，應先提出願景與定位，展示未來30至50年的概念計劃。

學會希望，「明日大嶼」將是宜居與智慧城市，破平衡，有立體規劃，未填海前，已對將來的土地由地下、平台以至高層，規劃不同土地用途。他稱深圳



▲建築師學會會長李國興（中一稱，希望「明日大嶼」採取立體規劃的思維

前海正是有立體規劃，例如有地下公園，離地十多米高的便是民商業、託兒所等。學會早前已與發展局局長黃偉綸就「明日大嶼」會面商討，預計四月前提交意見書。



青年宿舍宜延長居住期

政府青年宿舍計劃下的元朗馬田壩項目昨日舉行動土儀式，項目由恒地創辦人李兆基捐出地皮、保良局負責營運，預計2021年落成，讓18至30歲青年以半價市值租金最多租住五年。

特區政府早在2011/2012年度施政報告提出青年宿舍計劃，讓非政府機構善用土地興建青年宿舍，為18至30歲的在職青年提供市值租金六成的短期居所。目前，雖有六個發展項目，但原定今年首季落成的大埔墟寶鄉街2號項目，因工程延誤而延至今年中才落成。

青年宿舍計劃的構思是好，但耗費八年時間仍無法投入服務，實在拖延太久。香港住屋及置業需求，

以青年人最為殷切，盡快為青年人提供不同方式的「上樓」計劃，是社會各界的共同願望和責任。

青年宿舍只有五年租住期，以今天香港的樓價，五年收入能否儲蓄買樓首期，實在成疑。一旦五年後仍儲不到首期，但資產卻可能超過申請公屋的標準，入住青年宿舍的人可能要面對無樓住的困局，這有違興建青年宿舍的本意。

青年民建聯提出將居住期延長至十年，讓青年宿舍居住人的收入及資產能夠有合理及充分時間積累，為日後置業做好準備。這不失為一個好建議，當局宜詳加考慮。