

元朗建300伙「私人居屋」

10分鐘車程可達西鐵站 新世界料5年後落成

新世界發展去年提出發展的「私人版居屋」項目昨日公布最新進展，經已選址元朗欖喜路一幅面積約3萬方呎用地，預計興建約300伙，10分鐘內車程可達西鐵元朗站，本月已向城規會呈交土地改劃申請。至於項目的「漸進式按揭」建議亦有與金管局及銀行業界進行磋商，均有正面回應。若一切順利，項目最快明年動工，最早於2027年落成。



新世界建好生活主席兼新世界發展行政總裁鄭志剛昨表示，今次由新世界牽頭提供資源，盼能解決香港「住屋難、上車難」的問題，為房屋問題找到新出路。

根據宣布，他們已選定一幅在元朗欖喜路約3.03萬方呎的土地，興建一幢大廈提供約300伙單位。團隊已於本月初向城規會提交土地改劃申請，若一切順利，項目最快可於明年動工，最早於2027年落成。

具備社區生活配套

團隊指地皮鄰近多個私人屋苑，土地業權完整，適合發展私人資助房屋項目，而且地皮已具備社區生活配套，交通便捷可達，乘坐公共交通工具約10分鐘內可達西鐵元朗站，亦有巴士直達觀塘和銅鑼灣。此外，步行約10分鐘可達元朗公園、元朗大球場和公眾泳池等社區設施。購物方面，可搭小巴和輕鐵直達元朗市中心，一路之隔的漆柏亦有商店，區內生活配套完善。

今次申請的範圍涉及約7.86萬方呎，2017年獲城規會批准改劃為「其他指定用途（藝術品儲存及公眾休憩用地）」，並於去年正式修訂元朗分區計劃大綱核准圖。不過團隊並未將地盤全部用作建屋，反而將其分為左右兩個部分，左邊部分亦即私人資助房屋的位置，約佔3.03萬方呎，其餘右邊約4.83萬方呎則保留目前用途。

新世界昨於新聞稿中強調，沒有計劃於右邊部分興建私人樓宇，亦未有申請範圍的相連土地。至於為何將地盤一分为二，團隊指右側位處兩條馬路（欖喜路和公庵路）的交界，經顧問評估後認為噪音影響較大，故決定選取左側、離馬路交界較遠的地段興建房屋。

今次私人資助房屋項目建議採用嶄新的「上車易按揭」及「漸進式供款」按揭模式。包括樓宇成交時買家只須承造單位樓價一半的按揭，餘下一半樓價的按揭可在成交後10年內一次過或分階段承造，以解決年輕家庭缺乏大額首期、置業初期供樓吃力的問題。同時還提議參考現行資助房屋的做法，包括擔保期、轉讓限制，以及重新按揭等方面的處理。由於相關建議牽涉現行樓宇買賣及按揭政策，團隊聆聽各方意見並優化建議，待細節落實後，將盡快對外公布。

至於今次資助房屋的申請細節，團隊指正在籌備計劃的申請資格及審批細節，並參考現行居屋資格審批安排，有消息將盡快對外公布。

私人資助房屋項目細節

項目位置：欖喜路

地盤面積：3.03萬方呎

預計總樓面：15.1萬方呎

樓宇數目：1幢

單位數目：約300伙

實用面積：約300至550方呎

預計折扣率：市價五至六折

預計售價：約270萬至495萬元

預計落成日期：2027年落成

項目利民 議員冀政府大力配合

「新世界建好生活」作為全港首個非牟利私人資助房屋項目，若要順利展開需要政府給予一定政策配合。據了解，運營項目的新世界發展曾向政府要求「三折補地價」的土地優惠，並希望金管局允許在業主按揭還款方式上突破傳統，採取「漸進式按揭」。民建聯立法會議員劉國勳認為對於能加快市民上車的利港利民項目，由私人公司主導不是問題，只要在不違反政府原則的框架下，應大力促成配合。

對於要求政府讓出部分補地價成本，劉國勳亦指合理。他解釋，項目涉及私人地產商已有土地，免去政府的收地工作，節約時間，亦解決政府的人力資源做規劃，有關成本可折算在地價之內，「如果今個月提交項目，2027年落成，都算係好快嘅。」

公屋聯會總幹事招國偉表示，以往房委會、房協等非牟利機構都是以三成補地價，今次發展商提出相若要求，認為政府應該應允。至於「漸進式供款」，他指雖然發展商暫未披露太多細節，但如果對於降低首期門檻有幫助，對於年輕業主又多一個選擇，也是好事。

期待香港故宮館早日開放

香港故宮文化博物館預計7月對外開放，將展示包括北京故宮博物館借出的900多件珍貴文物和其他藝術品，當中最矚目的展覽是「紫禁一日：清代宮廷生活」，參觀者可以進入朝廷、御花園、書房以及龍床等，了解皇帝在宮廷一天的生活。香港故宮館開幕，將是慶祝香港回歸祖國25周年的一齣重頭戲。

香港故宮館建築外形設計典雅，館內共設9個展廳，其中5個介紹故宮博物院的歷史與宮廷文化，兩個分別展示香港的中國藝術收藏，另外兩個展廳則用於舉辦大型特別展覽，與同樣落戶西九的全球性當代視覺文化博物館M+，可說是中外文化藝術交流的對外窗口，向世界展示香港中西文化匯聚的特色。這些世界級的文化硬件不僅能推動文化產業發展，亦有助培養市民大眾的文化素養。

不過，香港需要一套完整的文化藝術教育體系作為軟件，才能發揮最大效果。欣賞藝術需要知識，文化需要培養，當大部分香港市民都具有這些能力，本港的文化素質自然就會提升。期望新一屆政府成立之後，新增的香港文化、體育及旅遊局能肩負此重任，與其教育統籌局一起，制定一套普及文化藝術教育，推廣藝術品美學觀賞，讓文化藝術培育在本地植根，成為一種新風氣。

同樣耗資不少的全球性當代視覺文化博物館M+，去年底開幕之後，讓市民首年免費入場。惟香港故宮文化博物館似乎沒有這個安排，門票收費金額最快本月底公布。未開幕先講錢、講收費，未免有些掃興，何不考慮像M+的安排，不是很好嗎？將來應考慮設立與M+的套票，提供優惠票價，讓市民一口氣欣賞中西文化，相得益彰。

「漸進式按揭」首期13.5萬上車

新世界今次的資助房屋項目，樓價及買家月入條件基本參考政府的居屋門檻要求，並指明是售予25歲至45歲首次置業香港居民，因此可視為「年輕人專享的私人版居屋」。項目另外開創先河提出「漸進式按揭」，買300方呎的單位，首期可低至13.5萬元。單位亦有基本裝修，讓買家可以即刻入住，盡量協助年輕人上車。此外，單位交樓時同時提供基本裝修，以減少買家在上樓初期的負擔。



■從欖喜路地盤外望附近的田寮村和水蕉新村。

該私人資助房屋項目計劃興建300伙面積300方呎至550方呎的一房至三房單位，以市價五折至六折出售。以300方呎單位為例，有關單位將以約270萬元出售，550方呎售價則約495萬元。

項目特別之處是提供嶄新的漸進式「上車易」按揭，樓宇成交時，買家只需要承造購買單位樓價一半的按揭，餘下一半樓價的按揭可於成交後的10年內承造。這樣安排下，首期可低至樓價的5%。

以最便宜的270萬元單位為例，買家可就樓價的一半即135萬元申請九成按揭，變相只需支付原本樓價的5%，即13.5萬元作首期，並於樓宇成交時承造餘下121.5萬元按揭。

以現時一般P-2.5%利率計算，買家每月供款約5,010元。至於餘下樓價或按揭，可於成交後10年內一次過或分階段承造。還款期限參考現行樓宇按揭規定，一般最長為30年。