

沙田盤提早接受申請 看齊青衣盤

►位於沙田小瀝源的七百個「置安心」單位，擬於明年中接受市民預租申請。圖為沙田全景。

「置安心」加急推 1700單位明年預租



▲鄭汝樺表示，本港樓市風高浪急，市民置業需小心 本報攝

發水樓限制放寬 環保評級可延交

【本報訊】限制「發水樓」的新指引將於下月實施，特區政府在聽取業界意見後，放寬發展商向屋宇署申請「發水」面積的時限，准許他們在展開上蓋結構工程時，才提交綠色建築會議會的環保建築評級結果。

限制「發水樓」的新規定將於下月一日起實施，政府原先建議，發展商向屋宇署申請總樓面面積寬免時，要先取得香港綠色建築會議會的環保建築臨時評級結果，但基於業界人士表達關注，稱例如若在申請期間，樓宇能源效益設施的設計仍處於初步階段，若要求發展商在提交總樓面面積寬免申請時一併呈交評級，實屬過早。因此，當局決定調整指引，訂明發展商只需在上蓋工程開展時方呈交臨時評級結果，而呈交環保建築的最終評級結果時間，亦由發出入紙內的三個月放寬至六個月。

另外，發展局表示，運輸及房屋局已與發展商擬訂，未建成的一手私人住宅，在售樓說明書內必須列明所有「發水」面積資料，同時當局亦成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」，具體規管一手樓的銷售事宜。屋宇署強調，在新法例未通過時，他們會繼續現有做法，在批出總樓面面積寬免時加入條款，要求發展商公開獲批「發水」面積資料等。

發展局指，就早前財政司司長曾俊華回應議員，關於要求港鐵公司重新設計六個由政府透過西鐵物業有限公司擁有的西鐵沿線物業發展項目的建議，現時有關項目的新設計已更改單位組合，及增加中小型單位的供應，小型單位更倍增至四千個。

樓價高企，市民上車艱難，政府去年為解決夾心階層置業壓力而推出「置安心」資助房屋計劃，當局正研究加快該計劃的進度，將首兩個位於青衣及沙田的「置安心」項目，合併於明年一次過接受市民預租申請。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日特別強調，現時本港樓市風高浪急，呼籲市民置業需要小心。

本報記者 黃俊鋒

鄭汝樺昨日出席立法會財委會特別會議時表示，自去年底政府推出額外印花稅打擊炒樓活動後，炒風已見收斂，今年首兩個月的住宅「摸貨」個案已大幅減少。但她指出，推出額外印花稅措施，難以遏抑樓價，在現時超低息環境、經濟向好的大環境下，樓價以及住宅單位的成交個案不會一下子驟降。

鄭汝樺：樓市風高浪急

不過，鄭汝樺特別指出，本港超低息環境不會長遠持續，金管局已表明本港即將進入加息周期，屆時息口會對樓市產生影響，強調現時本港樓市風高浪急，呼籲市民置業需要小心。她稱，

截至去年第四季，本港約有一百二十五萬個私樓住戶，當中有八十七萬為私樓業主，比例約為七成，若樓市大幅波動，升跌過急，將會影響大批為居住單位作出努力和承擔的市民，亦會對本港經濟及社會穩定造成影響。

為協助夾心階層上車，政府去年推出「置安心」計劃，在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門等地區預留土地，並向房協提供有關土地，興建五千個實而不華的中小型單位，並以「先租後買」的方式供市民申請。鄭汝樺指出，「置安心」計劃可協助有供樓能力但欠首期的市民置業，當局正與房協研究加快進度，期望能於明年內接受市民預租申請。

按當局原訂時間表，首個位於青衣青綠街、共提供一千個單位的「置安心」項目，原於明年底接受市民申請，並於二〇一四年落成；至於第二個位於沙田小瀝源、共提供七百個單位的項目則未有時間表。政府消息人士表示，當局正與房協研究，將該兩個「置安心」項目，合併於明年中接受市民預租申請，即等於一次過推出一千七百個「置安心」單位於市面發售，較原訂時間表早。

但消息人士稱，能否實行仍需視乎多項因素，包括就有關地皮的補地價及更改地契程序、單位能否按期興建、以及預租申請日期不能與單位落成日期相距太遠等，當局仍需與房協作進一步研究。

鄭汝樺又指，「置安心」單位的租金會按當區的市值來釐訂，由於樓市有升有跌，當局不會預先為單位訂價，但就會維持在平穩水平，以協助有能力供樓的市民儲首期。

HOS SALES UNIT



▲市民近年的置業需求相當強勁 資料圖片



▲林鄭月娥（右）等啟動「樓宇更新大行動」計劃的抽籤儀式 本報攝

房協市建局舊樓維修計劃合併

【本報訊】房協與市建局將於四月初開始，合併兩機構原有的五項舊樓維修保養計劃，成為新的「樓宇維修綜合支援計劃」，為市民提供「一站式」支援服務，有關細節將於計劃推出時公布。另外，「樓宇更新大行動」第二輪計劃於昨日抽籤，發展局局長林鄭月娥表示，今年財政預算案中加碼注資的十億元將為最後一次，整個計劃會於二〇一五年結束。

房協及市建局已決定由本年四月一日起，整合現有的五個舊樓維修和保養計劃，合併為「樓宇維修綜合支援計劃」，並由兩個機構共同管理，為市民提供「一站式」的服務，計劃將對全港所有樓宇採用統一的申請條件、條款和細則，申請程序較以往簡單，樓宇業主只需填妥一套申請表格便可得到支援，支援項目包括：成立法團的資助、公用地方工程的資助或貸款、予個別單位工程的資助或貸款，及予個別有需要人士的特

別支援。此外，支援計劃的部分申請條件亦會放寬，例如：計劃將考慮接受沒有法團的舊樓申請，和取消有關樓宇單位數目不超過四百個的規定。計劃亦會明確地將無障礙設施的改善和維修工程列明在其工程範圍內。有關細節將於計劃推出時一併公布。

而政府與房協和市建局合作的「樓宇更新大行動」計劃，昨日展開第二輪抽籤，主要決定申請受資助樓宇的優先次序。

林鄭月娥於抽籤後表示，第二輪計劃於去年十月開始，收到五百五十宗申請，涉及的舊樓逾八百幢。她說，目前香港共有五千一百幢樓齡超過三十年的舊樓，隨着今年財政預算案再為計劃加碼注資十億元，整個計劃已合共注資三十五億元，可為本港三千多幢舊樓進行維修工程，以及創造六萬個就業機會，整個計劃將於二〇一五年結束。

地下公廁列二級歷史建築

【本報訊】有近百年歷史的中環鴨巴甸街地下公廁，見證香港一代人的生活，而有一百二十年歷史的中環百子里，更見證辛亥革命先烈歷史，古物諮詢委員會昨日開會討論將這兩處建築評級，認為古物古蹟辦事處建議的評級「未夠喉」，通過將地下公廁提升評為二級歷史建築，百子里提升評為一級歷史建築。

古物古蹟辦事處完成專家評估認為，中環的地下公廁所餘無幾，建議將現已關閉改作雜物倉用途、位於鴨巴甸街與士丹頓街交界的地下公廁，評為三級歷史建築物，不過古諮詢會昨日開會，委員認為若只評為第三級，未足以反映該處的歷史價值，所以經投票後，以九票贊成及四票反對下，通過將該個公廁升格評為第二級歷史建築物，成為全港首個獲歷史建築評級的公廁。

古諮詢會委員兼研究香港歷史的專家高添強稱，香港在一八九〇年代會發生瘟疫，當年公廁需要收費，低下階層無力負擔，為整頓公共衛生，避免再爆發瘟疫，政府在中環興建多個地下

公廁。

鴨巴甸街與士丹頓街交界地下公廁於一九一八年落成，就在荷李活道前已婚警察宿舍、亦即是以中央書院的舊址所在的旁邊。

擬保留士丹頓街出入口

獲政府批出將警察宿舍活化為創意產業基地的非牟利機構「同心教育文化慈善基金會」，建議進行的改裝建築工程，不涉及拆掉地下公廁，但為擴闊警察宿舍外鴨巴甸街現有非常狹窄的行人路，建議將地下公廁在鴨巴甸街出入口路面上現有的外牆移除，並覆蓋該個出入口，但保留在士丹頓街的出入口。古蹟辦事處，公廁的路面外牆將會保留，以備日後可以盡量恢復原貌。

至於曾是辛亥革命先烈楊衢雲被刺殺所在地，及孫中山當年經常出入之處的中環百子里，古物古蹟辦事處的專家評估建議評為二級歷史建築，但昨日會上在四票贊成三票反對下，獲通過升級評為一級歷史建築。



▲中環鴨巴甸街地下公廁獲評為二級歷史建築，而圖中位於士丹頓街的出入口亦會保留 網上圖片

大小磨刀卸泥區 最快2013年啓用

【本報訊】為處理本港未來多項基建發展所產生的污泥，發展局建議將大小磨刀以南劃作海上污泥卸置區，處理未來五年的需求，當局擬議首個卸置坑於本年年底建造，二〇一三年年底前啓用。

為處理基建工程項目、海港航道、河流和排水道疏浚工程所產生的污泥，繼沙洲以東的污泥卸置設施後，發展局建議於大小磨刀以南再興建污泥卸置設施，以處置未來五年，達一千三百五十萬立方米的污泥。當局表示，預計大小磨刀以南可容納五百萬立方米的污泥，若於本年年底開始建造，二〇一三年年底前便可啓用。

土木工程拓展署表示，根據當局於〇九年在沙洲以東所作的評估報告顯示，建造污泥卸置設施並沒有對水質、中華白海豚、噪音、海上交通安全、海床文物、海洋生態，及人類健康等造成不可接受的影響。至於受影響的漁民方面，發展局指，一直也有與漁民組織保持緊密的聯繫，若在大小磨刀以南興建污泥卸置設施，預計有近一百至四百艘漁船受影響，但當局會發放約四百一十三萬的特惠津貼予合資格而受影響的漁民。

由於在選址興建海上污泥卸置區時，須考慮會否對該區的海上交通航道、電纜，及水管等造成影響，發展局表示，現時除了大小磨刀以南及沙洲以東外，本港未有任何地方可用作興建污泥卸置區，因此近岸卸置的污泥處理方法，土木工程處表示，會考慮將此作為備用的措施，詳情需再進行仔細的研究。

由於在選址興建海上污泥卸置區時，須考慮會否對該區的海上交通航道、電纜，及水管等造成影響，發展局表示，現時除了大小磨刀以南及沙洲以東外，本港未有任何地方可用作興建污泥卸置區，因此近岸卸置的污泥處理方法，土木工程處表示，會考慮將此作為備用的措施，詳情需再進行仔細的研究。