

煥然壹居

料市價七五折 四百多萬起 圖則曝光高座高層望海

市區重建局首個資助房屋項目「煥然壹居」最快年底完工，屋苑單位圖則首曝光，有新居屋少見的逾600平方呎三房大單位，高座H3高層單位可望海景，料成搶手「樓王」。天空景觀長廊遠眺維港海景，可戶外燒烤，地下設社區園圃，居民可租用耕種。單位連全屋家電，即買即住，合共約300個單位會以折扣出售，早前有消息預計是市價七五折，單位售價400多萬元起，市建局明天會開會討論具體銷售安排。

大公報記者 曾敏捷

「煥然壹居」原為市建局「樓換樓」項目，總項目發展成本約為二十四億元，包括十四億元地價及十億元建築費，是啟德新發展區內首個私樓住宅，預計2016年落成。屋苑佔地逾61萬平方呎，有四幢住宅樓宇，三幢高座樓高21至25層，低座樓高五層，合共提供484個住宅單位，其中約300個會轉為資助房屋出售。屋苑內還有一幢兩層高商業建築，提供約5000平方呎樓面，可作食肆及零售用途。

推600呎三房大單位

「煥然壹居」規格貼近私樓，高座一梯七伙，低座一梯八伙，提供開放式及一至三房單位，實用面積介乎332至675平方呎，包括已近乎絕跡新居屋的600多平方呎三房大單位。低座只有開放式及一房單位，高座H2則只有一房及兩房單位，三房大單位主要位於高座H1及H3。

圖則顯示，除開放式單位外，其他單位均有劃一大小、約22平方呎露台，但全部單位均沒有工作平台，亦沒有大到可以當床睡的窗台。開放式單位、兩房及三房單位基本都是只有一種間隔，一房單位則有三種間隔，但大致都四正實用，客廳廳是長方形設計，一進大門是飯廳，旁邊有廚房，稍入是客廳、房間及廁所，免卻新居屋開門見廁所的尷尬設計。露台經客廳出入，與大門形成對流。只有三房大單位有套房。

實而不華優質實用

市建局工程及合約總監林偉能指，「煥然壹居」是市建局親自負責的首個住宅項目，故立足穩健，賣點是「實而不華」、「優質實用」，而多元化的社區設施和環保設計，都是從用家角度着眼。他舉例指，屋苑最大特色是高座頂層相連，形成可供居民使用的天空觀景長廊。居民在觀景長廊可以邊散步邊欣賞周邊景致，長廊還提供戶外燒烤場、多用途活動室、閱讀室、健身室等多項公用設施，「點解不是天際泳池？因為泳池維修費真是貴很多，但未必人人會用，我們希望給居民更實用的設施」。

市建局三月時會就「煥然壹居」銷售框架定出大綱，並提交政府作進一步研究。根據當時建議，「煥然壹居」將以市價七五折發售，以市價每平方呎1.4萬元計算，實用面積介乎400至500平方呎的單位，折後售價將介乎420至525萬元。市建局明天將會再開會討論，預計可落實「煥然壹居」的定價、買家資格等銷售細節。

配套未完善依靠晴朗商場

啟德新發展區仍處起步階段，區內交通及社區配套均未算完善，由於屋苑內的商業設施不大，「煥然壹居」居民未來幾年需依靠啟晴邨及德朗邨共用的晴朗商場。屋苑雖然位於港鐵沙中線啟德站旁，但啟德站預計要在2019年底才能啟用，而附近巴士站亦只有一條於早晚繁忙時間才會服務的過海巴士路線，另有巴士往返油尖旺區，但班次疏落。



▲「煥然壹居」獲綠環評暫定鉑金級認證、環保建築大獎優異獎等多個環保建築獎項



▲「煥然壹居」最快年底完工，單位連全屋家電，買家可即買即住
▶林偉能指，「煥然壹居」多元化的社區設施和環保設計，都是從用家角度着眼

啟德開荒牛 出自黃錦星手筆

【大公報訊】記者曾敏捷報道：「煥然壹居」屢獲環保獎，水喉接駁位全部採用銀焊料，杜絕鉛水問題。屋苑作為啟德「開荒牛」，在2012年開工，需克服「沙漠」開路、無水電等難題。環保設計出自環境局局長黃錦星加入政府前手筆，93%單位坐北向南，加上對流窗設計，慳電17%，每年節省電費逾100萬元。

啟晴邨鉛水風波引起全城關注，毗鄰的「煥然壹居」食水安全也惹人關注。市建局工程及合約總監林偉能稱，「煥然壹居」水管以銀焊片作焊料，成本雖略高，但品質更有保證，大廈驗樓時會跟足最新指引，包括抽驗食水的含鉛量，相信可杜絕鉛水問題。

定期監工保質量

他又說，「煥然壹居」部分外牆有採用預製組件，為確保質量，市建局工程師定期到內地監工，預製組件運抵本港後亦有再檢驗。市建局有人員定期到地盤監督，工程顧問亦聘請了五名全職駐地盤工程師。「煥然壹居」總承建商是南豐集團旗下寶登建築有限公司，無涉及驗出食水含鉛屋邨建築。

不過，「煥然壹居」由無到有，建造過程需克服不少困難。林偉能形容，市建局於2012年接手地盤時，啟德發展區儼如大沙漠，是無路無水無電「三無」空地，工程車及建築工人需靠不時改道的臨時路出入，開工初期需向毗鄰的房屋署借水借電。由於啟德發展區需增加綠化，規劃上盡量減少道路，但地盤內需提供六米闊緊急車輛通道以符合法例要求，故大廈地下層特別採用高挑設計，令緊急車輛可在大廈地下通過。為達至30%地盤綠化覆蓋率，設計團隊亦要花心思，增設垂直綠化空間，在天台觀景長廊種植更多綠化植物等。

屢獲環保獎年慳電費百萬

「煥然壹居」環保設計，出自加入政府前是執業建築師的黃錦星手筆，獲綠環評暫定鉑金級認證、環保建築大獎優異獎等多個環保建築獎項。林偉能稱，屋苑整體佈局採用環保設計，大廈及約93%單位均向北及向南，減少向西單位，電梯大堂及單位均設有對流窗，自然通風，公用地方用LED燈、家電選用一級能源標籤產品等，預計可節省17%能源，全屋苑每年可慳電費100萬元。

「煥然壹居」資料

位置：啟德發展區，毗鄰啟晴邨及德朗邨		
預計落成時間：2016年		
屋苑概況：三高一低四幢住宅樓宇提供合共484個單位、一幢商業建築；高座天台相連，形成天空觀景長廊，設有戶外燒烤場地、多用途活動室等；地下花園設有社區園圃，可讓住戶租種種植		
單位情況：		
款式	數量（個）	實用面積（平方呎）
開放式單位	18	約332
一房單位	224	約444至476
二房單位	157	約539至568
三房單位	85	約657至675
銷售安排*：以市價75%出售；家庭入息及資產限額分別為\$5萬及\$200萬		
註：*初步方案在三月底獲市建局董事會通過，需經政府研究及批准		
資料來源：市區重建局		



▲「煥然壹居」有93%單位坐北向南，加上對流窗設計能夠自然通風

料先於第二批居屋推出

【大公報訊】記者曾敏捷、實習記者陳進報道：「煥然壹居」預計將於今年底推出認購，第二批居屋亦計劃在今年底或明年年初接受申請，兩類資助房屋各有千秋，亦各有捧場客。有近期居屋買家認為「煥然壹居」位置及規格更具吸引力，但售價實難負擔，不敢「高攀」，有人認為「煥然壹居」買得過，但關注新發展區配套不足。

政府增推資助房屋初見成效，第二批新居屋2700伙預計將於今年底或明年年初預售，元朗屏山橋昌路東地盤供應最多，可提供2400個單位，最大賣點是毗鄰西鐵天水圍站，交通便利；另沙田第31區顯田街亦有約300個單位供應，雖是單幢樓但勝在環境清幽。

新居屋與「煥然壹居」各有特色，身兼房委會資助房屋小組主席及市建局非執行董事的黃遠輝認為，政府會協調兩者銷售時間，預計「煥然壹居」會先於第二批居屋推出市場，而買家會因應個人情況選擇，即使推售時間接近問題亦不大。

市民憂定價太貴

李先生一家四口居於荃灣公屋，有意透過置業改善生活環境，但私樓太貴，負擔不起，故一直有留意資助房屋出售安排。他坦言「煥然壹居」位置、配套等都很吸引，但若以市價七五折發售、入場費逾400萬元，定價太貴，與資助房屋的定位有偏差，加上加息風險，不敢貿然置業，「雖然都是要買樓才享受到物業升值成果，但要量力而為、按部就班」。袁小姐一家以綠表資格認購新居屋，獲選周三揀樓，她意屬沙田居屋，但現時僅剩青衣青俊苑及元朗宏富苑可供選擇，不排除若到時「揀唔落手」就再等年底預售的新居屋或「煥然壹居」。她說，自己首選「煥然壹居」，但關注新發展區交通、社區配套不足，加上未來幾年附近都很多建築，可能會沙塵滾滾。

明開會落實銷售細節

【大公報訊】記者曾敏捷報道：市建局董事會明日開會討論「煥然壹居」銷售安排，落實單位定價、分配及申請人資格等，預計今年底前推售。消息透露，「煥然壹居」將以市價七五折出售，家庭入息上限約五萬元，資產限額則約200萬元，不設綠白表之分，亦無單身人士配額。「煥然壹居」原為市建局「樓換樓」項目，至今已八個單位獲重建業主認購。

原為樓換樓項目

市建局因應政府增加資助房屋供應的政策，將「樓換樓」項目「煥然壹居」約300個單位轉作資助房屋出售，初步方案在三月底獲董事會通過，並提交政府作進一步研究。據悉，政府已大致同意市建局提交的方案。

根據市建局建議，「煥然壹居」資助出售單位建議定價、申請人家庭入息及資產上限等，均略高於居屋水平，將以市價七五折出售，申請人家庭月入限額約五萬元、資產限額約200萬元，不設綠白表之分，亦無單身人士配額，合資格家庭及單身申請人機會均等。市建局估計，「煥然壹居」市價為每平方呎1.4萬元，以售價為市價七五折計算，實用面積介乎400至500平方呎的單位，折後售價將介乎420萬至525萬元。

市建局原計劃撥出「煥然壹居」其中兩幢樓宇作資助房屋出售，但因大廈公契問題，或在四幢樓宇中隨機選出300個單位出售。

豬肉批發價半月升三成

【大公報訊】記者張琪報道：通脹高企，本港豬肉價格近期持續上漲。香港鮮肉大聯盟表示，內地豬肉批發價昨日每擔達1775元，較月初每擔1400元上升28.5%。有豬肉商表示，受內地物價上漲影響，令本港豬肉批發價不斷飆升，但暑假為業界銷售淡季，故零售價暫時未有明顯升幅。

香港鮮肉大聯盟副主席關國華表示，內地入口活豬批發價今年持續飆升，價格由年初的每擔1200元，逐漸升至本月初的每擔1400元，昨日活豬批發價高達每擔1775元，較本月初內上升28.5%，令零售每斤豬肉成本高達38元。

他稱，本港三間負責活豬代表商來貨量均有下降，其中一間代理商昨日更只能供應八十隻活豬，「原先他地承諾每日約有500隻豬應市，但商家得八十隻，個價點會唔高啊？」他希望食物環境衛生署做好與內地協調及把關工作，如增加內地活豬代理商數量。

香港豬肉行總商會理事長許偉堅亦表示，受內地養豬成本上升，現時內地豬肉批發價每擔平均為1600元。而且昨日供港內地活豬較平日減少一百多隻，令批發價進一步上升，「逢周一市場對豬肉需求最大，所以一般周日活豬批發價會係最高」。他續稱，內地來港活豬數量一直相對穩定，即使出現少許波動，亦無礙本港豬肉零售價，「全瘦的豬肉一般每斤四十元左右，而且七至八月為生意淡季，所以暫時不會有明顯升幅」。



▲內地物價上漲令本港豬肉批發價不斷飆升，零售價暫時未有明顯升幅
資料圖片

四成市民稱應保護沙中線古物

【大公報訊】實習記者陳進報道：沙中線土瓜灣站工地內發掘出宋代古井及文物，令港鐵工程受保育工作延誤。九龍城古物古蹟關注組調查發現，不少市民未能掌握鐵路工程與考古保育關係，建議政府向市民增加教育。

關注組於今年六月在九龍城區收集了152份有效問卷，54%受訪者認為九龍城古物古蹟值得更大力推廣，另有約四成受訪者認為沙中線九龍城的出土古物值得政府優先保護，可見市民對保育工作有相當關注。就九龍城古物古蹟推廣和保育工作表現，43%人評為「一般」，14%人認為「差勁」。

就早前有消息指，港鐵沙中線工程受古井保育影響

延遲一年，關注組召集人陳東岳稱，政府若及早籌劃保育計劃，工程未必會延誤。他指工程進度界線有彈性偏移，保育及發展不一定是魚與熊掌之爭。政府早前擬訂階段性保育方案建議將大部分遺蹟原址保留，但未有確實措施，陳東岳稱，保育措施只要安排及設計恰當，車站及古物可以並存，希望政府作最大平衡及考慮。

陳東岳表示，九龍城是香港於滿清年間政治核心，本港現時管理古蹟部門各自為政，沒有統籌政策，令公眾對區內古物古蹟不熟悉。他建議政府舉辦古蹟參觀團，把數個古蹟連成一條參觀路線，以文物徑或特色標誌突出古蹟一體性及特色。

傷健共融一齊跑



【大公報訊】實習記者楊州報道：香港傷健共融網絡成員昨日聯同香港傷殘青年協會成員到中環海濱操練跑步，為「香港街跑道@中環2015」作準備，二十多名視障、聾啞人士陪同二十多名輪椅跑手集會於添馬公園，沿中環海濱來回跑步。香港傷健共融網絡主席莫傑榮表示，跑步可達到傷健共融，猛龍隊的跑步分組過去是兩個人，一盲一聾，相互配合即健全，其後改為三人，增加一名健全人士，形成鐵三角，跑步時可協調二人。香港傷殘青年協會理事會副主席鍾錦樹表示，傷青輪椅隊自2010年成立，一直積極參加各種馬拉松比賽，值得鼓舞是「廣州馬拉松2014」，因為成功爭取到輪椅作為參賽資格。