

富貴長者屋雋悅183萬入場

管理服務費最貴6000元 今起申請

房屋協會位於丹拿山的首個非資助富貴長者屋「雋悅」，今日起接受申請，最貴單位租住權費高達1958萬元，最平入場費183萬元。項目現樓出租，最快明年三月可入住。長者入住後每月要交管理費等約2000元至近6000元。房協主席鄺滿海對項目反應表示樂觀，但坦言預期「雋悅」要20年才可回本，房協無意再推出新的非資助長者屋項目。

大公報記者 曾敏捷

「雋悅」共有三座、提供588個單位，年滿60歲的香港居民，無需資產審查可申請入住。項目提供開放式、一房及兩房類型，實用面積由342至821平方呎，另有四個面積逾千平方呎的相連單位。單位只租不賣，入住長者不會擁有單位的業權，但繳交租住權費後可住至終老。

租住權費可分期年長者較低

租住權費按年齡、單位座向、樓層等決定，申請者年齡愈大，租住權費愈低，85歲或以上則劃一收費。根據雋悅的租住權費列表，四個逾1100平方呎的相連單位，租住權費由823萬至1958萬元不等，若一個60歲長者租住第一座38樓D室1228呎的相連單位，按10年分期付款計算，租住權費就高達1958萬元；而85歲長者租住同一單位，租住權費為886萬元。最平是85歲或以上長者租住一個約342平方呎開放式單位，入場費只需約183萬元。

租住權費可選擇一筆過或分期付款，分期設有一年及十年期，但一年要額外付息2.25%、十年要額外付息15.5%，兩者都要在簽約時繳付一半總租住權費。租用的長者若中途終止租約，在首兩年退出可取回租住權費全數的80%，居住十年後退出，仍可獲得5%。除租住權費外，入住長者還需每月繳付800元服務費，以及每平方呎4.1元的管理費，即長者入住後每月要交管理費及其他費用等約2000元至近6000元。

「雋悅」另一賣點是設有專業護理設施，包括復康中心、日間護理中心、護理院舍及中醫藥診所等，也有健身中心、家務助理等服務，但全部需另收費。昨日開放示範單位所見，單位設計「四正」，附設全屋裝修，並配有雪櫃、熱水爐等電器，而單位內設有迎合長者需要的家居智能系統，包括緊急求救裝置、活動感應器等，例如屋內長者若八小時內都沒有活動跡象，活動感應器會通知控制中心，派人到訪了解情況。高層單位可望鯉魚門或維港海景，也有山景。

「雋悅」將於12月8日至22日接受申請及開放實地示範單位，2016年1月5日以電腦抽籤決定揀樓次序，2月中開始揀樓，最快明年三月入住。

房協料反應好預期20年回本

房協主席鄺滿海對項目反應樂觀，但預計要超過20年才可以收回成本。他又說，非資助長者項目屬試驗性質，房協短期內未必會再推相關項目，強調房協的工作仍以資助房屋為主，例如紅磡將有第三個資助長者屋項目，預期將於2020年落成。

公屋聯會主席王坤認為「雋悅」費用屬可接受水平，但關注房協容許住戶家人以「特准用戶」居住於單位，或會被濫用。房協物業發展及市場事務總監劉竟成說，每個單位最多可入住兩名特准用戶，例如家傭。若長者需家人照顧，都可申請為特准用戶，但要提供醫療證明文件，確保項目無被濫用。如果違反租約，房協有權終止合約。



房協物業發展及市場事務總監劉竟成、房協主席鄺滿海、房協行政總監兼執行總幹事黃傑龍（左至右）公布「雋悅」細節
大公報記者 蔡文豪攝

壽命難測 發展商卻步

【大公報訊】記者曾敏捷報道：房屋協會發揮「房屋實驗室」作用，期望「雋悅」作為示範，推動私人發展商發展非資助長者屋，惟市場人士及熟悉房屋政策的人士均認為，非資助長者屋雖然有需求，但市場有限，加上項目存在住客壽命難測、回本期太長等不確定因素，私人發展商未必願意冒險。身兼房委會資助房屋小組主席的前長策會成員黃遠輝認為，香港人口老化，社會需要不同類型的長者住屋，房協推出非資助長者屋是一個好的嘗試，而市場亦有一定需要，惟華人社會對住屋、遺產的觀念有別西方，不少長者會希望留些遺產給後人，故只買租住權的長者屋，預料市場有限。

至於房協希望做示範作用帶動私人發展商發展非資助長者屋，黃遠輝相信現時仍有難度，因為「雋悅」的回本期將超過20年，若以單個地產項目而言，回本期太長，回本比例亦太低，私人發展商未必願意做。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，港人定位房屋的三大功能包括投資、自住及資產，而只買租住權的長者屋，超出港人對房屋的定位，「與其話長者屋是房屋，不如話是住屋保險」。他相信非資助長者屋有需求，但未必人人可接受，加上項目涉及壽命難測、回本期太長等不確定因素，私人發展商「未必計得掂條數」，願意去冒險。



會所健身室設備先進，供長者鍛煉身體
大公報記者 蔡文豪攝

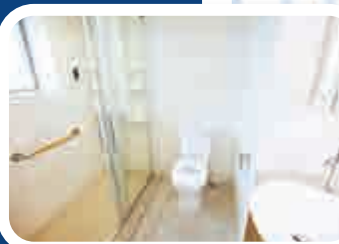


「雋悅」會所設有泳池，供住客免費使用
大公報記者 蔡文豪攝



浴室亦照顧長者需要，裝備扶手
大公報記者 蔡文豪攝

為照顧長者，每個單位有血壓計及移動求救系統
大公報記者 蔡文豪攝



單位間隔四正，並有電器，可以即時入住
大公報記者蔡文豪攝



友邦歐陸嘉年華尚有四部機動遊戲等待審批

資料圖片

嘉年華機動遊戲審批未完

【大公報訊】記者何進昇報道：臨近聖誕節，兩個大型嘉年華將於12月中開幕，機電工程署昨指，「友邦歐陸嘉年華」大部分機動遊戲已審批，而首次在啟德舉行的「東華慈善嘉年華」，18個機動遊戲申請中，只批出三部，其餘仍在審批中，會按照審批設計安裝進行獨立測試，並會到現場審核。

「友邦歐陸嘉年華」將於本月17日率先在中環海濱舉行，機電工程署昨日表示，收到31款機動遊戲申請，已批出27部，餘下四部正在審批，而「東華慈善嘉年華」於本月21日在前啟德機場跑道舉行，18款機動遊戲已批出三部，其餘15款仍在審批。機電署指，會按照審批設計安裝進行獨立測試，亦會培訓操作員操作機動遊戲，亦會到現場審核。「友邦歐陸嘉年華」由12月17日至明年2月21日舉行，成人票價125元包10個代幣，小童、長者或殘疾人士門票售90元包七個代幣。

另外，機電工程署助理署長（鐵路）梁建民稱，港鐵荔景站早前出現裂痕的路軌，以「閃光碰焊」技術焊接，署方已聘用獨立物料檢測所化驗涉事路軌，料本月底有化驗結果，會調查路軌斷裂原因。機電署副署長薛永恆稱，事故發生後，署方已審視同類型路軌，暫時無發現有路軌出現問題。署方初步估計生產路軌時有雜質，亦是首次有使用這種技術的路軌出現問題，調查結果可避免再出現同類情況，會加強日常監管工作。

三跑前期工程獲50億貸款

【大公報訊】綜合報道：機場管理局昨日宣布與21家本地及國際銀行，簽訂五年期的50億港元循環貸款，息率是本港市場過去48個月最低。機管局主席蘇澤光稱，順利取得循環貸款，為三跑項目融資奠定穩固基礎，貸款將用於三跑工程，期望明年中完成審批及上馬。

蘇澤光昨日出席簽約儀式時表示，21家銀行初步可向機管局承諾貸款逾170億港元，是貸款額的3.4倍，強調今次貸款充分顯示金融界對機場的穩健財政狀況及長遠發展充滿信心。在法律容許情況下，會盡量將貸款用於三跑道工程的设计、勘探及前期工程，期望工程明年中完成審批及上馬。

他指，今次順利取得循環貸款，為三跑

項目融資奠定穩固基礎，形容三跑工程至今，進行600多項地底勘探工作，工程設計注重實而不華，有信心可依時完成，強調工程不只是一條跑道，亦包括客運大樓，等同興建一個新機場，工程支出了內部資源，有一半會來自舉債，有信心未來收入足夠償還債務。機管局將三跑工程造價，由約860億元調升至約1400億元，是根據通脹及價格調整而修訂，確實支出有待工程實際招標時才能計算。

對於外界指接連有大型基建工程超支，質疑三跑都可能超支，他反駁指，三跑工程尚未展開，有關超支的說法是完全不合理，而個別工程超支，亦不能成為叫停所有工程的理由。

煥然壹居商揀樓次序

【大公報訊】記者曾敏捷報道：市建局董事會就「煥然壹居」銷售安排成立工作小組，今日首次開會，預料可敲定揀樓次序等細節。已加入小組的非執行董事黃遠輝認為，項目不宜設配額或限制不同組別揀選單位的面積，建議安排中籤的家庭及單身申請者以「梅花間竹」的形式揀樓，讓不同人士有均等機會。

黃遠輝指，市建局開放單身申請為免觸犯歧視條例，若再設配額，不但可能面對法律風險，而且安排亦欠彈性，「我們不排除有單身人士可以在家人資助下負擔到更大的單位，亦可能有家庭只負擔到最細的單位，我相信申請者因應個人情況選擇合適的單位，是最好的安排」。市建局預期降低息上至月入3.35萬元後，單身人士可負擔的單位有40個。他又說，有別於房委會受法律豁免，市建局不能安排特定人士優先揀樓，他認為安排中籤的家庭及單身申請者「梅花間竹」揀樓，讓不同人士有均等機會，是合適的安排。

黃遠輝預期，工作小組需制定售樓的聲明細則，但房委會及房協的先例可援，期望可一次過傾妥安排，然後製作售樓書，令「煥然壹居」可於月底前推出發售。

新建樓宇須提高能源效益



新建樓宇的大廈電梯須安裝感應器，在無人使用的情况下自動停駛
大公報記者何進昇攝

【大公報訊】記者何進昇報道：為提升香港節能效益，機電工程署將於本周五刊憲，修訂《建築物能源效益條例》，明年九月全面實施，規定新樓宇及面積超過500平方米的裝修工程，須跟隨新規定，在空調、電力、照明、升降機和電梯以及電力裝置的能源效益，預計新規定下的建築成本上升1%至2%，署方預計10年內可抵銷安裝節能裝置的成本。

料節省50億度電

在新《建築物能源效益條例》下，明年6月11日後取得俗稱「開工紙」的「建築工程展開同意書」之新建築樓宇，以及明年9月11日後完工、超過500平方米的裝修工程，須跟隨新規定，在空調、電力、照明、升降機及自動梯裝置等四方面提升能源效率標準，例如電梯需安裝感應器，當無人使用便自動停駛，以及安裝因應日光調節光管亮度的感應器等。機電署以每年約300幢新樓宇推算，整體節能有

望提升約一成，預料由2012年守則實施開始至2025年，可節省50億度電，相等於100萬個家庭一年的用電量。

機電工程署署長陳帆稱，科技不斷發展，《建築物能源效益條例》每三年更新檢討，在條例未修訂前，容許發展商或業主安裝的節能措施，於條例修訂後必須安裝。新規定下的建築成本料只上升1%至2%，對業主是一大誘因，因為節省了能源開支，足以抵銷規定下的建築成本，業界不認為設置節能裝置會有成本問題。

機電署副署長薛永恆稱，一般發展商完成新樓宇工程後，電費由小業主或租客負責，大業主未必樂意在前期投資額外費用安裝節能裝置，但安裝後整體節省的能源，只需幾年至10年內即可抵銷安裝成本。

2012年的建築物能源效益守則推行至今，共有五宗樓宇違規個案，全部涉及未有做到10年一次的「能源審核」，罰款介乎2100元至21000元。