

春田街項目擬變身首置盤

提供300伙 最快三年後預售樓花

市區重建局在施政報告獲賦予新任務，需在重建項目積極提供更多「首置」或其他資助出售房屋單位。市建局初步物色了「煥然懿居」旁邊的土瓜灣春田街重建項目地盤，適合作為市建局下一個首置項目，料可提供約300個單位，但最快要三年後才以預售樓花形式開售，未必適合心急「上車」人士。據了解，市建局並考慮將「煥然懿居」、「煥然壹居」的貨尾單位，「變身」首置單位，目前未有定案。市建局表示，若要增加提供首置與資助房屋，政府需增加額外資源。

大公報記者 曾敏捷、梁少儀

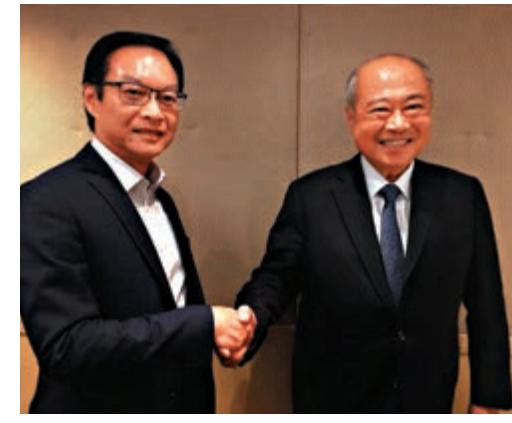
今年五月新上任的市建局主席周松崗昨日首次會見傳媒，交代市建局最新發展計劃。周松崗稱，市建局未來會加快重建步伐，並會發展市建局第二個首置盤。他透露，當局檢視過手頭上的重建項目後，認為毗鄰首個首置盤「煥然懿居」的土瓜灣春田街／崇志街重建項目，最適合成為下個首置盤選址，若獲市建局董事會「拍板」通過，最快三、四年後預售樓花。

市建局網頁資料顯示，春田街／崇志街項目於2016年展開，重建後可提供約14724平方米總樓面面積，料可興建約310個住宅單位。

主打兩至三房單位

市建局行政總監韋志成稱，該項目已完成收購，待清拆後便可發展。根據「煥然懿居」經驗，兩房單位最受歡迎，開放式廚房、開放式單位均不受歡迎，故春田街首置盤會重新「開則」，提供更多兩房單位，甚至面積500平方呎的三房單位，但預料單位量維持約300伙。因應大單位比例增加，料開售時可取消現時的限購規定，單身人士亦能購入兩房甚至三房的大單位。

值得注意的是，市建局原擬作樓換樓用途的「煥然壹居」，以及「煥然懿居」內無納入首置盤出售的40多個三房大單位，涉及現有合共100多個貨尾單位。



▲周松崗（右）今年五月出任市建局主席，左為市建局行政總監韋志成

大公報記者攝

消息人士透露，市建局有考慮如何「散貨尾」，包括考慮採用首置模式出售，但有關單位是否可以立即「變身」為首置單位，需考慮實際執行時的困難。

韋志成稱，隨着施政報告放寬首置人士的按揭限制，「煥然懿居」內當初因為售價超出受入息資產規限的申請人負擔能力、而剔出首置盤的大單位，現時變成負擔得起。

至於施政報告提到市建局已在九龍城物色到兩個公務員樓宇作試點，韋志成稱，兩項目合共可興建約3000個單位，最快明年初正式公布選址。當中規模較大的地盤，涉及逾2000伙，市建局會撥出800至900伙的用地交與政府，由房委會或房協負責興建資助房屋，市建局只負責收購用地。他提到，局方現正進行油旺地區規劃研究，初步認為部分用地可撥作公營房屋發展。

韋志成重申，市建局會配合政府施政，但承認興建更多首置或資助房屋，除了會拖慢重建步伐，也對財政造成一定壓力，市建局若要增加首置或資助房屋，政府需增加額外資源，包括提高現時容許市建局向銀行借貸的60億元上限，或撥地，或放寬重建地積比與樓高限制的規劃手段。

周松崗強調，市建局會盡量首用自己現有資源，要求政府注資並非優先考慮。

值得留意的是，市建局原擬作樓換樓用途的「煥然壹居」，以及「煥然懿居」內無納入首置盤出售的40多個三房大單位，涉及現有合共100多個貨尾單位。

市建局：增建資助房需政府額外資源

【大公報訊】市建局近年在資助出售房屋供應扮演越來越重要的角色，先後應政府要求，撥出樓換樓項目「煥然壹居」338個單位作資助房屋銷售、將土瓜灣重建項目「煥然懿居」450個單位轉為首置盤出售，市建局未來還可以供應幾多資助出售單位呢？市建局行政總監韋志成昨日表明，能否做的更多更快，視乎政府可提供多少資源。

韋志成透露，市建局資產淨值約470億元、資金流約120億元，但資金流預計到明年三月剩餘約100億元。若按原定計劃，即不須提供更多首置單位，市建局亦預計未來四至五年要開始借貸，以應付未來工作，最高借貸額度達80至90億元，若要配合政府政策，需要更多現金。

韋志成說，推出首置或資助房屋項目會拖慢其他項目的重建步伐。他以煥然懿居發展舉例，項目2015年

完成收購及清場後，若招標交於發展商發展，可即時收回17億元地價，用於開展新的重建項目；若項目自行發展，市建局在五年建築期內都不會有收入，更要支付13億元建築成本，而項目賣樓後扣除成本，實際有20億收入。

不過，由於收購價不斷飆升，到2020年交樓才能收到的20億元收入，能展開的新重建項目規模，將遠不及當年用17億元可以做的重建規模。

市建局現正推行41個重建項目，部分項目仍處於規劃初期，有條件改作資助出售房屋發展。市建局非執董、立法會議員麥美娟認為，市建局應提供更多公營房屋，但政府應提供資源。另一市建局非執行董事潘永祥則建議，政府可從金錢及土地兩方面提供配合，包括以金錢補償盈利差額，又或以政府土地換取市建局項目用地，加快興建公營房屋。

三個歷史項目晉身法定古蹟

【大公報訊】記者馮錫雄報道：政府昨日將三個歷史項目列為法定古蹟，其中位於港島小西灣岸邊的東區黑角頭石刻，去年10月才被一名市民發現，石面上的圖案紋飾，可以跟大浪灣及東龍洲的石刻連成一小組，揭示本港早期沿海地區族群興旺的盛況。

黑角頭石刻位於懸崖上，位於海拔約11米，約160厘米高，260厘米闊，紋飾刻在天然露頭一處頗平坦的風化石面上，呈幾何及曲線圖案。古蹟辦評估後，認為石刻的紋飾圖案，與本地青銅器時代器物，及其他八處早在上世紀70至80年代已列為古蹟的石刻相似，別具保育價值。

另外兩個納入法定古蹟的項目，分別是灣仔玉虛宮和位於上水金錢的味峰侯公祠。

灣仔玉虛宮是該區的重要歷史地標，是灣仔坊眾為供奉北帝而建，主建築於清朝同治元年



▲東區黑角頭石刻位於港島小西灣岸邊的懸崖上

（1862年）興建，翌年落成。古蹟辦指出，玉虛宮屬兩進三間開，匯聚優秀的建築特色，廟內的北帝銅像刻有年份「大明萬曆三十一年」（1603年），前進脊樑刻有廟宇落成年份，傳統中式建築中十分罕見。

味峰侯公祠建於清朝乾隆五十三年（1788年），以紀念別號味峰的國學生侯聚裴（1634年至1688年），祠堂由他的曾孫找人興建，用作祭祀祖先的家祠。古蹟辦指出，祠堂屬兩進三間典型的清代民間建築，後進前方築有捲棚頂禮亭，在本地傳統中式建築中十分罕見的例子。

截至昨日為止，香港共有123項法定古蹟。市民如欲參觀，避免對建築物業主及使用者造成滋擾，部分法定古蹟設有預約導賞團或開放日，可向相關團體或機構查詢，味峰侯公祠現正維修，暫不開放。



▲▼玉虛宮是灣仔重要的歷史地標，是坊眾為供奉北帝而建



2500元教育津貼申請後六周發放

【大公報訊】記者湯嘉平報道：教育局昨向立法會教育事務委員會透露施政報告教育施政落實安排，包括向全港90萬中小幼學派發每人2500元的教育津貼，會經由學校派發申請表格及核實學生身份後約六星期開始，經銀行轉帳向家長發放津貼。另外，教育局亦落實向明年起入學的指定研究院修課課程的優秀本地學生，提供最高12萬元獎學金，首年名額為1000人，每年獎學金總額高達1.2億元。

教育局預計全港約有90萬名學生受惠每年2500元教育津貼，包括約326000名中學日校學生、373000名小學學生、9000名特殊學校學生、175000名幼稚園學生，以及約9000名分別就讀特殊幼兒中心、全日制啟動課程及職訓局職專文憑課程的學生。首年涉款約22億5000萬元。

落實本地研究生獎學金

教育局將取得財委會撥款核准後，設立一個新辦事處處理2019/20學年的申請，經由學校派發申請表及核實學生身份後，透過銀行轉帳向家長發放津貼。教育局期望於財委會通過撥款後，約六星期開始接受申請，並於收到申請後約六星期開始逐步發放津貼。津貼在20/21學年恒常化後，則於每年9月底透過學校邀請家長申請，並於每年11月開始逐步發放津貼。

另外，教育局亦落實於2020/21學年起推出先導計劃，每年向最多1000名修讀指定研究院修課課程的優秀本地學生，提供最高12萬元的獎學金，以吸引本地學生修讀有關課程。



上水味峰侯公祠
正維修，暫不開放

▲圖中毗鄰「煥然懿居」的土瓜灣春田街／崇志街重建項目，可望成為下個首置盤選址
大公報記者攝



▲興建中的「煥然懿居」是市建局首個首置盤

資料圖片



▲過渡性房屋暫以樓高四層為主，全部採用組裝合成法興建