

申請超額23倍 9·19起揀樓 市區綠置居麗玥苑 7.7萬元可上車

新一期綠置居將於本月19日開始揀樓，新屋苑長沙灣麗玥苑最平7.7萬元首期可上車做業主。麗玥苑是首個提供套廁的綠置居項目，樓王位於B座39樓8室，實用面積646平方呎，向東南景觀較開揚。屋苑四面均被噪音源環繞，三座住客樓宇每層均有單位附設減音露台，估計買家為減音露台支付樓價最高約26萬元。

房委會表示，今期共收到約56000份申請表，超額倍數約為23倍，反映今期推售的綠置居單位相當受歡迎。

大公報記者 易曉彤

新推售的綠置居發展項目長沙灣麗玥苑共提供2359個單位，實用面積介乎約280至約646平方呎，以市價52折發售，售價介乎154萬元至約461萬元。若以最平單位售價154萬元計算，入場價只需7.7萬元便可上車。

距港鐵站10分鐘路程

麗玥苑實用面積為646平方呎的大單位有77個，主要位於B座及C座的8號單位，這兩座8號單位客廳都是東南向。景觀較開揚，高層單位有機會望到西九龍藝術公園等海濱位置。從圖則可見，單位布局可

間出三個房間，包括一個附設廁所的套房，惟套房空間呈「凸」字形狀，擺放傢俬需花一定心思，床位或需緊貼浴室或窗戶。

麗玥苑位處長沙灣市中心，距離長沙灣站和南昌站路程僅10分鐘以內。因毗鄰為蔬菜批發市場及蔬菜包裝中心，同時三面被荔枝角道、東京街及通州街包圍，亦有西九龍走廊無間斷有車輛經過，估計全日在不同時段可能產生噪音。

位置佳 預期銷售較好

圖則顯示，麗玥苑三座都有單位附有減音露台，其中A座臨近荔枝

角道，每層有10個單位有減音露台，B座共3個臨近東京街的單位有減音露台，C座有兩個臨近東京街的單位有減音露台。減音露台實用面積由30至41平方呎不等，若以平均呎價6470元計算，每個露台樓價由大約19.41萬至26.52萬元不等。

至於面積最細的單位位於A座18、21號室；B座6、13室及C座14室，料只可間成1房1廳。

房委會表示，按照麗玥苑約247萬元的單位平均售價計算，假設承造單位售價九成半的按揭、按揭還款期為30年及按揭利率為4%，綠表申請者每月按揭還款額只為11200元。房委會會按申請類別的優先次序，分批發信邀請合資格申請者在指定時間前往觀塘綠置居售樓處選購單位。

公屋聯會總幹事招國偉表示，今期綠置居預期銷售情況較好，他提醒購買大單位的市民要量力而為。他又說，麗玥苑三座均有單位設減音露台，不可拆卸亦不能放洗衣機，購買單位的市民多加留意。



綠置居麗玥苑九月十九日開始揀樓。



長沙灣麗玥苑交通方便，吸引市民申請。

麗玥苑小資料

屋苑位置	東京街3號（荔枝角道及東京街交界）
單位供應	3座大廈，每座樓高約40層，合共提供2359伙
實用面積	約26平方米至約60平方米
單位售價	約154萬元至約461萬元
落成日期	2027年4月底
屋苑及周邊配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋苑內設有羽毛球場、籃球場、公用遊樂區、長者鄰舍中心、安老院舍、幼稚園 ● 步行至長沙灣港鐵站約6分鐘，步行至南昌港鐵站約9分鐘；附近巴士站有多條路線可穿梭旺角、九龍東，以至過海，例如117號經旺角、佐敦到銅鑼灣；2A、2X、42、269C分別前往觀塘至將軍澳 ● 屋苑日後提供45000平方呎零售樓面，附近「麗閣邨」有商場，如要逛大型商場可步行至南昌站的「V WALK」或深水埗「西九龍中心」 ● 附近公共設施有深水埗公園及游泳池、深水埗體育館及深水埗圖書館

麗玥苑揀樓攻略

- 屋苑四面均被噪音源環繞，A座1、2、4、5、6、7、9、10、11、12室；B座9、10、11室；C座9、10室附設減音露台
- B座和C座8室均為特大單位，料可劃成3房2廁，朝向分別向東及東南方向
- A座18、21室；B座6、13室；C座14室為最細單位，料可劃成1房1廳
- A座每層22伙，共6部升降機；B座每層19伙，共5部升降機；C座每層20伙，共5部升降機
- 朝向東南的單位，預料可享深水埗游泳池景，以及深水埗公園的翠綠景觀

資料來源：房委會、大公報記者整理

部分重售單位售價降逾一成

入市良機

今期綠置居同時推售307個分別位於啟鑽苑、高宏苑及錦柏苑的重售單位，以及新一批約350個租置單位。部分單位的最新售價較初售時出現逾一成跌幅，其中啟鑽苑一個重售的479平方呎大單位，較初售時平逾44萬元。

今期307個重售單位中，鑽石山啟鑽苑有167個，馬鞍山錦柏苑有117個，油塘高宏苑有23個。在新一批約350個租者置其屋計劃回收單位，來自39個公共屋邨。

對比最初推售時的價單，鑽石山啟鑽苑部分單位的重售價格，低

於最初推售時的售價，其中今次重售價單中最貴的啟鑽苑第五座34樓1室，實用面積約479平方呎，最新售價為338.68萬元，較最初推售時的383.52萬元，平逾44萬元。同一屋苑重售的價單中最平的單位，是4座3樓6室，實用面積約186平方呎，最新售價為107.7萬元，亦較最初推售時的約122萬元，平逾14萬元。啟鑽苑屬於「綠置居2021」項目，當時以市價50%發售，與今期綠置居的五二折相若，價格調整，估計與樓市下行有關。

但與此同時，屬於「綠置居2022」的馬鞍山錦柏苑及油塘高宏

苑，部分重售單位最新價格更高，其中馬鞍山錦柏苑今次重售單位中最貴的C座22樓13室，實用面積約381平方呎，最初推售時售價為192.15萬元，如今重售的售價為212.33萬元，貴約20萬元。

高宏苑單位升價28萬

高宏苑今次重售單位中最貴為A座21樓20室，實用面積約489平方呎，最初推售時售價為259.99萬元，如今重售的售價為287.95萬元，貴約28萬元。重售價格更高相信與最初推售時以市價四一折出售有關。

大公報記者 易曉彤

何永賢：公屋提質暖萬家 「幸福設計」指引面世 涵蓋八大概念

【大公報訊】房屋局早前推出「幸福設計」指引，作為新落成及翻新公屋建設和設計參考，全套八本幸福設計指引昨日正式面世。房屋局局長何永賢昨日出席一個公屋幸福設計的專題研討會上表示，本港未來公營房屋供應充裕，希望着手提升居住質素。

何永賢表示，本港公營房屋以往在「提量、提速、提效」做了很多功夫，「共築幸福」的初心就是希望在此之上做好「提質」，令公屋可溫暖萬家。為建立幸福社區，當局安排「幸福號」到訪26條公共屋邨，收集了3000名居民意見，歸納後及化成建議，再融入屋邨。團隊最終將「幸福」這個抽象詞語變成8個幸福概念、55個策略及170項設計建議，其間亦參考了世界各地不同的做法。

她指出，最大的幸福是將健康融入生活，包括綠化公屋環境，建立和諧社區，令居民有歸屬感，同時要考慮跨代共融、照顧者支援及樂齡安居等需要，提供相關配套設施。

「幸福設計」指引涵蓋八大幸福概念，包括「活力健康」、「綠色生活」、「樂齡安居」、「跨代共融」、「家社互聯」、「城市連結」、「增值上流」和「地方形象」。



房屋局局長何永賢致力提升市民居住質素。

過渡房屋開放日明舉行 專車接送參觀

【大公報訊】房屋局明日（14日）將會舉行過渡房屋開放日，屆時將有12個營運過渡房屋的機構設置攤位，向市民介紹不同項目的居住環境、社區服務、交通配套和生活設施等，並提供專車往返參觀，即場接受申請。

開放日於當日上午11時至下午4時，在葵芳禮芳街2號葵芳社區會堂舉行。房屋局當日會提供專車往返參觀多個項目，包括參觀大埔「樂善村」和途經「善樓」的路線；參觀元朗

「路德會七星薈」和途經「路德會雙魚薈」路線；參觀元朗「新田部屋」和途經元朗牛潭尾南（真善路）項目路線；以及參觀打鼓嶺「博愛昇平村」路線。局方提醒座位有限，有需要市民須於現場預先登記。

房協120億銀團貸款 30億用作重建及安置

【大公報訊】香港房屋協會昨日宣布與12家本地及國際銀行，簽訂一筆120億港元5年期定期及循環銀團貸款，為房協歷來達成最大金額的銀團貸款。房協主席陳家樂表示，貸款將會用作支持房協的業務發展，尤其是資助房屋項目的興建，當中30億元的社會責任貸款將用於特定房屋項目。

歷來最大額銀團貸款

是次銀團貸款安排的協調員包括中銀香港及滙豐，貸款的整體定價為香港銀行同業拆息加86個基點。至於30億元的社會責任貸款，將會用作發展筲箕灣明華大廈重建項目、香港仔石排灣道及觀塘定安街的安置屋邨，及粉嶺百和路、洪水橋/廈村、啟德1E1用地和古洞北的專用安置屋邨。

目前房協有超過20個正在規劃及興建的項目，當中超過17000個資助房屋單位將於未來5年陸續落成，包括資助出售房屋、專用安置屋邨等。陳家樂早前表示，由於發展項目需時，為令短期內的現金流更充裕，故向銀團借貸及計劃出售非核心物業，強調房協的財務狀況能應付未來5年需要。

中銀香港機構業務部總經理莊寶珍表示，銀行界對是次貸款反應熱烈，印證房協穩健的財務實力及良好信譽，中銀香港將繼續配合房協的業務需要，提供全方位的金融服務方案，協助其發展各項房屋項目。

滙豐香港工商金融董事總經理兼企業金融主管潘永耀表示，是次交易為房協立下新里程碑，當中更加入社會責任貸款元素，部分資金將用於發展安置屋邨及其他可負擔房屋項目。

大埔樂善村



路德會七星薈



博愛昇平村

