

4·1接受申請 家有長者或初生優先揀樓 房協粉嶺觀塘新盤七折售 230萬上車

示範單位：參照1座18樓C室 | 實用面積：474平方呎



▲「聚然」廚房附設廚櫃、煮食爐、抽油煙機等家電。

▲「聚然」每戶均設有露台。

▼粉嶺「聚然」提供644伙，單位售價230.7萬元起。

聚然
Hemma Fab



地址	粉嶺馬會道288號
住宅大樓座數	2座
住宅樓層	3至25樓（第1座及第2座）
單位數目	644個
一房(開放式廚房)	302至303平方呎（69個）
兩房(開放式廚房)	388至389平方呎（253個）
兩房	474至476平方呎（253個）
三房	614至616平方呎（69個）
售價	230.7萬至547.1萬（實用面積呎價：7582元至8881元）
會所設施	樂聚廳、童趣樂園、健身型地、聚蓄室、聚悅室、悠樂室、牌藝室、趣藝室等
預計關鍵日期	2027年9月30日

資料來源：香港房屋協會

示範單位：參照2A座18樓B室 | 實用面積：451平方呎



▲「峻然」是房協項目中，首次有廚房採用中島設計。

▶「峻然」部分單位的廚廁和浴室為預製組件，業主不得拆除或改動。

▼觀塘「峻然」由兩座住宅組成，單位售價249.7萬元起。



峻然
Hemma Emerald

地址	觀塘安禧街22號
住宅大樓座數	2座
住宅樓層	2至27樓（第1A座） 1至27樓（第1B座、第2A座及第2B座）
單位數目	960個
一房(開放式廚房)	302平方呎（79個）
兩房(開放式廚房)	419至451平方呎（454個）
兩房	494至522平方呎（321個）
三房	662至664平方呎（106個）
售價	249.7萬至636.7萬（實用面積呎價：8084元至9669元）
會所設施	峻逸廳、童樂天地、健身天地、悅讀區、峻景室、峻樂室、樂韻室、暢樂室、暢遊室等
預計關鍵日期	2027年9月30日

資料來源：香港房屋協會

房屋協會昨日公布推售兩個資助出售房屋單位，分別是位於粉嶺市中心的「聚然」與觀塘安達臣道「峻然」，合共提供1604個單位，以市值七折出售，實用面積呎價7582至9669元。「聚然」細單位售價約230萬元起，「峻然」最貴的三房大單位售價近637萬元。

房協今次銷售計劃首次引入「家有長者」、「家有初生」優先選樓安排，預留四成單位供合資格申請人選購。為期兩星期的申請期於4月1日開始。

大公報記者 王亞毛（文） 林少權（圖）

共1604伙 兩房佔八成

粉嶺「聚然」是房協首個坐落北部都會區的資助出售房屋項目，兩座共提供644個單位。安達臣道「峻然」是房協第二個推售位於觀塘安達臣道的項目，兩座共提供960個單位。兩項目均提供一房至三房戶型，兩房單位同樣佔項目總數約八成，其餘兩成是一房和三房單位；兩個項目各附設專屬會所、購物商場及園林設施，預計關鍵日期為2027年9月30日。

「聚然」實用面積呎價為7582至8881元，單位實用面積302至616平方呎，單位售價230.7萬至547.1萬元。「峻然」實用面積呎價8084至9669元，單位實用面積302至664平方呎，單位售價249.7萬至636.7萬元。

房協物業發展及市場事務總監高雪瑩表示，兩項目單位以市值七折定價，主要是參考房屋委員會最近一期居屋的折扣率，以及市場情況等因素，最終折扣率會以買家簽訂臨時買賣合約時的市值為準。房協已與16家銀行及認可財務機構簽訂協議，為買家提供按揭貸款保證，讓買家可獲最高達到九成的樓宇按揭。

房協今期計劃的申請資格與房委會目前的居屋計劃相若。公屋租戶可透過綠表申請，不設入息及資產上限。非公屋租戶可用白表申請，二人或以上家庭的每月入息上限為6萬元，資產限額為123萬元；一人申請者的月入上限及資產限額則分別為3萬元及61.5萬元。

綠表白表配額四比六

綠表和白表的配額比例為四比六，被問及為何不跟隨最新建議的五比五，高雪瑩稱，房委會計劃今年10月才生效新比例措施，故此申請資格上還未作出改變。對於今年房委會推售項目時的多次抽籤機會，她稱會考慮在下一期項目加入此安排。

「聚然」及「峻然」將各預留約四成配額予「家有長者」及「家有初生」的合資格家庭申請人。在選購單位次序及配額方面，觀塘花園大廈（二期）、九龍城真善美村等被納入重建規劃的受影響的合資格居民，可優先認購「聚然」及「峻然」單位；其次為「家有長者」及「家有初生」的四成配額；最後在可供一般申請人選購的餘下單位中，兩成配額將給予一人申請者，綠、白表各佔一成。

「峻然」部分廚廁預製 間隔不得改動

買家注意

房協昨日宣布推售的資助出售房屋中，觀塘「峻然」有部分單位的廚廁和浴室，採用了預製組件。房協物業發展及市場事務總監高雪瑩表示，售樓書已經明確列出，有關間隔不可改動。

「峻然」售樓書內容顯示，發展項目的每個住宅物業中，部分採用「組裝合成」預製鋼筋混凝土組裝。所有住宅物業業主及佔用人不得改動或拆除作為結構組件的「組裝合成」構件的外牆和內牆、樓板和頂板。同時寫明，任何改建、加建或

拆除工程，均可能受到適用法律和規例以及公契條款的限制，並可能需要事先獲得管理人及／或相關政府部門的批准／或同意。所有住宅物業業主及佔用人進行任何改建工程前，應尋求相關註冊建築專業人士的專業意見。

大公報記者昨日進入兩個示範單位參觀，內部已配備標準裝修，包括「聚然」1座18樓的C單位，實用面積474平方呎，售價399.7萬元，呎價為8432元；客廳約144平方呎，主人房約70平方呎，客房約50平方呎。單位右側為傳統廚房，內設

廚櫃、煮食爐、抽油煙機等，客廳及洗手間亦設有冷氣機和浴室潔具。

「峻然」示範單位為2A座18樓B單位，實用面積451平方呎，售價396.1萬元，呎價為8783元；客廳約152平方呎，主人房約70平方呎，客房約50平方呎。示範單位設有開放式的中島廚房，以電磁爐代替明火灶。

兩座苑的所有單位均設有「三合一」露台，集合露台、工作平台及冷氣機平台，室外冷氣機安裝和維修都更加安全。大公報記者 王亞毛

違規經營簡樸房 議員促設阻嚇罰則

【大公報訊】記者陸九如報道：立法會前廳交流會昨日討論簡樸房規管議題。簡樸房規管新建議登記期改為一年，寬限期延長至登記期完結後三年，經專業人士認證即可。有立法會議員建議，政府應就簡樸房違規營運設立罰則。

房屋局局長何永賢於會後會見傳媒時表示，議員很支持簡樸房政策大方向，又提出不少具體意見，例如抽氣扇如何做到每小時換氣不少於5次、0.1平米通風窗是否足夠、工廈劃房規管等。議員普遍支持收緊公屋富戶政策，但希望在「落地」時平衡法理和人情，同時多做工夫鼓勵公屋住戶「向上流」。她強調會小心考慮議員的意見。

倡辦課程培訓認證專業人士

工聯會立法會議員郭偉強表示，簡樸房在改建過程中若銜接得不太好，特別是租金方面仍會出現地下化情況，「所以我們會監察有關政策落實，以及建議政府就着地下化的違規營運，要有阻嚇性的罰則，以及要加強日後的巡查工作。」立法會議員梁文廣提及認證簡樸房的專業人

士的註冊情況，認為儘管合資格做認證的專業人士很多，但實際未必有很多專業人士願意參與認證。他建議政府開辦一些課程或培訓，令更多專業人士透過修讀課程成為可認證簡樸房的合資格人士，讓簡樸房認證過程更為暢順。

立法會議員顏汶羽表示，簡樸房的規管是為杜絕不適切房屋的重要政策，為住屋環境劃下最基本指標，為市場劃下下限線，確保市民的最基本生活環境。他指，在簡約公屋、過渡性房屋及公屋供應有序大幅增加下，簡樸房的租金不應該有明顯增幅，反而應要有所回落。

新民黨立法會議員陳家珮指出，儘管坊間有不少討論將入住公屋與「躺平」相連結，但公屋僅是一個中途方案，旨在為基層人士提供適切的居住環境，並創造更多向上流動的機會。她認為政府需向社會發出清晰的訊息，推動正向價值觀傳播，為社會發展注入更多正能量。

陳家珮又建議，在現行只有扣分的制度基礎上，研究加分制度，鼓勵公屋租戶參與志願服務，為社區作出貢獻，推動整體社會的進步與發展。

居屋細單位研採用開放式廚房

【大公報訊】記者賴振雄報道：居屋啟德啟欣苑的廚廁因為採用預製組件，不能改動，早前引起社會熱烈討論。房屋局局長何永賢昨日表示，今年起推售的居屋將進一步優化設計，例如不提供廚房灶台、室內的晾衫杆等，積極研究在小型單位採用開放式廚房。

啟欣苑於今年初起陸續入伙，但浴室及廚房屬預製組件，不能改動間隔，有準業主於收樓後才獲通知，認為單位的實用性大減，最終決定撻訂，損失十多萬元。立法會議員梁文廣昨日在立法會大會提問，關注政府會否檢討出售房屋的設計，考慮增加開放式廚房戶型單位。

何永賢回應表示，公屋早於2002年開始，引入立體預製浴室及廚房，其後推展到居屋，至今已完竣22個項目、共約8萬個單位。業主收樓後提交的執修清單，涉漏水等執修問題，較傳統現場施工項目的減少五成，顯示效果良好。

至於業主收樓後裝修，她表示，若涉及改動非結構牆，視乎工程性質，須通知房屋局獨立審查組，如涉結構或消防安全，應該徵詢專業人士意見。她表示，審批改裝工程的原則一向不變，與項目採用的建

築方法無關，而是與本身的結構設計有關係，這原則適用於不同期數的房委會資助出售單位。

今年起推售居屋不設廚房灶台

何永賢說，現時居屋的廚房設計，是配合傳統家庭的明火煮食習慣及相關條例，提供四面防火間隔牆及防火門。但隨着社會進步，市民起居生活與飲食習慣轉變，例如單身人士或兩口子小家庭傾向簡單的煮食方式，政府積極研究配合，例如在小型單位採用開放式廚房。她指出，開放式廚房將涉及需增設自動灑水系統等消防裝置，相關系統須由註冊消防承辦商每年進行檢查，局方將會就建築成本效益和維修保養等展開更詳細的研究。

就着不少公屋租戶及居屋業主，收樓後棄置廚房的工作枱、水龍頭及鏟盤等單位原有配置，造成浪費，何永賢說，留意到居屋業主大多會按需要，在收樓後進行裝修，所以會於今年起推售的居屋，作進一步設計優化，移除一些從意見調查得知居民大多認為不太需要、亦與規例要求無關的配置，例如廚房灶台和室內的晾衫杆等，讓業主可以自行選購自己喜歡的款式。