

新世界元朗申建私人資助屋

選址欖喜路漆柏對面 300伙5年後落成

新世界發展去年提出發展的「私人版居屋」項目昨日公布最新進展，選址元朗欖喜路集團住宅項目「漆柏」對面一幅面積約3萬方呎用地，預計興建約300伙，10分鐘內車程可達西鐵元朗站，本月已向城規會提交改劃申請。至於項目的「漸進式按揭」建議亦有與金管局及銀行業界磋商，均有正面回應。若一切順利，項目最快明年動工，最早2027年落成。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



「新世界建好生活」私人資助房屋項目細節

項目位置	欖喜路
地盤面積	3.03萬方呎
預計樓面	15.1萬方呎
樓宇數目	1幢
單位數目	約300伙
實用面積	約300至550方呎
預計折扣	市價五至六折
預計售價	約270萬至495萬元
施工日期	最快2023年動工、2027年落成
銷售對象	25歲至45歲人士或家庭優先申請，須為香港永久性居民兼首次置業人士
買家入息	入息上限及資產上限參照居屋要求
出售限制	首3年至5年內不能出售或出租。第10年起，向政府補回地價差額後可自由出售
最新進展	1.已向城規會提交土地改劃申請 2.正與政府商討補地價優惠 3.正與金管局及銀行業界就「漸進式按揭」建議進行磋商

新世界發展去年成立非牟利房社企「新世界建好生活」，並提出發展非牟利私人資助房屋項目，參考政府現行居屋的銷售安排及買家資格，以市價約五至六折出售單位，冀能舒緩年輕家庭「上車難」問題。新世界建好生活團隊（下稱「團隊」）昨日披露項目最新進展，指已選定一幅在元朗欖喜路約3.03萬方呎的土地，興建1幢大廈，預計總樓面約15.1萬方呎，提供約300伙單位。團隊本月初向城規會提交土地改劃申請，若一切順利，項目最快可於明年動工，最早於2027年落成。

配套完整 10分鐘到元朗站

新世界建好生活主席兼新世界發展行政總裁鄭志剛昨表示，香港房屋問題盤根錯節，今次由新世界牽頭提供資源，盼能解決香港「住屋難、上車難」的問題，「我們希望透過房社企，興建非牟利私人資助房屋，為房屋問題找到新出路。」

團隊昨解釋今次選址，指地皮鄰近多個私人屋苑，土地業權完整，適合發展私人資助房屋項目。且地皮已具備社區生活配套，交通便捷可達，乘坐公共交通工具約10分鐘內可達西鐵元朗站（小巴39號），亦有巴士直達觀塘（268C）和銅鑼灣（968）。此外，步行約10分鐘可達元朗公園、元朗大球場和公眾泳池等社區設施。購物方面，可搭小巴和輕鐵直達元朗市中心，一路之隔的新世界同系住宅項目漆柏亦有商店。此外，附近地段將興建公營資助房屋及青年宿舍等，區內生活配套將更完善。

值得留意，今次申請的範圍其實涉及約7.86萬方呎，地皮2017年獲城規會批准改劃為「其他指定用途（藝術品儲存及公眾休憩用地）」，並於去年正式修訂元朗分區計劃大綱核准圖內，項目位於大綱圖左面。由於地皮屬「休憩用地」，若興建私宅會面對很大阻力，市場就此難免有猜測，故此新世界亦特別強調，沒有計劃於右邊部分興建私人樓宇，亦未有申請改劃範圍的相連土地。

按揭銷售細節磋商改進中

今次私人資助房屋項目建議採用嶄新的「上車易按揭」及「漸進式供款」按揭模式。包括成交時買家只須承造樓價一半的按揭，餘下一半樓價按揭可在成交後10年內一次過或分階段承造，以解決年輕家庭缺乏大額首期、置業初期供樓吃力問題。同時還提議參考現行資助房屋做法，包括擔保期、轉讓限制，以及重新按揭等方面的處理。由於相關建議牽涉現行樓宇買賣及按揭政策，團隊在過去數月一直就項目細節與政府部門、金管局及銀行等相關機構及業界商討，聆聽各方意見並優化建議，待細節落實後，將盡快對外公布。

至於今次資助房屋的申請細節，團隊指正在籌備計劃的申請資格及審批細節，並參考現行居屋資格審批安排，有消息將盡快對外公布。團隊補充指，很高興項目獲得相關機構的正面回應，期望新模範成功開創後，能與社會各界合作，一起擴大計劃規模。

首期13.5萬 附裝修可即住

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新世界這次的資助房屋項目，樓價及買家月入條件基本參考政府的居屋門檻要求，並指明是售予25歲至45歲首次置業香港居民，因此可視為「年輕人專享的私人版居屋」。項目另外開創先河提出「漸進式按揭」，買300方呎的單位，首期可低至13.5萬元。而單位亦有基本裝修，讓買家可以即刻入住，盡量協助年輕人上車。

最大550呎 市價五折售

綜合發展商的公布，該私人資助房屋項目的單位售價、申請資格及銷售安排等均參考現行居屋計劃。項目計劃興建300伙面積300方呎至550方呎的一房至三房單位，以市價五折至六折出售。以300方呎單位為例，以現時補地價金額並參照公營資助房屋機構所獲的補地價優惠計算，連同建築費等成本，有關單位將以約270萬元出售，550方呎售價則約495萬元。

為協助年輕人置業，計劃建議參照現行居屋安排，讓25歲至45歲人士或家庭優先申請，須為香港永久性居民兼首次置業人士，入息及資產上限同樣參照居屋。

項目特別之處還有提供嶄新的漸進式「上車易」按揭，樓宇成交時，買家只需要承造購買單位樓價一半的按揭，餘下一半樓價的按揭可於成交後的10年內承造。這樣安排下，首期可低至樓價的5%。

一半樓價可10年內支付

以最便宜的270萬元單位為例，買家可就樓價一半即135萬元申請九成按揭，變相只需支付原本樓價5%、即13.5萬元作首期，並於樓宇成交時承造餘下121.5萬元按揭。以現時一般P-2.5%利率計算，買家月供約5,010元。至於餘下樓價或按揭，可於成交後10年內一次過或分階段承造。還款期限參考現行樓宇按揭規定，一般最長為30年。

發展商亦有就樓宇日後的轉讓作出規限，買家在買入單位首3年至5年內不能出售或出租單位。買家亦需於完成承造100%按揭後，方可把單位出售予合資格人士。買家亦可在買入單位第十年起，向政府補回地價差額後，讓單位在市場上自由出售。

此外，單位交樓時同時提供基本裝修，以減少買家在上樓初期的負擔，可慢慢累積財富，作為初期置業階梯。

特稿

選址「休憩用地」建私樓阻力大

新世界「私人版居屋」選址欖喜路南面，地盤毗鄰新世界同系2015年初落成的漆柏。根據城規會資料，「私人版居屋」地皮用途屬於「休憩用地」，換言之，新世界若非以「私人資助房屋」開路，要改劃作私人房屋會面對很大阻力。

選址與漆柏隔街相望

城規會資料顯示，漆柏南面該塊闊80米的狹長土地，一直劃作「休憩用地」地帶，除用以提供康樂運動設施外，亦可作為元朗公路與其北面地區之間的緩衝區。今次欖喜路私人資助房屋所在的位置，就正在這塊狹長休憩用地的東面。

不過，今次私人資助房屋所涉範圍，其實早在2016年曾被申請修訂土地用途為「其他指定用途（藝術品儲存及公眾休憩用地）」，並於2017年8月獲批。城規會註釋顯示，此地帶的規劃意向，主要是儲存藝術品及提供公共休憩空間，地帶內進行的發展，最大總樓面為13.66萬方呎，最高建築物高度為主水平基準上23米，另須提供不少於6,351方呎公共休憩空間。

值得留意是，不論修訂前的「休憩用地」，又或修訂後的「其他指定用途（藝術品儲存及公眾休憩用地）」，意向均不包括住宅發展。因此新世界若要申請作私人資助房屋，就必須要透過城市規劃條例第12A條申請改劃土地用途。

強調無意發展右邊地盤

而今次申請範圍的7.86萬方呎地盤並非全部用作私人資助房屋，新世界將其分為左右兩個部分，左邊部分亦即申請作私人資助房屋的位置，約佔3.03萬方呎。其餘右邊約4.83萬方呎則保留目前藝術品儲存等用途。新世界昨亦主動澄清，強調沒有計劃於右邊部分興建私人樓宇，亦未持有申請範圍的相連土地。

至於為何將地盤一分為二，團隊指右側位處兩條馬路（欖喜路和公庵路）的交界，經顧問評估後認為噪音影響較大，為減少噪音對居民日後的影響，故決定選取左側、離馬路交界較遠的地段興建房屋。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

利港利民 盼政府開綠燈

香港文匯報訊（記者 文森）「新世界建好生活」作為全港首個非牟利的私人資助房屋項目，若要順利展開，需要政府給予一定政策配合。據了解，新世界發展曾向政府要求「三折補地價」的土地優惠，並希望金管局允許業主按揭還款方式上突破傳統，採取「漸進式按揭」。有議員認為，對於加快年輕人上車的利港利民項目，在不違反特區政府原則的框架下，政府應大力支持配合。有房屋團體代表亦指，希望該項目

僅是開始，建議將今次選址的附近土地用於第二期項目開發。

讓渡部分補地價屬合理

民建聯立法會議員劉國勳昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然「私人公司起居屋」是全港首次，但公私營合作發展住房在香港已有多次先例，包括過渡性房屋計劃及土地共享先導計劃等，都是為了讓市民更快上樓。「我認為由私人公司主導項目不是問題，只要能令市民受惠，又符合政府的原則框架，政府態度不應僅僅是樂

見其成，還要積極去促成。」

對於要求政府讓渡部分補地價成本，劉國勳亦指合理。他解釋，項目涉及私人地產商已有土地，免去政府的收地工作，節約時間，亦解決政府的人力資源做規劃，有關成本可以折算在地價之內，「如果今個月提交項目，2027年落成，都算係好快嘅。」

他並引述特區第六任行政長官當選人李家超的政綱，指發展北部空間規劃、融入灣區、促進公私營合作開發房屋均是其中重點內容，相信下屆政府有意

願打破常規思維，解決本港房屋難題。

旁邊地皮可研建第二期

另外，公屋聯會總幹事招國偉亦向香港文匯報表示，以往房委會、房協等非牟利機構都是以三成補地價，今次發展商提出相若要求，認為政府應該應允。

至於「漸進式供款」，他指，雖然發展商暫未披露太多細節，但如果對於降低首期門檻有幫助，對於年輕業主又多一個選擇，也是好事。

招國偉建議，今次發展300伙單位可作為初次試水，如果公眾反應良好，選址旁邊的藝術品儲存及公眾休憩用地可作為第二期項目運營。



◆壽臣山15號15幢洋房面積3,727至12,073方呎。

壽臣山豪宅曝光 套房大過太古城三房

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）英皇、中渝置地、明發、資本策略旗下尚家生活合作發展的壽臣山洋房項目，昨日正式命名為「壽臣山15號」(No.15 Shou-son)，並同步公布樓書，計劃短期內以招標推售。此外，信置、嘉華及中海海外合作的元朗錦上路站柏瓏II再加推第3張價單，涉及122伙，折實平均呎價18,753元，同時安排周五(20日)發售428伙。

壽臣山15號位處港島南區壽臣山道西15號，設15幢低密度洋房，面積3,727

至12,073方呎，間隔由4房4套至6房6套。每幢洋房設私人花園、車位及內置升降機，而其中13幢更擁有私人游泳池。

壽臣山15號短期內招標

樓書顯示，面積最大的2號洋房，面積12,073方呎，屬六房六套間隔，內設約600方呎的私家健身室，單是套房面積已逾800方呎，較太古城一個三房單位(658方呎)還要大。英皇國際副主

席楊政龍表示，隨著新冠肺炎疫情放緩，香港經濟逐漸重回正軌，預料豪宅市場趨趨活躍，相信項目推出會成為市場焦點。值得留意是，項目為楊政龍升任公司副主席後首個推出新盤。

柏瓏II加推 周五售428伙

另一邊廂，元朗錦上路站柏瓏II加推3號價單涉122伙，涵蓋1房至4房戶，面積介乎352至974方呎。發展商維持最高16%折扣優惠後，折實價651.1

萬至1,788.7萬元，折實呎價17,062元至20,186元。項目昨同時上載銷售安排，將於周四截票，周五公開發售428伙。

價單最低售價為1座1樓B6室，面積352方呎，1房間隔，折實售價651.16萬元，折實呎價18,499元。新一張價單折實平均呎價18,753元，對比2號價單平均呎價18,483元高1.5%，對比1號價單平均呎價17,898元高4.8%。發展商昨日指平均呎價上升相信主要反映樓層及景觀等因素，屬原價加推。