將軍澳3項目開放申請 昨起一連3天接受即場報名

七年七遷寄人籬下

基層戶急盼過渡屋

◆說到傷心處，廖女士潸然淚下。香港文匯報記者郭木又 攝

香港輪候公屋的時間冗長，平均輪候需時5.3年，不少基層家庭被迫蝸居劏房。基督教家庭服務中心營運的將軍澳3個過渡性房屋項目「賢庭居」、「邑庭居」和「寶庭居」在昨日舉行簡介會，並一連3天接受即場報名，反應熱烈。有獨自撫養女兒的單親媽媽盼能早日入住過渡性房屋，以減輕經濟負擔，同時讓女兒方便就讀中學。有目前一家三口寄人籬下的市民表示，難以負擔高昂的單位租金，身體欠佳亦要上班賺錢應付生活開支，唯有期望獲配入住過渡性房屋解決燃眉之急。

◆香港文匯報記者 張弦

在簡介會現場諮詢申請事宜的廖女士，育有一名21歲女兒和一名12歲兒子。她說，一家輪候公屋已經7年，過去7年曾搬遷7次，現在一家三口寄人籬下，居於朋友家。

「輪候公屋7年，終於捱到見主任有望上樓，誰知剛剛畢業的女兒的工作收入令我們未能通過入息審查，因而前功盡棄。」說到傷心處，廖女士潸然淚下。為支付生活開支和子女的教育費用，她身體不好亦迫不得已須打工賺錢，過去多年都是靠向朋友借錢度日，生活十分痛苦。

「難以負擔香港高昂的租金。現在只希望抽中能夠8月至9月就入伙的過渡性房屋，一家人遷入以解決燃眉之急。」她相信，入住過渡性房屋能解決一家人輪候公屋期間的居住問題。

單親母:若月租降至2000元更好

單親媽媽黃女士獨自養育一名即將升讀中一的女兒，現時居住於深水埗劏房，月租約5,000元，地方狹窄。黃女士表示，她輪候公屋未滿3年，之前申請過渡性房屋曾被拒絕，盼望今次能夠獲配單位。

她說，女兒即將在港島區讀中一，而港島區的過渡性房屋較少，在聽完昨日的簡介後，比較屬意接近港鐵站的過渡性房屋項目，讓女兒出入讀書更方便。

她認為，過渡性房屋的空間會比劏房更大，居住環境舒服不少，租金卻便宜近半，惟她單獨撫養女兒，經濟壓力大，認為若單位月租再降至2,000元更好，省下來的錢可讓給女兒報名參加課外活動或興趣班，或用來支付坐車上班的交通費。

退休長者擬跨區申請

現居於元朗區的75歲李女士說，自己現時租住的單位月租約6,000元，在電視見到宣傳後專門到場了解過渡屋的申請詳情，並即場報名。已退休的她現在完全靠積蓄支付生活開支，而過渡性房屋一人單位租金僅需2,500元較合理，可為她省下不少金錢，因此打算跨區申請，「3個過渡屋的地理位置俱較方便，設計亦十分簡潔，我比較喜歡。」

基督教家庭服務中心助理總幹事（管治及服務）周淑琼介紹，該3個過渡房屋項目由昨日起至周日（25日）接受市民的即場報名。中心將開放晚間時段，有意申請者需帶齊身份證明文件、公屋藍卡（如有申請公屋）、最近6個月入息文件和最近6個月資產證明文件，申請費用全免。她指希望在現場社工的協助下，能即時解答相關疑問，方便市民，尤其是對網上申請流程感到困難的長者申請。有需要的家庭除即場報名外，亦可於6月30日中午12時前經網上、電郵、郵寄或親身遞交申請表。

◆「賢庭居」、「邑庭居」和「寶庭居」過渡屋項目昨日舉行簡介會，並一連3天接受即場報名，反應熱烈。香港文匯報記者郭木又 攝

◆基督教家庭服務中心舉辦簡介會。香港文匯報記者郭木又 攝

◆黃女士 香港文匯報記者郭木又 攝

◆李女士 香港文匯報記者郭木又 攝

共提供1079伙 租期兩年

香港文匯報訊（記者 張弦）「賢庭居」、「邑庭居」和「寶庭居」3個項目共提供1,079個面積由107呎至265呎不等的單位，租金介乎2,500元至5,350元，所有單位均有獨立洗手間、煮食空間、抽氣扇、熱水爐等設備。

該3個項目均鄰近港鐵站，附近有巴士路線往來荃灣、沙田、尖沙咀、旺角、中環等地，還有大型街市和公共休憩設施，生活配套齊備。基督教家庭服務中心助理總幹事周淑琼表示，自開放申請以來，已收到約900份申請，反應熱烈。而該幾個項目都在市區興建，估計有地利優勢，方便居民，相信入住率應該理想。

可酌情續租最多兩年

在簡介會現場，有市民關注到續租的問題。她表示，今次過渡房屋項目與政府的租約為5年，每個申請者的租期為兩年，但可因應情況續租最多兩年。

3過渡屋簡介

「賢庭居」
地址：唐賢街18號
預計入伙期：今年8月至9月
單位總數目：282
實用面積（平方呎）：108（1人至2人單位）至229（4人單位）
月租：2,500元（1人單位）至4,900（4人單位）
管理費（$1/呎）：108元至229元
「寶庭居」
地址：寶琳北路11號
預計入伙期：今年8月至9月
單位總數目：384
實用面積（平方呎）：107（1人至2人單位）至223（4人單位）
月租：2,500元（1人單位）至4,900元（4人單位）
管理費（$1/呎）：107元至223元
「邑庭居」
地址：寶邑路27號
預計入伙期：今年12月
單位總數目：413
實用面積（平方呎）：123（2人單位）至265（4人單位）
月租：3,300元（2人單位）至5,350元（4人單位）
管理費（$1/呎）：123元至265元

資料來源：基督教家庭服務中心
整理：香港文匯報記者 張弦

油柑頭首置地皮招標 單位市價八折發售

香港文匯報訊（記者 曾業俊）特區政府昨日宣布推出第二幅「港人首次置業（首置）」地皮招標，為荃灣油柑頭私人住宅用地，面積約52.4萬平方呎，最高樓面約104.6萬平方呎，須興建不少於1,940伙住宅單位，將於8月18日截標。有別於上次觀塘安達臣道首置項目，今次油柑頭項目的中標財團須將所有單位作為首置單位推出，並全數以市價八折發售。有測量師表示，目前樓市購買力依然疲弱，發展商需考慮去貨速度，相信是次首置單位限價八折，可減輕發展商擔憂，料地皮估值約21億元至27億元。

房屋局發言人表示，推出首置項目的目標，是協助不符合申請購買居屋單位的資格而又未能負擔私營房屋單位的人士置業。繼上周公布「樂建居」的政策框架後，昨日宣布公開招標出售油柑頭用地作首置項目，顯示政府致力提供更多資助房屋、豐富房屋階梯，讓市民置業安居。

油柑頭用地的賣地條款規定，發展商須以市價8折出售單位。有別於上次由私人發展商參與、位於觀塘安達臣道的首置項目，發展商須將是次地段中所有發展的單位推出作首置單位發售。同時，發展商須按照賣地條件所興建設有50個名額的展能中心，及50個宿位的嚴重弱智人士宿舍，所涉及樓面可獲豁免，昨日起招標。

規定提供至少1940個單位

賣地條款亦規定發展商須在該幅用地上提供不少於1,940個住宅單位，而為確保發展商不會興建太多面積細小的單位，同時亦讓發展商可因應市場需要靈活地設計合適的單位組合，所有首置單位均須符合現時政府就賣地項目所設的最低實用面積要求，即26平方米（約280平方呎）。此外，至少七成單位的實用面積不可小於34.8平方米（約375平方呎）。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，地皮位置不俗，毗鄰麗城花園，位處山坡，地勢較高，相信落成後景觀開揚，部分高層單位或可享藍巴勒海峽海景。項目附近多為低密度住宅，雖然欠缺港鐵站，但沿途有小巴和巴士接駁，交通情況未至太差。

他說，假如賣地條款不設單位限價，估計項目每呎樓面地價約4,200元至4,300元，整幅地皮估值約43.93億元；惟現時規定項目全數單位須以市價8折出售，加上建築成本無法折讓，預計地價要打6折，估計每呎樓面地價約2,580元，整幅地皮估值近27億元。

雖然項目設有限價及轉讓限制等條款，但由於將來單位售價相對便宜，可以減少發展商對樓盤滯銷的擔憂，預料投地價格會反映發展商需付出的折扣成本。張翹楚認為，在現時市況下，發展商除了要擔心售樓定價外，亦會憂慮去貨速度；現時油柑頭「港人首置」單位限價8折，預料未來去貨速度會快過一般私樓，相信發展商對項目興趣頗大。

不過，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，是次油柑頭「港人首置項目」的單位即使按市價8折出售，但市場大部分首置買家會較鍾情地點相對方便、且不設轉售期限的私人屋苑，而資金有限的上車客又可考慮其他資助房屋，所以對發展商而言，油柑頭「港人首置項目」同樣有滯銷風險，加上項目規模不小，相信只能吸引3家至5家發展商入標，估計地皮只能以21億元至23億元售出，每呎樓價面地價約2,008元至2,199元。

荃灣油柑頭港人首置住宅地資料

地點	荃灣油柑頭
地盤面積（方呎）	約52.4萬
可建樓面（方呎）	約104.6萬
可建單位數目	不少於1,940伙
市場估值（元）	約21億至27億
每呎樓面地價估值（元）	約2,008至2,580

招標條款

- ◆全部單位須作為首置單位，並以市價八折發售
- ◆單位最低實用面積不少於約280平方呎；至少七成單位的實用面積不可以少於約375平方呎
- ◆發展商須興建設有50個名額的展能中心，及50個宿位的嚴重弱智人士宿舍，所涉及樓面可獲豁免
- ◆發展商須聘請獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作
- ◆發展商須提交令房屋局局長信納的報告，而獨立檢查人士須在報告中證明工程符合有關要求

購買資格

- ◆居港滿7年的香港居民
- ◆從未在香港擁有住宅物業
- ◆收入介乎居屋白表申請人的入息限額及該限額加三成，以及資產不超過居屋白表申請人的資產限額加三成
- ◆政府會在發展商出售首 置單位前參考當時的情況訂定詳細的申請資格

轉讓限制

- ◆買入首置單位的首5年內不可出售或出租單位
- ◆首5年過後 ，業主須向政府繳付補價以解除轉讓限制，才可在公開市場出售或出租其單位

整理：香港文匯報記者 曾業俊

屋宇署設熱線 供查詢單位曾否改動

香港文匯報訊（記者 費小燁）早前，一個位於將軍澳的單位被發現拆除部分主力牆備受社會關注，屋宇署昨日宣布，已設立電話熱線3842 5375，供市民查詢有關其住宅單位可能曾進行改動和加建工程的相關事宜，署方並將聯同專業團體合辦有關工程須知公眾講座。

因應近日有不少市民希望了解如何查閱批准圖則以確定結構牆的位置，或關注自己的住宅單位會否因曾進行改動和加建工程而對樓宇結構或安全有影響，因此設立電話熱線，以接聽並解答市民的查詢。

屋宇署電話熱線由昨日起開放至下月21日，市民可於辦公時間致電熱線查詢有關事宜，屋宇署會視乎需要，決定是否延長電話熱線的服務日期，亦可將查詢電郵至enquiry@bd.gov.hk。屋宇署已將有關「住用處所的改動及加建工程」的常見問題和答案，上載於署方的網頁供市民參考。

屋宇署歡迎市民經熱線或電郵，預約在辦公時間親臨西九龍政府合署北座屋宇署總部二樓的樓宇資訊中心，進一步了解如何索取相關的建築圖則，以及認識圖則上的相關基本資料，包括如何分辨結構牆和非結構牆。

下月11日辦免費講座 網上報名

屋宇署又會聯同香港建築師學會、香港工程師學會結構分部和香港測量師學會，於下月11日下午6時30分在樓宇資訊中心舉辦有關「住宅室內改動及加建工程須知」的講座，歡迎市民參加。講座將透過實體及網上形式以廣東話進行，費用全免，有興趣者可在屋宇署主題網頁報名，截止報名日期為下月10日，先到先得。

上述的3個建築專業團體亦已更新其網頁，包括整理一份有提供改動和加建工程專業服務的會員/公司名冊。市民如懷疑其住宅單位內的結構構件曾非法改動，或擬進行改動和加建工程，可按有關名冊聘請專業人士，以獲得所需的專業諮詢服務。

屋宇署發言人強調，業主有責任確保其樓宇無僭建物。如欲進行樓宇改動及加建工程，應先徵詢建築專業人士的意見，包括工程的可行性，以及按需要向屋宇署申請批准建築圖則和同意才可展開工程，以確保安全及不會違反《建築物條例》。建築專業人士和承建商亦須詳細查閱批准圖則和其他相關文件，以及檢視《建築物條例》的相關規定和需否先得到屋宇署的批准才進行有關工程，以確保住客和樓宇安全。