



# 7年樓齡價收購貴 市建局稱難負荷

## 年度淨虧損35.3億 擬發綠色債券應付發展高峰期

受香港物業市場低迷等因素影響，市區重建局昨日公布，2022/23財政年度淨虧損35.3億元，是繼2013/14年度以來再次「見紅」，目前現金儲備約236億元、總資產淨值約500億元。市建局主席周松崗透露，未來幾年將是市建局收購發展高峰期，預計需要960億元資金，該局計劃下年度起借貸及考慮向企業發行綠色債券，以應付資金需要。該局早前已獲香港特區財政司司長批准，將借款上限由目前60億元提高至250億元，無計劃要求政府注資。市建局行政總監韋志成指出，現行以同區7年樓齡作補償的收購模式，除了為市建局帶來龐大財政負擔，亦令市場難以參與競爭，希望特區政府提出方案解決問題。

◆香港文匯報記者 聶曉輝

周松崗昨日與傳媒茶敘時指出，外在環境導致香港樓市波動，加上利率上升及建築成本上漲，私人發展商入標作價偏向審慎，市建局於上年度推出招標的3個住宅項目，回標收入均未符預期；觀塘市中心第四及第五發展區商業項目亦因為投標價不理想而收回，令市建局全年度的前期款項收入約48億元，按年大跌70%。連同其他物業收入，在扣除重建項目的發展成本、推行樓宇復修，以及保育和活化等業務支出後，市建局上年度結束時錄得約5億元營運虧損，加上因地價下調而須為多個已開展的項目作出約30億元減值撥備，上年度的淨虧損為35.3億元。

資料顯示，市建局對上一次錄得年度淨虧損為2013/14年度的22.7億元，再對上一次是2008/09年度的44.6億元。

### 7項目開支料960億

周松崗指出，市建局早年以較高價格收購的發展項目，未來將有可能出現「高買低賣」的情況。然而，繼早前開展深水埗善里項目的收購工作，目前還有5個大型重建項目正進行規劃，「這6個項目加上未來數年推展項目的計劃，以及連同發展大坑西重建項目所承擔的開支，最新估算需要合共約960億元資金，以目前只有約236億元現金儲備，不足以應付項目收購業權的開支。」

### 無計劃要求政府注資

他表示，市建局會從多方面爭取資源，包括對已開展的項目加快收購及平整地盤以進行招標；以及調節項目推出時間等。市建局

亦為融資安排加快各項前期準備工作，包括與信用評級機構協商、更新中期票據發行文件，以及安排獨立外部審查等。會維持財政「自給」目標，目前並無計劃要求政府注資。

一同出席茶敘的韋志成表示，難以預測虧損情況將持續多久，該局長期信貸評級獲標準普爾評為AA+，若再提高借貸上限或可能被降低評級，屆時利息支出更多，但他強調，市建局不會停止舊樓復修工作，亦不會「純粹因為項目蝕錢就唔做」，惟承認土瓜灣「十三街」舊樓群項目由於太龐大，自2014/15年放入業務綱領至今仍未推出，「若現時推行要蝕60億元。」

另外，市建局一向以同區「7年樓齡」的補償機制收購舊樓。韋志成重申，現時7年樓齡的樓價已接近新樓水平，「用這麼高的價錢收購，市場根本不會競爭，最終只有市建局做。」

他並引用市建局於一個重建項目的調查指出，僅約10%舊樓業主會將收購賠償金購買7年樓齡樓宇，其餘約60%都是購買30年以上樓齡，寧願留筆錢作其他用途，「究竟是否真的有這麼多人想原區安置呢？」

他強調，有關機制的問題並不在於樓齡長短，而是應從根本性考慮，惟機制是當年政府與立法會的協議，「解鈴還須繫鈴人，應交由政府主導處理。」

他又指，市建局的資金來源狹窄，完全無力處理整個舊區更新問題，社會應該思考由市建局將賣樓收入，補償受重建影響舊樓業主換樓的合理性，「樓宇復修是否應由業主負責，令將來重建的成本可以降低呢？」

一併規劃KC-018及KC-019項目 促成「五街」重建

善用土地資源，提升重建可行性

貫通海濱，促進更大規劃潛能

融合，創造

市建局昨天公布，2022/23財政年度淨虧損35.3億元，是繼2013/14年度以來再次「見紅」。

部分大型重建項目的整體發展設計示意圖。市建局圖片

深水埗善里項目+5個大型重建項目+大坑西邨重建項目 需要960億元

目前只有約236億元現金儲備

土瓜灣「十三街」舊樓群項目若現時推行要蝕60億元

## 「首置」煥然懿居第三座料9月預售

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）市建局主席周松崗昨日透露土瓜灣春田街的「首置盤」，已命名為「煥然懿居第三座」，將提供260個單位，市建局已向政府申請預售樓花，料今年9月接受申請。

他指出，參考上次經驗並顧及業主的置業需要，「煥然懿居第三座」約一半單位將撥作兩房及三房戶型（實用面積由約430呎至600呎），以盡量照顧家庭申請者的需要；其餘則以一房戶型設計（實用面積約300呎至360呎）。市建局行政總監韋志成補充，項目的折扣率要待房屋局定出出入息及資產限額後才能計算到，料介乎市價七二折至八二折推售。

周松崗表示，位於靠背壟道的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目亦已進入規劃程序，部分地盤會劃作興建「首置」單位，預計提供約950個「首置」單位。連同「煥然懿居第三座」和大坑西新邨項目，市建局未來數年將提供約3,200個「首置」單位。

韋志成表示，市建局會將大坑西新邨和「煥然懿居第三座」兩個重建項目作為試點，在制定大廈公契時加入條款，促使業主日後為樓宇制訂定期保養計劃，以及建立財政儲備，減少重建壓力，日後再將這條款擴展至與發展商合作的項目。

另外，早前觀塘市中心第四及第五區項目流標後，市建局將土地由「商業用途」改為「其他指定用途（混合發展）」，加入住宅發展元素；應用「垂直城市」發展理念以提升建築物高度；以及保留「浮動規劃參數」機制，容許發展商靈活調整發展樓面用作住宅、辦公、酒店和零售等不同業務，以提升項目吸引力。

韋志成透露，市建局早前向8間發展商發問卷了解對項目的意見，它們全數認同引入住宅元素。他預計項目最快明年年底重新招標，相信今次入標價格至少較上次高出數成。

## 新世界推出過渡屋「智慧社區」

香港文匯報訊（記者 文禮願）過渡性房屋是不少基層市民改善居住環境的「及時雨」，昨日更有私人發展商在旗下四個過渡屋項目引入「五星級」概念，除了為住戶提供安樂窩，更破天荒聯手四大跨界企業及機構，打造「智慧社區」，為入住的兒童、在職青年及長者等提供觸及新科技發展的課程，並邀請義工現場及網上教學，協助基層住戶學習和向上流動。同時，首創緊急支援單位，為遭遇家暴或急需住所的長者提供配備傢俬及家居用品的單位，成為首個「拎袋即住」的過渡屋。有營辦的NGO指出，這些增值配套有助提升項目的入住率至八成。

香港部分新界過渡性房屋被指位置偏遠，使居民卻步，但新世界發展首次引入「智慧社區」概念，使轄下四個分別位於粉錦公路、新田牛潭尾、流浮山及天水圍的項目能自成一角，足不出區亦能滿足生活所需。該四個項目共提供近3,000個單位，逾萬人受惠，新世界將聯手四大跨界企業及機構，包括周大福慈善基金、Microsoft香港、HKT及Pricerite實惠，從創新科技、教育、醫療及緊急支援等四大範疇，全面支援基層家庭。

### 緊急支援單位備傢俬「拎袋即住」

其中，周大福慈善基金率先捐款400萬元，除資助一般住戶的基本家庭電器以外，更首創設立緊急支援單位，並由Pricerite實惠為單位設計及配置基本傢俬及家居用品，為住戶締造安樂窩。該服務由營運機構預留部分單位，因應申請者的特殊情況，如家庭突變，或急需住屋的雙老或獨居長者，按實際需要分配。

### 設創新教室助長幼了解科技

該慈善基金同時將深水埗首個「社區客廳」服務，延伸及擴大至過渡性房屋項目，為基層住戶提供共用空間及多種創新服務，包括育兒友善空間、體驗式學習遊戲等，支援孩子、長者等社群不同需要，建立互助社群及朋輩網絡。Microsoft香港及HKT首次在過渡屋項目內支援「Innovation Hub」創新教室，Microsoft香港除捐贈翻新手提及平板電腦外，亦夥拍「Hour of Code Hong Kong（一小時編碼香港）」等教學團體，為住戶度身訂造課程，並邀請義工於現場及線上教學，協助基層住戶學習及向上流動。

周大福慈善基金主席鄭家成表示，基金與地區機構共同建立慈善新範本，「社區客廳」就是其中一個例子。這次能將這項項目的經驗延伸至過渡性房屋社區，能為居民的生活注入新動力。新世界發展執行董事薛南海表示，透過匯聚各界創意力量，紓緩基層住屋壓力外，亦幫助他們向上流動。營運新田牛潭尾項目的基督教香港信義會社會服務部發展總監許恬莉對香港文匯報表示，明白該項目位處較偏遠地點，故針對有關情況安排不少便利設施，如穿梭巴士、免費Wi-Fi等，希望能吸引一些原本居於市區不適切居所的基層人士考慮遷往新界。她希望項目入住率八成，目前亦正落區接觸屯門、元朗等地的劏房戶，以及接觸地區團體轉介個案，估計申請入住的多是本身居於新界的家庭。

對於有發展商為基層住戶盡心盡力，特區政府房屋局對此表示歡迎，指有關項目引證政府、商界、民間合作善用社會資源，攜手解決基層住屋和生活需要。

房屋局希望繼續匯聚民間力量，鼓勵不同的機構發揮他們的創意，提供多樣的過渡性房屋項目和社會服務。



▲新田牛潭尾過渡性房屋項目的構想圖。



▶「智慧社區」當中創新教室構想圖。



◆緊急支援單位配備傢俬及家居用品。



◆粉錦公路及新田牛潭尾項目將率先於今年第三季及第四季分階段落成。

地點	合作機構	單位數目	預計落成日期	預計入伙日期
粉錦公路	路德會	35	今年第三季	今年第四季
新田牛潭尾	信義會	1,107	今年第四季	明年第一季
流浮山	東華三院	1,233	明年第二季	明年第三季
天水圍	要有光	68	明年第三季	明年第四季

設施

- 首創緊急支援單位及擴展「社區客廳」
- 設立創新教室引入STEM課程，提供導師及器材現場及線上教學，助3歲至80歲的基層住戶上學
- 為緊急支援單位免費提供網上行1000M家居寬頻及Wi-Fi服務、DrGo遠距視像診症服務，並與Microsoft香港攜手建設「Innovation Hub」創新教室
- 首設「混合式超市」，結合網購及實體的線上線下購物模式

資料來源：新世界發展有限公司 整理：香港文匯報記者 文禮願

## 社區配套夠吸引 跨區返學有顧慮

香港文匯報訊（記者 劉明）「針兩頭利」，建於新界的過渡性房屋由於地皮面積大，營運機構可提供較市區項目完備的社區配套設施，有利於入住兒童的全人發展；但其弊端是位置偏遠，入住兒童如沒有轉校就要每日跨區返學。

### 在職單親母：青少中心幫照顧兒子

單親母親阿Ling的兒子現時念小五，母子兩原本與阿Ling的母親同住在新界村屋，惟因母親嗜賭欠下不少債務，阿Ling為免影響兒子而向社福機構求助。從事文職工作的阿Ling入息未符申請公屋資格，但由於有迫切需要搬離住所，結果以乙類人士（申請公屋少於3年的身份）成功入住元朗錦上路一個大型過渡性房屋單位。

她接受香港文匯報訪問時表示，較注重社區服務設施，而目前入住的過渡屋附設青少年中心和長者醫療中心等，正合她心意，「我是雙職媽咪，照顧小朋友的時間有限，好擔心兒子無人理時，會到街上玩遇到壞人及一些街童而學壞。而現時居住的過渡性房屋（社區）有青少年中心，兒子回來也有中心職員睇住，他亦會參加中心的興趣班，我放心好多。」

過渡屋的支援服務令阿Ling安心工作，即使兒子要跨區上學，也是值得，「我兒子本身有過渡性障礙和讀寫障礙，有特殊教育需要，原本在元朗就讀普通小學，其後轉到九龍的特殊學校。」

### 邱女士：憂跨區返學影響兒子學業

同樣是母親的邱女士卻有不同的考慮，她與丈夫及

兒子一家三口現居於荃灣一個約100平方呎劏房單位，月租4,000多元，環境狹窄，兒子只能在床上溫習及做功課，而丈夫任職裝修工，以往每月有萬多至兩萬元收入，疫後收入大減，靠「食老本」維持家計，惟積蓄已花光，疫後復常但工作仍不穩定，早前更因為無錢交租向社工求助。

她接受香港文匯報訪問時表示申請公屋不足3年，房署曾建議循「特快公屋編配計劃」上樓被她拒絕，唯一出路是申請過渡性房屋。惟原區的過渡屋項目較少合適單位，跨區的項目又擔心會影響兒子學業，「新界過渡性房屋有補習班等配套服務當然好，如果早幾個月推出，我應該都會考慮，但現時兒子升中派位，可以升讀荃灣官中，我就不會考慮搬到那麼遠的地方。」

她希望市區有更多過渡性房屋項目，並增加配額予輪候公屋未滿3年的乙類人士申請，及早改善居住環境。