

今起申請「破天荒」獲九成按揭 煥然壹居50萬首期可上車

市區重建局首個資助出售房屋項目「煥然壹居」今日起接受申請，以市價八折出售，「入場費」341萬元，最貴662萬元，單位實用面積呎價由9,724元至12,414元。「煥然壹居」並獲按揭證券公司「破天荒」提供按揭保險，成為首個由按揭證券公司承保的資助房屋項目，九成按揭下，業主有50萬元首期便可「上車」，但需額外支付數萬元至數十萬元不等的保費。市建局相信「煥然壹居」售價有吸引力，但提醒買家量力而為。

大公報記者 曾敏捷



▲煥然壹居毗鄰興建中的沙中線啟德站，屋苑三高一低四座建築
大公報記者林少權攝

位於啟德的「煥然壹居」提供338個資助出售單位，包括八個開放式單位、213個一房單位及117個兩房單位，實用面積由332平方呎至568平方呎。市建局參考去年12月18日黃大仙、馬頭圍及九龍城一帶的私樓成交價，八折推售，單位實用呎價介乎9,724元至12,414元，視乎景觀、樓層而定。

市價八折出售 最平341萬

八個開放式單位全部約340多萬元便可成交，最平的單位是L1座一樓C室，售價341.1萬元。一房單位佔數量最多，有213個，面積介乎442至476平方呎，最平的單位要453.6萬元。面積較大、只售予家庭申請者的兩房單位要550.9萬元「起標」，「樓王」是H1高座22樓E室，567平方呎，售662.7萬元，實用呎價11,688元，可遠眺維港海景，該層可直出天台花園。

市建局執行董事鄭啟華稱，「煥然壹居」的定價已考慮其資助房屋性質，相信市價八折的售價對有實質住屋需求的人士有一定吸引力。他續指，「煥然壹居」買家可參加按揭保險計劃，最高可做成八成至九成按揭。

值得注意的是，按揭公司的承保雖有助降低買家的首期負擔，但業主需額外支付逾十萬元保費，故即使買入最平單位，買家起碼要有逾50萬元方能「上車」。

若以最平的341.1萬元單位計算，承造30年、按揭年息2.15%計算，買家雖然只需支付一成首期、即34.11萬元，但就要支付一筆約11萬元的保險費，另外約7.7萬元印花稅、2.2萬元的屋契或按揭契，即業主準備約55萬元。買家其後月供11,579元，而在壓力測試下，買家月入最低要有30,477元。

料年中可揀樓 第三季入伙

若以最貴的單位662.7萬元計算，同樣承造30年、按揭年息2.15%，做九成按揭，一成首期66.27萬元，保險費約21萬元，另約24萬印花稅、3.4萬的屋契或按揭契，買家最少要準備約114萬元。買家其後月供22,495元，而在壓力測試下，買家月入最低要有54,278元。

市建局早前已公布，單身申請人月入上限為3.35萬元，兩人或以上家庭月入上限為六萬元，但如果申請者均選擇九成按揭，距離月入上限非常貼近。

鄭啟華提醒買家量力而為。他總結今次銷售經驗時承認，由於市建局不受歧視條例豁免，除考慮法律問題，亦要平衡社會訴求。

「煥然壹居」目前已接近完工，市建局今日起至本月21日接受申請，並會在不同樓層開放共32個不同大小的單位予公眾參觀。市建局將於三月抽籤決定揀樓次序，預計年中可以揀樓，第三季入伙。



多功能室



戶外燒烤爐等設施

煥然壹居小資料

- 沐翠街三號，毗鄰興建中的沙中線啟德站，旁為德朗邨

可供應單位及售價

- 開放式（八個）：
332平方呎（341.1萬元至348.1萬元）
- 一房（213個）：
442至476平方呎（453.6萬元至574.1萬元）
- 兩房（117個）：
539至568平方呎（550.9萬元至662.7萬元）

申請資格及限制

- 年滿18歲
- 居滿滿七年而不受逗留條件限制
- 申請人及家庭成員過去五年不曾在香港有住宅物業
- 申請人及家庭成員不曾或正享用政府或相關機構提供的房屋資助
- 單身月入上限3.35萬元，資產上限150萬元，不能選購兩房單位
- 家庭月入上限六萬元，資產上限300萬元
- 若轉售單位需按當時市價向市建局補回兩成樓價

銷售安排

接受申請

- 1月5至21日，費用200元，只接受郵寄申請*時間表
- 三月進行電腦抽籤
- 年中揀樓，第三季入伙

示範單位

地址：九龍沐翠街3號，煥然壹居現樓
開放時間：1月5至21日，每日上午九時至晚上六時

交通

港鐵：由彩虹港鐵站步行約15分鐘
小巴：88號小巴，黃大仙站往啟晴邨循環線
巴士：經啟晴邨：5D、5M、24、28D、108、641；
經麗晶商場：13X、15A、107、224X

註：*索取申請表地點：大角咀福全街六號地下「煥然壹居」銷售處；市建局上環總辦事處；各區民政事務處諮詢服務中心；「煥然壹居」網站www.urakaitak.hk下載申請表。查詢電話：27846838

資料來源：市區重建局

無敵海景日後料變樓景

【大公報訊】記者曾敏捷報道：「煥然壹居」由今日起至本月21日，開放32個現樓示範單位供市民參觀。示範單位內部格局昨日曝光，現場所見間隔四正，隨樓附送冷氣、雪櫃等基本家電，可即買即住。高層向南單位可遠眺海景，普遍售價較高，而無敵海景日後料會被附近新落成物業遮擋。屋苑最大特色是高座頂層相連，形成可供居民使用的天空觀景長廊，提供戶外燒烤場、多用途活動室、閱讀室、健身室等多項公用設施。

基本裝修附設家電可即住

「煥然壹居」目前已基本完成裝修，現樓示範將於今日起朝九晚六開放。市建局昨日向傳媒開放L座及H3分別位於二樓及八樓的開放式、一房及兩房單位，現場所見，單位間隔四正，客廳廳是長方形設計，除開放式單位外，其他單位均有約20平方呎露台，但全部單位均沒有工作平台，亦沒有大到可以當床睡的窗台。

單位附設基本裝修，鋪設木地板，廚房已安裝櫥櫃，備有爐具、雪櫃、微波爐、洗衣機等家電，



▲開放式廚房

大公報記者林少權攝



▲長方形客廳

大公報記者林少權攝



▲頂層相連，天台花園
大公報記者林少權攝

八十後怕摸頂續觀望

【大公報訊】記者曾敏捷報道：「煥然壹居」昨日公布價單，售價341.1萬元至662.7萬元，嚇怕不少本來對項目引頸以待的準買家。有計劃置業結婚的八十後稱，「煥然壹居」現樓發售、有海景、升值潛力高都具吸引力，但價錢「好攞捌」，恐怕「摸頂」入市，會繼續持觀望態度。

黃小姐與男友拍拖多年，兩年前開始籌劃置業結婚，惟樓價不斷攀升

，只好寄望資助房屋，但抽居屋、申請「白居二」均希望落空，適逢市建局推出「煥然壹居」資助出售單位，看好屋苑的發展潛力並寄予厚望，但昨日一見價單即坦言難以負擔。她認為，樓市近期有下跌趨勢，坦言「最怕摸頂入市」，認為自己都已等了幾年，不在乎繼續觀望。

劉小姐去年11月與拍拖兩年多的男友結婚，原計劃是以家庭資格申請

「煥然壹居」可獲優先揀樓，但剛結婚即聞「煥然壹居」放寬接受單身申請而且揀樓機會均等，間接減少中籤機會。

昨日得悉價單後，她表示仍會繼續遞交申請表，「200元（申請費）當買個希望」，但坦言即使抽中仍有機會「褪軟」，「以資助房屋而言實在太貴，會睇睇到時的樓市，如果真是跌得太多，有機會不要」。



▲張炳良表示，調低未來十年房屋供應是有數據支持，無關托市，他反駁懷疑者是「想當然」
大公報記者林少權攝

張炳良：調整建屋量非托市 樓市供求仍失衡難減辣

【大公報訊】記者吳卓峰報道：社會有意見認為，政府下調未來十年房屋供應目標的原因是「托市」，運輸及房屋局局長張炳良反駁稱，將供應量由48萬個修訂至46萬個單位，是根據統計署最新數據計算，強調不是因為政府未能覓得足夠土地，甚至是因應樓市轉向而「托市」的指摘。他重申，即使近期樓價下跌，以及美國早前加息，但本港樓市供求依然失衡，需繼續維持「辣招」，政府會持續監察樓市動向。

張炳良及運輸及房屋局常任秘書長應耀康等官員，昨日出席立法會房屋事務委員會會議，向議員交代去年底發表的《長遠房屋策略周年進度報告》。張炳良指出，政府面對的建屋最大樽頸，是土地供應不足，截至目前為止，假設所有現覓得土地能如期用作建屋，亦只能於未來十年推出25.5萬個單位，與最新訂立的目標仍有差距。

他強調，即使房屋需求有減少，但市民對公營房屋需求依然殷切，政府會繼續大規模覓地建屋，減

少社會怨氣，特別是年輕一代的無奈。

就社會有意見認為政府修訂房屋供應目標的原因是「托市」，張炳良解釋，政府建基於最新住戶數目增長作推算，參考數據包括統計處去年九月公布的「家庭住戶推算結果」，以及有關「劏房」最新住屋狀況的主題性住戶統計調查等。他重申有關調整純粹基於數據上的年度更新估算，別無其他政策性考慮，反駁懷疑者的意見是「想當然」。

議員倡房協援助租金