香港仔
LION ROCK DAILY
2022年10月20日 星期四

公屋增供五成 輪候時間封頂

李家超首份施政報告 擬建3萬個簡約公屋

住屋問題困擾香港多年，特區行政長官李家超昨發表任內首份施政報告，以「破格」方法解決港人居住問題，包括宣布推出全新的「簡約公屋」，預計在未來5年興建約3萬個單位供輪候公屋至少3年者申請，租金約為同區傳統公屋的90%。消息指政府已物色六七幅選址，包括市區地皮，首批最快2024年落成，提供約1,000個單位。結合「簡約公屋」和傳統公屋，未來5年公營房屋總建屋量較上一個5年期大幅增加約50%至15.8萬伙；輪候公屋時間亦「封頂」，由目前輪候約6年降至2026/27年度約4.5年。

■政府使用「組裝合成」建築法，加快建屋速度。

根據《長遠房屋策略》推算，未來10年公營房屋需求為30.1萬個單位，李家超指已找到可興建達36萬個單位的土地。然而，由於未來10年公營房屋落成量分布不均，只有約三分之一單位於第一個5年期（2023/24至2027/28年度）落成，其餘要留待第二個5年期（2028/29至2032/33年度）落成，以致輪候公屋時間漫長。

李家超昨日宣布推出全新的「簡約公屋」：特區政府會利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」快速建成「簡約公屋」，預計於5年內興建約3萬個單位，輪候傳統公屋3年或以上人士可申請入住。入住人士可保留輪候傳統公屋的位置，邊住「簡約公屋」邊輪候「上樓」。政府會向立法會申請專項撥款興建和營運「簡約公屋」。

已初步選新界市區6塊地

政府消息人士指出，政府未來將集中推展「簡約公屋」，以取代目前由非政府機構營運的過渡性房屋項目，「我們會繼續與民間協作落實已規劃的約2萬個過渡性房屋單位，但今年過後除改裝學校等較簡單的項目外，將不再接受其他申請。」

政府消息指，每個「簡約公屋」單位的面積介乎10至31平方米，會配備冷氣機及抽氣扇等傳統公屋的基本設施，初步構思租金為同區傳統公屋的90%。以目前元朗區內一個300呎新公屋單位租金約1,760元計算，「簡約公屋」租金約1,580元。消息並指，政府已就項目初步選出6塊分別位處新界及市區的地皮，稍後會作進一步勘察工作，料首批1,000個「簡約公屋」單位將於明年興建、2024/25年度落成。

消息並指，「簡約公屋」將由建築署統籌興建，日後希望尋找非政府機構等營辦者管理，營運年期一般預計為5年，樓高則視乎地皮狀況，會盡量地盡其用，最高或達10層。消息指，雖然項目以家庭申請優先，但仍會提供1至2人單位，政府日後會邀請合符資格人士申請。

據了解，政府期望租住「簡約公屋」者可「住到成功上樓（傳統公屋）」，若該項目營運期完結仍未能成功「上樓」，政府會盡量安排租戶入住其他「簡約公屋」項目。

輪公屋目標縮至4.5年

李家超又在施政報告建議推出「公屋綜合輪候時間」指數，以反映申請者輪候傳統公屋及「簡約公屋」的時間。有關數字將計算公屋一般申請者由登記，至首次獲編配傳統公屋或「簡約公屋」的平均輪候時間。消息人士強調，「公屋綜合輪候時間」將可更全面反映情況，讓政府得悉改善市民居住環境的成效，目標是在新增申請者和回收公屋單位數量維持現水平不變下，於4年內將綜合輪候時間降至4.5年。

■政府將全力增加整體公屋單位供應。

私人參建資助屋 單位面積「封底」

■私人發展商未來將參建資助房屋。

特區行政長官李家超昨在施政報告中建議推出全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，在下個財政年度起分批推出3幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位，以指定市價折扣率售予合資格人士，該計劃亦鼓勵發展商申請改劃其擁有的私人土地興建資助出售單位，料明年第一季制定政策框架。政府消息指出，該3幅土地預計提供約3,000至4,000伙，日後或會在賣地條款指定折扣率。

李家超表示，該先導計劃希望增加效能，「單位是重新設計的，發展商如果自己有地，都可用同樣的理念興建一些居屋售賣給市民，條件跟我們要求的居屋條件類似。」

政府消息指，是次將類似賣地形式推出地皮讓發展商出價競投，並交由發展商自行進行銷售。政府會在補地價上提供誘因，吸引發展商將持有的土地轉作興建資助房屋項目，但不會訂下保證價向發展商回購單位，與之前的參建居屋做法有別。至於日後資助房屋的按揭安排，政府持開放態度，包括漸進式按揭。

新落成公屋不少於21平方米

為了讓居民「住大啲」，李家超同時宣布為資助房屋新建單位面積「封底」，所有於2026/27年度起落成的資助出售房屋一般實用面積不少於26平方米，新落成公屋（一至二人單位除外）一般室內樓面面積亦不少於同等水平，即21平方米。至於為何延至2026/27年度起才執行，李家超表示，這是由於部分項目的工程已經開展，很難再去改動。

樓齡逾70 強拍門檻降至六成

■政府降低50和70年樓齡樓宇強拍門檻。 資料圖片

施政報告建議將於今年內放寬舊樓「強拍」門檻，以加快舊區重建。其中，樓齡達50年或以上但少於70年的私人樓宇，「強拍」門檻由目前必須集齊八成業權同意降至七成，樓齡達70年或以上的則降至六成。位於非工業地帶的工廈，樓齡達30年或以上，門檻降至七成業權。有居住逾60年樓齡「危樓」的業主向本報表示，現時終日提心吊膽生活，「出咗事邊個負責？」若通過修例，該樓的強拍重建計劃將出現一線生機，「有覺好瞓。」

香港目前有逾3,500幢超過60年樓齡的舊樓。消息指，樓齡70年或以上的舊樓多達1,100幢，主要分布於九龍城、深水埗及佐敦等。行政長官李家超昨在施政報告提出落實多項措施，包括放寬申請強拍門檻、放寬相連地段強拍申請要求，以及精簡強拍法律程序。政府表示，有關措施有助加快業權統一，有利老舊市區重建，會透過專責辦事處為受影響小業主提供更多支援。消息指，預計明年下半年將公布具體方案。

樓齡逾60年的大角咀富貴大廈分為東西兩幢，因當年建築品質欠佳，分別於2015年和2016年被屋宇署列為「S26A」（即屬欠妥的建築物）和「S26」（即屬危險建築），居民每日生活在石屎天花隨時掉落危及生命的陰霾下。居於該廈西座的業主廖太昨日表示，大廈屢次收到強制維修令，目前要靠臨時支架支撐，險象環生。她說，去年8月，曾有私人發展商提出以呎價1.4萬元收購重建，但經濟誘因減弱，難集齊八成業權同意。

廖太表示，特區政府現建議將富貴大廈這類舊樓的強拍門檻降至七成，只要收購呎價理想，重建計劃將再現一絲希望，「總比現在八成業權的高門檻好些。」

市民點睇

劏房戶 陳太

「最關注係簡約公屋嘅地點，如果要由市區搬去新界，出市區交通費好貴，兩個女亦要重新搵學校，如果喺新界我應該唔會考慮。」

市民 周先生

「希望政府能進一步加快覓地及興建房屋，將公屋輪候時間繼續縮短，讓更多基層市民可以上樓，才能有助從根本上解決香港的貧窮問題。」

公營房屋項目KPI（關鍵績效指標）

加快建屋

- 規定所有預計在第一個5年期落成的公營房屋必須採用「裝配式設計」。
- 於第二個5年期，規定不少於一半項目採用「組裝合成」，其餘項目亦必須採用「裝配式設計」。
- 於第二個5年期至少一半單位須採用「設計及建造」合約模式。
- 於明年第一季制定「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」的政策框架。
- 向公眾每季提供第一個5年期公營房屋項目的資料，並每年提供第二個5年期公營房屋發展項目的造地進度資料。

提早上樓

- 於未來5年分階段提早落成約12,000個公屋單位，讓公屋申請者提早約3至18個月上樓。
- 提早預配所有新公屋單位，由現時獲發佔用許可證前約3個月預配，提前一倍至約6個月前預配。
- 縮短輪候時間，將「公屋綜合輪候時間」在2026/27年度降至約4.5年。

增加公營房屋供應

- 未來5年增加公營房屋供應至約15.8萬個單位，較之前5年增50%。
- 未來5年興建約3萬個「簡約公屋」單位。
- 在公屋富戶政策下的兩年周期內審核不少於45萬份入息及資產申報表，以及每年深入調查不少於1萬戶與入息及資產申報和住用情況相關個案。
- 在目前正進行及規劃中的10個重建項目以外，再多選一個公共屋邨展開重建研究。

今日天氣 短暫陽光 22–26℃ 濕度55–75%

爆料專線：(852)6066 8769 | 每人限取一份
編輯部: 2873 8233 傳真: 2552 6161 廣告部: 2873 9888 發行中心: 2873 9889 承印: 三友印務有限公司 地址: 香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓