

## 嶄新概念提速興建 輪候時間4年半「封頂」

# 「簡約公屋」加快上樓 緩解房困

房屋問題長期困擾香港，公屋平均輪候時間增至六年，行政長官李家超提出「簡約公屋」新概念，目標五年興建三萬伙「簡約公屋」單位，未來五年整體公屋供應將大幅增加五成，達至15.8萬伙，首批約1000伙「簡約公屋」最快2024年入伙。

政府同時提出公屋輪候時間「封頂」，目標四年內將現時六年的輪候時間，縮減至四年半，並為公營房屋引入280平方呎最低面積標準。房屋局局長將主持專責小組，制定公屋「幸福設計」指引，為公屋居民締造更有「幸福感」的居住環境。

大公報記者 曾敏捷

行政長官李家超昨日公布任內首份施政報告，重申解決「住」的問題是本屆政府施政的重中之重，目標是讓市民「上樓」早一些，住房大一些。他表示，政府已找到足夠土地，可興建36萬個單位，超過《長遠房屋策略》推算未來10年公營房屋需求的30.1萬個單位。不過，由於落成量分布不均，只有約1/3單位在第一個五年期，即2023/24至2027/28年度落成，導致輪候公屋時間很長。

### 組裝合成 5年建3萬伙

為滿足短期房屋需要，政府將推出全新的「簡約公屋」，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」方式，未來五年快速建成約三萬個單位。

李家超在記者會上表示，「簡約公屋」由政府主導，視乎地形，以集裝箱方式興建，最高可達十數層，期望住戶可居住五年。政府會利用尚待適合發展的土地興建「簡約公屋」，也正與私人發展商協商在私人土地興建。

政府消息人士表示，「簡約公屋」將由建築署負責設計和興建，會探討交由非政府機構營運。輪候公屋三年或以上人士，可申請入住「簡約公屋」提早上樓，家庭優先。入住人士可保留輪候傳統公屋的位置，之後遷入傳統公屋。

「簡約公屋」設計將以傳統公屋為基礎，提供面積10平方米至31平方米不等的單位，涵蓋四至五人單位，設有獨立洗手間、淋浴間及煮食空間，並配備冷氣機、熱水爐等設備。租金方面，初步訂為同區新落成傳統公屋租金約九成。

消息人士稱，政府正研究五、六塊地興建簡約公屋，部分可建至10層高。

連同傳統公屋，未來五年整體公屋供應可增至15.8萬伙，較上一個五年期的約10.5萬伙，大幅提高約五成，相信到本屆政府後期，可縮短居於不適切居所人士輪候上樓時間。

### 引入最低面積標準

此外，為公營房屋引入280呎最低面積標準，而日後資助出售房屋，單位面積最小要26平方米，即約280呎，2026至27年度起生效。

至於現時可供公屋輪候人士申請的過渡性房屋，消息稱，政府會繼續審批年底前提交申請、可望於未來九個月落成的過渡性房屋申請，之後會否繼續審批，將視乎項目是否涉及改建校舍或樓宇、能否短期內落成。

施政報告提出制定「公屋綜合輪候時間」指數，反映申請者綜合輪候傳統公屋和「簡約公屋」的時間。以新增申請者和回收公屋單位數量維持現水平不變計算，目標是四年內將「公屋綜合輪候時間」由六年降至約四年半。消息指，長策後五年，每年可供應四萬至五萬個公屋單位，而目前平均每年新增輪候公屋人士約兩萬多，每年交回的公屋單位有八千多個，相信可以縮短輪候時間。

政府並會落實「公屋提前上樓計劃」，以分階段建屋方式，加快落成部分公屋單位，預計未來五年內，約1.2萬個單位可讓市民提早約3至18個月上樓。政府消息稱，該1.2萬個單位分布在屯門、元朗、粉嶺、上水、青衣及葵涌。若屋邨規模大，將安排申請者入住先落成的部分樓宇；或以先建住宅後建社區設施的形式，安排申請者先入住公



「簡約公屋」計劃預計未來五年可快速建成約三萬個單位，有助緩解市民長時間輪候公屋的問題。圖為土瓜灣樂善堂屋。大公報記者黃洋攝

### 李家超：

我們要突破掣肘，創造供應，解決短期內公營房屋供應短缺的問題，同時穩定私營房屋的供應，並從土地供應着手，在各環節提量、提速、提效、提質，走在問題前面，建立一套穩定、能持續增加供應的長遠計劃。

屋。

為加快建屋，政府建議房委會規定所有在第一個五年期新落成的公營房屋項目，採用「裝配式設計」，並在合適項目採用「組裝合成」；至第二個五年期，不少於一半項目採用「組裝合成」。房協亦會在更多公營房屋項目採用「組裝合成」。

### 制定「幸福設計」指引

房屋局局長何永賢將主持專責小組，為新公營房屋項目制訂「幸福設計」指引。政府建議房委會挑選五個現有公屋邨作為先導計劃，五年內分階段研究和落實進一步改善措施。

多個關注團體及專業學會歡迎房屋措施。公屋聯會認為施政報告回應了社會對房屋提速增量的期望，提出不少政策新猷；香港測量師學會樂見政府興建「簡約公屋」，期望盡快公布更多詳情，盡量利用土地資源，將私人發展的潛力最大化。

### 房屋供應重點

- 推出全新「簡約公屋」，未來五年興建3萬個單位
- 未來五年整體公屋供應增加50%，由10.5萬個增至15.8萬個
- 公屋綜合輪候時間「封頂」：4年內由6年降至4.5年
- 新建單位面積「封底」：實用面積不少於26平方米
- 「公屋提前上樓計劃」預計未來5年助1.2萬戶提早3至18個月上樓
- 推出全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」

資料來源：行政長官施政報告

### 簡約公屋知多啲

供應	5年內提供3萬個單位，首批1000個單位最快2024年入伙。
建造	政府興建，以「組裝合成建築法（MIC）」快速建成。
資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輪候公屋3年或以上人士，家庭申請者優先。</li> <li>● 入住人士可繼續保留輪候公屋資格。</li> </ul>
設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以傳統公屋為基礎，設有不同戶型，面積10至31平方米不等。</li> <li>● 單位設有獨立洗手間、淋浴間和煮食空間，配備冷氣機和熱水爐等設備。</li> </ul>
租金	相當於同區公屋租金的90%。

資料來源：政府消息人士

### 局長有Say

房屋局局長何永賢：

● 大家上下一心，配合行政長官的施政方向，以最大決心應對房屋難題。正如我早前所說，（團隊）是百分百努力、百分百投入、百分百團結一致。

● 感謝社會各界人士在這段時間給予的意見與支持。接下來，房屋局團隊會與其他政策局和部門通力合作，繼續努力落實政策，致力為市民築建一個家。

## 重啟私人參建居屋 下年度推三地招標

【大公報訊】記者曾敏捷報道：為善用市場力量加大及加快房屋供應，施政報告提出全新的「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，下個財政年度起，分批推出三幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位，預料可提供約4000個單位。先導計劃亦鼓勵發展商申請改劃私人土地發展興建資助出售房屋。

### 料可提供3000至4000伙

對於私人參建居屋將「重啟」，政府消息人士表示，本港未來建屋量大，所以希望善用市場力量，提升公私營協助。「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」分兩大類推行，包括在政府推出土地供發展商投標，以及鼓勵發展商改劃私人土地發展。政府將在明年首季制定政策框架，並分階段批出三幅用地。

消息人士表示，先導計劃的折扣率、申請資格等，將參考房委會居屋的做法。若是政府提供用地，做法會類似賣地，讓發展商出價競投，賣地條款列明單位質量要求、折扣率等；若是發展商改劃私人土地，政府會考慮在補地價



上提供誘因。政府將於下個財政年度起分批推出三幅土地，料可提供3000至4000伙，選址稍後公布。

### 不設保證價格回購單位

消息人士透露，考慮到過往有私人參建居屋質素參差，政府考慮在框架下規定，房委會不再以保證價格為項目回購單位；至於日後銷售會否由發展商負責，則仍要檢視。

新世界早前提出在元朗發展「私

人居屋」，並採用漸進式按揭供款。據了解，政府暫未對先導計劃的按揭方式有定案，強調會留意任何按揭安排，並對各方式持開放態度。

此外，政府建議房委會在第二個五年期（2028/29至2032/33）落成的公營房屋中，至少一半單位採用「設計及建造」合約興建，讓承建商在同一合約中一併負責項目的設計和建造，借助私人市場的力量助公營房屋提速、提效、提質。

▲政府希望善用市場力量，提升公私營協助，加快本港公營房屋建設。



▲有劏房戶希望「簡約公屋」計劃能協助他們改善現時的居住環境。

## 盼盡快改善居住環境 劏房戶：看到了希望

【大公報訊】記者伍軒沛報道：居住在土瓜灣一個約100平方呎劏房的鄭女士，輪候公屋七年未上樓，空間狹窄，需與就讀中學的兒子共睡一床。她期望施政報告提出興建的簡約公屋計劃，能夠讓她盡快改善居住環境。

「租金一年比一年貴，劏房都住唔起……」鄭女士說，希望讓兒子有一點私人空間，去年起已到物色住所搬遷，曾找到月租4800元的劏房，但昂貴的租金令她猶豫不決，結果該房間月租現已升至5600元，搬屋夢碎。

### 新房屋政策帶來佳音

鄭女士說，曾經兩次申請入住過渡性房屋，但3人以上單位數量有限，僧多粥少，她兩次申請都落空。施政報告昨日公布的房屋政策，為她帶來佳音，「特首說興建簡約公屋，而且縮短

公屋輪候時間至四年半，這給了我很大的希望。」

鄭女士說，很多基層市民在輪候公屋時都像在茫茫大海，找不到盡頭，她希望新的房屋政策真的能夠讓她、讓更多的市民受惠，有家可歸的夢圓。



▲鄭女士一家三口僅靠丈夫養家，只能租住土瓜灣一個約100平方呎的劏房單位。