

過渡房主打2人戶 難滿足部分劏房戶

簡約公屋單位較大 造福小家庭

►房屋局局長何永賢昨日在社交平台，分享以MiC興建的單位內部照片，間格簡約。



過渡房屋單位分布

MiC過渡房屋單位比例				
營運機構	項目地點	單位總數	一至二人單位	三人或以上單位*(佔比)
香港社會服務聯會 (由東華三院營運)	深水埗南昌街	89伙	64伙	25伙(28.1%)
九龍樂善堂	宋皇臺道與 土瓜灣道交界	110伙	108伙	2伙(1.8%)
香港社區組織協會	長沙灣英華街	140伙	103伙	37伙(26.4%)
香港社會服務聯會 (由聖雅各福群會 營運)	深水埗 欽州街1A	205伙	122伙	83伙(40.5%)
博愛醫院	元朗錦田 江夏圍	1998伙	1064伙	934伙(46.7%)
香港聖公會 福利協會	元朗東頭 山貝路同心村	1800伙	1191伙	609伙(33.8%)
已投入服務 新建住宅樓宇總數	-	4342伙	2652伙	1690伙 (38.9%)

其他類別過渡房屋單位比例 (節錄)

營運機構	項目地點	單位總數	一至二人單位	三人或以上單位*(佔比)
香港路德會	觀塘	30伙	30伙	0伙(0%)
香港社會服務 聯會	葵涌業成街	116伙	115伙	1伙(0.8%)
九龍樂善堂	土瓜灣	161伙	157伙	4伙(2.4%)

註*含無障礙單位
資料來源：
大公報記者整理

施政報告排解土地房屋問題措施之一，是計劃在五年內興建3萬個簡約公屋單位，但有輿論質疑政府「湊數」。事實上，改善輪候基層住屋的過渡性房屋，大部分是一至兩人的「蚊型」單位，《大公報》發現部分過渡房項目沒有三人或以上的單位，即使建築費較低以組成合成技術MiC建造的過渡房，三人或以上單位比例亦不足四成。相反，簡約公屋提供大單位，優先處理家庭申請者，正好彌補過渡房缺點。

有參與過渡房項目的多間社福機構(MiCO)表示，三至四人以上劏房戶入住的需求大，但過渡房長期以「蚊型」單位為主，加上租期又短，改善基層居住環境的成效有限。

大公報記者 楊州、李雅雯(文) 李斯達(資料)

7000伙過渡房 僅35%為大單位

現時35個過渡房項目提供共約7000個單位，當中六成為一至二人單位，面積少過233平方呎，三人或以上單位則只佔三成半。截至去年六月，房委會統計數字顯示，在等候上樓逾三年而又未曾獲配屋的申請者中，三人或以上家庭佔55%，共4.22萬個輪候申請，可見過渡房未能對準真正需求基層。

其中6個MiC過渡房項目共提供4342個單位，三人或以上單位僅1690個，佔整體的38.9%，不足以應付數以千計的大家庭申請。MiC項目平均樓高三至四層，有三個項目的最大面積不超過300平方呎。所有租約為期兩年，其中一個項目上月租約屆滿，部分租戶因未能上樓而頓失居所。

相反，政府新推的簡約公屋最高可達十數層，面積約107至333平方呎，並優先處理家庭申請者，住戶可居住五年，正好彌補三人或以上家庭需求的空缺，提升人均居住面積。

負責籌建及營運MiC過渡房「喜

信」的香港社區組織協會副主任施麗珊，形容「過程難、好唔容易」，「搵地到建好屋用咗兩年，開頭搵第一塊地唔適合，之後再搵到而家呢塊地(英華街)，搵好地要搵專業人士畫圖則同設計，只係招標建築工程顧問已經好繁複，收到幾份標書，通通超出我哋原先預算，我哋又要一間問佢哋講價，要符合政府最低價格標準，來來回回顧問公司、房署開會交報告改設計等，浪費唔少時間。」

政府帶頭覓地建屋 提升效率

施麗珊指出，過渡房一個單位獲政府資助上限55萬元，因資金所限，NGO提供的單位比重會集中在一至二人戶，而深水埗一帶劏房戶大家庭有小朋友，這部分需求不能忽略，社協已收到約2000份四人以上大家庭申請，「睇到需求好大，好彩獲嘉道理慈善基金贊助，興建35個四至六人兩房大單位。」

施麗珊認為，政府帶頭覓地興建簡約公屋，能省卻NGO前期籌建工作，「唔同程序我哋都要額外請人去做，前

期請建築師、工程承辦商，後期請物管，所有開支都我哋墊支，日後再向政府逐一報銷，整個項目動輒幾千萬，NGO承受資金周轉壓力，分階段向政府提交申請資助。」項目是NGO自負盈虧，日常運作、保養開支並非資助範圍，如「喜信」每月物管費達10萬元，由政府興建簡約公屋再交由NGO營運，她相信既提升落成效率，亦可吸引更多NGO參與。

房屋局回覆《大公報》查詢表示，預計2023/24至2027/28年度分階段落成約三萬個簡約公屋單位。為確保公共資源得以善用，局方會逐步停止推展新的過渡房項目。除了少數已進入成熟階段，預計可在本年內遞交資助申請，並能在獲批後九個月內動工的項目外，「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」將不再接受在空置土地上新建過渡屋的資助申請。



掃一掃 有片睇

自行覓地建過渡房 社福機構：難！

障礙
重重

截至今年四月，「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」批出35個項目，當中32個正在進行，有6個因需時處理地區諮詢時收到的不同意見、在項目發展過程中遇上技術問題、需較長時間諮詢專業顧問和進行招標工作及受惡劣天氣等影響而延遲約一至六個月。

「光村」計劃續推動

社企自行覓地建發展過渡性房屋遇到重重障礙，以致延誤工程比比皆是，其中社會房屋企業「要有光」獲新世界捐地，在天水圍站旁的三幅農地合共約2.8萬平方呎興建過渡性房屋「光村」，原定於2022年落成，提供100個單位供300人入住，惟「光村」遭屏山居民以接近文物徑建築物為由反對，「光村」作出四次延期和大幅修改，包括將單位減至87個，去年12月獲城規會批出有關申請，項目已向政府申請過

渡性房屋資助，等待審批結果，其負責人余偉業表示希望項目可以繼續推動。

經營大型過渡性房屋項目的香港聖公會福利協會，其總幹事劉洗靜儀贊同由政府興建簡約公屋，她指出由社福機構負責覓地興建過渡性房屋的過程不容易，以「同心村」項目為例，雖已獲地產商捐地借地，但社福機構不熟悉建築元素及有關審批條款，在興建審批過程中亦需花時間與不同政府部門商討有關模式符合標準：「我哋始終係社福機構做社福服務，唔係專長起樓，無政府部門幫手起樓係好困難」。對於施政報告提及推出簡約公屋，由政府善用閒置土地及興建，會探討交由非政府機構營運，余偉業表明有興趣申請營運。

房屋署回覆《大公報》查詢表示，立法會財務委員會於2020年3月通過首批撥款成立「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」，其後兩度增加撥款至現時116億元，獲資助項目正相繼陸續落成。

組裝合成建築 省時又靈活

漸趨
普及

未來5年政府以組裝合成技術(MiC)快速興建3萬個「簡約公屋」，建築署指出MiC有6大優點，包括加快建造工程、廠房生產單位容易控制質素，門、窗、冷氣、熱水爐等設備可在預製單位安裝好，可按需要設計獨立廁所、煮食空間及按實際需要設計樓宇高度、可加電梯方便上落及可打通單位變成不同大小的組合。

自2017年起政府積極推動MiC，現時逾70個項目正在或將會採用MiC興建。截至今年9月底，屋宇署收到56個採用MiC的私人發展項目審批圖則申請，包括過渡房、住宅發展及青年宿舍等，其中51個申請已獲批。

另外，亦有發展商以MiC興建本港首個私人住宅項目，全幢涉逾700項MiC組件。為鼓勵發展商採用MiC，政府於2019年公布以MiC建成的樓面面積，當中6%可獲豁免計入

總樓面面積內，今年8月將豁免比率提升至10%。屋宇署表示，在51個已獲批採用MiC的申請中，14個是按照舊寬免措施提出申請寬免並獲批准。發展局亦透過「建造業創新及科技基金」，鼓勵和支持業界採用MiC。截至今年8月底，基金已批出59宗申請，涉及資助金額1.36億。

測量師學會房屋政策小組主席林家輝指出，MiC單位以石屎、鋼鐵製造，一個備有裝修及簡單傢俬設備等的MiC單位建築成本約55萬，他贊成簡約公屋由政府統一設計及興建，能控制質素、時間，與提供MiC的內地廠房有議價能力。「而家社福機構好似打邊爐，未起過屋要去自行起屋，以MiC興建過渡性房屋因量少，難與供應商議價」，林家輝認為簡約公屋交由社福機構管理會較好，可向入住的基層家庭提供學生輔助、就業以至鄰里糾紛等一條龍社區服務。

MiC六大優點

- 1 加快建造工程
- 2 設備都可以一應俱全，門、窗、冷氣、熱水爐
- 3 單位在廠房生產，質素容易控制
- 4 可以按需要設計，除了設獨立洗手間，也可以設煮食空間，樓宇高度亦可按實際需要而定
- 5 層數高的話，還可以加電梯方便上落
- 6 單位還可以打通，變成不同大小的組合

基層
心聲

輪候公屋未滿三年的黎小姐今年入住過渡房，她說因要照顧小女兒，所以搬出來，想為女兒的成長提供更大的活動空間，「政府自己興建過渡性房屋又可住足五年，對我哋可有固定地方生活，唔使頻密搬遷搬去係好重要。」不過以現時輪候六至七年上樓，希望政府未來五年內可加快提供公屋單位，「唔使住滿簡約公屋年期，再搬去其他過渡性房屋」。

輪候公屋達六年的59歲文先生，今年由「南昌220」搬入「喜信」，他說曾與房署主任見面核對個人資料，至今仍未「睇樓、揀樓」，「過渡性房屋租期只有兩年，政府起簡約公屋住五年較長，唔使租戶搬遷搬去，每一次搬都唔係自己一個人，而係一家人，搬一次有機會轉區，返工都算，有小朋友嘅家庭仲要煩返學。」他希望政府提供更多

的過渡性房屋單位之餘，亦要加快落實更多的公屋單位，以縮短輪候時間。

徐同學一家四口今年由旺角劏房搬入過渡性房屋單位，她說現時單位是一廳兩房，比劏房大，「屋企人提過申請大單位唔容易，過去亦曾搬過兩至三次屋，政府能夠提供五年租約既簡約公屋係唔錯政策，唔使搬遷搬去。」



▲文先生已輪候公屋六年，他希望政府加快興建更多公屋，縮短輪候時間。

收回粉嶺高球場用地 不走回頭路

【大公報訊】記者曾敏捷報道：政府未來十年已找到3280公頃可發展的「熟地」，發展局局長甯漢豪昨表示，相關土地處於不同階段，政府不排除適時研究個別郊野公園邊陲地。她強調，收回粉嶺高爾夫球場32公頃用地發展的決定，不能走回頭路，政府會在明年8月收回用地。

甯漢豪昨日出席電台節目時表示，政府未來十年的「熟地」供應，1300公頃來自北部都會區。當中255公頃是綠化地，共8幅，全部位於新界。

甯漢豪強調，綠化地不是郊野公園邊陲地，政府過去亦曾成功改劃30多幅

綠化地，提供六、七萬個住宅單位。她表示，規劃資源有限，目前會聚焦綠化地，但不排除研究開發郊野公園個別邊陲土地。

將軍澳新區料提供5萬單位

至於收回32公頃粉嶺高爾夫球場用地發展的決定，她認為，相關建議過往已有共識，並經研究確認適合建屋，若再走回頭路，政府日後在其他收地發展工作時恐會遇上更多波折。相關土地明年8月會歸還政府，預計完成環評等程序後，明年11月會交到行會拍板。

將軍澳137區是未來十年主要土地

供應來源之一，發展局日前透露會在該區對出水域填海，引起居民關注。發展局昨回覆查詢表示，政府建議將軍澳第137區發展為以房屋用途為主的新社區，初步預期可提供約5萬個單位，最早2030年入伙。政府亦會研究在將軍澳創新園及將軍澳華人永遠墳場對出水域範圍填海。

政府構思高密度發展會集中在第137區，而近岸填海主要是提供土地，興建社區和交通配套設施，其中將軍澳創新園對出水域填海，會提供休憩用地、運動場等社區設施和「將軍澳線南延線」所需用地。

居安思危 應對通脹

透視鏡
蔡樹文

本港9月綜合消費物價與去年同期比較，飆升4.4%，創7年來新高。剔除所有政府一次性紓困措施的影響後，9月的基本通脹率為1.8%，升幅與8月相同。比起西方國家動輒8至9%通脹率，香港背靠祖國的優勢表露無遺。通貨膨脹數字同比與環比出現較大差異，當中同比的4.4%通脹率，升幅創7年來新高，值得關注。尚幸9月與8月環比通脹率，維持在1.8%的溫和水平，當前歐美通脹仍未見頂，本港須慎防輸入性通脹對經濟造成衝擊。

香港屬外向型經濟，絕大部分生活所需物資依賴境外輸入，外圍經濟及供應鏈有任何風吹草動，都影響到香港通脹率，必須密切監察。幸好內地是香港主要副食品供應地，供應量及價格維持穩定，港人不用捱貴菜貴肉，更深深感受到國家的關愛。

然而，各類綜合消費物價指數中，上月錄得按年最大升幅的類別為電力、燃氣及水，飆升了14.5%、住屋升幅為6.4%。這些急升的項目，影響到生產成本，引發通脹漣漪效應。國際油價大幅波動，讓人擔心全球通脹能否受控。我們必須居安思危，早作預案應對。