

從「脫困數學」看簡約公屋價值

住屋問題困擾多時，社會有望迎來曙光。施政報告提出未來五年興建約三萬個「簡約公屋」單位，希望讓居住在不適切居所、正在輪候公營房屋的有需要人士，多一個較佳的選擇，盡快改善惡劣的居住環境。政府已多管齊下找到足夠土地，應付未來十年對公營房屋的需求，但現實是，未來五年供應仍然短缺，為填補這個缺口，我們不得不突破思維，用行動說話。興建「簡約公屋」就是要擺脫基層住屋困局，為他們帶來希望。

解決「住」的問題，是本屆政府施政的重中之重。我們在未來十年（2023-24至2032-33年度）的總房屋供應目標為43萬個單位，按照公私營房屋的七三比例，公營及私營房屋的供應目標分別為301,000個及129,000個單位。政府已覓得足夠土地，可供興建約36萬個公營房屋單位，足以滿足上述十年期公營房屋的供應目標。

然而，房屋用地並非每年平均分布，只有約三分之一的單位於第一個五年期（2023-24至2027-28年度）落成，另外約三分之二的單位則於第二個五年期（2028-29至2032-33年度）完工，加上造地需時，短期可供發展公營房屋的土地仍然短缺，這無疑導致公屋申請者需要輪候較長時間，才可獲編配單位。

社會實在需要更進取的房屋政策以突破困境，故政府大刀闊斧地提出破格安排，善用短期內未有長遠發展計劃的政府及私人土地，採用標準化及較簡單的戶型設計，配合「組裝合成」建築法，快速興建大量「簡約公屋」單位，讓居於不適切居所的市民盡快上樓，切

實改善生活環境，徹底解決惡劣劏房問題。

更進取房策 增加五成建屋量

今次「簡約公屋」由政府主導興建，目標是在未來五年內（2023-24至2027-28年度）興建約三萬個單位，主要提供予輪候傳統公屋三年以上的申請者，以家庭申請者優先。結合「簡約公屋」和傳統公屋，未來五年（2023-24至2027-28年度）的公營房屋總建屋量將會增至約158,000個單位，較上一個五年期（2022-23至2026-27年度）大幅增加約五成。

「簡約公屋」是盡快填補短期公營房屋供應不足的唯一方法，並沒有其他方法，但我明白外界的一些關注，希望藉此作進一步闡述。

簡約公屋較過渡屋更「抵」

就外界關注「簡約公屋」的造價，我想重申，「簡約公屋」不應與傳統公屋比較，因為兩者性質完全不同。傳統公屋是用作永久住屋用途，「簡約公屋」則為解燃眉之急，作過渡居住用途，因此與過渡性房屋比較較為恰當。若以呎論呎，「簡約公屋」和過渡性房屋的造價其實相若，部分「簡約公屋」甚至更低。

現時，過渡性房屋每個單位的造價一般為55萬元，與一些矮層「簡約公屋」（約3至4層）的平均造價相若。不過，「簡約公屋」單位的平均建築樓面面積，會較過渡性房屋約大兩成。另外，「簡約公屋」的四至五人大單位佔整體單位的比例，預計亦會較現正營運



高官論壇

黃偉綸
財政司副司長

或興建中的過渡性房屋項目多，因此，矮層「簡約公屋」單位的平均建築呎價，其實較過渡性房屋低。

另一方面，我們想方設法尋找合適用地興建「簡約公屋」，必須地盡其用。既然有條件起更高樓層，我們不會浪費土地，希望滿足更多需求。因此，與現時過渡性房屋不同，部分「簡約公屋」項目的樓層數目將會較多（約16至18層），亦因而需要額外建地基、進行結構加固和增加機電設施等，預計每個高層「簡約公屋」單位的平均造價約為68萬元。

以上有關費用僅為現時估算，實際工程支出仍視乎各「簡約公屋」項目的中標價格而定。我們明白公營使用必須謹慎，因應社會的關注，房屋局與建築署正努力檢視造價有否下調空間，並將盡快公布相關細節。

「組裝合成」興建 速度特快

在發展速度方面，「簡約公屋」的興建速度可說是特快。

一般而言，過渡性房屋項目由規劃至落成約需三年，惟現時由非政府機構自行發展，由於未必熟悉建築工序、審批條件等，需要較長時間諮詢專業顧問和進行招標工作，而建造過程中亦曾遇上不少技術問題，難免出現工程延誤的情況。「簡約公屋」的興建會交由建築

署負責，善用政府在設計、規劃、工程和建築方面的經驗，加上配合「組裝合成」建築法，壓縮建屋程序和時間，按現時目標，「簡約公屋」的建築期大約只為一至兩年。換句話說，居住在惡劣劏房的家庭，可提早足足一年搬入更大更好的安樂窩。

有人或許會問為何不在「簡約公屋」用地興建傳統公屋？首先，該批用地本身已有各自的長遠規劃用途，例如興建體育館等，根本不是用作興建永久性的傳統公屋，政府也無意改變其用途。再者，傳統公屋由規劃至落成，也遠遠追不上「簡約公屋」之興建速度。

將交代市區用地選址

「簡約公屋」能在短時間內，為有需要的市民提供適切的單位。單位設有獨立洗手間、淋浴間和煮食空間。屋邨亦會預留空間供休憩、居民互助及舉辦活動之用。與傳統公屋一樣，「簡約公屋」將提供不同大小的單位，以符合不同申請者，特別是家庭的需要。

就外界關注「簡約公屋」的交通配套事宜，我們承諾會積極跟進。除了較早前公布的新界選址，房屋局稍後亦將交代「簡約公屋」市區用地的選址。交通配套問題其實不難解決，只要提供足夠的點對點公共交通接駁服務，居民出入應該不成問題。我知道房屋局局長已跟運輸署及巴士公司積極溝通，相信日後一定可以取得共識，落實一些便利居民出入的方案。

「簡約公屋」的實際價值，實在不能單以金錢來衡量。很多人或以不同數學方式去計算「簡約公屋」是否物有所

值，但大家想深一層，行政長官所說的「脫困數學」不無道理。「簡約公屋」的造價，非一堆冷冰冰的數字，還需要將每天生活在困難環境人士的艱苦計算在內，這是社會上一群有血有肉的人每日所經歷的。

「簡約公屋」最能夠在短時間內提供大量居住環境更好、設備更佳、租金更便宜的單位。對於那些有迫切住屋需要人士，特別是每天居住在劣質劏房、籠屋、板間房的住戶來說，其意義勝過千言萬語。

其實政府每年花過千億元在社會福利方面，便是要幫助市民脫困，解決他們的艱苦，給予社會希望，這個亦正是「簡約公屋」希望處理的「脫困數學」，為居於艱苦環境的市民提供以前沒有的選擇機會，幫助他們走出空間狹窄、衛生惡劣、極為殘舊、完全沒有安全感的劣質居住環境。

另外，市民能夠以相宜租金入住「簡約公屋」，可以大大緩解他們在租金上的壓力，把節省下來的金錢用作其他更有意義的用途，例如為下一代提供更好的教育資源，以助他們身心成長，或用在日常醫療保健方面等。更重要的是，「簡約公屋」為市民帶來脫離困境的機會，為社會基層人士帶來希望和期盼，也為整個社會帶來和諧穩定及注入向心力。

總括而言，「簡約公屋」具有相當重要的社會功能及價值，通過善用社會資源幫助弱勢，聚焦民生和社會痛點上，做到「解決民生憂難」，讓社會上最需要的人士得到最切實的援助。政府會繼續以多管齊下的方式，永不放棄的精神，解決住屋難題。

入住過渡屋 身心健康提升

做三份工籌學費 罕見病少女自強



踏入兔年，香港走出疫境邁向復常，「青年興則國家興」，青年正是振興香港的最大動力。如何輔助青年克服生活困難，從而發揮所長貢獻社會，是現今香港需正視的問題。

一位罕見疾病的少女，憑着無比堅毅意志，每周七天、每天奔波做三份工作，只為儲錢再求學。她去年入住過渡性房屋後，生活質素有所改善。「我希望自己變得更好！」兔年伊始，她對未來充滿期盼，祝願能夠獲得向上流的机会，在社會上發光發熱。

大公報記者 余風

「有個社工話，每個人生出來都是一塊原石，不經過打磨怎能變作一粒鑽石？」身材嬌小的Sherry，理着時下少女流行的韓式梨花頭，在口罩遮蓋大半邊的俏臉下，露出一對炯炯有神的大眼睛；只有20歲的她，以嬌滴滴的嗓音道出這句至理名言，似是訴說着小小年紀便飽經歷練的故事。

母疫下失業 無力付學費

Sherry自小父母離異，一直跟隨祖母生活，由母親供書教學。中六畢業後，Sherry修讀大專院校兩年制的配藥高級文憑課程，惟2019年新冠疫情爆發，其任職導遊的母親失業，無力為Sherry支付學費。Sherry便開始做三份兼職賺取學費，但由於課程功課繁重，令她難以同時兼顧，故決定休學一年專心工作儲錢，再重投學業，「學費每年三萬元，我需要儲錢才能繼續讀。」

「教班、沖咖啡又當別人的秘書，一日做三份工，一周做足七天，沒有假放。」時下青年愛做「斜槓族」（Slasher），一身兼任多職的Sherry沒想到自己也能嘗到箇中滋味。由於工作關係，她需要早出晚歸，「早上9時忙到晚上10時半。」為了不打擾祖母作息，她於去年10月申請入住過渡性房屋「德薈III」。

她表示，她居住在過渡性房屋內的獨立房間，有了自己的生活空間後，開始更懂得思考人生，「知道自己喜歡什麼、不喜歡什麼，比以前更認識自己，亦更好地運用時間。」

長期靠針藥 沒怨天尤人

Sherry是一名特納氏症患者，因染色體異常，現時主要依靠長期打針和藥物輔助才能維持器官正常運作，偶爾會因藥物副作用而感頭痛不適。然

而，面對長期病患和學業不順遂，她沒有怨天尤人，「遇挫折不是一味埋怨，而是努力解決問題；若解決不到，便學會接受。」她坦言，並非每個人也有「父幹」、能贏在起跑線，但相信每個人也是一顆鑽石，「沒有人幫你，你就要靠自己，不能自我放棄！」

Sherry笑言，大部分人會把「向上流」定義成賺取多少收入，但她認為「向上流」是不斷自我增值，「從以前日常生活由親人安排，到現在擁有自己獨立的空間，自力更生，我覺得自己已經正在『向上流』。」她指出，現時有向上流的動力，生活已漸露曙光，並已覓得一份固定的工作，在工作中學習與人相處及價值觀提高。她希望儲夠錢後能重投學業，未來在自己的專長上有所發揮。被問到新年的希望，小妮子含羞答答地說：「我希望生活安定，自己幸福，令自己變得更好！」

特納氏綜合症 可致矮小不育

話你知 特納氏綜合症是一種主要影響女性的遺傳病，大約每2500名女孩便有一名患上該症。該症是源於染色體的變異，但並非由父母遺傳，而屬偶然發生的情況。

該症會影響患者的健康和發展，其中包括身材矮小與卵巢早衰，有可能導致青春期的延後與不育，而部分患者會有心臟與腎臟的缺陷。在認知功能方面，大部分女性患者的智商均屬正常，惟部分的患者可能有特定類別的學習問題。該症可以在產前、嬰兒期或童年早期被診斷。



▲患有罕見疾病的Sherry未有怨天尤人，每日做三份工，努力儲錢希望重返校園，力爭上游。
大公報記者麥潤田攝



掃一掃 有片睇

路德會酒店式過渡屋 關注住戶身心

社工跟進

經營大型過渡性房屋項目的香港路德會及香港路德會社會服務處，於2021年11月於觀塘推出首個酒店式過渡性房屋項目「德薈」，並先後於2022年1月及3月在深水埗先後再推出「德薈II」及「德薈III」酒店式過渡性房屋，總共提供123間房間給予有需要的人士入住。

住客近兩成年輕人

香港路德會社會服務處機構發展主任朱家賢表示，入住有關過渡性房屋的對象為輪候公屋三年或以上的人士或家庭，以及不適切住房的住戶，而相關人士均須經社工審核。有關過渡性房屋以「康復、安居、睦鄰、樂社區」作服務理念，為社會上有住屋需要之基層人士提供以家庭為本的居



所，並藉此提升其「身心靈健康」，如能力建設及理財教育等，協助住戶家庭建立鄰里互助關係。

「每一個獨立單位均有一個獨立的家庭，有其獨立的背景。」朱家賢指出，近兩成的住戶為年輕人，生涯規劃仍在摸索中，而過渡性房屋計劃中設有社工服務，跟進住戶不同的需要，按其不同的情況作輔導、轉介及資源提供。與此同時，他又指在跟進的過程中，同時發掘住戶的不同才能，「有些住戶喜歡玩音樂，有些喜歡唱歌，透過鄰里的關係可以展現其才能。」他笑言參與其中亦得到不少樂趣。

▲路德會的過渡屋以酒店式管理，社工隊會跟進住客狀況。
大公報記者麥潤田攝



▲「德薈III」過渡屋皆為獨立房間，設有獨立洗手間及淋浴

過渡屋「德薈III」小資料

提供單位	48個，面積由92平方呎至103平方呎
房間設施	雙人床、電視機、冷氣機、小型衣櫃、獨立洗手間及淋浴間
租金	3700元至4250元
入住對象	輪候公屋三年或以上的人士或家庭；或不適切住房的住戶。（須經社工審批）
入住期限	最短一年，最長三年

大公報記者整理

自願儲蓄可獲餐飲券

減輕負擔

「過渡性房屋有社工的支援，都是一個特色，與住戶間我們（社工）好似家人一樣。」在過渡性房屋計劃中任職社工的容文杰（Jacky）表示，過渡性房屋並不只為有需要人士提供房屋的需求，還有跟進及支援，除了恆常為住戶提供協助及資訊，還有如家人般的關懷。Jacky指出為鼓勵住戶建立儲蓄習慣，有關機構為住戶提供儲蓄計劃，每月自願儲200元，便可得到同等價值的餐廳現金券，租戶在日後遷離時，可全數取回有關儲蓄，如此便可減輕他們日常開支上的負擔。

此外，Jacky亦說，過渡性房屋還有一個交換平台，住戶可將一些不需要的物件在此平台交換，達至以物換物，「如此便可以避免浪費，毋須購買新的物品，既環保又可物盡其用。」他又稱在不節日，如聖誕、中秋及新年等，過渡屋內均會舉辦小型聚會以作聯誼，利用多元化的活動聯繫各住戶。