



編者按：

香港房屋問題多年來備受關注，適逢今年是香港房屋協會成立75周年，《大公報》專訪房協主席陳家樂，講述房協多年來的發展，以及在房屋方面所作出的努力：由最初建屋惠民，至50、60年代興建出租屋邨；從70年代重建老化的市區舊樓，到80、90年代協助市民置業及開創長者房屋；從00年代協助市區重建及推展長者房屋項目，至現時發展多元房屋項目，甚至興建專用安置屋邨，配合政府拆遷政策。

房協見證香港人多年來面對的房屋問題，也擔當政府與市民間的橋樑。未來的公共房屋發展何去何從？將會面臨什麼挑戰？如何能為港人建設更多安樂窩？《大公報》會一連三集深入探討。

房協未來發展項目

房協現正規劃及興建25個項目，預計未來20年、即至2043年提供超過45000個單位，涵蓋多元化的房屋種類，有出租、資助出售、長者房屋等。

其中約35000個單位預計將於10年間發展，項目包括：

- 1. 七個舊邨重建及安置屋邨，包括明華大廈、漁光村、觀塘花園大廈（二期）、真善美村、石排灣道、定安街、阿公岩道。
2. 六個資助出售房屋，包括啟德2B1、安達臣道R2-2/R2-3/R2-4、馬會道、元龍街。
3. 五個專用安置屋邨，包括百和路、洪水橋/廈村、古洞北、啟德1E1、馬頭角。
4. 四個長者房屋，包括乙明邨松悅樓、百和路、觀塘花園大廈（二期）重建、明華大廈重建。
5. 三個市區寮屋區，包括茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村。

資料來源：香港房屋協會

陳家樂：長者屋需求大 惟未必能優先建 房協欲建更多公營屋 心有餘而地不足



▲房協主席陳家樂接受《大公報》獨家專訪，回顧75年來的發展，坦言房協面對的困難，除了資金流較為緊張，缺乏土地更令房協難以盡展所長。



▲漁光村是早年建成的安置屋邨，不設出售單位，用以安置香港仔的漁民。



市民安居樂業，社會發展才有動力。本港最新公屋平均輪候時間按季雖然減少0.2年，惟仍要輪候5.3年，而長者一人申請的平均輪候時間仍維持3.9年。香港房屋協會75年來對本港房屋供應貢獻良多，《大公報》獨家專訪房協主席陳家樂，剖析本港的房屋發展，房協如何配合政府的政策，以及對於安置屋邨的觀點，讓讀者更深入了解房協的工作。

大公報記者 余風（文） 何嘉駿、余風（圖） 張凱文（視頻）

發展專用安置屋邨 助政府順暢收地

合作新猷

「（特區政府發展）北部都會區，如要政府收地較順暢，房協發展專用安置屋邨是可以幫到手。」房協主席陳家樂透露房協近年和政府建立的一個新合作方向，是發展專用安置屋邨項目。房協於2018年受政府委託開始發展有關項目，為受到政府發展清拆行動或市區重建計劃影響的合資格市民，提供豁免入息及資產審查的安置安排，包括可以選擇專用安置屋邨的出租單位（乙類），或購

買專用安置屋邨的資助出售房屋。「房協只是提供單位及日後的管理。」陳家樂重申，房協主要負責發展及管理專用安置屋邨，清拆戶的賠償機制及安置安排由政府制訂。

同時設出售及出租單位

「專用安置屋邨是會讓政府收地容易一點。」陳家樂表示，房協在未來十年落成的專用安置屋邨項目，其中三個位於北部都會區，包括粉嶺百和路、

洪水橋/廈村新發展區、古洞北，該三個項目共提供約7000個單位，其他項目分別位於啟德、馬頭角及市區寮屋區。



位於大坑半山的勵德邨

「是啊！我們（房協）這幾年沒有樓賣，所以現金流緊張，需要往市場融資！」陳家樂開門見山「報憂不報喜」。由於房協在出售資助房屋時，需先墊支一筆款項補地價後才把單位售出，陳家樂坦言，「在資金上的流轉會較為緊張，亦是現時一個限制，這是我們（房協）的挑戰。」他表示需待2025至2028年間才會提供近6000個資助出售房屋單位，當中包括啟德、安達臣道、粉嶺馬會道及元朗元龍街等，共六個項目。他又補充經調查發現，現時兩房單位的需求較大，發展資助出售房屋八成均為兩房單位，一房及三房單位則各佔一成。

資金流轉較為緊張，是現時一個限制

房協歷史悠久，在戰後百廢待興的1948年成立，是香港第一個非政府房屋機構，是建設香港的老臣子。75年以來，一直緊貼市民的房屋需求及政府房屋政策，以自負盈虧方式發展合時宜的房屋項目及計劃，兼具「房屋實驗室」的角色，已完成100個不同類型的房屋項目，發展超過74000個單位。

「大前提始終是香港的土地不足，所以令公營房屋不足，房協只是其中一個角色。」面對本港房屋問題，陳家樂坦言受到大環境限制影響，房協「心有餘而力不足」，令他感到遺憾。他以房協最受歡迎的長者房屋為例，看見社會上的需求殷切，惟本港建屋土地匱乏，加上房協資金流緊張，即使面對未來人口老化，長者「求屋若渴」，惟在緊絀的土地資源下，興建長者屋在次序上亦未必能排得大前。

對於近期房委會收緊富戶政策，陳家樂指作為非政府的房屋機構，自50年代起提供出租屋邨，所有租戶均需簽署及遵守房協的租約條款，而房協亦根據租約條款作出監管。此外，為確保公屋資源得以善用及合理地編配給有真正需要的市民，房協自2018年9月起於轄

下的出租屋邨實施「富戶政策」，涵蓋租戶包括新入住房協出租屋邨的申請人，以及非戶主配偶透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶。受房協富戶政策租約條款約束的租戶，必須定期申報入息和資產。

陳家樂表示，房協和相關政策局及部門一直有緊密溝通，有合適的計劃亦會考慮合作推行，其中的例子是「未補價資助出售房屋出租計劃」。相關計劃於2018年9月首次推出，並於2019年10月推出優化措施，讓房協及房委會轄下適用的資助出售單位合資格業主，把其未補價的單位或睡房出租予合資格人士。截至今年6月中，相關計劃錄得271宗成交，當中房委會有253宗、房協有18宗，而當中超過95%是承租整個單位。

植根香港的房屋機構，香港人需要放首位

房協現正規劃及興建的項目多達25個，預計於未來20年提供超過45000個單位，當中約35000個單位將於10年間發展；陳家樂坦言相關建屋數目迎來歷史高峰。而房協未來項目將以綜合發展模式進行規劃，在可行情況下於同一項目內興建出租房屋、「長者安居樂」房屋及資助出售房屋，營造「長、中、青、幼」皆宜的跨代共融社區。

「房協作為植根於香港的房屋機構，香港人的需要放在首位！」陳家樂直指對於房協未來的發展，仍會以本港作為定位。他指房協為一個法定機構，受《香港房屋協會法團條例》規限，「我們所做的業務只是在香港提供服務，如要到內地發展便需修改相關條例，要有合適的夥伴及機會讓其發展。」他更強調如日後興建長者屋，首要提供予香港的長者，「服務香港人！」



掃一掃 有片睇

專家倡改劃村屋 建高樓增房屋供應

突破思維

「九七（回歸祖國）前後，（本港）對土地發展停滯不前，造成現時的困境。」公屋聯會會長王坤直指歷屆特首都把房屋政策視為重中之重，惟多年來未見起色。特區政府現積極發展北部都會區，交椅洲又填海造地，王坤形容均屬「遠水救不了近火」，相關房屋策略都在及後五年或更長時間顯現，即未來的十年內，本港房屋供應未能看到顯著提升。王坤又指現雖有過渡性房屋及簡約公屋供應，暫時紓緩房屋問題，但並非能確實解決根本問題。

參考內地 加倍單位賠償

除了填海造地，王坤認為政府可考慮規劃新界土地，可以原居民的低密度村屋作試點，把村屋改劃成較高樓層的房屋。他指現時村屋為三層設計，每層面積不超過700平方呎，「若以新界土

地的應用，如此規劃的村屋是嚴重浪費土地資源。」他指特區政府可以吸收內地城中村的概念，如收回一幢村屋可賠償原居民一倍的單位，「例如他有三個單位，就賠償六個。」他指政府可提供誘因而加快重建，政府得到較多土地的重置，房屋便可增加，原居民亦可從中得益。

「香港房屋最大的問題，歸根究底均是土地供應不足造成今日的困局。」立法會工務小組委員會主席盧偉國指出，現屆政府對於房屋供應上的動作較快又大，現時北部都會區的發展及在交椅洲填海1000公頃，都是為香港的長遠發展提供土地，藉此提升香港市民居住的環境，為香港將來的經濟發展及創科提供更多的土地。然而，現時公屋居民排隊上樓仍要五、六年，輪候的隊伍不斷加長，他希望能加快發展步伐，「對於一些居於不適切及惡劣地方的居民，如何令他們能早日入住永久房屋，是現屆政府需籌謀。」

1948年 倫敦市長透過「空襲救災基金」向香港福利議會捐出1.4萬英鎊，由香港聖公會何明華會督倡導成立香港房屋協會。

1951年 房協根據香港條例第1059章成為法定團體。

1952年 位於深水埗的全港首個「出租屋邨」上李屋落成。

1987年 開展「住宅發售計劃」，首個項目荃灣祈德尊新邨於1989年落成。

1993年 獲政府委託推行「夾心階層住屋計劃」，發展十個屋苑共8920個單位，首個項目青衣宏福花園於1995年落成。

1999年 在政府支持下，開展「長者安居樂」住屋計劃，為中產長者提供「居家安老」的選擇。

2005年 與房屋及規劃地政局簽署「合作備忘錄」，預算十年內動用30億元，推行「樓宇管理維修綜合計劃」。

2013年 為協助中等收入家庭置業，推售首個位於青衣青綠街的資助出售房屋項目「綠悠雅苑」，並於2015年落成。

2015年 首個非資助的長者房屋項目北角「雋悅」落成，公開接受租住申請。

2018年 推出暫租住屋計劃，提供過渡性房屋，利用房屋資源幫助合資格人士改善生活環境。

2020年 全港首個以鋼製「組裝合成」建築法興建的長者房屋「松悅樓」於乙明邨動工；洪水橋的全港首個以混凝土「組裝合成」建築法興建的資助出售房屋項目動工。

2022年 第三個「長者安居樂」項目「豐頤居」竣工，提供312個長者友善單位及各種樂齡設施，於2023年入伙。

2023年 房協成立75周年，以「創建宜居·永續共融」為主題，展示為香港市民締造宜居家園及共融社區的工作目標。

資料來源：香港房屋協會

1952年「上李屋」設獨立廚廁創先河

話你知

1952年於深水埗建成的上李屋（見圖）是房協首個出租屋邨，為低收入家庭提供廉租房屋，當時有5座共360個單位，容納1900名居民，並擁有獨立廚廁，開創出租屋邨先河。於1995年，該屋邨重建為現時的「住宅發售計劃」屋苑樂年花園。

