

何永賢：土地房屋「追落後」好時機 簡約公屋供應 助解劊房困局



專訪

本港現時有約22萬人居住在約11萬個「劊房」單位，現屆政府決心解決劊房問題，房屋局局長何永賢接受《大公報》訪問時表示，房屋局正全力全速推進公營房屋建設，惟傳統公屋供應五年內仍然要「追落後」，五萬個過渡性房屋和「簡約公屋」供應，正好為有迫切住屋需要的市民提供短期住屋選擇，亦是解決劊房問題的基礎，「今天還有不少家庭居住在惡劣的環境，我們不想這些家庭、這些小朋友再等，我們需要盡快提供更多的選擇給他們」。

政府稍後將就第二批簡約公屋項目向立法會申請撥款，何永賢重申，調整後的第二批簡約公屋選址，位置更佳，整體亦節省近60億元成本，希望議員支持通過撥款。



掃一掃 有片睇

大公報記者 王亞毛、曾敏捷

政府多管齊下增加房屋供應，除加快增建傳統公營房屋，亦計劃在未來數年提供兩萬個過渡性房屋單位及三萬個簡約公屋單位。房屋局局長何永賢日前接受大公報傳媒集團訪問，回顧及展望新一年的建屋進度。

何永賢認為，隨着社會對過渡性房屋及簡約公屋的討論及認識日益增多，相信市民能夠理解這是十分重要的社會工程。現時本港仍有11萬戶劊房居民生活在惡劣的環境中，不能再讓劊房家庭繼續等，要盡快為其提供更好的選擇，「很多劊房小朋友沒有笑容，尤其是五到十歲這數年，如果再讓他們一直等傳統公屋，可以想像，小朋友珍貴的五年時間會如何度過。」

組件可拆卸後覓地重用

房屋局早前公布第二批簡約公屋選址及最新造價，放棄推展原先建議的上水蓮塘尾項目，改推展馬鞍山恆光街一幅政府用地，並改裝五所空置或即將空置的校舍。何永賢表示，現時成本已較最初公布時節省近60億元，當中除了在新選址上減省遠距離造成的高成本，亦包括於大灣區廠房溝通更精準的組件價格，以及提升整體建築結構效能，以減省地基樁柱成本等，此外，首批簡約公屋招標的標價亦較預期便宜約30億元，以及第二批簡約公屋撥款時按照最新標價，再次下調17億元。

對於有關關注簡約公屋的使用期及效益，何永賢表示，簡約公屋有兩年建築期、五年使用期，部分未有發展時間表的項目有機會可以使用更久，例如預留作配水庫擴建的彩興路項目。至於要如期交還用地的項目，由於是使用組裝合成的組件建造，拆卸後可搬遷至其他地方重用，現時已有兩個過渡性房屋重用「組裝合成」組件的成功例子，包括「南昌220」項目的所有「組裝合成」組件，去年2月從深水埗原址拆遷後，已於大埔船灣黃魚灘項目「樂善村」重新組裝，本月竣工取得入伙紙；土瓜灣宋



約公屋的示範單位。



▲元朗博愛江夏圍村過渡屋環境優美。

皇臺道項目「樂屋」組件，亦將於本月下旬在彩虹彩興路項目重組。

過渡屋入住率超過97%

何永賢表示，去年有9400個過渡性房屋單位落成，今明兩年將再分別有11000個及1000個單位落成。現已落成的過渡性房屋平均入住率超過97%，個別市區項目的使用率更高達113%，原因是部分單位已經流轉供第二批居民入住；新界項目的平均入住率亦超過95%。房屋局去年推出的過渡性房屋中央通用表格及中央統一平台「住得易」，截至去年底，房屋局已收到約1.2萬份過渡性房屋申請。

何永賢重申，政府決心解決劊房問題，並成立了「解決劊房問題」工作組，五萬個過渡性房屋和「簡約公屋」供應，正好為有迫切住屋需要的市民提供短期住屋選擇，亦是解決劊房問題的基礎，「社會很多聲音希望我們取締環境惡劣的劊房，但亦有關注會不會有人因此沒有地方住呢？如果我們有過渡性房屋、有簡約公屋，有需要時就可以讓他們住，可以給劊房居民有選擇，解決劊房問題才有契機。」



約公屋的示範單位。



▲何永賢希望議員支持通過第二批簡約公屋的撥款。大公報記者麥潤田攝

房屋局正全力全速推進公營房屋建設，惟傳統公屋供應五年內仍然要「追落後」，五萬個過渡性房屋和「簡約公屋」供應，正好為有迫切住屋需要的市民提供短期住屋選擇。

房屋局局長何永賢

公屋幸福設計指引今年出爐

吸納民意

為改善現有公營房屋的公共設施和未來公營房屋的規劃及設計，房屋局正蒐集民意擬訂幸福設計指引，目標今年內完成指引，並選取十個屋邨展開改善工程。房屋局局長何永賢表示，幸福設計指引有八大方向，可歸

納為四大範疇，包括長幼共融、活力健康、社區聯繫及建立屋邨形象等，部分屋邨改善工程已經陸續開展。

何永賢提到，有別一般的屋邨維修保養工程，幸福設計改善工程希望吸納更多居民意見。自去年5月至10月，研究及制定「幸福設計」指引的團隊，走訪了17區的公共屋邨，收集了逾千名居民的意見，並選取了10個屋邨參與先導計劃，與居民一同進行屋邨改善設計，「設計團隊會即場在電腦上試不同的顏色和效果給居民看，公公婆婆都很開心，讓他們覺得自己的屋邨自己都有份參與，而不是定了主題再問他們意見。」

何永賢提及，公共屋邨一般有約30%公共空間，進行綠化之餘，亦可以加入鼓勵居民做運動的元素，推廣綠色活力生活，例如有屋邨改善工程是在鄰近兒童遊樂設施附近的休憩空間，用顏色鬆出一條路徑，小朋友可以沿着路徑散步、踩單車，鼓勵運動。

何永賢表示，幸福感未必可以量化，但希望幸福設計指引，除了令公屋居民有幸福，私樓及其他機構的住宅項目，甚至工作環境等，都能追求幸福感。她又說，未來會對公屋居民進行持續的問卷調查，收集居民的心聲，並時時更新、與時俱進，思考加入更多新元素，讓幸福設計指引能有永續性。

幸福家族·續FUN屋邨部分設計



▲水邊圍邨是率先採用幸福設計指引翻新的屋邨之一。

改善房委財政 擬增資助屋比例

開源節流

公營房屋未來五年建屋量大增，勢必加重房屋委員會財政負擔。身兼房委會主席的房屋局局長何永賢預告，會研究調整資助出售房屋比例，以及增加商業設施等，增加房委會收入，盡量希望毋須用到房屋儲備金。她預期，隨「組裝合成」建築法在未來的大量應用，有助壓低公營房屋項目造價。

透過商業設施增收

房委會早前公布最新五年財政預算，預期隨建屋量增加及建築成本上升，財政儲備會大減，2028年後或面對財政壓力；若公屋租金不作調整，房委會下年度的租住房屋運作賬目會轉盈為虧，出現約11.7億元赤字。

房委會將於今年檢討公屋租金，公屋運作賬目出現赤字會否增加租壓力？何永賢表示，公屋租金調整有既定機制，主要根據公屋居民在調查期間的收入變化調整，房委會將根據機制計算結果調整公屋租金。

至於房委會整體財政狀況，何永賢表示，房委會非常重視自身財政健康，會致力做好財政平

衡，「要收的錢就要收，要控制的成本就要控制。」對於有建議房委會可以透過增加資助出售房屋比例、增加商業設施，增加收入，改善財政，何永賢表示，會着手研究有關建議，「增加資助出售房屋比例都是幫助年輕人達成置業願望很重要的一步，如果得到社會的支持，我們會着力研究。」

組裝合成建屋助減成本

被問到房委會會否考慮動用逾800億元的房屋儲備金，何永賢表示，有儲備幫忙更安心，但她盡量希望毋須用到相關儲備。何永賢又提到，下個五年的公營房屋建屋量將倍增，故每個單位的工程價格十分重要，希望隨着「組裝合成」建築法的大量應用，可以壓低工程價格。現屆政府上任時已預計到隨本港工人老化，請工人越來越難，工程價格會上升，故當局不斷開創新方法和科技，包括利用大灣區能力高、規模大的廠房，幫助本港興建房屋，以改善建屋速度、建屋量及價格。她重申，房委會現時財政仍算健康，但一定要提前做好準備功夫，而非出了問題再處理。

劊房研設居住環境最低標準

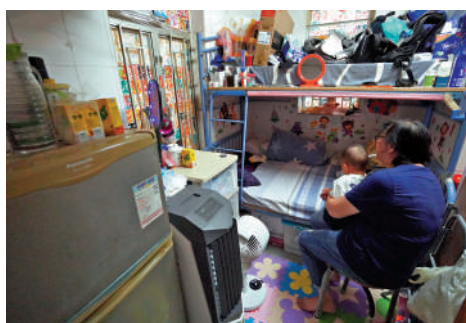
提出方案

新一份施政報告提出成立「解決劊房問題」工作組，在十個月內為「劊房」居住環境設定最低標準，並針對不合最低標準的「劊房」提出取締方法建議等。身兼工作組副組長的房屋局局長何永賢表示，工作組已經與不同部門，就訂定劊房居住環境最基本標準開展研究，之後會展開調

研，驗證建議方案是否符合現實。

何永賢透露，劊房基本標準研究涉及居住面積、是否需獨立窗戶和獨立洗手間等，工作組陸續收到很多不同意見，都會吸納考慮，亦會展開調研，透過收集數據、分析案例、進行抽查等，驗證建議方案是否符合現實。

「解決劊房問題」工作組由財政司副司長任組長、房屋局局長任副組長，其他成員包括發展局局長、環境及生態局局長、民政及青年事務局長、勞工及福利局局長及其他相關部門首長。工作組須就全面處理「劊房」問題作深入調研，並在十個月內提出建議，包括為「劊房」居住環境設定最低標準，例如樓宇安全、消防及衛生要求、居住面積等；針對不合最低標準的「劊房」提出取締方法；防止不合最低標準的「劊房」再增加；提出有序解決方案，包括所需的行政和立法建議。



▲「解決劊房問題」工作組正為劊房居住環境設定最低標準。