

何永賢：提速提效提量 讓市民有安樂窩 房委會建屋建家建信心



公屋是為本港低收入家庭提供的安全網，自世紀50年代起，公屋成為無數港人的安樂窩，根據2023年12月房屋委員會公共租住房屋人口及住戶報告，全港有2,097,800人（佔人口約28%）居於公屋單位。獅子山下公屋邨林立，同時帶動香港經濟起飛。香港房屋委員會的《安居系列》回顧公共屋邨70年來的人情、文化與歷史，展現出港人努力拚搏、刻苦耐勞、同舟共濟的獨有精神。

面對新時代，新挑戰，房屋政策因應人口結構變化制定長遠房屋策略；公營房屋發展亦引入創新科技及智能設備，以達到提速、提效、提量，同時加快興建過渡性房屋及簡約公屋，為取締劣質劏房創造空間。政府早前承諾2026/27年度縮短公屋輪候時間至4.5年的目標不變，房屋局局長何永賢強調：「房委會發展到今天，我們不只是建屋，我們也是建家」，希望政府長期以來的房屋工作能在市民心中建立信心。



掃一掃有片睇

大公報記者 李雅雯（文）、鄧浩明（視頻）

在上世紀90年代，香港已是國際大都會，市民對生活質素的要求不斷提高，要滿足市民對優質住屋的期望，政府面對的挑戰也不斷增加。在2023年9月底，約有132000宗一般公屋申請，以及約96600宗配額及計分制下的非長者一人申請，2023年第三季的平均輪候時間上升至5.6年。

輪候公屋將縮短至4.5年

何永賢指出，隨著首批「簡約公屋」於明年（2025年）第一季落成，會一直消化輪候隊伍，預計輪候時間至2025年會回落。「施政報告講到很清楚，六年封頂，然後在2026/27年回落至4.5年」，何永賢強調公屋綜合輪候時間在2026/27年會降至4.5年的目標不變。去年12月12日，17000個「簡約公屋」已全面開工，餘下的13000單位的撥款，將在立法會財委會順利通過後火速進行。

為了提速、提效、提量，房屋局最近與香港智能建造研發中心建立策略夥伴合作關係，引入智能天秤、智造工地、智慧屋邨等不同智能設備和創新科技，加快建屋速度；優化屋邨管理；在建造公營房屋方面，房委會更廣泛採用「組裝合成」建築法及「設計及建造」採購模式以加快興建公營房屋；同時間，房委會加強打擊濫用公屋。另外，延長資助出售單位二手市場按揭貸款保證期，以加快相關單位出售流轉。房屋局多管齊下繼續為市民建立安居之所，致力解決早在50年代香港人口激增，房屋供應不足的老大難問題。

回顧上世紀，在60年代雖有70萬人已獲安排「上樓」（遷入公屋的雛形徙置大廈），但仍有60萬人住在木屋，佔當時人口兩成，政府遂開啟廉租屋計劃，把當時已發展的第六型徙置大廈，部分用作廉租屋，讓當時月薪不高於300元的人士

申請。香港歷史研究學者高添強指出，廉租屋計劃於1962年提出，雖然大部分市民符合申請資格，但廉租屋數目少，加上百分之十五的單位預留給基層公務員，粥少僧多，未能解決寮屋問題。

首批廉租屋 私人公司設計

半獨立運作的香港屋宇建設委員會（屋建會）在1954年4月成立，是早期的公共房屋機構。屋建會的職責是為當時月入400至900元、白領階級中的低薪者提供一水準較高而租金較低廉的單位，北角邨、彩虹邨、蘇屋邨、馬頭圍邨、華富邨及愛民邨都屬於這類廉租屋。早期的廉租屋由私人建築師行設計，直至屋建會成立自己的設計部門為止，而前房屋處處長廖本懷是這個部門的首位建築師，他在1960年設計了人生第一個屋邨馬頭圍邨。

「馬頭圍邨是頭一個我自己有參與的」，廖本懷表示馬頭圍邨有2000多個單位，不是簡單興建一幢優質大樓，而是整個社區。廖本懷注重居住環境：「當時種了很多戰前樹木，我帶助手去為每棵樹做標記，不准建造破壞。」

1964年政府推出《管制權益住所，細則及政府年終屋宇政策之檢討》白皮書，加快徙置區及政府廉租屋的建屋速度，建造大型徙置區並向更高空發展，以滿足龐大的住屋需求。

屋邨設計上亦較着重住戶的私人空間及各類設施，每戶除了設有用作廚房的露台外，更有自來水及私用廁所。另外，入住徙置大廈的申請資格亦得到放寬，更把危樓居民或者受市區重建影響的人士列為優先徙置對象；此外，政府亦推出臨時房屋計劃，劃定特許地區准許無家可歸人士搭建臨時居所，後來演變為臨時安置區。



▲房屋局局長何永賢與前房屋處處長廖本懷，暢談建設美好家園心得。



▲位於石硤尾的徙置大廈，是香港公營房屋發展的先聲。



▼1953年石硤尾大火，摧毀4000多間房屋。

石硤尾大火摧毀了四千多間房屋

石硤尾大火掀公屋發展序幕

安置災民

香港從昔日漁村發展成為今日國際大都會，其間人口急劇增長，對房屋需求構成壓力。

一場大火為公屋發展拉開序幕。1953年12月25日聖誕夜，石硤尾寮屋區發生大火，4000多間房屋被毀。為安置災民，於1954年成立的徙置事務處緊急小組委員會決定成立臨時徙置事務處，負責跟進防止非法搭建、清拆及徙置寮屋區相關事務，小組建議動用公帑興建多層大廈徙置災民。但在此之前，當時工務局局長提出先行建設簡易平房，亦即後來的「鮑寧平房」暫時安置災民。香港大學建築學院客席副教授衛翠芷博士指出鮑寧平房高二至三層，各單位背靠背，每層約有17個單位，單位呈四方形空間，設有公廁，空地的中央地方供住戶煮食，屋頂使用石棉瓦、瓦通物料。

到了1954年年底，8幢一型徙置大廈在石硤尾落成。在1954年至1975年間，當局共興建25個徙置區，建成的樓宇可分為七種，當中的第一、二型只有七層高，俗稱「七層大廈」。衛翠芷博士指出徙置一型似「鮑寧平房」，單位全都背靠背、呈「工」字形、一層64個單位，四周是走廊，中間部分是所有公用設施，男女廁各有三格，有一個洗澡間，那時每單位的面積是120平方呎居住5人，多於5人家庭的成員，部分可能與另一戶同住。1964年出現三型徙置大廈，兩住戶或三戶共用一公廁，屋內已設置水喉，有小露台。



▲徙置大廈中間的空地，是孩子的歡樂天地。

徙置工廈 收容寮屋山寨廠

發展工業

前房屋署副署長馮宜宣表示，回顧上世紀50年代，很多人居於寮屋，故興建大廈讓他們安居：「地下層是零售設施，有舖頭；天台開設學校，小朋友在天台上課，而樓與樓之間是他們休憩地方，是遊樂場。當時還要解決市民衣食住行，興建工廠，為當地市民提供就業機會，當時有很多山寨廠，若有些工廠可遷入工廈，可提供一個工作地方，所以那時整個社區是混合式發展，包括工作、居住、教育，全部都可以在近距離地落成。」

房委會的工廈大廈，亦是早期香港公營房屋其中一個組成部分，香港政府於1954年開始發展徙置區，為吸納寮屋區或平房區清拆計劃影響，俗稱山寨廠的家庭式手工業及小規模工廠，房委會前身的徙置事務處於是開始發展徙置工廈。香港歷史研究學者高添強指出，五六十年代有很多山寨廠設於寮屋或木屋，同時是居住和工作的場所，徙置事務處考慮到山寨廠對工業發展起一定作用，所以清拆時安排他們遷進徙置形式的工廠大廈，但不准過夜，只可作工廠用途。這些工廈由徙置事務處管理，第一座徙置大廈形式的工廠大廈是長沙環工廠大廈，其後徙置事務處在柴灣、九龍及新界西興建更多同類徙置式工廈。



▲1953年石硤尾寮屋區大火後，當局興建「鮑寧平房」暫時安置災民。

房協首階段揭八宗濫用公屋

【大公報訊】記者曾敏捷報導：公屋資源珍貴，香港房屋協會自去年12月起，實施首階段加強打擊濫用公屋措施，至今發現8宗懷疑個案，四月起將落實第二階段措施，擴大「富戶政策」涵蓋範圍，並收緊申報安排。房協建屋量大增，主席陳家樂表示，為應付未來五年的資金流需要，已與多間銀行商討銀團貸款，所需貸款「以十億元計」，並計劃出售部分「散舖」。

4月起擴大「富戶政策」

房委會近年積極打擊濫用公屋，管理近3.3萬個出租單位的房協，亦自去年12月起分三階段實施10項加強打擊濫用公屋措施。房協主席陳家樂昨日會見傳媒時表示，首階段措施下，透過查冊發現8宗懷疑個案，將進一步調查跟進。

房協的第二階段優化「富戶政策」措施將於4月1日起實施，擴大「富戶政策」至所有簽訂新租約租戶，並收緊申報安排。現時房協有約一成住戶屬於2018年實施「富戶政策」後簽訂的新租約，料首批申報租戶涉及數百戶。

陳家樂強調，透過定期家訪、積極跟進舉報等，過去6年發現69宗濫用個案，涉及非長期或有非戶籍人士住在單位內、虛報物業或資產、在單位內進行不法活動、轉租單位等。就房委會調查「清水樓居屋」買賣個案，房協暫未發現類似事件。

房協現時有25個項目在規劃和興建階



▲房協主席陳家樂（右）表示，為應付未來五年的資金流需要，已與多間銀行商討銀團貸款。大公報記者曾敏捷攝

段，未來5年可提供逾1.7萬個住宅單位。陳家樂說，為配合資金流需要，房協已跟多間銀行探討銀團貸款等融資安排，所需貸款「以十億元計」，今年內會有定案。政府去年修例將房協納入「公營單位」，相信有助房協取得較優惠貸款條件。

建屋尋求以10億元計貸款

此外，房協亦計劃出售部分「散舖」，例如上環一些街舖，以增加資金流，但不涉及出租屋邨商場及停車場，預計首批商舖最快年內推售。

另外，房屋局局長何永賢早前接受《大公報》專訪時表示，會繼續多管齊下打擊濫用公屋，加強住戶資產審查，包括查核車輛價值等。房委會回覆《大公報》查詢表示，將隨機抽選住戶申報的資料進行深入調查，嚴格審查懷疑及舉報個案。住戶擁有較名貴車輛是偵測濫用公屋的線索之一，如發現虛報資料，定必嚴肅處理。

裝修報價多甩漏 測量師學會推細則清單

【大公報訊】記者鍾佩欣報導：消委會近日發表關於家居裝修服務的報告，香港測量師學會昨日公布，評估坊間40份初步報價單，發現報價單涵蓋的項目多寡不一，當中沒有列明工程細項、沒有工序分類、沒有提及保險安排等，另有中半山豪宅合約金額逾三百萬元，惟工程延誤、手工參差，其爭議逾一年。學會提出五項建議，包括採用標準合約範本、參考學會



▲香港測量師學會會長林家輝，介紹家居裝修服務五項建議。

提出之建議涵蓋條款及細則清單、使用專家裁定服務解決裝修爭議等，學會更贊同消委會提倡建立家居裝修公司「白名單」認證制度。學會分享裝修工程爭議案例，位於中半山家居進行室內裝修，涉及金額高達380萬元，其延誤日數長達150日。家居內有使用木料跟預期有差距、批盪油漆出現裂痕、普通木門當作防火門等問題，而雙方交易中未有訂明逾期罰則，更沒有訂明如何審核延期及後加工程款申請等。

香港測量師學會批評報價單上施工時間表、「執漏」及保養期等範疇的描述存在缺漏，以致對消費

者的保障不足，而學會已編製一份清單，列明家居裝修工程報價單建議涵蓋的條款及細則，消費者可作參考對比。

學會又提到消費者欠缺家居裝修工程合約的經驗和知識，學會早於2008年已編製《裝飾、維修及保養工程標準合約（2008年第一版）》，合約內容包括合約雙方的資料明細、責任清單、工程範圍、承包金額明細、付款方式、雙方終止合約的權利、爭議解決方法等。學會將在短期內更新合約範本，為消費者提供全面保障。學會又贊同提倡建立家居裝修公司「白名單」認證制度，讓市民得到客觀資訊。

減少家居裝修爭議五大建議

採用標準合約範本

●家居裝修工程合約內容應包括合約雙方的資料明細、責任清單、工程範圍、承包金額明細、付款方式、雙方終止合約的權利、爭議解決方法等，學會將在短期內更新合約範本。

簽署合約前諮詢專業意見

●如遇到任何不清楚或有疑問，應在簽約前與家居裝修公司釐清合約或報價項目的詳情，或聘請如建築測量師和工料測量師等專業人士。

參考建議涵蓋條款及細則清單

●學會近日編製一份家居裝修工程報價單，涵蓋涵蓋施工時間表、「執漏」及保養期、工程變更或後加工程的處理等條款及細則清單。

建立認證制度

●提倡建立家居裝修公司「白名單」認證制度。

使用專家裁定服務解決裝修爭議

●消費者和家居裝修公司可就爭議聘請專業人士進行專家裁定。若雙方能聘請單一專家，可考慮向香港測量師學會轄下的建築測量組運作的樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）尋求協助。

資料來源：香港測量師學會