

團結基金：「上樓」微升至5.8年 屬技術性反彈 公屋輪候時間 長期下降趨勢不變

房委會昨日公布，公屋一般申請者平均輪候時間最新升至5.8年，按季升0.2年，單身長者平均輪候時間亦較上一季增加0.1年，升至4年。分析認為，公屋輪候時間上升屬技術性反彈，料長期下降趨勢不變，重上六年的機會亦不大。

房委會表示，輪候時間上升主要由於去年公屋落成量低，期內編配單位大多位於市區或擴展市區，相關申請者輪候時間一般較長，影響統計數字，強調公屋平均輪候時間六年封頂目標不變，有信心公屋綜合輪候時間在2026/27年回落至4.5年。有立法會議員提醒，有公屋項目因工業意外停工影響進度是警號，房委會須做好工程監管，避免因快得慢，更要積極利用更多新建築技術，確保地盤安全及提升效率。

大公報記者 曾敏捷



▲最新公屋一般申請者平均輪候時間升至5.8年，分析認為只是技術性反彈，料長期下降趨勢不變。

房委會表示，去年第四季有5800宗輪候公屋一般申請個案獲編配單位，較上一次公布的約3500宗，高出約66%，但同季的平均輪候時間反而上升0.2年，達至5.8年，當中長者一人申請者的平均輪候時間亦上升0.1至4年。

房委會解釋，這主要因為2023年公屋產量低，去年獲安置的1.37萬宗一般申請中，94%涉及翻新公屋，大多位於市區或擴展市區，相關申請者的輪候時間一般較長，令平均輪候時間上升。

精進停工影響單位落成量

此外，由於承建商「精進建築有限公司」於2022年9月涉及一宗致命工業意外，以致相關公屋項目要全面停工，令工程延誤。其中涉及819伙的葵青區麗瑤邨，入伙日期由原訂的2023年第3季延至第4季；涉及6776伙的大埔富蝶邨，原預計去年第4季入伙，但延誤至今年第1季才開始首批入伙。

房委會指出，隨著未來兩個年度多區有不少新公屋供應，加上3萬個簡約公屋單位於明年初陸續落成，整體公營房屋供應會持續顯著增加。公屋平均輪

候時間六年封頂目標不變，有信心公屋綜合輪候時間在2026至27年度回落到4.5年。

房屋署分析顯示，近年輪候新界公屋的申請者會較快上樓，現時排得較前的申請者，新界區的平均輪候時間，一般較市區或擴展市區的短約一年。另外，一般申請輪候數目按年減少4300宗，主因是近年獲編配公屋數目增加，近兩年平均每年約有2萬宗一般申請獲編配公屋，較2017年至2021年的平均每年1.62萬宗，增幅逾兩成，有助消化了部分等候多年的一般申請。

議員促做好管理保地盤安全

團結香港基金副總裁葉文祺認為，輪候時間上升屬技術性反彈，相信長期下降趨勢不變；公屋一般申請者宗數已連續9個季度下跌，證明輪候公屋的需求正被有效消化。立法會議員陳學鋒預料，公屋平均輪候時間今年內仍會有上落，但幅度不大。公屋聯會總幹事招國偉指出，雖然分析顯示，截至去年底有1.36萬宗申請輪候逾六年，佔整體申請逾兩成，但由於加上未來幾年的整體供

應增加，預期公屋輪候時間重上六年的機會不大。

立法會議員梁文廣關注部分項目因工業意外停工，認為應積極採用更多新建築技術，確保地盤安全。議員張欣宇則表示，未來5年落成的單位很多已在興建，能否在2026/27年度將公屋平均輪候時間降至4.5年，關鍵在於工程管理，相信只要房委會做好項目管理，輪候時間會逐步回落。

精進建築表示，對停工導致公屋工程出現延誤感遺憾，已於復工後盡力追上進度，爭取盡快將單位交付房委會。集團目前以大判身份興建4個公屋項目，涉及約1.3萬個單位。

未來五年供應14.48萬公營房屋

此外，房屋局昨日更新對未來5個年度公營房屋建屋量的預測，截至去年12月，房委會及房協在2024/25至2028/29的五年期內，將合共提供14.48萬個公營房屋單位，其中12.7萬伙來自房委會，包括9.46萬公屋／綠置居單位，以及5.02萬個其他資助出售單位，較上一季的估算增加了約3000個單位。

公屋平均輪候時間

	一般申請	長者一人申請		一般申請	長者一人申請
2023年12月底	5.8年	4.0年	2019年12月底	5.4年	3.0年
2023年9月底	5.6年	3.9年	2018年12月底	5.5年	2.9年
2023年6月底	5.3年	3.9年	2017年12月底	4.7年	2.6年
2023年3月底	5.3年	3.9年	2016年12月底	4.7年	2.6年
2022年12月底	5.5年	3.9年	2015年12月底	3.7年	2.1年
2021年12月底	6.0年	4.0年	2014年12月底	3.2年	1.7年
2020年12月底	5.7年	3.4年	2013年12月底	2.9年	1.6年

資料來源：房委會

未來五年公營房屋預測建屋量

房屋委員會			香港房屋協會		
年度	公共租住房屋／綠置居計劃	其他資助出售單位	出租單位	資助出售單位	總計
2024/25	17,300	11,300	1,700	1,400	31,800
2025/26	15,300	8,200	1,800	2,700	28,000
2026/27	15,400	6,200	—	3,700	25,400
2027/28	18,500	6,700	2,900	2,800	30,900
2028/29	21,000	7,000	700	—	28,700
總計	87,500	39,500	7,100	10,700	144,800

註：數字是根據2023年12月的預測及計至最近的百位整數 資料來源：房屋局

劊房違租管例 153宗成功檢控

【大公報訊】記者曾敏捷報道：劊房租管的法例實施超過2年，房屋局昨日表示，劊房業主和租客都對法例要求和保障有更深認識，差餉物業估價署亦相應提高執法力度，近月檢控數字逐步提升，截至上月底，差估署識別出2941宗有關業主涉嫌違例的個案，成功檢控153宗，罰款介乎500至1.86萬元，合共約29萬元。另外63宗個案已檢控正等待聆訊。

差估署亦已向逾1400名有租賃通知書問題的業主，發出警告信，正

調查當中735宗個案，並就另外29宗個案徵詢律政司意見，決定是否採取進一步法律行動。

差餉物業估價署計劃在2024/25年度，查核不少於1000個「劊房」戶的業主有否觸犯不符規管租賃的罪行。

針對濫收水費方面，截至上月底，水務署成功檢控16宗濫收「劊房」租戶水費的個案，罰款介乎1000元至6500元，合計總罰款共60200元。

雙塔式通風 Y型增私隱度 因地制宜 公屋設計幾番新



安居樂 6

2017年政府公布《香港2030+》規劃報告，佔地3萬公頃的北部都會區是當中的重點發展項目，政府有關部門由整個北都的交通網絡、屋邨環境等各項設施，都以幸福設計為指引，務求增加居民的幸福感。

其實，香港公營房屋的設計，一直隨時代進步，由徙置大廈到早期採用「標準型房屋設計」的公營房屋，包括於1984年至1992年落成的Y型大廈設計、90年代和諧式大廈，皆各具特色，近年引入的非標準型大廈建築，更因地制宜設計出新款樓宇。

大公報記者 李雅雯（文）、鄧浩朗（視頻）

70年代落成的愛民邨，其「雙塔式大廈」是著名的公屋建築之一，香港大學建築學院客席副教授衛翠芷博士，介紹這兩座高低不同的樓宇，一座是21層，另一座是24層。「雙塔式大廈」單位設計與長型大廈一樣，只是捲成四方型，走廊則從外面改為置於中間形成天井；每層樓有17戶，圍成一圈，居民可看到上下十層甚至地面。這個如煙囪般的設計形成煙囪效應，當熱氣上升，地面冷空氣上升，形成循環，變得通風。

80年代的Y型大廈主要有Y1、Y2、Y3、Y4型，都是三叉型，衛博士續指當中的Y2型是公營房屋首次有多房式設計，增加私隱度。90年代和諧式設計是一種單元式設計，即是每個單位基本有廁、廚、廳和一個房間，

若要多房，可在旁邊間多一兩間，這設計適合預製組件及方便實地機械化施工，而和諧式設計亦因應環境演變出十多個版本。

和諧式設計 方便添加房間

房署近年引入「非標準型大廈」，建築師可因地制宜，就每個項目的地理因素設計新的樓型，提高成本效益。其實，在80年代發展的沙田廣源邨，已因為獨特地理環境的限制，迫使當時的建築師、有沙王之稱的前房屋處助理處長江焯勳造就出依山而建、別樹一格的屋邨。江焯勳在細節上下苦功，務求把房屋與地理位置完全配合。「怎樣令居民由最低平台行十層樓到最高平台，而不覺得辛苦？設計上要考功夫」，當時他巧妙地設計了人性化的「百步梯」貫穿這段路程。江焯勳又指出將屋邨幾間店舖圍起來造成的空間，給予居民「家的延伸」（external home），即是居住單位300平方呎以外，居民可到樓下伸展。

江焯勳認為新市鎮發展的挑戰是建屋時間短，



掃一掃有片睇



和諧式

▲採單元式設計的和諧式大廈，適合使用預製組件。



Y型大廈

▲三叉型的Y型大廈，是首個有多房設計的公營房屋。《安居系列》視頻截圖

早期徙置大廈 住戶共用廚廁

逐步改善

石硤尾徙置區為香港第一個徙置式的公共房屋，於1954年至1963年間興建，共有29座，最初第一期樓高6層，後期改為7層，所以又被稱為七層大廈，大廈建築呈工字形設計，每層有64個單位，每單位120呎，供5人入住，廁所浴室等為共用設施。范建強一家六口在石硤尾徙置區首8座徙置大廈之一美荷樓成長。

「應該係4歲左右，我妹妹2歲，我哥就6歲，我家姐係8歲，後來我弟弟又出世，一家七口就搬到嚟呢度，雖然面積很細，兄弟姊妹瞓樓上閣樓，父親瞓樓下張床，所有工作、食飯全部在這樣的環境裏面」，范建強在美荷樓的模型前指出當年居民的生活情況：「呢個窗出面是個煮飯櫃，

大家都在出面煮食，我負責洗米、洗碗，後期由弟弟范建明負責家務」。范建強憶述他們全層的孩童會相約一起洗碗，要到有水龍頭的地方，我們稱為「水喉腳」，指水喉頭以下的位置為腳，「我哋甚至約埋一齊去洗手間、洗澡，所以很融洽」。

60、70年代香港人口急劇增長，政府於1973年展開十年建屋計劃，其中一項政策是重建徙置大廈，范先生一家在1979年由第一型徙置大廈搬至鄰近的第七型徙置大廈石硤尾邨，居住環境大有改善。「舊屋沒有電梯，要行樓梯，到新屋有電梯，而且居住空間大好多，最大轉變是有獨立廚房及洗手間，不用再跑到屋外梳洗，最重要是可鬧出房間，私隱度大大提高，以當年設計，單位呈正方形已是最好」范建強說。



▲江焯勳設計廣源邨時，在細節上下苦功，務求房屋與地理位置完全配合。