

# 何永賢：居屋未來五年平均年推7000伙 資助出售房屋比例研逐步增加

資助出售房屋是不少港人的「上車」希望，房屋局局長何永賢表示，未來五年，每年平均會有約7000個居屋單位供應，房委會不會「囤貨不推」，正積極考慮改變抽籤制度及綠白表比例，包括是否增加綠表比例，又指正研究增加資助出售房屋比例。

大公報記者 鍾佩欣



何永賢表示，正研究增加資助出售房屋比例。圖為何永賢今年四月視察安達臣道居屋地盤。

## 助市民置業 不會「囤貨」

政府自2014年復售居屋以來，每一期居屋都「爭崩頭」，何永賢昨日接受電視台訪問時表示，過去一段時間，有長達十年無新建居屋，加上低息環境令私人住宅樓價不斷攀升，導致部分市民只能選擇輪候公屋，變相沒有中間選項，未來十年本港土地供應充足，當局期望做好屬公屋與私樓「中間」的資助房屋，讓更多中低收入家庭可置業。

何永賢說，未來五年每年平均會有約7000個居屋單位供應，房委會不會「囤貨不推」，「持續供應穩定性，讓有需要的這類別家庭看到，是重要的。」

## 調整綠白表比例要「計計數」

現時居屋的綠白表比例一般為四比六，白表人士申請居屋競爭非常大，不少人多次申請都無機會揀樓，何永賢表示，當局正積極考慮優化抽籤制度，可能把綠白表比例一併調節。不過，應該加大綠表的比例，讓流轉可以加強，變相更多人可以交回公屋予有需要的人，還是加大白表、減少綠表的比較，但會影響公屋的流轉，這確實需要房屋局「計計數」。

## 市建局編製私樓「預防性維修」指引

【大公報訊】市建局團隊制定「預防性維修」策略，包括編製一套適用於一般私人樓宇的指引及範本，現時已進入最後階段，並正整理收集到的意見，將指引及範本標準化和規範化，計劃今年第四季上載至市建局的「樓宇復修平台」網站，供業主和物管公司參考和使用。

市建局行政總監韋志成昨日在網誌表示，舊樓業主和業主立案法團在籌組樓宇復修工程時，普遍面對困難，令失修問題愈見嚴重，市建局編製的指引及範本，系統地列出私人住宅及綜合用途樓宇和屋苑，日常和非日常維修保養工程項目的種類、檢驗周期和維修方法，除了包括《大廈公契指引》屬的12類樓宇結構構件和公用設施，更進一步將大廈的公用停車場、會所、保安系統，以及室內公用部分，例如地下大堂、走廊和後樓梯的牆身飾面等，合共20類公用設施項目包括在內，令保養計劃所涵蓋的範圍更全面和廣泛。

韋志成提及，廉政公署與競爭事務委員會早前展開聯合行動，成功搗

現時公屋、資助出售房屋以及私樓比例是五比二比三，何永賢稱，已開始研究在10年內逐步加大資助出售房屋比例的可能性。當局增加資助房屋時，估計會與出租公屋的比例做一個調節，不能夠一下子轉得很大，因為現時輪候公屋時間仍是5.5年。

## 長者友善設計擬納公屋標準

何永賢重申，香港有不同置業階梯，但每人目標不同，未必需要由最低級公屋一路走上去，縱使家庭背景起點是由出租公屋開始，「只要你勤力、上進、上流，有機會在房屋階梯上做得好」。她又稱，會把提高公屋加租一成的上限「放在心中」，適時研究。

房屋局上周推出「幸福設計」指引，供興建或翻新公屋時參考。何永賢認為，每個屋邨環境設計不同，難以將指引變為硬性要求，但部分支援長者的設計，例如升降機內的斜梯、信箱上的掛鉤等，可列入公屋的標準設計。

指引中亦建議單位內，如洗手間門檻位置附近加裝扶手，及安裝易開關的水龍頭，更好支援長者租戶。現時租戶有需要亦可聯絡房屋署屋邨經理，安排加裝或改裝。

破一個樓宇維修工程貪污和圍標集團，其中，有涉案的工程規模龐大、項目繁多，令維修合約金額達2.6億港元。事實上，若大廈或屋苑及早制定樓宇保養措施和周期維修計劃，將維修工程「拆細」，並在不同階段招標，相信可減低因大額維修費用而被圍標的風險。

另外，市建局今年4月推出「預防性維修資助計劃」，為業主和法團提供技術支援和資助，截至今年8月，市建局收到五宗申請，涉及超過4200多個的住宅單位。市建局將加強宣傳推廣「預防性維修」的工作，令有關概念更普及化。



市建局編製指引及範本，協助舊樓業主和法團，了解各種維修保養工程項目。

## 本港未來五年公營房屋供應

年度	房屋委員會		香港房屋協會		總計
	公共租住房屋／綠表置居計劃	其他資助出售單位	出租單位	資助出售單位	
2024/25	18000	11300	1700	1400	32500
2025/26	15500	8200	1800	2700	28300
2026/27	15500	3200	-	3700	22400
2027/28	18600	9800	2900	2800	34100
2028/29	21600	7200	700	-	29500
總計	89200	39800	7100	10700	146800

註：相關預測截至2024年6月 資料來源：房屋局

## 夥伴參與 共築幸福



屋邨節昨日正式起動，多個公共屋邨舉行不同活動，讓居民參與。房屋局副局長戴尚誠昨日到蘇屋邨，為「夥伴參與同樂日」主禮。

活動有多個社區組織參與，聯同多名青少年提供一連串表演，邨內亦擺設了不同攤位，讓居民參加不同遊戲。屋邨節除了各式各樣活動，亦將舉辦幸福設計對談專題研討會、社區慶典和幸福跑團等。

## 把握好房屋供應平衡點



樓市下滑，令居屋等資助出售房屋跟私樓售價的差距收窄，外界關注會否影響居屋等銷情，甚至要減慢或減少推售。當局強調會維持供應穩定性，房委會不會囤貨不推，未來五年平均每年提供約七千個居屋單位，並積極考慮改變抽籤制度及綠白表比例。當然如何調整比例也要視乎時間性，哪一邊的需要較急切。

房屋是量度港人幸福感、獲得感的一個重要因素，香港房屋供應曾經有一段時間失衡，令到樓價急升，公屋輪候時間愈來愈長，超過22萬人蝸居劏房等不適切居所。

近年，特區政府從源頭入手，採取不同方法，拆解困擾房屋問題的難點。這令輪候公屋時間回落到5.5年，有望在2026至2027年輪候公屋時間降至4.5年。然而，房屋問題環環相扣互相影響，公屋、資助出售房屋、私樓三者關係微妙，關鍵是把握好各類房屋供應的平衡點，也就是我們常說的「計數」，避免失衡。樓市大上大跌對各方沒有好處，平穩是福。

## 房協主席陳家樂：盼「房屋實驗室」角色延續

陳家樂，即將卸任的房協主席，立跨代共融社區。



【大公報訊】記者王香安報道：香港房屋協會主席陳家樂即將卸任，他在任期間重點推動「豐頤居」、「松悅樓」等長者住屋項目，房協並在多個房屋項目中採用「組裝合成」建築法（MiC），運用新科技提升工程質量。陳家樂認為房協被稱為「房屋實驗室」因為有「肯嘗試、敢創新」的機構文化，期望新一任主席帶領房協有進一步發展。

陳家樂2018年9月接任房協主席，任內遇上黑暴、疫情等挑戰，房協的建屋工作更是踏入歷史高峰，正規劃和發展的項目超過20個，他以「乘風破浪，再創高峰」及「史無前例」總結六年主席任期。

回顧任內工作，成果漸豐：第三個長者安居樂項目「豐頤居」已於去年落成，共提供312個單位，現已租出超過九成；乙明邨長者房屋「松悅樓」的共64個長者友善及無障礙單位已全數租出；洪水橋專用安置屋邨1A期的資助出售房屋「樂翹軒」亦如期出售，現已售出四成單位，預計今年第四季即將入伙。

## 卸任在即 冀建跨代共融社區

陳家樂表示，房協將居家安老的目標延伸至跨代共融的願景，未來希望透過綜合發展模式，建立適合「長、中、青、幼」的跨代共融社區，包括未來將於2026年落成的啟德1E1項目的旗艦商場，將引入跨代共融概念的配套和設施，會有計劃讓各年齡層有互相溝通和互動的機會。

房協近年的建屋工作踏入歷史高峰，正在規劃和發展的項目超過20個，預計未來五年落成的項目，將提供超過17000個資助房屋單位。房協積極引入新技術，陳家樂上任後首個公布的新項目，便是房協率先採用MiC興建乙明邨「松悅樓」。洪水橋的「樂翹軒」項目亦採用MiC技術興建，項目300伙單位中已售出122伙。

在資助出售房屋方面，房協去年推出位於安達臣道的資助出售房屋「朗然」，超額認購近30倍，陳家樂表示房協一直密切監察工程進度，今個月內將以書面通知合資格申請人最新消息。他稱居屋銷情亦不俗，認為雖然私樓市場價格調整會影響居屋折扣率，但居屋或資助出售房屋有房委會或房協的銀行擔保，首期較少容易上車，尤其對想置業的年輕人有一定幫助，相信資助出售房屋仍然有需求。

房協下周將舉行周年委員大會，選出新一任主席，陳家樂寄語新任主席「實踐使命、無忘初心」，繼續帶領房協作為「房屋實驗室」有更進一步的發展，為本港以至大灣區更多的香港市民提供服務。

## 售物業安排貸款 應付短期現金流

### 審慎理財

房協主席陳家樂表示，房協目前的財政狀況穩健，但為應付短期現金流需要，正安排銀團貸款，以及籌備出售部分非核心投資物業等，預計融資安排今年稍後會有定案。

陳家樂表示，籌備出售的非核心投資物業分布於不同地區，主要是一些早年的物業發展的散舖，早幾年亦曾因調整投資策略出售這些散舖。房協會視乎市況決定出售時間，目前並不急於出售，並強調一定會根據股市及經濟情況，有一個獨立的機制估價，在認為合理時出售，希望善價而沽，不會賤賣資產。

他稱，面對資金流需要，出售非核心投資物業以應付建築發展的開支，屬於審慎理財策略，希望未來房協亦會量力而行，不時檢討其物業投資策略，謹慎規劃，相信房協未來五年的財政狀況沒有問題。

## 醫管局AI調控冷氣節能 沼氣太陽能供電

【大公報訊】記者王香安報道：為節能減排，醫院管理局持續引入多項智慧科技，包括在多間醫院運用AI智能預測，自動調控中央冷氣系統；在那



源栢樑表示，為建設可持續綠色醫療，醫管局近年持續採用多項節能減排措施。

打素醫院引入「電熱聯供系統」，燃燒沼氣為院內供電等，現時整體能耗較2015年減少7%。醫管局正考慮在更多醫院範圍安裝太陽能板發電、在新建醫院採用更具能源效益的水冷式製冷機，以及在北區醫院新增「冷熱電三聯供系統」，目標是在2035年達到節能15%至30%。

醫管局總項目經理（工程）源栢樑表示，一般醫院有一半能耗用於空調通風，25%用於消毒或煮食的熱水蒸氣及冷凍櫃，其餘則用於電燈、醫療設備、升降機等。為建設可持續綠色醫療，醫管局近年持續採用多項節能減排措施，包括太陽能發電系統、LED智能照明及燈控、高效變頻冷機組配以AI

智能調控，以及電熱聯供系統等。

### 目標2035年節能15%至30%

源栢樑表示，現時醫院內普遍溫度在25.5度左右，醫管局引入的AI全自動人工智慧系統，能控制空調製冷機組，透過人工智慧系統的預測能力，預測一小時內的電力消耗和冷卻需求，並利用即時調機組控制的最佳化模型，優選最佳操作設置，保持適合醫院環境的舒適度。目前該技術已在醫管局總部及兩間醫院運用，未來考慮逐步擴至所有轄下醫院。

雅麗氏何妙齡那打素醫院是本港首間公立醫院

使用「電熱聯供系統」，自2016年落成後，主要由東北堆填區通過管道供應沼氣，利用沼氣燃燒後推動發電機，為院內兩部冷氣機組供電，燃燒產生的餘熱亦為醫院提供蒸氣及熱水。電熱聯供系統大大提高能源效益，能源損耗量由以往燃燒天然氣的60%減至現時20%。源栢樑強調，現時沼氣用量充足，用量可延續使用至超過系統壽命周期。

源栢樑表示，醫管局2016年簽訂《4T約章》，目標是去年3月底時，比2015年節能5%，而實際去年3月底已超額完成，累計節能6.1%；到今年3月底已累計節能7%。源栢樑表示，醫管局目標是2035年時達到節能15%至30%。