

北都5年建公營屋6萬伙 提量提質

10屋邨將引入新技術 今年起陸續落成

北都各區未來房屋供應



發現北都 房屋篇

北部都會區是本港未來土地及房屋供應重鎮，5年內會有6萬個公營房屋單位陸續落成，佔未來5年公營房屋總建屋量近四成。房委會表示，相關項目大部分已進入建築階段，當中包括約10條新公共屋邨，最快今年起陸續落成，項目在建築及園林設計上都落實幸福設計概念，並透過採用「組裝合成」建築法、增加應用建築機械人等，提升工地安全及建造效率。

有立法會議員表示，北都建屋引入創新技術有助「提速、提效、提量」，建議北都未來的公營房屋可進一步「提質」，增加居住面積，提升居住幸福感。

大公報記者 王亞毛 曾敏捷

北都是本港未來土地供應主要來源，區內的新發展土地約3000公頃，可望提供逾50萬個新住宅單位。在未來5年，會有約6萬個公營房屋單位落成；在第二個5年，新落成房屋單位將再增加約15萬個。

房委會回覆《大公報》查詢表示，在2025/26至2029/30年度，公營房屋總建屋量預計約為15.86萬伙，當中約6萬伙位於北都範圍內，目前大部分已進入建築階段，最快今年起陸續落成。房委會表示，北都的新公營房屋項目，在建築及園林設計上都落實幸福設計概念（詳見另稿）。

選用MiC 2.0建築法更省時

現屆政府致力在房屋供應上「提速、提量、提質、提效」，房委會表示，一直致力推動產業創新，北都的房屋項目會就個別項目的規模大小、位置和附近交通網絡等考慮因素，選取適合項目採用「組裝合成」建築法



▲房委會審視增加應用建築機械人的工序部分，提升工地安全及建造效率。圖為機械人進行室內噴塗。

(MiC)。房委會又提到，當局持續優化「組裝合成」建築法，並將科研成果落實及應用在工程項目上。由2025/26年度起，會在設計及規劃的新項目中，選取適合的項目應用第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)。對比第一代設計，MiC 2.0由六個面組成，其組件和安裝方法可減省臨時支撐，減少牆身厚度，簡化現場安裝操作以縮短安裝時間，進一步提升工地安全及建造效率，舒緩建築界勞動力緊張情況。

增用建築機械人提升效率

此外，房委會正透過地盤經驗，審視增加應用建築機械人的工序部分，將會在建築上蓋工程合約標書中列明可使用機械人的工序部分，提升工地安全及建造效率。房委會亦會於今年開始在新建公營房屋項目的發展及建造過程中，陸續應用房委會項目資訊管理及分析平台「智築目」，使項目團隊了解關鍵的項目信息，從而作出決策以優化項目表現以及加強管理效率。

議員倡增居住面積添幸福感

立法會議員梁文廣向《大公報》記者表示，現時政府大量使用MiC，以及設計與建造的概念，在前期建屋時已基本將設計處理好，同時再利用更多智能科技，包括引入機械人，進行單位內部裝修、油漆、外牆等工作，相信都有助加快效率。

梁文廣認為，北都的公營房屋供應可滿足公屋輪候需求，建議可在北都公營房屋「提速、提效、提量」的前提能滿足之下，嘗試增加居住面積，並確保單位附近有相應配套可以提供，做到「提質」，「這樣就不會讓大家覺得，那是個太遙遠的地方，只要內部空間大一些，而附近都有足夠的交通接駁、足夠的工作機會，大家就願意去住，也有助提升居住幸福感。」

融入八大幸福設計 促進社區歸屬感

北部都會區未來5年會有10條公共屋邨落成，房委會表示，北部都會區的新公營房屋項目，在建築及園林設計上都落實幸福設計概念。

房委會舉例，在古洞北第19區第1項目結合了活力健康和跨代共融的幸福設計概念，提供遊樂區、籃球場、羽毛球場等設施，營造舒適生活環境，促進社區歸屬感。項目把綠色生活的理念融入規劃和設計，綠化覆蓋率達30%；此外，項目南面設有商舖，連接公眾街市和未來的港鐵古洞站，提升社區流動性和連接交通網絡的連通性。

錦上路項目結合吉慶圍色彩

在上水第4及30區的1號地盤項目，設有融入園景設計的流動服務平台，讓流動圖書館和中醫車等流動服務車為邨內和附近居民提供服務，促進跨代共融和增值上流；平台設有室內外康健共樂空間、綠化觀景台等。項目的公屋大堂設有「幸福小聚」空間，配備共融座椅、電子告示和綠化景觀，提升舒適度並促進居民互動。在第4及30區的2號地盤項目則透過與地區團體合作，在公共空間融入特色設計。

至於元朗錦上路公營房屋項目，設計結合當地特色，如錦田區的紅磚屋和

吉慶圍的建築色彩，使屋邨與周邊環境和諧融合。項目以「彩鳥映霞」為園境設計主題，種植複羽葉樹樹，配合粉紅色的顯花灌木，如粉紅杜鵑和粉紅龍船花等，擁有落霞色彩的種植，以強化種植主題，以提倡綠色生活並增強社區特色。其中錦上路1號公營房屋發展項目毗連河道，以濕地生態作設計靈感，選擇了蘆葦、狼尾草等灌木，營造四季分明景致，為居民提供賞心悅目的園境設計之餘，加強該地區形象。

房屋局和房委會去年推出「幸福設計」指引，提出活力健康、綠色生活、樂齡安居、跨代共融、家社互聯、城市連結、增值上流和地方形象等八大元素，作為新建公營房屋及翻新現有屋邨的參考和設計依據。

大公報記者 曾敏捷



▲元朗錦上路公營房屋項目以「彩鳥映霞」為園境設計主題。圖為概念圖。



新田科技城 (包括河套區港深創新及科技園)

- 新增單位：5萬-5.54萬個 (人才公寓：6400個)
- 總人口：14.7萬-15.9萬
- 職位：16.5萬個或以上

▼採用「組裝合成」建築法可減省人手，有效提升建屋量。圖為正進行安裝的組件。

洪水橋／厦村新發展區 <ul style="list-style-type: none"> ● 新增住宅單位：6.67萬個 ● 新增人口：18.4萬個 ● 新增職位：15萬個 	流浮山、尖鼻咀、白泥一帶 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：4.8萬-5.3萬個 ● 總人口：14.1萬-14.6萬 ● 職位：5萬個
元朗南新發展區 <ul style="list-style-type: none"> ● 新增住宅單位：3.29萬個 ● 新增人口：9.87萬 ● 新增職位：1.37萬個 	牛潭尾新發展區 <ul style="list-style-type: none"> ● 新增住宅單位：1.2萬-1.3萬個 ● 新增人口：3.2萬-3.6萬 ● 新增職位：2.2萬-2.6萬個
新界北新市鎮 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：16.3萬-17.6萬個 ● 總人口：44.9萬-48.4萬 ● 新增職位：16.5萬個 	古洞北／粉嶺北新發展區 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：8.62萬個 ● 新增人口：22.67萬 ● 新增職位：5.31萬個
馬草壆一帶 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：9800個-1.07萬個 ● 總人口：2.56萬-2.8萬 ● 就業職位：3000個 	粉嶺／上水 (現有新市鎮) <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：9.23萬個 ● 居住人口：25.53萬 ● 就業人口：5.5萬
元朗及天水圍 (現有新市鎮) <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位：6.36萬個 (元朗)、9.48萬個 (天水圍) ● 居住人口：17萬 (元朗)、27.8萬 (天水圍) ● 就業人口：5萬 (元朗)、2.5萬 (天水圍) 	

資料來源：發展局北部都會區統籌辦事處

原址換地 結合市場力量加快發展

為加快北都發展，政府在多個新發展區採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，容許私人土地的業權人提出原址換地申請，參與開拓新發展區。資料顯示，截至去年5月，共3宗原址換地的成功申請。有測量師認為，原址換地政策良好，但落實情況顯示市場力量未能積極調動起來，政府未來或需考慮提供更多彈性，用好市場力量，推動北都發展。

截至去年5月3宗申請獲批

在「加強版傳統新市鎮發展模式」下，政府容許符合指定條件的私人土地業權人，提出契約修訂申請，包括原址換地，發展規劃作私人發展的用地，希望提供發展彈性，同時亦有助減低政府前期的收地及開發成本，讓政府提早收取土地收益。政府已先後公布古洞北／粉嶺北及洪水橋／厦村新發展區的原址換地安排。

業界籲提供更多彈性

劉振江向《大公報》記者表示，從目前情況看，原址換地未能充分發揮積極調動市場力量的作用。他提到，2023年的多宗申請個案，基本上都是因為政府與發展商在補地價金額上有較大的分歧，導致限期前無法達成協議，希望未來政府在原址換地上提供更多彈性，更貼近市場需求。

首個項目「樂翹軒」去年底入伙

香港房屋協會目前在北部都會區共有3個專用安置屋邨項目，分別位於洪水橋／厦村、粉嶺百和路及古洞北，合共可提供約6700個單位，包括約2300個資助出租單位及約4400個資助出售單位。

位於洪水橋的專用安置屋邨項目「樂翹軒」於去年開始分階段落成，第一期甲的「樂翹軒」在去年11月落成，是首個採用混凝土「組裝合成」建築法的資助出售房屋，樓高27層，提供300個住宅單位，涵蓋一房至三房戶型，設有會所和休憩庭園等設施，首位業主於去年10月底收樓；第一期乙的出租屋邨項目「樂翹樓1座」提供375個單位，正接受合資

助出售單位。

劉振江表示，不少發展商和財團都顯示有興趣，包括吸引到部分內地有經驗的發展商，但項目發展年期較長，建築成本亦較高，發展商在此類大型投資項目上都很有謹慎，須仔細計算成本。

設專用屋邨 安置受清拆影響戶

香港房屋協會主席凌嘉勤早前接受《大公報》專訪表示，北都發展其中一個困難是徵地及安置，而專用安置屋邨是特區政府的創新措施，有助理順收地安排，房協非常重視專用安置屋邨項目，希望可以配合北都發展時間表，讓受影響的居民無縫入住安置屋邨。他預計，房協未來在北都會承擔更多項目，特別是專用安置屋邨項目，亦會建立跨代共融的社區。