

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2022年5月 4 897001 360013
13 星期五
壬寅年四月十三 廿一小滿
密雲大雨 狂風雷暴
氣溫24-27°C 濕度60-95%
港字第26341 今日出紙3疊8張半 港幣10元

等上樓6.1年破頂 臨時居住設施審批繁複

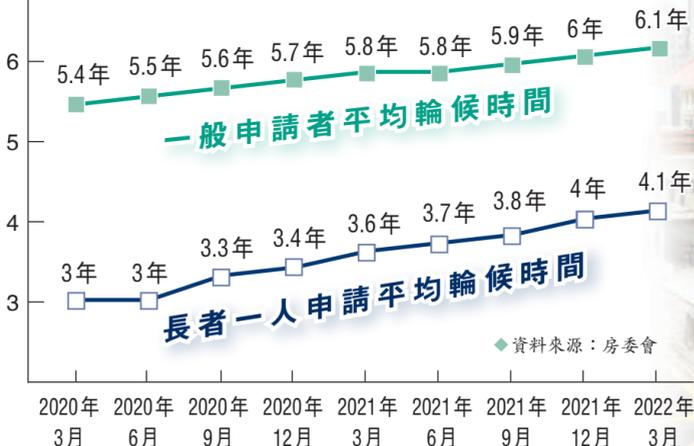
公屋輪候屋 望穿眼 唔夠喉

公屋輪候時間再「破頂」。房委會昨日公布截至今年3月底，一般申請者的平均輪候時間達6.1年，為23年以來高位。在苦等「上樓」過程中，過渡性房屋在一些情況下卻未能發揮「止渴」作用。有營辦過渡屋的團體接受香港文匯報訪問時指出，過渡屋雖說是臨時居住設施，但規劃程序繁複，若所涉土地非住宅用途更要過四關，首關自費聘請專業人士改變土地用途更是「未見官

先打八十」，令財力不足的團體卻步，之後三關更是「關關難過」，往往耗時兩年，而土地持有人一般只借地7年，浪費兩年做前期工程、審批及施工，變相使住戶的租期縮短，居民瀕臨幾年一搬的折騰。他們希望特區政府對過渡屋計劃「拆牆鬆綁」，壓縮程序緩解水深火熱的住屋問題。

◆ 香港文匯報記者 文森

過去兩年公屋輪候時間



房委會昨日公布，截至今年3月底，約有14.75萬宗一般公屋申請，以及約9.77萬宗配額及計分制下的非長者一人申請，即共約24.5萬宗申請。過去12個月，一般申請者的平均輪候時間為6.1年，較早前的6年增0.1年，長者一人申請的平均輪候時間亦延至4.1年。房屋署解釋，由於多個大型公共屋邨項目，包括粉嶺皇后山邨、深水埗海達邨和白田邨在今年首季陸續入伙，讓為數不少輪候已久的一般申請者獲編配公屋，他們的輪候時間因而反映在最新的平均輪候時間中。

審批四關「關關難過」

「上樓」愈等愈耐，全港12.7萬個居於劏房等不適切居所的家庭只能寄望過渡性房屋「解渴」，但在某些情況下也是無止境的等待。

新界社團聯會會長梁志祥近年積極參與過渡性房屋計劃，早前先後獲地提供元朗錦田及新田牛潭尾兩幅土地興建過渡性房屋，分別提供1,020及1,208個單位。他日前接受香港文匯報訪問時指出，過渡性房屋的發展由運輸及房屋局主導，惟建屋涉及不同部門。



◆ 新界社團聯會會長梁志祥。香港文匯報記者攝

他舉例說，元朗不少發展商或土地持有人，都擬慷慨借出合適土地，但有關土地多數並非住宅用途，要興建過渡屋必先改變土地用途，第一關要過規劃部門的審批，「關呢關時，仲未獲政府撥款，非牟利團體自己要認辦法解決錢的問題。」

梁志祥指出，像農地這類「生地」要變成興建過渡性房屋的「熟地」，第一關是到城規會開關，其間要請專業人士評估土地附近的交通配套及環境，以10萬平方呎土地住500戶為例，就要50萬至60萬元評估費，有關費用就要團體自行承擔，「之前都有幾個業主曾聯絡我，話有地想推薦，但政府話要先做前期評估，之後大家都收聲（卻步）了。」若這筆前期評估費用能申請政府資助，相信有助釋放更多新界土地。

即使解決了錢的問題，前期評估報告審批程序也相當緩慢，快則3個月，慢則動輒半年，之後才進入第二關向運輸及房屋局申請撥款，以資助道路、渠務及建屋等工程費，「每興建一間過渡屋單位，可獲政府55萬元資助，另加1.5萬元污水處理工程費，以1,000個過渡屋單位計算，即可獲5.65億元撥款。」

進入第三關，所走的程序涉及屋宇署、環保署、地政總署等多個部門，稍有阻滯進度就會膠着，「聘請工程顧問公司畫則要逐個部門申請，需時半年審批，批出後才能發出標書邀建築公司投標。」最吊詭是第四關的施工階段，由於運輸局規定建築工程期不能少於12個月，但梁志祥指出，過渡性房屋採用「組裝合成」建築法，半年就可以完成組裝，但為迎合局方一年建築期的規定，夾硬把施工期拖長一倍，無疑是浪費時間。

借地七年 程序耗兩年

梁志祥說，過渡屋項目由申請改變土地用途、入則及建造，一般動輒兩年才能讓居民入伙。由於土地持有人借地年期一般7年，首兩年已花在土地審批及建屋，居民最多入住5年。「上樓要等超過6年，若過渡屋能讓住戶入住最少6年，順利過渡至上樓是最理想，否則居民就要搬來搬去。」目前，解決香港住屋問題是「十萬火急」的，建議相關部門按項目規模及土地情況，盡量壓縮所有審批過程和建造期，及早改善住屋問題。



◆ 普門基金會主席李月民。香港文匯報記者攝

不菲，但特區政府提供的資助少，平均每間過渡屋單位只有20多萬元撥款，較新界每間過渡屋單位56.5萬元撥款少好多，變得沒有吸引力。」



◆ 位於深水埗南昌街的過渡性房屋「南昌220」。資料圖片

過渡屋規劃程序

- 第一關**
 - ▶ 若在農地等「生地」上興建過渡屋，須先聘請專家向城規會提交交通配套及環境影響評估報告，申請改變土地用途
 - ▶ 城規會審核後批准將土地改建過渡性房屋，審批需時約3個月至6個月
- 第二關**
 - ▶ 向運輸及房屋局提出計劃及申請撥款
- 第三關**
 - ▶ 聘用工程顧問公司的建築師及則師等畫則，提交屋宇署、環保署、地政總署等申請建屋，約需時半年審批
- 第四關**
 - ▶ 完成審批後可以發出標書，邀建築公司入標競投，施工期要一年時間
 - ▶ 在預計竣工入伙前的6個月接受基層家庭申請入住

◆ 資料來源：新界社團聯會會長梁志祥

運房局：一站式統籌加快審批

香港文匯報訊（記者 文森）運輸及房屋局發言人在回覆香港文匯報時表示，該局轄下過渡性房屋專責小組一直積極牽頭和促成各項過渡性房屋項目，包括協助申請資助，而「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」，涵蓋聘請顧問就《城市規劃條例》申請規劃許可要進行的技術研究、交通影響評估、環境評估和生態評估等，但基於可能涉及延後和潛在利益輸送考慮，資助只適用於政府土地，不包括私人土地，私人土地擁有人須負責斜坡及地盤平整等基礎設施工程及規劃申請。

專責小組會提供一站式統籌支援，積極協助機構與屋宇署、地政總署、運輸署和消防處等部門討論，以加快取得批准。根據以往經驗，在專責小組協調下，各項審批程序已較一般工程所需時間縮短很多，如5月陸續入伙的江廈園項目，規劃許可申請只花約2個月時間。

鼓勵機構縮短施工期

運輸局發言人強調，專責小組積極鼓勵機構以最短施工時間完成項目，不存在施工期不少於12個月的規定。對一些非住宅樓宇改建項目，施工期一般只需4至6個月。

至於酒店和賓館改作過渡性房屋事宜，去年4月推出至今，已向8個項目批出總額約9,200萬元資助，涉及66間酒店和賓館，共提供730個房間，與先導計劃建議約800個合適房間目標相若。

酒店轉型掣肘多 政府資助欠吸引

倡提高資助額 增轉型誘因

李月民透露，該會曾與一間酒店聯繫擬作過渡性房屋，原計劃每戶收取3,000元租金，另加政府的撥款，酒店每月每間房可獲8,000元收入，但最後店方仍嫌價錢太低而告吹，「因為不少酒店轉作檢疫酒店，每晚房價600至700元，利潤更高；一些酒店改為服務式住宅，收益也較過渡性房屋高。」他建議特區政府提高資助金額，吸引酒店轉型。

工廈改作住宅 消防難達標

至於工廈方面，出任普門基金會轄下過渡屋

地點偏遠礙返工 劏房戶難揀選

特稿

過渡性房屋雖有助改善基層家庭的居住環境，但有劏房戶認為過渡屋的局限性多。獨居於石梨貝一個劏房單位內的75歲黎婆婆，早前獲社區老人中心人員提議申請元朗的過渡屋，還帶她到現場參觀，但她覺得地點極為偏遠，自己年紀大不懂搭車，搬到偏遠地區又要重新適應，故最後放棄申請過渡屋。她建議市區興建更多過渡性房屋單位，提升計劃的成效。

一個劏房單位內的75歲黎婆婆，早前獲社區老人中心人員提議申請元朗的過渡屋，還帶她到現場參觀，但她覺得地點極為偏遠，自己年紀大不懂搭車，搬到偏遠地區又要重新適應，故最後放棄申請過渡屋。她建議市區興建更多過渡性房屋單位，提升計劃的成效。

輾轉搭車入市區 長者不便

黎婆婆因丈夫早年去世，做過夜間倒垃圾等多份工作捱大四名子女，惟晚年未獲子女照顧，現只靠綜援維生，申請公屋3年仍未有「上樓」消息，一直在石梨貝以4,000元租住劏房，「交租後，綜援金只剩2,000元，唯有慳住使。」她所居住的劏房租金高昂但面積極小，「細的廚房同廁所，擺張床得返三個一呎的階磚位，連櫃都擺唔到。」

早前，黎婆婆在社區老人中心邀請下到元朗的過渡性房屋參觀，「搭西鐵去，落車仲要走半個鐘先到，我年紀大行唔到咁遠，亦都唔識搭車，而且新界嚟邊有朋友，無人會經常帶我周圍去認路，所以最後無申請到。」

她希望市區有更多過渡性房屋提供，「其實有工返嘅人去新界住，都唔方便出市區工作，我哋呢啲年紀大嘅亦難適應新環境，如果可以去到市區嘅單位就最好。」

申請須輪候公屋3年 望放寬

做散工的陳女士與十多歲的兒子居於長沙灣的劏房，細小的單位月租也5,000元。她表示，新界過渡性房屋不方便上班是其次，最重要是她根本不合資格，因為不少過渡性房屋項目也要求申請人須輪候公屋3年或以上，「我輪候公屋一年幾咋，希望可以放寬過渡性房屋的申請資格，畀我哋呢啲輪候公屋唔耐嘅人有機會去住，以減輕租金負擔，並有較大的居住空間。」

◆ 香港文匯報記者 文森



◆ 劏房戶居住環境差亟待改善。資料圖片