

考慮工作地點 避免公屋錯配

專家指可省時慳交通費 倡准補貼置業加快編配流轉

房屋問題一直困擾香港社會，公屋平均輪候時間愈來愈長，特區政府一直致力加快興建公營房屋的進度。不過，香港大學經管學院團隊日前發表的一份最新調查報告卻指，政府過於着重房屋供應，忽視了現有制度的錯配及低效情況，認為編配公屋應考慮住戶的經濟活動，若根據居住及工作地點編配公屋住戶，市民上班的路程、時間及交通費均會大幅減少，能提高香港生產力。團隊又指，公屋租金的升幅低於私樓價錢升幅，令公屋租戶不願轉租私樓單位，輪候公屋的隊伍更長，他建議容許租置和居屋業主把單位自由租賃，以及重推補貼置業，讓市民騰出公屋讓劏房戶上樓，加快公屋編配流轉。

◆香港文匯報記者 張弦

香港大經管學院日前發表《香港經濟政策綠皮書2022》，當中提及減少公屋錯配和提升生產力的建議。報告認為特區政府忽視了現有制度的錯配和低效情況，指房屋政策長遠應顧及生產力優先與編配效率兩大原則，例如目前香港經濟活動主要集中在市區（港島和九龍），工作機會亦高度集中在市區，根據2016年香港中期人口統計數據顯示，66%職位在市區，但位於市區的公屋單位數量僅佔48%，且居於市區的家庭約有25%並不從事經濟活動。

報告指出，不少市民需要跨區上班，上下班過程費錢費時，亦浪費精力，大大減低生產力，若根據居住及工作地點重新編配公屋住戶，讓住戶中收入最高者同區工作及居住，或在最便於往返工作地點的另一區居住，將可令家庭中收入最高者同區居住和工作的比例由現時的22%提升至69%，上下班的路程、時間、費用亦隨之大減。其中，上下班距離可縮短72%、時間減少64%，交通費亦可大幅降低64%，從而提升香港

生產力。

有工返租戶冀准調遷方便上班

報告認為編配公屋應考慮住戶的經濟活動，建議60歲或以上及不從事經濟活動的住戶，可編配至偏遠地區的公屋；若租戶能提供長期聘書作為證據，則可選擇調遷至較接近工作地點的屋邨。任何調遷或安置行動應考慮住戶的經濟及就業活動，亦可考慮設立官方公屋單位交換制度，便利租戶，進一步善用公屋單位。

另外，近十多年來香港一直位列全球樓價最難負擔城市，2004年至2021年間香港住宅實質價格指數飆升239%，團隊指樓價暴升成因之一，相信在於本地低價住宅的樓價增幅遠高於貴價樓多倍。團隊認為，出現該狀況是公屋租金未能因時制宜所致，2004年至2020年間建屋進度減慢，房屋需求卻穩步趨升，公屋租金上調幅度落後於市場租金增幅。

公屋租金近廿年間只增一倍

團隊指，數據顯示一個300呎的單位，2003年私樓租金約3,000元，公屋則約1,000元；兩者的租金於去年分別升至10,000元及約2,000元，差距明顯擴大，公屋租戶肯定不願轉租私樓單位，令公屋輪候時間大幅延長，被迫蝸居劏房的人更多，租金愈貴，低價私樓價格便隨之暴漲。

團隊認為加建公屋不足以解決房屋問題，建議容許租置和居屋業主將單位自由租賃，以及重推補貼置業計劃，「市民可將現有單位轉租賺取租金，亦可由政府補貼出售，市民便更有錢可轉租或上私樓，騰出公屋讓劏房戶上公屋，不用一直被迫居於低價私樓，讓該樓價繼續飆升。」



◆港大經管學院研究團隊建議，公屋租戶若能提供長期聘書作證據，可選擇調遷至較接近工作地點的屋邨。圖為深水埗幸福商場。資料圖片

退休戶可北上 增公屋流轉速度

香港文匯報訊（記者 張弦）香港融入大灣區發展，除了促進創科發展、人才交流之外，港大經管學院團隊認為還可讓與內地有緊密聯繫的本港退休公屋住戶，選擇在大灣區內地城市過優質退休生活，讓他們享受更優質生活的同時，亦可騰出公屋單位容納香港的勞動人口，加快公屋流轉速度，讓輪候公屋的人可更快上樓。

研究團隊指出，有關中期房屋政策的討論不必只限於香港特區，因根據國家第十四個五年規劃（2021至2025年），粵港澳大灣區將出現新的發展機遇，香港、澳門與廣東省9個城市之間的更緊密合作和經濟融合，意味將進一步帶來改善公屋編配效率及解決房屋短缺的機會。

團隊認為，可把老年人口安置於大灣區內地城市享受退休生活，2016年中期人口統計樣本顯示，約有20%公屋租戶的成員全屬退休人士，當中部分與內地緊密聯繫的人更多數時間留在內地，他們於疫情下甚至都沒有回港。認為此舉直接令公屋使用率低，甚至有濫用情況，因連續3個月沒有居住已屬違規。

因此，團隊建議，相關退休者若不用上班，或者沒有特別需要留在香港，則可選擇到內地過優質退休生活，「部分人的子孫本身都在大灣區內地城市居住，所以才經常不在香港，而該處生活成本較低，居住環境較為寬敞，壓力沒香港那麼大，對退休長者的精神健康比較好，事實上珠海等地的安老服務亦發展良好。」

屋宇署：跟進兼善里三無廈拆棚架進度

香港文匯報訊（記者 文森）香港文匯報昨日報道長沙灣兼善里一帶7幢三無大廈，因「強制驗樓計劃」搭建外牆棚架，不過，當完成工程後，承建商未規定拆除，導致居民長期要忍受「暗無天日」的生活。屋宇署昨日就事件回覆香港文匯報查詢時表示，涉事7幢樓宇，其中6幢於去年10月起進行修葺工程，受疫情影響，現時5幢樓宇的相關工程已大致完成，當中位於兼善里5號至7號、9號至10號兩幢樓宇的外牆棚架已於今年9月拆除。



▲屋宇署昨日表示，正跟進長沙灣兼善里多幢三無大廈拆除外牆棚架的進度。香港文匯報記者萬靄靈攝

屋宇署指出，位於兼善里16號至18號、28號至30號，以及36號至38號的3幢樓宇，亦預計於顧問公司完成驗收後，於下月初拆除棚架。

餘下一幢位於青山道473號至473A號及兼善里1號至3號的樓宇，預計於12月完

成外牆修葺工程，之後會拆除棚架，署方會繼續跟進餘下維修工程及拆除棚架的進度。

屋宇署又指，該署早於2018年分別向長沙灣兼善里、福榮街、福華街及青山道的多幢樓宇的業主法團或個別業主，發出強



制驗樓及驗窗通知，令相關者為樓宇指定部分進行檢驗及修葺。由於有關法定通知未獲遵辦，上述其中7幢樓宇被選為「樓宇更新大行動2.0」第二類別樓宇，由屋宇署行使法定權力委聘顧問及承辦商代業主進行所需的檢驗及修葺工程。

深井擬建新海濱長廊 打通新界單車徑網絡



◆圖示臨海單車徑模擬圖。發展局網誌圖片

發展局局長雷漢豪昨日發表網誌指出，特區政府一直致力打造一條貫通新界東西、全長約82公里的單車徑網絡，其中長約60公里、由屯門至馬鞍山的主幹線已經貫通。至於長約22公里的荃灣至屯門單車徑主幹線，其中2.3公里的荃灣海濱段已於2021年開通；而長約3公里、由屯門至掃管笏段的單車徑，如明年獲立法會撥款，將按計劃優先推展。餘下有待推展的部分，是長約17公里的荃灣灣景花園至掃管笏段單車徑的推展方向舉辦公眾參與活動，了解當區街坊的需要和收集民間意見。

雷漢豪引述土拓署工程師張旭表示，荃灣灣景花園至掃管笏段單車徑的環境限制比較複雜，工程難度亦較新界其他單車徑路段高，例如沿途青山公路兩旁的可用空間有限，又有陡峭的斜坡，因此部分單車徑會以臨海單車橋、隧道或護土牆方式建造。

張旭指出，有關臨海方案可減少工程對青山公路的影響，亦提供契機在合適位置加設行人路和休息處，讓行人及騎單車的人，均可享受沿途優美的海岸風景。

◆香港文匯報記者 費小燁

市建局研「預先批地」增舊區重建效率

市建局行政總監韋志成昨日發表網誌指出，市建局團隊積極為市區重建項目拆鬆綁，加快處理舊區老化問題。他表示，市建局和政府正就「預先批地」的概念制定相關的執行框架，包括審批地契條款、仍被佔用樓宇的管理安排、佔用人的處理等工作範疇等作仔細研究，亦已揀選盛德街項目作為「預先批地」的試點，團隊會檢視其執行情況，考慮在日後推行九龍城、深水埗以至在油旺區的大型重建項目時應用。



◆市建局於盛德街/馬頭涌道重建項目，現有97%的物業業主已接納收購建議。資料圖片

韋志成指出，市建局最近於俗稱「五街」的明倫街/馬頭角道發展計劃，以及土瓜灣道/馬頭角道發展計劃兩個項目推行兩項新措施，包括在將整個規劃程序由以往最長需要24個月提早至約18個月內完成；以及研究讓在市建局公布開展項目當天，已在項目內擁有不少於指定數目的工業樓宇物業、並符合條件的註冊業主參與項目的發展，促成兩個項目一併發展，以達至更大規劃效益。

盛德街項目97%業主已接納收購建議

市建局現有4個已獲政府批准的重建項

目，正在進行收購業權及協助住客搬遷的工作，當中位於九龍城區的盛德街馬頭涌道重建公務員建屋合作社試點項目（盛德街項目）進度較快，涉及的155個業權中，97%的物業業主已接納市建局的收購建議，住戶陸續遷出。

市建局正與地政總署商討精簡及加快該項目的批地程序，讓項目提早取得有關批地文件以進行招標，爭取最快明年內與合作發展商展開工程，預計可提供約640個住宅單位。

而為加快重建流程，市建局於去年6月改變以往「先清場、後招標」的程序，於大角咀橡樹街項目試行「預先招標」模式，在清場的較後階段便籌備展開項目招標的工作，項目因而提早了約一年時間完成招標，覓得合作發展商提早接手項目，



◆市建局於大角咀橡樹街項目試行「預先招標」模式，項目因而提早約一年完成招標。資料圖片

預早進行項目的詳細設計和擬備相關圖則，提交予政府部門審批。

惟韋志成表示，即使採用了「預先招標」，若項目內仍有少數未能按時遷出的個案，市建局在完成招標後亦不能為有關地盤提交批地申請，相關工程也不能展開，未算完全達至加快施工的目標。

為此，市建局與發展局和地政總署商討後，得到政府的支持和配合，研究在日後推行較大型的重建項目時應用「預先批地」的概念，屆時市建局會視乎清場進度，當項目內只剩為數甚少，並已有搬遷安排的佔用人，清場的複雜性較低時，便會因應招標計劃，提早向政府申請預先批出一份具附帶條款的地契文件。

◆香港文匯報記者 費小燁

社聯倡市區隔離設施改建過渡屋

香港文匯報訊（記者 文森）本港首個組合社會房屋項目「南昌220」兩年合約期早前屆滿，部分租戶未能如願上公屋，需要再另覓居所，有人更要搬回劏房居住。經營該項目的社聯行政總裁蔡海偉昨日出席電台節目後表示，行政長官李家超將於本週三發表任內首份施政報告，他期望政府日後可增加過渡性社會房屋供應及對照顧者的支援，同時能考慮延長項目的居住期，並建議可改裝一些暫時閒置的市區隔離設施為社會房屋。

蔡海偉表示，本港現有超過20萬人輪候上公屋，約10萬人正居於劏房，期望新一份施政報告能增加過渡性房屋供應量至超過3萬個，並建議政府考慮利用一些位於市區又暫時不需要用到的隔離設施，改裝為過渡性社會房屋。他以啟德隔離設施為例，該處可提供2,700個單位，理論上可讓2,700個家庭居住，他建議可把部分單位「合二為一」至適合基層大家庭，相信改裝需時約3個月。

盼過渡屋租期延長

他並提到，早前定約的「南昌220」項目所用的是短期閒置土地，需要交還，導致用途有限，惟隨著更多過渡性房屋單位落成，期望可進一步延長居住期至逾兩年，「以前只有幾百個過渡性房屋單位供應，將來逐步增至逾兩萬個，相信住戶可居住的時間會更長，應該不只是兩年，可能是三四年，甚至更長都可以，這對他們（租戶）會好一些，有多點機會住到上樓（公屋），惟他們需要理解，未必一定可讓他們住到上樓（公屋）。」

蔡海偉指出，基層家庭如因租住過渡房屋期滿，而需遷出搬回私人市場，政府能向他們發放搬遷津貼。