

# 公屋輪候5.6年 按季縮短5個月

## 「綜合輪候時間」首次公布 上季編配逾萬單位



◆粉嶺皇后山邨最後兩座於今年中起陸續入伙。 資料圖片

反映傳統公屋及簡約公屋輪候時間的「公屋綜合輪候時間」昨日首次登場，數據反映香港公屋輪候情況有所改善。房委會昨日公布，截至今年9月底的過去12個月，獲安置入住公屋的一般申請者，平均輪候5.6年，較上季減少0.4年（約5個月）；長者一人申請平均輪候3.9年，較上季微跌0.2年。房委會解釋，數字回落的主因是第三季有逾1萬個公屋單位供編配，在消化部分輪候年期較長的一般申請者後，整體平均輪候時間縮短。民建聯房屋事務發言人陳學鋒認為，今次數據回落只是短期現象，不是「轉勢」，期望特區政府盡快公布簡約公屋選址，進一步縮短輪候時間。

◆香港文匯報記者 文森

截至今年9月底，房委會接獲約13.55萬宗一般公屋申請，以及約9.91萬宗配額及計分制下的非長者一人申請，合共有234,600宗申請，比上季下降約8,000宗，以一般公屋申請個案的減幅較明顯。第三季獲編配入住公屋的一般申請約1.14萬宗，當中獲編配的長者一人申請約2,100宗。

另外，獲編配的配額及計分制下的非長者一人申請約為510宗。

### 每季輪候時間可升可跌

一般申請者及長者一人申請者的平均輪候時間，分別較6月底（即前一季）下跌0.4年及0.2年。房委會強調，每季度的平均輪候時間的長短，取決於多項因素，包括可供編配的公屋單位數目、公屋申請者數目、申請者

### 一般家庭輪候公屋平均時間



所選地區，以及新建及翻新單位的供應是否與申請者的選區相符等。視乎這些因素，每季度的平均輪候時間可升亦可跌。

施政報告提出興建簡約公屋，並制定「公屋綜合輪候時間」反映傳統公屋及簡約公屋的輪候情況，該輪候數據昨日首次公布，但由於簡約公屋仍在籌備階段，故昨日的數據只能反映傳統公屋5.6年輪候時間。

### 民建聯指並非「轉勢」

民建聯房屋事務發言人陳學鋒指出，今次輪候時間縮短是因為第三季有超過1萬個公屋單位可供編配，但未來4個年度，平均新落成的傳統公屋單位供應不足1.2萬個，相信今次跌幅只是短期現象，不是「轉勢」，在公屋供應「頭輕尾重」下，簡約公屋和過渡性房屋無疑是改善公屋輪候登記冊上居民的「特效止痛劑」，期望政府能盡快向立法會申請撥款並公布選址，進一步縮短輪候時間。

他表示，今年施政報告首次提出5年興建3萬個簡約公屋單位，再結合傳統公屋的落成量，構建「公屋綜合輪候時間」指數，雖然不能加快上樓，但可以讓居民更快搬離不合適居所，對輪候多年的居民始終是好事。

不過，問題的根本在於公屋單位未能滿足需要，政府需要盡快造地興建公屋，讓居民看到上樓的希望。

同時，由於不同類型的公營房屋項目即將同期開展，民建聯關注到房屋的質素，以及施工的安全事宜，民建聯督促政府在趕工之餘，亦需注重重建屋質素及安全。

## 何永賢：簡約公屋將邀不同機構提供社區服務

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）今年施政報告提出全新的簡約公屋概念，期望於未來5年興建3萬個單位以縮短輪候公屋時間。特區政府房屋局局長何永賢日前接受香港文匯報訪問時坦言，3萬是一個定得較高的指標，且當中存在很多變數，形容是一個「急速、艱難」的任務，但希望最終能在各方努力下超標完成。她指出，簡約公屋由政府負責興建，項目規模較由政府機構興建的過渡性房屋大，部分或可提供數千個單位，屆時會由政府透過招標批出服務合約，由營運機構向居民提供清潔、保安、維修，甚至交通接駁服務。她歡迎不同機構合作入標，互補長短。

施政報告提出興建簡約公屋，社會高度關注簡約公屋的落實與執行細節，以及與現時過渡性房屋的分別。未來十年發展局着力開拓土地，能夠提供36萬個公營房屋單位，當中12.8萬個單位於首5年落成，被指是「頭輕尾重」。

對此，何永賢解釋：「開得工的已經開了，難以消化輪候公屋條隊，即使用興建方艙等快速建屋法，又要解決地從何來的問題」，因此便在發展局清單上，考慮一些已有長期規劃但在種種原因下可短期借用的土地，甚至由業主借出私人土地以興建簡約公屋。

對於特區政府制定反映公屋傳統及簡約公屋輪候時間的「公屋綜合輪候時間」，她指出，由於簡約公屋現時尚在規劃中，故兩項輪候時間未有分別，當簡約公屋逐漸入伙後，便發揮到效用，「屆時會慢慢看到分別，而首批簡約公屋預計於2024/25年度落成，正爭取可於該年度提供1,000個單位，相信待2025/26年度有更多單位入伙後，才有明顯的分別。」

### 避免單一機構營運太大項目

何永賢指出，不論人手、資源及地盤監督的工作上，房署已經「做到盡」，而建築署有快速興

建方艙的經驗，便交由該署在發展局的地皮上進行篩選。相比現時由政府機構牽頭的過渡性房屋，她指政府對簡約公屋的主導性大很多，且非政府機構能處理的規模平均只有約400個單位，得一兩個項目的規模超過千個單位，「如果要提供3萬個單位，豈非要70個地盤？」

她指以建築署的能力，可令項目規模更大並提高成本效益，現時初步找到的6幅地，部分規模可建數千個單位，但屆時會「切開」由不同機構營運，避免單一機構營運太大項目。

### 計分制評審營運機構服務

她表示，屆時會由政府透過招標批出服務合約，由營運機構向居民提供清潔、保安、維修及保養等服務，甚至如果選址偏遠，會安排車輛接送至附近公共交通設施，「相信機構收到的租金不足以營運，便在標書上講明補幾多才夠做，同時亦會列明會否提供一些額外服務，例如照顧長者等，我們會設計分制作為評審準則。」

她說，部分機構可能只想做服務，部分機構則有建築或管理經驗，歡迎不同機構合作入標。至於標價方面，她指受項目高度、難度及單位數目等多項因素影響，要視乎個別地盤情況。

何永賢又指，過渡性房屋是由上屆政府於2017年提出，2024年有最後一批單位入伙，當時希望7年間可提供2萬個單位，最終共約2.16萬個單位超標完成，「我覺得好感恩，因為其實做到1.8萬個都已經很了不起了。」

她承認，要在不足5年時間興建3萬個簡約公屋單位目標定得較高，也給予自己壓力，當中亦存在很多變數，「要知道，一般由提出項目至獲立法會批出撥款需時兩年，因此是一個很急速、艱難的任務，我希望最終可多過3萬個單位。」她表示曾與私人發展商接洽，初步已有發展商有意借出土地，特區政府會視乎資源運用等條件作出考慮。

## 成交量無大變化 撤辣仍未是時候

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）被問到有關私樓市場的問題時，房屋局局長何永賢指近來樓市成交量無大變化，「現時有分析已說是撈底時機，但亦有分析指仍會再跌，因此我覺得目前仍未是時候去撤辣，政府會密切留意市況。」

### 每年討論公屋私樓比例

她強調，今年施政報告提出向合資格外來人才退還印花稅，是一項針對性的吸引人才政策而非「減辣」措施。至於是否有需要徵收「一手樓空置稅」，她僅指每次討論有關議題時的爭議性都很大，必須小心處理。

她還提到，自2018年《長遠房屋策略》因應公屋輪候者眾，而將公私營房屋供應目標比例由六比四，改為七比三，「我認為在剛開始有清晰的方向及有力的措施去解決情況下，不宜太快重新改為六比四，但每年討論《長策》時都會審視（比例）。」

她又指，居屋是十分好的政策，近日推出9,000個單位很受歡迎，「白居二」市場亦有郁動，足見居屋發揮了作用讓市民達成置業願望，「同樣地，現時租住公屋需求仍然很大，因此在公屋/綠置居及居屋的比例仍維持七比三，但長遠如果個餅大了，三成居屋的實際數量亦會增加。」



◆房屋局局長何永賢形容，5年興建3萬個簡約公屋單位是一個「急速、艱難」的任務。

香港文匯報記者郭木又攝

## 選址考慮因素多 難免主要在新界

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）房屋局局長何永賢表示，明白大眾關注簡約公屋的選址及位處市區的比例，但礙於目前仍在審視可行性的研究階段，未能透露，「當然大家都好希望簡約公屋就近市區，但市區近地鐵的地皮許多已有其他用途，因此免不了主要都是在新界。」

她認為，必須細心考慮每一個選址及建屋數量，若就近市區應該增加層數，以善用優質地皮提供更多單位，「但如興建十層或以上要有升降機又要打樁，這又要時間，目前正在平衡及思考中。」她表示樂見入住者數個月後便正式上樓，特區政府已預視單位輪轉情況，又指不論最終入住時期多長，總算「住得好，租金平啱。」

何永賢解釋，選址位置理想可能使用年期短，位置差未必有交通配套就年期長，「你會點揀？可能都係揀前者。作為決策者要做出艱難決定。」日後簡約公屋招租時，會由政府出信予輪候公屋3年或以上人士或家庭邀請申請簡約公屋，而不影響本身輪候次序。

她表示，不同輪候公屋住戶的處境

各有不同，「部分或居於惡劣的環境，一日都唔想等，故提出申請；部分可能住得唔係咁差又嫌遠，咪唔申請，他們有選擇權。」

### 公屋「隊頭」短住「我恭喜佢」

對於部分入住者本身已在公屋輪候冊「隊頭」，或於短時間內因正式上樓而遷出，何永賢指單位輪轉情況已在預期內，「如果住得開心，又可以短住幾個月上公屋是好事，我恭喜佢！」

她說，以組合成建築法興建的簡約公屋室內面積視乎住戶人數而定，整體介乎10至31平方米（約10.8至33.4方呎），1人單位面積約10平方米，2人單位則約14平方米。簡約公屋每平方米造價為2萬多元，惟未計額外打樁或升降機的建造成本，建築署稍後會有更詳細的資料。

她又指建築署已有簡約公屋單位的初步設計圖則，稍後會按不同項目的地點及高度等作深入研究，「因為地理位置及高度不同，受力牆、因應法例要求的採光及消防車道等的設計亦不同，就算組裝時要排得整齊齊都好技巧，我們爭取每個項目用約一年時間完成。」