

讓市民告別惡劣居所 興建「簡約公屋」物有所值



近日，社會圍繞「簡約公屋」的造價開展了熱烈的討論。筆者從事地區工作多年，探訪過不少居於惡劣居所的街坊，特別是第五波疫情期间，劏房四處滲漏的渠管、擠迫而密閉的空間，街坊面對的已不僅是「貴、細、擠」，而是實實在在的生命威脅。興建過渡性房屋，可讓他們早日有「脫苦海」的機會，具有相當重要的社會功能及價值，故此興建「簡約公屋」是物有所值。

柯創盛 房委會委員

誠然，認同「簡約公屋」的理念，又是否要不惜工本？270億元興建3萬個單位，每個單位平均90萬元，比傳統公屋平均65萬的建築成本為高，是否有違審慎理財的原則？

地盤狀況明顯影響單位成本

對於造價的問題，一般的評論較少考慮土地平整對成本的影響。最近，房屋局向立法會提交文件，為三個公屋項目的土地平整及基礎設施工程開支，尋求立法會批准。當中大埔的公屋項目，涉及4.3億的土地平整工程預算，而地盤日後所建的單位為1,030個。那麼大埔項目的單位成本，就是65萬(平均建築成本)加上42萬(地盤平整攤分成本)，即107萬。若再計上地價，每個單位的「真實」成本，應遠遠超過65萬。

筆者引用大埔的例子，並非要證明「簡約公屋」較傳統公屋便宜，而是希望顯示地盤狀況

對單位成本有明顯的影響。故若真的要拿傳統公屋來比較，就應該基於同一標準，而單比「建築成本」，「簡約公屋」造價與傳統公屋其實相差不多。

不過，就算「簡約公屋」成本與傳統公屋相若，亦會被質疑「簡約公屋」使用年期只有5至10年(假如獲得延期)，對比使用年期逾50年的傳統公屋，就算「唔係貴，都唔值」。但從另一角度看，「簡約公屋」所使用的土地，都並非住宅用地，甚至不屬於政府用地，若非以臨時改變土地用途的方式設置「簡約公屋」，這些額外的單位根本就不會出現。因此嚴格來說，我們並沒有政策選擇可與「簡約公屋」比較，這是「有與沒有」的選擇，而非「值不值」的問題。

「簡約公屋」計劃有優化空間

現時社會普遍認同過渡性房屋，可有效改

善惡劣居所居民的居住環境，並大大緩解他們的租金壓力，而住戶的真實體驗，亦證明過渡性房屋的成效。過渡性房屋的社會價值獲得認同，而「簡約公屋」無論性質及功能上均與過渡性房屋無異。按政府的成本估算，四層或以下的「簡約公屋」項目，建築成本其實與過渡性房屋相若，兩者的單位成本也是55萬元左右。故此，批評者是否也可以客觀公道地評價「簡約公屋」的價值呢？在考慮硬件價格的同時，亦衡量一下社會價值？

儘管筆者支持「簡約公屋」，但認同計劃是有優化的空間。首先，當局應提供更多資訊，以解釋「簡約公屋」造價較高的原因，甚或可以考慮同一標準，如「建築面積」(Construction Floor Area，簡稱CFA)呎價，比較「簡約公屋」、傳統公屋及過渡性房屋的成本，這或可以更合理地反映及比較三者所需要的建築

成本。其次，現時私人發展商借出土地予非政府機構興建過渡性房屋前，一般也會免費為機構平整土地，以減輕機構的財政壓力，那麼若發展商基於社會責任借出用地作「簡約公屋」，是否亦可以分擔平整土地的開支？最後，「簡約公屋」主要使用組裝合成技術(MIC)興建，需要時其實可以拆卸及重置。故政府應持續尋覓臨時用地，並透過重置延長「簡約公屋」的使用年期，提高「簡約公屋」的使用價值。

「簡約公屋」值不值，可以從不同角度評估，而值不值又屬個人價值觀的判斷，言人人殊。但當大家衡量「簡約公屋」值不值前，或許可以先想一想，除了「簡約公屋」外，是否還有實際可行的方法，可以讓基層家庭在「上樓」前，無需在廁所邊食飯？兒童無需在床上屈身做家課？「簡約公屋」或許不便宜，但計及社會效益，是物有所值。

政府應進一步精簡土地發展程序

葉文祺 團結香港基金研究總監及土地及房屋研究主管

許雅婷 團結香港基金研究員

特區政府近日向立法會提交精簡發展程序的條例草案，就發展過程低效的問題對症下藥。土地發展涉及規劃、環評、諮詢、收地、工程等諸多步驟，過程中不時需要重複處理類似事宜，一些步驟亦沒有定下清晰時限。種種問題疊加，形成造地漫漫無期的現況。以洪水橋新發展區為例，自2007年開展規劃，第一批居民在2024年(即17年後)才可遷入，而整體落成更要等到2038年，發展周期長達31年。就此，精簡程序的修例建議可望壓縮發展周期，把進行法定程序所需時間縮短8至18個月。

不過，相對10多年的發展周期，加快幾個月只是杯水車薪，而發展局預計未來大規模項目「生地變熟地」的時間會由13年大幅減至7年，光靠修訂法例顯然不夠，更重要的是併檢視及精簡法定程序以外的行政工作。

譬如單是處理換地申請就有不少改善空間。首先，當局應該定下換地程序的時限。換地及契約修訂是私人住宅的主要來源。然而，有別於城市規劃程序及圖則審批需要遵從法定時限，土地行政沒有清晰的審核時限，修契過程往往緩慢冗長，一個項目動輒用上幾年時間才能獲批。

另外，政府亦可提早處理大型發展的換地申請。在大規模項目中，當局完成較前期數的基本

建工程之前，一般不會處理其餘期數的換地申請。換言之，部分可盡早發展的私人土地，需要配合政府工程進度而「坐冷板凳」。因此，當局進行第一期工程時，亦應啓動餘下期數的換地程序，如果用地未有道路、排水、排污等基建，可在換地申請加入條款，委託申請人進行工務工程。

條例草案與今年3月的建議大同小異，而當局諮詢不同持份者後，亦納入相關意見。例如由原本建議城規會選擇性邀請申述者出席公聽會，改為保留現行安排，惟申述人必須親身出席而不是授權代表。此安排可善用城規會的時間，並保障申述人表達意見的權利。不過，部分業界的疑惑仍未獲解答，例如當局建議省卻《城規條例》第12A條申請公眾諮詢，固然可避免與修訂圖則過程的諮詢重複，但當局要留意第12A條申請獲批、而後來修訂圖則卻接獲大量反對意見的尷尬情形。就此，當局應讓公眾通過其他方式陳情，以便城規會盡早考慮有關意見。

縱使公眾參與的權利在修例後仍受保障，但一般市民未必深入了解各項條例及步驟千絲萬縷的關係，因而誤會精簡程序等同削減諮詢。就此，政府要着力做好解說工作，特別是提高資訊的透明度，將整個提速後的發展周期清晰展現出來，釋除市民疑慮。

港青深刻領悟二十大精神 把握歷史機遇

曾智明 全國政協委員 香港廣東青年總會創會主席

深入地了解和掌握新時代的新成就，進一步強化對國家民族的認同感和向心力，努力使港青成為堅定的愛國者，肩負起建設香港、報效國家的神聖使命。



由國家行政學院和香港中聯辦聯合舉辦的「黨的二十大精神香港學員宣講交流會」開班，對象大多是青年。中共二十大召開以來，香港社會掀起了學習宣傳貫徹二十大精神的熱潮，廣大青年積極參與，組織了多場宣講交流會。這些活動對港青準確把握二十大精神，全面準確、堅定不移貫徹「一國兩制」方針大有啟發和幫助，廣大港青要深刻領悟習近平總書記在二十大報告中對青年提出的殷切期望，全面準確了解中共和國家未來發展的戰略目標和行動規劃，從而把握重大歷史機遇，積極投入中華民族偉大復興的新征程，讓青春在偉大的時代中放射燦爛的光芒。

習近平總書記在二十大報告中明確指出：「青年強，則國家強。當代中國青年生逢其時，施展才幹的舞台無比廣闊，實現夢想的前景無比光明」。當代港青生長在一個從未有過的偉大時代：一方面，國家進入了現代化建設的新時代，特別是近十多年來，在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，全國人民團結一心，攻克克難，辦成了許多之前一直想做，但又未能做成的大事，取得了歷史性的勝利；另一方面，香港回歸祖國以來，「一國兩制」實踐在香港取得舉世公認的成功，尤其是近幾年實現了由亂到治，邁向由治及興的重大歷史性轉折，為「一國兩制」行穩致遠打下堅實基礎。這些偉大成就為港青實現理想提供了廣闊的發展空間和奮鬥舞台。學習二十大精神，就要通過全面

作為新時代的香港青年，投入祖國懷抱，擁抱祖國機遇，才能不負韶華，為中華民族偉大復興、開創香港更美好未來，作出青年應有貢獻，也成就個人輝煌前途。

加強組織 落實撥款 全力普及體育運動

楊位醒 香港地區體育會聯會主席

剛好有理

特首李家超在施政報告提出，為進一步推廣體育普及化，政府將與體育界、學界和商界攜手合作，推廣近年受青年人歡迎的「城市運動」項目，例如三人籃球、運動攀登、滑板等，亦會檢討全港運動會的競賽項目，讓更多不同年齡人士參與。理念具前瞻性及針對性，正好迎合時下年輕人的喜好，有助提升年輕人的參與熱情，從而加強對香港特區和國家的歸屬感。但真正做到體育運動普及化，特區政府必須配合以下條件，方能水到渠成：

一、組織：十八區體育會在香港回歸祖國前已經成立，由於以往體育事務都歸民政事務局管轄，各地區體育會一直向各區民政事務處申請撥款運作，但撥款往往向康樂活動傾斜，令體育運動未能獲得充分發展。近來特區政府改組部分政策局，其中體育範疇同時涉及文化體育及旅遊局和民政及青年事務局，問題就出來了，究竟兩個政策局如何分工？特首並沒有講清楚，在執行過程中難免會出現「兩個和尚無水食」的情況。有鑑於此，特區政府必須對此有明確分工，主要工作應由文化體育及旅遊局負責，當體育運動牽涉到青年的時候，民政及青年事務局才予以輔助，這樣就可以避免出現互相推諉的尷尬情況。

二、資源：特區政府2020年提出每年撥出一億元發展體育運動，但這筆撥款至今仍沒批

出，加上遇到疫情，全港體育運動陷於停頓，各區體育會負責人為此在2021年2月組成「香港地區體育會聯會」，以團結力量，向特區政府爭取資源，從而協助政府振興體育運動。新一屆特區政府已經組成超過四個月，撥款一事依然未見寫上議事日程，正所謂「巧婦難為無米之炊」，在資源匱乏的情況下，要將體育運動普及化又從何說起？因此，上述兩個政策局的局長和有關官員，有必要盡快與「地體聯」展開接觸和溝通，並持之以恒，並盡快落實撥款，否則普及體育運動只會淪為空話。

三、場地：本港缺乏多樣化的體育場地和設施，就以滑板運動為例，目前全港只有7個區設有合共8個滑板運動場地，一旦要全面推廣的話，必然會出現僧多粥少的情況。要解決場地不足，釋放學校運動設施非常重要。但如何能夠令校方安心向外借出場地和設施，政府必須提供足夠誘因，例如訂立一套完善的制度監督借用場地人士，以及有效保障學校設施受損後能夠盡快獲得賠償和復原，不致影響學校的正常運作和增加學校負擔。在這方面，「地體聯」可以憑一直以來建立的地區關係，為政府擔當中介人和管理人角色。

四、人才：各項體育運動一旦普及化，就需要大量的教練和裁判等專業人才，這些人才必須經過物色和培訓才能成事。「地體聯」可以聯繫退休的體育教練和裁判等專業人士重新執業，以解燃眉之急。當然，特區政府也要有一套長遠的培訓人才計劃，才能真正實現體育運動普及化。

關愛隊要發揮作用 避免慘劇再次發生

管浩鳴 立法會議員

慈雲山日前發生一宗倫常慘劇，一對七旬老夫婦，懷疑因照顧長期患病的47歲女兒感到吃力，親手殺死女兒，被警方拘捕。這宗倫常慘劇令人痛心，背後的家庭和社會問題則令人關注。政府及社福機構若能更積極主動走入社區，關懷有需要的家庭，提供必要的支援，或許可以避免類似家庭悲劇。政府正在籌備的社區關愛隊，期盼可以發揮熟悉社區的優勢，關懷這類有困難的家庭並提供支援。

若有家庭對照顧長期患病的親人感到有壓力，政府及社福機構是有必要及早介入。據統計，今年至少發生13宗類似倫常慘劇，當中涉及不同類型的家庭問題，但都有一個共通點，就是未能及早得到政府和社福機構的支援。政府和社福機構如何才能主動發現這些存有問題的家庭，如何及時提供必要的支援，協助解決他們面前的困難，是一個值得大家思考的課題。

特區政府正在籌組地區關愛隊。根據當局提交給立法會的文件，政府將參照區議會選區的劃界，在每個小區設置一支關愛隊，每隊8至12人，支援政府的地區工作，具體的工作包括推展關愛活動，探訪有需要人士，向他們送贈物資，協助處理突發和緊急事故，以及協助政府傳遞信息，並向政府報告市民的意見等。

關愛隊主要由愛國愛港，能支持和配合政府的領導，具備一定地區網絡和服務經驗的

