

香港文匯郵WFN WFI PO

元朗建7摩天公屋 伙數增近一成

政府擬多建高樓增供應 公屋聯會倡做好配套

香港特區行政長官李家超在去年施政報告中指出,公營房屋興建要全力提量、提 速、提效、提質,推高供應量以縮短公屋輪候時間。除了廣泛採用「組裝合成」建 築法加快興建外,特區政府更有意為新落成公屋「增高」。土木工程拓展署日前向 城市規劃委員會申請放寬元朗丹桂村配水庫旁公屋項目的地積比,以興建7幢樓高 50至60層的公營房屋,伙數增加近一成,以容納近兩萬名居民。署方表明,政府 正考慮普遍提高住宅最高地積比及建築高度,以供應更多公屋。公屋聯會贊成公屋 項目向高空發展,讓更多基層早日「上樓」,但關注大量住戶入伙對交通及社區設 施造成負荷,建議政府做好社區配套,學校、醫院、商業等配套也需跟上人口增長 速度。

◆香港文匯報記者 文森

── 據城規會文件顯示,該公營房屋項目位處 **个**尺元朗丹桂村南食水配水庫旁,佔地524,916 平方呎,現為綠化地並建有寮屋。有關土地已改 劃為「住宅(甲類)2」用途,計劃興建7幢樓 高50至60層的公營房屋。土木工程拓展署遂向 城規會申請將地積比率由6.5倍,調高至7.2倍, 讓每幢公營房屋建築高度限制,由主水平基準上 205米提高到235米至240米。

樓高60層 可納2萬人

文件顯示,有關項目預計可興建7,250個單 位,較原有方案的6,720伙增加了530個單位, 可容納 1.95 萬名居民,而住宅樓面約 341.19 萬平 方呎,平均每個單位面積約471平方呎。同時, 約三成單位會撥為出售資助房屋,還預留了35.9 萬平方呎為非住宅用途,包括食肆及商店等,另 提供1,464個各類車位。

項目會分三期興建,首批單位預計2030年入 伙,其中逾5,200個單位為出租公屋,餘下為綠 置居或居屋,第三期則貼近元朗公路,將設有公 共交通交匯處及零售設施,並有升降機通往第二 期及興建天橋連接第一期。

土木工程拓展署表示,鑑於房屋發展用地短 缺,以及對增加公屋供應需求日益強烈,特區政 府考慮普遍提高住宅最高地積比率以及建築高 度,以供應更多公屋。除了該項目,近年朗邊中 轉屋及古洞新發展區都有超過50層以上的公屋 規劃。

樓宇料不會阻撓通風

公屋聯會總幹事招國偉對香港文匯報表示,政 府早前在古洞北、粉嶺北公屋項目均向城規會申 請放寬公屋用地的地積比及建築物高度,「香港 已有很多樓高50層左右的公屋和居屋,這次樓 高五六十層是合理範圍,不會出現什麼問題。」

他指出,洪水橋一帶建築密度不高,相信對通 風、居住環境、微氣候不會有太大影響,「現在設 計先進,相信不會出現屏風樓阻撓通風情況。」

不過,陳世雄關注到,隨着新界北開發計劃推進 大型公共屋邨相繼落成,交通配套備受考驗。公屋 聯會已向政府相關部門多次建議,要推動東鐵和新 界主幹道建設,以及建立新界北東鐵環線:「始終 鐵路是緩解交通壓力的最主要工具。」

此外,學校、醫院、商業等配套設施,均需跟 上人口增長速度,以免對居民造成不便。

「最重要的,是要加速推進『北部都會區』建 設。」他強調,隨着新界北開發加速推進,公私 樓大量落成,居住人口快速增加,能否在新界北 創造足夠就業機會,是新界北能否順利發展的關 鍵,「若不能提供足夠就業機會,新增十幾萬居 民只能每天往返九龍、港島搵食,不管東鐵、公 路增加多少運力,都一定不勝負荷。|

長遠而言,陳世雄不擔心會出現天水園「悲情 城市」的翻版,「有內地龐大市場和大灣區生活 圈的形成,香港經濟重心一定要北移,帶來大量 發展機遇和就業機會。」



元朗丹桂村配水庫旁一幅地皮擬興建50至60層的公營房屋

香港文匯報記者鄺福強 攝

建「摩天公屋」可同時用「組裝合成」

技術及安全上並無問題, 只要地

點合適,更可用「組裝合成」建造高層的公屋單位。 軟,則打樁就打得深些,要落到石層,若果在斜坡上 建屋,則要確保椿柱鞏固,這些在技術上並無問題, 其實興建公屋與私樓,建屋安全要求是一樣的。|

不少樓宇都會使用「組裝合成」建築法,凌嘉勤認 度不是問題。」就算將每個預製的單位組件進行組 合,整幢建築的結構仍然是安全的,承建商會確保所 有預製組件裝嵌鞏固及有足夠承重力,反而建屋地點 裝嵌,亦要地方放吊機組合有關組件,更需要有寬闊 的道路能夠將預製組件運到土地,如果市區的地盤較 細未必合適。」 ◆香港文匯報記者 文森

房屋局:啟德「簡約公屋」可增社區配套

香港文匯報訊(記者 文森)啟德「簡約公屋」 項目引起公眾廣泛關注,房屋局局長何永賢昨日在 社交平台撰文釋除公眾疑慮。她指出,九龍東已建 和已獲批的商業項目,面積合共逾400萬平方米, 與中環核心商業區相若,啟德的「簡約公屋」選址 不會影響該區作為第二個核心商業區的地位,反而 可為社區增加配套等,形容是「為社區增值」,項 目亦可「為城市增加溫度」。她強調,當公營房屋 陸續落成後,「簡約公屋」便可「功成身退」。

無損九龍東核心商業區定位

何永賢表示,從微觀的角度分析,啟德世運道的 「簡約公屋」用地,與其他「簡約公屋」選址一 樣,只是借用了該地未發展的短期空檔,興建臨時 房屋,該用地的長遠規劃不變。她強調,現時啟德 區內仍有一定數量的商業用地尚未推出,現有選址 並不會影響到啟德的商業用地供應,亦無損九龍東 作為香港第二個核心商業區的定位。

她指出,啟德作為未來的核心商業區的一部分, 又有啟德體育園,其交通規劃本來已預算了大量人 流。同時,啟德世運道的選址很近兩個港鐵站(啟 德和宋皇臺) ,附近亦有很多巴士線,承載量綽綽

有餘。由於「簡約公屋」不會提供車位,不會加重 附近交通負荷。現時啟德世運道用地為政府部門工 地/臨時停車場/貯存用途,用地應可發揮更大的價 值和社區裨益。借用其未發展的時間空檔推展「簡 約公屋」,既能幫助有需要的基層市民,也能為社 區增加配套、綠化空間與活力,實在用地亦與現有 民居有一定距離,絕對可以做到和諧共融,是社會 共赢的方案。

專家:可改善逾十萬劏房戶環境

房委會前委員、資深工料測量師張達棠昨日接受 電台訪問時指出,公營房屋項目由規劃到興建一般 要七八年,「簡約公屋」可以短期內提供較多單 位,改善逾十萬戶劏房戶的居住環境,「以金錢換 空間」,值得支持。

對有意見認為啟德項目會加重區內交通負荷,或 影響地區功能定位,張達棠説,「簡約公屋」單位 數目較少,相信居民不會駕車代步,且項目屬短期 性質,不認為會對區內交通構成重大影響。

曾經作為過渡性房屋「南昌220」營運團體負責人 的社聯業務總監黃健偉説,「南昌220」試驗期間每 個單位成本40萬元,亦曾被部分人批評不划算。在



◆何永賢指出,啟德「簡約公屋」可為社區增加配套 等。圖為「簡約公屋」示範單位內部。

造價問題上,應同時考慮社會正面對嚴峻的劏房問 題,在有限土地供應下,政府有需要用其他資源, 包括金錢,換取更多時間和空間,「『簡約公屋』 的年期較過渡性房屋長,造價並非不能負擔。」

民建聯立法會議員李慧琼歡迎和支持「簡約公 屋」計劃,但同時關注社會認為造價偏高,不少啟 德居民質疑世運道用地是否合適,擔心交通配套不 勝負荷。她將去信政府要求交代「簡約公屋」退場時 間表和安排,提出解決潛在交通壓力問題的方案。

啟德社區隔離設施擬改作青年宿舍

香港文匯報訊(記者 劉明)在第五波疫情肆虐 期間,香港獲中央援建多個社區隔離設施。隨着疫 情緩和及香港逐步復常,目前除竹篙灣的設施仍開 放外,其餘社區隔離設施均轉為備用狀態,財政司 副司長黃偉綸將負責統籌隔離設施的未來安排。有



◆啟德社區隔離設施或改為「青年宿舍」 。圖為啟 資料圖片 德社區隔離營設施

消息指, 啟德社區隔離設施或改為「青年宿舍」用 途,以滿足青年住屋需要。規劃署前署長凌嘉勤認 同,認為啟德隔離設施沒有獨立廚房,不太適合家 庭入住,但適合改作青年宿舍,而宿舍要有機構進 行管理,及需要將部分單位改建為公共空間。

房屋局局長何永賢日前介紹「簡約公屋」項目時, 已提及啟德隔離設施有可能改作不同用途,包括改為 「簡約公屋」或青年宿舍,政府對此持開放態度。 消息透露,政府擬將啟德的隔離設施改作青年宿 舍,因啟德的設施樓高4層,約有3,000個房間, 有升降機並有獨立廁所,附電視機和電蒸爐,部分 單位更坐享海景,且近市區,較其他隔離設施為

啟德無獨立廚房不適合家庭入住

佳,但該設施不會全數改裝。

凌嘉勤對香港文匯報表示,啟德隔離設施沒有獨 立廚房,不適合家庭入住,較適合做青年宿舍, 「該處地點鄰近郵輪碼頭,交通並非特別方便,但 又不是太不方便,年輕人行動能力較強,出入該處 並無問題,而房間沒有獨立廚房,但可以設一個公 共廚房,年輕人亦可煮食,就如大學宿舍一樣。」

他認為青年宿舍要有機構管理,為入住的年輕人提 供各類支援,「包括就業、輔導、生涯規劃以及各種 活動。」他因此認為啟德的設施要預留一些單位改建 作社區公共空間,提供不同的服務和舉辦活動,而附 近的公園亦可舉辦露天音樂會及其他文化活動,方便 入住青年宿舍的年輕人以至其他市民參與。

至於其他隔離設施,凌嘉勤認為要按其環境條 件,逐個審視其可改變的用途,如青衣的隔離設施 沒有獨立衞浴設備,難改作過渡房屋或「簡約公 屋」等用途,「做隔離設施都是短暫入住,但較長 期入住則難要住客共用廁所及浴室,如果改建房間 加設廁所,渠務工程龐大,但設施只是過渡安排讓 住客入住幾年,花時間及金錢改建並不划算。」

他認為香港仍有需要保留部分社區隔離設施,「始 終新冠病毒不會消退,未知日後會否出現新的變種病 毒再引起新一波疫情,所以難以改變用途的隔離設施 應予以保留,待有需要時可以重新啟用。」



◆民建聯倡政府參考澳門「經濟房屋」做法。 香港文匯報記者林熹 攝

香港文匯報訊(記者 林熹)民建聯代表團日 前訪問澳門。民建聯主席李慧琼昨日表示,澳門 一直透過興建經濟房屋以紓緩較低收入階層的住 屋需求,更自2020年進一步提出「經屋永遠姓 『經』」,不具投資屬性的原則,規定經濟房屋 不可轉售,只能以原價由房屋局回購,有助解決 青年和「夾心階層」上樓難的問題,民建聯稍後

民建聯此行拜會了澳門特區行政長官賀一誠, 以及澳門特區立法會主席高開賢,並實地考察了 位於望廈的社屋單位、新城A區經濟房屋單位、 都市更新公司暫住房項目及長者公寓的展示區

會作進一步研究。

日日

經

屋

式

民建聯引述,賀一誠在會面中詳細介紹了澳 門在教育、醫療、經濟產業和社會福利等方面 的發展,以及防疫抗疫經驗和最新的社會復甦 情況,又分享了澳門如何有效落實中央支持澳 門發展的各項政策措施的經驗。高開賢則介紹 了澳門特區立法會的組成和運作情況,以及分 享立法會如何與政府協商合作推動經濟多元化 的經驗。

澳門市區重建思路值得借鏡

民建聯立法會議員陳恒鑌關心舊區重建的問 題。他指出,目前香港市區重建的方式較單一, 影響進度,而由澳門特區政府擁有的都市更新公 司以非牟利原則經營,以較靈活的出資方式,以 及政策手段,包括提高地積比率等方法,加速了 重建步伐。這為香港加快市區重建速度提供了另 一個思路,值得借鏡。

民建聯立法會議員劉國勳建議,應探討有否空 間透過房協、市建局等不同機構,在前海、深圳 等覓地建屋,解決香港的房屋問題,及研究在港 深創科園和前海等地做到數據互聯互通、能瀏覽 香港網站和應用程式等,和探討過境模式能否簡 化至只需過一次關等。