



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

根據城規會文件顯示，該公營房屋項目位處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，第二期則貼近元朗公路，將設有公共交通匯處及零售設施，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

公屋聯會幹事陳世雄對香港文匯報表示，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項目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圍「悲情城市」的翻版，「有內地龐大市場和大灣區生活圈的形勢，香港經濟重心一定要北移，帶來大量發展機遇和就業機會。」



◆圖為模擬元朗建7幢「摩天公屋」。城規會文件截圖

◆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。香港文匯報記者鄭福強攝

建「摩天公屋」可同時用「組裝合成」

專家之言

規劃署前署長、資深城市規劃師凌嘉勤昨日接受香港文匯報訪問時表示，興建「摩天公屋」在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。

凌嘉勤表示，目前的樓宇都愈建愈高，興建60層高的公營房屋在技術上並沒有問題，「如果地質較鬆軟，則打樁就打得深些，要落到石層，如果在斜坡上建屋，則要確保樁柱鞏固，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，凌嘉勤認為可同時使用該建築法興建「摩天公屋」，「樓宇高度不是問題。」就算將每個預製的單位組件進行組合，整體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牢固及有足夠承重力，反而建屋地點是關鍵，因為並非每個地盤也適合用此方法，「首先地盤要夠大，因為要有地方擺放大量預製組件以進行裝嵌，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，又有啟德體育館，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，也為社區增加配套、綠化空間與活力，實在地亦與現有民居有一定距離，絕對可以做到和諧共融，是社會共贏的方案。

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榮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，張達榮說，「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說，「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。資料圖片

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。



◆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，民建聯稍後會作進一步研究。

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等。

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各項政策的經驗。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鑾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，以較靈活的出资方式，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。

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作「青年宿舍」。圖為啟德社區隔離營設施。資料圖片

消息指，啟德社區隔離設施或改作「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，包括改作「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，較其他隔離設施為佳，但該設施不會全數改裝。

啟德無獨立廚房不適合家庭入住

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衛浴設備，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。」