



「南昌220」僅兩年幾壽命 團體倡住到「包上樓」 首個組合屋拆遷 租期短折騰住戶

香港首間運用「組裝合成」(MIC)建築法興建的過渡性房屋項目「南昌220」去年11月結束後，今日會進行拆遷工程，有關的模件會搬到九龍樂善堂位於大埔的過渡性房屋重用。「南昌220」雖曾協助94個住戶共175人改善居住環境及生活質素，但由於租約只有短短2年，其間僅有24戶成功「上樓」，不少住戶要大費周章入住其他過渡房屋，更有住戶要重返劏房生活。有同樣推出過渡性房屋的團體認為，由於租約期太短，未能完全改善基層家庭的居住環境，而其他過渡性房屋項目也面對同樣問題。總結有關項目經驗，他們建議盡快放寬過渡性房屋租住年限至5年，與「簡約公屋」看齊，最好容許住戶住到「包上樓」。

◆香港文匯報記者 唐文



◆本港首間組合式過渡性房屋項目「南昌220」今日會進行拆遷工程，有關模件將搬到大埔的過渡性房屋重用。
資料圖片

「南昌220」是本港首個組合社會房屋，以永久性住屋標準建造，使用期可長達30至50年，建築組件易於拆卸及重新裝嵌。該項目於2020年8月推出，提供89個1至3人單位。

有關的土地由恒基兆業地產集團借出，而項目由多個機構聯合推行，房屋局及發展局在政策及建築技術層面上提供支援，關愛基金資助購買及興建組合屋，香港賽馬會慈善信託基金資助項目營運，由東華三院提供社會服務。

94戶僅約25%獲分配公屋

由於土地使用年期只有5年，扣除建造及申請等時間，租期至去年9月完結，最後一戶已於去年11月遷出，但僅2年的租住期，不少人認為太短。據統籌該項目的社聯所公布的資料，截至去年11月，在所有「南昌220」住戶中，僅24戶獲配公屋(25.5%)、59戶遷往其他過渡性社會房屋(62.8%)、11戶(11.7%)遷往私人住宅單位，相信有住戶要遷回劏房單

位。有人認為頻繁跨區搬遷，對有子女的家庭影響頗大，學童需要面對轉校及重新適應環境等問題。

本身有為基層提供過渡性房屋的社區組織協會，其副主任施麗珊昨日接受香港文匯報訪問表示，對「南昌220」拆卸事宜早有耳聞，社協此前亦協助過部分住戶尋覓新居所，個別人士因為要跨區搬遷而不太情願，惟最終還是因為居住環境而選擇入住其他過渡屋，「有一位街坊因為分配不到其他地方，最後要去大埔(過渡屋)。一開始他很不願意跨區，但沒有辦法，總好過在外面租劏房，最後還是接受了。」

租地5年2年建屋最多住3年

對坊間普遍不滿的租住期過短問題，施麗珊指出，作為首個「組裝合成」的過渡屋項目，「南昌220」開創先河，還有諸多合作方，需要經過層層審批，故能夠理解前期準備時間較長，且有關土地本身屬於商界所有，有另外的用途，惟希

望其他過渡屋項目可以更長壽，「其實MIC建築真的開工興建是很快的，根據社協運營的經驗，9個月到一年已經可以建好，比較困難的是前期的設計、圖紙確認等。」

她表示，目前不少正在運行的過渡性房屋都面臨租住期短的問題，「比如政府批給運營機構這塊地的年期是5年，但經過1至2年時間才起好樓，滿打滿算，租客最多也只能住3年，有的項目亦限制了租客最多只能租住3年，不少人沒辦法在3年內上樓，就只能再搬遷。」

總結「南昌220」這項先導計劃和其他過渡性房屋的經驗，施麗珊建議過渡性房屋的租住條款，應與政府興建的「簡約公屋」看齊，即土地使用期為7年，扣除2年建造時間，允許入住的基層家庭能租住5年，讓更多租戶有較長時間等候「上樓」，無須再另覓居所搬遷之苦，若土地容許更長的使用期，最好可讓住戶一直居住直至獲配公屋，而社協已向房屋局反映了有關的建議。

專家：「簡約公屋」較過渡屋「更抵」

香港文匯報訊(記者 文森)特區政府未來5年興建3萬間「簡約公屋」，房屋局局長何永賢邀得香港測量師學會工料測量組前主席霍靜妍拍攝短片，指出與過渡性房屋比較，「簡約公屋」設計更具成本效益，矮層「簡約公屋」設計維持與每個過渡房屋單位55萬元造價相若，且提供較多大單位數量，相對來說較過渡性房屋「更加抵」。至於十多層的設計須打樁及加建電梯，雖然每個單位造價較高，「其實也是合理、正常的推算。」

總建築費用便宜約20%

何永賢昨日在社交平台專頁發放霍靜妍講解「簡約公屋」如何控制成本的短片。霍靜妍指出，過渡性房屋每個單位造價55萬元，部分「簡約公屋」初步設計以幾層高為主，無須打樁、沒有電梯，但平均建築樓面面積則多20%，總建築費用單位價格便宜約20%，「要維持55萬元，或者可做得便宜過這個的造價而又能夠提供比較多大單位數量，其實已經是一個好實在的設計，相對來說，比過渡性房屋的造價已是『更加抵』。」

基於安全考慮，十多層高的「簡約公屋」一般需要打樁，還要有升降機和符合建築條例，以方便居民使用比較高的樓層，「計及上述這些因素在內，十幾層高的『簡約公屋』，每個單位造價比55萬元為高，其實也是合理、正常的推算。」霍靜妍表示。

質素價錢力求最優平衡

房屋局重申，「簡約公屋」的社區設施遠較過渡性房屋多，多個選址加設巴士和小巴站等，可配合鄰近社區需要，增設零售、活動室、幼兒相關設施等配套，並可與社區共用，造福鄰近居民，讓原用作貯存建築物料、泊車等用地地塊，可短時間內美化，發揮更大社會價值。

目前第一批「簡約公屋」約149億元撥款申請，是建築署按現有市場資料的專業估算，工程稍後會公開招標，透過市場競爭、詳細的評標過程，且在中央投標委員會審視後才正式批出合約，該局方將以一貫嚴謹態度處理每個與工程價格有關的環節，務求工程質素和價錢做到最優平衡。



◆「簡約公屋」可建較多層數，更能善用土地。
資料圖片

舊租客盼在固定居所安度晚年

特稿

年近八旬的劉先生是「南昌220」舊租客，一家三口去年7月已從該處遷出。由於仍未獲編配公屋單位，他們唯有入住元朗江夏圍村的過渡性房屋，幸而近期獲房屋署通知「上樓」有望。他慨嘆「搬來搬去」的日子終於有了盡頭，希望在固定居所安度晚年。

遷入元朗過渡房屋

談到入住及搬離「南昌220」的經歷，劉先生對香港文匯報表示，他數年前從中山返港，一家人居於深水埗的劏房單位，後來透過社工得知可以申請南昌的過渡屋項目，遂決定一試。由於申請時已知租期僅有2年，但為改善環境，其後也如期遷往該過渡屋，「話到明只畀你住2年，

唔少人(劏房鄰居)因為租住時間太短唔願申請，我就唔係呢種心態，有2年住咗先算。住劏房嘅酸甜苦辣我已經體會過喇，實在唔想再試。」

他在租約期滿前一度十分擔憂，怕未有居所安排而要遷回劏房單位，直言「害怕由天堂返回地獄」，但最終有其他過渡性房屋收容。對「南昌220」今日拆遷，劉先生態度豁達：「一個臨時住所，不是自己層樓，又不是祖屋，拆就拆了。」

劉先生表示，「南昌220」項目結束前半年，他在社工的幫助下一家申請了元朗江夏圍村的過渡性房屋，結果順利入住。雖然遷往元朗較偏遠，幸一家也沒有較高的外出工作需求，「我退休多年了，太太平時做兼職，不是每日都返工，兒子在讀大學，沒有必要一定住在市區，沙塵滾



◆劉先生資料圖片

浪，空氣也不好。」他憶述居於「南昌220」時，每每巴士經過時會感覺到房屋震動，開窗透氣也有不少塵埃飄入屋，不易清潔，江夏圍村的環境則更清幽宜人，其實交通也不麻煩，「江夏圍村這邊也開了很多巴士線，35分鐘就能到深水埗，不過去元朗市中心也是30分鐘左右，都可以接受，而且租金也比南昌更便宜。」

一家「上樓」有眉目

劉先生還透露，不少「南昌220」住戶都選擇遷往元朗，大家見面時會互相招呼，「據我所知，至少有8伙搬到江夏圍村，3伙搬到同心村。」雖然目前劉先生一家「上樓」已有眉目，但他不希望其他輪候公屋人士再經歷類似的波折，希望特區政府延長過渡性房屋的租期，減少住戶搬遷次數。

◆香港文匯報記者 唐文

三社區疫苗接種中心月底關閉

香港文匯報訊(記者 文森)香港新冠疫苗的第二及第三劑接種率已分別達93%和84%，特區政府昨日宣布，位於葵興林士德體育館、港鐵青衣站和觀塘創紀之城5期的社區疫苗接種中心，將運作至本月28日中午後關閉，接種計劃運作模式將以公私營醫療設施為主要接種場地。另外，公立醫院及院舍員工、

住客和探訪人士的核酸檢測要求，下月起將改以快速抗原測試替代。

多間體育館交還市民使用

公務員事務局局長楊何蓓茵昨日表示，林士德體育館社區疫苗接種中心為首批投入服務的社區疫苗接種中心之一，連同早前關閉的另外9間設於體育館的大型社區疫苗接

種中心，均交還予康文署供市民使用。林士德體育館兒童社區疫苗接種中心的復必泰幼兒配方和兒童配方接種服務，將由下月1日起改由仁濟醫院新冠疫苗接種站提供。

上述3個社區疫苗接種中心關閉後，其他接種點會繼續為市民提供新冠疫苗接種服務。下月1日起，所有社區疫苗接種站、公立醫院新

冠疫苗接種站和兒童社區疫苗接種中心的開放時間統一為上午10時至下午6時。新冠疫苗接种計劃專題網站 www.covidvaccine.gov.hk/zh-HK/programme 詳列不同疫苗接種地點、服務時間、預約、查詢熱線等最新資訊。

政府又會由下月1日起，保留21個使用量較高的社區檢測中心及檢測站提供自費核酸檢測服務，其餘64個現有社區檢測中心及檢測站則由同日起停止運作，相關場地會逐步回復至其原有用途。

下周三起停止入住隔離設施申請

香港文匯報訊 政府早前公布有關新冠病毒檢測陽性人士自願入住社區隔離設施的過渡性安排。政府昨日提醒市民，有關的過渡性安排將維持至2月28日供香港居民使用，由於入住隔離設施的人士最多可以逗留七天，最後申請入住日期為周二(21日)。上述安排同時適用於由社會福利署管理為檢測陽性院舍院友提供服務的暫託中心。

為有需要入住社區隔離設施的新近感染人士設立作接送安排的消防處指定熱線(WhatsApp 服務平台: 5233 2939、電郵: fsd_cif@hkfsd.gov.hk或微信賬號: [fsd_cif](https://www.whatsapp.com/channel/0029952332939))，亦將於2月22日起停止運作。