

公屋供應後發力 簡約公屋救近火

何永賢：短期最多惠5萬劏房戶「不想他們再在惡劣環境中等」

本報專訪

香港特區政府房屋局
早前公布第二批「簡約公屋」項目的細節，去

除不合乎成本效益的上水蓮塘尾項目，另加入不少由學校改建的項目等，令整個計劃的單位數目維持3萬個，總成本則在多項因素下節省56.4億元。房屋局局長何永賢近日在接受香港文匯報專訪時表示，每個選址都得來不易，即使有空置校舍亦未必符合便利度甚至消防要求，坦言難以再增加學校選址。她同時指出，雖然特區政府已覓得土地於未來十年興建41萬個傳統公屋單位，足以應付同期30.8萬個單位需求，但由於主要供應出現在後五年的較後時期，因此「簡約公屋」及過渡性房屋仍能發揮作用，該項社會工程有存在的必要，亦是解決香港劏房問題的基礎。

◆香港文匯報記者 聶曉輝



掃碼睇片



◆何永賢接受香港文匯報專訪時表示，「簡約公屋」及過渡性房屋單位於未來幾年能發揮很大作用。香港文匯報記者 曾興偉 攝

根據房屋局於2022年12月向立法會提出的預算，整個「簡約公屋」項目總成本為273.9億元。何永賢指出，當時在聽取意見並更改設計後，已減省了約10億元預算，到其後撥批出第一批項目的149億元撥款後，建築署做了許多工夫，包括聯同發展局就「簡約公屋」的組裝合成組件的設計等方面進行顧問研究，再到大灣區內地城市等廠房了解。

她說，「簡約公屋」項目的合約模式是設計及建造合約設計元件，經研究後認為可在上蓋建築物的結構牆做得更精準，從而亦可一併減省地基樁柱的成本，以至第一批項目的回標價已比原先估算減省約30億元；到第二批項目申請撥款時估算連同鋼材原料價格較去年3月下跌10%等因素，共可額外節省約17億元。

地理位置偏遠 棄蓮塘尾選址

對於第二批項目放棄了原建議的蓮塘尾1,100個單位，何永賢指由於該項目地理位置偏遠，加上其土質只能興建一兩層高的建築物，且建築署研究後發現要從很遠的地方引入水電供應，亦因無污水渠要另建污水處理泵房，開發成本高昂因而放棄。「但始終都有1,100個單位，所以立即翻查全港的空置校舍名單，並成功找到5間合適學校，但加起來也只提供約600個單位。」

何永賢表示，發展局於去年七八月指馬鞍山一幅長遠規劃作學校的用地似乎可用作「簡約公屋」，建築署隨即落地盤視察，短短3個月完成技術研究及計算造價等，並認為可提供860個單位；連同其他原有項目單位數量的微調，整體維持3萬個單位數目。

善用空置校舍 改建易造價平

她表示，利用空置校舍作為「簡約公屋」的好處是便宜得多，「只需在間隔牆上再開過便可以了，一些有特色的圖書館會留下來開放予社區人士共用。」不過，她認為，尋找空置校舍用作「簡約公屋」並非易事，該5間學校的用地亦得來不易，「我們已反覆研究過好幾次，除了有些已做了過渡性房屋項目外，其餘的看似有好多選擇，但有些位處離島或遠市區的地方，有些則建於山上要爬樓梯上，有些則沒有消防車路，也有一些由其他部門使用中，不合時間表。」

未來十年計劃興建的41萬個傳統公屋單位，大部分於後五年的較後期才供應，因此何永賢認為全數3萬個「簡約公屋」及2萬個過渡性房屋單位於未來幾年能發揮很大作用，「現時全港有11萬劏房戶，就當一半有需要，都有約5萬戶。」

她表示，隨着社會對「簡約公屋」的討論及認識增加，大眾均明白「簡約公屋」是劏房環境欠佳問題的解救方法，「以往土地供應存在許多困難，於規劃階段、城規會及收地程序都有經過漫長的爭拗過程，加上立法會亂象令工程撥款受阻，平整土地及道路建設都無法進行，自然無法興建公屋。」她強調，土地供應屬於被動，只要有土地，房屋署便會全力推進興建公屋單位，「供應不足才令基層被迫出去租屋，更出現愈租愈細、愈租愈貴的現象，我不想他們再在惡劣環境中等。」



◆去年1月，何永賢帶同劏房戶到「簡約公屋」示範單位實地參觀，並親自介紹單位設計和基本配備。資料圖片

喜見孩子笑臉 助脫困心更堅

特稿

「以往去探訪劏房戶時，看到許多小朋友臉上都沒有笑容，時常問媽媽幾時可以搬走；但在過渡性房屋則看到他們重拾鄰舍關係之餘，那種笑容、自信及生活體驗也是劏房戶沒有的，這令我更堅信『簡約公屋』及過渡性房屋有很大作用！」房屋局局長何永賢在訪問中分享自己的感受。

她指出，去年已有9,400個過渡性房屋單位落成，今年再有1.1萬個單位；而截至去年底，房屋局已收到約1.2萬份過渡性房屋申請，市區及擴展市區的過渡性房屋項目入住率平均超過97%，部分單位已經流轉供第二批居民入住，個別項目的單位使用率達113%；位於新界的項目的入住率平均亦超過95%，足以反映項目極受歡迎。

何永賢說，過往多次探訪劏房戶所見，除小朋友沒有笑容外，不少媽媽均指承受很大壓力，因子女經常問何時可以搬遷，「另外，部分劏房戶要共用廁所，有些年輕人更在床上拉上簾不願見我們，很多小孩也沒有玩耍的地方。」

重拾鄰里關係 添自信更開朗

然而，她探訪過渡性房屋住戶時的狀況卻截然不同，

「我聖誕時去探訪，見到住戶們一齊慶祝節日，媽媽幫小孩造環保衣服作時裝表演，令他們重拾返鄰舍關係。」她更指出，有人入住後生活大大改善，很想與其他人分享，索性當義工協助其他剛入住人士適應新環境。

她強調，小孩子有否社交、是否願意跟他人談話及交往，絕對影響學習及未來，「5歲至10歲的小孩如果未來5年都在劏房等候傳統公屋，你叫他如何度過？」她憶述，曾有一次到過渡性房屋出席座談會時，見到幾名學生圍在一張大枱做功課，是劏房見不到，「我走時他們還拿了熱騰騰的蝴蝶酥給我們吃，我問其中一名小朋友會否帶回給媽媽吃，他說好時的笑容及自信是劏房戶所沒有的。」

她指基層家庭由劏房環境去到過渡性房屋，也令孩子們從孤獨變成有社交、有笑容、有朋友，令她深信需要透過「簡約公屋」及過渡性房屋讓劏房戶有盡快離開的選擇。

另外，房屋局在關愛基金支持下推出「過渡性房屋住戶特別津貼試驗計劃」，向合資格住戶發放一次性特別津貼，支援新入住過渡性房屋的住戶搬遷和適應新居住環境。計劃去年8月22日起接受申請，截至去年底共有22個過渡性房屋項目為2,876戶提交申請，總計約涉及1,100萬元（約佔已獲批資金的13%）。

研調整資助出售屋比例增收

香港房屋委員會日前公布最新財政狀況，預計綜合運作盈餘會由2023/24年度的126億元大幅下降至2024/25年度的26億元，若公屋租金不作調整，下一個年度租住房屋運作賬目會有11.67億元虧損，預料未來五年興建11萬個公營房屋單位，亦將令財政儲備大減300億元。房屋局局長何永賢在訪問中強調，市民都期望房委會做好財政平衡，特區政府亦會做好管理工作，並表示如得到社會支持，可着力研究透過調整資助出售房屋比例及增加商業設施，以增加房委會收入。至於公屋租金方面，她指加減有既定機制，按居民收入變化及物價指數有一條方程式，相信社會都會尊重以此計算出的結果去調節。

何永賢指出，香港市民十分明白量入為出，應做好財政及收支平衡，「香港每一間機構，尤其是房委會咁重要的機構，必須注重自身財政健康，不可能只是使錢而無考慮其他問題，這是市民的期望，我們會做好管

理。」

對社會上有建議調整資助出售房屋比例、增加商業設施及調整租金，何永賢認為十分有道理。她表示，公屋也會老化，即使宣布了重建，仍有一段時間進行維修保養工作，「樓宇安全不能失，升降機安全不能失，這些都要資源投去使之運行妥善，這牽涉如何有效善用資源。例如資助出售房屋比例是可考慮方向，亦可配合市民訴求，增加比例讓年輕人達成置業願望重要的一步，在得到社會支持下，會着力研究。」

何永賢提到，下一個五年的公屋興建量倍增，因此工程價格很重要，期望透過大量使用組裝合成法以壓抑工程價格，「這解釋了為何我接任房屋局時，便要大力推動組裝合成法或新建築技術，因為當時已預算隨着工人老化，工錢亦價格上升，所以想一些新方法及科技，再利用大灣區的廠房大量提供，令速度、數量及價錢都可有所改善。」

建構幸福屋邨 蒐民意共參與

今屆特區政府除了全力在建屋上提速、提速外，也強調住得開心、要為公營房屋居民締造更有幸福感的居住環境。房屋局早前已揀選十條屋邨進行「幸福家族、續FUN屋邨計劃」，改善現有設施及公共空間，又通過「幸福先行、預試計劃」挑選了5條樓齡40年至45年的屋邨，按照幸福設計概念實行較大規模的改善措施，並就其執行經驗完善今年為公屋擬訂的「幸福設計指引」。

房屋局局長何永賢在訪問中強調，「幸福設計」的概念有別於傳統維修保養，「以往是實用性，例如鬆油及翻新等，今次的幸福設計指引則着重與居民溝通的過程。」她表示，幸福是一種概念，指引亦是「活」的文件，期望與

時並進，重點是讓居民住得幸福，「我希望私樓、市建局及房協的樓宇都講幸福感，一路滲透出去。」

何永賢表示，房屋局去年透過活動收集了逾千名公屋居民的意見，團隊再參考外國文獻，選取了十條屋邨進行「幸福家族、續FUN屋邨計劃」，「例如去到新翠邨，居民便想起竹樹，但透過什麼形態可一同參與，團隊更即時透過電腦去試效果等。」

她強調，公屋的原意是讓有需要的市民有安身之所，例如脫離劏房的惡劣環境，之後再透過儲蓄等望向房屋階梯，慢慢建立個人形象。由於幸福的概念難以清晰表達，因此團隊會利用遊戲、問卷或道具，引導居民說出他們看重的東西，以此為基礎改善其居住環境。