

何永賢接受香港文匯報專訪：鼓勵選購資助屋二手居屋

富戶「組合拳」見效 回收八千伙公屋



●何永賢日前接受香港文匯報專訪，詳談房屋政策。香港文匯報記者曾興偉攝

富戶加租可年減15.5億補貼

何永賢表示，已收回的約8,000個公屋單位，單是以金錢計算已涉及約80億元，「對政府來說十分重要，對輪候公屋人士而言也很重要。」同時，房屋委員會資助房屋小組委員會上月再通過收緊富戶政策，富戶需繳付更多租金，她說：「既然是富戶就可負擔，政府在租金上向富戶補貼很多，這是整個社會共同支付的，加租後房委會每年減少15.5億元補貼，這筆錢數目很大，可用作維修保養及增建更多居屋。」

房委會在收緊富戶政策的同時，亦鼓勵富戶遷出公屋單位向上流動，因此由下一期居屋銷售計劃開始，會將綠白表配額比例由現時4：6調整至5：5，讓更多公屋租戶以綠表資格申請購置居屋單位，且容許租戶無論買入居屋或私樓，置業後仍可居住在公屋單位直至收樓才遷出。富戶遷出

後亦可保留綠表資格4年，以申請購買綠置居或居屋單位。

盼推廣「公屋是公共資源」觀念

「希望大家慢慢有『公屋是公共資源』的觀念，明白政府用了很多錢去興建公屋並提供補貼，讓大家住得好、有幸福感，小孩有好的環境去讀書、有好成績，出身後可令整個家庭改善環境。」何永賢強調，富戶需要有上進的活力，不能入住公屋後便繼續停留在舒適圈，因此兩個申報周期即4年若入息限額超額4倍便需要遷出，「整件事就是一套『組合拳』，希望能夠藉此帶出上進上流的觀念。」

何永賢表示，部分公屋富戶其實也想置業，惟未能成功申請居屋單位，欲買私樓又因樓價太貴未能負擔，「問題是過往居屋曾停建10年，富戶只能有居屋這個選擇，因此源源不絕的（資助出售房屋）供應很重要。」

本報專訪

現屆香港特區政府推出多項不同政策解決困擾香港多年的住屋問題，同時透過強化公屋租戶入息與資產制度、推出舉報濫用公屋獎、宣布收緊富戶政策，以及增加居屋綠表比例等，鼓勵富戶置業向上流動，加速公屋單位流轉。特區政府房屋局局長何永賢日前在接受香港文匯報專訪時指出，該套「組合拳」旨在避免寶貴的公屋資源被濫用，現屆政府在接連加強打擊濫用公屋的措施及加大力度宣傳和教育下，截至今年2月底的約兩年半間已收回約8,000個公屋單位，把單位讓給有真正需要的家庭，加上未來5年將有5.5萬個資助出售房屋單位供應以及居屋二手市場，相信能鼓勵富戶購買。

●香港文匯報記者 劉啟業



掃碼睇片

她強調，未來5年加上房協共有5.5萬個資助房屋單位供市民購買，每年均有居屋推售，讓大眾有多一個選擇機會。

除新建居屋外，特區政府亦有措施鼓勵富戶揀選居屋二手市場的單位。何永賢說：「例如將按揭年期由30年變為50年及增加配額，其實居屋二手市場有很多單位均位處地理位置優越的區域，也很受歡迎，希望慢慢將這些可能性活化起來，接下來會繼續吸納各方意見，看看還有什麼可以幫助富戶上進。」

去年施政報告提出未來5年縮短公屋綜合輪候時間至4.5年的目標，北部都會區5年內會有6萬個公營房屋單位落成。

何永賢表示，政府各部門會互相配合做好前期工作，「例如土木工程拓展署做好土地平整工作後便即交給房委會，消防處亦特別成立專隊加快公營房屋的消防設備等檢驗以壓縮程序，提速提效興建公營房屋。」

簡約公屋累計逾2.1萬宗申請

全港首個簡約公屋元朗攸樂路項目早前分階段入伙，第二期簡約公屋項目亦於今年2月下旬開始接受申請。特區政府房屋局局長何永賢在專訪中指出，連同第二期在內，至今已累計有逾2.1萬宗申請個案，以協助輪候公屋3年或以上家庭於短期內改善居住環境。至於與過渡性房屋的分工，她透露過渡性房屋日後有更大空間給予輪候公屋未滿3年，但居於不適切居所或有迫切住屋需要的人士或家庭入住。

何永賢指出，第一期兩個簡約公屋項目合共約提供4,440個單位，未獲分配單位的1萬宗申請自動納入第二期項目，而第二期涵蓋啟德德運道（第一期）、屯門第3A區等4個項目合共提供約5,060個單位，至今再接獲約7,400宗申請，即合共逾1.7萬宗申請會按計分制決定優先編配。

元朗項目口碑佳

除啟德等位於市區的项目最受歡迎外，她指新界區项目的接受程度亦有增加，「部分人對一些新的地點、不是自己居住的地區都有點猶豫不

決，這是很自然的事，因此往往沒有填報選擇什麼地區，等到同事致電他談及才作決定。」

她強調，各項目也有完善配套，例如元朗攸樂路項目已增設巴士和小巴線及有超市等設施，「有人試過搭車，知道10分鐘便可到達元朗市中心，心定了加上有口碑，對整個項目便有信心。」

與過渡屋相輔相成 分流受助人

由現時起至2027年的兩年多時間內，3萬個簡約公屋單位將全數落成，何永賢指簡約公屋項目由政府統籌，可盡量壓縮過程，「建築過程壓縮了很多，因此可於短時間內建成更多單位，例如攸樂路項目由收地到完工只用了一年，緊接兩個月內居民能全數遷入，充分顯示由政府統籌及主導的成效。」

另一方面，她指由非牟利機構主導的過渡性房屋亦讓政府了解到由機構參與社會房屋營運的好處，「它們可同時提供社會服務，例如為住戶找工作、協助老人家填表及提供照顧服務等，對居民有好處，因此簡約公屋亦交由社福機構營

運。」

她認為，簡約公屋與過渡性房屋屬相輔相成，例如住客類別方面，前者供輪候公屋3年或以上人士申請；後者除該類申請者外，會有更大空間給予乙類申請人入住，「他們可能輪候公屋未夠3年甚至沒有申請公屋，都可選擇申請過渡性房屋。」她強調，會按優次分配單位，個別過渡性房屋的乙類人士比例已達到八成，「有了簡約公屋後，過渡性房屋便可主力幫助更多人士甚至單身非長者。」

另對於有意見冀簡樸房制定起始租金，何永賢強調此舉會違反市場原則，「如果要市場有活力去參與簡樸房認證，出租這生意都要有得做，否則有反效果，更加無人願投放資源做好單位。你不讓租金高，且起始租金價格低，業主會計算，甚至可能令索性不去認證的情況加劇。」

她重申，簡樸房最低標準要求不高，不難符合門檻，只要供應量足夠租金就不會太高，加上有傳統公屋、過渡性房屋及簡約公屋，就能解決了大眾擔心沒有選擇與地點不適合等問題。



●何永賢與市民參觀簡約公屋單位。資料圖片

組裝合成漸成熟 旅遊片區研採用

特區政府房屋局局長何永賢日前與簡約公屋團隊前往肇慶一家港資企業的生產基地，視察簡約公屋的MiC（組裝合成）組件生產情況，該廠房為香港簡約公屋項目提供1.6萬個組件。何永賢在專訪中指出，組裝合成建築法能加快建屋進度，簡約公屋第一期的牛頭角彩興路項目樓高十多層也是以之建成，現時約3天就可建成一層樓。她表示，內地正在不斷發展有關技術，包括在景區以組裝合成設置度假屋，深信香港在開發旅遊片區時，也能應用於設置旅遊設施。

何永賢表示，其實房委會使用預製組件建屋已約有20年歷史，只是最初僅使用預製的樓板和牆板，後來才慢慢發展至預製廚房及廁所等立體空間，「已有8萬個這類組件應用在房屋署的項目上」，到近年再擴大為整個單位也是由內地廠房預製。她形容，整個組裝合成建築法是屬「革命性」，而內地正在

不斷發展，「看得到發展潛力，就是有小屋像度假屋，澳洲亦有訂單，當地有些地方很流行度假屋，可以擺放雙人床、小廚房及洗手間，整間屋可運去風景區。」

她指出，現時內地也十分流行在公園、滑雪場、山區茶園等設立該類MiC小屋讓人住兩晚，享受一下農家樂，周末度假回到城市工作，十分愜意。

香港正發展旅遊片區，她認為可應用MiC組件在旅遊區建度假屋等設施，「很多偏遠地方的度假設施如果要透過工人慢慢抬材料上山去建造，可能成本很昂貴，倒不如在工廠製，然後想辦法送上山更好。」她認為，此舉亦可讓建築師開拓更多想像空間，讓她再不斷發展變成一些更適合不同場景的產品。

雖然香港一些地形如山坡等未必有空間運送組件建屋，但她指東涌及北部都會區等發展地點地勢平坦，可使用組裝合成建築法建

屋。對於私樓仍未普及使用，她指應先由公營項目去帶動，並透露已有好幾家私人發展商曾到內地MiC組件廠房參觀，相信發展商也有興趣，亦有廠房為香港的發展商製造試驗品，「某些發展商都找他們去試，是否用這個方法。」

除參考內地的MiC組件應用外，何永賢早前亦與國家住房和城鄉建設部，就內地推動建設「好房子」與香港推動的公屋「幸福設計」進行交流。她表示，其實兩者大方向相似，都是以人為本，要有一個更環保的居住空間、更多綠色健康的居住環境、科技的應用以及有可持續發展，只是「好房子」概念在科技應用上較傾向智能家居，香港的公屋則較平實和樸素，因最主要是先解決住屋問題。

「幸福設計」顧及住客所需

她表示，「幸福設計」的8項概念如「活力健康」、「樂齡安居」等，會因應屋邨的情況設計。例如舊屋邨有較多長者，設計上會顧及長者需要；新屋邨有更多年輕人及家庭，因此會有跑步徑等運動設施，「去年落成的屯門顯發邨及業旺邨已引入相關幸福概念，後者設有很多跑步徑及放單車等公共設施。」



●房屋局的「幸福設計」指引，包括牆粉飾等工程的蝴蝶邨。資料圖片

特稿

現屆特區政府透過新思維推出不少政策，單是房屋局便有簡約公屋及簡樸房等項目。房屋局局長何永賢在專訪中感謝社會各界的支持和協助，「很開心大家心意一致，很有心去解決香港過去十幾年一直在談論的房屋問題，並帶出一個希望，就是即使你現時在劏房住得很辛苦，也很快可以有改善的選擇。」

助劏戶脫苦海 扶持青年上車

她說：「大家看到整套『組合拳』，由推出簡約公屋及繼續做過渡性房屋，然後推進建築科技做傳統的新建公屋，再加上很多房屋政策的調整，全套都可以幫助解決劏房問題。其實是社會各界，不論政黨、專業人士抑或整個建築業，也是大家一起落手落腳去支持，當然還少不了一些社福機構的協助。」

何永賢表示，年輕人過往覺得難以置業，但在現時大量居屋單位推出，以及有很多協助年輕人與其家庭的策略協助下，讓他們可看見希望。至於居於公屋的長者，特區政府也提供很多支援，例如「幸福設計」，從長者角度提出設計概念。

此外，特區政府亦放寬一些以往的措施，例如樓市已「撤辣」等，何永賢說：「整個房屋政策的每個環節，政府都盡力與社會各界一起多聽、多看，真的是攞起衫袖，見到要做的就去做，希望獲得成果。」



▲肇慶廠房的MiC組件框架。何永賢Fb圖片

▶何永賢參觀肇慶廠房預製的簡約公屋單位。何永賢Fb圖片

