

改善惡劣環境 設 KPI 保進度 爭取原區安置

公屋居民要安居 公屋重建不能拖

——關於推動大規模老舊公屋重建的研究報告

香港經濟民生聯盟

2023 年 11 月

口號：公屋居民要安居 公屋重建不能拖

提要：

新一份《施政報告》宣布，房委會正規劃和進行十個重建計劃，預計重建後可提供約 32800 個住宅單位，亦會藉重建增加邨內休憩及康樂配套。經民聯支持特區政府加快推動公屋重建計劃，尤其是老舊公屋的重建工作，並且要求原區安置，以爭取居民對重建的支持。

安居不只是有地方住及居住面積，還包括適宜的房屋質素和居住環境。據統計，香港 2022 年約有 253,000 個房委會公屋單位樓齡為 36 年或以上，佔公屋單位總數約 31%；其中約 29,000 個單位樓齡更達 50 年或以上，佔總數約 3.7%。老舊公屋居民面對公共地方衛生惡劣、單位日久失修石屎剝落、配套設施不足、商業機構紛紛「離場」等問題，難言安居，甚至面臨居住安全的威脅。

「公屋居民要安居」，這是老舊公屋居民普遍的訴求。據經民聯估算，分階段重建全港 24 條老舊屋邨，可以釋放約 188.2 公頃土地，按照政府 350 公頃土地可興建約 330,000 個公營房屋單位，假設再減去 2 成土地作為公共設施等其他用途，重建後粗略預計

將可提供約 14 萬 2 千多個單位，較原有的 102,500 個單位，增加約 39500 個單位，既可提高公屋「存量」質素，又能提升公屋「增量」，並且長遠解決劣質「劏房」問題。為此，經民聯特提出「公屋居民要安居 公屋重建不能拖」的口號，並提出七大建議：

一是必須設立公屋重建 KPI，爭取 10 年內啟動重建當中 12 條屋邨；

二是爭取原區安置，集中動用同區單位安置受影響居民，減低重建阻力。

三是善用「組裝合成」建築法等高端技術，加快建屋進度，有需要時邀請央企支援；

四是重用「簡約公屋」，在老舊公屋附近用作接收屋邨，配合公屋重建；

五是推出「發展商參建計劃」，讓私人發展商助力提升建屋效率，並增加商場樓面面積，振興地區經濟；

六是建議房委會與房協展開策略性重建項目，善用各自土地，解決土地資源不足；

七是地盡其用，盡用地積比，放寬高度限制，增加單位數量；

一、公屋重建必要性和重要性

1、公屋居民要安居，「住大的」也要「住好的」。

近年政府開始以實際行動改善市民居住空間。由 2022 年 2 月開始，所有政府賣地項目、鐵路物業項目、市區重建局項目及私人發展商的換地和修訂地契的申請，均已加入最低單位面積要求，訂明每個單位實用面積至少要達 26 平方米（約 280 平方呎）。而在公營房屋方面，2022 年《施政報告》提出為新建單位面積「封

底」，房委會於 2026/27 年度起落成的資助出售房屋項目一般實用面積不會少於 26 平方米；至於新落成公屋單位，除 1 至 2 人單位外，一般室內樓面面積不少於 21 平方米（約 226 平方呎）。

經民聯認為，政府邁出第一步，從對單位面積設置下限入手，改善市民居住條件，方向正確。然而，必須強調的是，市民「住大啲」並不完全等如「住好啲」；要讓市民安居，既要講求呎數，亦要講求質素，包括環境衛生、樓宇結構、基建配套、社區氛圍等。同時，安居亦是所有市民的權利，政府在致力改善劏房等不適切居所居民的生活環境的同時，亦必須正面回應「公屋居民要安居」的訴求。

在 2022 年，約有 253,000 個房委會公屋單位樓齡為 36 年或以上，佔公屋單位總數約 31%；其中約 29,000 個單位樓齡更達 50 年或以上，佔總數約 3.7%。居住在這些老舊公屋的居民，生活面對各種問題，難言安居。

總體來說，老舊公屋居民的安居問題可歸納為以下 4 方面：

(1) 老舊公屋公共地方衛生惡劣，舊式設計更成為病毒傳播缺口。

老舊公屋公共地方衛生狀況欠佳，垃圾站、公廁、街市甚至遊樂場、康樂設施等經常成為區內衛生黑點。其中由餵飼動物、垃圾堆積等衍生的鼠患，更是老舊公屋常見的「老、大、難」問題。由 2020 年至 2022 年，房委會轄下公共屋邨分別接獲 760、740 及 700 宗鼠患報告；2021/22 年度於重點屋邨捕獲 2,560 隻老鼠、2022/23 年度首 8 個月更已捕獲 1,720 隻。數據反映鼠患問題未有根除，成為公屋的恆常隱患。

房屋署的《2021 年公營房屋住戶綜合統計調查》（下稱《綜合

統計調查》) 結果顯示，受訪公屋住戶對公用地方清潔衛生狀況滿意程度錄得明顯下降。感到「非常滿意」及「滿意」者的比率由2019年的70%下降至2021年的62%；感到「非常不滿意」及「不滿意」者的比率則由2019年的6%攀升至2021年的13%。

表一：2019 及 2021 年受訪公屋住戶
對公用地方清潔衛生狀況滿意程度

程度	2019 年	2021 年
非常滿意/滿意	70%	62%
普通	24%	25%
非常不滿意/不滿意	6%	13%

資料來源：房屋署

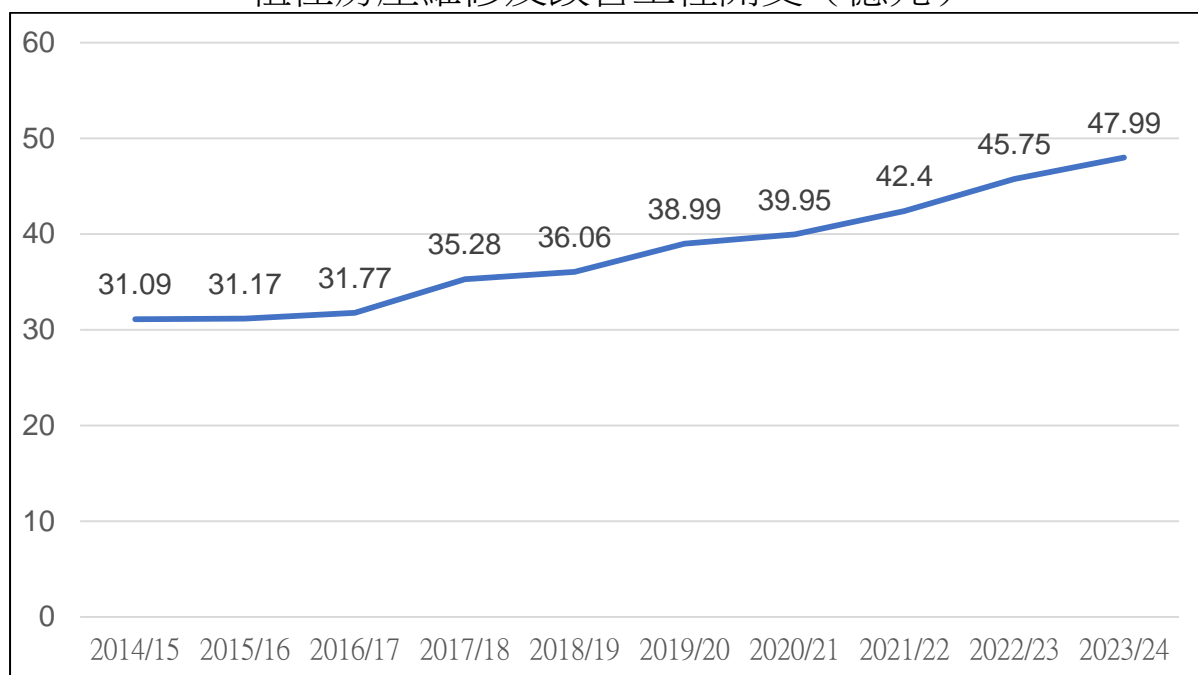
疫情期間，老舊公屋因喉管失修、長走廊、氣窗入屋等舊式設計，更經常成為衛生缺口。例如長康邨排污喉管位於室內，有住戶違規改裝時，排氣喉未有妥善密封，導致病毒傳播，相同的喉管設計亦見於其他老舊屋邨，加上房屋署難以全面監察違規改建，容易成為衛生隱患。此外，東頭邨、彩雲邨等老舊屋邨，則有左右兩個單位共用渠管的問題，喉管會穿過相鄰單位的分間牆進入單位，渠管污水受病毒污染，或導致上下左右單位受牽連。屬舊長形公屋的葵盛西邨，因疫情時大部份住戶關上大門和氣窗，影響走廊通風，病毒亦能穿過氣窗散出走廊，加劇傳播。這些都說明一些老舊屋邨的設計，已經適應不了現時的衛生要求。

(2) 老舊公屋日久失修，導致維修保養費用大升，更衍生安全問題。

2016年，審計署曾調查房屋署所做的維修保養，發現成本由每個單位涉及1,200元至近50,000元不等，樓齡越高成本越高，舊屋邨單位維修成本動輒以萬元計，維修老舊屋邨單位的成本效益備受社會質疑。

房委會租住房屋維修及改善工程開支年年攀升，形成越來越沉重的財政負擔。以近10個財政年度計算，維修及改善工程開支由2014/15年度的31.09億元，增加至2023/24年度預算的47.99億元，10個年度間就上升了近54%。審計署在2016年的調查亦發現，房屋署開放予所有公屋租戶申請、為單位進行小型維修的「日常家居維修服務」，每個單位的平均保養開支由2011/12年度的297元，上升至2015/16年度的664元。

圖一：房委會 2014/15 至 2023/24 年度
租住房屋維修及改善工程開支（億元）



註：2023/24 年度為核准預算。

資料來源：香港房屋委員會

老舊屋邨的維修費用上升，不代表工程質素亦隨之上升。《綜合統計調查》結果顯示，約 37% 受訪公屋住戶於調查進行前一年曾要求相關部門到單位進行修葺工程，但工程質素卻未盡如人意。對工程質素感到「非常滿意」及「滿意」者有 66%；對維修保養工程完成後環境改善感到「非常滿意」及「滿意」者有 73%；對單位內整體維修保養服務感到「非常滿意」及「滿意」者則有 74%。結果顯示，約三成住戶認為維修保養工程未能令人滿意，仍存在一定改善空間。

表二：2019 及 2021 年受訪公屋住戶
對單位維修保養服務滿意程度

程度	2019 年	2021 年
工程質素		
非常滿意/滿意	71%	66%
普通	18%	22%
非常不滿意/不滿意	11%	11%
維修保養工程完成後環境改善		
非常滿意/滿意	73%	73%
普通	18%	20%
非常不滿意/不滿意	9%	8%
單位內整體維修保養服務		
非常滿意/滿意	77%	74%
普通	17%	20%
非常不滿意/不滿意	6%	6%

註：因四捨五入關係，數字相加未必等於 100%。

資料來源：房屋署

更嚴重的是，不少老舊公屋公用設施保養不足，嚴重殘破，部份單位內部及公共地方出現石屎剝落、鋼筋露出等情況，直接威脅居民安危。以樓齡超過 40 年的石硤尾邨為例，2021 年有失明老婦在單位內險被從天花剝落、大如桌子的石屎擊中，在向房屋署求助時，署方回覆正在安排維修，但要求她自掏腰包一併維修在事件中掉落損毀的冷氣機。由於她未能支付維修冷氣機費用，維修事宜因而受到延誤。其兒子事後上門探望時，更被剝落石屎插中腳部，需要送院治理。有居民亦反映，其單位廚房天花石屎剝落，只好自製膠帳篷遮擋塌下的石屎，以免做飯時被石灰甚至一整塊石屎「加料」。更有居民因單位整片天花石屎塌下，要緊急調遷。這些個案反映老舊屋邨的安全問題已經敲響了警鐘。

(3) 老舊公屋配套設施不足、設計落後，尤其不利長者居家安老。

截至 2022 年 3 月，房委會公屋共有 179,800 個長者戶、即所有住戶成員皆為 60 歲或以上，佔住戶總數比例由 2016 年的 18% 增加至 23%。隨著時代變遷，政府對居家安老越加重視，新建公屋已經引入不少嶄新設計，例如擴闊入口通道、走廊、單位大門闊度，方便輪椅使用者出入；增設無障礙通道、升降機、扶手、防滑地磚等，照顧長者需要。

新建公屋的長者友善環境，更加凸顯老舊公屋的配套設施不足、設計落後。由於落成久遠，多數老舊公屋例如南山邨、長青邨等普遍缺乏完善的安老護老設施，而且梯級數量多，公共地方缺乏空間增設無障礙設施，單位亦難增設無門檻或防滑設計，甚至可能出現廁所門妨礙輪椅進入等情況。對於這些情況不進行全面重建很難解決。

(4) 老舊公屋難以吸引更多商業機構進駐，對居民造成不便。

老舊公屋人口老化問題嚴重。根據 2021 年人口普查結果，於 1982 年起落成的樂華南邨是居民年齡中位數最高的主要屋苑，達 59.5 歲，而分別於 1981 年起及 1976 年起落成的麗閣邨和祖堯邨，居民年齡中位數亦分別高達 58 及 57.1 歲。

為了集中資源重點服務高增值客戶，近年不少商業機構在老舊公屋削減居民必要的服務。以銀行業為例，全港零售銀行的分行數目近年持續下跌，截至 2020 年 6 月共有 1,075 間，較 2016 年的 1,147 間減少達 72 間，不少老舊公屋在步行距離內，更沒有銀行分行。雖然部份銀行會作出彈性安排，以流動分行提供服務，然而截至 2021 年 2 月，全港僅有 6 間銀行的流動分行在 30 條屋邨巡迴，為數以萬計居民提供服務，明顯難以照顧長者及行動不便者的基本銀行服務需要。

老舊屋邨內的診所亦面對經營困難問題，影響居民求醫。有傳媒對其中 80 個公屋商場進行統計，發現約三成、共 26 個商場完全沒有以個人名義執業的西醫診所，其中長康邨等部份老舊公屋診所，自老醫生退休後沒有新醫生承租。

由此可見，老舊公屋居民居住環境惡劣，安居訴求突出。經民聯認為，透過推動大規模老舊公屋重建計劃，為公屋居民提供全新單位、全新配套、全新環境，能夠從根源上解決老舊公屋設計落後、久經使用而產生的各種問題，滿足居民與時並進的居住需要，是最直接、最有效回應「公屋居民要安居」的訴求的舉措，具有強烈的必要性和現實意義。

2、公屋重建不僅盤活「存量」，還可提升「增量」。

「增量」和「存量」是兩個經濟學概念。簡單而言，「存量」是指所擁有的全部可確指的資產或資源，「增量」則是指比原來增加的資產或資源。套用到公屋問題上，「存量」就是現時所有的公屋單位，「增量」則指每年新增的公屋單位。過去，政府為應付不斷增加的公屋申請者需要，一直將重點放在公屋「增量」之上，全力增加新的公屋供應，長期忽略通過公屋重建，在盤活「存量」的過程中，通過放寬一些限制，還可提升「增量」。

經民聯認為，推動大規模老舊公屋重建計劃，既能有效盤活「存量」，改善現有公屋單位的質素，提升老舊公屋居民的居住水平，同時能較大幅度實現「增量」，成為未來公屋供應的可靠來源，讓更多基層人士更快告別劣質「劏房」。

與此同時，現屆政府強調要「提量、提速、提效、提質」解決土地房屋問題，大規模重建老舊公屋正正能夠配合政策要求，做到單位提量、上樓提速、用地提效、生活提質：

(1) 單位提量：重建後可釋放 188.2 公頃土地，將可提供約 14 萬 2 千多個單位，較原有的 102,500 個單位，增加約 39500 個。

根據《長遠房屋策略》2022 年周年進度報告，2023/24 年度至 2032/33 年度的總房屋供應目標為 430,000 個單位，公營房屋供應目標為 301,000 個單位，其中公屋及「綠置居」供應目標為 210,000 個單位。這反映未來 10 個年度，平均每個年度需要供應 21,000 個公屋及「綠置居」單位。

然而，根據房屋局數字，截至 2023 年 6 月，連同房協出租單位，未來 5 個年度公屋及「綠置居」預測建屋量，全部低於《長

策》目標。其中，差距最大的年份為 2023/24 年度，預測建屋量僅有 12,900 個單位，與 21,000 個單位建屋目標相比，缺少 8,100 個單位。未來 5 個年度預測建成共 82,800 個單位，比建屋目標 105,000 個單位少 22,200 個單位，有出現斷層之虞。

表三：2023/24 至 2027/28 年度公屋/「綠置居」預測建屋量及與《長遠房屋策略》目標差距（單位）

年度	房委會公屋/ 「綠置居」 單位	房協出租 單位	總計	《長策》 目標	相差
2023/24	12,800	100	12,900	21,000	-8,100
2024/25	17,300	1,700	19,000	21,000	-2,000
2025/26	15,400	1,800	17,200	21,000	-3,800
2026/27	15,500	-	15,500	21,000	-5,500
2027/28	15,400	2,900	18,300	21,000	-2,700
總計	76,300	6,500	82,800	105,000	-22,200

註：單位數目計至最近的百位整數。

資料來源：房屋局

2022 年《施政報告》提出利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，在 5 年內興建約 30,000 個「簡約公屋」單位，增加約四分之一公營房屋供應，供輪候傳統公屋 3 年或以上人士申請入住。計及約 30,000 個「簡約公屋」單位，在未來 5 個年度，公屋預測建屋量將為 112,900 個單位，達到《長策》目標。固然，「簡約公屋」可以速建速用，先解決居住環境惡劣的劏房居民燃眉之急，有如「用錢買時間」，但政府必須同時加快興建傳統公屋，大幅增加供應，才是治本之道。

房委會於 2013 年年底完成檢視 22 條非拆售高樓齡屋邨的重建潛力，結論指有需要逐步規劃這些屋邨的重建。在這 22 條屋邨中，至今僅有華富（一）邨、華富（二）邨、美東邨較舊的兩座、西環邨及馬頭圍邨有重建計劃，涉及約 12,470 個單位。另外，房委會 2012 年首次引用「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，宣佈將白田邨其中 8 座重建，涉及約 3,500 個單位。

至於房委會已檢視但未有重建計劃的 17 條屋邨，以及另外 7 條最早在 1980 年前落成、且少於 10%單位在 1985 年或以後落成的屋邨，重建潛力十分龐大。經民聯估算，分階段重建全港 24 條老舊屋邨，可以釋放約 188.2 公頃土地，按照政府 350 公頃土地可興建約 330,000 個公營房屋單位，假設再減去 2 成土地作為公共設施等其他用途，重建後粗略預計將可提供約 14 萬 2 千多個單位，較原有的 102,500 個單位，增加約 39500 個。

表四：選定 24 條老舊公共屋邨

屋邨	最高落成 年份	面積 (公頃)	重建前 單位 數量
模範邨*	1952	9.6	700
和樂邨*	1962	3	1,900
彩虹邨*	1962	5.1	7,400
福來邨*	1963	3.8	3,100
坪石邨*	1970	5.4	4,600
愛民邨	1974	10	6,300
葵盛西邨*	1975	8.1	5,300
荔景邨*	1975	7.2	4,200

梨木樹 (二) 邨*	1975	8.7	4,300
瀝源邨	1975	9.8	3,200
興華 (二) 邨*	1976	5.6	3,600
麗瑤邨*	1976	6.1	2,800
南山邨*	1977	5.3	2,800
長青邨*	1977	16.6	4,900
漁灣邨*	1977	5.4	3,000
大興邨	1977	21.6	8,600
禾輦邨	1977	13.6	6,300
彩雲 (二) 邨*	1978	4.9	3,000
富山邨*	1978	2.2	2,300
象山邨*	1978	2.8	1,600
順利邨	1978	6.4	4,500
順安邨	1978	5.1	3,000
石硤尾邨* (只重建較 舊部份)	1979	9.8	9,200
彩雲 (一) 邨	1979	12.1	5,900
總計			102,500

註：*為房委會已檢視但未有重建計劃的屋邨。

資料來源：香港房屋委員會

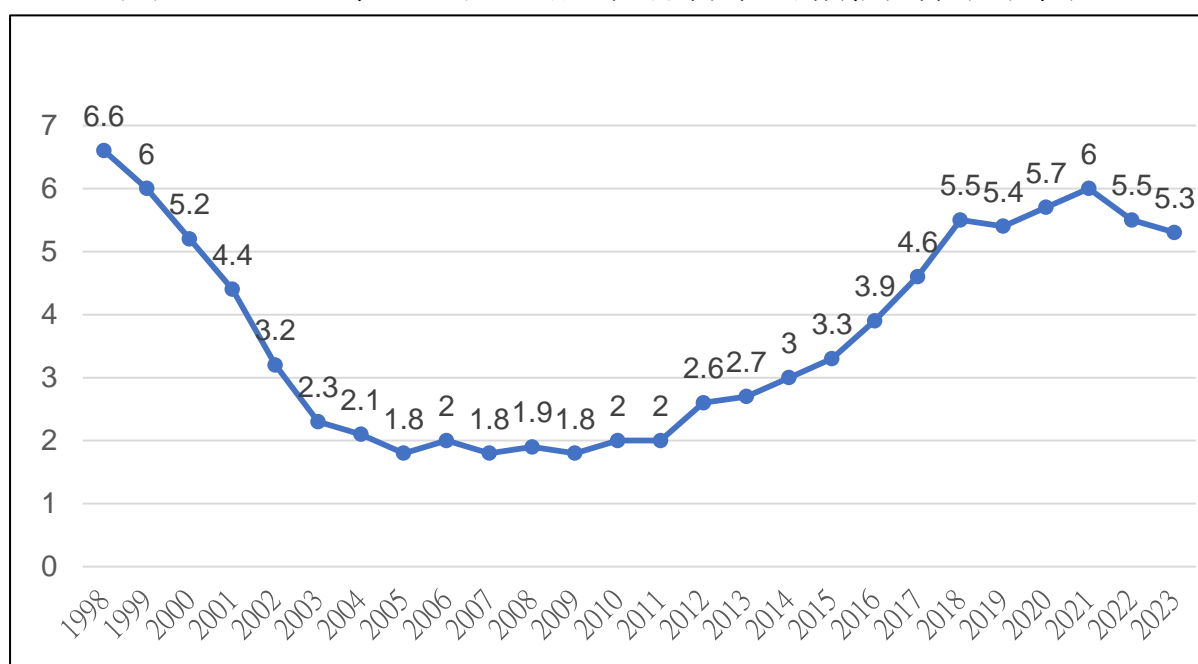
(2) 上樓提速：新增單位有助消化現時輪候冊上的申請，加快

上樓時間。

房委會數字顯示，2023 年 6 月底，約有 133,100 宗一般公屋申請（即家庭和長者一人申請），以及約 96,900 宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。

自 2011 年起，一般申請者的平均輪候時間就持續攀升，更一度長達 6 年，近年雖稍為回落，但仍遠高於房委會早年所定的「3 年目標」，亦與 2022 年《施政報告》提出在 2026/27 年度降至約 4.5 年的目標存在相當距離。

圖二：1998 年起公屋一般申請者平均輪候時間（年）



註：2023 年數字為截至 6 月底數字。

資料來源：香港房屋委員會

從數字上看，如果落實重建這 24 條舊屋邨，並提供達到上述估算甚至更多數量的單位，可以大幅消化現時輪候冊上的申請，

縮短申請者輪候時間。

(3) 用地提效：盡用地積比，善用寶貴的土地資源，提升土地使用效率。

受制於當時的建築技術水平，或因位處啟德機場航道上受建築物高度限制規管，或因按照當時社會的需要而興建，不少老舊公屋只有 10 多層甚至數層，因此單位數量相當有限，顯然未能盡用所在地皮的地積比，造成浪費。在現時建築技術進步，加上機場搬遷後市區大部分地區解除建築物高度限制下，重建老舊公屋，可透過增加層數，令單位數量有所增長，從而善用寶貴的土地資源，提升土地使用效率。

事實上，多條老舊屋邨的單位數量在重建後都有可觀增長。以美東邨為例，樓齡較高的美東樓及美寶樓將重建成 4 座不超過 40 層高的住宅大樓，提供約 2,800 個單位，為原本單位數量的 3.21 倍。白田邨 8 座重建後，單位數量增幅亦達 142%。

表五：正在重建/有重建計劃的屋邨重建前後單位數量對比

屋邨	重建前單位數量	重建後單位數量	增幅
白田邨 (較舊的 8 座及白田商場和社區會堂)	3,523	8,518	142%
美東邨 (較舊的兩座)	670	2,800	318%
華富(一)邨及 華富(二)邨	9,200	12,200	33%
西環邨	600	1,100	83%

馬頭圍邨	2,000	3,950	98%
------	-------	-------	-----

資料來源：房屋局

(4) 生活提質：公共設施及單位狀況得以改善，提升居民生活質素，帶來社區新氣象。

老舊公屋重建後，公共設施可以升級換代，以全新姿態示人，並且新增無障礙設施方便長者及行動不便者出入；重建後的單位煥然一新，居民可以告別石屎剝落、喉管破裂、窗戶鬆脫等風險，真正實現安居；屋邨整體規劃及設計亦可引入創新、民本元素，綠化及休憩空間增加，居民出入各座住宅、商場、公共設施、港鐵站和巴士站毋須日曬雨淋，邨內亦增設充滿社區特色和本土情懷的壁畫等藝術擺設，居民生活質素大大提升。

更重要的是，公屋重建帶來社區新氣象，與鄰近其他社區的新發展、新變化融為一體，共同推動舊區更新蛻變，激發社區活力。隨著單位數量增加，居住人口將大幅增加，推動區內公共服務提質擴容，商業活動越趨蓬勃，符合社會各界利益。

二、加快公屋重建七大建議

房委會於 1988 年推出大規模「整體重建計劃」，以 5 年為期和每年向前滾動的模式，分批將舊屋邨逐步拆卸並重建。在「整體重建計劃」進行期間，房委會每年都會審議及修訂一個以 5 年為期的重建推展計劃，根據環境條件和計劃的實際執行情況，確保計劃向前推行及實現。「整體重建計劃」涉及 566 座樓宇、近 63 萬公屋居民，並在 2010 年 1 月牛頭角下邨（二區）完成清拆後結束。重建完成後單位數目達到當年總數的 42%，大幅增加了公屋

供應並且改善社區。

然而，政府之後對公屋重建的態度卻轉趨保守，既在 2014 年 12 月公佈的《長策》明言，公屋單位的主要來源是新建屋邨，重建公屋在增加公屋供應方面只能扮演輔助角色，更沒有任何整體重建的時間表，以及在若干時間內重建舊單位數量、落成新單位數量等指標。

在 2022 年 11 月立法會有關公屋重建的辯論中，房屋局局長何永賢表示，由於重建屋邨需要動用大量新建單位作遷置，短期可供編配予正在公屋申請者單位數量會減少。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃會凍結一些本來可編配予更有迫切住屋需要的輪候人士的公屋單位，對輪候公屋的家庭有一定影響。當局認為，正在輪候公屋人士的住屋需要，比起已居於公屋的住戶更加迫切。

政府自 2010 年至今未有計劃大規模重建老舊公屋，而房委會目前則按四大原則決定是否重建個別屋邨，包括；樓宇結構狀況；修葺工程的成本效益；屋邨附近有否合適遷置資源；原址重建潛力。在政策掣肘下，由 2012/13 至 2021/22 年度，房委會僅完成 13 個重建項目，涉及 6 個屋邨及 3 個工廠大廈，提供約 19,900 個公屋、「綠置居」及居屋單位。

政府對於重建的保守態度，主要是擔心重建需要動用大量新建單位作遷置，對於短期的供應可能造成緊張，但長遠而言，大規模重建老舊公屋將可從根本上扭轉香港公屋供應不足的問題。更要看到的是，老舊公屋居民飽受衛生惡劣、石屎剝落、配套不足等問題所困擾，難言安居，政府卻稱劊房戶等公屋輪候者比老舊公屋居民更有需要，對重建屢作推塘，除了製造毫無必要的對立，更是漠視「公屋居民要安居」的強烈訴求。

單靠新建傳統公屋作為公屋供應主要來源，公屋建屋量很難

達到《長策》目標；即使計及「簡約公屋」供應，建屋量在未來數年勉強達標，居民在「簡約公屋」土地使用期屆滿後的居住問題也必須處理。公屋重建在不需要增加土地資源下，可帶來大量及穩定供應的公屋單位，縮短公屋輪候時間，更可同時滿足劏房及老舊公屋居民的安居訴求，一舉數得。

經民聯促請政府在「簡約公屋」投入服務的同時，一改過住保守取態，將重建公屋列作公屋供應的一大來源，盡快推動大規模老舊公屋重建計劃，分階段重建具有重建潛力、但未有重建計劃的 24 條老舊屋邨。具體建議如下：

1、必須設立公屋重建 KPI，爭取 10 年內啟動重建當中 12 條屋邨。

經民聯促請政府將大規模老舊公屋重建，作為回應「公屋居民要安居」的訴求的重要一環，並設立明確的指標，以便推進有關重建工作。政府應爭取在 10 年內啟動重建當中 12 條屋邨，並每年審視重建進度、制訂推展計劃，嚴格按照計劃令其逐步實現位。

同時，政府亦應盡早公佈計劃，讓受重建影響的老舊公屋居民、公屋申請者等持份者做好準備。有關做法可確保重建有序推行，既避免重建在同一時間集中在同一區域開展，對該區供受影響居民遷置的公屋資源構成巨大壓力，亦避免建造業界一時難以調動人手應付的問題。

2、爭取原區安置，集中動用同區單位安置受影響居民，減低重建阻力。

原區安置受影響居民是重建老舊公屋的一大困難。審計署曾於 2014 年指出，原區安置政策會嚴重妨礙房屋署的配屋安排及阻礙善用土地和資源，限制了未來推行重建計劃的靈活性。然而，為免受重建影響的居民舟車勞頓，減低他們需要跨區搬遷的不便，從而提高他們對重建的認同及支持，房委會應該延續原區安置政策，集中動用同區新落成及現有的公屋單位，安置受重建影響的居民。

例如石硤尾邨，目前仍有 19 至 24 座及 42 至 44 座未有重建計劃。同樣位於深水埗區的西北九龍填海區第 1 號地盤（東）項目預計於 2025/26 年度完工，提供約 2,600 個單位。建議將項目定位為石硤尾邨重建的接收屋邨，先安置部分座數的居民，同時在邨內硬地足球場等使用率較低的公共設施用地興建新廈，再安置其餘座數的居民，雙管齊下加快重建。

此外，麗瑤邨與計劃重建的葵安工廠大廈最短僅相距 600 多米，建議考慮將工廈重建後提供的約 600 個單位，用作安置麗瑤邨其中一座的居民，從而騰空該座啟動重建麗瑤邨，在落成新廈後再安置其餘座數的居民，以「螞蟻搬家」的形式完成重建。同時，亦可善用邨內露天公共運輸交匯處，在上蓋興建新廈，做到部分居民可原邨安置。

又以長青邨為例，青衣西路的一幅綠化用地改劃為住宅用途，以興建 3 座公營房屋，預計於 2034/35 年度落成，提供約 3,800 個單位。該項目與長青邨同位於青衣島上，有潛質成為長青邨重建的接收屋邨，安置受影響居民。

3、善用「組裝合成」建築法等高端技術，加快建屋進度，有需要時邀請央企支援。

「簡約公屋」廣泛應用「組裝合成」建築法（MiC），提升建屋效率。「組裝合成」建築法透過「先裝後嵌」的概念，先在廠房大規模生產結構框架、屋宇設施、室內裝修等預製組件，再直接運往工地裝嵌，以減省現場施工工序，從而大幅縮短建築時間、提升工地生產力和節省成本，更可避免工程受惡劣天氣影響。在香港爆發第五波疫情期間，中央安排多個央企參與援建方艙醫院，期間充分發揮「組裝合成」建築法高效、快捷的優點，其中位於青衣的第一所方艙醫院在短短 7 日已經完成興建。

除了採用「組裝合成」建築法外，目前建造業界亦應用建築資訊模擬（BIM）、機電裝備合成法（MiMEP）、可供製造及裝配的設計（DfMA）等高端技術，以降低成本、縮短時間。建議政府充分吸收「簡約公屋」及方艙醫院的建造經驗，在公屋重建中善用相關技術，壓縮建屋時間，加快建屋進度，同時減低建造業界人手不足的影響。

表六：目前建造業界採用的先進技術

技術	作用
「組裝合成」建築法（MiC）	預製組件在廠房大規模生產後，直接運往工地裝嵌，大幅縮短施工時間
建築信息模擬（BIM）	使用立體建築模擬軟件，建立建築資訊模型資料庫，涵蓋建築幾何結構、空間關係、地域性資訊、建築物元件數量及特性等資料
機電裝備合成法（MiMEP）	在廠房透過預製組件把多行業的機電裝置組裝成單模塊，運

	送至工地後再與其他模塊連接，完成多個屋宇裝備的安裝
可供製造及裝配的設計 (DfMA)	設計適合於現場安裝的預製組件，再選用具成本效益的材料與加工程式於工場內製造組件，減少現場施工程式，為整個工程提升質量、降低成本、縮短時間
企業數據管理平台	利用平台線上通訊和數據分析，系統化管理施工進度，改善工地與供應鏈管理，協助管控項目成本，以至更精準投標報價
智慧工地管理平台	集合人臉識別、物聯網、人工智能、雲計算等技術，採集並分析工地信息，輔助工地的施工管理和決策

資料來源：綜合建造業界人士

在第五波疫情期間，多項央企負責的工程在超乎想像的極短時間內完工，除了在 7 日完成興建第一所方艙醫院，全部 6 所方艙醫院亦在一個月內悉數交付，北大嶼山醫院香港感染控制中心更僅僅用了 4 個月就落成，比一般醫院需要 3 至 4 年才能建形成強大對比，成為香港建造業的一大奇蹟。事實上，央企具備龐大的企業規模、雄厚的資金實力、成熟的建築技術、豐富的管理經驗，是香港大量增建公屋的一大助力。更重要的是，以央企為代表的香港中資企業，是維護香港繁榮穩定的重要力量，不僅為

推動香港發展作出重要貢獻，而且也非常希望為香港的社會民生作出更大承擔。

政府可在有需要時爭取中央支持，邀請央企支援香港公屋重建的工作。央企負責的重建項目，不採取商業投標競爭的方式，由政府負責提供土地，由央企負責興建，並確保建築符合香港法例的要求，政府則向央企提供合理的成本費用。同時作出特別安排，整個工程由央企全面負責，全部人力物力皆由央企安排，並開通「綠色通道」，確保所有需要從內地輸入的物資和人員包括建築工人，能夠毫無障礙進入香港直接展開工程，以解決香港建屋能力、人手不足的問題。

4、善用「簡約公屋」，在老舊公屋附近用作接收屋邨，配合公屋重建。

政府強調「簡約公屋」具有重用價值，例如日後重建醫院宿舍、公屋重建時，「簡約公屋」亦可派上用場作臨時用途。市民普遍關注「簡約公屋」的成本問題，更不希望造成資源上的浪費，如果可以重用「簡約公屋」，將更加符合資源運用原則。事實上，與「簡約公屋」同樣以「組裝合成」建築法興建的過渡性房屋，就有重用模件的先例，大埔船灣黃魚灘項目就重用了深水埗「南昌 220」項目的 95% 模件，僅須進行重新髹漆、更換喉管等翻新工作。

建議在「簡約公屋」用地使用期屆滿後，將模件在計劃重建的老舊公屋附近覓址重用，用作安置受影響居民的接收屋邨，以配合公屋重建需要。

5、推出「發展商參建計劃」，讓私人發展商助力提升建屋效

率，並增加商場樓面面積，振興地區經濟。

為增加更多資助自置房屋供應，政府在 1977 年推出私人機構參建居屋計劃，邀請私人發展商參與，以補「居者有其屋」計劃之不足。根據計劃，私人發展商獲邀投標建屋用地，然後興建居屋單位。房委會會就私人參建居屋制訂特定要求，包括單位數目、面積和樓宇設施等，以及單位設計和用料方面的技術標準。

私人參建居屋的質素與房委會興建的居屋相若甚至更好，加上私人發展商較為靈活、毋須如房委會經過政府繁複的行政程序，私人參建居屋的建造效率往往更高，成本亦更低。然而，政府在 2002 年宣佈無限期停建和停售居屋，私人機構參建居屋計劃亦隨之停止。建議參考私人機構參建居屋計劃的成功經驗，推出「發展商參建計劃」，邀請本地發展商參與重建老舊公屋，讓私人發展商發揮優勢，提升建屋效率。

同時，政府亦可在私人發展商負責的重建項目中增加商場等商業樓面面積，並向發展商提供專營權，既增加發展商參與公屋重建的誘因，同時借助發展商的成熟管理經驗，將屋邨商場打造成振興地區經濟、激發社區活力的中心。

6、建議房委會與房協展開策略性重建項目，善用各自土地，解決土地資源不足。

九龍城現時有 3 條屋邨準備重建，包括屬於房委會的馬頭圍邨，以及屬於房協的真善美村及樂民新村。政府已將啟德一幅用地撥作重建真善美村，預計於 2026/27 年度落成，而真善美村原址就計劃用作重建樂民新村。建議房委會與房協加強合作，整合雙方土地資源，在該區展開策略性重建項目，待樂民新村在真善美

村原址完成重建後，房委會可在樂民新村原址重建馬頭圍邨，並在馬頭圍邨重建完成後，把該邨原址交回房協發展或作其他用途。

而在荔景，房委會的荔景邨、麗瑤邨及房協的祖堯邨都是超過 40 年樓齡的老舊屋邨，房委會及房協可先利用空置校舍、休憩用地或露天公共運輸交匯處興建接收屋邨，啟動其中一條邨的重建，之後透過互換土地，逐步完成策略性重建，解決欠缺用作重建及遷置的土地資源的問題。

7、地盡其用，盡用地積比，放寬高度限制，增加單位數量。

不少位處市區的高齡屋邨，已用地積比率明顯偏低，個別屋邨只有兩倍多，甚至比部分鄉郊用地更低。例如佔地 9.62 公頃的模範邨，僅提供約 670 個單位，即每公頃只有約 70 個單位，顯然未有善用寸金尺土的市區用地。建議盡用地積比重建老舊屋邨，做到地盡其用。以模範邨為例，如果以目前綜合發展區最高住用地積比率 6.5 倍、每個單位面積 35 平方米計算，重建後可提供逾 17,000 個單位。

在目前正在進行的白田邨及美東邨重建中，房委會都有向城規會申請放寬高度限制，其中白田邨十期主要部分高度限制由主水準基準上 122 米放寬至 132 米，而十三期高度限制由主水準基準上 130 米放寬至 157 米，預計單位數目增加近一成。建議在進行技術研究後，評估在基建、交通、環境等方面對鄰近居民不會構成重大影響下，盡量提高每座重建後的高度，以增加單位數量。

-完-