

## 訂立更高宜居標準 建設「幸福北都」

立法會日前通過無約束力議案，要求特區政府提高北部都會區人均居住面積，構建宜居「幸福北都」。香港土地有限，房屋問題長年困擾社會，其中居住空間狹小，更是市民感受最深的民生痛點之一。人均居住面積偏低，不但影響生活質素，也壓抑家庭發展、青年置業以至整體社會幸福感。正因如此，北都作為香港未來發展的重要引擎，我們就不能只着眼於其供地和建屋數字，更要把握這個難得的契機，以更高標準重新定義香港未來的居住模式。

北部都會區擁有逾 3,000 公頃新發展土地，是香港規模最大、最具戰略意義的新發展平台之一。既然北都是香港未來發展的重要增長極，規劃思維便不應停留在「盡快起樓、盡量塞樓」，而應從市民對美好生活的實際需要出發，將「住大啲、住好啲、住得更有尊嚴」納入整體規劃藍圖，讓北都成為香港邁向更宜居城市的重要示範區。

### 建立前瞻宜居基準

首先，特區政府應檢視現時公營房屋的人均編配標準。現行不少於 7 平方米的人

均居住面積標準，早於 30 多年前訂立，與今天社會對居住質素的要求已明顯脫節。隨着公屋輪候時間已有所縮短，特區政府更應有條件由「解決有無」進一步走向「改善優劣」，尤其可考慮在北都的公營房屋項目先行先試，把人均編配標準提升至不少於 10 平方米，藉此為未來房屋政策建立更具前瞻性的宜居基準。

北都的規劃亦必須回應青年與家庭的實際需要。青年人面對高樓價和高租金雙重壓力，不少人即使有意建立家庭，亦往往受制於住屋條件而卻步。若特區政府能研究將 95%按揭保險安排擴展至購買北都指定一手居屋的白表青年，便有助降低置業門檻，創造更有利條件讓青年向上流動。同時，北都的房屋設計亦應增加適合多人家庭及多代共居的大戶型供應，透過以人為本的單位設計，為家庭發展創造更有利條件。

除了公營房屋，私人住宅發展同樣影響北都的整體面貌。過去香港住宅市場長期受「納米樓」主導，反映市場在高地價、高成本環境下，容易偏向追求細單位供應。特區政府要將北都建設得真正宜居，就必須在土地政策和規劃工具上作出適度引導，例如透過賣地條款、地積比率獎勵等措施，鼓勵發展商興建更多符合宜居標準的中大戶型單位，避免北都重蹈市區住宅空間愈起愈細的覆轍。

打造完整原區生活圈

「幸福北都」絕不能只以單位面積衡量。住屋空間改善只是起點，社區配套、交通基建、醫療服務、教育資源及產業布局是否同步到位，才真正決定市民能否安居樂業。北都不應只是供人睡覺和通勤的「睡房新城」，而應成為集居住、就業、教育、醫療和休閒於一體的現代化新中心。特區政府必須堅持「同步規劃、同步建設、同步啟用」，加快推進交通網絡、社區設施、私營醫療服務及大學城等項目，創造更多原區就業機會，讓居民不必跨區奔波，也能享有完整生活圈。

國家強調推動房地產高質量發展，香港在融入和服務國家發展大局的過程中，更應善用北部都會區這個關鍵平台，探索高質素城市建設的新方向。北都不只是土地開發項目，更承載着香港未來生活模式轉型的期望。只要特區政府展現決心和承擔，敢於以更高宜居標準推動規劃和建設，北都完全有條件成為港人安居樂業、引以為傲的幸福都會。