

把握北都發展機遇 改善港人居住環境

香港人「住得細」、「住得貴」成為困擾香港社會多年的深層次難題，因為只有當居住單位擁有一定面積，才能有充足的空間，將各種傢具、衣物及個人物品擺放得「整齊齊齊」，市民的家居生活才會安穩舒適。根據 2021 年人口普查的數據，香港家庭人均居住面積只有 16 平方米，遠低於新加坡、深圳，甚至東京等城市，主要原因是香港 740 萬人集中居住在 7% 已開發土地。不過，隨着北部都會區發展的持續推進，其將會成為香港創科及新興產業的核心之餘，更供應 3,000 多公頃新發展用地，預計能夠提供超 50 萬個住宅單位用地，有望成為改善香港市民居住環境的重要契機。

目前，全港有 270 萬名市民居於公屋及居屋等各類型公營資助租住或出售房屋，而公屋則為基層居民提供了重要居所。現時公屋編配標準為每人 7 平方米的室內樓面面積，而在 2020 至 2024 年落成供應的公屋單位中，超過半數是面積低於 21 平方米的小型單位，這些因素某程度成為香港市民居住面積狹小的原因之一。

筆者固然明白及理解，在過去土地嚴重短缺的情況下，特區政府限制公營房屋單

位的面積是無可厚非。不過，隨着北都日後將提供超過 50 萬個住宅單位用地供應，特區政府亦在《長遠房屋策略》中表明，北都住宅用地整體規劃大致沿用公營房屋佔七成、私營房屋佔三成的比例，當局絕對有條件及空間在北都試行增加公營房屋人均居住面積，以改善基層市民的居住環境。

現時，當局經已確認在北都規劃中，採用將住宅單位平均面積增加 10%至 20%的假設，從規劃源頭落實較高的居住面積標準，有關舉措無疑是為增加市民居住面積踏出重要一步。

就此，筆者期望當局在北都新發展區的公營房屋項目中，率先將人均編配標準由現行的 7 平方米，增加 20%至 8.4 平方米，並按照有關比例增加新建公營房屋的單位面積，調整公營房屋不同面積單位的供應比例，以及增加更多三至四人、四至五人單位供應比例，由現時低於五成，增至超過五成；同時，加大居屋、綠置居等公營資助出售房屋的供應量，讓更多基層市民能夠「上車」置業。

與此同時，當局更可以在北都新發展區利用創新的規劃方式，善用住宅單位用地有效緊密連結的優勢，將每個社區內必須的社區設施，例如街市、社區會堂等，集中興建在一些大型的綜合社區建設用地之內。如此一來，一方面可以發揮規模效應，為更多的居民提供所需的社區服務；另一方面，可讓每個社區節省得來的

社區設施用地，改為休憩用地，甚至增加停車場等，為區內居民提供更完善及便利的生活設施。

不少香港人經常將「住喺白鴿籠」、「住得豆腐罎咁細」掛在嘴邊自嘲，可見居住空間狹小、居住環境差劣的問題根深蒂固。因此，筆者期望，特區政府能夠把握北都發展的機遇，設法增加基層市民的居住空間，讓基層市民能夠有獲得感及幸福感。