

# 「家有長者」優先揀樓配額 擬平分至各屋苑

## 政策研優化 單身族有望買靚居屋



現時每期居屋推售，參加「家有長者計劃」的申請者都會優先揀選約三成單位，導致「其他申請者」揀樓時已難揀選受歡迎的屋苑。新任房屋署署長羅淑佩表示，會考慮將三成「優先揀樓配額」平均攤分到各屋苑；房委會亦會研究延長二手居屋的按揭貸款擔保期，以促進流轉。至於有建議將「公屋富戶」審查的豁免年齡由60歲上調至65歲，她指社會一向在分配資源上對長者較為寬鬆，貿然收緊或會被社會認為罔顧長者需要。

有房委會委員歡迎房委檢討「家有長者」優先揀樓安排，預期新安排下，揀樓優先次序排最後的單身申請者，亦可望揀到受歡迎地區的居苑和單位。



▲房委會昨日召開大會，新上任的房屋署署長羅淑佩(小圖)表示，一旦收緊公屋富戶豁免審查年齡及租金水平，憂慮會引來長者極大反響。

▲政府表示，在未來的銷售居屋單位時，會探討平均「家有長者」分配名額至各地區屋苑的建議。資料圖片

大公報記者 劉碩源

房委會昨日舉行公開例會，本月升任房屋局常任秘書長兼房屋署署長的羅淑佩首次以委員會副主席身份出席會議，回應委員於上月房委會周年特別公開會議上表達的建議及關注。

### 高齡居屋按揭擔保期擬延長

房委會委員之一的公屋聯會總幹事招國偉前在大會上建議，檢討「家有長者」優先揀樓安排。羅淑佩表示，留意到參加「家有長者」計劃的居屋申請者，大多傾向會選購較受歡迎地區的居苑和單位，對於有委員提出將「家有長者」的30%配額，平均分配到各個推售屋苑，讓其他申請類別的申請者亦可選購較受歡迎地區的屋苑，房委會認為安排或會延長揀樓程序，但有其優點，房委會將會在未來的銷售單位進一步探討有關建議。

議。

對於有委員關注現時不少居屋單位樓齡漸高及剩餘按揭貸款保證期漸減，影響居屋第二市場下置業人士獲銀行批出按揭的成數和按揭還款年期，羅淑佩指，會考慮延長高樓齡二手居屋的按揭貸款擔保期，以促進流轉。

### 富戶豁免審查年齡無意收緊

至於有建議將「公屋富戶」審查的豁免年齡由60歲上調至65歲及提高現時公屋富戶額外租金的水平，羅淑佩對兩項建議均有保留。她表示，退休人士通常靠積蓄生活，社會一向在分配資源上對長者較為寬鬆，貿然收緊或會被社會認為罔顧長者的需要；若大幅提升額外租金，公屋富戶須要繳交的租金將接近甚至超過市值租金，但公屋旨在協助無法負擔私人租住單位的人士解決住屋問題，向租

戶收取高於市值的租金並容許繼續長期居住，未必符合政策原意。

身兼房委會主席的房屋局局長何永賢會後見傳媒時重申，涉及長者公屋富戶政策要小心考慮，強調一直嚴格打擊濫用公屋，目前已與土地註冊處建立機制，審查公屋住戶是否擁有物業。

招國偉歡迎房委會接納建議，檢討「家有長者」優先揀樓安排。他指出，有關安排不涉房屋條例修訂，技術上亦不難做到在每個屋苑設揀樓配額，希望最快在推售今年綠置居時實施新安排。他預期，在新安排下，一般家庭申請者及單身人士都可望揀選到受歡迎地區的居苑和單位，「單身申請者由於優先次序排最後，以往揀樓時往往只能選擇偏遠地區的細單位，若每個屋苑配合，他們即使亦只能揀細單位，但亦可望揀到市區屋苑。」

## 發展局：房協接手油柑頭項目合理

【大公報訊】記者劉碩源報道：荃灣油柑頭「港人首次置業」項目早前流標，房屋局邀請香港房屋協會承接項目。發展局局長甯漢豪表示，地皮能否賣出涉及多種因素，政府不會平賣土地，而首置房屋涉及資助成分，交由房協接手是合理安排。房屋局局長何永賢表示，事件顯示當局提供資助房屋單位的決心，以回應市民

的需求。她相信房協有能力負責該項目。

發展局局長甯漢豪昨日見傳媒時被問到油柑頭首置項目流標是否因政府不肯降低地價，她表示，土地能否賣出涉及不同因素，包括發展商對市場前景的評估、對地皮的看法及自身市場策略等，亦要達到政府的底價。

房屋局局長何永賢表示，市民對資助房屋的需求及期望相當大，所以局方定下目標努力進行，相信房協有能力承接首置項目，而過往房協亦有使命做了不少先導計劃，今次亦願意嘗試，至於財務安排及其他細節等，將與房協合作做好項目。

至於在市場淡靜下會否影響「樂建居」等私人發展商參建居屋項目進展，何永賢認為在現時經濟環境下，發展商可能較為審慎，但相信有各自考慮，不能一概而論。



▲發展局表示，將油柑頭「港人首次置業」項目由房協接手是合理做法。資料圖片

## 房協「智慧工地安全」系統年底前應用

### 智能頭盔會發警報保工友安全

【大公報訊】記者易曉彤報道：為提升地盤安全，香港房屋協會引入「智慧工地安全」管理系統，包括透過無線射頻識別技術、智能頭盔和手錶等，實時監察工地施工情況，加強風險管理。系統已於房協啟德專用安置屋邨項目完成應用測試，將於今年稍後正式在地盤應用。房協亦在今年起實施安全支付計劃，在標書上預留相當於上蓋工程金額0.4%至0.5%的款項，以支付承建商採用「智慧工地安全」管理系統等安全措施，預計未來十年會花費約2億元。



▲重型機械操作區域偵測警報系統若偵測到有工友的RFID標籤頭盔接近警戒範圍，剎車便會主動發出警報警響。

### 配合手錶偵測心跳血壓

房協將於未來10至20年落實25個房屋建造項目，其中16個正處於建造階段，房協總監（工程策劃）楊啟裕形容，房協將迎來建屋高峰期，除要準時交付工程外，亦要重視工程質素和安全。為提升工地安全，房協引入「智慧工地安全」管理系統，透過創新科技和通訊網絡，將地盤施工情況等數據傳送至中央管理系統，以進行實時監察和分析，識別安全隱患。今年年初，房協將「智慧工地安全」管理系統列為招標條款之一。傳統的工地頭盔一般只用於保護頭部安

全，阻擋高空墜物，但在「智慧工地安全」管理系統下採用的智能頭盔，有更多用途。智能頭盔配合手錶使用，能偵測工友的心跳、血壓和體溫，並進行實時定位追蹤。地盤管理人員能監察即時數據，有需要時可及時跟進。楊啟裕表示，「智能頭盔」已率先在啟德1E1專用安置屋邨上蓋工程完成工地應用測試，預計最快今年底可於高危工作區域採用，日後會全面應用在房協所有地盤。智能頭盔上亦設有無線射頻辨識標籤，地盤一些重型機械，例如剎車，會裝有感應器。當感應器偵測到有工友接近警戒範圍，剎車會主動發出警報警響，提醒操作員和工

友，消除機械運作時的「盲點」，減低風險。

### 預計未來十年花費約2億元

智能頭盔上的無線射頻辨識標籤，亦載有工友的工作許可證等紀錄，工友進出地盤高風險限制區域，如密閉空間、升降機槽及地下渠管道時，設於出入口的感應器，會掃描工友頭盔上的無線射頻辨識標籤，若偵測到工友進入未經授權的區域，會觸發警報並即時通知地盤主管，有效管理工友出入地盤不同風險的工作區域。

此外，為確保承建商切實執行職安健措施，房協在所有新招標工程合約加入「安全支付計劃」，在合約中預留充足的既定金額，讓承建商推行所需的安全措施，包括全面採用「智慧工地安全」管理系統。

楊啟裕又表示，以往安全支付是比較籠統的要求，承建商容易在投標時忽略，未來會考慮在標書上列明特定設施。因應要實施「智慧工地安全」管理系統，房協在「安全支付計劃」平均預留每個合約總額大約0.4%至0.5%。房協未來十年的上蓋工程約為300至400億元，即安全支付約為2億元。

## 首個鋼材組裝住宅 乙明邨長者屋年底落成

【大公報訊】房協將迎來建屋高峰期，為提升建屋速度及質量，房協在2018年開始試行「組裝合成(MiC)」建築法，並引入建築信息模擬技術及數碼工程監督系統等科技。房協總監（工程策劃）楊啟裕表示，房協在引入新技術的同時亦非常重視施工安全，例如考慮到MiC涉及大量重型吊運和吊裝操作，房協在每個項目會聘請專責重型吊裝的工程顧問，做好吊運前的風險評估和工作方針，嚴格控制吊運安全。

楊啟裕表示，房協位於沙田乙明邨的長者房屋「松悅樓」，是香港首個採用鋼結構組裝合成的住宅項目，提供64個單位，每個單位由2個「箱子」組成，項目上半年開始吊裝工序，預計今年底落成。至於洪水橋/廈村新發展區專用安置屋邨第一期甲項目，是全港首個採用混凝土組裝合成的資助出售房屋，共300個單位，每個單位由4個「箱子」組成，將於下月中完成吊裝。與傳統的施工方法比較，採用「組裝合成」建築法能減少三分之二的地盤施工人數。

服務房協23年的楊啟裕將於今年10月卸任。接任房協總監（工程策劃）的張冠華表示，房協將推動更多可持續發展措施，為建設香港成為宜居城市再出一分力。



▲沙田乙明邨「松悅樓」是全港首個採用鋼結構MiC興建的長者房屋，預計今年年底落成。

## 「光榮米線」駱駝漆店違契停業 同廈多家食肆同被控

【大公報訊】位於觀塘駱駝漆大廈的「光榮米線」涉違契停業，食環署指「光榮米線」未領有效食物業牌照，由去年至今共接獲14宗相關投訴，並向有關負責人提出6宗檢控。發展局局長甯漢豪昨日表示，相關工廠只容許工業和倉庫用途，如果用作食肆，就屬違契，而涉及的工廠大廈其他同類單位，都有收到地政總署執法行動通知。對於有報指，同層有其他同類商舖表

示未有接獲地政總署通知。甯漢豪指出，違契就是違契，不能因為一個單位違契，其他同類單位未收到執管通知，就指責地政總署做得不對。她強調，工廠大廈若進行涉及人流時常出入的業務，都有安全隱患，鼓勵地政總署必定要逐步進行執管。地政總署表示，九龍東地政處因應投訴，上月巡查大廈的懷疑違契約單位，向4個單位的業主發出警告信，要求在指定時間內糾正違契事宜。

食環署表示，「光榮米線」未領有署方簽發的有效食物業牌照，去年至今共接獲14宗相關投訴，並向負責人提出6宗檢控。署方昨日再派員巡查大廈，發現有人無牌經營食肆，提出9宗檢控，而「光榮米線」則未有營業。署方又指，大廈內共有60個處所持有署方簽發的有效牌照，在2022年至上週日，署方曾派員巡查大廈內的食物業處所超過360次，並提出38宗檢控。

### 地政總署近年處理工廈涉違契數字

	2021年	2022年	2023年(首半年)
證實違契及於年內發出警告信個案	344 81 2	519 86 2	220 51 4
證實違契及於年內把警告信送交土地註冊處個案	148 39 2	205 43 2	85 25 1

註： 為「九龍東地政處」統計數字 為「觀塘駱駝漆大廈」統計數字 資料來源：地政總署