

凌嘉勤：理順收地安排 讓居民無縫入住

# 房協助力北都發展 擬建更多安置屋邨

獨家專訪



北部都會區將是本港未來房屋供應重鎮，新上任的香港房屋協會主席凌嘉勤接受《大公報》專訪時表示，任內首要確保房屋項目如期落實，包括確保專用安置屋邨如期供應，協助理順收地安置安排，助力北都發展。

他認為，房協日後可承擔更多北都專用安置屋邨發展項目，亦會協助做好「地區營造」，幫助提早遷入北都的居民安居樂業。

大公報記者  
曾敏捷、梁少儀（文）  
麥潤田、鄧浩朗（視頻）



▲房協主席凌嘉勤表示，房協日後可承擔更多安置屋邨項目，助力北都發展。  
大公報記者麥潤田攝

◀為解決北都發展的徵地及安置問題，當局提出興建安置屋邨，讓受影響居民入住。  
大公報記者攝



掃一掃有片睇

「（上任後）已經去了幾個地盤，剛去了洪水橋的專用安置屋邨，那邊的資助出售房屋開始入伙，（我們）特意過去送鑰匙給第一戶居民，他們是流浮山寮屋居民，住了過渡屋一年多，現時遷入新居相當開心，我都覺得好開心。」凌嘉勤於9月中履任房協主席，他上周接受《大公報》專訪，分享上任後的工作及未來工作重點。

## 房協建屋任務進高峰期

他說，房協現時承擔的建屋任務是歷史高峰期，有20多個興建及規劃中的項目，未來五年會有逾1.7萬個單位落成，任內首要確保單位如期供應。

房協現時負責多個專用安置屋邨項目，安置受政府發展清拆行動影響的合資格住戶，當中三個在北部都會區，分別位於洪水橋／廈村、粉嶺百和路和古洞北。

凌嘉勤曾出任港深合作策略規劃顧問，協助政府制訂《北部都會區發展策略》。他認為，北都發展其中一個困難是徵地及安置，而專用安置屋邨是特區政府的創新措施，有助理順收地安排，故房協非常重視專用安置屋邨項目，希望可以配合北都發展時間表，讓受影響的居民無縫入住安置屋邨。

凌嘉勤透露，政府正與房協商討，能否讓房協承擔更多項目，而房協正審慎檢視。



▲「樂翹軒」是位於洪水橋／廈村新發展區的專用安置屋邨。

北都是日後房屋供應重鎮，凌嘉勤估計，房協未來在北都會承擔更多項目，特別是專用安置屋邨項目，「（北都）還有很多發展及遷拆，包括流浮山、新田、牛潭尾等，我們估計可能要承擔更多項目，但現階段要很小心考慮我們的能力，要確保在承擔新項目之餘，運作可持續。」他相信，房協發展專用安置屋邨的經驗及質量，可令居民有足夠信心。

「我們會大力配合政府發展北都，除了發展專用安置屋邨，我們也在北都建立跨代共融的社區。」凌嘉勤舉例，百和路安置屋邨項目涵蓋出租公屋、資助出售房屋以及長者房屋，是跨代共融社區的很好嘗試，附設安老院、幼稚園、醫療設施、餐廳、商場、街市等配套，除可服務屋苑居民，亦可服務社區，發揮「社區營造」功能。

## 做好「社區營造」助居民融入

凌嘉勤認為，除房屋發展，北都發展另一重點是推動「社區營造」，讓社會服務配套跟上居民需要，例如協助已經提早遷入北都的居民，包括入住新界過渡房屋居民，助他們熟悉周邊社區、習慣當區生活，更了解北都的發展，讓他們在北都安居樂業，享受到北都發展的「頭啖湯」。

凌嘉勤說，北都除了是香港未來土地供應重鎮，更是推動創科產業發展的重要基地，故房協去年已率先在北都啟動創科產業項目，與數碼港合作，成立本港首個房地產科技共享工作室，協助初創企業開發房地產科技產品及方案。房協為參與的初創公司提供開發資助、安排職員分享房屋發展及管理的知識和經驗，並提供實際應用場景。首輪計劃有13間初創公司參與，工作室稍後會迎來第二批參與者。凌嘉勤期望工作室孕育更多可在房地產範疇應用的高科技產品。

## 明年首季推新盤 家有「長者」「初生」先揀樓

### 最新政策

房協主席凌嘉勤接受《大公報》專訪時表示，房協的資助出售房屋項目都是「建好就賣」，不會因樓市下行而推遲發售。他預告房協最快明年首季推售新一期資助出售房屋，屆時將參考政府最新政策，引入「家有長者」、「家有初生」優先揀樓安排，並為40歲以下青年及屢次向隅居屋申請者提供多個抽籤號碼。

### 屢次未抽中 多獲一號碼

房協未來五年將有超過1.7萬個單位落成，包括逾萬個資助出售單位。凌嘉勤表示，房協最快明年首季推售新一期資助出售房屋，但基於一手住宅銷售限制，暫未能透露詳情。地政總署資料顯示，房協現有有三個資助出售房屋項目已申請預售樓花，包括啟德沐縉街2號、粉嶺馬會道288號、安達臣道石礦場安禧街22號。不過，啟德項目屬於專用安置屋邨，用作真善美村重建調用地及配

合政府清拆及市區重建。

凌嘉勤預告，新一期資助出售房屋將參考政府最新政策，包括引入「家有長者」、「家有初生」優先揀樓安排、為40歲以下青年及屢次未獲抽中的居屋申請者提供多個抽籤號碼等；申請資格將按照公布銷售安排當日房屋委員會採用的白表申請人入息及資產限額。至於單位定價，會參考最近一期居屋折扣、市場情況等一籃子因素考慮。資料顯示，對上一期居屋是以市價七折定價。

今年施政報告提出房委會進一步完善置業階梯，凌嘉勤表示，房協會配合政府的政策方向，檢視規劃中的項目是否有空間增加資助出售房屋項目比例，「未來五年的項目已經在興建階段，無辦法改，主要是看之後的項目，會視乎每個項目的情況，小心檢視。」

至於是否有出租及出售房屋目標比例，例如六比四，凌嘉勤未有正面回應，但認為完善置業階梯是鼓勵置

業，應該有不同大小、不同售價的單位供應，讓有不同需要、不同負擔能力的人都可以買到合適單位。

政府支持青年購買資助出售房屋，素有「房屋實驗室」之稱的房協會否考慮發展特定的青年置業項目？凌嘉勤表示，現沒計劃發展特定青年置業項目，相信資助出售項目提供不同面積單位，並預留指定配額予單身申請者等安排，可助青年置業。

### 「建好就賣」不會推遲發售

房協去年底推售的「朗然」，按機制定價後，以市價六二折出售，成為歷來首個虧損的資助出售項目。凌嘉勤表示，暫看不到機制有很大的問題，定價有客觀參考，須實事求是，部分地區配套設施、交通好，定價就能高些，反之亦然。他說，資助出售房屋是剛性需求，即使近期的超額申請倍數回落，但仍超額十多倍，故房協項目都是「建好就賣」，不會因樓市下行而推遲發售。

## 解決房屋問題 造地步伐不能停

### 掌主導權

曾任規劃署署長的房協主席凌嘉勤認為，香港面對人口及樓宇同時高速老化的挑戰，「雙老化」問題最尖銳是在舊區，不但長者及舊樓密集，很多舊樓被改裝成劏房，居住環境惡劣，更有安全隱患，現時是處理劣質劏房的合適時機，重申解決房屋問題的關鍵是持續增加土地供應。

「現時政府手上的籌碼多了，是時候開始處理劣質劏房。」凌嘉勤說，隨著過渡性房屋供應增加、簡約公屋陸續落成，整體房屋供應持續增加，政府現時提出處理劣質劏房正是合適時機。他相信，隨著房屋供應增加，毋須太擔心有人會因為取締劣質劏房而無家可歸。

凌嘉勤強調，解決房屋問題的關鍵是持續增加土地供應。他認為，政府可因應市場情況，調控推出用地的節奏，發揮主導角色，但前提是政府有足夠土地。他重申造地需時，做好發展用地的規劃、基建、社區設施配套等，更是長時間的工作，造地工作不能停。

「房協（在解決房屋問題）的角色主要是房屋供應，但亦需要政府提供土地，若要進行高密度發展，提供更多單位，更是需要政府的基建發展配合。」

## 更新屋苑設施 做到居家安老

### 促進共融

房協主席凌嘉勤表示，配合政府居家安老政策，房協其中一個工作重點是繼續發展長者房屋，粉嶺百和路專用安置屋邨內的「長者安居樂」項目，將是北部都會區首個長者房屋；多個房協項目的公共空間，包括啟德1E1項目的平台公園，將引入「跨代共融」設計概念。

凌嘉勤表示，房協很多居民是從年輕住到年老，房協會繼續多管齊下照顧他們的福祉。多個項目重新設計公共空間，舉例早前與理工大學賽馬會社會創新設計院合作，重新規劃設計乙明邨公共空間，希望鼓勵長者多到戶外活動，與社區保持聯繫，亦能吸引兒童到此玩樂，使之成為跨代共融的空間；啟德項目的平台公園亦引入長幼共融的公共空間設計概念；重建後的明華大廈每層都設有一個較大的空間，可供居民聚集。

除了優化硬件配套外，房協亦透過「房協友里」義工服務，鼓勵長者居民走出家門，融入社區。凌嘉勤又提到，房協會參考房屋局的「幸福設計指引」，鼓勵居民與社區保持聯繫，加強歸屬感。

## AI預測山泥傾瀉風險 準確率逾九成

【大公報訊】記者鍾佩欣報道：極端天氣變得頻繁，西北太平洋及南海於本月曾同時出現四個熱帶氣旋，是1961年以來首次；去年9月的一場世紀暴雨，導致廣泛地區發生山泥傾瀉。土力工程處計劃明年三月，試用人工智能提升山泥傾瀉風險評估能力，其準確率高達九成以上。

### 分析暴雨前後的山體變化

氣候變化議題愈來愈受關注，房協展覽中心新一輪社區參與活動以氣候變化為主題，介紹氣候變化相關資料。土力工程處處長及副職務處長張偉文於日前出席活動啟動禮時表示，本港去年發生601宗山泥傾瀉，較2022年的70多宗，急增7倍，相信是極端天氣帶來的大暴雨所致。該處除了透過斜坡定期維修，更會透過科技衛星、機器人等評估山泥傾瀉風險，

分析暴雨前後的山體變化。

張偉文表示，明年三月將試行人工智能提升山泥傾瀉風險評估能力。他稱現時是根據天文台雨量，推測未來24小時山泥傾瀉風險，並透過天文台發出特別提示，但實際地形、地質等與山泥傾瀉有密切關係，利用人工智能進行動態評估，可更準確全面評估受影響地區風險及宗數。人工智能試行是覆蓋全港，曾利用過往數據推測已發生山泥傾瀉情況，比如輸入超強颱風「山竹」的暴雨數據，評估風險的準確率高達九成以上。

今輪社區參與活動於油麻地駿發花園的房協展覽中心舉行，為期半年，包括專題展覽、互動體驗工作坊及專題演講等。房協表示，期望將氣候變化訊息推廣至一萬名市民，鼓勵大家坐言起行，合力推動預防工作，甚至改變行為習慣，節能減排。

## 政總淋油案 46歲無業女被捕

【大公報訊】記者古卓勤報道：金鐘夏慤道政府總部19日晚遭淋紅油，警方經調查後昨早上以涉嫌刑事毀壞拘捕一名46歲無業的本地女子，現正被扣查，稍後會被檢控。

### 疑因情緒問題犯案

在19日晚上8時許，有一個裝有紅色油漆的玻璃樽從連接政府總部行人天橋的平台被拋擲到夏慤道，擊中政府總部的花槽及夏慤道行人路。事件中無人受傷。警方經調查及翻查閉路電視片段後，港島總區刑事部鎖定疑犯身份，昨早在大角咀將她拘捕，警方在被捕人居住的文咸東街她犯案時身穿的衣服、波鞋及手抽袋，均沾有疑似紅油，相關證物及後會進行化驗，初步調查相信被捕人是單獨犯



▲政府總部日前遭人淋紅油，警方調查後昨日拘捕一名無業女子。