

「五年規劃」增加人均居住面積

為對接國家「十五五規劃」，香港特區政府正編制首份「五年規劃」，預計在今年年底公布，當中其中一個範疇是關於土地房屋及北部都會區，就此，筆者認為政府應從中正視香港居住空間小的問題，特別是北都屬於新發展區，在規劃上較具彈性，筆者建議政府逐步增加公屋、居屋的人均居住面積，藉以提升市民的幸福。

在「十五五規劃」中亦有提及要改善居住環境，如在「推動房地產高質量發展」的章節中明確指出「加快構建房地產發展新模式，健全多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，實現更高水平住有所居。」有關內容涵蓋公營及私營房屋，如「優化保障性住房供給，強化城鎮低收入住房困難家庭住房保障」、「建設安全舒適綠色智慧的『好房子』」等，足見國家十分重視居住環境和空間，香港應當效法

跟從。

然而香港人均居住面積細小，根據《2021年人口普查》的數據，香港家庭住戶的人均居所面積中位數約為16平方米（約172方呎），與2023年一條政府宣傳片中所提及的約170方呎相若，而宣傳片中亦提及上海、新加坡、深圳的人均居住面積為260、270、300方呎，全部均遠高於香港。此外，《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》中亦有提到的人均居住面積應以為215至237方呎（約20至22方米）目標，足證香港人均居住面積並不理想。

告別人均16方米

提升人均居住面積並非一朝一夕，筆者認為目前正是開始規劃的合適時機，藉以回應社會對擁有更寬敞生活空間的期望。具體而言，考慮到發展局已表示未來10年「熟地」預測量已經完成，相信未來土地供應足夠而穩定，筆者建議從公屋、居屋開始，逐步增加居住面積。

事實上，由2022年2月底開始，所有政府賣地項目、鐵路物業項目、市區重建局項目，以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，訂明每個單位的實用面積至少要達26方米（約280方呎）；而公營房屋方面，2022年《施政報告》已

提出為新建單位面積「封底」，香港房屋委員會於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方米，可見政府亦有增加居住空間的決心。

先從公營房屋開始逐步增加

然而，筆者認為單位面積「封底」並不足夠，因規管了單位面積，卻管不了居住人數，如在相關單位居住2人，人均居住面積只剩13方米，同時根據《房屋統計數字2025》，房委會公布的公屋租戶人均居住面積平均數亦只有14.1方米。若要改善有關情況，政府在規劃新公屋、居屋——特別是位於新發展區的新公屋、居屋時，需以人均居住面積為考慮基礎，適當有序增加居住空間。

筆者理解部分市民或會擔心有關建議會延長公屋輪候時間。就此，筆者在此強調要讓市民安居樂業，並不能只考慮上樓速度，應同時重視居住質素，故此建議政府配合其他措施，如採用新興建築技術，加快建築落成，來應對公屋輪候時間問題。

需要長時間規劃

至於私人市場方面，筆者認為應由市場自行決定，因房屋除了滿足市民的住屋需要，亦是財產儲備工具，如



■政府應正視香港居住空間小的問題，特別是北都屬於新發展區，筆者建議逐步增加公屋、居屋的人均居住面積，藉以提升市民的幸福。

若政府干涉太多，或會對樓市造成影響，並不理想。相反，若政府逐步增加公屋、居屋的單位面積，私人市場自然會作相應調整，如減少興建面積較小的單位，回應市場需求。

最後，香港作為粵港澳大灣區的重要一員，亦是國家的國際窗口，持續吸引各地人才來港，因此其居住環境不能與其他地區相差太遠。雖然全面提升人

均居住空間需要較長時間規劃，難以在五年期間徹底解決，但千里之行，始於足下，期望政府能在「五年規劃」中正視有關問題，提升市民的幸福。

黃浩明
香港立法會議員
(地產及建造界)

