

人人住
好點
(三之三)

香港貴為全球樓價最高昂城市，但在建築設計方面一直被人詬病，大部分建築物都是方方正正，住宅物業更加「千人一面」，欠缺特色。有香港建築師指出，在香港做建築項目受的掣肘頗多，發展商過分重視用盡地積比賺盡每一分錢，具創意的項目很難出現；同時政府的審批又過分追求「程序公義」，以致房屋的興建速度比起以前減慢一倍，導致房屋供應增長拖慢。種種情況下，想市民住好，難；建築師想些好設計，亦難。

■ 香港文匯報記者 黎梓田

打造宜居空間
需官商民共識

高質房屋設計 審批程序要加快

「在程序公義比起結果重要的大前提下，今日要完成建築項目比三、四十年前慢了差不多一倍。」

何設計主席何力治



● 倒模的樓宇外觀是香港的城市景觀。資料圖片



● 香港納米盤面積小至百餘方呎，隨時比車位更小。

走進香港如將軍澳等新發展區，大家會發覺每幢樓的外形都差不多，如果能走訪幾個屋苑，更會發現單位的間隔也幾乎一模一樣，全部都是倒模式設計，人就如住在一個個緊密堆疊排列的「白鴿籠」。何設計主席何力治接受香港文匯報訪問時表示，萬丈高樓從地起，地是限制建築設計的主要因素，問題的關鍵在土地不足，建築師要作出取捨；加上社會對「過程」的執着多於結果，導致每一個有創意的建築設計都被擋下，本地建築就只有「A、B、C餐」揀。

建築師：30年前設計很超前

香港在過去多年的建築設計曾經很超前，他舉例說如三十、四十年前，特別是城市規劃、軌道交通（例如地鐵站上蓋、沿線綜合發展），都是做得比較快及完善，觀乎整個亞洲，包括東南亞、日本、韓國以及內地三十年前的發展，都有向香港的發展模式借鏡，其中內地發展迅速，亦做得非常成功，因此在設計質量、創意、全面發展等角度來說，內地的建築發展都做得比香港好。

項目完成速度較以前慢一倍

何力治認為，香港建築設計的落後，始於在二十年前。在「程序公義」比起「結果」重要的大前提下，今日的项目以同一個複雜性、尺度、大小來說，比三十、四十年前的項目來說，完成的速度足

足慢了差不多一倍，今日的建築行業絕對談不上高效率，雖然有想在科技及新興設計上尋求突破，但仍然做不出什麼。他指出，審批程序加長的原因，部分是工程用多了時間求證、審批及研究；亦有一部分來自傳媒、公眾的壓力，導致政府部門比較謹慎及保守，對於過程的注重更加高。

審批時間長 質素沒變好

他以九龍灣麗晶花園為例，項目於1983年8月開始動工，1985年4月落成入伙，5,904個單位的項目僅用兩年完成，如果今日要起同等的項目，「無5至8年都不可能建完」。建築速度變慢，不但與審批程序增加、審批機關增加及重重諮詢有關，而社會的進程也有一定程度的影響。

在何力治眼中，審批時間加長一倍並不代表樓宇的質素好一倍。四十年前的項目跟現在相比，也不見得比現在差，「四十年前的樓今日在還在，甚麼事都無」。

目前香港房屋供應緊缺，連國家領導人都多次開腔表示關注，何力治認為，政府可以考慮透過跟私營機構合作和洽商發展項目，透過私營企業提升項目的效率和質量，又或者透過立法的方式優化每個審批的程序，節省時間成本。

他建議，公營部門抓住把關的位置就足夠，因為公營同私營在解決社會問題上都應該站在同一陣線上，共同解決香港的房屋問題、劏房戶問題，「不能全靠政府或私營企業，要靠官、商、民合作。」

政策掣肘

新穎建築設計須通過重重審批

香港之所以盛產倒模式建築，何力治認為這與香港建築條例有頗多限制有關。如果推出一個大膽的項目設計，在沒有先例的情況下，審批機關會要求建築師提交更多研究報告，證明物料或者技術是可行。若想創造一個具創意的空間設計，外界或會認為完工後該空間可用作僱建或其他私人用途，該設計也有可能被限制或否決。在種種掣肘「鎖死」之下，香港建築設計難有突出的表現。

創新設計可提升建築水平

何力治認為，如有突破性的項目，絕對可提升香港整體建築設計的水平，建築項目除了設計以外，不同發展商以及公營機構注重誠信、社會責任等元素，也能驅使建築設計行業再邁前一步。

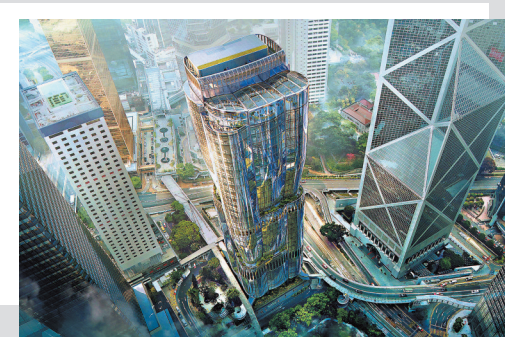
何氏坦言，在香港做地產，一般盈利都

不俗，如果發展商願意把利潤再投資，讓更多有突破的創新設計誕生，更多科技得以應用，對項目及建築行業可產生提升作用。

他建議，香港建築師學會及一些公營機構一直都有合作，可拿出更多項目做設計比賽，提升業界水平，特別是能發揮空間的設計項目，如博物館、藝術空間或者商業綜合發展項目。

大灣區投標機制有利創新

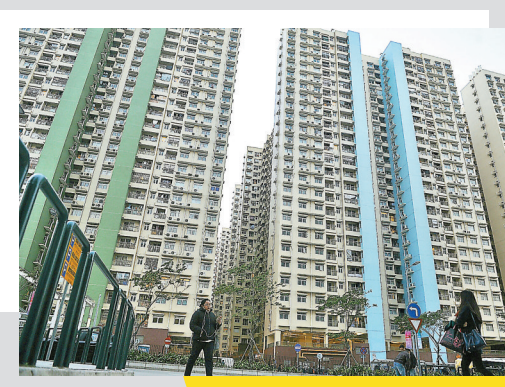
何力治透露，目前有不少香港建築設計師在大灣區或「一帶一路」，參與不少設計投標項目。特別是在大灣區，投標的設計費統一由政府制定，只需要比較的是項目設計本身，而不是價錢，對於設計領域上的推進、競爭能產生一個良好的效果，這也是香港建築師的出路。



● 中環美利道商廈以洋紫荊含苞待放的形態為意念，採用嶄新設計和技術。



● 新加坡的「鞋盒屋」有指定標準，最小1房面積有388方呎。



● 澳門政府規定房間最窄不能少於2米，廚房則不能少於1.6米。

土地制約

做更好建築 需更多土地

所謂的萬丈高樓從地起，香港的建築設計往往受到地理空間及時間成本所限制，可以突破的空間實在有限。何力治表示，香港要有更多優秀的建築設計，或者符合人文關懷條件的樓宇設計，除了在政策上入手外，還要有更充裕的土地資源，好為建築師在設計時提供更大的想像空間，關鍵在政府需建立「熟地倉」。

贊成多管齊下增加供應

何力治認為，政府的土儲有如政府控制樓價的籌碼，但如果缺乏一個龐大的「熟地倉」，便難以控制香港樓市過熱的情況。要做到有龐大的「熟地倉」，就是要多管齊下，不論是填海造地、開發棕地等，加速成立香港的「熟地倉」。而政府推出的土地共享計劃，亦為公私營合作走出很大的一步，相信此計劃能在短時間內解放新界土地，並為建築設計行業提供更多機會及發揮空間。

「熟地倉」又如何建立？先要修補補路。正如《施政報告》提出「北部都會區」的願景，或許是其中一個「熟地倉」的來源。香港測量師學會規劃及發展組兼房屋政策小組主席林家輝指出，土地發展是環環相扣，要有熟地亦要「基建先行」，否則一切都是空談。他續說「北部都會區」涉及版圖更為廣闊，需有大量基建落實推行配合。

住宅設計考慮用家需要

此外，香港人口老化問題嚴重，建築師在設計的細節上亦要與時並進，加入「人文關懷」的元素。香港建築師學會會長蔡宏興預示，建築師在設計住宅時都要考慮到長者的生活習慣，例如單位門框加闊可以方便輪椅出入；而公眾地方的設計亦可配合長者需要，例如升降機設計得較大，整張床都可以推入升降機內，走廊亦會預留更多空間。

住得有尊嚴
規管面積成主流

劏房之城

香港房屋供應緊缺，高樓價現象頻現，基層小市民只能瑟縮在一個比車位更細的劏房內，這種惡劣居住環境對一個國際金融中心來說，實屬恥辱。事實上，相比其他總土地面積更細小的城市，香港不論在人均居住面積，或在制度上都明顯落後。近日有政黨建議人均居住面積不能少於200方呎，港府在施政方面實有必要在政策上落筆，取締劏房這類不人道的居住環境。

全港逾八成住戶小過753呎

政府統計處曾公布，2016年香港家庭住戶居所面積中位數約430呎，人均居住面積為161呎，全港逾八成住戶居於小於753方呎的單位。資料顯示，土地總面積比香港更細的新加坡，其人均居住面積達到323方呎，比香港的大一倍；一河之隔的深圳，人均居住面積為300方呎；出名人口密度高的東京，人均居住面積也有210方呎。

不少外地城市都有措施保障居民的居住質素，個別更立法規定最低居住面積。如總土地面積僅有香港一成的澳門，也早已訂立最低居住面積。澳門政府對於公營的「經濟房屋」和「社會房屋」，以及私樓單位，均設有「可使用面積的基本需求」標準，對客廳、睡房、廚房面積都設立了標準。以2人家庭入住的1房1廳公營房屋為例，單位最少有25.5平方米（274方呎）；T2單位（即2房1廳）的客廳可使用面積最少要有12平方米（129方呎），睡房則不少於9平方米（97方呎），廚房不少於4平方米（44方呎），露台和洗手間則沒有面積規定，即2房單位無論如何至少有367方呎以上，還未包含洗手間。放眼香港，許多公屋及私樓單位連澳門的最低標準也達不到。

香港的2人公屋標準面積約為161方呎，3人為242方呎。

澳門對單位採光通風有規定

為了保障採光、通風和適當的居住條件，澳門還規定房間最窄不能少於2米，廚房則不能少於1.6米；而長與寬之間的比例不能超過兩倍。這種要求對於香港來說，簡直是奢侈。再看看新加坡，香港有128方呎的經典「龍床盤」，新加坡亦有類似的「鞋盒屋」，但與香港的「納米樓」有天壤之別。在新加坡任何建築面積在50平方米（約538方呎）以下的公寓都被稱作「鞋盒屋」，戶型多數為1房1廳。新加坡對組屋的面積有指定標準，戶型包括1至5房，1房面積最小有388方呎，2房約700方呎，最大5房有1,346方呎，媲美香港的豪宅。如將香港最細的納米私樓（128方呎）與新加坡最細的388方呎組屋比，也相差兩倍。

星重建項目單位最小須915呎

為間接限制發展商興建細單位，新加坡市區重建局在2018年公布措施，凡位於中區（Central Area）以外的非私有土地（non-landed）住宅項目，其最高可建單位數目計算方程式，是「建築總樓面面積除以85平方米（約915方呎）」，即是單位面積最小都要915方呎。