

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會公營房屋發展的構件式單位設計

目 的

本文件旨在向委員介紹香港房屋委員會（房委會）公營房屋發展的構件式單位設計。

背 景

2. 過往數十年，房委會在建造公營房屋時一直採用標準大廈設計，並証明這為當時最合適的設計方案。然而，自2000年起，由於土地資源有限，而作公共租住房屋(公屋)發展的用地亦較具複雜性，房委會逐漸將標準大廈設計轉變為因地制宜的設計模式。

公共租住房屋

(a) 因地制宜設計模式連同非構件式單位設計

自2000年起，房委會在公屋發展策略上開始採用因地制宜設計，以便能夠更佳地應對用地的限制及盡量利用土地的發展潛力，達致地盡其用的目的。

(b) 因地制宜設計模式連同小單位設計

在2006年，房委會研究和試用新的『小單位設計』，即一人／二人和二人／三人單位。葵聯邨、善明邨和油麗邨為首批採用此『小單位設計』的項目，它們都是構件式單位設計的前身。

(c) 因地制宜設計模式連同構件式單位設計

於2008年，房委會參考非標準單位設計多年累積的經驗與及貫徹實而不華的設計方針，締造了一系列的構件式單位設計，以作為公屋的建造策略。自同年的10月開始，所有公營房屋大廈都已採用構件式單位設計，以充分發揮土地發展潛力。

3. 最後一個採用標準大廈設計的發展項目為於2009年落成的秀茂坪南邨，而在2011年3月落成的沙田坳邨則為最後採一個用非構件式單位的因地制宜設計的項目。關於由標準大廈設計轉為因地制宜設計模式的順序轉變，現載於附件一。

居者有其屋計劃（居屋）

4. 為配合上屆政府2011／12年施政報告中宣布復建居屋，以及房委會建設優質居所的理念，房委會於2011年底建立了一套適用於新居屋的構件式單位設計。

構件式單位設計

5. 房委會建立了四款構件式單位設計，包括一人/二人、二人/三人、一睡房和兩睡房單位(請參閱附件二)。為配合住宅樓宇結構外牆在不同樓層的厚度，房委會理順了構件式單位的室內面積範圍^{註1}。房委會已優化及進一步改良構件式單位設計，以平衡各設計元素，包括善用珍貴的土地資源、建築效益、成本效益和於『居民意見調查』中顯示的需求及意見。在優質房屋措施的大前提下，採用構件式單位設計可達致成本效益，亦可廣泛運用機械建造程序，從而進一步提高效率和生產力。

6. 在某些受嚴重噪音影響的公屋地盤，房委會研究了多種隔音方法以應付有關問題。務求有效地減低噪音兩至三分貝，房委會亦推出了一款加設側窗的新家庭構件式單位款式(請參閱附件二)，而長沙灣邨為試用此窗戶設計的先導項目。

詳細設計改善措施

7. 房委會不斷研究改善單位的詳細設計和設施與及推出一些新類型單位設計，以符合新法例的要求、居民的需要和地盤的限制。以下為過往數年主要的優化項目和特點 —

^{註1} 構件式單位設計室內面積的範圍為一人/二人(14.1 至 14.5 平方米)、二人/三人(21.4 至 22.0 平方米)、一睡房(30.2 至 31.0 平方米)和兩睡房單位(35.0 至 36.1 平方米)。

(a) 提供間牆示意平面圖以便居民裝修單位

為方便公屋及居屋居民在安裝磚牆及作地台批燙時符合《2012年建築物(小型工程)(修訂)規例》的要求，房委會提供家庭單位設計的間牆示意平面圖，並會在居民入伙後提醒他們相關的法例要求和限制。

(b) 加強通用設計以締造更理想和方便的生活環境

雖然《設計手冊：暢通無阻的通道2008》只適用於非住宅單位範圍，但房委會參考了手冊中所列明的要求，將單位大門的闊度由750毫米增寬至800毫米，以改善生活環境及方便居民。其他改善項目包括增設方便長者和傷殘人士使用的嵌入式淋浴間和離地一米高的電插座。

(c) 改善供水、排水和電力系統設計以締造健康生活和方便維修

為防止傳播病毒發生，房委會在所有住宅單位採用W型聚水器以防乾涸。另外，為方便使用及維修，房委會亦將總配電箱安裝在客或飯廳位置。應居民的需求，我們亦在單位內增加了雙頭插座的數量。

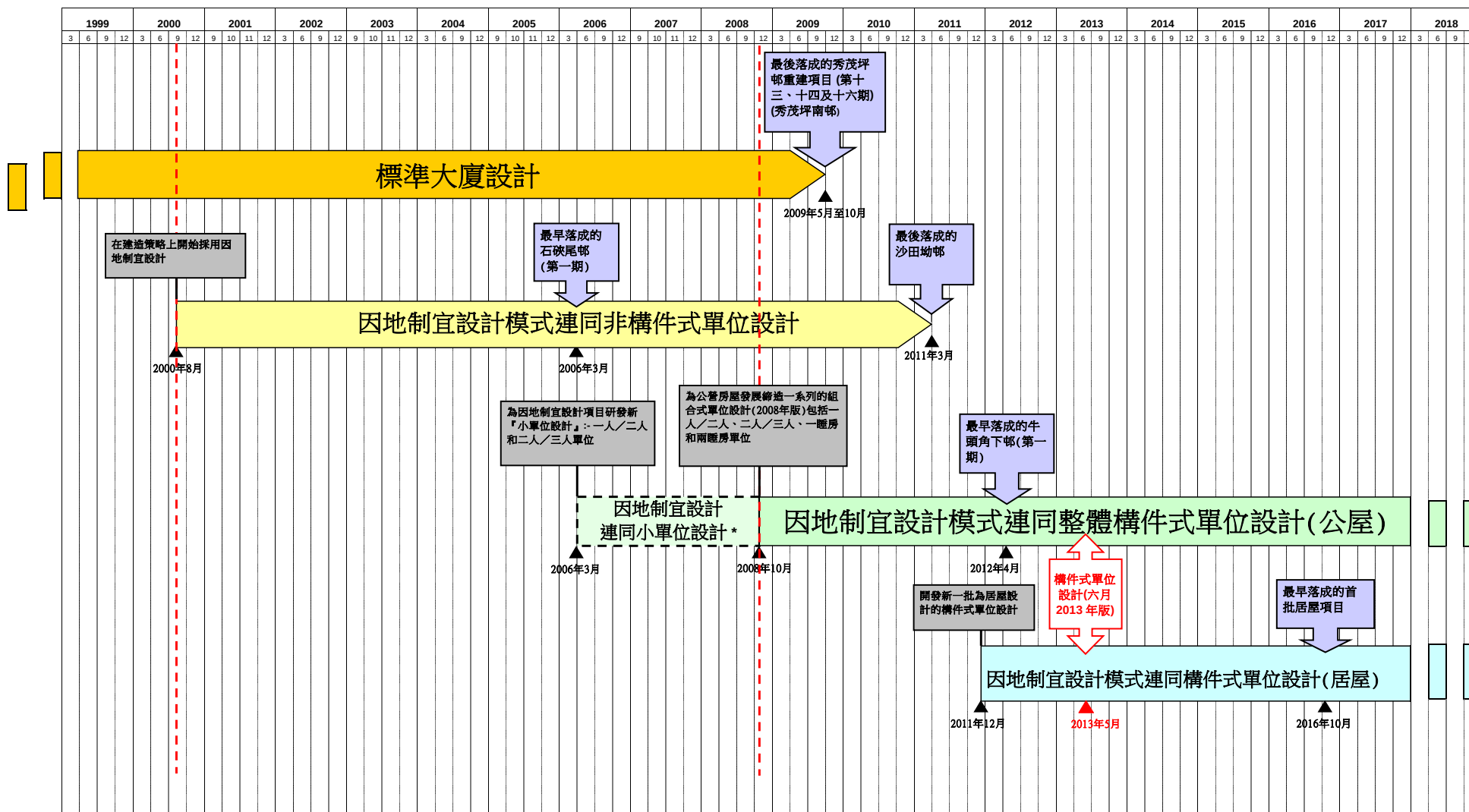
未來路向

8. 構件式單位設計可以提升生活空間和質素，因此這類單位設計的運用受到公屋居民的廣泛支持。房委會將會繼續從居民意見調查中蒐集意見，以持續優化構件式單位設計。房委會亦歡迎業界持份者對標準化和構件式建造方法提出寶貴的意見，以達致最佳的建築效益和工地管理。

徵求意見

9. 請委員備悉本文件的內容。

香港房屋委員會由標準大廈轉變為因地制宜設計模式的順序轉變



* 小單位設計

葵聯邨、善明邨和油麗邨為首批採用此『小單位設計』的項目

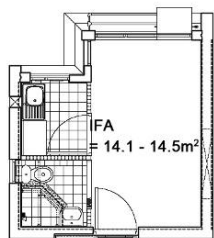
構件式單位設計

一人/二人單位

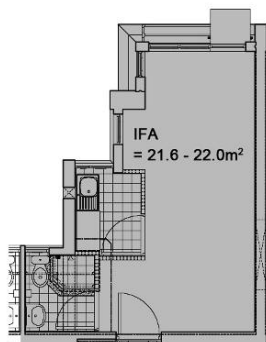
二人/三人單位

一睡房單位

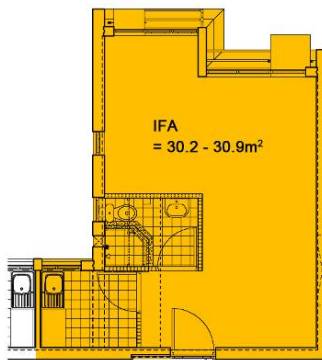
兩睡房單位



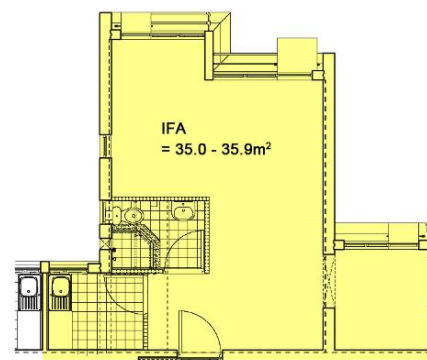
1/2P FLAT TYPE 1a



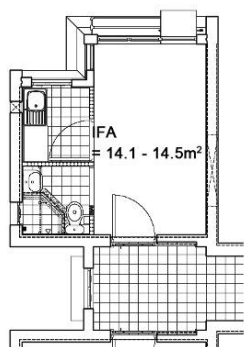
2/3P FLAT TYPE 1



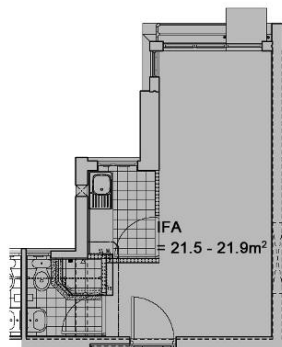
1B FLAT TYPE 1



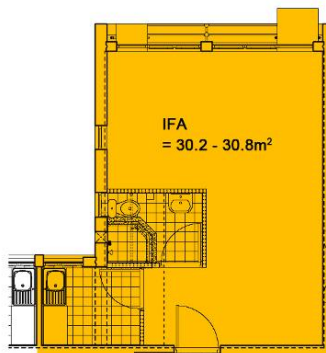
2B FLAT TYPE 1



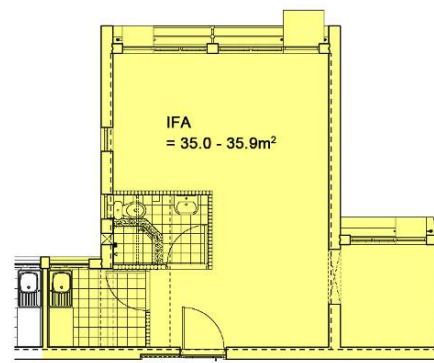
1/2P FLAT TYPE 1b



2/3P FLAT TYPE 2



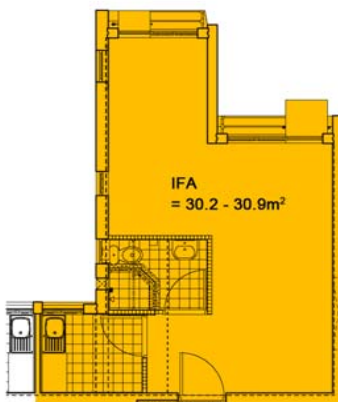
1B FLAT TYPE 2



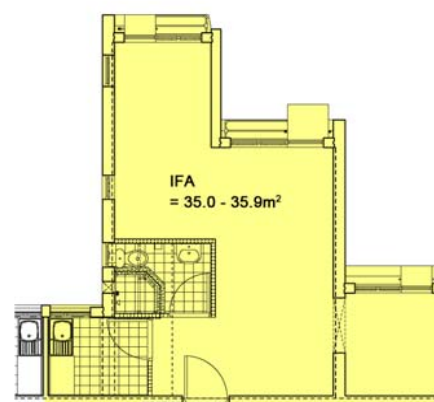
2B FLAT TYPE 2

在某些受嚴重噪音影響的公屋地盤，
房委會推出了在構件式單位設計加設
側窗的新家庭單位款式，可以有效地
減低噪音 2 至 3 分貝。

註：IFA = 室內面積



1B FLAT TYPE 3



2B FLAT TYPE 3