

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1037/14-15(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2015年7月6日舉行的會議

### 立法會秘書處就新公共租住房屋單位的設計 擬備的背景資料簡介

#### 目的

本文件載述有關新公共租住房屋(下稱"公屋")單位的設計的背景資料，並綜述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")及立法會在2012-2013年度至2014-2015年度立法會會期討論相關事宜時，議員所提出的主要意見和關注事項。

#### 背景

##### 公屋單位的編配標準

2. 政府的現行政策是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋單位，目標是一般申請人(即家庭申請人及長者一人申請者)平均約3年獲首次配屋。在資源許可下，公屋的編配標準是人均室內樓面面積不少於7平方米<sup>1</sup>。過去10年，公屋租戶的人均實際室內樓面面積已增至約13平方米。公屋住戶的人均室內樓面面積如少於5.5平方米，會被視作"擠迫戶"。

3. 香港房屋委員會(下稱"房委會")在2001年推出公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃，讓擠迫戶申請調遷往面積較大的單位<sup>2</sup>，該計劃每年推行一次或兩次。房委會再於2005年推出改善居住空間調遷計劃，讓居於人均室內樓面面積少於7平方米的單位的公屋住戶，申請調遷往面積較大的單位<sup>3</sup>，該計劃每年推行一次。

---

<sup>1</sup> 根據香港測量師學會發出的《量度作業守則》，室內樓面面積是量度至單位外牆或分隔牆的內表面的面積。

<sup>2</sup> 據政府當局所述，在推行公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃後，擠迫戶佔全數公屋住戶的比率，由2001年的3.1%減至2014年9月底的大約0.4%。

<sup>3</sup> 自改善居住空間調遷計劃推出以來至2014年9月底，已有超過11 000戶受惠於該計劃。

## 公屋的設計

4. 據政府當局所述，為善用土地資源，房委會會考慮所有合適的用地(不論地盤面積大小)，在最具成本效益及可持續的原則下興建公屋，以滿足市民的需求。過去數十年，房委會一直採用標準大廈設計，建造公共房屋。自2000年起，由於土地資源有限，用作公共房屋發展的用地在地貌、面積及形態上均變得較為複雜，房委會因而改為採用因地制宜的設計模式。

5. 目前，每個公屋項目均秉承"實而不華"的設計原則，採用標準的"構件式單位設計"。現時共有4類構件式單位(附錄I)——

- (a) 1人／2人單位，室內樓面面積介乎14.1平方米至14.5平方米；
- (b) 2人／3人單位，室內樓面面積介乎21.4平方米至22平方米；
- (c) 3人／4人單位，室內樓面面積介乎30.2平方米至31平方米；及
- (d) 4人／5人單位，室內樓面面積介乎35平方米至36.1平方米。

6. 在2014-2015年度至2018-2019年度的新建公屋單位中，約18%為1人／2人單位、約23%為2人／3人單位、約37%為一睡房單位(供3人至4人居住)，以及約21%為兩睡房單位(供4人或以上居住)。將於2014-2015年度至2018-2019年度落成的公屋單位數目(按單位類型劃分)載於**附錄II**。

7. 據政府當局所述，現時公屋採用的"構件式單位設計"，提供的室內居住空間比過往的設計更為實用，廚廁與起居和休息地方的比例更為合理，可配合不同家庭組合的需要，在間隔和擺放家具方面亦可以更加靈活。其他在設計上作出的改善包括增設對流窗，以利自然通風；加強通用設計，方便長幼傷健共融；以及改善供水、排水和供電系統的設計。

### **議員提出的主要意見及關注事項**

8. 事務委員會在2013年6月3日及7月2日會議上分別討論房委會有關"紓緩公共屋邨環境擠迫情況的措施"和"公營房屋發展

的構件式單位設計"的政策，並在2014年12月9日會議上聽取當局就2014-2015年度至2018-2019年度房委會的公營房屋建設計劃作出簡報時，議員曾提出與公屋單位的設計和居住面積有關的事宜。陳克勤議員及馮檢基議員分別在2013年6月5日和2015年5月27日的立法會會議上，就現有公屋單位及新公屋單位的居住面積提出質詢。議員提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

## 編配標準

### *向受重建計劃影響的公屋租戶編配單位*

9. 部分議員轉達受重建計劃(例如石硤尾邨及白田邨重建計劃)影響的公屋租戶對所獲編配的重建公屋單位採用的新設計提出的關注。該等單位的居住面積，較重建前上述公屋租戶所住單位的面積為小。議員詢問當局為何降低新公屋單位的面積標準，並建議政府當局評估降低面積標準對受影響租戶造成的影響。

10. 政府當局指出，純粹以單位面積比較過往與現在的公屋發展項目並不恰當。新的公共房屋發展項目採用因地制宜的設計模式、"實而不華"的設計原則，以及標準的"構件式單位設計"，充分發揮了用地的發展潛力，並能夠達致成本效益。在參考租戶和關注團體對單位面積及間隔的意見後，新公屋單位的設計已作出改善，務求為居民締造更健康的生活環境，同時提升居住空間的靈活性及質素。房委會會繼續吸納業內持份者和居民關注團體對單位面積及間隔的意見，並會適當地顧及社會、經濟和環境方面的需要，以及符合規劃和相關法例的要求。

11. 政府當局又表示，房委會為受重建計劃影響的租戶作出安置安排時，會以租戶的家庭成員人數和既定的編配標準作為依據。房委會會向受影響租戶簡介重建工作的最新進度，並會向他們提供相關資料。關於建議政府當局修改石硤尾邨及白田邨重建計劃的圖則一事，政府當局表示，由於建造工程已經展開，因此不可能作出有關修改。

### *紓緩環境擠迫的情況*

12. 部分議員認為，根據公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃及改善居住空間調遷計劃提供紓緩措施的資格門檻，分別訂為低於人均室內樓面面積5.5平方米及7平方米，以現今的標準而論實在過於嚴格。有議員建議，兩個資格門檻應分別調高至人均室內樓面面積7平方米及11平方米。

13. 政府當局表示會不時檢討有關的配編標準。近年來，所有公屋住戶的人均實際居住面積(以室內樓面面積計算)已改善至約13平方米，而居住密度低於5.5平方米及7平方米的住戶數目在過去10年亦已顯著減少。鑒於公屋輪候冊上的申請人數目與日俱增，而可供興建公共房屋的土地的供應實在有限，因此，政府有需要在照顧公屋申請人的需要與逐步提高人均居住面積這願景之間，取得合理平衡。

#### 提供合適的單位組合

14. 議員留意到，隨着當局增建面積較細的公屋單位以滿足住屋需求，可供編配予申請人的面積較大單位數目有所減少。部分議員尤其關注，4人家庭需要輪候較長時間才獲編配公屋單位，當中部分家庭已輪候6年仍然未獲配屋。議員促請房委會確保新公屋發展項目提供合適的單位組合，以滿足小家庭及大家庭的住屋需要，同時將編配單位的平均輪候時間維持在3年左右。

15. 政府當局表示，如公屋申請人的家庭成員人數較多，輪候編配單位的時間可能會較長。雖然每年檢討預測公屋興建量及相關人口推算的結果顯示，市民對面積較細單位的需求較為殷切，但為顧及人數較多家庭的需要，兩睡房及3睡房單位的數目亦有所增加。在今個公營房屋建設計劃下的新公屋單位中，約37%為一睡房單位(供3人至4人居住)及約21%為兩睡房單位(供4人或以上居住)。政府當局強調，房委會的目標仍然是把公屋一般申請人的平均輪候時間，維持在3年左右。

#### 構件式單位設計

16. 議員要求當局闡釋構件式單位設計的成效，以及構件式單位設計與非構件式單位設計在防水、隔音和建築效益方面的比較如何。他們又詢問當局會否在所有公營房屋發展項目中使用構件式單位設計。

17. 政府當局表示，所有公屋單位均須符合相同的品質標準，無論單位屬構件式設計抑或非構件式設計。當局已致力提高構件式單位設計在防水和隔音方面的成效。在適合的情況下，非構件式單位設計仍會採用。由於會運用機械建造程序，建築成效將取決於所興建的樓層數目而不是單位設計。

18. 部分其他議員認為公屋單位對住戶不方便。例如在翠灣邨，部分一人／二人單位又長又窄。此外，當局須改善單位的通風情況，裝設對流窗。屋邨管理諮詢委員會應與租戶舉行會

議，以確定公屋單位設計所引致的問題，以及有何方法改善有關情況。

19. 政府當局表示已採取改善措施，令公屋單位更方便住戶。當局已在一人／二人單位裝設側窗，改善通風情況。其他改善措施包括增設更方便長者和殘疾人士使用的嵌入式淋浴間和離地一米高的電插座。

## 近期發展

20. 馮檢基議員及郭偉強議員分別於2015年5月29日致函事務委員會主席，對新公屋單位的設計表達關注，並建議討論相關事宜。該兩封函件的超連結載於**附錄III**。

21. 事務委員會將在2015年7月6日的會議上，與政府當局討論新公屋單位設計的相關事宜。

## 相關文件

22. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2015年6月30日

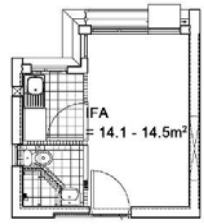
# 構件式單位設計

一人/二人單位

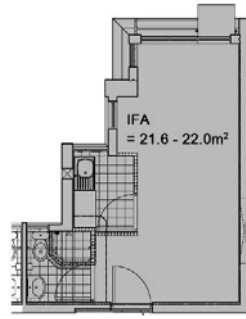
二人/三人單位

一睡房單位

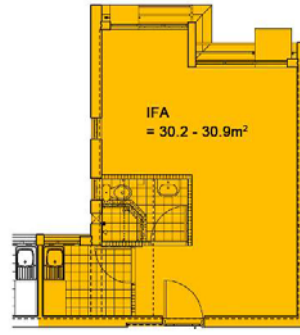
兩睡房單位



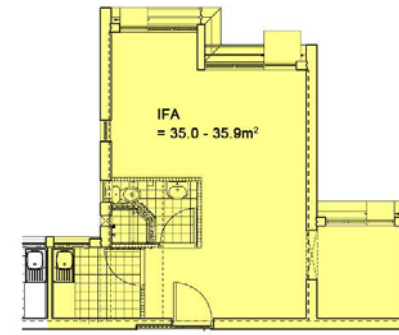
1/2P FLAT TYPE 1a



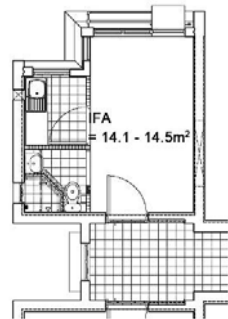
2/3P FLAT TYPE 1



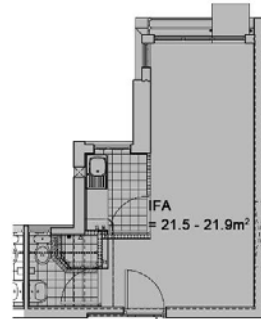
1B FLAT TYPE 1



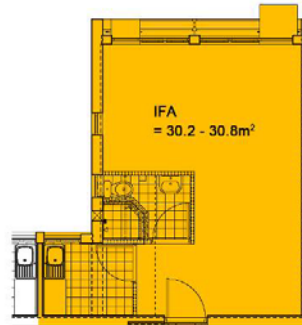
2B FLAT TYPE 1



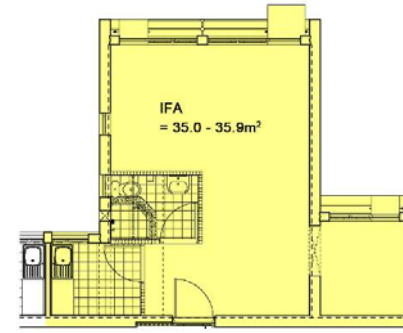
1/2P FLAT TYPE 1b



2/3P FLAT TYPE 2



1B FLAT TYPE 2

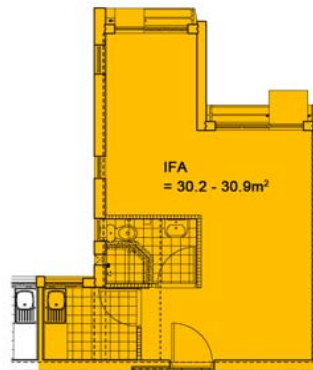


2B FLAT TYPE 2

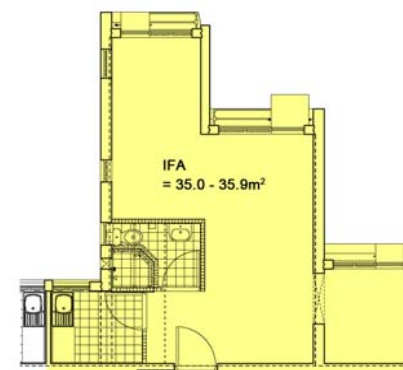
在某些受嚴重噪音影響的公屋地盤，香港房屋委員會推出了在構件式單位設計加設側窗的新家庭單位款式，可以有效地減低噪音2至3分貝。

註：IFA = 室內面積

來源：參閱立法會CB(1)1391/12-13(01)號文件附件二



1B FLAT TYPE 3



2B FLAT TYPE 3

住宅總樓面面積及按單位類型劃分的公共租住房屋單位數目  
(2014-2015年度至2018-2019年度)

完工年期／區域	單位類型				住宅總樓面 面積(平方米)
	1人／2人單位	2人／3人單位	一睡房單位	兩睡房單位	
<b>2014/2015</b>					
市區	200	200	500	100	41 000
擴展市區	1 000	800	2 000	600	173 000
新界區	1 100	1 100	1 800	600	185 000
<b>合共</b>	<b>2 200</b>	<b>2 100</b>	<b>4 300</b>	<b>1 300</b>	<b>399 000</b>
<b>2015/2016</b>					
市區	2 300	3 600	5 400	1 400	574 000
擴展市區	1 500	1 200	3 400	700	271 000
新界區	700	900	1 800	500	170 000
<b>合共</b>	<b>4 500</b>	<b>5 600</b>	<b>10 600</b>	<b>2 600</b>	<b>1 014 000</b>
<b>2016/2017</b>					
市區	700	1 300	1 700	1 100	230 000
擴展市區	600	900	1 600	500	163 000
新界區	600	900	900	1 200	159 000
<b>合共</b>	<b>1 900</b>	<b>3 100</b>	<b>4 300</b>	<b>2 800</b>	<b>551 100</b>
<b>2017/2018</b>					
市區	1 800	1 900	3 600	3 600	525 000
擴展市區	900	2 000	1 700	2 300	326 000
新界區	100	200	300	400	45 000
<b>合共</b>	<b>2 900</b>	<b>4 100</b>	<b>5 700</b>	<b>6 300</b>	<b>896 000</b>
<b>2018/2019</b>					
市區	1 200	1 000	1 500	1 500	220 000
擴展市區	1 200	1 400	1 400	1 500	259 000
新界區	300	600	700	400	103 000
<b>合共</b>	<b>2 600</b>	<b>3 100</b>	<b>3 600</b>	<b>3 400</b>	<b>582 000</b>

註：於詳細設計階段，有關單位數目及住宅總樓面面積的實際數字或會稍作修改，尤其是2018-2019年度的數字。

由於進位原因，數字相加結果未必等於所列總數。

資料來源：議員審核2015-2016年度開支預算政府當局的答覆  
(答覆編號THB(H)041)([http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/w\\_q/thb-h-c.pdf](http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/w_q/thb-h-c.pdf))

## 新公共租住房屋單位的設計

## 相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013年6月3日	<p>政府當局就"紓緩公共租住屋邨環境擠迫情況的措施"提供的文件 (立法會 <a href="#">CB(1)1153/12-13(05)</a>號文件)</p> <p>立法會秘書處就"紓緩公共租住房屋的擠迫居住環境"擬備的背景資料簡介 (立法會 <a href="#">CB(1)1153/12-13(06)</a>號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)258/13-14</a>號文件)</p>
房屋事務 委員會	2013年7月2日	<p>政府當局就"香港房屋委員會公營房屋發展的構件式單位設計"提供的文件 (立法會 <a href="#">CB(1)1391/12-13(01)</a>號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1766/12-13</a>號文件)</p>
房屋事務 委員會	2014年12月9日	<p>政府當局就"2014/15至2018/19年度公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會 <a href="#">CB(1)289/14-15(05)</a>號文件)</p> <p>立法會秘書處就"公營房屋建設計劃"擬備的最新背景資料簡介 (立法會 <a href="#">CB(1)289/14-15(06)</a>號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)392/14-15</a>號文件)</p>
房屋事務 委員會	--	<p>馮檢基議員及郭偉強議員分別於2015年5月29日發出的函件，要求事務委員會討論有關新公共租住房屋單位的設計的事宜(只備中文本) (立法會 <a href="#">CB(1)961/14-15(01)</a>及 <a href="#">CB(1)961/14-15(02)</a>號文件)</p>



相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2013年6月5日	陳克勤議員提出的立法會質詢(書面質詢) <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201306/05/P201306050268.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201306/05/P201306050268.htm</a>
2015年5月27日	馮檢基議員提出的立法會質詢(書面質詢) <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201505/27/P201505270396.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201505/27/P201505270396.htm</a>