

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)847/2022(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2022年12月5日舉行的會議

關於簡約公屋的背景資料簡介

目的

本文件提供關於簡約公屋的背景資料，並綜述自行政長官2022年施政報告公布有關政策措施後，房屋事務委員會（“事務委員會”）委員及其他議員在進行相關討論時所提出的意見和關注事項。

背景

2. 一如2022年施政報告所述，為解決短期內公營房屋短缺的問題，行政長官採取了多項有關房屋事務的重點策略和目標，其中一項為推出新的簡約公屋，在未來5年（即2023-2024年度至2027-2028年度）興建約3萬個單位。

3. 簡約公屋會以政府主導的方式興建。政府會利用在短期內沒有發展計劃的政府及私人土地，並採用標準簡約設計和組裝合成建築法，快速興建簡約公屋單位。

4. 建築署會負責設計和興建簡約公屋。簡約公屋單位會以傳統公共租住房屋（“公屋”）單位的設計為基礎，設有洗手間、淋浴間及煮食空間。每個單位都會配備基本設施，例如冷氣機及熱水爐。屋邨會預留空間作休憩用途和促進居民互助。簡約公屋與傳統公屋相同，會提供不同大小的單位，包括4至5人的大單位。

5. 簡約公屋的租金會與傳統公屋的租金掛鈎，初步訂為同區新落成傳統公屋租金的90%左右。視乎單位的面積及所在地區，簡約公屋的租金初步預計介乎570元至2,650元。簡約公屋主要為已輪候傳統公屋3年或以上的人士而設，而家庭申請人會獲優先考慮。租戶可保留他們在傳統公屋輪候隊伍的位置。

6. 在營運簡約公屋方面，政府會邀請有經驗的機構投標承擔營運、管理及日常維修保養簡約公屋的職責。有關機構須按照政府所訂定的準則編配單位、與租戶簽訂租賃協議和處理租賃事宜；制訂和執行租戶遷出計劃，協助和安排租戶搬遷；以及按個別租戶的需要提供服務轉介或其他支援。有關機構亦會為簡約公屋的租戶及社區提供適切的社會服務。

7. 政府會推出公屋綜合輪候時間（“綜合輪候時間”）指數，以反映申請人輪候傳統公屋或簡約公屋的綜合輪候時間。新的指數不會取代現有的公屋平均輪候時間。政府的目標是在公屋新登記申請人數目及回收公屋單位數目維持在現時水平不變的基礎上，在4年內(即在2026-2027年度)把綜合輪候時間降至4.5年左右。

8. 政府會在2023年首季徵求立法會批准撥款，以全力推動簡約公屋項目的建造工程及其後的營運工作。

議員的意見及關注事項

9. 議員在事務委員會及其他場合進行相關討論時提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

目標租戶、資格準則及租金水平

10. 議員注意到簡約公屋的租金計算機制或會令過渡性房屋的競爭力降低。他們詢問當局有何措施充分利用簡約公屋及過渡性房屋的房屋資源，以及會否修改過渡性房屋項目的資格準則。他們亦關注當局有何措施支援未能入住簡約公屋及過渡性房屋的人士，包括尚未符合已輪候傳統公屋3年或以上的要求的公屋一般申請人、單身人士、不適切居所的其他租戶。鑑於未來數年會供應5萬個簡約公屋單位及過渡性房屋

單位，議員問及對分間單位(“劏房”)租務市場有何影響，以及可否淘汰大量居住環境惡劣的劏房。

11. 政府當局表示，房屋局轄下的過渡性房屋專責小組會繼續協助非政府機構推展已獲撥款的過渡性房屋項目。現正居於過渡性房屋單位的合資格一般公屋申請住戶可根據現金津貼試行計劃申請現金津貼，而他們須支付的淨租金會與簡約公屋的租金大致相若；營運已獲政府撥款的過渡性房屋項目的非政府機構享有酌情權，可根據其機構宗旨及機構目標靈活分配其中20%的過渡性房屋單位。約半數在2020-2021年度接受調查的劏房租戶並非公屋申請人。不少人認為，交通和地點是選擇居所的重要因素。由非政府機構提供過渡性房屋單位，可為合資格申請人提供更多選擇。

12. 政府當局認為，隨着增加公營房屋供應、推出簡約公屋、推行過渡性房屋項目及實施《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部所訂的劏房租務管制，收取過高租金的不適切居所及差劣的劏房最終會被逐出市場。

簡約公屋項目的基礎配套設施、社區設施及服務

13. 議員關注簡約公屋項目的用地位置偏遠，並問及在未來5年供應的簡約公屋單位的分布情況為何、將會提供甚麼種類的社區設施及服務，以及獲批營運簡約公屋項目合約的非政府機構在決定服務範圍方面會有甚麼酌情權。

14. 政府當局表示，目標是在2024-2025年度提供約1 000個簡約公屋單位，而簡約公屋單位的供應量會在2025-2026年度及2026-2027年度大增。同時，過渡性房屋單位的供應量亦會大增。發展局會尋找適合興建簡約公屋的用地，在切實可行的情況下盡量以這些用地的通達性，以及有需要在全港提供簡約公屋為考慮。政府當局在推展簡約公屋項目時會充分利用每幅用地。在合適的情況下，政府當局會在簡約公屋項目提供簡單的康樂及社區設施，例如商舖。營運機構預計亦會為簡約公屋租戶提供所需的支援及社會服務。

推出簡約公屋和公共租住房屋的輪候時間

15. 議員詢問政府當局會否恪守承諾，將傳統公屋的平均輪候時間維持在3年左右。政府當局給予肯定的答覆，並補充這個3年指標為公屋一般申請人(即家庭申請人及長者一人申請者)獲編配傳統公屋單位前的輪候時間提供一般參考，輪候時間或會因應公屋申請人所選公屋項目所在的地區及有關地區的公屋供應而有變。

簡約公屋項目落成交付的速度

16. 議員詢問，政府當局有何根據聲稱簡約公屋項目可較過渡性房屋項目更快交付房屋單位。政府當局解釋，建築署憑着其在2019冠狀病毒病第五波疫情期間興建社區隔離和治療設施的經驗，能大大縮短簡約公屋項目施工前前期工程所需的時間，加上採用標準簡約設計和組裝合成建築法，興建簡約公屋單位所需的時間會較短。

最新發展

17. 政府當局將於2022年12月5日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介簡約公屋措施，並尋求委員支持為推出該措施而提出的撥款建議。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2022年12月2日

關於簡約公屋的背景資料簡介

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2022年11月7日	政府當局就“行政長官 2022 年施政報告有關房屋事務的措施”提供的文件 (立法會 CB(1)730/2022(03) 號文件) 行政長官2022年施政報告 行政長官2022年施政報告—政策措施