財務委員會
工務小組委員會討論文件

2023 年 2 月 8 日

總目 711－房屋
房屋－簡約公屋
1HL－推展「簡約公屋」項目

請各委員向財務委員會建議－

(a) 把 **1HL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **2HL** 號工程計劃，稱為「推展「簡約公屋」項目－第一批項目」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 149 億 1,190 萬元，用以興建第一批共四個「簡約公屋」項目，及為第二批餘下四個「簡約公屋」項目進行施工前期工序；以及

(b) 把 **1HL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，以盡快改善居住於不適切居所的市民的生活環境和質素。

2. 長期居住在惡劣環境無論對個人、家庭，以至整個社會的負面影響尤甚。一個擠迫、衞生惡劣、長期受噪音、鼠患、蚊蟲滋擾、嚴重缺乏安全感的環境，容易導致居住者產生焦慮、抑鬱及非常負面的情緒，甚至引起精神壓力和睡眠問題。長期處於狹窄的地方亦會令家庭成員間缺乏生活空間，容易衍生衝突。這亦大大影響兒童的學習環境、身心健康成長和自信，未來亦會引致跨代貧窮問題。我們實在不能無視社會上正有這一批艱苦基層，每日面對如此惡劣的環境。

3. 「簡約公屋」是一項大規模的社會工程，具有非常重要的社會功能及價值，通過勇於善用社會資源幫助弱勢社群，協助收窄貧富差異，聚焦民生和社會痛點上，真正做到「解決民生憂難」，讓社會上最有需要的人士得到最切實的援助，而不再是紙上談兵。

建議

4. 建築署署長建議把 **1HL** 號工程計劃的一部分升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 149 億 1,190 萬元。計及兩批共八個「簡約公屋」項目，我們的目標是在未來五年(即 2023-24 至 2027-28 年度)興建約 30 000 個單位。房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

5. **1HL** 號工程計劃共涉及八幅土地[1](當中包括在 2022 年 12 月公布的四幅用地)，分別位於－

(1) 元朗攸壆路；
(2) 屯門第 3A 區；
(3) 牛頭角彩興路[2]；
(4) 啟德世運道[2]；
(5) 上水蓮塘尾；
(6) 屯門第 54 區；
(7) 柴灣常安街/常平街[2]；以及
(8) 小欖樂安排[2]。

6. 我們建議把工程計劃的一部分提升為甲級(即 **2HL** 號工程計劃)，範圍包括－

(a) 興建第一批共四個分別位於(1)元朗攸壆路；(2)屯門第 3A 區；(3)牛頭角彩興路；和(4)啟德世運道的「簡約公屋」項目(下統

[1] 經詳細技術評估後，第二批「簡約公屋」項目的選址可能會有所調整。但我們會維持提供約 30 000 個「簡約公屋」單位的目標，若項目的選址有所調整，我們會向立法會匯報。

[2] 該用地屬新公布的選址，未有在上一次諮詢房屋事務委員會時提供。

稱「第一批「簡約公屋」項目」），以提供約 17 000 個單位；以及

(b) 為第二批餘下共四個分別位於(1)上水蓮塘尾；(2)屯門第 54 區；(3)柴灣常安街/常平街；和(4)小欖樂安排的「簡約公屋」項目（下統稱「第二批「簡約公屋」項目」），涉及約 13 000 個單位，進行施工前期工序，包括擬備招標文件和為有關用地接駁電力，以配合發展時間表。

7. 擬議工程計劃內八幅土地的工地及位置圖，和「簡約公屋」的標準剖面圖分別載於**附件 1** 及 **2**。我們會把 **1HL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

理由

8. 根據 2022 年 10 月 31 日公布的《長遠房屋策略 2022 年周年進度報告》，未來十年（即 2023-24 至 2032-33 年度）的總房屋供應目標為 430 000 個單位。按照公私營房屋的 70:30 比例，公營及私營房屋的供應目標分別為 301 000 個及 129 000 個單位。政府已覓得足夠土地，可興建約 360 000 個公營房屋單位，足以滿足上述十年期公營房屋單位的供應目標。然而，由於房屋用地並非每年平均分布，只有約三分之一單位可於第一個五年期（2023-24 至 2027-28 年度）落成，另外約三分之二的單位預計於第二個五年期（2028-29 至 2032-33 年度）落成，加上造地需時，因此短期內可供發展公營房屋的土地仍然短缺。

9. 公營房屋供應不足，無疑導致公屋申請者需要輪候較長時間才可獲得編配單位。香港房屋委員會一直以公屋一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。然而，截至 2022 年 9 月底，在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的平均輪候時間長達 5.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。另外，根據 2021 年人口普查，居於分間樓宇單位住戶的居所樓面面積中位數為 11.0 平方米，而劏房租金中位數亦由 2016 年的 4,500 元升至 2021 年的 5,000 元，呎租中位數更達 42 元，對比全港的 25 元，呎租貴近七成。要盡快幫助被逼留在這種不適切居所的基層市民，房屋局須更大刀闊斧地推出突破性措施，加快改善這些市民的生活環境和質素。

10. 假若我們不推出突破性措施，只會令他們個人、家庭，以至下一代繼續面對無助的困境和痛苦。沒有安居、沒有希望，社會矛盾衍生，牽引負面情緒，談何幸福感。故此，政府實在是責無旁貸，亦應勇於行動，合理調配和運用社會資源去興建「簡約公屋」，盡力協助這一批每一天與惡劣居所搏鬥，有迫切住屋需要人士盡早脫困。對整個社會而言，「簡約公屋」更是其中一個促進社會的同理心，發揮攜手互助精神的重要舉措，讓每家每戶「生活」在一個合理舒適、有安全感、有尊嚴的「安樂窩」，共享香港經濟發展的成果，讓下一代有向上流的希望，有學習上進的動力，而非在一個條件惡劣、黑暗而沒有出路的劣質居所掙扎「生存」。

11. 為加大規模和加快推展速度，政府將主導興建「簡約公屋」，目標是在未來五年（即 2023-24 至 2027-28 年度）興建約 30 000 個單位，主要提供予輪候傳統公屋三年或以上的申請者，以家庭申請者優先。將「簡約公屋」和傳統公屋合計起來，未來五年（即 2023-24 至 2027-28 年度）的公營房屋總建屋量將增至約 158 000 個單位，較上一個五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度）大幅增加約五成。透過快速興建 30 000 個「簡約公屋」單位，我們預計可以在未來五年陸續協助至少 8 萬人，實實在在地即時改善他們的生活環境，讓他們在入住傳統公屋前，舒緩一下生活上面對的壓力，有一個可以安居的地方，重拾尊嚴及自信。

「簡約公屋」計劃

整體規劃

12. 「簡約公屋」的政策構思和推動由房屋局牽頭，項目設計和興建由建築署負責，務求透過更具規模的發展，提升整體質素。「簡約公屋」的建造期亦較傳統公屋為短。另外，「簡約公屋」的土地為未落實或短期內不會啟動長遠發展計劃的政府及私人土地。「簡約公屋」的建造不會影響有關土地原先規劃的長遠發展用途，亦不會延誤其原先規劃的發展時間表。

設計及建造

13. 按照目前規劃，元朗攸壆路及上水蓮塘尾用地將興建三層高的「簡約公屋」，其餘則會高約 17 至 19 層。各項目的用地面積、現時及長遠發展用途、項目規模及推展時間表載於**附件 3**。

14. 「簡約公屋」每個單位均會設有獨立洗手間、淋浴間和開放式煮食空間，並會配備電熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備。我們經審視設計和考慮成本效益後，決定不會提供冷氣機和位於煮食空間的抽氣扇。此外，屋邨會預留空間作休憩、居民互助及舉辦活動之用。為盡快興建和提供大量「簡約公屋」單位，項目內的社區配套設施相對傳統公屋一般較為簡約，但在設計和規劃個別「簡約公屋」項目時，我們定會充分考慮用地特色、居民的預計年齡層、當區交通網絡和鄰近發展及成本效益等因素，盡量按各自項目的實際情況提供合適的配套設施，但不會提供泊車位。

15. 我們已聯同運輸署積極籌劃不同項目所需的交通配套安排，並計劃邀請日後的營運機構為「簡約公屋」居民提供合適的基本服務，例如零售、自助洗衣、溫習室、活動室、休閒和社區服務等，以盡量照顧居民的生活需要。「簡約公屋」是眼前唯一能夠在短時間內提供大量居住環境更好、設備更佳，租金更廉宜的單位，為居於艱苦環境的市民提供以前沒有的選擇，幫助他們走出狹窄、惡劣和殘舊的空間。與此同時，「簡約公屋」設有合適社區配套設施，而營運機構亦會提供不同社會服務。「簡約公屋」為居民增值的不只是住屋，而是個人及家庭未來更健康的身心發展，對現時居住環境惡劣、有迫切住屋需要的人士，「簡約公屋」是一個非常有吸引力的選擇。

16. 「簡約公屋」將提供不同大小的單位，包括可供一至二人入住的細單位，以至四至五人入住的大單位。在規劃個別項目時，我們會考慮該項目的位置和用地情況，以訂立合適的單位比例。根據建築署的最新設計，「簡約公屋」單位的室內樓面面積介乎約 13 至 31 平方米。位於市區及新市鎮的「簡約公屋」項目將會提供較多大單位（即三至四人及四至五人單位），以盡量照顧家庭的需要，而位於郊區的「簡約公屋」項目則會提供較多細單位（即一至二人單位），以配合不同申請者的需要，提供不同的住屋選擇。各類「簡約公屋」單位的樓面平面圖及設計構思圖載於**附件 4** 及 **5**，以作參考。

17. 為地盡其用，部分「簡約公屋」項目，特別是位於市區及新市鎮的項目，樓層數目將會較多，以提供更多單位。這些項目因而需要額外地基、結構加固和增加機電設施（如裝設升降機），並在建造安全和工地配置方面作出相應配合。另外，因應個別「簡約公屋」項目的土地情況，我們亦需要其他工務部門進行一些額外基建工程，例如道路改善工程，污水收集及處理設施、排水及供水設施等（下統稱「額外基建工程」）。

18. 「簡約公屋」將採用標準簡約設計和「組裝合成」建築法興建，預計扣除前期設計、技術評估和所需額外基建工程的時間後，「簡約公屋」的建築期一般大約為一至兩年多(視乎樓層數目及需否進行打樁工程)。如樓層較多而涉及較複雜工程的項目，整體工期則會較長。

工程撥款安排

19. 為達致在未來五年興建約 30 000 個「簡約公屋」單位的目標，盡快為有需要人士提供合適而又可負擔的短期居所，政府原本建議在 2023 年第一季向立法會財務委員會(下稱「財委會」)申請一筆過撥款，用以支付所有「簡約公屋」項目的研究、設計、建築和相關工程費用，以全速開展各個「簡約公屋」項目的技術評估、詳細設計以及建築工程。

20. 為盡快幫助有迫切需要改善居住環境的市民，「簡約公屋」的發展時間表非常緊迫。根據現時的估算，我們須在 2023-24 年正式開展第一批「簡約公屋」項目的設計及建造工程，比一般工務工程大幅壓縮整個流程超過兩年(由技術評估、詳細設計，以至基建和建築工程)，亦要在獲得撥款後馬上就不同的項目進行招標，否則將不能達致在 2024-25 年度落成首階段約 2 100 個「簡約公屋」單位，及在預算日期內落成其餘單位的目標。

21. 我們原本建議財委會就擬議的「簡約公屋」項目批准一筆過撥款，讓建築署可以即時為相對較成熟或程序較簡單的「簡約公屋」項目開展設計及建造工程的招標工作，務求在撥款後一至兩年內陸續提供單位。至於其他仍在較初步工作階段或程序較複雜的項目，由於已獲財委會批准撥款，稍後相關工作成熟時便可隨即，甚至有望提前開展設計及建造工程，無需再為個別項目向財委會申請撥款。然而，我們理解部分立法會議員及社會人士對以上的撥款建議安排有所保留，擔心會削弱立法會對「簡約公屋」項目撥款的監察，因此我們經研究後，在盡量不影響「簡約公屋」單位落成時間表的大前提下，決定分開兩個階段申請工程撥款，以回應立法會和公眾的關注。

22. 在分階段申請的撥款安排下，我們可陸續完成更多前期研究工作，並汲取第一批「簡約公屋」項目投標的經驗，務求令第二批「簡約公屋」項目的工程造價更能反映市場的實際情況。

23. 與此同時，有見新冠疫情的最新發展，立法會和社會人士皆有建議把合適的社區隔離設施改建成「簡約公屋」。現時設有隔離設施的用地，部分屬政府土地，其餘由私人發展商借出。當毋須再作抗疫之用時，由私人發展商借出的土地，政府會安排適時交還；至於政府土地，如土地短期內未須用作原有規劃用途，我們對將相關隔離設施轉作其他用途（包括「簡約公屋」）持開放態度。然而，由於部分隔離設施沒有獨立洗手間，我們需考慮哪些設施改變用途比較適合，並會在過程中與相關政策局溝通。

24. 在獲得財委會批准撥款後，「簡約公屋」項目的工程合約，將會嚴格按照政府的既定程序和規定進行，並由房屋局副局長督導的「簡約公屋」專責小組和建築署負責詳細評審和遴選，以確保整個過程符合相關規定及公帑運用得宜。與此同時，為了讓立法會和公眾可持續有效監察「簡約公屋」項目的推展情況，房屋局會定期向立法會匯報各「簡約公屋」項目的進度、財務及營運情況。

時間表

25. 如獲財委會批准第一批「簡約公屋」項目，我們預計約 2 100 個在元朗攸壆路的「簡約公屋」單位最快可在 2024-25 年度落成，其餘 14 900 個單位分別將在 2025- 26 和 2026-27 年度分階段落成。我們亦會盡快開展第二批「簡約公屋」項目（涉及約 13 000 個單位）的施工前期工序。

26. 我們會在進一步完成更多前期研究工作及汲取第一批「簡約公屋」項目的經驗後向財委會就第二批「簡約公屋」項目申請撥款。按現時計劃，我們將爭取在 2023-24 年度完結前向財委會申請第二批「簡約公屋」項目的所需撥款。

對財政的影響

27. 按付款當日價格計算，我們估計第一批「簡約公屋」項目的建設費用及第二批「簡約公屋」項目施工前期工序費用合共為 149 億 1,190 萬元，分項數字如下－

		百萬元（按付款當日價格計算）
(a) 工地工程[3]		161.6
(b) 地基工程[4]		1,366.4
(c) 建築工程[5]		8,554.1
(d) 屋宇裝備工程[6]		2,399.3
(e) 渠務工程[7]		336.2
(f) 外部工程[8]		360.4
(g) 家具和設備[9]		61.3
(h) 節省能源和綠化裝置		5.7
(i) 顧問費		139.4
(i) 擬備招標文件及合約管理[10]	131.4	
(ii) 駐工地人員的管理	8.0	
(j) 駐工地人員的薪酬		63.8
(k) 額外基建工程[11]		108.2
(l) 應急費用		1,355.5
	總計	14,911.9

3 工地工程包括工地平整、工地圍板、工地有蓋人行道，以及其他一般工地工程。

4 地基工程包括樁柱和基腳的建造工程，以及所有相關測試和監察工作。

5 建築工程包括建築物的下層結構和上層結構的建造工程。

6 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機，以及其他雜項裝置工程。

7 渠務工程包括污水處理、水泵設施及把各建築物的去水渠及污水渠接駁工地範圍內主去水渠及主污水渠的建造工程。

8 外部工程包括在室外鋪砌地面、進行種植工程、建造圍牆及電力接駁等。

9 家具和設備包括電熱水爐和抽氣扇。

10 這項預算費用包括工料測量服務、建築工程監督和項目管理等。

11 額外基建工程包括由其他工務部門負責的道路改善工程、污水收集及處理設施、排水及供水設施等。

第一批「簡約公屋」項目的設計和建築工程，以及額外基建工程估計費用分別為約 147 億 4,270 萬元及約 1 億 1,900 萬元，而第二批「簡約公屋」項目進行施工前期工序估計費用為約 5,020 萬元。因此，第一批「簡約公屋」項目撥款合共約 149 億 1,190 萬元。撥款的項目分項費用載於**附件 6**。

28. 為更好和全面地協調「簡約公屋」項目以達至協同效應，我們建議委聘顧問一併負責所有「簡約公屋」項目的擬備招標文件工作；以及第一批「簡約公屋」項目的合約管理和工地監督工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於**附件 7**。

29. 作為參考，現時政府資助興建的過渡性房屋項目一般為三至四層，政府的資助額為 55 萬元一個單位(在空置土地上興建過渡性房屋)。若以過渡性房屋相若的設計作比較，按付款當日價格計算，矮層「簡約公屋」樓宇（三層高）的平均單位造價約為 53 萬元，與過渡性房屋項目的每個單位的 55 萬元資助額相若。再者，矮層「簡約公屋」樓宇單位的平均建築樓面面積會較過渡性房屋的大約 20%，而估算矮層「簡約公屋」建築樓面面積的總建築費用單位價格(即元朗攸壆路項目的費用計算)為每平方米約 19,100 元，較過渡性房屋的每平方米約 23,900 元低。

30. 另一方面，為地盡其用，部分「簡約公屋」項目的樓層數目將會較多（約 17 至 19 層），會因高層建築而需要額外地基、結構加固和增加機電設施，因此高層「簡約公屋」樓宇的平均單位造價約為 65 萬元。另外，高層「簡約公屋」樓宇的四至五人大單位佔整體單位的比例，亦會較現正營運或興建中的過渡性房屋項目高。高層「簡約公屋」樓宇單位的平均建築樓面面積亦會較過渡性房屋大約 38%，而估算高層建築樓面面積的總建築費用單位價格（即屯門第 3A 區、牛頭角彩興路及啟德世運道三個項目的所有項目費用計算）為每平方米約 20,500 元，甚至比一般只有三至四層的過渡性房屋項目低。

31. 如獲批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2023-24	270.8
2024-25	2,829.7
2025-26	6,838.5
2026-27	2,480.5
2027-28	2,245.6
2028-29	230.7
2029-30	16.1
	14,911.9

32. 我們按政府對 2023 至 2030 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以設計及建造的「新工程合約」[12]形式進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

33. 政府初步計劃邀請具備足夠規模、管理能力和經驗的機構，參與投標營運「簡約公屋」，並會持續監察其運作情況，以適時跟進可改善之處。參考了非政府機構營運過渡性房屋的費用(例如日常管理和維修工作費用、為居民提供社會服務的支出及其他應急費用等)，我們估計營運第一批 17 000 個「簡約公屋」單位的總開支約為 25 億元。「簡約公屋」的項目營運、編配及入住安排的初步構思詳見**附件 8**。

34. 由於「簡約公屋」的準住戶已等候傳統公屋超過三年，因此現時一般可在等候期間領取「現金津貼試行計劃」的現金津貼。不過，選擇入住「簡約公屋」的人士將不會再獲發該筆津貼。假設「現金津貼試行計劃」持續推行，以現時「簡約公屋」項目不同面積單位的比例計算，我們初步估計五年共可節省最多 20 億元現金津貼的支出。

---

[12] 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

35. 「簡約公屋」能夠在短時間內提供大量居住環境更好、設備更佳、租金較廉宜的單位，對於那些有迫切住屋需要人士，特別是居住在劣質劏房的人士，實在是非常有價值的社會工程，有著不可輕易量化的巨大社會效益。因此，「簡約公屋」的造價，並非只是一堆冷冰冰的數字，社會亦需要將每天生活在惡劣環境人士的艱苦計算在內。政府每年花逾千億元在社會福利方面，便是要幫助市民脫困，解決他們的艱苦，給予社會希望，這個亦正是「簡約公屋」希望處理的「脫困數學」。

公眾諮詢

36. 我們已在 2022 年 12 月 5 日就推展「簡約公屋」的建議及相關的撥款安排諮詢立法會房屋事務委員會。委員原則上支持推展工程計劃，但認為文件未能提供足夠詳情，如所有項目的選址、建築造價明細、交通安排等。政府承諾會在諮詢工務小組委員會時提供更多資料。

37. 另外，我們已就早前公布的四個選址開展有關地區諮詢工作，亦已就新公布的四個選址同步作出諮詢。就每個「簡約公屋」項目的具體設計和建議，我們會以平衡進行的模式，向地區人士介紹。

對環境的影響

38. 就上述八個「簡約公屋」項目中，屬第一批的元朗攸壆路項目及第二批的小欖樂安排項目下擬建造的污水泵房，均屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）規定的指定工程項目，需向環境保護署申請環境許可證。其餘六個項目不屬指定工程項目，毋須申請環境許可證，但我們會進行初步環境評審，以確保項目不會帶來不良的環境影響。

39. 我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施獲批的環境影響評估報告及初步環境審查所建議的緩解措施，控制建造工程對環境造成的影響，以確保符合既定的標準和準則。

40. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物（例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用）。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物（例如在工地內以挖掘所得的物料作填料

用途），以盡量減少須於公眾填料接收設施[13]處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

41. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

42. 我們估計推展第一批「簡約公屋」所有項目合共會產生約 168 230 公噸建築廢物，其中 13 780 公噸(8.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 125 400 公噸(74.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 29 050 公噸(17.3%)非惰性建築廢物於堆填區處置。把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計金額約為 1,470 萬元（金額是根據《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》（第 354N 章）所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則為每公噸 200 元）。

對文物的影響

43. 第一批「簡約公屋」項目中的啟德世運道土地鄰近龍津石橋具考古研究價值的地點。該工程項目無需進行文物影響評估，但會於工程開展前進行環境評估，並於工程期間進行監察，在有需要時安排緩解措施。相信相關措施不會對工程造價及工期造成影響。

44. 至於第二批「簡約公屋」項目中的屯門第 54 區土地，部分位於小坑村具考古研究價值的地點及麒麟圍具考古研究價值的地點。土木工程拓展署已於 2019 年就屯門第 54 區的工程項目完成考古評估，評估結果顯示部分工程範圍具低考古潛在價值及部分範圍並無考古潛在價

---

[13] 公眾填料接收設施列載於《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》（第 354N 章）附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

值，該工程項目無需進行文物影響評估，但會於工程開展前進行初步環境評審報告，並於工程期間進行監察，在有需要時安排緩解措施。相信相關措施不會對工程造價及工期造成影響。

45. 其餘六個「簡約公屋」項目不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築／歷史構築物、具考古研究價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

節省能源和綠化裝置

46. 「簡約公屋」旨在為有迫切住屋需要的人士提供適切的短期居所。為平衡能源效益和善用資源，我們會在合理可行的情況下採用節能裝置，例如發光二極管照明及節能升降機系統。

47. 在綠化措施方面，我們會在適當地方配置園景綠化，以收環保和美化之效。

48. 第一批「簡約公屋」項目採用上述裝置，估計所需的費用總額約為 570 萬元（包括用於節能裝置 510 萬元）。這筆款項已納入工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10% 的能源消耗量，成本回收期約為 3 年。

土地徵用

49. 正如上文第 5 段所述，我們已選定六幅政府土地及兩幅私人土地用作發展「簡約公屋」。就兩幅私人土地，相關私人發展商願意無償提供部分未落實發展計劃的土地，供政府發展「簡約公屋」項目，協助解決市民的住屋問題。「簡約公屋」用地的可用年期有長有短，預計在扣除建築期後，可有約五年時間作「簡約公屋」之用，部分用地的可用年期或會更長。

對交通的影響

50. 我們已聯同運輸署積極籌劃不同項目所需的交通配套安排，包括在「簡約公屋」項目增設合適的上落客設施及加強公共交通服務等，以照顧日後入住「簡約公屋」居民的出行需要，同時正為「簡約公屋」項目進行交通影響評估，包括評估在施工期間和落成入伙後對地區交通的影響。根據評估結果，我們會與運輸署及相關工程部門推展所建議的交通改善措施，並落實安排需要的公共交通服務，務求為「簡約公屋」提供適切的交通配套。

背景資料

51. 因應立法會及社會各界對「簡約公屋」單位造價的關注，政府再一次詳細檢視了各個分項。建築署最新估算興建全部約 30 000 個「簡約公屋」的設計和建築工程項目的估算費用，可由原來約 267 億 9,000 萬元**調低 8 億**至約 **259 億 9,000 萬元**。造價可下調的原因為:(a)根據最新技術研究（例如近期完成的土地勘探報告）初步結果及工地資料，工地及地基工程方案能進一步優化；(b)減去再生能源設施，只提供節能裝置等；及(c)減少「簡約公屋」單位內提供的設備，讓居民按各自需要自行購買所需設備（原屬意由政府一併提供冷氣機、熱水爐及兩個分別位於廚房及洗手間的抽氣扇，現改爲只提供熱水爐及洗手間的抽氣扇）。

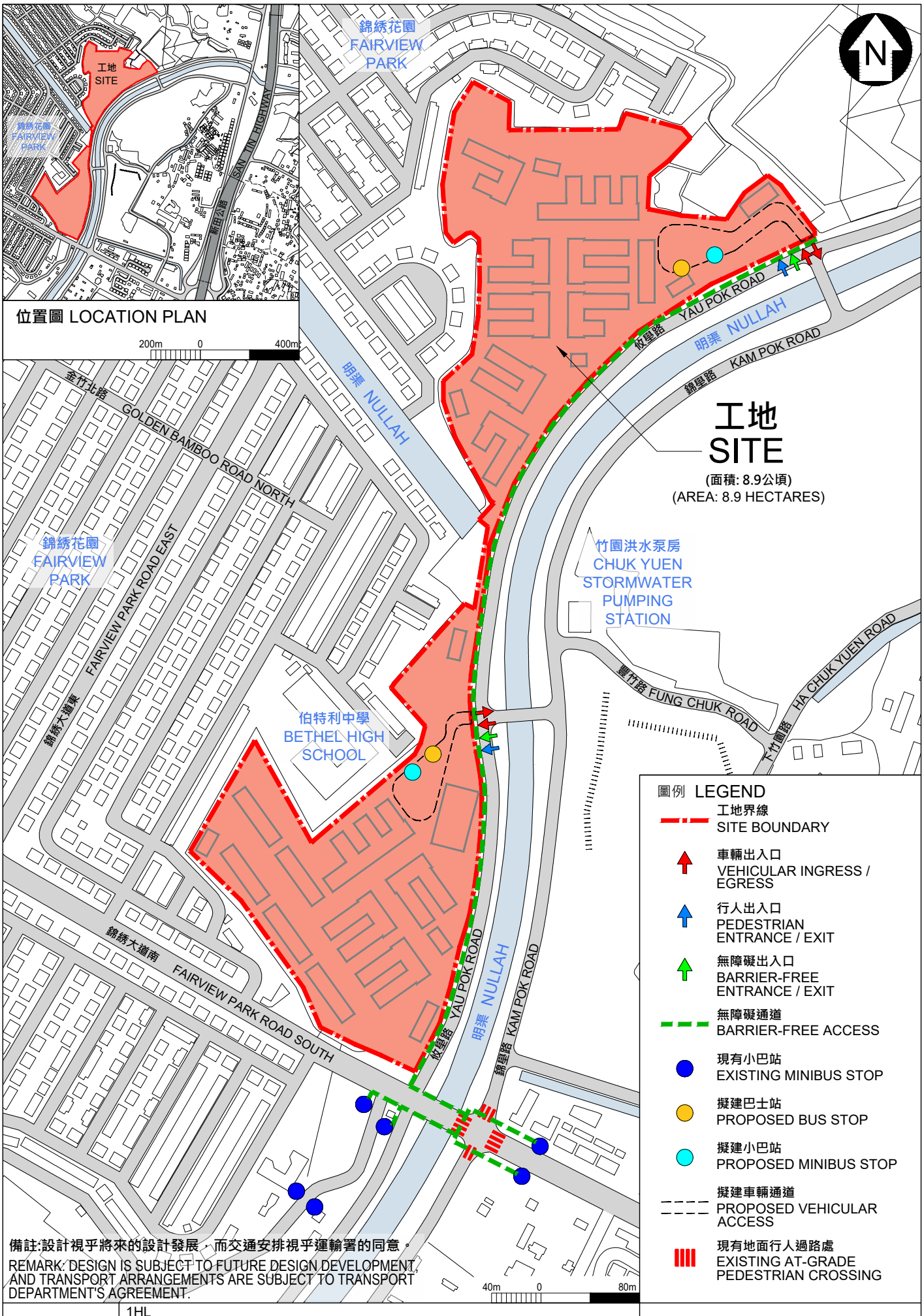
52. 除了以上設計和建築工程項目的最新估算外，發展局經檢視土地勘測報告及初步設計方案後，亦將「簡約公屋」相關額外基建工程的估計費用由原來約 6 億元**調低 1 億 5,000 萬元**至約 **4 億 5,000 萬元**，連同上述 51 段建築署的最新估算，「簡約公屋」項目的全部預算費用**總共調低近 10 億元**。

53. 個別項目已開始進行勘測工作，並委聘顧問提供多項服務，包括土地勘測、初步環境審查、交通影響評估、環境影響評估及擬備招標文件等，而第一批「簡約公屋」項目的勘測工程和顧問服務所需費用合共為 3,529 萬元。勘測工程和顧問所提供的服務已在整體撥款**分目 B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。上述工程和顧問服務有助敲定工程計劃的範圍及預算費用。

54. 第一批「簡約公屋」所有項目範圍內及附近約有 220 棵樹木，不少於 22 棵樹木將予以保留。視乎最終設計，工程計劃將涉及砍伐餘下約 198 棵樹木。須砍伐的樹木全屬常見樹種而非具特別價值樹木。作為項目的一部分，我們會種植約 198 棵樹木及其他植物，包括灌木、地被植物及草坪，並考慮盡可能將樹木種植於其他公眾休憩用地及行人路上，優化環境。第二批「簡約公屋」項目中的樹木會因應稍後最新狀況再作安排。

55. 我們估計為推展第一批「簡約公屋」項目及為第二批「簡約公屋」項目進行施工前期工序而開設的職位約有 2 700 個(2 400 個工人職位及 300 個專業或技術人員職位)，合共提供 87 600 個人工作月的就業機會。

房屋局
建築署
2023 年 1 月



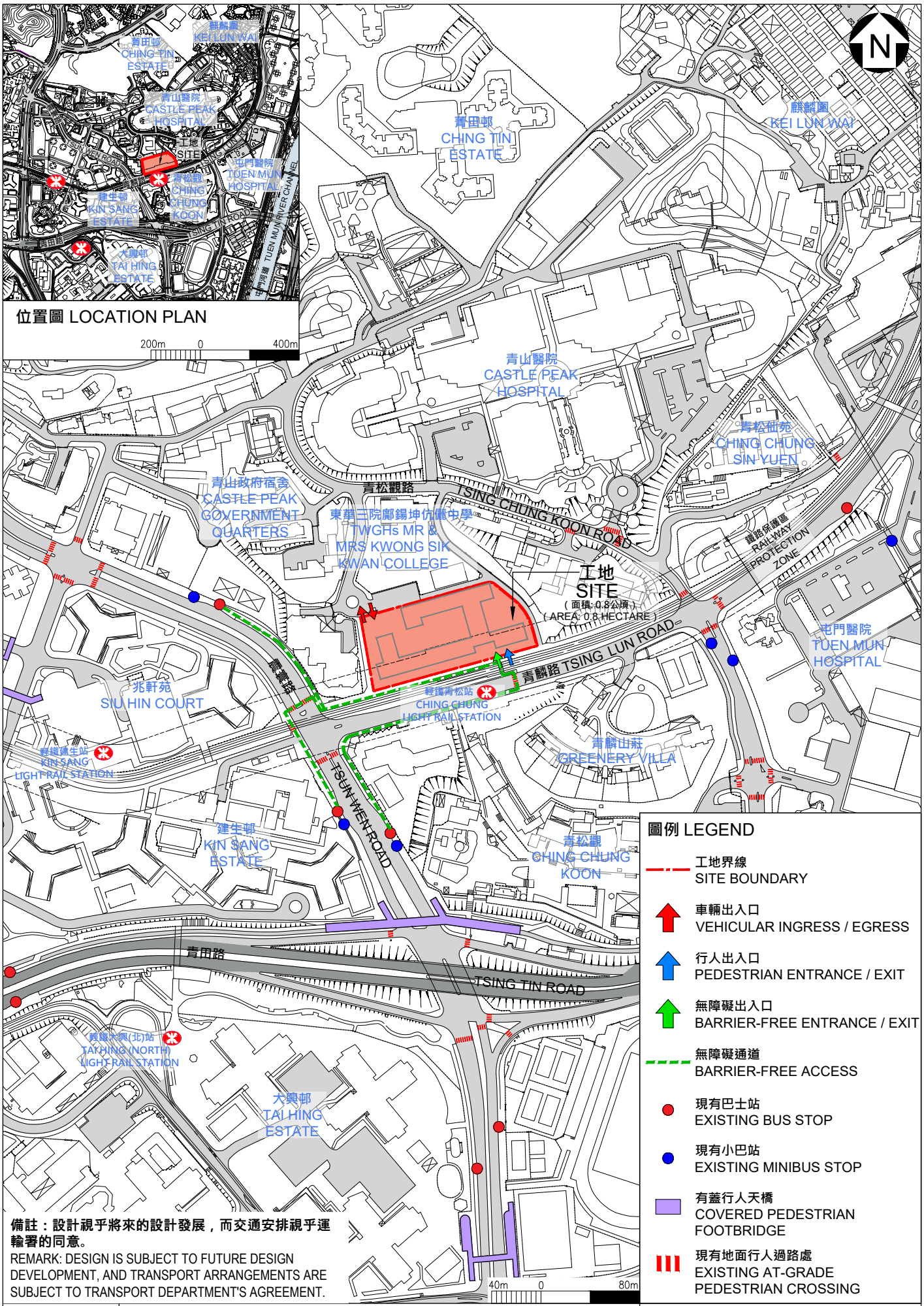
備註:設計視乎將來的設計發展,而交通安排視乎運輸署的同意。

REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

工地平面圖 SITE PLAN	1HL 推展「簡約公屋」項目 – 元朗攸壆路 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - YAU POK ROAD, YUEN LONG	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

位置圖 LOCATION PLAN

200m 0 400m



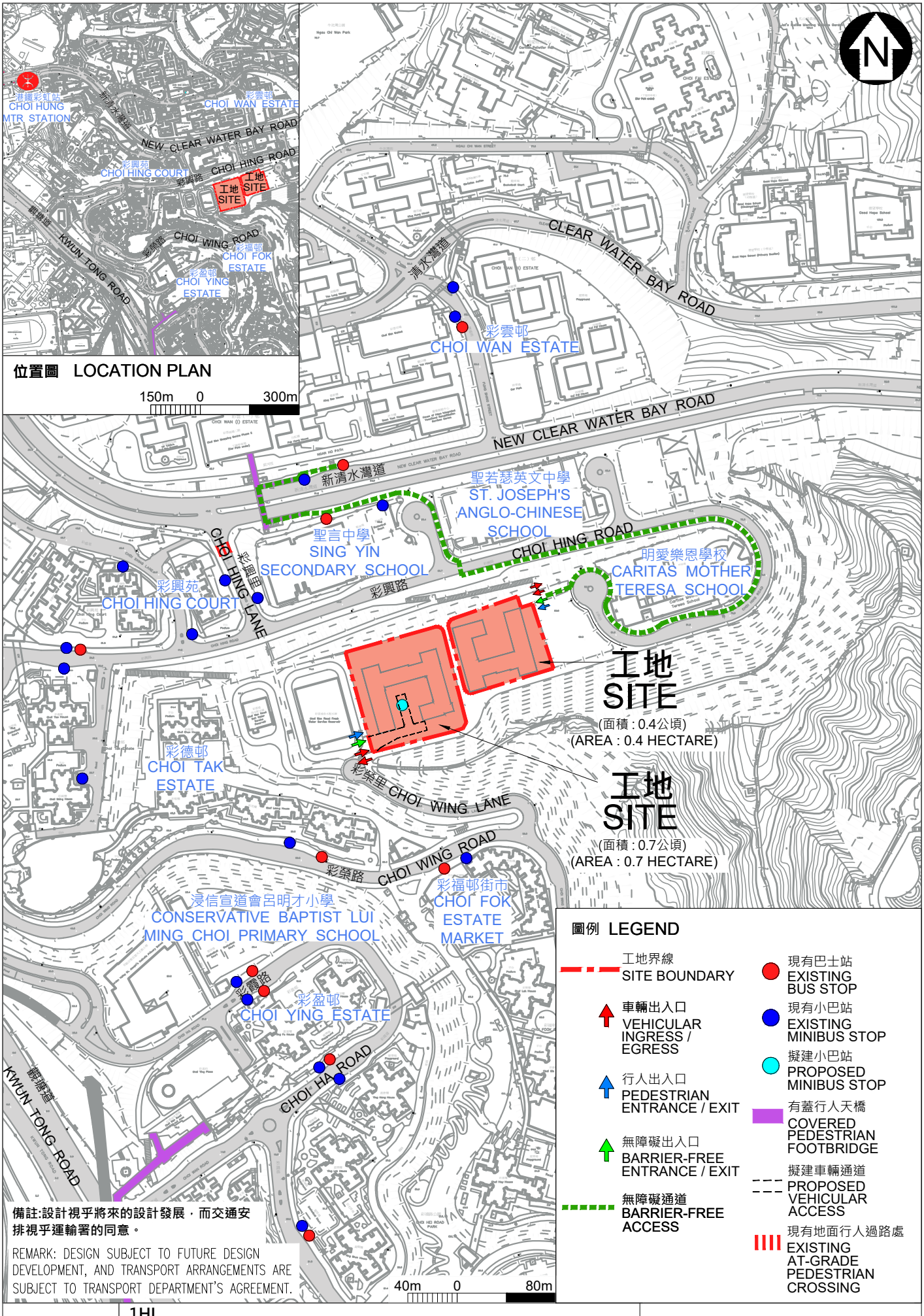
圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 有蓋行人天橋 COVERED PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

備註：設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。

REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

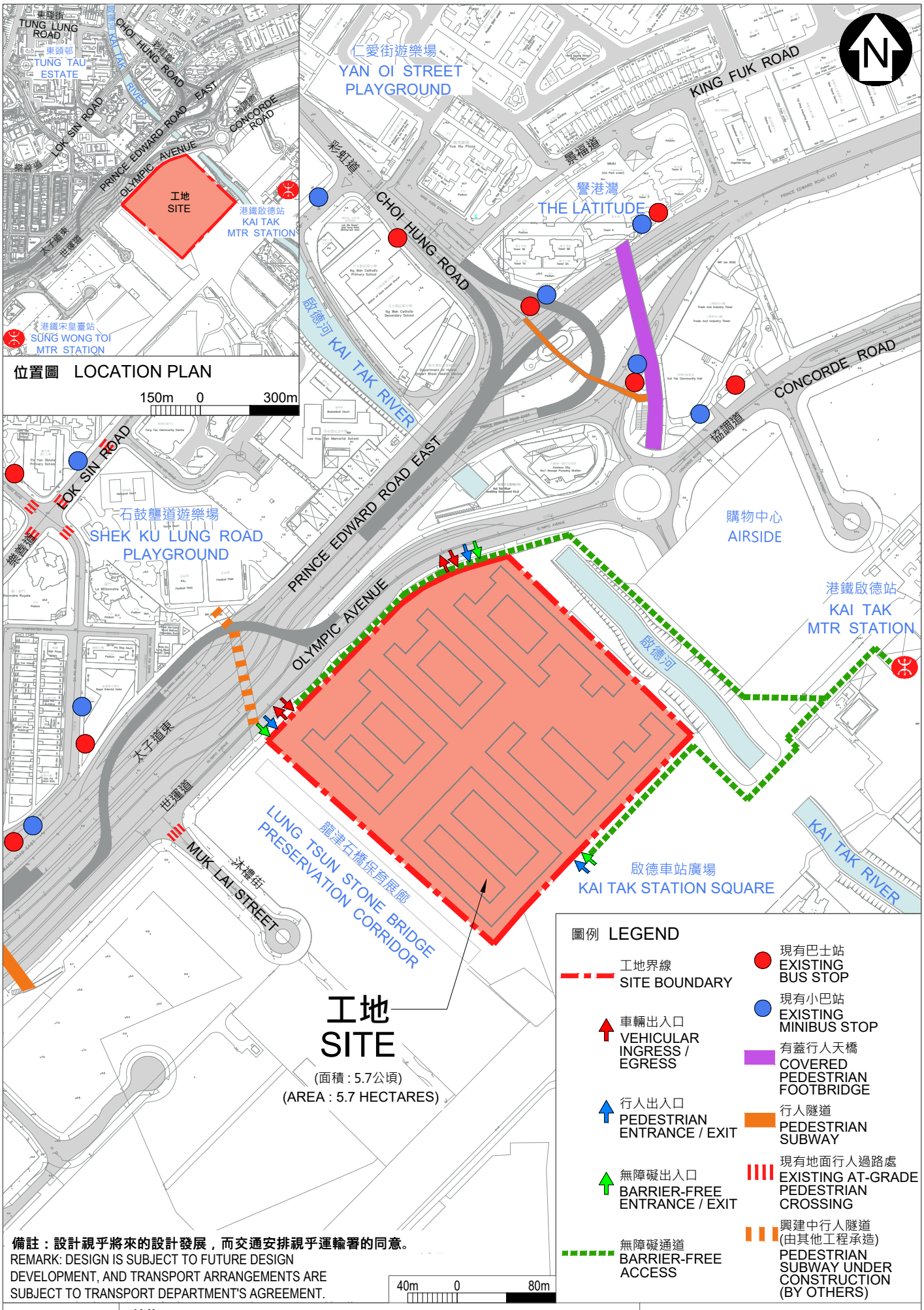
工地平面圖 SITE PLAN	1HL 推展「簡約公屋」項目 - 屯門第3A區 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - TUEN MUN AREA 3A	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



工地平面圖
SITE PLAN

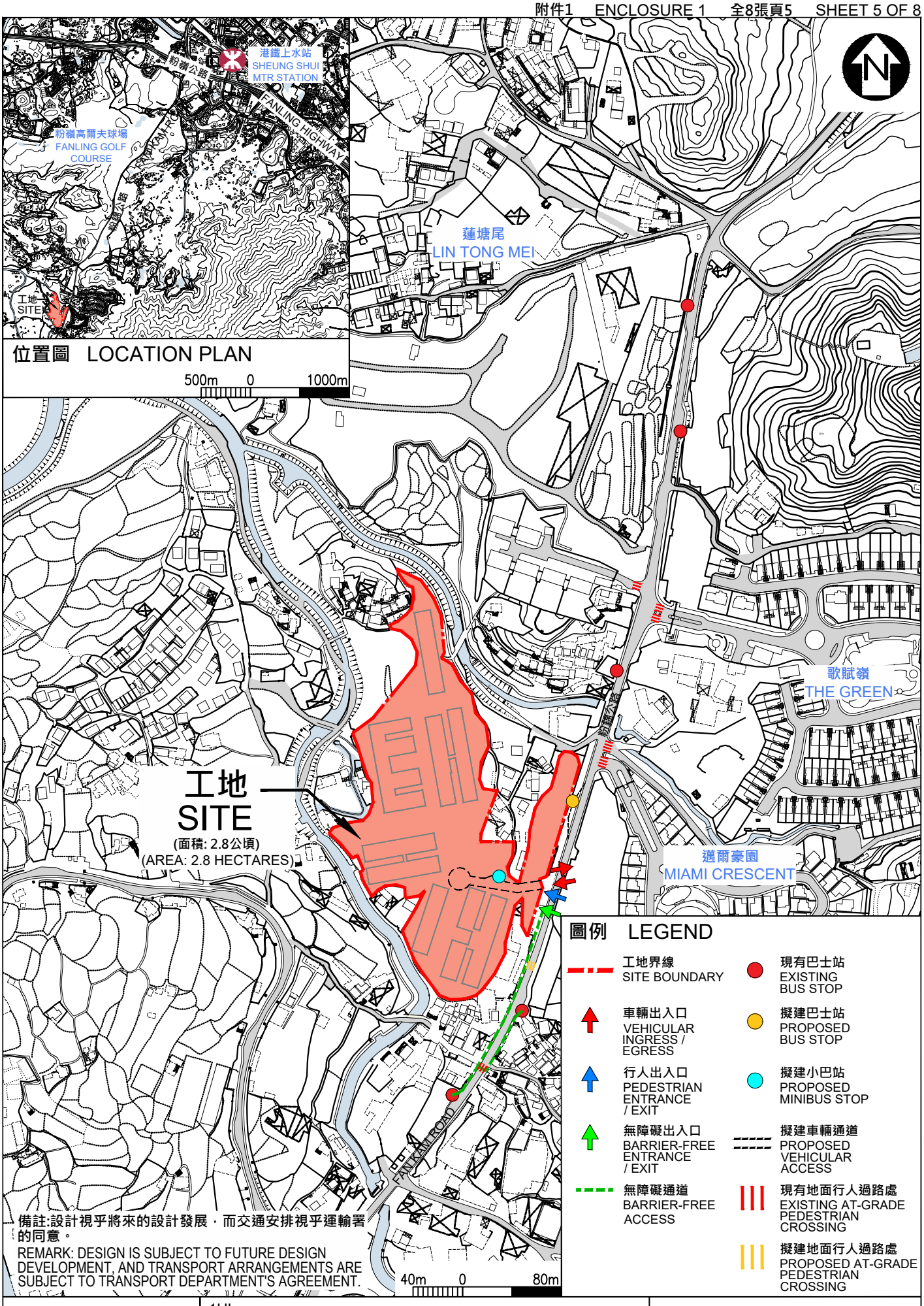
1HL
推展「簡約公屋」項目 - 牛頭角彩興路
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - CHOI HING ROAD, NGAU TAU KOK

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



備註：設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

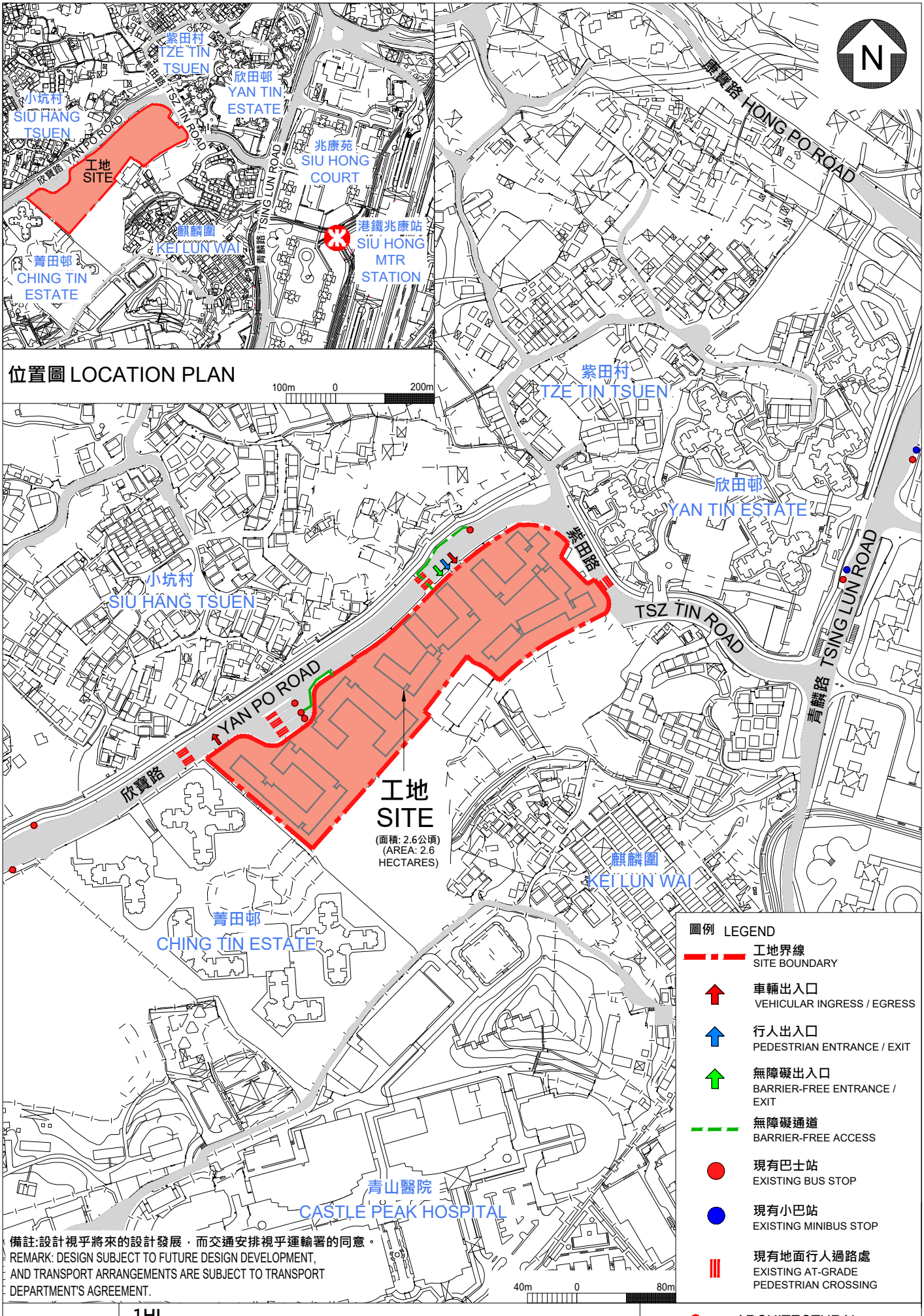
工地平面圖 SITE PLAN	1HL 推展「簡約公屋」項目 - 啟德世運道 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - OLYMPIC AVENUE, KAI TAK	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



工地平面圖
SITE PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目 - 上水蓮塘尾
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - LIN TONG MEI, SHEUNG SHUI

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

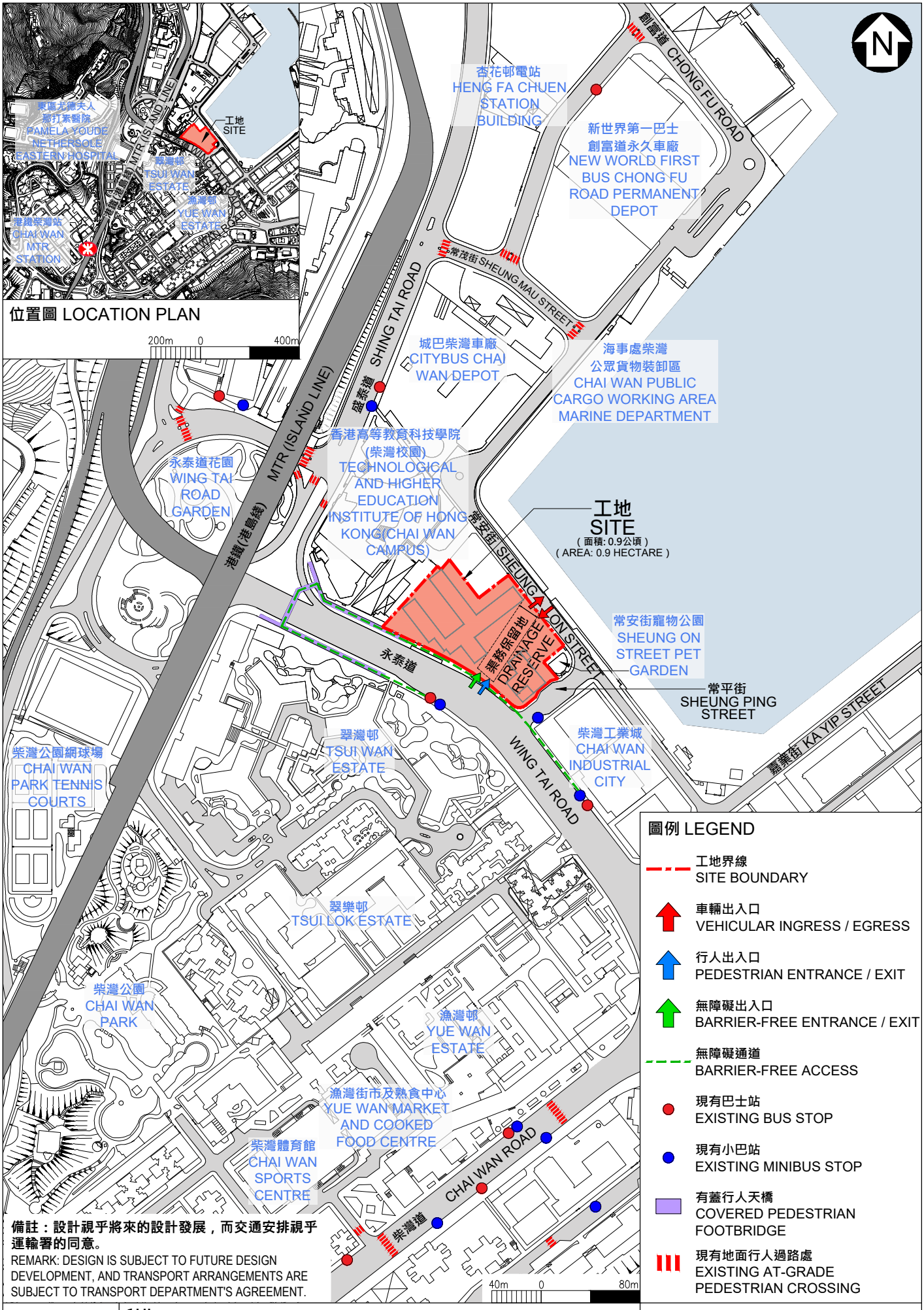


備註:設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

工地平面圖
SITE PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目 - 屯門第54區
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - TUEN MUN AREA 54

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 有蓋行人天橋 COVERED PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

備註：設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。

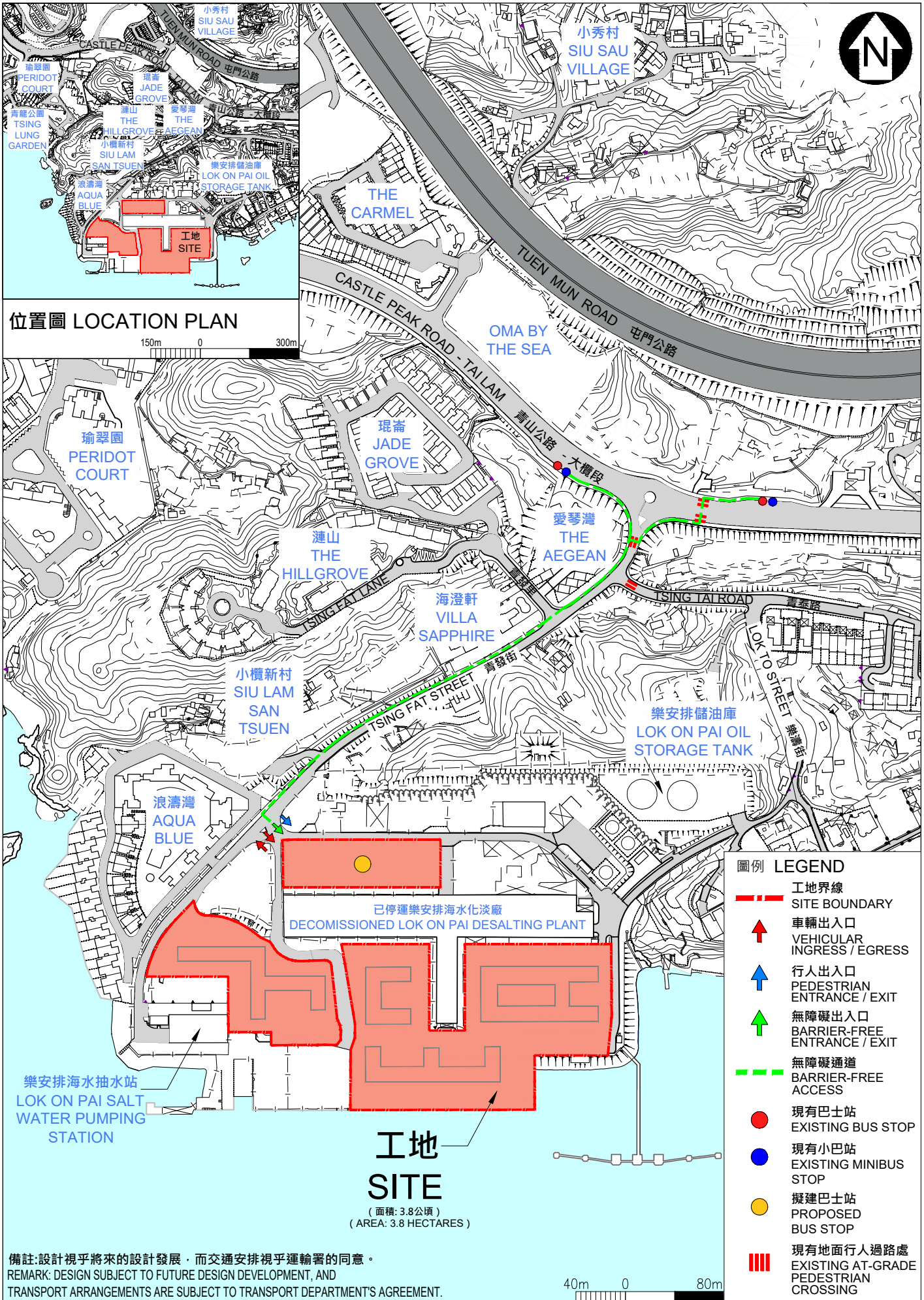
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

工地平面圖 SITE PLAN	1HL 推展「簡約公屋」項目 - 柴灣常安街/常平街 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - SHEUNG ON STREET/ SHEUNG PING STREET, CHAI WAN

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

位置圖 LOCATION PLAN

150m 0 300m



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 擬建巴士站 PROPOSED BUS STOP
- 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

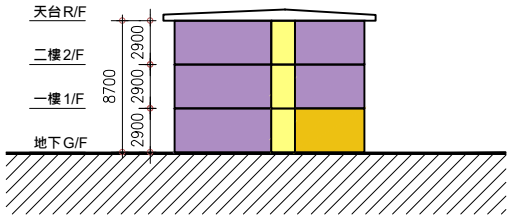
40m 0 80m

備註:設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

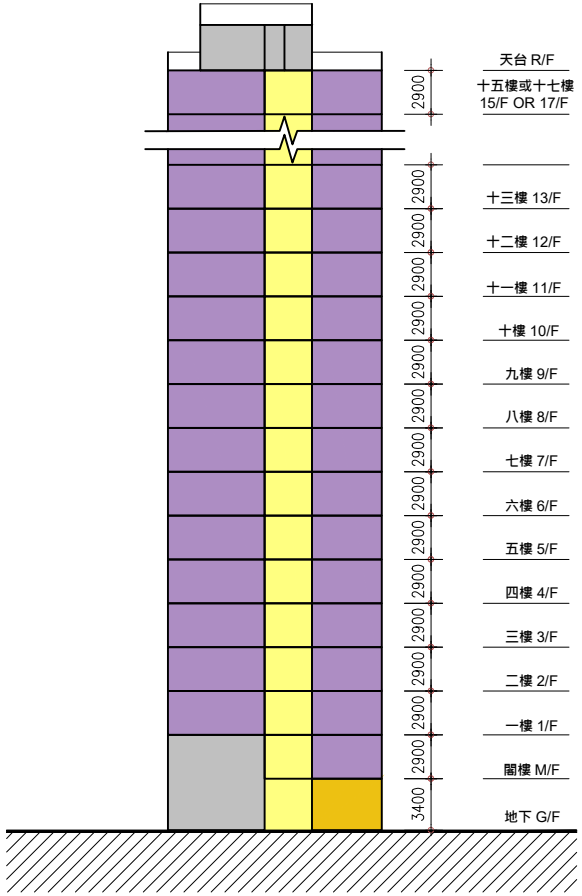
工地平面圖
SITE PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目- 小欖樂安排
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING - LOK ON PAI, SIU LAM

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



矮層大廈
LOW-RISE BLOCK



高層大廈
HIGH-RISE BLOCK

圖例 LEGEND

- 單位 UNIT
- 公用地方 COMMON AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 社區配套設施 COMMUNITY FACILITIES

備註: 樓宇的設計、層數及尺寸只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。
REMARK: THE DESIGN, NUMBER OF STOREYS AND DIMENSIONS OF THE HOUSING BLOCKS ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.

5m 0 10m

標準剖面圖
TYPICAL SECTION

1HL
推展「簡約公屋」項目
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

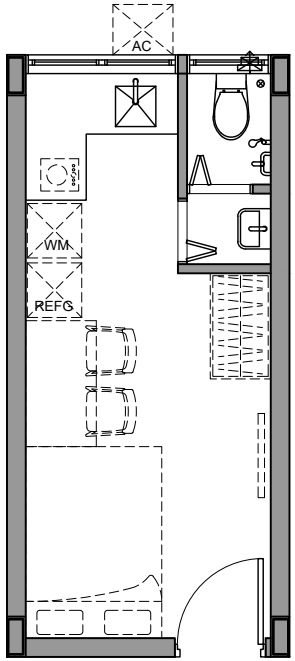
1HL - 推展「簡約公屋」項目

「簡約公屋」項目資料表

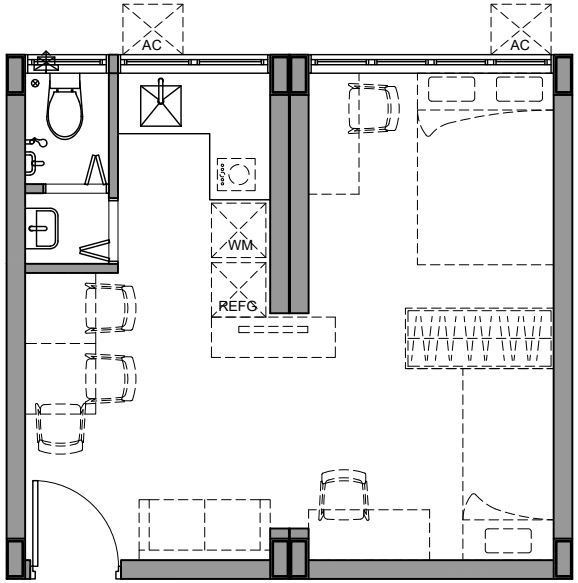
	第一批「簡約公屋」項目				第二批「簡約公屋」項目				
項目	1	2	3	4	5	6	7	8	
土地位置	元朗 攸壆路	屯門 第3A區	牛頭角 彩輿路	啟德 世運道	上水 蓮塘尾	屯門 第54區	柴灣 常安街/常平街	小欖 樂安排	**總計**
發展模式	矮層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	矮層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	
土地來源	私人	政府	政府	政府	私人	政府	政府	政府	-
現時用途/情況	閒置	閒置	政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	園藝/閒置	政府部門工地/ 土地平整中	臨時停車場	閒置/政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	-
長遠發展用途	有待私人發展商落實	地區健康中心 及室內運動場	學校及配水庫	商業及休憩用地	有待私人發展商落實	學校及體育館	休憩用地	綜合發展區及休憩用地	-
用地面積 (公頃)	8.9	0.8	1.1	5.7	2.8	2.6	0.9	3.8	26.6
預計單位數目及分布*	約**2 100**個	約**1 900**個	約**2 300**個	約**10 700**個	約**1 100**個	約**5 300**個	約**1 600**個	約**5 000**個	約**30 000**個 [首批項目（項目1至4）： 約**17 000**個單位； 第二批項目（項目5至8）： 約**13 000**個單位]
A)一至二人單位 (13平方米)	約11 700個				約9 500個				約21 200個
	69%				73%				70%
B)三至四人單位 (25平方米)	約3 300個				約2 600個				約5 900個
	19%				20%				20%
C)四至五人單位 (31平方米)	約2 000個				約900個				約2 900個
	12%				7%				10%
配套設施面積(平方米)	860	300	370	1 720	420	2 140	250	2 000	8 060
預計最早動工日期	2023年第四季	2023年第四季	2023年第四季	2024年第一季	預計2024年第二季	第一期: 預計2024年第二季 第二期: 預計2024年第三季	預計2024年第二季	預計2024年第二季	-
預計最早完工日期#	2025年第一季	2025年第四季	第一期: 2025年第二季 第二期: 2025年第二季	第一期: 2026年第一季 第二期: 2026年第四季	預計2025年第二季	第一期: 預計2026年第三季 第二期: 預計2026年第四季	預計2026年第二季	第一期: 預計2026年第三季 第二期: 預計2026年第四季	-

註：*各類單位的數目和分布只供參考，並視乎實際情況及將來項目設計而定。

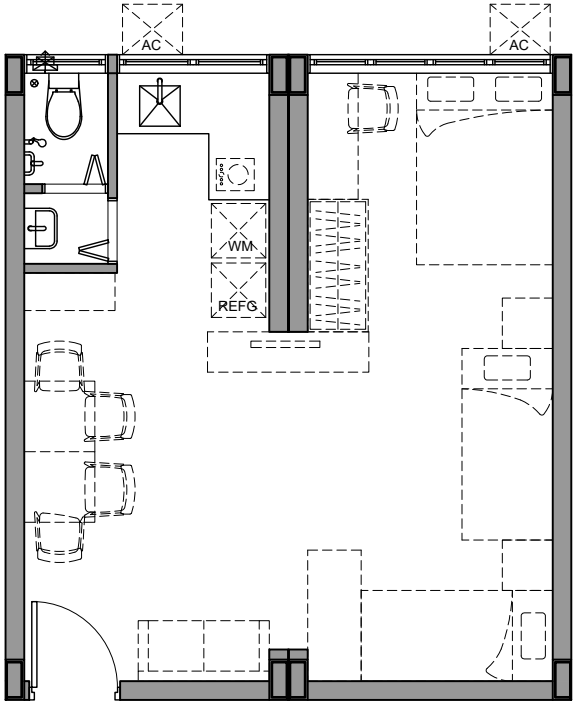
預計完工日期視乎其他因素，例如渠務及電力提升工程的進度等。



一至二人單位
ONE TO TWO-PERSON UNIT
(13 平方米 m²)



三至四人單位
THREE TO FOUR-PERSON UNIT
(25 平方米 m²)



四至五人單位
FOUR TO FIVE-PERSON UNIT
(31 平方米 m²)

備註：
REMARK:

1. 各類單位的設計及布局只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。
   THE DESIGN AND LAYOUT OF EACH TYPE OF UNIT ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.
2. 各類單位只提供及安裝電熱水爐及位於洗手間的抽氣扇等基本設備。
   EACH TYPE OF UNIT WILL PROVIDE AND INSTALL ONLY BASIC EQUIPMENT LIKE ELECTRIC WATER HEATER AND EXHAUST FAN IN THE BATHROOM.
3. 樓面平面圖以虛線所顯示的家具及電器只供參考，並不包括在「簡約公屋」項目的範圍內。
   THE FURNITURE AND ELECTRIC APPLIANCES INDICATED IN DOTTED LINE IN THE FLOOR PLAN ARE FOR REFERENCE ONLY AND EXCLUDED FROM THE SCOPE OF THE LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECTS.

1m 0 2m

標準單位樓面平面圖
TYPICAL UNIT FLOOR PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



一至二人單位的室內設計構思圖 (13 平方米)
ARTIST'S IMPRESSION OF INTERIOR DESIGN OF A ONE TO TWO-PERSON UNIT (13 m²)

註：單位的設計及布局只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。單位只提供及安裝電熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備，並不包括構思圖所展示的家具、其他電器及裝飾。
REMARK: THE DESIGN AND LAYOUT OF THE UNIT ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE. THE UNIT WILL PROVIDE AND INSTALL ONLY BASIC EQUIPMENT LIKE ELECTRIC WATER HEATER AND EXHAUST FAN IN THE BATHROOM, BUT EXCLUDE THE FURNITURE, OTHER ELECTRICAL APPLIANCES AND DECORATIONS SHOWN IN THE ARTIST'S IMPRESSION.

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	1HL **推展「簡約公屋」項目** IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建 築 署



三至四人單位的室內設計構思圖 (25 平方米)
ARTIST'S IMPRESSION OF INTERIOR DESIGN OF A THREE TO FOUR-PERSON UNIT (25 m²)

註：單位的設計及布局只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。單位只提供及安裝電熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備，並不包括構思圖所展示的家具、其他電器及裝飾。
REMARK: THE DESIGN AND LAYOUT OF THE UNIT ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE. THE UNIT WILL PROVIDE AND INSTALL ONLY BASIC EQUIPMENT LIKE ELECTRIC WATER HEATER AND EXHAUST FAN IN THE BATHROOM, BUT EXCLUDE THE FURNITURE, OTHER ELECTRICAL APPLIANCES AND DECORATIONS SHOWN IN THE ARTIST'S IMPRESSION.

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	1HL 推展「簡約公屋」項目 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



四至五人單位的室內設計構思圖 (31 平方米)

ARTIST'S IMPRESSION OF INTERIOR DESIGN OF A FOUR TO FIVE-PERSON UNIT (31 m²)

註：單位的設計及布局只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。單位只提供及安裝電熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備，並不包括構思圖所展示的家具、其他電器及裝飾。

REMARK: THE DESIGN AND LAYOUT OF THE UNIT ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE. THE UNIT WILL PROVIDE AND INSTALL ONLY BASIC EQUIPMENT LIKE ELECTRIC WATER HEATER AND EXHAUST FAN IN THE BATHROOM, BUT EXCLUDE THE FURNITURE, OTHER ELECTRICAL APPLIANCES AND DECORATIONS SHOWN IN THE ARTIST'S IMPRESSION.

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	1HL 推展「簡約公屋」項目 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



備註：樓宇的設計只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。

REMARK: THE DESIGN OF THE HOUSING BLOCKS IS FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.

矮層樓宇的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF LOW-RISE BLOCKS

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	1HL 推展「簡約公屋」項目 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



備註：樓宇的設計只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。

REMARK: THE DESIGN OF THE HOUSING BLOCKS IS FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.

高層樓宇的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF HIGH-RISE BLOCKS

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	1HL 推展「簡約公屋」項目 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

第一批「簡約公屋」撥款的項目分項費用

	第一批「簡約公屋」項目				第二批「簡約公屋」項目的施工前期工序				
項目	1	2	3	4	5	6	7	8	
土地位置	元朗 攸壆路	屯門 第3A區	牛頭角 彩興路	啟德 世運道	上水 蓮塘尾	屯門 第54區	柴灣 常安街/常平街	小欖 樂安排	總計
建築及相關工程 (由建築署負責)	百萬元 （按付款當日價格計算）								
(a) 工地工程	72.9	7.7	9.2	71.8	-	-	-	-	161.6
(b) 地基工程	108.0	165.5	62.6	1,030.3	-	-	-	-	1,366.4
(c) 建築工程	739.7	999.0	1,247.3	5,568.1	-	-	-	-	8,554.1
(d) 屋宇裝備工程	242.9	269.7	354.1	1,532.6	-	-	-	-	2,399.3
(e) 渠務工程	150.7	20.0	27.5	138.0	-	-	-	-	336.2
(f) 外部工程	147.1	20.4	29.8	136.7	2.7	12.2	-	11.5	360.4
(g) 家具和設備	7.7	6.7	8.2	38.7	-	-	-	-	61.3
(h) 節省能源和綠化裝置	0.7	0.8	0.9	3.3	-	-	-	-	5.7
(i) 顧問費	14.9	12.6	18.1	74.5	1.7	8.7	2.6	6.3	139.4
(j) 駐工地人員的薪酬	7.3	7.8	5.7	43.0	-	-	-	-	63.8
(la) 應急費用	149.2	151.0	176.3	863.7	0.4	2.0	0.3	1.8	1,344.7
小計(1):	**1,641.1**	**1,661.2**	**1,939.7**	**9,500.7**	**4.8**	**22.9**	**2.9**	**19.6**	**14,792.9**
(k) 額外基建工程 (由其他工務部門負責)	百萬元 （按付款當日價格計算）								
(i) 道路改善工程	20.0				-				20.0
(ii) 污水收集及處理設施	64.6				-				64.6
(iii) 排水設施	4.3				-				4.3
(iv) 供水設施	6.4				-				6.4
(v) 相關的設計,駐工地人員的薪酬及土地勘測	12.9				-				12.9
(lb) 應急費用	10.8				-				10.8
小計(2):	119.0				-				**119.0**
總計(1)+(2):	**14,861.7**				**4.8**	**22.9**	**2.9**	**19.6**	**14,911.9**

註: 正文第27(l)段提及的應急費用包括上述(la)及(lb)項

1HL－推展「簡約公屋」項目

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2022 年 9 月價格計算)

			預計的人工作月數	總薪級平均薪點	倍數 (註1)	估計費用 (百萬元)
(a)	擬備招標文件及合約管理的顧問費 (註2)	專業人員	－	－	－	64.0
		技術人員	－	－	－	49.9
					小計	113.9#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註3)	專業人員	97	38	1.6	13.7
		技術人員	978	14	1.6	48.5
					小計	62.2
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費					7.0#
	(ii) 駐工地人員的薪酬					55.2#
					總計	**176.1**

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 88,015 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,990 元)。

2. 顧問在擬備招標文件及合約管理方面的費用，是根據工程計劃下的顧問合約計算得出。待財委會批准把工程計劃提升為甲級後，顧問合約內的相關工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在正文第 27 段中是按付款當日價格計算。

「簡約公屋」的項目營運、編配及入住安排的初步構思

項目營運

1. 政府將主導「簡約公屋」的營運和管理。為推動社會上不同持份者共同參與，政府考慮透過協作模式，招標邀請有經驗的機構合作營運、管理及日常維修保養「簡約公屋」。有關機構需按照政府訂立的準則編配單位、與租戶簽訂租約及處理租務事宜；制定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轉介服務或其他社會服務支援(例如為租戶提供社區參與、工作，以至理財等方面的協助，提升他們的獨立生活能力，並建立社區資本網絡及鄰里互助關係)。

2. 汲取營運過渡性房屋的經驗，。基於「簡約公屋」屬短期住屋性質，我們相信住戶在遷置、融入社區和建立人際網絡方面會往往需要較多的支援，加上每個「簡約公屋」項目的發展規模較過渡性房屋大，房屋局在訂定營運合約時會適當考慮多項因素，包括如何使較大型項目與其地理環境、服務範疇和設施更配合得宜，並將合約分成數份，以方便機構更有效地營運。

3. 政府初步計劃邀請具備足夠規模、管理能力和經驗的機構參與投標營運「簡約公屋」。政府擬採取「雙信封投標模式」，根據投標機構的管理能力、相關經驗、過往的服務表現，以及其計劃書內建議的營運和管理模式、預算、提供的社會服務支援、遷出計劃的可行性等一系列因素作出技術評審，然後再就投標價格作出評審，從而挑選最合適的機構負責營運「簡約公屋」。

4. 房屋局會就「簡約公屋」的營運安排與各持分者溝通，訂定細則，並會適時公布相關詳情。

申請資格及編配

5. 「簡約公屋」主要供輪候傳統公屋不少於三年的人士入住，以家庭申請者優先。選擇入住「簡約公屋」的人士可繼續保留輪候傳統公屋的位置和資格，但他們將不再合資格申請「現金津貼試行計劃」下的津貼。

6. 編配單位方面，房委會會主動發信予所有合資格的申請者，邀請他們申請入住「簡約公屋」。在取得申請者的同意後，房委會會將申請者的資料提供予相關營運機構，以政府訂定的標準作出跟進。某個「簡約公屋」項目的申請人數超過該項目可提供的單位數量時，負責營運該項目的機構會以政府訂定的標準，在合資格申請者當中進行分析和安排編配，並在考慮到申請者輪候傳統公屋的時間和所面對的居住困難後，選擇較有需要的申請者入住。舉例來說，若申請者輪候傳統公屋的時間較長及／或正面對較迫切的居住困難，可獲考慮優先編配「簡約公屋」。

<u>租金及入住安排</u>

7. 「簡約公屋」的租金會與傳統公屋的租金掛鈎，初步考慮訂為同區新落成傳統公屋租金約 90%；視乎單位面積及地區，「簡約公屋」的租金初步預計約為 740 元至 2,650 元。以市區為例，現時一個新落成約 300 平方呎的傳統公屋單位的租金約為 2,650 元，同區面積相若的「簡約公屋」單位的租金則預計約為 2,390 元。若該單位位於新界區，同樣面積的新落成傳統公屋單位的租金為約 1,760 元，「簡約公屋」單位的租金則預計為約 1,580 元。

8. 為確保公共資源得以善用，在正式批出入住「簡約公屋」的資格前，一如傳統公屋的申請者需要進行入息和資產申報以確認其申請資格，營運機構同樣會要求「簡約公屋」申請者提供入息和資產證明，並申報和確認其家庭入息是否符合入住傳統公屋的限額。即使有關申請者已經入住「簡約公屋」，房屋署仍會不定期抽查租戶的入息和資產是否仍然符合入住傳統公屋的限額。如發現有違規或違法情況，除保留法律追究權利外，營運機構亦會要求有關人士在指定限期內遷出「簡約公屋」。

9. 入住「簡約公屋」項目的人士，最長可居住於有關單位直至獲編配傳統公屋，或直至該項目的用地需交還作長遠發展，以較先者為準。若住戶按現行機制 3 次拒絕編配傳統公屋的機會，便需要在合理時間內遷離「簡約公屋」單位，該住戶亦不會再獲編配傳統公屋。