

政府總部
房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat
Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.: HD 4-6/TFTH/15-2/3-5-3

電話: 3579 5910

來函檔號 Your Ref.:

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
工務小組委員會秘書
(經辦人: 何潔屏女士)

何女士:

有關 PWSC(2022-23)35 1HL - 推展「簡約公屋」項目的提問

李慧琼議員於2023年2月1日致函立法會工務小組委員會主席，就有關推展「簡約公屋」項目提出關注和問題。因應工務小組委員會主席的指示，經徵詢發展局、運輸署及建築署後，房屋局現綜合回覆如下。

問題1：啟德發展區的整體規劃

2. 啟德發展區的願景一直維持不變，整體規劃意向是將啟德構建成一個可持續發展且朝氣蓬勃的地區。現時，啟德發展區規劃了3個商業發展羣，分別位於(i)啟德城中心近啟德港鐵站，以及啟德河沿兩旁的地方，當中包括 AIRSIDE 及一個作為地標門廊的雙塔式商業發展項目，而這些項目已經或接近竣工，並將於短期內啟用；(ii)前南停機坪，該處既可作為九龍灣商貿區的延伸部分，也有助促進九龍灣商貿區進行更新；以及(iii)沿前跑道關設的零售商店、位於前跑道末端的三幅商業用地，以及郵輪碼頭，將形成集商業、旅遊、娛樂及休閒於一體的樞紐。

3. 香港第二個核心商業區涵蓋九龍東的啟德發展區、觀塘及九龍灣的商業地帶，目前這核心商業區約有 320 萬平方米的商業樓面面積，連同正在興建或已獲批的項目，商業樓面面積約有 400 多萬平方

米，與中環核心商業區的商業樓面面積相若。除此以外，現時啟德區內仍有多幅合共可提供約 91 萬平方米樓面面積的商業用地尚未推出，政府的計劃是按用地的成熟程度和市場情況分階段推出，選取其中鄰近啟德站的世運道用地暫時用作「簡約公屋」用途，既不會影響到啟德的商業用地供應，亦無損九龍東作為香港第二個核心商業區的定位。

4. 至於世運道用地的法定規劃用途主要為「綜合發展區」及「其他指定用途（與藝術及演藝有關的用途）」。由於「簡約公屋」項目只屬臨時性質，政府希望透過善用土地的空窗期，紓解基層市民的燃眉之急，因此並不會改變這法定規劃用途和政府日後落實該用途的目標。一如其他「簡約公屋」項目，世運道用地以 2 年建築期、5 年使用期為預算。政府會以上述預算期為指標，屆滿後便釋出用地，以便按原有規劃意向落實該商業用地的發展。

5. 我們理解一些啟德居民擔心啟德地下購物街會因為「簡約公屋」項目而未能落實。我們希望在此說明。根據《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》，地下購物街全長約 1,591 米，連接啟德城中心及兩個港鐵站（即啟德站和宋皇臺站）與九龍城及新蒲崗。我們正落實建設地下購物街。除 447 米（約三成）由政府負責興建並在 2025 年起分階段落成和啟用外，其餘 1,144 米（約七成）與沿途的發展用地地庫樓層的商業／零售用途結合，由發展商建設及管理。就此 1,144 米，360 米（約佔整條地下街的兩成）預計於 2023-2024 年落成和啟用，另 331 米（約佔整條地下街的兩成）預計於 2029 年落成和啟用，餘下的 453 米分佈於世運道「簡約公屋」用地及旁邊一幅有待出售的住宅用地（約佔整條地下街的三成），由日後的發展商負責發展。換言之，地下購物街向來是分階段推展，目前約七成已經推展和有明確的啟用時間表。

6. 擬議啟德河兩旁的河岸將連接啟德車站廣場、世運道及承啟道，為居民及訪客提供綠化走廊。配合毗連車站廣場的零售帶，將在啟德城中心廣場締造富有朝氣的休憩用地。位於世運道用地東南面的啟德車站廣場休憩用地第一期已經啟用，第二期發展預計於 2023 年落成。

問題2：交通影響

7. 房屋局及建築署已聯同運輸署積極籌劃不同「簡約公屋」項目，包括啟德世運道項目所需的交通配套安排。

8. 「簡約公屋」項目將不設車位，居民出行將使用公共運輸服務。就有關啟德世運道項目的公共交通服務安排，有關選址鄰近港鐵啟德站，該處的居民步行約 5 至 7 分鐘便可到達港鐵啟德站 D 出口乘搭鐵路。現時，在早上最繁忙一小時，屯馬線的可載客量約 50 000 人次，而在去年 12 月，在早上繁忙時間，啟德站及宋皇臺站路段的載客率約為四成（往屯門方向）和兩成（往烏溪沙方向），剩餘載客量足以應付啟德「簡約公屋」新增居民的需求。

9. 此外，有關選址附近亦有多個巴士站，居民可步行約 6 至 8 分鐘到協調道或太子道東乘搭約 40 條專營巴士路線及 10 條專線小巴路線，方便前往香港、新界及九龍各區。運輸署亦計劃在該選址附近增設兩條新巴士路線，預計有關新巴士路線會在啟德世運道的「簡約公屋」項目落成前投入服務。上述公共運輸服務足夠應付需求。運輸署會密切留意各條路線的運作情況，並因應居民入伙與營辦商商討加強服務。

10. 同時，建築署正為「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，包括在「簡約公屋」項目增設合適的上落客設施、擴闊項目附近的行人路及提供巴士停車灣等。我們亦會與運輸署跟進安排需要的公共交通服務，包括增加新的巴士或小巴線，或加強現有巴士或小巴線的班次等，務求為「簡約公屋」提供適切的交通配套，以照顧日後居民的出行和日常生活需要。

問題3：「龍津石橋保育長廊」的發展

11. 「龍津石橋保育長廊」的文物影響評估報告，已提交古物諮詢委員會審批及獲得通過；長廊的設計及項目撥款亦已獲立法會支持。「龍津石橋保育長廊」會繼續按批核的設計方案建造，不會受「簡約公屋」項目影響。

問題4：賣地財政影響

12. 政府推售地皮的總體目標是為向市場維持穩定土地供應，以配合政策目標，而非單單著眼於地價收入。政府會繼續按此方向適時有序地推售土地。

問題5：「簡約公屋」的造價

13. 「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」，讓社會上最需要的人士得到最切實的援助。

14. 「簡約公屋」的造價，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（約3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。至於高層「簡約公屋」樓宇（約17至19層），會因高層建築而需要額外地基、結構加固、升降機和增加機電設施，因此高層「簡約公屋」樓宇的平均單位造價約為65萬元。

15. 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。我們估算矮層及高層「簡約公屋」建築樓面面積的總建築費用單位價格分別為每平方米約19,100元及約20,500元，均較過渡性房屋的每平方米約23,900元低。

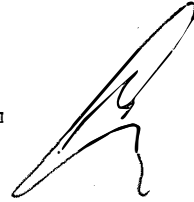
16. 現時公營房屋（包括傳統公屋和居屋）一般為混凝土結構，基本上有別於以「組裝合成」建築法建造的「簡約公屋」。視乎樓層數目及需否進行打樁工程，「簡約公屋」建築期相當壓縮，只需大約一至兩年多。因此，傳統公屋的建築成本並不應與「簡約公屋」直接比較。作為參考，在2023年1月香港房屋委員會（房委會）財務小組委員會後公佈，按房委會2021-22年度已批出的工程合約價格計算，傳統公屋每個單位的平均建築成本約為76萬元。

17. 「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」的建築期一般只需約一至兩年多（視乎樓層數目及需否進行打樁工程）。透過快速興建30,000個「簡約公屋」單位，而單位亦將有不同大小照顧各類家庭需要，我們預計可以在未來五年陸續協助至少8萬人受惠，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，因此我們認為「簡約公屋」的造價合理。

18. 至於保養維修方面，「簡約公屋」的建築合約會有一年的保養期，期間相關建築商會負責主要的執漏維修工作，而支出將會在他們的投標價格中反映，即已包含在我們的工程費用估算內。至於保養期後的一般保養維修，將由未來負責營運和管理「簡約公屋」的機構負責，而我們亦已將有關開支預算計算在所需營運費用內。另一方面，處理租務（包括跟進可能出現的租務糾紛）亦屬營運機構的工作，牽涉的成本亦已包括在營運費用估算內。

房屋局局長

(張浩智



代行)

副本送：

發展局局長

財經事務及庫務局局長

運輸署署長

建築署署長

2023年2月7日