

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1123/2023(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2023年12月15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”）及其他委員會委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，政府採取了多項有關房屋事務的重點策略和目標，其中一項為推出簡約公屋，在2023-2024年度至2027-2028年度這5年興建約3萬個單位。

3. 2022年12月5日，政府當局就推展簡約公屋項目諮詢事務委員會。此項目提供3萬個簡約公屋單位，估計費用約為321億元。¹ 2023年2月8日，工務小組委員會審議有關撥款建議，估計費用為149億1,190萬元，用以(a) 興建第一批4個簡約公屋項目，以提供約17 000個單位²，以及(b) 為第二批餘下4

¹ 估計費用包括簡約公屋項目的設計及建築工程費用約267億9,000萬元、相關基礎設施工程費用6億元、營運簡約公屋的費用44億元，以及政府當局增派人手推展簡約公屋項目的費用3億元。

² 第一批4個簡約公屋項目位於(a) 元朗攸壘路、(b) 屯門第3A區、(c) 牛頭角彩興路；以及(d) 啟德世運道。

個涉及約13 000個單位的簡約公屋項目(“第二批簡約公屋項目”)進行施工前工作，包括擬備招標文件及為有關用地接駁電力。³ 財務委員會於2023年3月17日通過有關撥款建議。

4. 簡約公屋項目以政府主導的方式推行。政府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。

5. 建築署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，例如電熱水爐及洗手間的抽氣扇。⁴ 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。

6. 簡約公屋的租金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740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。

7. 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。

8. 政府已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

³ 第二批簡約公屋項目位於(a) 上水蓮塘尾、(b) 屯門第54區、(c) 柴灣常安街 / 常平街；以及(d) 小欖樂安排 [見立法會PWSC(2022-23)35號文件]。

⁴ 政府當局在2022年12月5日諮詢事務委員會時，擬為每個簡約公屋單位配備冷氣機、熱水爐及抽氣扇。在審視設計和考慮成本效益後，政府當局決定不會提供冷氣機及煮食空間的抽氣扇。每個簡約公屋單位都會配備電熱水爐及洗手間的抽氣扇。

時水平不變的基礎上，在2026-2027年度把綜合輪候時間降至4.5年左右。

9. 一如2023年施政報告所述，首批約2 100個簡約公屋單位將在2024-2025年度落成，而在2027-2028年度前，將有約3萬個簡約公屋單位落成。

議員的意見及關注事項

10. 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

11. 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。

12. 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。

13. 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。

組件可否重用

14. 議員問及用於建造簡約公屋大廈的組裝合成建築組件可否重用。他們就提高組件的重用率提出多項建議，包括在興建傳統公屋單位及青年旅舍時重用這些組件。

15. 政府當局表示，在簡約公屋單位採用的部分組件可以重用。只要組件在用途和設計上配合，經相應改裝後，便可在多個範疇(包括宿舍、物料儲存室、日後大型發展項目的工地辦公室)重用這些組件。政府當局估計，組裝合成組件的建築物料的重用率可高達95%(即100個組件中有95個組件可以重用)。然而，基於設計和時間等原因，重用這些組件興建傳統公屋未必可行。在簡約公屋項目採用的組裝合成建築法，有別於在傳統公屋項目採用的組裝合成建築法。

入住率

16. 議員關注位於偏遠地區的簡約公屋項目的受歡迎程度和入住率。他們亦關注簡約公屋資源是否得以充分利用，並建議政府當局就新界區的簡約公屋做好需求預測，因應早期推行的簡約公屋項目的入住率而調整鄉郊地區的簡約公屋項目的規模，以及按“先市區，後新界”的次序興建簡約公屋。

17. 政府當局表示，在擬建的3萬個簡約公屋單位中，約50%的單位位於市區，40%的單位位於屯門，10%的單位位於新界其他地區。政府當局會加強宣傳、主動發信予公屋輪候冊上的人士及舉辦實地參觀等，以提高簡約公屋的入住率。政府當局表示會在簡約公屋項目落成前約6個月向潛在的簡約公屋租戶發出邀請，以確保在項目交付後盡快有居民入伙。

18. 部分議員特別指出，1至2人住戶的簡約公屋單位佔所有簡約公屋單位的大多數，並關注能否滿足潛在租戶的房屋需求。

19. 政府當局表示，在決定簡約公屋項目的單位組合時會以過渡性房屋作參考，亦會向潛在租戶發出問卷，徵詢他們的意見。市區的簡約公屋項目會提供較多適合家庭申請人的單位(即“3至4人”單位及“4至5人”單位)，而新界區的簡約公屋項目則會提供較多“1至2人”單位。

建築費用

20. 議員關注簡約公屋單位的建築費用頗高。他們建議政府當局減少簡約公屋的單位類型，以透過大規模訂製組件節省成本。

21. 政府當局表示，擬議8個簡約公屋項目的用地面積均遠大於其他過渡性房屋項目的用地面積，這些簡約公屋項目亦須提供其他配套及交通設施。在撥款申請中，有相當部分的款項用於提供這些配套設施。就簡約公屋大廈而言，其單位的平均建築樓面面積會大於過渡性房屋單位的平均建築樓面面積，建築樓面面積的平均單位造價則會低於過渡性房屋的建築樓面面積的平均單位造價，而過渡性房屋一般只有3至4層。簡約公屋所提供的單位類型可滿足申請人的需要，並可達致最佳成本效益。

營運成本

22. 議員詢問，簡約公屋的營運成本(即每平方呎13元)為何高於新建傳統公屋屋邨的管理成本(即每平方呎9元)。

23. 政府當局表示，營運機構會負責簡約公屋項目的日常清潔、保安和維修保養，亦須安排居民遷入和遷出、管理項目的社區設施及提供不同的社區服務，以協助遷入簡約公屋的住戶。第一批的17 000個簡約公屋單位所需的25億元營運成本純屬估算，實際營運成本須經市場投標程序確定。

提供社區及附屬設施

24. 議員關注簡約公屋項目(特別是位於偏遠地區的簡約公屋項目)的社區和附屬設施是否足夠。他們建議政府當局鼓勵非政府機構與具備設施管理經驗的機構合作，共同遞交簡約公屋項目的標書。

25. 政府當局表示會考慮由專門從事提供不同類型服務的機構組成的合夥機構。在評審標書時，投標者提供社會服務的能力和管理類似設施的經驗，均會獲得考慮。運輸署已與各個公共交通營辦商溝通，得悉部分營辦商願意就各個簡約公屋項目加強現有服務或提供合適的新公共運輸服務。

最新發展

26. 政府當局將於2023年12月15日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介推行簡約公屋的最新進展，以及尋求委員支持就推出第二批最新建議的簡約公屋項目提出的撥款建議。

相關文件

27. 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
2023年12月13日

簡約公屋

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	議程第III項：房屋局局長就行政長官2022年施政報告作出簡報 會議紀要
房屋事務委員會	2022年12月5日	議程第II項：簡約公屋 會議紀要
房屋事務委員會	2023年11月6日	議程第III項：房屋局局長就行政長官2023年施政報告作出簡報 會議紀要
工務小組委員會	2023年2月8日	議程第I項：1HL 推展“簡約公屋”項目 會議紀要 跟進文件
財務委員會	2023年3月17日	議程第III項 會議紀要 跟進文件
財務委員會特別會議	2023年4月14日	審核2023-2024年度開支預算管制人員對立法會議員初步問題的答覆 (答覆編號HB012、018、029、032、042、045、047、048、049、051、052及054)

立法會會議	文件
2023年2月8日	第6項質詢：新界區的過渡性房屋及簡約公屋