

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2024 年 1 月 31 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把 **1HL** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「推展「簡約公屋」項目－第二批項目」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 98 億 3,740 萬元，用以興建第二批共九個「簡約公屋」項目。

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。就此，政府會善用短期內並未落實長遠發展計劃的政府及私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」建築法，在 2027-28 年度前興建約 30 000 個「簡約公屋」單位。

2. 「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羣，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，而不再是紙上談兵。

建議

3. 建築署署長建議把 **1HL** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 98 億 3,740 萬元。計及兩批共 13 個「簡約公屋」項目，我們的目標是在 2027-28 年度前完成興建共約

30 000 個「簡約公屋」單位¹。房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

4. 2023 年 3 月，財委會通過把 **1HL** 號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) 元朗攸樂路；(2) 屯門第 3A 區；(3) 牛頭角彩興路；及(4) 啟德世運道的「簡約公屋」項目，以提供約 17 000 個單位(以下統稱「第一批「簡約公屋」項目」)；以及
- (b) 為第二批共四個分別位於(1) 上水蓮塘尾；(2) 屯門第 54 區；(3) 柴灣常安街／常平街；及(4) 小欖樂安排的「簡約公屋」項目，涉及約 13 000 個單位，進行施工前期工序，包括擬備招標文件並為該等用地接駁電力等，以配合發展時間表。

5. 過去一年推展「簡約公屋」的過程中，我們聽取了議員及社會人士關於選址的不同意見，特別是有聲音希望政府可以在市區提供更多單位，並積極考慮善用空置校舍。有見過去改裝空置校舍作過渡性房屋的成功經驗及經初步技術評估後，我們建議改裝五間空置或即將空置的校舍為「簡約公屋」，並將該等校舍納入 **1HL** 號工程計劃的餘下部分。該五間校舍分別是三間位於觀塘的校舍(基督教聖約教會堅樂第二小學、前聖若瑟英文中學及迦密梁省德學校²)、黃大仙的浸信會天虹小學²及上水的東華三院馬錦燦紀念小學(彩園分校)。改裝上述五間校舍預計

¹ 政府在 2022 年 12 月 5 日舉行的房屋事務委員會會議上，聽取了議員對造價的關注後，隨即再一次詳細檢視了各個分項，並於去年初提交的工務小組委員會討論文件中，把「簡約公屋」項目的總預算費用，由原來的 273 億 9,000 萬元，調低近 10 億元至約 264 億 4,000 萬元，當中約 30 000 個「簡約公屋」單位的設計和建築工程估算費用，由原來約 267 億 9,000 萬元，調低約 8 億元至約 259 億 9,000 萬元；相關額外基建工程的估計費用則由原來約 6 億元，調低約 1 億 5,000 萬元至約 4 億 5,000 萬元。同時，在盡量不影響「簡約公屋」單位落成時間表的大前提下，政府決定將約 30 000 個單位分拆為兩個階段申請撥款，即第一階段約 17 000 個單位及第二階段約 13 000 個單位。

² 迦密梁省德學校及浸信會天虹小學的新校舍(屬 **364EP** 及 **362EP** 號工程計劃，已於 2022 年 12 月 16 日的財務委員會會議通過)仍在興建中，改裝現有校舍的工程須待 2026 年新校舍落成啟用後才開始。

將可在更短時間和較低成本下，提供共約 600 個「簡約公屋」單位。

6. 此外，我們物色到一幅位於馬鞍山恆光街政府用地³適合興建「簡約公屋」，初步預計可提供約 860 個單位。我們建議新增該用地作「簡約公屋」，並將之納入 1HL 號工程計劃的餘下部分。該用地原本預留作小學用途，但教育局已確認不再需要該用地，而現時用地亦未有落實長遠發展的時間表。

7. 與此同時，我們亦詳細檢視去年公布的第二批「簡約公屋」項目用地。由於上水蓮塘尾項目的成本效益相對較低，因此我們決定不再推展該項目。另外，我們會增加柴灣常安街／常平街和屯門第 54 區項目的單位數量⁴，並將小欖樂安排項目的單位數量調低⁵。

8. 總的而言，我們建議把 1HL 號工程計劃的餘下部分(以下統稱「第二批「簡約公屋」項目」)提升為甲級，範圍包括—

(a) 興建第二批共四個分別位於(1)柴灣常安街／常平街；(2)屯門第 54 區；(3)小欖樂安排；及(4)馬鞍山恆光街的「簡約公屋」項目，以提供約 12 400 個單位；以及

(b) 改裝五間分別位於(1)觀塘基督教聖約教會堅樂第二小學；(2)上水東華三院馬錦燦紀念小學(彩園分校)；(3)觀塘前聖若瑟英文中學；(4)觀塘迦密梁省德學校；及(5)黃大仙浸信會天虹小學的空置或即將空置校舍，以提供約 600 個單位。

9. 經修訂後的 1HL 號工程計劃的第二批「簡約公屋」項目，合共可提供約 13 000 個單位，我們仍能維持在 2027-28 年度前提供約 30 000 個「簡約公屋」單位的目標。

10. 第二批「簡約公屋」項目內九幅土地的工地平面圖和位置圖及「簡約公屋」的標準剖面圖分別載於附件 1 及 2。

³ 該用地現時以短期租約形式出租作臨時運動／康樂場地。租約現按季批出，雙方均可於最少 3 個月前發出書面通知終止租約。

⁴ 柴灣常安街／常平街和屯門第 54 區項目的單位數量分別增加約 120 個及約 320 個。

⁵ 減少約 800 個單位。

理由

11. 正如行政長官在《2022年施政報告》及房屋局2023年2月諮詢工務小組委員會時指出，政府需要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。就此，政府會善用短期內並未落實長遠發展計劃的政府及私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」建築法，在2027-28年度前完成興建約30 000個「簡約公屋」單位。

12. 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3年獲首次編配單位為目標。然而，截至2023年9月底，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為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7成。要盡快幫助被迫留在這種不適切居所的基層市民，房屋局須繼續推展第二批「簡約公屋」項目，以加快改善這些市民的生活環境和質素。

「簡約公屋」計劃

整體規劃

13. 「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」的建築期亦較傳統公屋為短。另外，第二批「簡約公屋」項目的選址均為政府土地或現有或即將空置的校舍，部分已規劃作長遠發展用途。為善用土地資源，該等土地或空置校舍現正作不同的短期用途。正如第一批「簡約公屋」項目，由於「簡約公屋」的目標是在傳統公屋供應到位前，為申請者提供合適的短期居所，故此第二批「簡約公屋」項目的發展不會影響有關土地原先規劃的長遠用途，亦不會延誤其原定規劃的發展時間表。扣除建築期，各項目預期可作五年「簡約公屋」之用。

設計及建造

14. 第二批「簡約公屋」項目將同樣設有獨立洗手間、淋浴間和開放式

煮食空間。此外，每個單位都會配備熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備；屋邨亦會預留空間作休憩、居民互助及舉辦活動之用。視乎個別項目的情況(例如用地特色、當區交通網絡和鄰近發展、成本效益等)，各項目亦會有適當的社區配套方便居民。此外，我們已聯同運輸署積極為「簡約公屋」規劃適切的交通配套安排，以期提供足夠的公共運輸服務，照顧居民的出行需要；亦計劃為「簡約公屋」的居民提供合適的基本服務，例如零售／自助洗衣、溫習／活動室、休閒和社區服務等，以盡量照顧居民的生活所需。

15. 「簡約公屋」項目將提供不同大小的單位，包括可供 1 至 2 人入住的細單位，以至 4 至 5 人入住的大單位，以符合不同申請者(特別是家庭)的需要。我們規劃個別項目時，會考慮項目的位置和用地情況，以訂立合適的單位比例。第二批「簡約公屋」單位的室內樓面面積主要介乎約 13 至 31 平方米⁶。各類「簡約公屋」單位的樓面平面圖及室內設計構思圖載於附件 3 及 4，以供參考。

16. 位於柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區、小欖樂安排及馬鞍山恆光街的第二批「簡約公屋」項目，將採用「組裝合成」建築法，樓層數目(約 19 至 24 層)會較多，以提供更多單位。這些項目因而需要額外進行打樁工程、機電裝配及裝設升降機，並在建造安全和工地配置方面作出相應配合。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地界以外的相關基建工程，例如道路改善工程，污水收集及處理設施、排水及供水設施工程等。扣除前期設計、技術評估和所需基建工程的時間後，上述透過「組裝合成」建築法建造的「簡約公屋」建築期一般約為兩年多(視乎樓層數目)。

17. 至於改裝五間空置或即將空置校舍為「簡約公屋」的工程計劃，有關項目的樓層數目約 5 至 8 層，部分校舍的現有結構和間隔或須重新設計和適當改裝，更新或增加機電裝配及升降機，以及增加相關基建配套。扣除前期設計、技術評估和另外相關的基建工程的時間後，預計建築期約為 9 至 15 個月不等。

18. 該 13 個「簡約公屋」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 5。

⁶ 礙於現有結構間隔限制，某些由該五間空置或即將空置校舍改裝而成的「簡約公屋」單位的室內樓面面積可能略有不同。

時間表

19. 至於第二批「簡約公屋」項目，我們正進行不同的施工前期工序，例如技術評估及電力接駁等。為加快流程，建築署已為第二批項目中的柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區及小欖樂安排項目的設計及建造工程合約進行招標，以期在財委會通過撥款後能隨即開展工程，盡快幫助有迫切住屋需要的市民。

20. 位於馬鞍山恆光街的「簡約公屋」項目，及改裝五間空置或即將空置校舍為「簡約公屋」項目的工程合約，亦會在稍後按照政府的既定程序和規定進行招標，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。根據現時估算，如第二批「簡約公屋」項目獲財委會批准，建築署會在 2024-25 年度正式陸續開展第二批「簡約公屋」項目的建築工程，大部分單位會在 2026-27 年度落成。部分由校舍改裝而成的單位預計最快可在 2025-26 年度落成；餘下的則視乎相關學校的調遷時間表，會在 2026-27 年度分階段落成。

21. 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。

對財政的影響

22. 按付款當日價格計算，我們估計第二批「簡約公屋」項目的建設費用為 98 億 3,740 萬元⁷，分項數字如下－

⁷ 參考第一批「簡約公屋」項目的投標價格，建築署認為可以進一步下調「簡約公屋」的總預算費用。具體而言，「簡約公屋」全部約 30 000 個單位的最新總預算費用約 247 億 5,000 萬元，當中 245 億 5,000 萬元為「簡約公屋」單位的設計和建築工程費用，而 1 億 9,900 萬元為另外相關的基建工程費用。相比去年初工務小組委員會討論文件中約 264 億 4,000 萬元的估算，調低 16 億 9,070 萬元(約 6%)。就第二批「簡約公屋」項目的撥款而言，所需工程總撥款可由原來估算的 115 億 2,810 萬元，調低 16 億 9,070 萬元(約 15%)至 98 億 3,740 萬元。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程 ⁸	101.4
(b) 地基工程 ⁹	968.1
(c) 建築工程 ¹⁰	5,424.5
(d) 屋宇裝備工程 ¹¹	1,723.8
(e) 渠務工程 ¹²	204.0
(f) 外部工程 ¹³	278.6
(g) 家具和設備 ¹⁴	45.8
(h) 節省能源和綠化裝置	4.5
(i) 顧問費	62.6
(i) 擬備招標文件及合約管理 ¹⁵	55.4
(ii) 駐工地人員的管理	7.2
(j) 駐工地人員的薪酬	57.1
(k) 另外相關的基建工程 ¹⁶	72.7
(l) 應急費用	894.3
總計	9,837.4

⁸ 工地工程包括工地平整、工地圍板、工地有蓋人行道及其他一般的工地工程。

⁹ 地基工程包括樁柱的建造工程，以及所有相關的測試和監察工作。

¹⁰ 建築工程包括建築物的下層結構和上層結構的建造工程。

¹¹ 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、升降機及其他雜項裝置的工程。

¹² 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。

¹³ 外部工程包括在室外鋪砌地面、種植花卉樹木、建造圍牆及接駁電力等。

¹⁴ 家具和設備包括電熱水爐和抽氣扇。

¹⁵ 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。

¹⁶ 另外相關的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、排水及供水設施工程等。

第二批「簡約公屋」項目的設計和建築工程，以及另外相關的基建工程的估計費用分別為約 97 億 5,740 萬元及約 8,000 萬元。因此，第二批「簡約公屋」項目的撥款合共約 98 億 3,740 萬元，分項費用載於附件 6。

23. 為更好和全面地協調「簡約公屋」項目以達至協同效應，建築署已於 2023 年 3 月獲財委會通過撥款後委聘顧問一併負責所有擬備「簡約公屋」項目招標文件的工作。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。

24. 作為參考，現時政府資助興建的過渡性房屋項目一般為 3 至 4 層，政府的資助額為 55 萬元一個單位。為地盡其用，部分「簡約公屋」項目的樓層數目將會較多，會因高層建築而需要額外地基、結構加固和增加機電設施，因此去年初工務小組委員會討論文件中估算高層「簡約公屋」樓宇的平均單位造價約為 65 萬元。參考了第一批項目的投標價格，建築署最新估算有關高層「簡約公屋」樓宇的平均單位造價，可下調至約 59 萬元¹⁷。

25. 至於改裝五間空置或即將空置校舍為「簡約公屋」的工程計劃，預計將可在更短時間和較低成本下提供「簡約公屋」單位。根據建築署的初步估算，每個單位的平均造價約 50 萬元，與現時類似的過渡性房屋項目相若。

26. 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)
2024-25	768.8
2025-26	2,125.5
2026-27	4,816.7

¹⁷ 第二批採用「組裝合成」建築法項目(即柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區、小欖樂安排及馬鞍山恆光街項目)的造價，經參考第一批項目的投標價格後，建築署最新估算高層「簡約公屋」建築樓面面積的總建築費用單位造價為每平方米約 19,300 元，較一般只有 3 至 4 層的過渡性房屋的每平方米約 23,900 元為低，亦比去年初工務小組委員會討論文件中估算的每平方米約 20,500 元為低。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2027-28	923.3
2028-29	587.9
2029-30	372.7
2030-31	242.5
	9,837.4

27. 我們按政府對 2024 至 2031 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」¹⁸模式進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

28. 除了設計和興建「簡約公屋」外，政府亦會主導各項目的營運和管理。我們初步估計營運第二批「簡約公屋」單位的總開支約為 18 億 9,000 萬元¹⁹。此外，為配合第一批「簡約公屋」項目的落成進度，我們預計會於 2024 年第二季公布「簡約公屋」的第一期申請安排，屆時將會有市區及新界的項目可供選擇。「簡約公屋」項目的營運、編配及入住安排詳見附件 8。

29. 「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實在是非常有價值的社會工程，有着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」。

¹⁸ 「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。

¹⁹ 以上數字屬初步估算，實際營運支出仍需視乎各「簡約公屋」項目的中標價格而定。

公眾諮詢

30. 我們已在 2023 年 12 月 15 日就推展第二批「簡約公屋」項目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。我們亦已在 2024 年 1 月 19 日因應房屋事務委員會委員的要求提交相關補充資料。

31. 另外，我們已就第二批三個分別位於柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區及小欖樂安排的「簡約公屋」項目完成地區諮詢工作，並普遍獲得相關區議會／區議會轄下的小組委員會支持。至於五間空置或即將空置校舍，以及新增的馬鞍山恆光街「簡約公屋」項目，我們正同步在 2024 年第一季度陸續諮詢相關的區議會／區議會轄下的小組委員會。

對環境的影響

32. 上述九個「簡約公屋」項目均不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，其中三個分別位於柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區及小欖樂安排的「簡約公屋」項目已完成初步環境評審，研究顯示這三個項目不會對環境造成任何長遠的不良影響。我們亦會為五間空置／即將空置校舍，及新的馬鞍山恆光街「簡約公屋」項目進行初步環境審查，以確保該等項目不會帶來不良的環境影響。

33. 我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施獲批的初步環境評審報告所建議的緩解措施，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。

34. 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²⁰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再造或可循

²⁰ 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。

環再造的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

35. 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。

36. 我們估計推展第二批「簡約公屋」所有項目合共會產生約 112 510 公噸建築廢物，其中 10 870 公噸(9.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 77 940 公噸(69.3%)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 23 700 公噸(21.0%)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 1,543 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)及《2023 年廢物處置(建築廢物處置收費)規例(修訂附表)公告》所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 87 元，在堆填區處置的物料則為每公噸 365 元)。

對文物的影響

37. 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價值的地點，部分位於麒麟圍具考古價值的地點。土木工程拓展署已於 2019 年就屯門第 54 區的工程項目(666CL 及 844CL 號工程計劃)完成考古評估，評估結果顯示工程範圍內分別具低考古潛在價值或沒有考古潛在價值，該工程項目無須進行文物影響評估。另外，建築署亦於 2023 年為此「簡約公屋」項目完成初步環境評審，評估結果反映項目工程範圍內分別具極低考古潛在價值或沒有考古潛在價值，未來工程不會對考古遺存產生值得關注的負面影響，因此建議無須在工程開始前或工程進行中採取任何考古緩解措施。不過，作為防範措施，於工程建設過程中，如在工程範圍內發現任何古物或假定古物，工程單位須要立即通知發展局古物古蹟辦事處，以便採取適切的後續工作。

38. 另外，第二批「簡約公屋」項目中的前聖若瑟英文中學工程項目鄰近前皇家空軍基地(啟德)，該工程無需進行文物影響評估，但會於工程期間進行監測，在有需要時安排緩解措施。相信相關措施不會對工程造价及工期造成影響。

39. 第二批其餘七個「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

40. 「簡約公屋」旨在為有迫切住屋需要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燈具及節能升降機系統。

41. 在綠化措施方面，我們會在適當位置進行簡單綠化，以收環保之效。

42. 第二批「簡約公屋」項目採用上述裝置和措施，估計所需的費用總額約為 450 萬元(包括用於節能裝置的 405 萬元)。這筆款項已納入工程計劃的預算費用內。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

43. 正如上文第 8 段所述，我們已選定四幅政府土地及五間空置或即將空置的校舍用作發展第二批「簡約公屋」。「簡約公屋」用地預計在扣除建築期後，約有 5 年時間可作「簡約公屋」之用。第二批「簡約公屋」項目亦不涉及徵用私人土地。若未來有個別項目需要延長使用年期至多於五年，將另與相關部門商討。

對交通的影響

44. 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運輸服務等，以照顧日後入住「簡約公屋」居民的出行需要，其中三個分別位於柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區及小欖樂安排的「簡約公屋」項目已完成交通影響評估，我們亦會為五間空置／即將空置校舍，及新的馬鞍山恆光街「簡約公屋」項目進行交通影響評估，包括施工期間和落成入伙後對地區交通的影響。我們會根據評估結果，與運輸署及相關工程部門推展所建議的交通改善措施，並落實安排所需的公共運輸服務，務求為「簡約公屋」居民提供適切的交通配套。

背景資料

45. 在 2023 年 3 月 17 日，財委會批准把 **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，核准工程預算費用為 149 億 1,190 萬元，用以興建第一批共四個「簡約公屋」項目（約 148 億 6,170 萬元），及為第二批餘下四個「簡約公屋」項目進行施工前期工序（約 5,020 萬元）。第一批「簡約公屋」項目的合約已於 2023 年 11 月 28 日批出，並已在 2023 年 12 月起陸續動工，預計最快在 2025 年第一季起分階段落成。

46. 三個分別位於柴灣常安街／常平街、屯門第 54 區及小欖樂安排的第二批「簡約公屋」項目已完成或開始進行勘測工作，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，而第二批「簡約公屋」所有項目的勘測工程和顧問服務所需費用合共約為 3,758 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。

47. 擬議第二批「簡約公屋」所有項目範圍內及周邊約有 246 棵樹，其中約 145 棵樹會保留。視乎最終設計，擬議工程計劃將涉及移除約 101

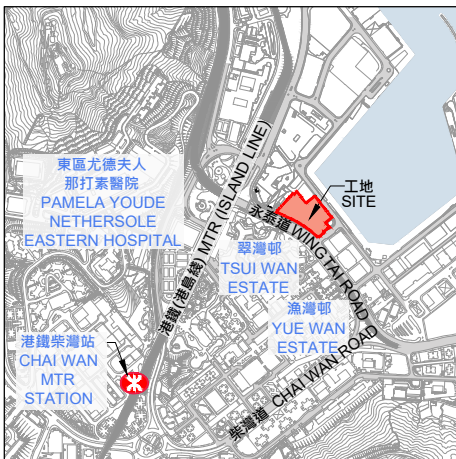
棵樹。所有須被移除的樹木均非「具特別價值樹木」²¹。我們會把種植樹木的建議納入擬議工程內，包括種植約 101 棵樹及其他植物如灌木、地被植物及草坪。

48. 我們估計，為推展第二批「簡約公屋」項目而開設的職位約 1 770 個 (1 565 個工人職位及 205 個專業或技術人員職位)，合共提供 57 420 個人工作月的就業機會。

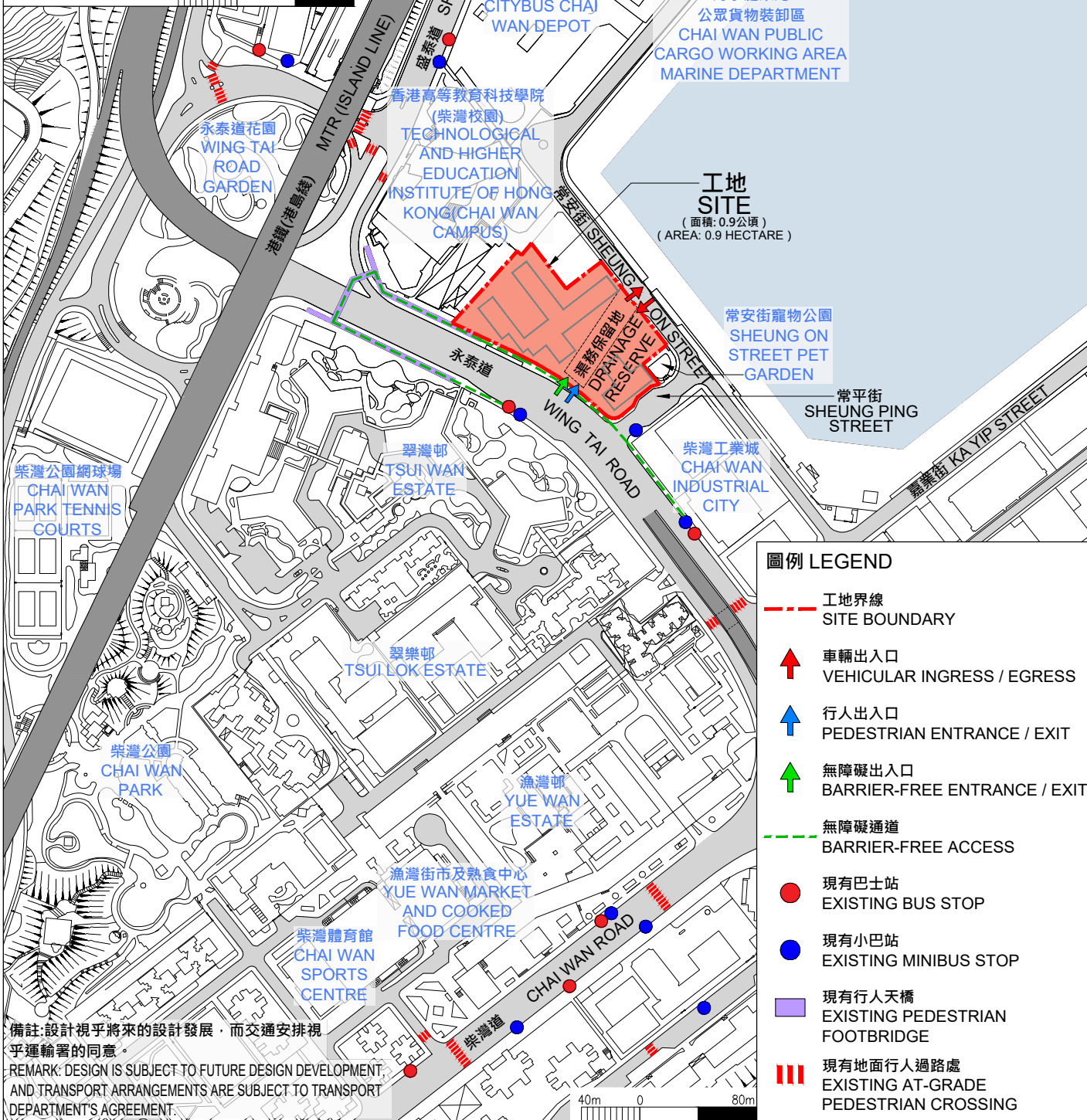
房屋局
建築署
2024 年 1 月

²¹ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 3.3 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>)所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 知名的風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。



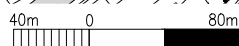
位置圖 LOCATION PLAN



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
- 現有小巴士站
EXISTING MINIBUS STOP
- 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ||| 現有地面行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

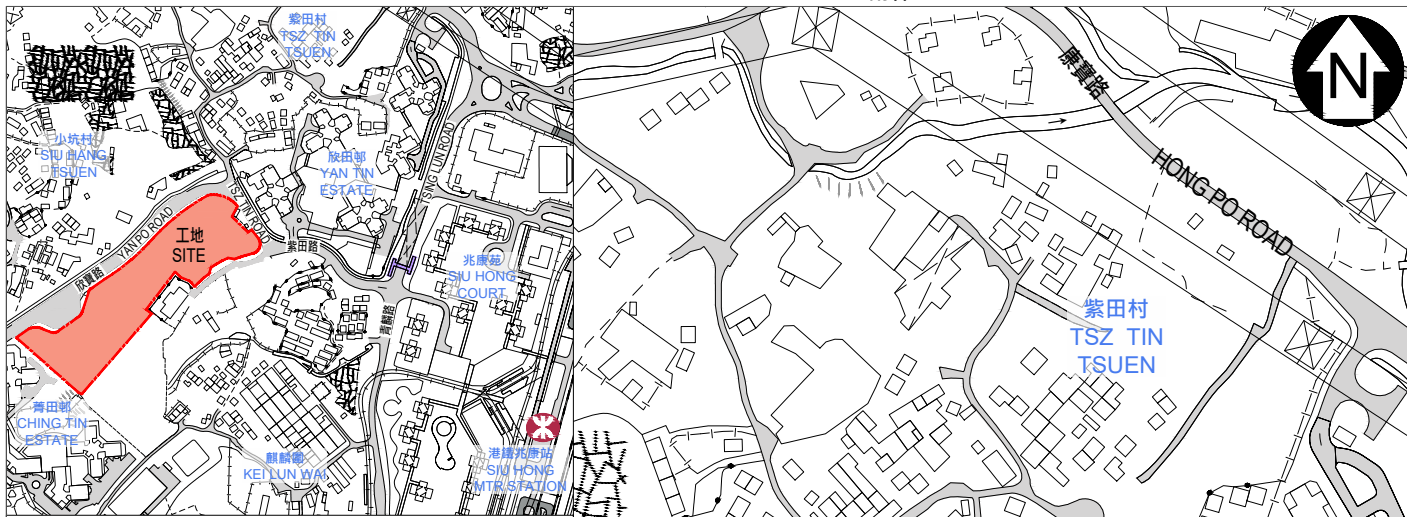
備註：設計視乎未來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.



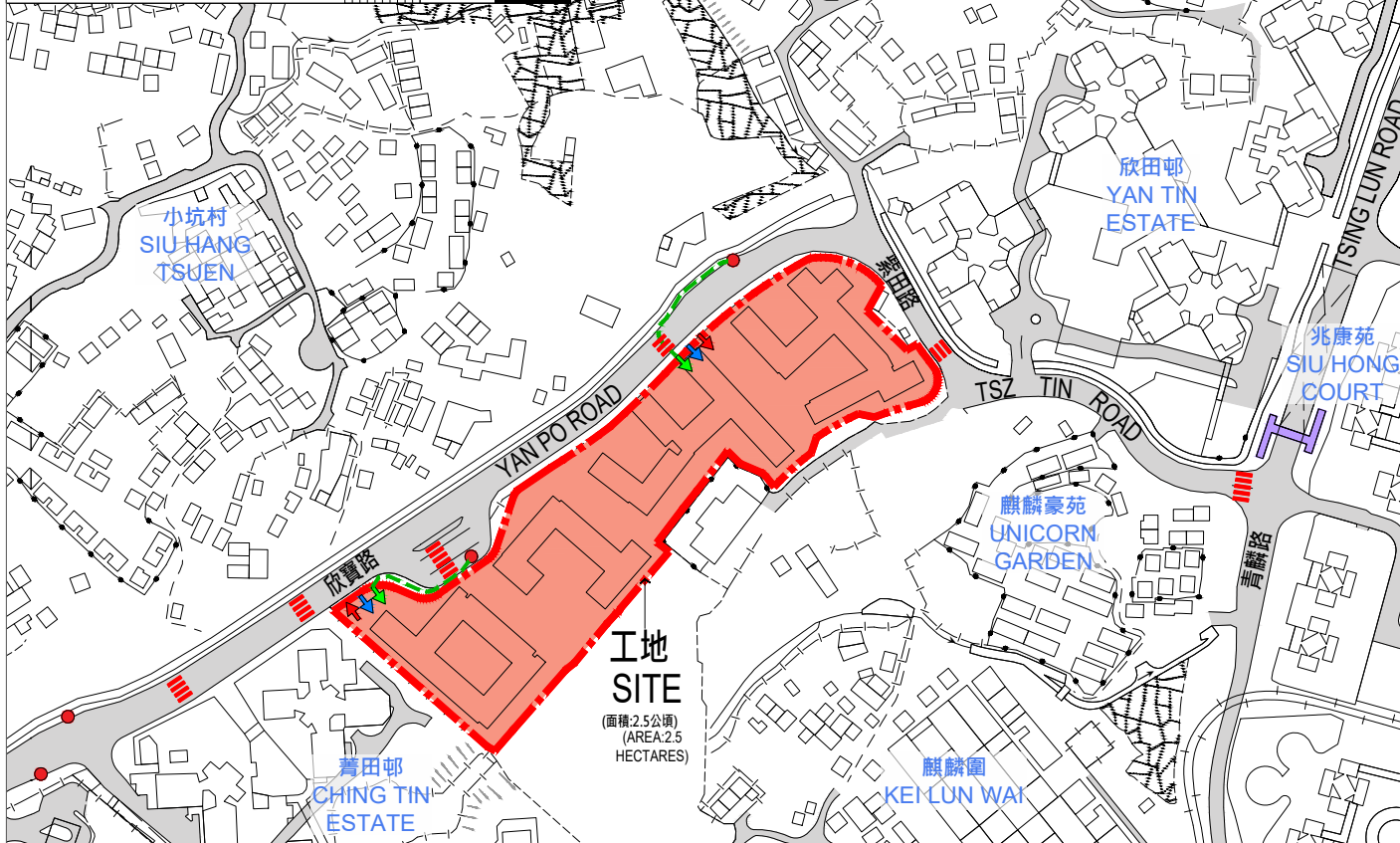
工地平面圖
SITE PLAN

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





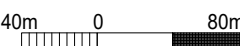
位置圖 LOCATION PLAN



工地 SITE
(面積 2.5 公頃)
(AREA: 2.5 HECTARES)

- 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
 - 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
 - ||| 現有地面行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

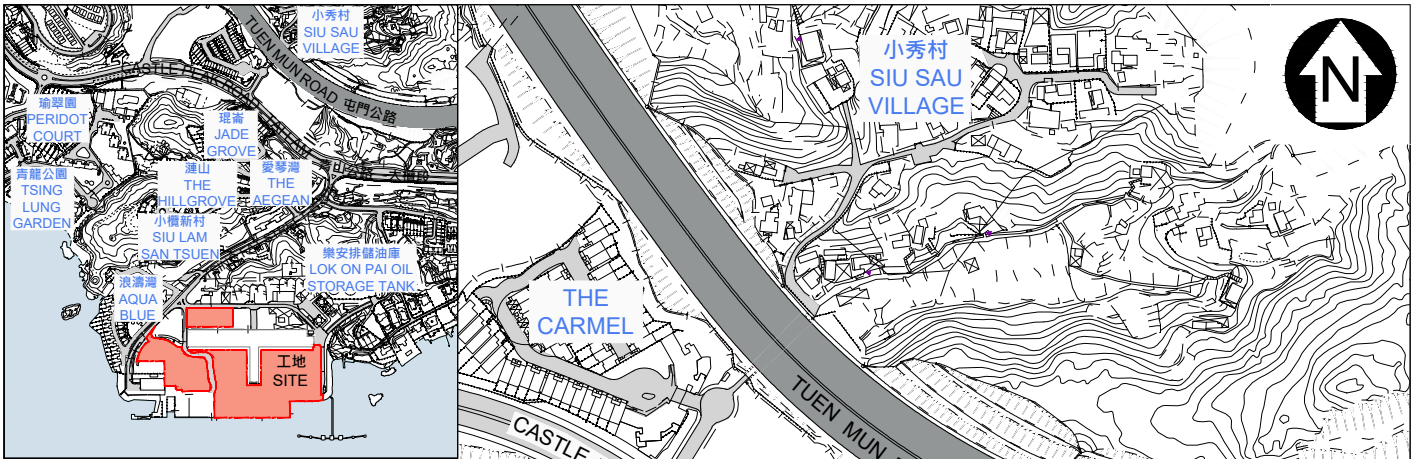
備註：設計視乎未來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.



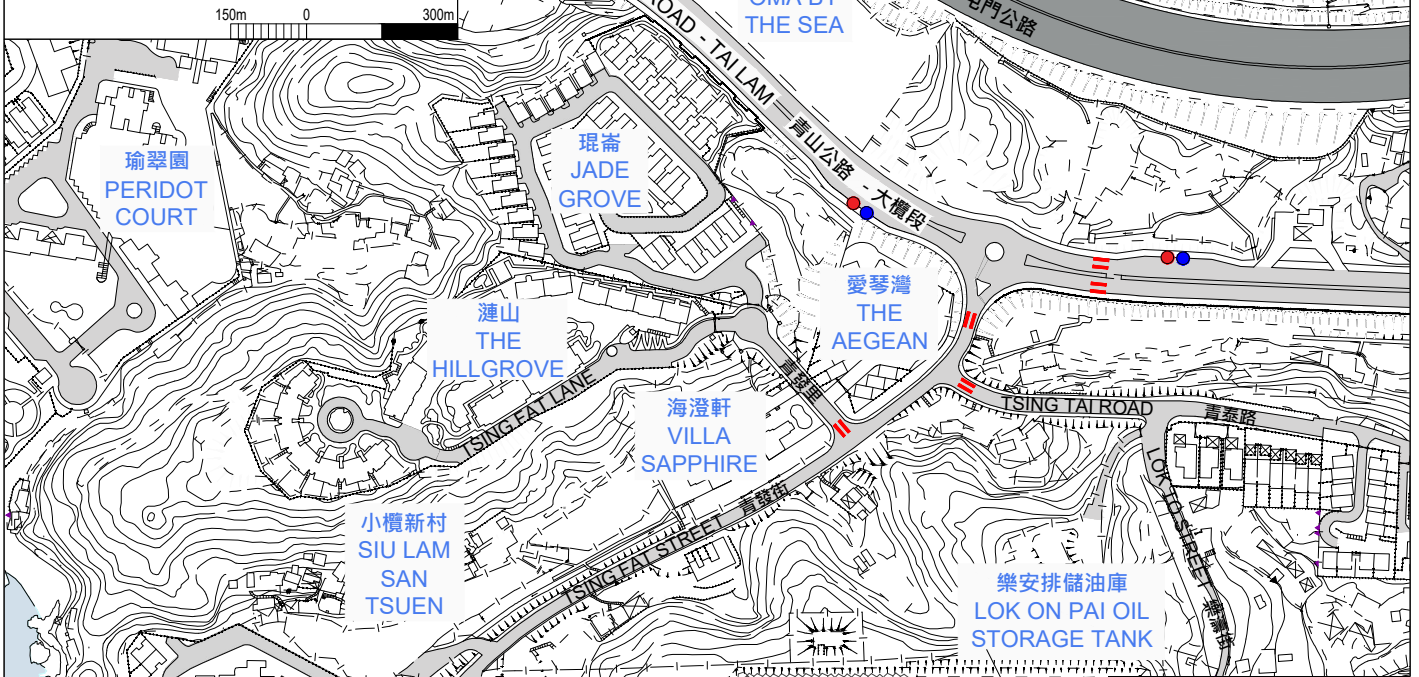
工地平面圖
SITE PLAN

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





位置圖 LOCATION PLAN



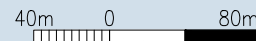
擬建污水泵房
(由渠務署負責)
PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION
(BY DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT)

樂安排海水抽水站
LOK ON PAI SALT WATER PUMPING STATION

工地
SITE

(面積: 3.7公頃)
(AREA: 3.7 HECTARES)

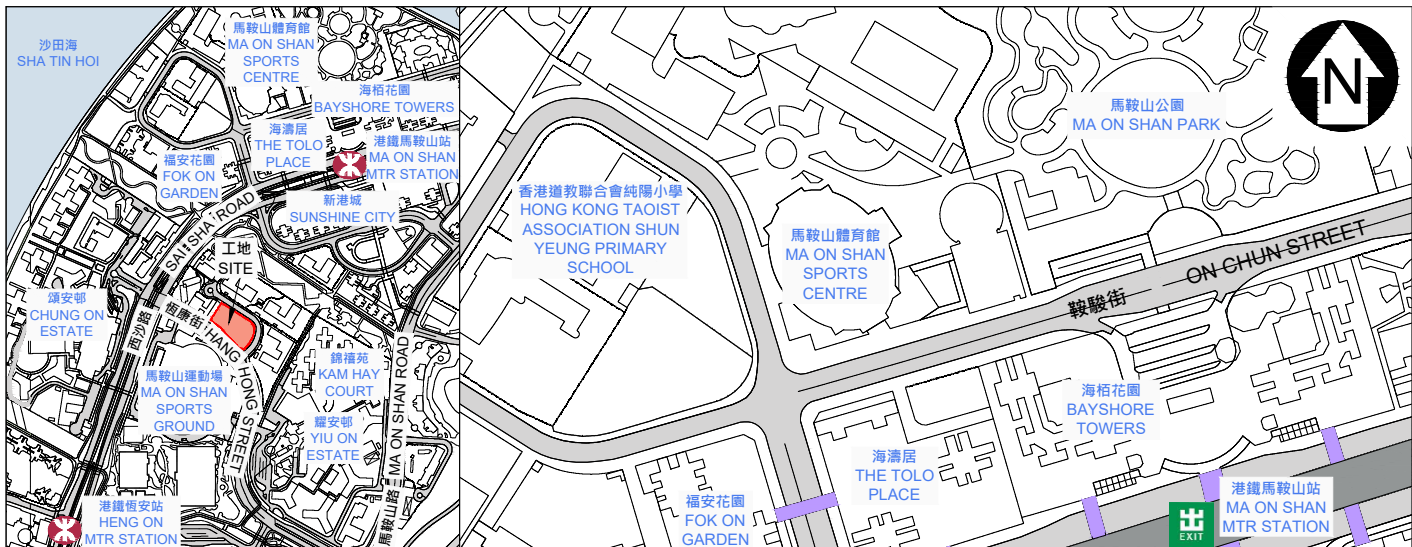
備註: 設計視乎未來的設計發展, 而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.



工地平面圖
SITE PLAN

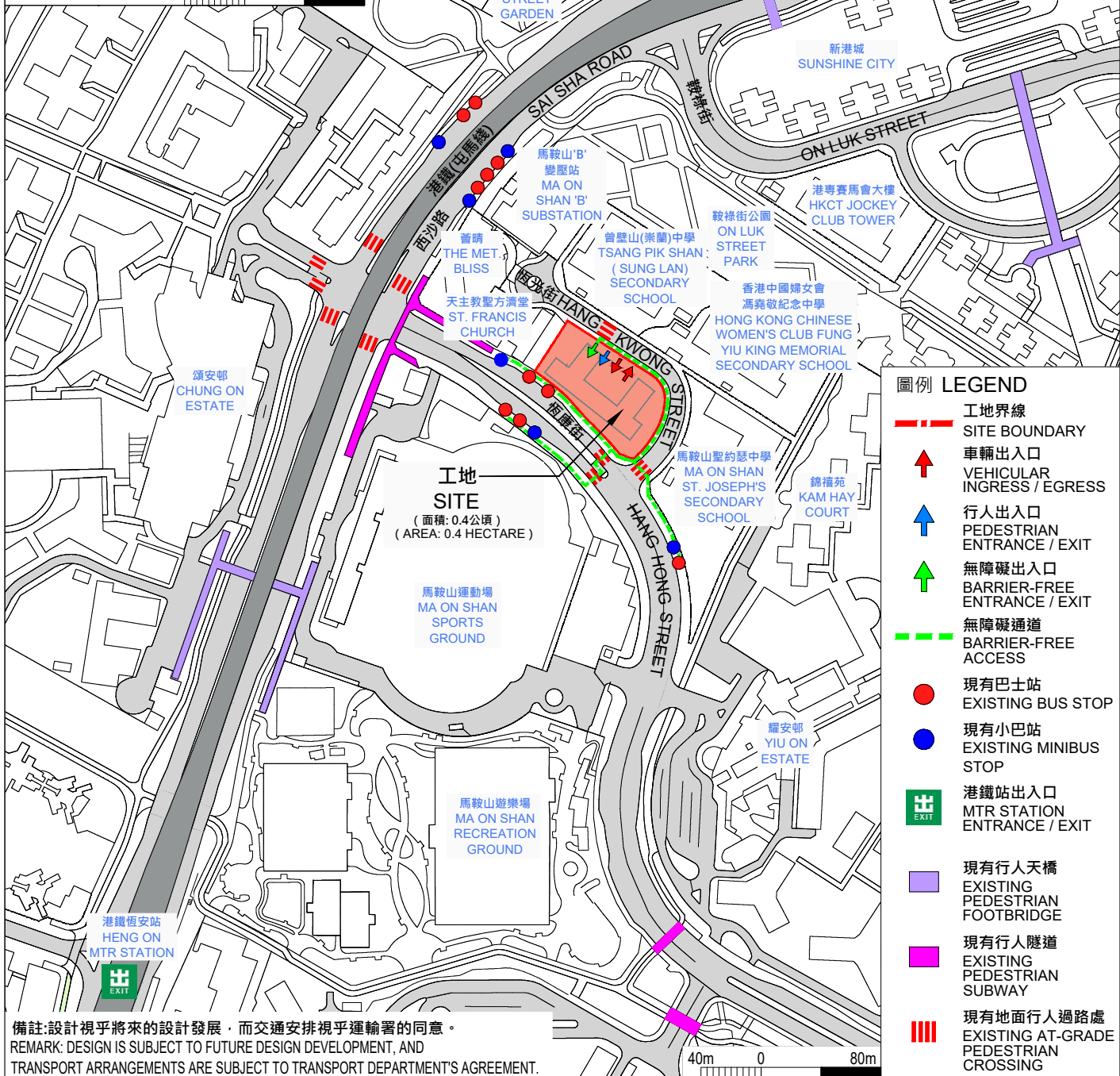
1HL
推展「簡約公屋」項目- 小欖樂安排
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
LOK ON PAI, SIU LAM

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
 - 港鐵站出入口
MTR STATION ENTRANCE / EXIT
 - 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
 - 現有行人隧道
EXISTING PEDESTRIAN SUBWAY
 - 現有地面行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

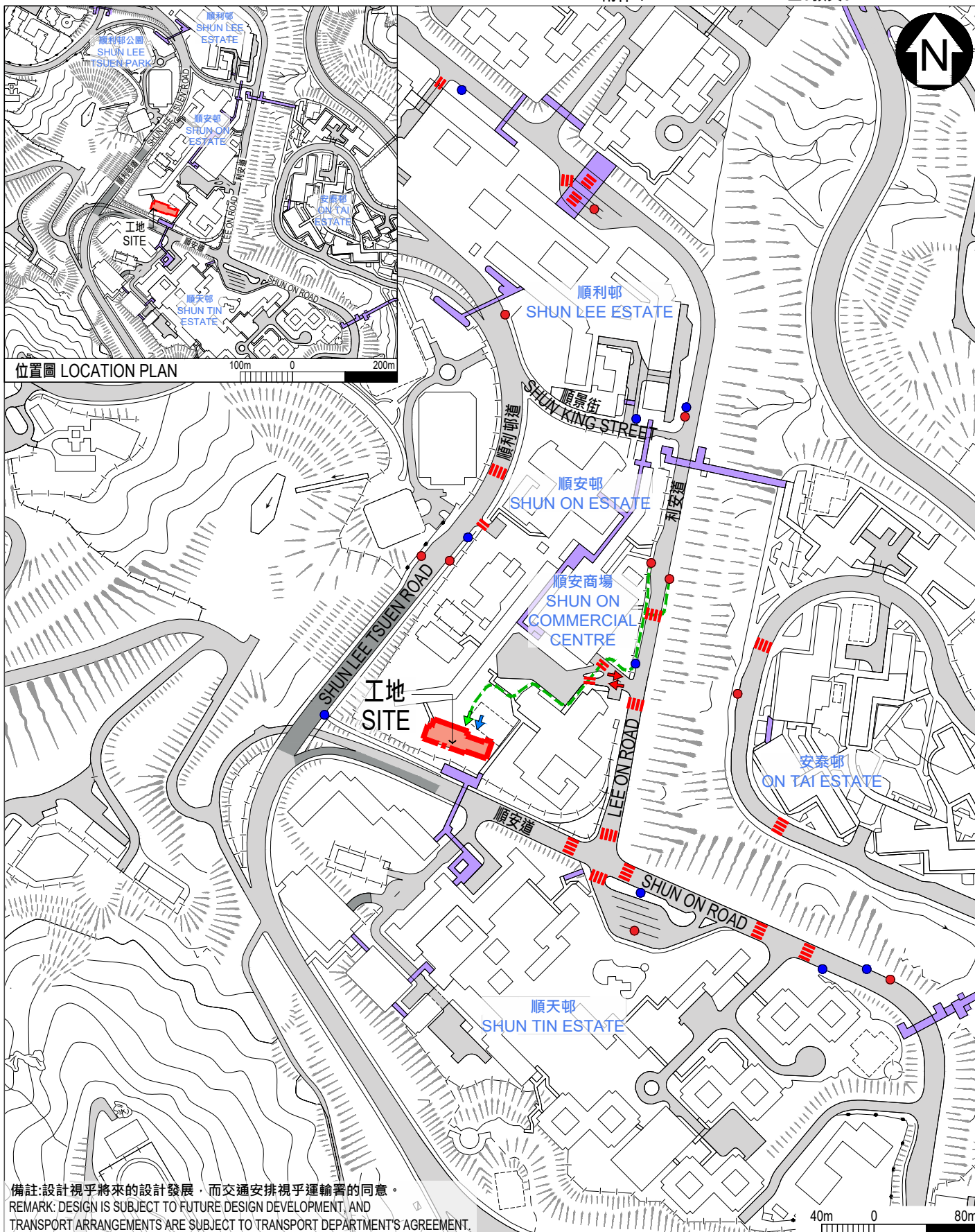
備註：設計視乎未來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

40m 0 80m

工地平面圖
SITE PLAN

1HL
 推展「簡約公屋」項目- 馬鞍山恆光街
 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
 HANG KWONG STREET, MA ON SHAN

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



備註：設計視乎未來的設計發展，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.

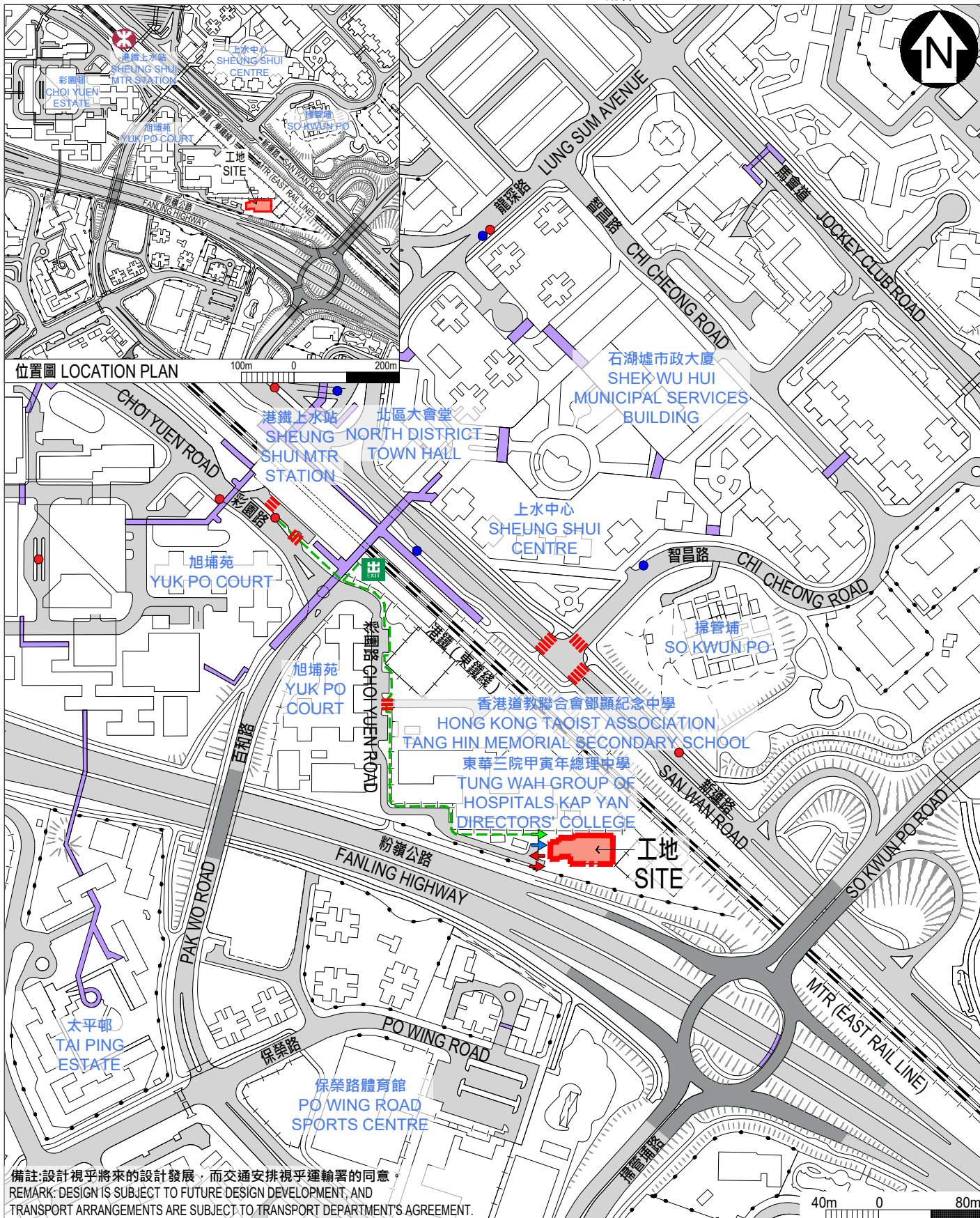
圖例 LEGEND					
SITE BOUNDARY	VEHICULAR INGRESS / EGRESS	PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT	BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT	BARRIER-FREE ACCESS	
EXISTING BUS STOP	EXISTING MINIBUS STOP	EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE	EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING		

工地平面圖
SITE PLAN

1HL
 推展「簡約公屋」項目 - 位於觀塘的基督教聖約教會堅樂第二小學
 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
 THE MISSION COVENANT CHURCH HOLM GLAD NO. 2
 PRIMARY SCHOOL IN KWUN TONG



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



位置圖 LOCATION PLAN

100m 0 200m

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.

圖例 LEGEND

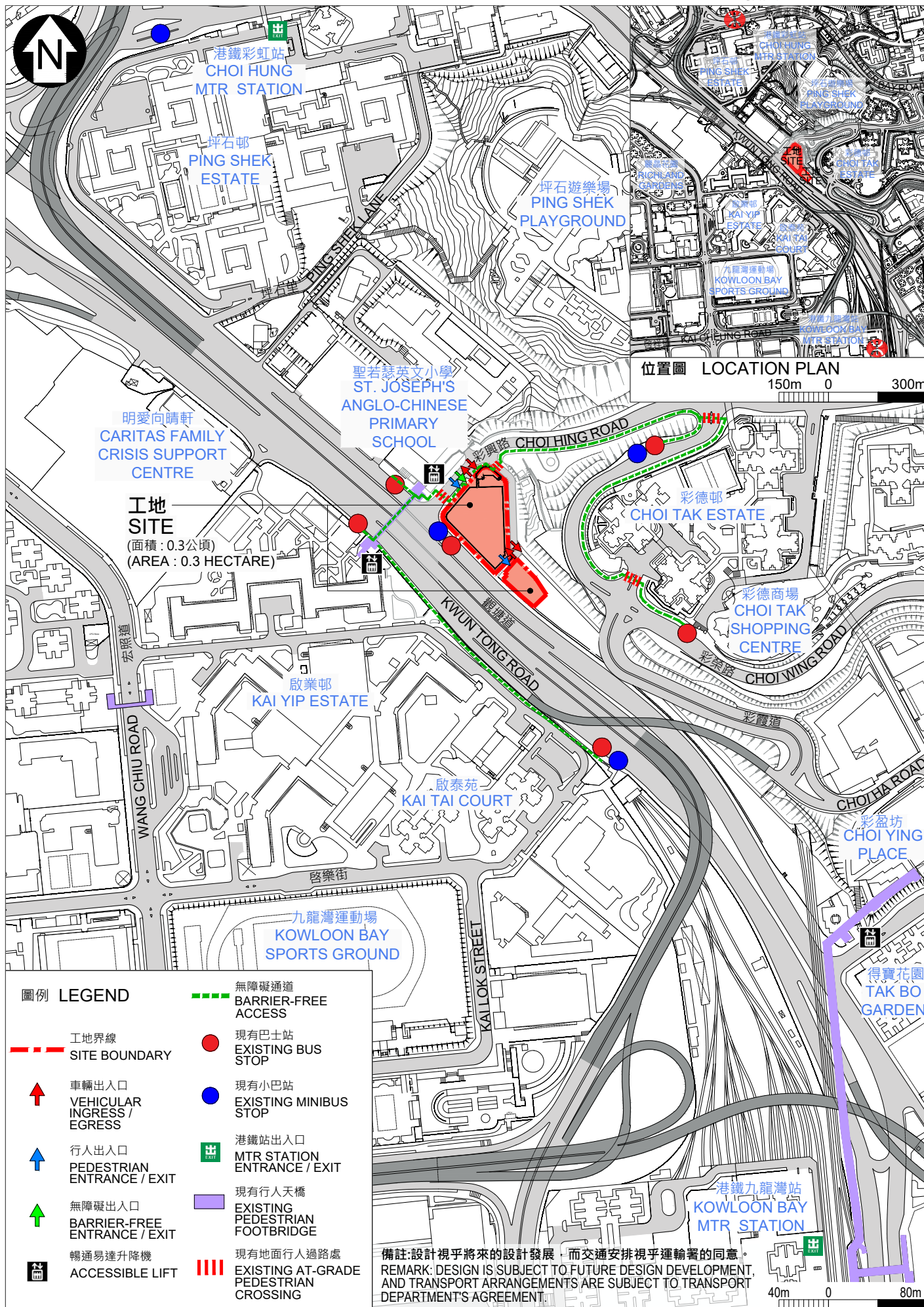
-  工地界線
SITE BOUNDARY
-  車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
-  行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
-  無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
-  無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
-  現有巴士站
EXISTING BUS STOP
-  現有小巴士站
EXISTING MINIBUS STOP
-  港鐵站出入口
MTR STATION ENTRANCE / EXIT
-  現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
-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

工地平面圖
SITE PLAN

1HL
 推廣「簡約公屋」項目 - 位於上水的東華三院馬錦燦紀念小學 (彩園分校)
 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
 TUNG WAH GROUP OF HOSPITALS
 MA KAM CHAN MEMORIAL PRIMARY SCHOOL
 (CHOI YUEN ANNEX) IN SHEUNG SHUI



ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT 建築署

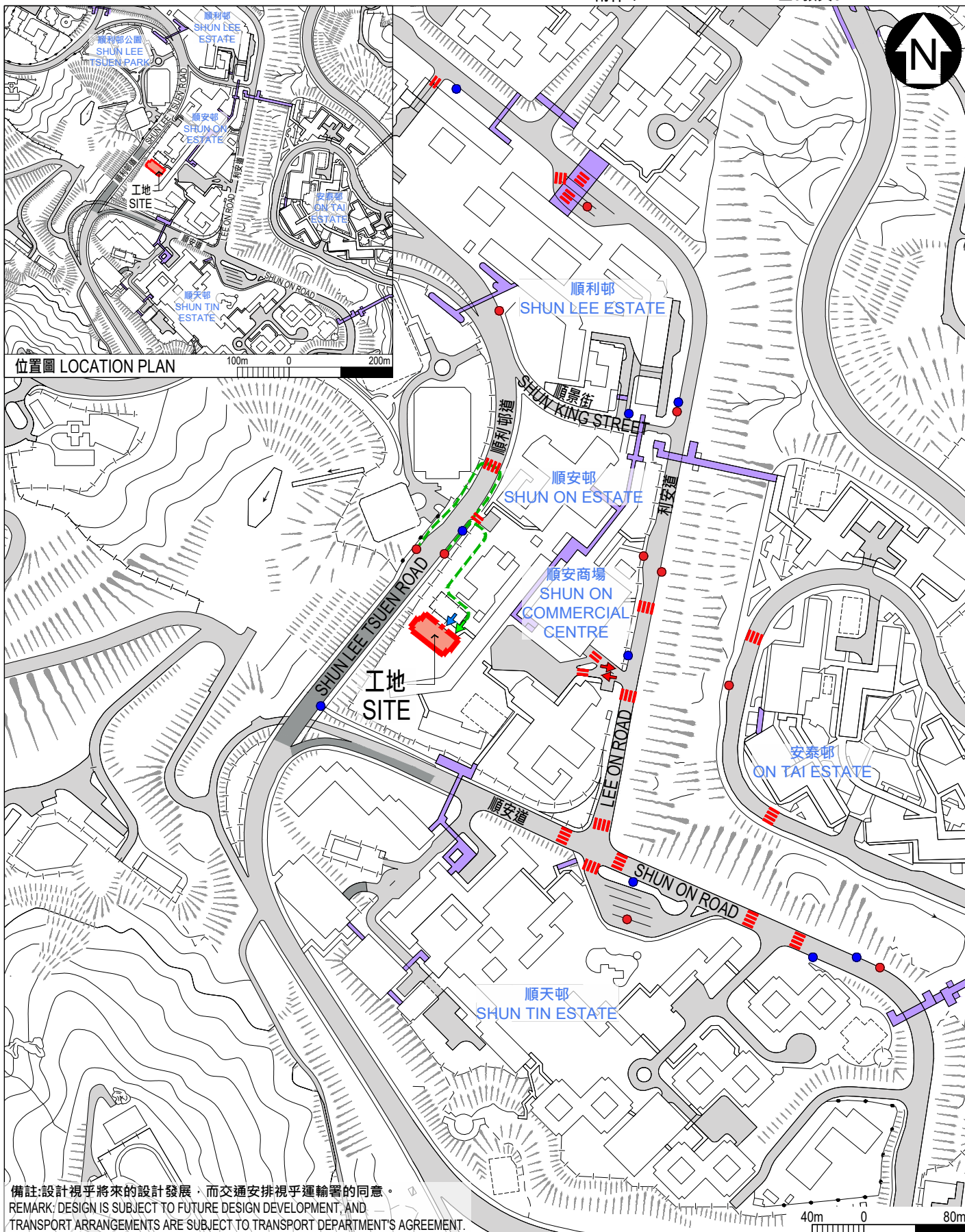


工地平面圖
SITE PLAN

1HL
 推展「簡約公屋」項目 - 位於觀塘的前聖若瑟英文中學
 IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
 FORMER ST. JOSEPH'S ANGLO-CHINESE SCHOOL IN KWUN TONG



ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT 建築署



位置圖 LOCATION PLAN

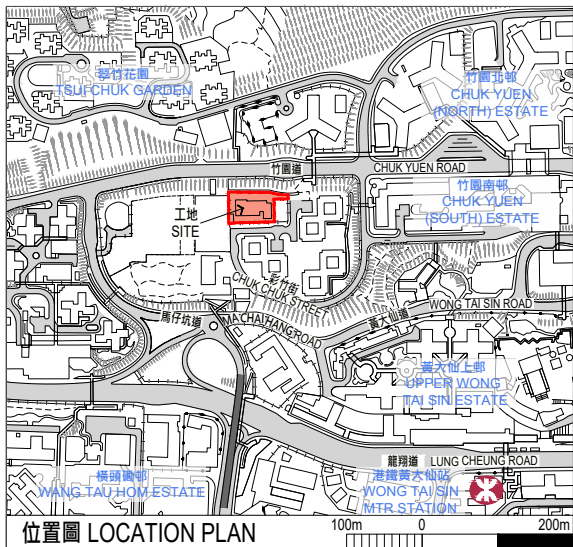
備註：設計視乎未來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

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	現有巴士站 EXISTING MINIBUS STOP	現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE	現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING	

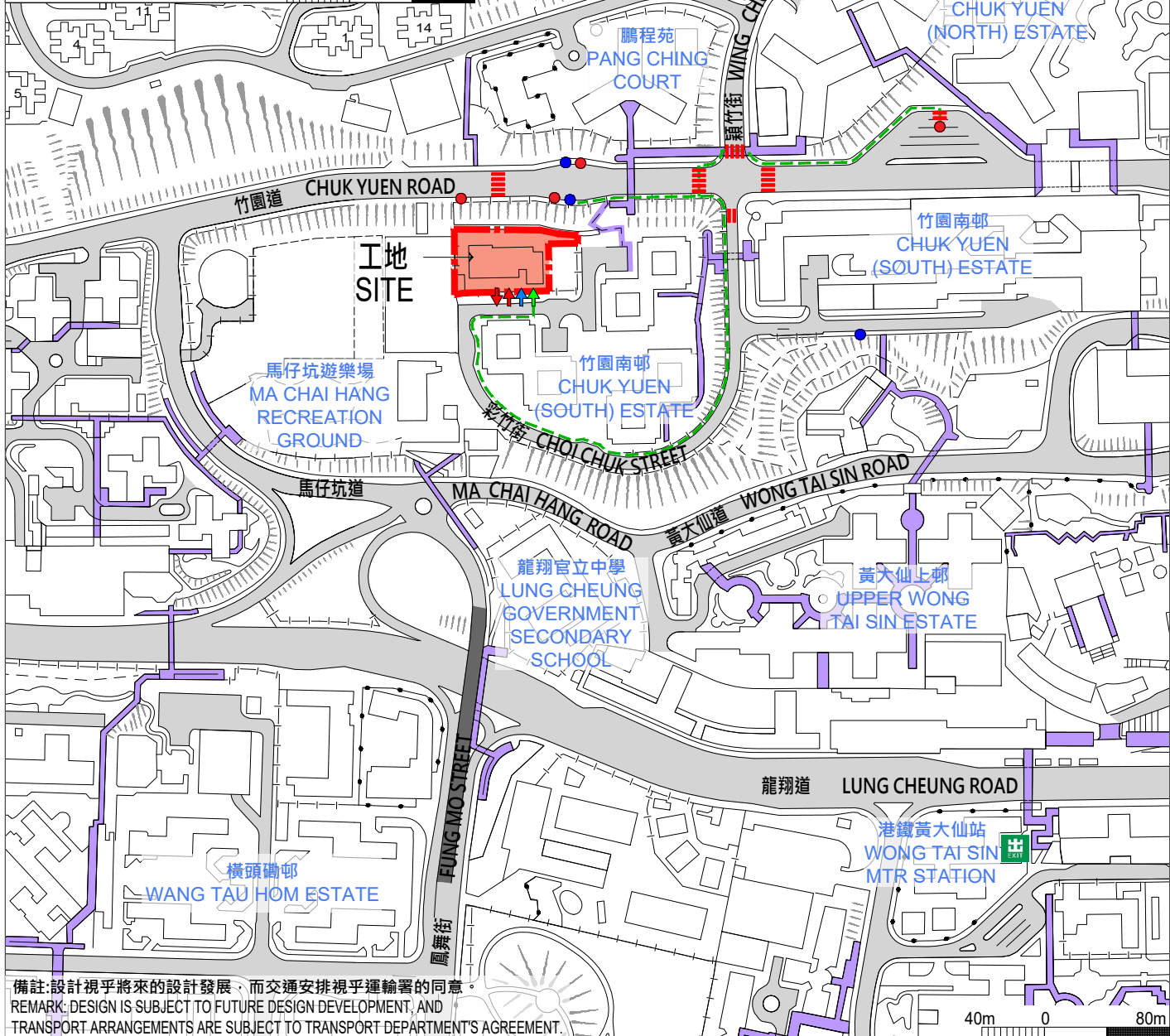
工地平面圖
SITE PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目 - 位於觀塘的迦密梁省德學校
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
CARMEL LEUNG SING TAK SCHOOL IN KWUN TONG





位置圖 LOCATION PLAN



備註：設計視乎未來的設計發展，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.

圖例 LEGEND	
工地界線 SITE BOUNDARY	車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
現有巴士站 EXISTING BUS STOP	現有巴士站 EXISTING MINIBUS STOP
行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
港鐵站出入口 MTR STATION ENTRANCE / EXIT	現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS	現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

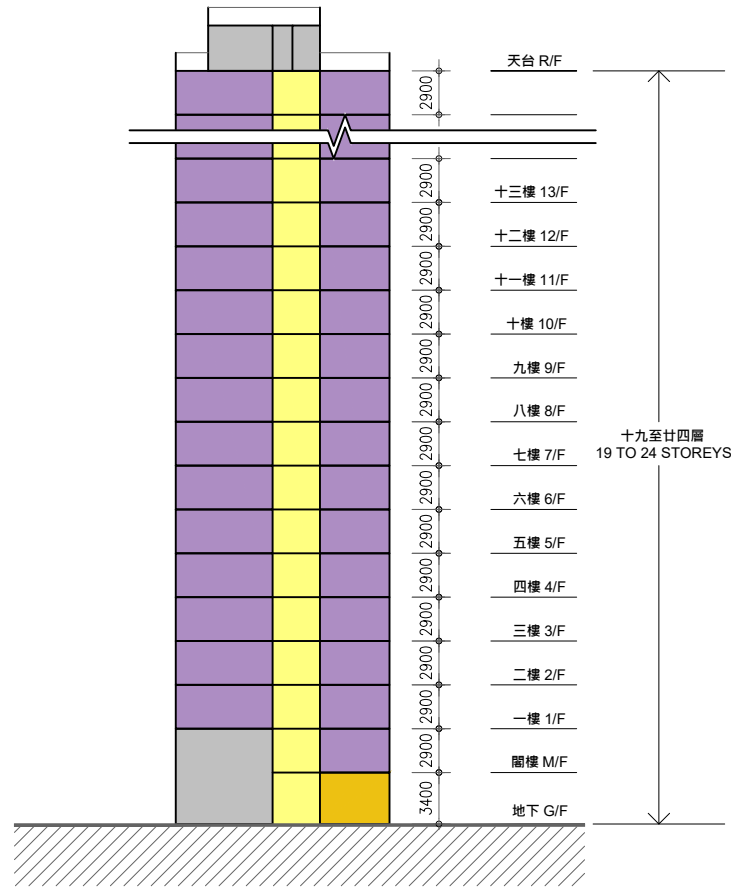
工地平面圖
SITE PLAN

1HL
推展「簡約公屋」項目 - 位於黃大仙的浸信會天虹小學
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING -
BAPTIST RAINBOW PRIMARY SCHOOL IN WONG TAI SIN

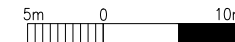
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

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

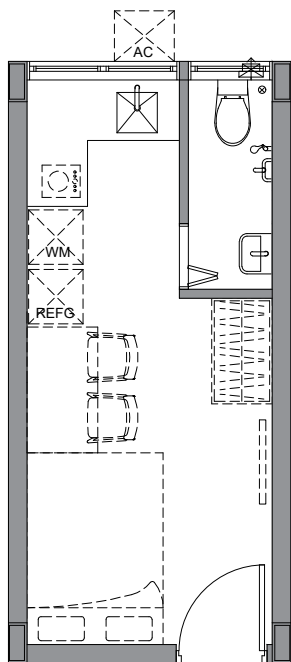


備註: 樓宇的設計、層數及尺寸只供參考, 並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。
REMARK: THE DESIGN, NUMBER OF STOREYS AND DIMENSIONS OF THE HOUSING BLOCKS ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.

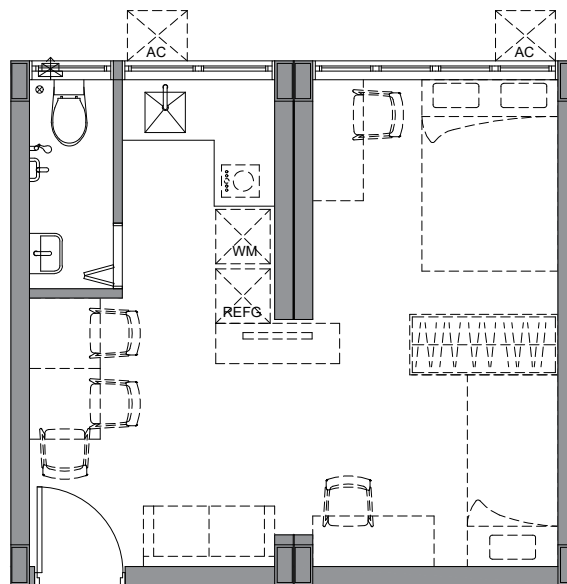


標準剖面圖
TYPICAL SECTION

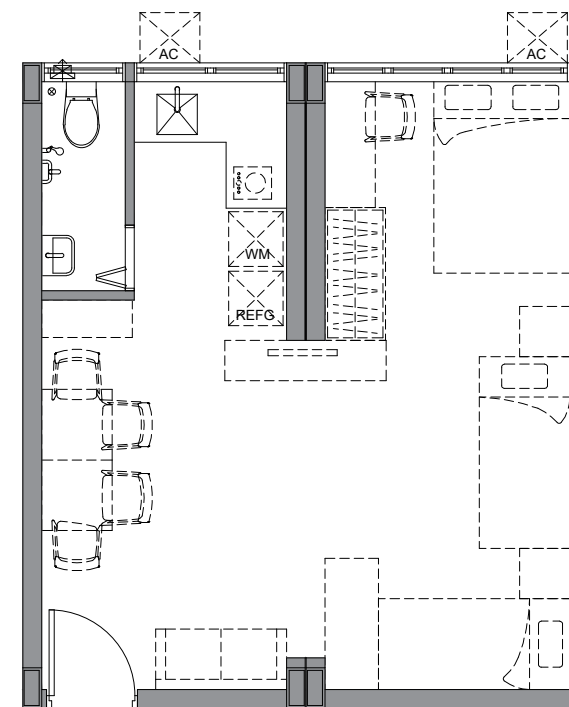
1HL
推展「簡約公屋」項目
IMPLEMENTATION OF LIGHT PUBLIC HOUSING



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

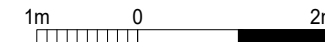


三至四人單位
THREE TO FOUR-PERSON UNIT
(25 平方米 m²)



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

- 備註：
REMARK:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 以上平面圖或不適用於五間空置或即將空置校舍項目。
THE ABOVE FLOOR PLAN MAY NOT BE APPLICABLE TO THE FIVE PROJECTS OF VACANT OR TO-BE-VACANT SCHOOL PREMISES.

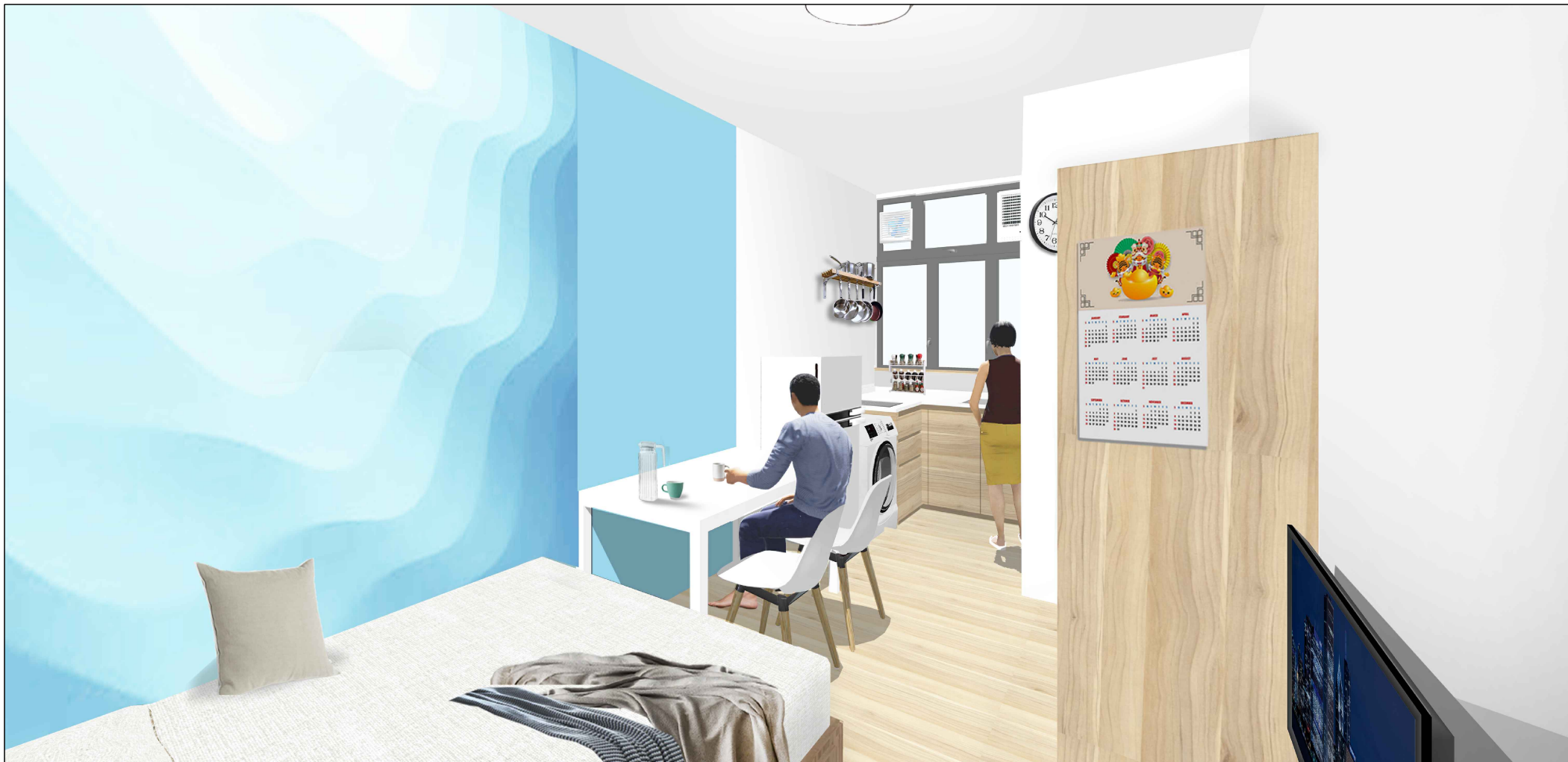


標準單位樓面平面圖
TYPICAL UNIT FLOOR PLAN

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：單位的设计及布局只供参考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際设计而定。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：單位的设计及布局只供参考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際设计而定。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：單位的设计及布局只供参考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際设计而定。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.

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

推展「簡約公屋」項目

「簡約公屋」項目資料表

項目	2HL—第一批「簡約公屋」項目			
	1	2	3	4
土地位置	元朗 攸樂路	牛頭角 彩興路	屯門 第3A區	啟德 世運道
發展模式	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
現時主要用途／情況	工地	工地	工地	工地
長遠發展用途	有待私人發展商落實	學校及配水庫	地區康健中心及室內運動場	商業及休憩用地
用地面積(公頃)	8.7	1.1	0.8	5.7
預計單位數目及分布*	約2 100個	約2 300個	約1 900個	約10 700個
A) 1至2人單位	約11 700個			
	69%			
B) 3至4人單位	約3 300個			
	19%			
C) 4至5人單位	約2 000個			
	12%			
配套設施面積(平方米)	約860	約370	約300	約1 720
動工日期	2023年第四季	2023年第四季	2023年第四季	2023年第四季
預計最早完工日期#	2025年第一季	第一及第二期：2025年第二季	2025年第四季	第一期：2025年第四季 第二期：2026年第三季

註：* 各類單位的數目和分布只供參考，實際數字須視乎日後的實際情況及項目設計而定。

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。

推展「簡約公屋」項目

「簡約公屋」項目資料表

項目	IHL—第二批「簡約公屋」項目									第一批及第二批 總計
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
土地位置	柴灣 常安街／常平街	屯門 第54區	小欖 樂安排	馬鞍山 恆光街	觀塘 基督教聖約教會 堅樂第二小學	上水 東華三院馬錦燦 紀念小學(彩園分校)	觀塘 前聖若瑟英文中學	觀塘 迦密梁省德學校	黃大仙 浸信會天虹小學	
發展模式	高層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	校舍改建	校舍改建	校舍改建	校舍改建	校舍改建	
土地來源	政府	政府	政府	政府	政府 (香港房屋委員會 (下稱「房委會」) 現有屋邨地契範圍內)	政府 (房委會現有屋邨 地契範圍內)	政府	政府 (房委會現有屋邨 地契範圍內)	政府 (房委會現有屋邨 地契範圍內)	-
現時主要用途／情況	臨時停車場	政府部門工地／ 土地平整中	政府部門工地	鄰近校舍的臨時 運動／康樂場地	即將空置的校舍	即將空置的校舍	空置校舍	即將空置的校舍	即將空置的校舍	-
長遠發展用途	休憩用地	學校及體育館	綜合發展區及休憩用地	政府、機構或社區用途 (長遠用途仍在審視中)	有待研究	有待研究	政府、機構或社區 用途	有待研究	有待研究	-
用地面積(公頃)	0.9	2.5	3.7	0.4	0.1	0.1	0.3	0.1	0.25	24.65
預計單位數目及分布*	約1 720個	約5 620個	約4 200個	約860個	約130個	約110個	約150個	約110個	約100個	約30 000個 (第一批項目(項目1至4)： 約17 000個單位； 第二批項目(項目5至13)： 約13 000個單位)
A) 1至2人單位	約9 500個 73%									約21 200個 70%
B) 3至4人單位	約2 600個 20%									約5 900個 20%
C) 4至5人單位	約900個 7%									約2 900個 10%
配套設施面積(平方米)	約250	約2 140	約2 000	約130	約70	約120	約250	約150	約220	至少8 500
預計最早動工日期	2024年第二季	2024年第二季	2024年第二季	2024年第四季	2024年第四季	2024年第四季	2024年第四季	2026年第三季	2026年第三季	-
預計最早完工日期#	2026年第二季	第一期：2026年第三季 第二期：2026年第四季	2026年第三季	2026年第四季	2025年第四季	2025年第四季	2026年第一季	2027年第一季	2027年第一季	-

註：* 各類單位的數目和分布只供參考，實際數字須視乎日後的實際情況及項目設計而定。

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。

1HL – 推展「簡約公屋」項目

第二批「簡約公屋」項目撥款的分項費用

第二批「簡約公屋」項目										
項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
土地位置	柴灣 常安街／常平街	屯門 第54區	小欖 樂安排	馬鞍山 恆光街	觀塘 基督教聖約教會 堅樂第二小學	上水 東華三院馬錦燦 紀念小學 (彩園分校)	觀塘 前聖若瑟 英文中學	觀塘 迦密梁省德學校	黃大仙 浸信會天虹小學	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	8.7	26.4	42.3	3.9			20.1			101.4
(b) 地基工程	152.1	457.6	259.5	98.9			-			968.1
(c) 建築工程	827.8	2,401.3	1,657.5	399.9			138.0			5,424.5
(d) 屋宇裝備工程	251.0	747.5	520.0	115.7			89.6			1,723.8
(e) 渠務工程	21.4	62.1	100.3	9.4			10.8			204.0
(f) 外部工程	20.1	53.4	189.0	8.5			7.6			278.6
(g) 家具和設備	6.4	19.6	14.4	3.1			2.3			45.8
(h) 節省能源和綠化裝置	0.7	1.7	1.3	0.3			0.5			4.5
(i) 顧問費	8.7	26.8	20.3	4.5			2.3			62.6
(j) 駐工地人員的薪酬	8.6	24.8	18.3	4.0			1.4			57.1
(la) 應急費用	130.6	382.1	282.3	64.8			27.2			887.0
小計(1) :	1,436.1	4,203.3	3,105.2	713.0			299.8			9,757.4
(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							8.5			8.5
(ii) 污水收集及處理設施							36.3			36.3
(iii) 排水設施							9.0			9.0
(iv) 供水設施							10.2			10.2
(v) 相關的設計、駐工地人員的薪酬 及土地勘測							8.7			8.7
(lb) 應急費用							7.3			7.3
小計(2) :							80.0			80.0
總計(1)+(2) :							9,837.4			9,837.4

註：正文第22(I)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 2023 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	—	—	—	27.5
	技術人員	—	—	—	21.5
				小計	49.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	86	38	1.6	12.5
	技術人員	856	14	1.6	44.4
				小計	56.9
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					6.4#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					50.5#
				總計	105.9

註

- 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 90,540 元，總薪級第 14 點的月薪為 32,430 元)。
- 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。待財務委員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 22 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

項目營運及管理

1. 除了設計和興建「簡約公屋」外，政府亦會主導各項目的營運和管理。正如政府早前表示，為推動社會上不同持份者的參與，政府計劃透過協作模式，招標邀請有經驗的機構負責「簡約公屋」的營運、管理及日常維修保養。就此，房屋局在 2023 年 5 月舉辦了「簡約公屋」營運簡介會，向有意參與營運的機構(包括非政府機構及物業管理公司)介紹「簡約公屋」的營運和管理計劃，以及營運和管理合約的招標流程，並藉此為機構提供交流及提出意見的平台。簡介會反應十分正面，不少機構表示會積極考慮參與「簡約公屋」的營運工作。

2. 過去一段時間，我們聽取了不少有關營運和管理「簡約公屋」的意見。經考慮不同因素(例如成本效益和未來居民的需要)後，我們敲定「簡約公屋」的營運和管理合約期，當中會包括約 7 個月的「前期管理期」(供進行招租和配房等工作)及 5 年的營運期(首 3 年為基本營運期)。營運機構在營運「簡約公屋」3 年後，若表現滿意便可繼續營運多 2 年，即在「簡約公屋」入伙後按合約可營運合共 5 年。

3. 「簡約公屋」除了提供住屋以外，亦會為居民及地區提供不同服務和設施，因此其營運服務要求有別於一般物業管理合約的要求，除了涵蓋租務管理(包括按照政府訂立的準則編配單位、安排租戶入住等)、物業管理(包括清潔、保安、保險、公共區域管理、環境管理、處理住戶要求和投訴等)和日常保養維修(包括單位翻新、小型保養及維修工程、屋宇裝備及緊急維修等)，還包括社會服務(例如制定和執行租戶遷出計劃、協助和安排租戶搬遷和提供不同類型的社會服務。社會服務包括向租戶提供社區參與、工作、理財、身心健康方面的協助，並提供針對老人、兒童及殘疾人士的協助，以至居民就業及就學等協助)，以及管理和營運配套設施(例如溫習／活動室、休閒和社區服務設施)。我們初步估計營運約 30 000 個「簡約公屋」單位的淨開支約為 43 億 9000 萬元¹。

¹ 以上數字僅為初步估算，實際營運支出仍需視乎各「簡約公屋」項目的中標價格而定。

4. 有見及此，「簡約公屋」的營運機構須具備足夠規模、管理能力和經驗。參與投標營運「簡約公屋」的機構可包括有經驗的非政府機構及物業服務公司，或是兩者合作營運。此外，考慮到所需資源及管理效率，我們會分拆較大型的「簡約公屋」項目(例如啟德世運道和屯門第 54 區項目)的營運和管理合約，即 1 份合約最多可營運和管理約 4 500 個單位。每間營運機構可承接不多於 5 份營運及管理合約。

5. 為確保服務質素，我們會訂定評分標準，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、提供的社會服務支援、遷出計劃的可行性、創新和資訊科技的應用等一系列因素，先作出技術評審，務求令「簡約公屋」的配套設施和服務切合項目居民和地區需要；然後再就投標價格作出綜合評審，從而挑選最合適的機構負責營運各「簡約公屋」項目。

6. 政府亦會持續監察「簡約公屋」的運作情況，並與營運機構保持緊密聯繫，確保「簡約公屋」的營運、管理，以及所提供的服務和設施，均符合要求的水平。就此，房屋局會制定一系列關鍵績效指標，例如營運機構完成處理申請入住程序的指定時限、保安效果、清潔度、維修保養、社會服務、居民滿意度等。如發現營運機構表現不達標，營運費用便會按合約作出相應調整。

7. 根據現行計劃，我們擬在 2024 年第一季就第一個落成的「簡約公屋」項目(即元朗攸壆路)的營運和管理合約進行招標，務求能盡快批出合約，讓營運機構有充足時間進行所需的前期工作，包括宣傳、預備設施和服務的營運管理，並盡早安排居民入住。在汲取首份營運和管理合約的招標經驗和業界反應後，我們會持續優化其他「簡約公屋」項目的營運和管理合約，並陸續按項目的工程進度分階段進行招標。

申請「簡約公屋」

8. 「簡約公屋」主要供輪候傳統公屋不少於 3 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，但他們將不會再合資格獲取「現金津貼試行計劃」下的津貼。

9. 由於各「簡約公屋」項目的落成時間不一，我們會分階段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」。政府會訂立

一套簡單而客觀的評分標準，並根據有關標準計算各申請者的分數，讓較有需要的家庭優先入住「簡約公屋」。當中考慮的因素包括輪候傳統公屋的時間；家庭是否有長者、兒童或新生幼兒；現時居所的類別(例如是否分間單位、天台屋等)；以及其他特殊健康狀況等。

10. 為簡化「簡約公屋」的申請及便利市民，我們現正開發一個網上申請平台，申請者除可提交紙本申請表格，亦可選擇在網上遞交申請。為配合第一批「簡約公屋」項目的落成進度，我們預計會於 2024 年第二季公布「簡約公屋」第一期申請安排，屆時將會有市區及新界的項目可供選擇。

11. 與此同時，為加強市民對「簡約公屋」的認識，並提供各項目的最新資訊(例如配套設施和服務等)，政府會陸續推展宣傳措施，包括推出「簡約公屋」官方網站、透過媒體和社交媒體進行宣傳，以及在樂富的香港房屋委員會客務中心設立資訊站。

租金及入住安排

12. 正如政府早前表示，「簡約公屋」的租金會與傳統公屋的租金掛鉤，將訂為同區新落成傳統公屋租金約 90%。按 2023 年 10 月釐定的傳統公屋租金估算，初步預計「簡約公屋」的租金約為 740 元至 2,650 元(面積介乎 13 至 31 平方米)，實際租金視乎單位的面積及地區而定。以市區為例，現時 1 個新落成約 31 平方米的傳統公屋單位的租金約為 2,940 元，而同區面積相若的「簡約公屋」單位的租金則預計約為 2,650 元；若該單位位於新界地區，同樣面積的新落成傳統公屋單位的租金約為 1,960 元，而「簡約公屋」單位的租金則預計約為 1,760 元。

13. 為確保公共資源得以善用，我們向申請者正式批出入住「簡約公屋」的資格前，程序會一如傳統公屋，需要申請者提交入息和資產申報，以確認其申請資格。營運機構屆時會要求「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收入是否符合入住傳統公屋的限額。另一方面，即使已入住「簡約公屋」，房屋署仍會不定期抽查租戶的收入與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，我們亦會要求有關人士在指定限期內遷出「簡約公屋」單位，並取消其申請傳統公屋的資格。

14. 入住「簡約公屋」項目的人士，最長可在有關單位居住至獲編配傳統公屋，或直至該項目的用地需交還作長遠發展，以較先者為準。住戶在 3 次拒絕編配傳統公屋的機會後，須按照現行機制在合理時間內遷出「簡約公屋」單位，其後亦不會再獲編配傳統公屋。