



沙田區議會  
房屋及發展規劃委員會

推展「簡約公屋」項目－馬鞍山恆光街

目的

本文件旨在向委員會成員介紹計劃於馬鞍山恆光街推展的「簡約公屋」項目。

背景

2. 行政長官在《2022年施政報告》及房屋局在諮詢立法會時指出，政府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。因此，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，及改裝空置或即將空置校舍，在二零二七/二八年度前興建約 30 000 個「簡約公屋」單位，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。

「簡約公屋」計劃

工程計劃

3. 「簡約公屋」工程計劃共涉及 13 幅土地或校舍，分別位於－

- (1) 元朗攸壘路；
- (2) 屯門第 3A 區；
- (3) 牛頭角彩興路；
- (4) 啟德世運道；
- (5) 柴灣常安街；
- (6) 屯門第 54 區；
- (7) 小欖樂安排；

- (8) 馬鞍山恆光街；
- (9) 觀塘順安邨基督教聖約教會堅樂第二小學；
- (10) 上水彩園邨東華三院馬錦燦紀念小學(彩園分校)；
- (11) 觀塘彩石里前聖若瑟英文中學；
- (12) 觀塘順安邨迦密梁省德學校；以及
- (13) 黃大仙竹園南邨浸信會天虹小學。

4. 「簡約公屋」項目工程分為兩批推展。經多個渠道與不同界別及地區人士諮詢和解說後，「簡約公屋」獲得整體社會的普遍支持，並在二零二三年三月獲立法會財務委員會(財委會)通過撥款 149 億 1,190 萬元，興建第一批「簡約公屋」分別位於元朗攸壘路、牛頭角彩興路、屯門第 3A 區及啟德世運道的四個項目，以提供約 17 000 個單位。在獲得財委會撥款後，建築署及相關工務部門已隨即展開工作。該四個「簡約公屋」項目的合約已於二零二三年十一月二十八日批出，並已經在去年十二月起陸續動工，預計最快在二零二五年第一季起分階段落成。

5. 至於第二批「簡約公屋」項目，財委會已在二零二四年二月二十三日通過撥款 98 億 3,740 萬元興建約 13 000 個「簡約公屋」單位。同時，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，建築署早前已採用「同步招標」的方法為部份第二批項目的設計及建造工程合約進行招標，而隨著相關項目撥款已在二零二四年二月獲財委會通過，我們將安排批出相關的工程合約，並在二零二四/二五年度陸續開展工程。

6. 「簡約公屋」的用地遍佈港九及新界各區，以照顧不同市民的需要。在過去推展「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，我們將會改裝五間空置或即將空置的校舍<sup>1</sup>作「簡約公屋」。此外，我們亦物色到一幅位於馬鞍山恆光街的政府用地<sup>2</sup>，適合興建「簡約公屋」。

---

<sup>1</sup> 五間空置或即將空置的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)、黃大仙的浸信會天虹小學，以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將可在更短的時間和較低的成本下，提供共約 600 個「簡約公屋」單位。

<sup>2</sup> 有關用地現時根據政府短期租約批予「香港中國華人婦女會馮堯敬紀念中學」作為運動/康樂場地。根據該租約條款，當局可在不少於三個月的通知後終止租約。

7. 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 附件一。

8. 根據現時設計與估算，屬於第二批「簡約公屋」項目的馬鞍山恆光街項目，可提供約 860 個單位，並會有約 130 平方米樓面作配套設施之用。項目的工地及位置圖，和「簡約公屋」的標準剖面圖分別載於 附件二 及 附件三。

### 整體規劃

9. 「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」的目標是在傳統公屋供應到位前，為申請者提供一個合適的短期居所，故第二批「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。就馬鞍山恆光街項目而言，該幅土地原規劃作政府、機構或社區用途，但短期內尚未有長遠發展計劃，而現階段該幅土地會作「簡約公屋」之用，為期五年。

### 設計及建造

10. 第二批「簡約公屋」項目(包括馬鞍山恆光街項目)將設有獨立洗手間、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；亦會預留空間作休憩、居民互助及舉辦活動之用，亦會有適當的交通和社區配套方便居民。

11. 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水平；亦計劃為「簡約公屋」居民提供合適的基本服務，例如活動室、零售、休閒設施等，以盡量照顧居民的生活所需。而馬鞍山恆光街項目選址鄰近馬鞍山運動場、馬鞍山遊樂場、屋邨商場及其他購物中心等，可以照顧到相關居民的日常需要。

12. 「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，以符合不同申請者，特別是家庭的需要。在規劃個別項目時，我們會考慮項目的位置和用地情況，以訂立合適的單位比例。「簡約公屋」單位的室內樓面面積主要介乎約 13 至 31 平方米<sup>3</sup>。各類「簡約公屋」單位的樓面平面圖及設計構思圖載於 附件四 及 附件五，以作參考。

13. 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包括地界以外的一些另外相關的基建工程，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。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)。

14. 為地盡其用，部分位於市區及新市鎮的「簡約公屋」項目(包括馬鞍山恆光街項目)，樓層數目將會較多，約為 19 至 24 層，務求提供更多單位。目前，建築署初步構思在馬鞍山恆光街項目計劃興建約 20 層的「簡約公屋」。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。

### 對環境的影響

15. 馬鞍山恆光街的「簡約公屋」項目不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)下的指定工程項目。建築署會為項目進行初步環境評審，以確保項目不會帶來不良的環境影響。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，以確保符合既定的標準和準則。承建商亦有責任於符合法例要求下有序施工，包括《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》(第 311R 章)及《噪音管制條例》(第 400 章)的相關要求，在施工期間盡量減少對鄰近居民及環境的影響。

---

<sup>3</sup> 五間空置或即將空置校舍改裝而成的「簡約公屋」單位，部分單位的室內樓面面積可能會因現有結構間隔的限制而略有不同。

## 對文物的影響

16. 馬鞍山恆光街「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、須進行評級的評級項目名單中的所有地點/建築/構築物，以及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 對交通的影響

17. 一如其他「簡約公屋」項目，馬鞍山恆光街項目將有適當的交通和社區配套方便居民生活。馬鞍山恆光街項目將不設車位，居民出行將使用公共運輸服務。目前馬鞍山恆光街項目交通十分便利，毗鄰恆康街及西沙路巴士站可前往各區，步行約八分鐘即可到達港鐵馬鞍山站。另外，我們已聯同運輸署積極籌劃在「簡約公屋」項目所需的交通配套安排，包括在項目增設合適的上落客貨設施及檢視公共運輸服務，以照顧日後入住「簡約公屋」居民的出行和日常生活的需要，例如上落車輛、搬屋及送貨等。同時，建築署亦正為「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。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，並研究加強公共運輸服務的可行性，務求為「簡約公屋」居民提供適切的交通配套。

## 時間表

18. 第一批「簡約公屋」項目中，預計約 2 100 個在元朗攸壘路的「簡約公屋」單位，最快可在二零二四/二五年度落成，其餘 14 900 個單位分別將在二零二五/二六和二零二六/二七年度分階段落成。而第二批「簡約公屋」項目可提供約 13 000 個單位，預計將在二零二五/二六和二零二六/二七年度分階段落成。關於申請入住「簡約公屋」的詳情將在二零二四年第二季內公布。

19. 第二批「簡約公屋」項目中位於馬鞍山恆光街的設計及建造工程合約預計在二零二四年第二季進行招標。項目動工日期預計為二零二四年第四季，工程預計於二零二六年第四季完工。

## 徵詢意見

20. 「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。歡迎各成員就有關馬鞍山恆光街「簡約公屋」項目提出意見。

房屋局

建築署

二零二四年三月