

推展「簡約公屋」項目

目的

本文件旨在向九龍城區議會介紹擬於啟德世運道推展的「簡約公屋」項目。

背景

2. 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。

3. 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 2023 年 6 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為 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。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。

4. 為加大規模和加快推展速度，政府主導興建「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，有一個可以安居的地方，舒緩生活上面對的壓力，重拾尊嚴及自信。

「簡約公屋」計劃

工程計劃

5. 「簡約公屋」工程計劃共涉及八幅土地，分別位於－

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

6. 「簡約公屋」項目工程分為兩批推展－

- (a) 第一批共四個分別位於(1)元朗攸學路；(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（下統稱「第一批「簡約公屋」項目」），提供約 17 000 個單位；以及
- (b) 第二批餘下共四個分別位於(5)上水蓮塘尾；(6)屯門第 54 區；(7)柴灣常安街/常平街；和(8)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。

7. 立法會財務委員會（財委會）在今年 3 月 17 日批准撥款約 149 億 1,190 萬元，當中涉及第一批「簡約公屋」項目的設計和

建築工程（約 147 億 4,270 萬元）、額外基建工程費用（約 1 億 1,900 萬元）及為第二批「簡約公屋」項目進行施工前期工序費用（約 5,020 萬元）。撥款詳情可參閱房屋局提交予工務小組委員會的文件（PWSC(2022-23)35）。我們會盡快開展第二批「簡約公屋」項目的施工前期工序，並爭取在今個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。

8. 按照目前規劃，元朗攸學路及上水蓮塘尾用地將興建三層高的「簡約公屋」，其餘（包括啟德世運道項目）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 1。

9. 啟德世運道項目屬第一批「簡約公屋」，有關工地及位置圖，和「簡約公屋」的標準剖面圖分別載於附件 2 及 3。根據現時設計與估算，啟德世運道項目可提供約 10 700 個單位，並會有約 1 720 平方米樓面作配套設施之用。項目的設計及建造工程合約正進行招標並擬於 2024 年第一季度動工，第一期及第二期工程分別於 2026 年第一季度及 2026 年第四季完工。

整體規劃

10. 「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。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。

11. 香港 CBD2 涵蓋九龍東，包括啟德發展區、觀塘及九龍灣。目前九龍東 CBD2 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 萬平方米，與中環核心商業區的商業樓面面積相若。CBD2 範圍內未來還會有其他商業用地陸續出台，包括啟德發展區內多幅合共提供約 91 萬平方米樓面面積的商業用地。

12. 啟德發展區作為九龍東 CBD2 的重點地區之一，政府對發展啟德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，並正透過多項基礎建設工程，推售住宅和商業用地，以及公營房屋項目，落實這願景。

13. 啟德世運道「簡約公屋」用地在啟德分區計劃大綱圖（大綱圖）上是劃作「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「其他指定用途（與藝術及演藝有關的用途）」及「休憩用地」地帶，現時為政府部門工地。正如政府早前多次強調，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，政府選取啟德世運道用地作「簡約公屋」用途，並不會改變用地的法定規劃用途和政府日後落實有關用途的目標，亦無損九龍東作為 CBD2 的定位。

14. 根據大綱圖的《註釋》，倘若有關臨時用途為期不超過五年，並符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，則會被視為經常准許的臨時用途。由政府推行的「簡約公屋」屬此性質，因此被視為大綱圖內經常准許的臨時用途，無須向城市規劃委員會提出申請。就啟德世運道用地而言，我們已表明以約兩年建築期、五年使用期為指標，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。

15. 此外，我們已就啟德世運道「簡約公屋」項目在今年 6 月諮詢海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組，並已回應小組成員對「簡約公屋」項目提出的關注和意見。

設計及建造

16. 「簡約公屋」每個單位均設有獨立洗手間、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。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、當區交通網絡和鄰近發展，及成本效益等因素，盡量按各項目的實際情況提供合適的配套設施。

17. 我們亦已聯同運輸署積極落實「簡約公屋」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/活動室、休閒和社區服務等，以盡量照顧居民的生活所需。

18. 「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（包括啟德世運道項目）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。

19. 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（包括啟德世運道項目），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。

對環境的影響

20. 啟德世運道「簡約公屋」項目不屬《環境影響評估條例》（第 499 章）規定的指定工程項目，毋須申請環境許可證。為確保項目不會帶來不良的環境影響，建築署正進行初步環境評審。另外，項目的總承建商有責任於符合法例要求下有序施工，必須遵從《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》及《噪音管制條例》，以避免在工程期間影響鄰近居民及環境。

21. 再者，「簡約公屋」將採用「組裝合成」建築法建造，與傳統建築方式比較，「組裝合成」的單位組件在送達工地前已大致完成，減少現場施工工序，所以施工過程中所產生的塵埃和噪音也相對較低、建造時間亦較短，相信「簡約公屋」在施工期間對

附近居民造成的影響能夠減至最低。

對文物的影響

22. 「簡約公屋」在啟德世運道的選址並沒有文物地點，即法定古蹟／暫定古蹟、已評級歷史建築物或構築物、具考古研究價值的地點及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點，無須為項目進行文物影響評估。

23. 根據古物古蹟辦事處資料，龍津石橋遺蹟並不在世運道「簡約公屋」的地界範圍內，該遺蹟與「簡約公屋」亦有相當距離，古蹟辦相信項目工程進行時所產生的影響（如震動），不會對龍津石橋遺蹟造成影響。在世運道「簡約公屋」項目工程開展前，我們會就地盤勘測、施工及啟用階段對文化遺產構成的影響進行環境評估，並在有需要時安排緩解措施，包括於工程期間進行監察。有關措施足以確保龍津石橋遺蹟得到妥善保護，因此在施工期間遇到文物保育問題而拖慢工程進度及增加項目成本的機會較低。

對交通的影響

24. 交通評估顯示，在「簡約公屋」及啟德一帶其他發展項目落成後，啟德發展區的道路網絡，包括世運道，仍有足夠容量應付有關交通需求。

25. 世運道「簡約公屋」的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，或將於本年內啟用的啟德站 C 出口乘搭港鐵。政府和港鐵公司會密切監察各鐵路線的列車服務，並按乘客量變化及實際情況，適時調整車務安排，以滿足乘客需求。

26. 此外，於世運道「簡約公屋」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、九龍及新界各區。與此同時，毗鄰項目的 Airside 商場地面層內的啟德公共運輸交匯處預計於 2023 年第四季落成，初步計劃有 3 至 4 條巴士線及 1 條小巴

線提供服務，以方便居民往返觀塘工業區、啟德跑道區、北區及機場的巴士服務。運輸署會密切留意各條路線的運作情況，因應「簡約公屋」及區內發展項目的進度和乘客需求，與營辦商安排調整或加強區內的公共運輸服務。

27. 同時，政府明白議員對在啟德發展區公共運輸需求和引入綠色集體運輸系統的關注。土木工程拓展署早前的研究顯示，在九龍東日趨完善的道路和鐵路基建設施，以及便捷公共交通服務的基礎上，輔以推展「多元組合」模式的環保連接系統，可切合區內市民的出行需要，暢達地連接毗鄰社區，並打造啟德發展區成為綠色社區。政府現時正積極推展各項建議措施，包括加強九龍東公共交通服務，並採用電動車輛行駛區內新增巴士／專線小巴路線、發展自動行人道網絡、行人與單車共用之共融通道和高架園景行人平台，以及在區內設置水上的士站。上述公共交通服務再配合「多元組合」模式的環保連接系統，預期足以應付啟德發展區的運輸需要。

28. 與此同時，政府一直審視內地及世界各地的綠色集體運輸系統的最新發展、系統特性、操作環境、應用情況和經濟及財務效益等資料。視乎啟德的最新發展規劃，以及相關公共交通服務陸續推行後的交通情況，政府會在「多元組合」模式的環保連接系統的基礎上，繼續考慮內地及世界各地綠色集體運輸系統的最新技術發展，探討優化「多元組合」模式環保連接系統的空間，以提升區內交通運輸網絡的效能、成本效益及可持續性。

時間表

29. 第一批「簡約公屋」項目已獲財委會批准，預計約 2 100 個在元朗攸學路的「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。我們亦已開展第二批「簡約公屋」項目（涉及約 13 000 個單位）的施工前期工序。

30. 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。

徵詢意見

31. 「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。歡迎各委員就有關啟德世運道「簡約公屋」項目提出意見。

房屋局
建築署
2023年8月