

2024 年 3 月 26 日
討論文件

觀塘區議會
房屋及發展規劃委員會
文件第 3/2024 號

推展「簡約公屋」項目 - 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

目的

本文件旨在向委員介紹計劃於三間位於觀塘的校舍（即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）推展的「簡約公屋」項目。

背景

2. 行政長官在《2022 年施政報告》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。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 2027-28 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；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 2023 年 3 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」分別位於元朗攸壆路、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 2023 年 11 月 28 日批出，並已經在 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。

5. 至於第二批「簡約公屋」項目，財委會已在 2024 年 2 月 23 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 2024 年 2 月獲財委會通過，我們將安排批出相關的工程合約，並在 2024-25 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作「簡約公屋」，分別是三間位於觀塘的校舍（即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，提供合共約 600 個「簡約公屋」單位。此外，我們亦物色到一幅位於馬鞍山恆光街的政府用地，適合興建「簡約公屋」，初步預計可提供約 860 個單位。

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 1**。

8. 根據現時設計與估算，屬於第二批「簡約公屋」項目的三間位於觀塘的校舍，合共可提供約 390 個單位，詳情如下：

校舍	單位數目	配套設施樓面面積
基督教聖約教會堅樂第二小學	約 130 個	約 70 平方米
前聖若瑟英文中學	約 150 個	約 250 平方米
迦密梁省德學校	約 110 個	約 150 平方米

— 以上三項「簡約公屋」項目的工地及位置圖載於**附件 2**。

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「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。

10. 前聖若瑟英文中學現址位於政府用地¹之空置校舍。基督教聖約教會堅樂第二小學及迦密梁省德學校現時仍在觀塘的校址營運，前者將於 2023/24 學年結束後停止營辦，而後者則預計於 2025/26 學年結束後遷往新校舍²。扣除建築期，這三個項目預期可作五年「簡約公屋」之用。

設計及改裝

11. 第二批「簡約公屋」項目（包括改裝校舍項目）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。

12. 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，如活動室及休閒設施等。由於基督教聖約教會堅樂第二小學及迦密梁省德學校位於觀塘順安邨內，附近已有全面的生活和交通配套，加上校舍的面積和結構所限，要盡量提供更多單位，因此不會額外提供零售設施。至於前聖若瑟英文中學，由於校舍不在公共屋邨範圍內，我們計劃提供一些零售設施（如便利店），以盡量照顧居民的生活所需。

13. 「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，我們會考慮該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。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。各類「簡約公屋」單位的樓

¹ 聖若瑟英文中學現已於九龍新清水灣道重置。

² 教育局正於觀塘安達臣道發展區(地盤 KT 2a)興建 1 所設有 30 間課室的小學，以重置迦密梁省德學校。

— 面平面圖及設計構思圖載於附件 3 及 4，以作參考。

14. 至於改裝上述三間位於觀塘的空置或即將空置校舍為「簡約公屋」，項目的現有間隔或須重新設計和適當改裝，更新機電裝配及升降機，以及相關基建配套。扣除前期設計、技術評估和所需基建工程的時間後，預計建築期約為 9 至 15 個月。

對環境的影響

15. 由於改裝上述三間位於觀塘的空置或即將空置校舍作「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，因此擬改裝項目毋須進行法定的環境影響評估，但項目仍會進行初步環境評審，以確保項目不會帶來不良的環境影響。每個校舍項目分別只有約 110 至 150 個單位，規模較小，相信「簡約公屋」發展不會為附近居民帶來不可接受的環境影響。

16. 另外，項目的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》（第 311R 章）及《噪音管制條例》（第 400 章），以避免在工程期間影響鄰近居民及環境。

對交通的影響

17. 上述三間位於觀塘的校舍項目分別只有約 110 至 150 個單位，規模較小。因此，新增人口數量較少，加上項目將不設車位，居民出行將使用公共運輸服務，所以不會帶來大量額外車輛或車流。

18. 公共交通網絡方面，前聖若瑟英文中學位於九龍灣彩石里與觀塘道交界，鄰近啟業邨，毗鄰觀塘道巴士站，居民可選乘多條巴士路線往返各區。另外，居民亦可步行約 9 分鐘到達彩虹港鐵站。基督教聖約教會堅樂第二小學和迦密梁省德學校位於觀塘順安邨內，居民可步行約 2 至 5 分鐘前往順天巴士總站，選乘多

條巴士路線往返彩虹港鐵站及各區。各校舍附近已經提供適切的公共運輸服務，以配合居民的交通需要。

19. 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，包括善用現有的上落客貨設施，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。

時間表

20. 第一批「簡約公屋」項目中，預計約 2 100 個位於元朗攸壘路的「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。而第二批「簡約公屋」項目提供約 13 000 個單位，預計將在 2025-26 和 2026-27 年度分階段落成。關於申請入住「簡約公屋」的詳情將在 2024 年第二季內公布。

21. 建築署計劃在 2024 年第二季為餘下第二批「簡約公屋」項目（包括觀塘的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）的設計及改裝工程合約一併進行招標。就基督教聖約教會堅樂第二小學及前聖若瑟英文中學而言，「簡約公屋」的建造工程預計在 2024 年第四季動工，並分別於 2025 年第四季及 2026 年第一季完工。至於迦密梁省德學校，待 2025/26 學年結束並遷往新校舍後，「簡約公屋」的建造工程將隨即開展，項目預計在 2026 年第三季動工，並於 2027 年第一季完工。

徵詢意見

22. 「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「簡約公屋」項目提出意見。

房屋局

建築署

2024年3月

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 攸壘路	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	地區健康中心及室內運動場	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)一至二人單位	約11 700個			
	69%			
B)三至四人單位	約3 300個			
	19%			
C)四至五人單位	約2 000個			
	12%			
配套設施面積(平方米)	約860	約370	約300	約1 720
預計最早動工日期	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, 並視乎實際情況及將來項目設計而定。

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。

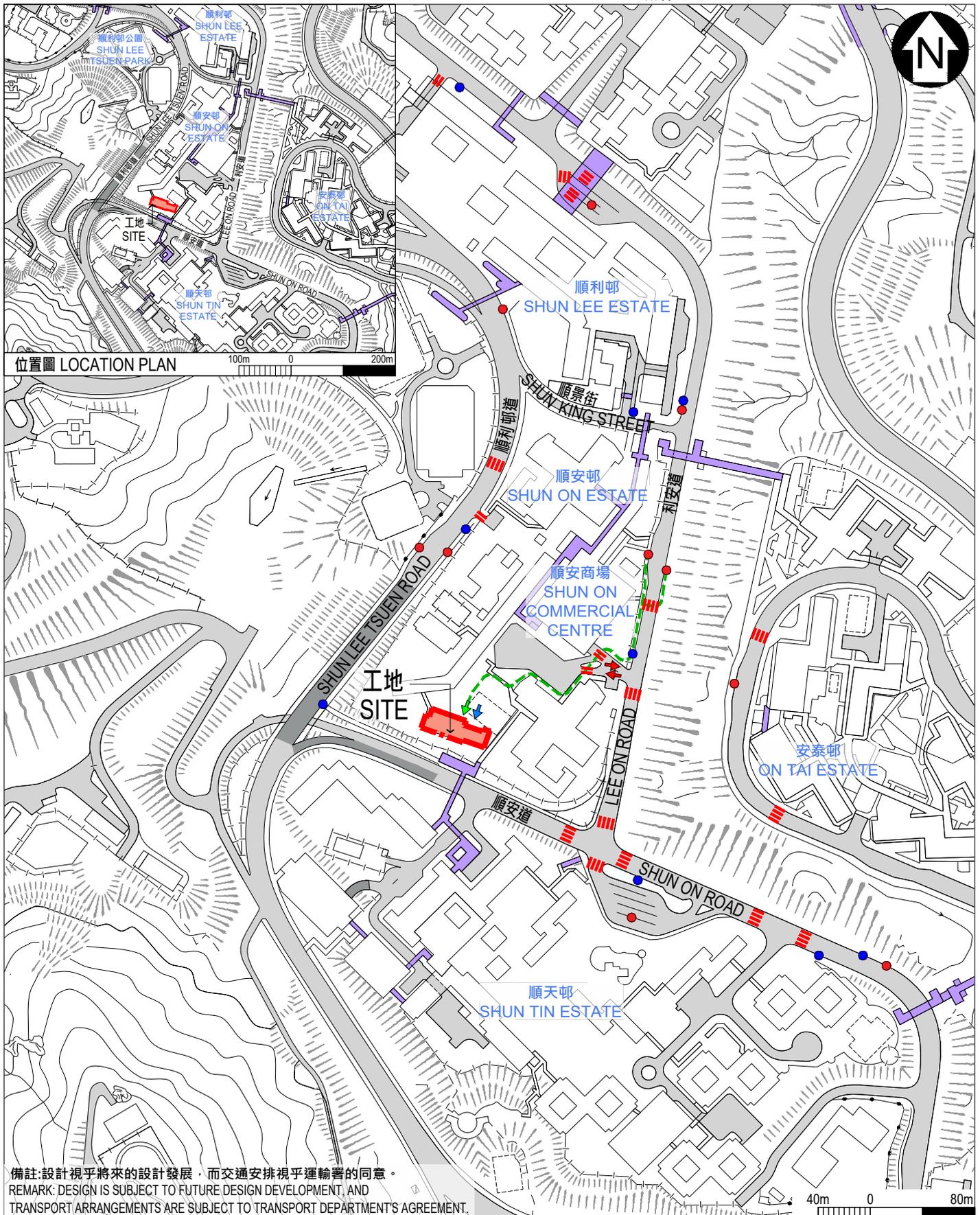
推展「簡約公屋」項目

「簡約公屋」項目資料表

項目	1HL - 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 (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/ 臨時停車場/貯存用途	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	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 [首批項目(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)一至二人單位	約9 500個									約21 200個
	73%									70%
B)三至四人單位	約2 600個									約5 900個
	20%									20%
C)四至五人單位	約900個									約2 900個
	7%									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, 並視乎實際情況及將來項目設計而定。

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。



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.

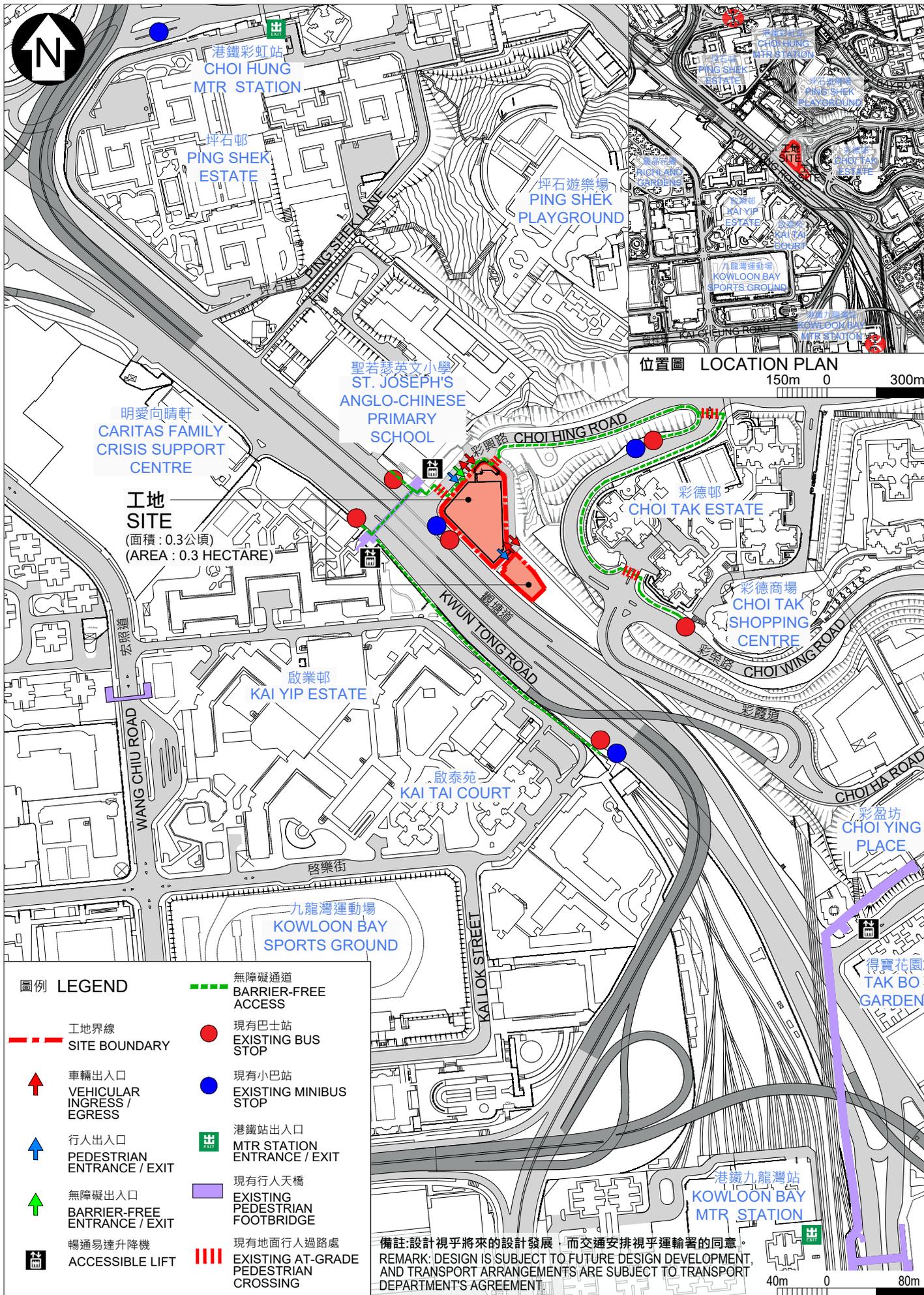
圖例 LEGEND	工地界線 SITE BOUNDARY	車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS	行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
現有巴士站 EXISTING BUS STOP	現有 minibus 站 EXISTING MINIBUS STOP	現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE	現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING		

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

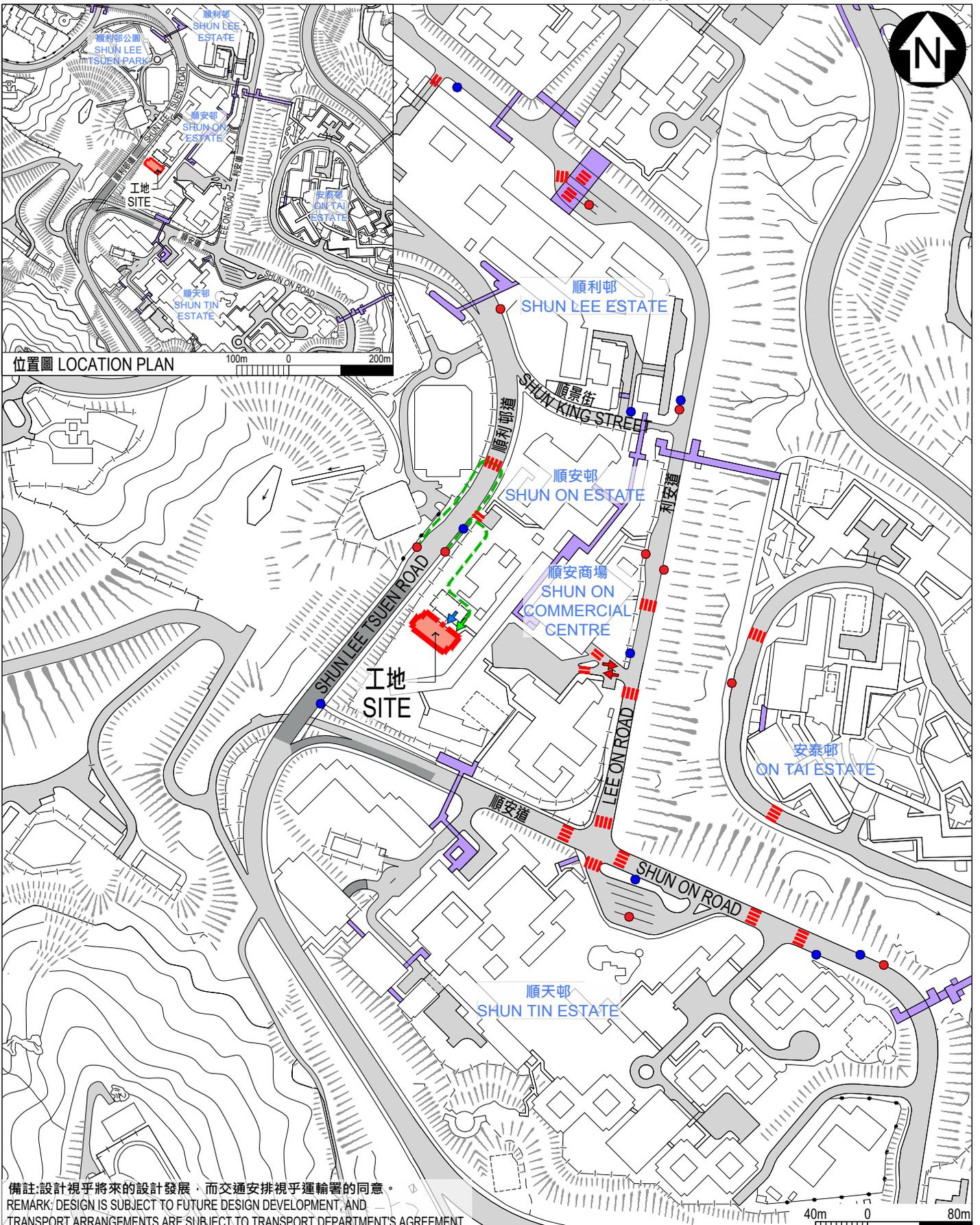


工地平面圖
SITE PLAN

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

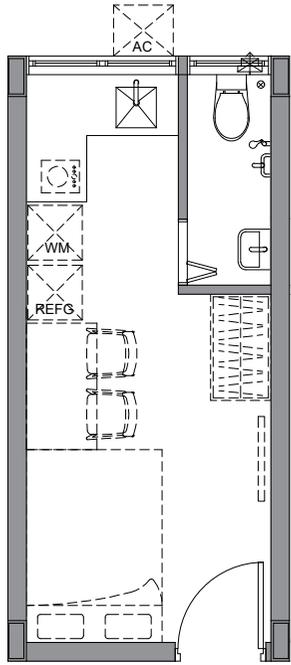
備註：設計視乎未來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN IS SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

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	

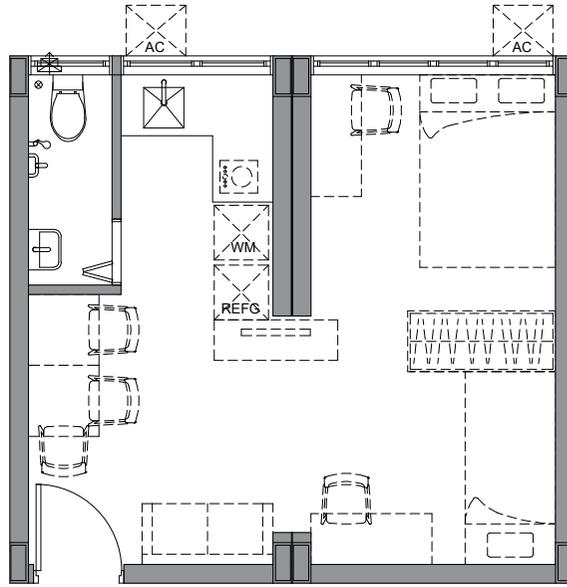
工地平面圖
SITE PLAN

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

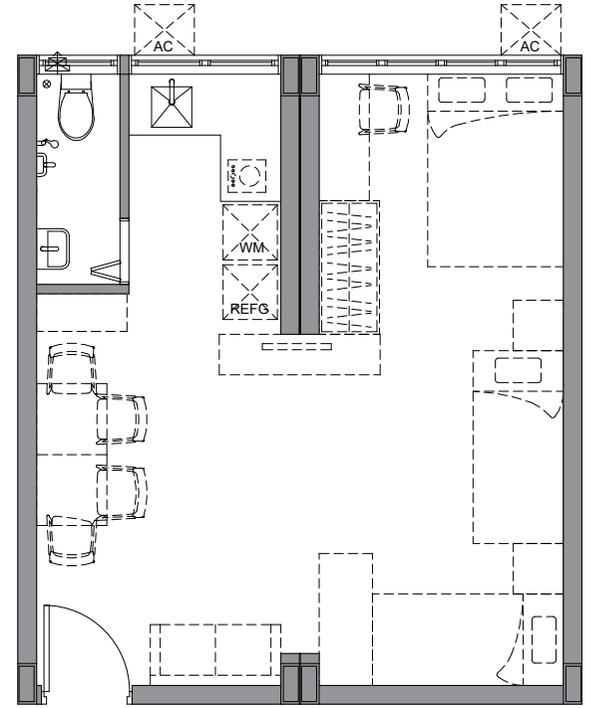




一至二人單位
ONE TO TWO-PERSON UNIT
(13 平方米 m²)



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:

1. 各類單位之設計及布局只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商之實際設計而定。
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.
2. 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.
3. 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.
4. 基於現有情況，五間空置或即將空置校舍項目的單位面積及佈局與以上平面圖可能有所不同。
THE ACTUAL UNIT SIZE AND LAYOUT OF THE FIVE PROJECTS OF VACANT OR TO-BE-VACANT SCHOOL PREMISES MAY DIFFER FROM THE ABOVE FLOOR PLAN DUE TO EXISTING CONDITIONS.



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