推展「簡約公屋」項目 - 小欖樂安排

目的

本文件旨在向委員介紹擬於小欖樂安排推展的「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 3 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長達 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。要盡快幫助居於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，重拾尊嚴及自信舒緩一下生活上面對的壓力。

「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) 元朗攸壆路；
(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. 我們會把「簡約公屋」項目工程分為兩批推展－

(a) 先興建第一批共四個分別位於(1)元朗攸壆路；(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」），以提供約 17 000 個單位；以及

(b) 為第二批餘下共四個分別位於(5)上水蓮塘尾；(6)屯門第 54 區；(6)柴灣常安街/常平街；和(6)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，進行施工前期工序，包括擬備招標文件和為有關用地接駁電力，以配合發展時間表。

7. 第一批「簡約公屋」項目的設計和建築工程，以及額外基建工程估計費用分別為約 147 億 4,270 萬元及約 1 億 1,900 萬元，而第二批「簡約公屋」項目進行施工前期工序估計費用為約 5,020 萬元。因此，第一批「簡約公屋」項目撥款合共約 149 億 1,190 萬元。立法會財委會已在今年 3 月 17 日批准第一批「簡約公屋」項目的撥款，撥款詳情可參閱房屋局提交予立法會財務委員會（財委會）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，元朗攸壆路及上水蓮塘尾用地將興建三層高的「簡約公屋」，其餘（包括小欖樂安排項目）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. 根據現時設計與估算，屬於第二批「簡約公屋」項目的小欖樂安排項目，可提供約 5 000 個單位，並會有約 2 000 平方米樓面作配套設施之用。小欖樂安排「簡約公屋」項目預計在 2024 年第二季開展工程，而工程預計分兩期於 2026 年第三季及第四季完工。

10. 小欖樂安排「簡約公屋」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 2** 及 **3**。

整體規劃

11. 「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。

12. 根據市區及新市鎮分區計劃大綱圖的《註釋》，倘若有關用途的撥地年期不超過 5 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，則該用途會被視為該等大綱圖內經常准許的臨時用途，而這些臨時用途可以有別於《註釋》的規定（包括用途及發展限制）。

13. 由政府推行的「簡約公屋」屬上述的臨時用途性質。八幅「簡約公屋」的用地當中，六幅（包括屯門第 54 區欣寶路和小欖樂安排用地）位於市區及新市鎮分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，因此「簡約公屋」被視為經常准許的臨時用途，無須向城市規劃委員會提出申請。

設計及建造

14. 「簡約公屋」每個單位均會設有獨立洗手間、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，盡量按各自項目的實際情況提供合適的配套設施。

15. 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、溫習室、活動室、休閒和社區服務等，以盡量照顧居民的生活所需。

16. 「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（包括小欖樂安排項目）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。

17. 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（包括小欖樂安排項目），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，因應小欖樂安排的土地情況，建築署及有關工程部門亦需要進行一些額外基建工程，例如道路改善工程、地下公用設施管道鋪設工程、污水收集及處理設施[1]、排水及供水設施等，有關設施的位置圖載於**附件 2**。

對環境的影響

18. 由於小欖樂安排的「簡約公屋」不屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）下的指定工程項目，因此擬建項目毋須進行法定的環境評估，但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。小欖樂安排項目下擬建造的污水泵房，屬於《環境影響評估條例》規定的指定工程項目，需向環境保護署申請環境許可證。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。

19. 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。

---

[1] 由於小欖樂安排的「簡約公屋」附近現時沒有公共污水收集系統，因此需要於項目內建造污水泵房及污水泵喉等基建設施，以支持「簡約公屋」的運作。項目於工地內擬建的污水泵房，將會透過污水泵喉經青發街及青山公路 - 大欖段連接至現有的公共污水系統。項目的污水會輸往屯門望后石污水處理廠並與當區的污水一併處理。

對文物的影響

20. 小欖樂安排「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、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。

對交通的影響

21. 「簡約公屋」項目將不設車位，居民出行將使用公共運輸服務。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加強公共運輸服務，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。根據評估結果，我們會與運輸署及相關工程部門推展所建議的交通改善措施和與公共運輸服務營辦商商討服務細節。

22. 為滿足將來「簡約公屋」居民日常生活和休閒方面的出行需要，我們已積極與運輸署安排提升小欖樂安排項目的交通連繫，除了現時位於青山公路 - 大欖段的專線小巴及巴士服務外，我們亦會於項目內設置公共運輸設施，務求為「簡約公屋」居民提供適切的交通配套。運輸署亦同意加強項目的公共運輸服務，初步建議提供接駁屯門市中心、屯門公路巴士轉乘站，及在繁忙時段接駁區外目的地的服務。運輸署會因應交通運輸影響評估的建議與公共交通運輸服務營辦商商討服務細節。

時間表

23. 第一批「簡約公屋」項目已獲財委會批准，預計約 2 100 個在元朗攸壆路的「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。我們亦會盡快開展第二批「簡約公屋」項目（涉及約 13 000 個單位包括樂安排項目的約 5000 個單位）的施工前期工序。

24. 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（包括小欖樂安排的約 5 000 個單位）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

25. 「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。歡迎各委員就有關小欖樂安排「簡約公屋」項目提出意見。

房屋局
建築署
2023 年 8 月

1HL - 推展「簡約公屋」項目

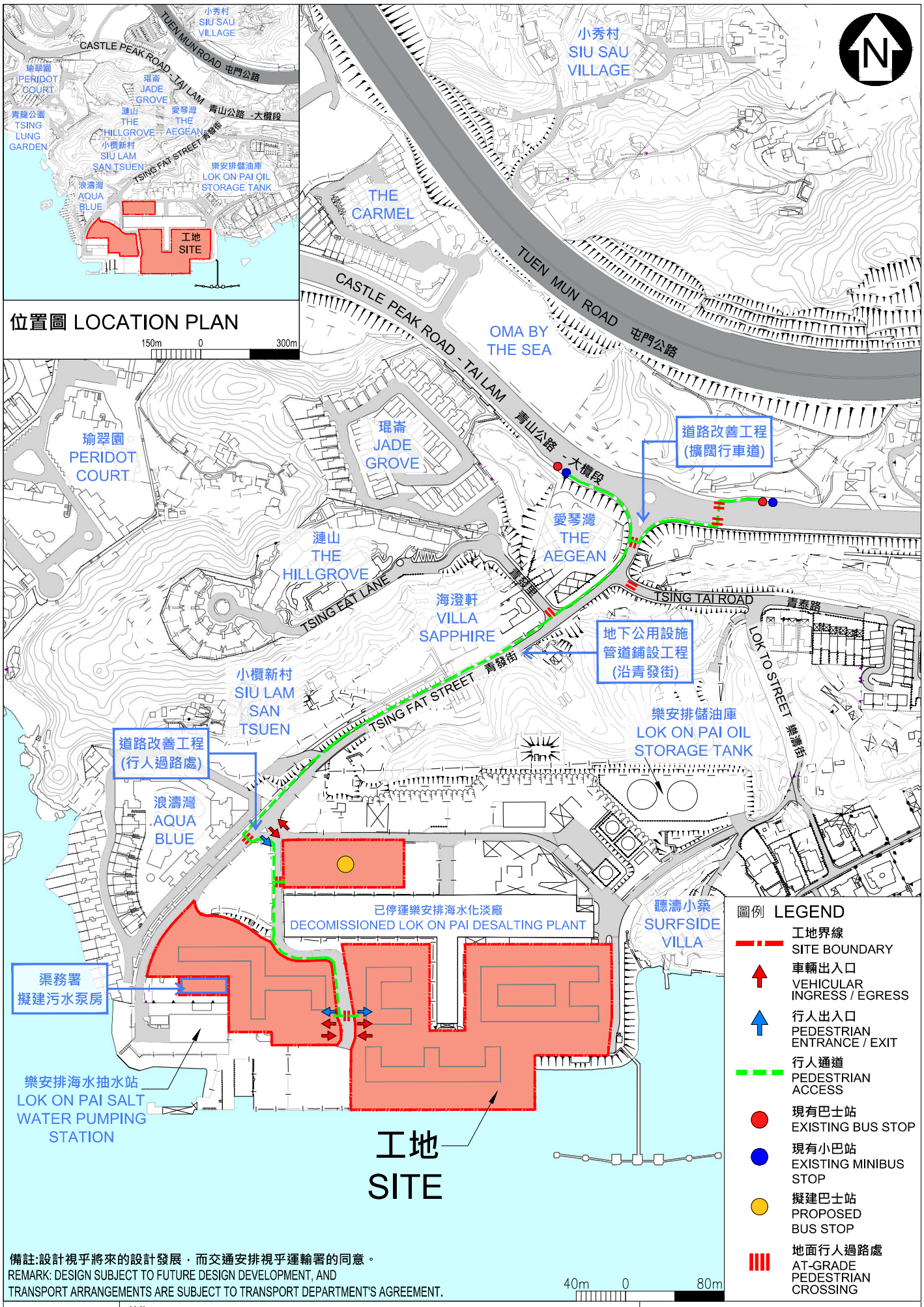
「簡約公屋」項目資料表

	第一批「簡約公屋」項目				第二批「簡約公屋」項目				
項目	1	2	3	4	5	6	7	8	
土地位置	元朗 攸壆路	屯門 第3A區	牛頭角 彩興路	啟德 世運道	上水 蓮塘尾	屯門 第54區	柴灣 常安街/常平街	小欖 樂安排	**總計**
發展模式	矮層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	高層樓宇	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	私人	政府	政府	政府	-
現時用途/情況	閒置	閒置	政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	園藝/閒置	政府部門工地/ 土地平整中	臨時停車場	閒置/政府部門工地/ 臨時停車場/貯存用途	-
長遠發展用途	有待私人發展商落實	地區健康中心 及室內運動場	學校及配水庫	商業及休憩用地	有待私人發展商落實	學校及體育館	休憩用地	綜合發展區及休憩用地	-
用地面積 (公頃)	8.9	0.8	1.1	5.7	2.8	2.6	0.9	3.8	26.6
預計單位數目及分布*	約**2 100**個	約**1 900**個	約**2 300**個	約**10 700**個	約**1 100**個	約**5 300**個	約**1 600**個	約**5 000**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8）： 約**13 000**個單位]
A)一至二人單位 (13平方米)	約11 700個				約9 500個				約21 200個
	69%				73%				70%
B)三至四人單位 (25平方米)	約3 300個				約2 600個				約5 900個
	19%				20%				20%
C)四至五人單位 (31平方米)	約2 000個				約900個				約2 900個
	12%				7%				10%
配套設施面積(平方米)	860	300	370	1 720	420	2 140	250	2 000	8 060
預計最早動工日期	2023年第四季	2023年第四季	2023年第四季	2024年第一季	預計2024年第二季	第一期: 預計2024年第二季 第二期: 預計2024年第三季	預計2024年第二季	預計2024年第二季	-
預計最早完工日期#	2025年第一季	2025年第四季	第一期: 2025年第二季 第二期: 2025年第二季	第一期: 2026年第一季 第二期: 2026年第四季	預計2025年第二季	第一期: 預計2026年第三季 第二期: 預計2026年第四季	預計2026年第二季	第一期: 預計2026年第三季 第二期: 預計2026年第四季	-

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。

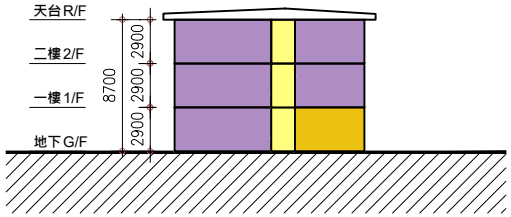
\# 預計完工日期視乎其他因素，例如渠務及電力提升工程的進度等。

-用地面積只供參考，並以現場實際現場情況為準。

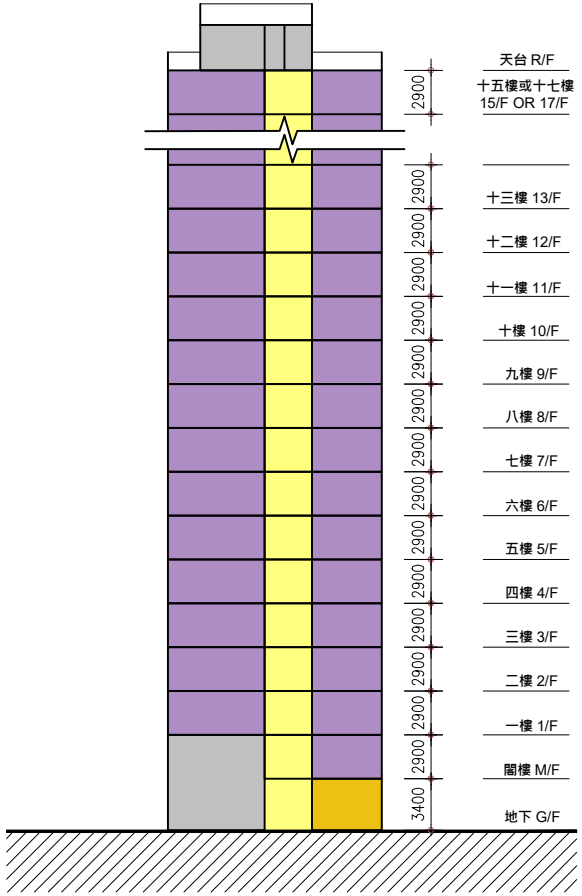


備註:設計視乎將來的設計發展，而交通安排視乎運輸署的同意。
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, AND TRANSPORT ARRANGEMENTS ARE SUBJECT TO TRANSPORT DEPARTMENT'S AGREEMENT.

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



矮層大廈
LOW-RISE BLOCK



高層大廈
HIGH-RISE BLOCK

圖例 LEGEND

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

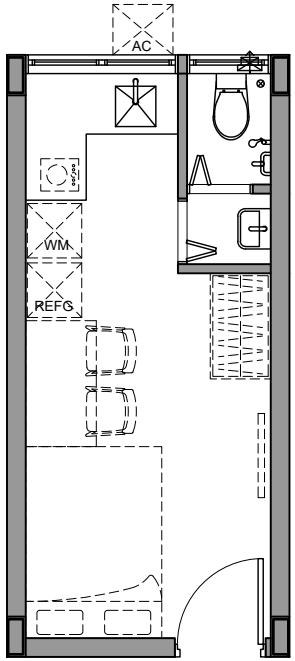
備註: 樓宇的設計、層數及尺寸只供參考，並視乎將來「簡約公屋」各項目承建商的實際設計而定。
REMARK: THE DESIGN, NUMBER OF STOREYS AND DIMENSIONS OF THE HOUSING BLOCKS ARE FOR REFERENCE ONLY AND SUBJECT TO THE ACTUAL DESIGN OF THE CONTRACTOR OF EACH LIGHT PUBLIC HOUSING PROJECT IN THE FUTURE.

5m 0 10m

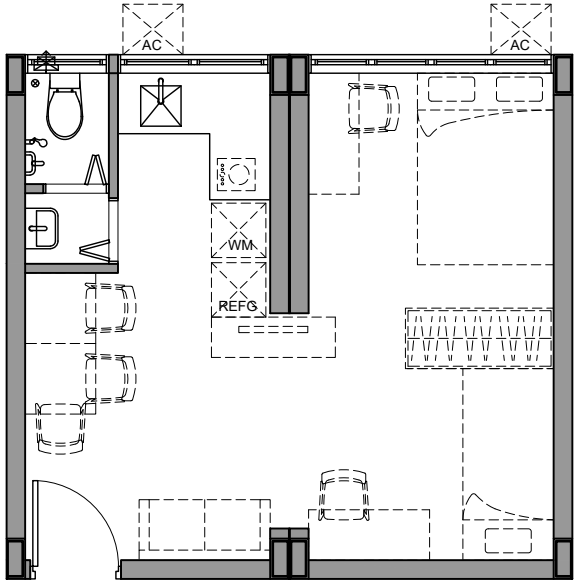
標準剖面圖
TYPICAL SECTION

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

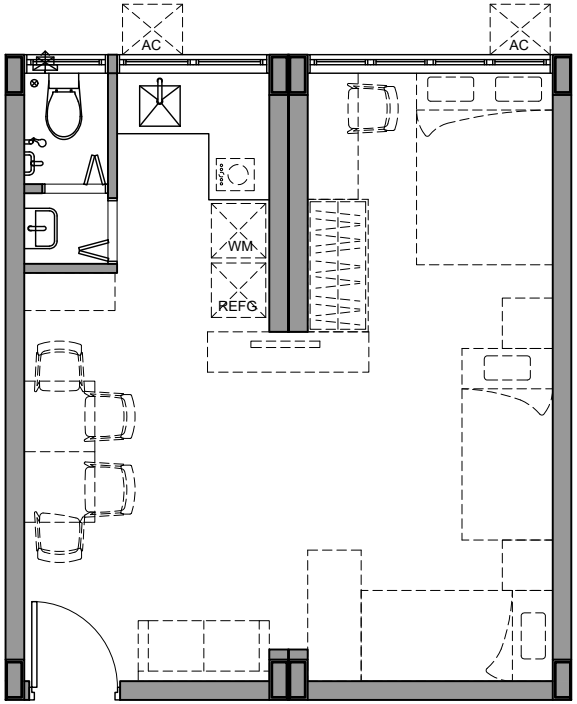
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



一至二人單位
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.
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.

1m 0 2m

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。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。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。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.

矮層樓宇的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF LOW-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

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