

**香港房屋委員會**  
**房屋委員會議事備忘錄**  
**邁向靈活的建屋組合**

**目的**

本文件旨在請委員通過策劃小組委員會的建議，由 2004/05 年度起採用靈活的建屋組合。

**背景**

2. 房屋委員會(房委會)的主要目標是提供租住公屋予有需要的人士，以及協助更多市民自置居所。為達致這兩個目標，房委會推行租住公屋(公屋)及居者有其屋計劃(居屋計劃)，另外還推出私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)及自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)，以輔助居屋計劃。為滿足市民對租住房屋和自置居所單位的需求，房委會一直維持一個均衡的建屋計劃，公屋和居屋/私人參建居屋單位的比例大致為 50:50。

3. 這個政策指標一直也反映在房屋發展計劃內。多年來，房委會以高度標準化和大量生產的形式建造公屋和居屋。由於公屋和居屋的規劃標準不同，大廈的預定用途(即出售或出租)對選擇標準型大廈的種類有重大關係。建築標準化的情況亦反映在標準型大廈的類別，包括：

- (a) 公屋：以和諧式大廈為主，並輔以附翼大廈和小單位大廈，以提供小單位。
- (b) 居屋：現時普遍採用新十字型大廈，也會採用康和式及和諧式大廈。由本年度起，將會採用更多非固定標準設計。

在房委會新建樓宇中，以出租和出售樓宇的標準規劃和建造的，大致各佔一半。

## 需要作出轉變

4. 固定標準建築設計雖然帶來很多好處，包括規模經濟效益、統一的設計標準、更高的建築效率，以及精簡的規劃程序。但硬性區分租住及出售樓宇的設計，會使房委會的政策缺乏彈性，未能靈活回應房屋需求及其他因數的轉變。有見及此，我們認為房委會有需要訂定靈活的建屋組合，以配合下列兩個發展趨勢：

- (a) 在房委會新增設的資助自置居所計劃下，例如租者置其屋計劃(租置計劃)、重建置業計劃(重置計劃)及可租可買計劃，所有新落成單位均可售予市民。因此，租住及出售樓宇設計上的區分已不再明顯。
- (b) 基於房屋市場的波動，以及房屋需求模式的轉變，我們的發展策略須保持一定程度的「互換性」。由於現時公營房屋的標準籌建時間為 50 個月，我們很難在 4 年前預早落實建屋的組合。

此外，房委會亦在 2000 年 7 月通過調節自置居所計劃，把 16 000 個居屋單位轉作公屋。當時委員亦同意房委會日後應採用更多的靈活租售設計，以提高單位用途的彈性(見 HA 47/2000 號文件)。

5. 另一方面，社會上亦關注房委會因大量採用標準建築設計而令城市景觀顯得平淡，屋邨外型在某程度上亦變得單調。此外，對於一些發展受到嚴重制肘的地盤，標準設計便難以充分發揮地盤的發展潛力。為應付這些挑戰，委員在 2000 年 4 月通過 50 項提高建屋質素的改革建議時，亦同意擴大採用「非標準化」建築設計(HA 24/2000 號文件)。其後在 2000 年 8 月，建築小組委員會通過就 4 項試驗計劃推行新的採購策略，因應個別地盤特色，使用非標準化設計。

6. 基於這些新趨勢，我們建議採用靈活的建屋組合，讓房委會在制訂政策時享有更大彈性，以滿足市民的住屋需求。我們在制訂這新方案的同時，以下列 4 個政策考慮因素為依歸：

- (a) 就政策方針而言，有關建議應使房委會日後在決定單位用途時有更大彈性。建屋的組合不應再構成限制，並應該協助房委會在租住及出售單位的組合上取得平衡。

- (b) 就市場定位而言，房委會會繼續為有需要人士提供公營房屋，並根據顧客的負擔能力，制訂公營房屋的出售及租金政策。新建屋組合應體現這政策精神。
- (c) 就市場展望而言，由於政府的土地供應充足而穩定，物業價格已達致較易負擔的水平，因此，房委會在發展公營房屋時，應採取審慎的財務管理策略。
- (d) 就建屋方面而言，房委會會按照行之有效的標準大廈設計模式，並利用機械化建築技術，繼續興建公營房屋，以配合政府對公營房屋預測的需求。

## 靈活建屋組合

7. 經考慮上述因素，以及歸納房委會及小組委員會委員先前就這議題的討論後，我們認為靈活的建屋組合應達致下列 3 個主要目標：

- (a) 減低現時居屋和公屋大廈在用途上的限制，盡量提高建屋組合的彈性。
- (b) 採用的大廈設計須善用土地，並能充分發揮屋邨特色，但同時保留標準大廈設計模式與機械化建築的優點。
- (c) 繼續以市民的負擔能力為依歸，以符合成本效益和有效率的方法為有需要的人士提供公營房屋。

8. 為了消除公屋與居屋建築設計上的硬性區分，我們打算把新的房屋工程項目，按不同的發展成本，分為兩大類別。我們會在下列範疇解釋新建議將如何推行：

- 工程分類；
- 建屋組合；
- 發展藍圖及建築設計；
- 發展成本準則；
- 單位組合；
- 房屋用途；以及
- 規劃考慮因素。

## 工程分類

9. 新工程項目會按地點、安置需要、財務評估及有關的政策考慮因素，分為第一類及第二類。

(a) 第一類工程項目將是房委會的主流發展項目，以滿足 3 類住屋需求：

- 舊型公共屋邨重建計劃和政府的清拆行動所帶來的安置需求；
- 輪候冊上的公屋申請人或申請調遷的公屋租戶；以及
- 自置居所需求。

這些項目可作出租或出售用途。

(b) 第二類工程項目集中在具有高發展潛力的地點興建，並為出售單位，無須作安置用途。

## 建屋組合

10. 我們建議，在 2004/05 至 2007/08 年度期間，將第一類及第二類工程項目的比例大致定為 80:20。這組合不包括私人參建計劃，因該計劃屬代政府執行的銷售計劃。這組合每年或會按土地供應的情況作出輕微調整。在每年推展建屋計劃時，我們都會檢討這個比例。

11. 我們刻意把第一類工程的建屋量訂於較大的比例，原因有三。首先，這些工程項目讓我們有較大的靈活性應付房屋需求的轉變。這個較大的緩衝，使我們在滿足增大的租住需求時，仍可令第二類工程項目及私人參建計劃不受影響。其次，由於所有第一類工程項目均可作出售用途，並採用具地盤特色設計，因此，我們毋須興建大量出售用途的單位。再者，大多數單位的建築成本將與和諧式大廈相若，因而加強成本控制。

12. 房委會日後訂定租住及出售單位比例時，將不會受建屋組合限制。今年 1 月，委員同意以置居貸款取代部分居屋後，2004/05 年度後的公營房屋建屋量會維持在每年約 40 000 個單位，我們目前的意向，大致仍維持租住及出售單位比例為 50:50，而實際的比例，房委會稍後可根據政策需要及市場情況作出調整。由於第一類工程項目亦可作出售用途，房委會日後可靈活調節租住與出售單位的比例。

13. 新策略將由 2004/05 年度起實施，因為在 2004 年 3 月前完工的建築工程合約已全部批出。再者，在某些工程項目上，已進行的土地平整及打樁工程可能會限制了改動大廈設計的空間。

### 發展藍圖及建築設計

14. 我們日後會採用因應地盤特色的設計，按個別地盤的特點決定興建標準大廈、經修改的標準大廈或非固定標準大廈。我們亦會注入更多屋邨特色。由於標準大廈有其優點，因此會繼續沿用，但倘若這些設計未能充分發揮地盤的發展潛力，我們便會考慮作出修改或採用非標準化大廈的設計。第一類及第二類工程的建築設計，將分別以目前的和諧式及新十字型大廈為依據。

15. 同樣，第一類及第二類工程項目的裝修標準，將分別定在和諧式及新十字型大廈的水平。這標準基本上是適中並能符合顧客的期望，同時亦配合公屋及居屋工程項目的現行準則。以第一類工程而言，不論樓宇最終是租住或出售，都會採用相若的裝修工程標準。

### 發展成本準則

16. 為對新的公營房屋計劃作出審慎財務管理，策劃小組委員會為不同類別的建築設計訂出發展成本準則，該小組委員會亦會考慮新房屋工程項目的整體發展可行性。

17. 現行的成本準則將會繼續適用。至於採用地盤特色設計或非標準化建築設計的工程，我們則建議把發展成本準則訂定如下：

	<b>發展成本準則</b> <b>(以每平方米建造面積計)</b>
<b>基準</b>	
<b>第一類工程：和諧式 +5%</b>	7,110 元 (和諧一型平均價)
<b>第二類工程：新十字型 +10%</b>	8,280 元

如有充分理由需要解決地盤環境方面的限制及採用特別設計而超出上述的發展成本，我們會一如以往，根據個別情況作出考慮。訂定這些新的成本準則，目的是在採用具地盤特色設計的同時，亦能維持公營房屋計劃的財政可行性。

18. 由於我們剛開始擴大使用非標準化設計，我們會密切注意市場反應，並每年檢討成本準則。下一次將於 2001 年年中進行。

## 單位組合

19. 第二類工程項目提供 2 睡房及 3 睡房單位作出售用途。第一類工程項目則提供 1 人單位至 3 睡房單位，以滿足下列 3 個基本類別的需求：

- (a) 公屋重建計劃及清拆行動所產生的安置需求；
- (b) 公屋申請人及現居租戶的需求；以及
- (c) 減去上述(a)及(b)項需求後可供出售的單位。

因此，每項工程的單位組合將根據服務對象的需求而規劃。

## 房屋用途

20. 由於與租住及出售單位有關決策日後將與建屋組合分開考慮，新安排可使我們能更靈活訂定單位的用途。房委會可因應現行政策需要、市場情況及工程完工期改變，調整出售及租住單位的組合。由於銷售計劃所涉及的批地需時約十八個月，我們可延至建築期才決定第一類工程內的出售單位數量，而毋須如現時般要早在規劃階段便作出決定。我們必須強調，並非所有第一類工程單位最終都會作租住用途，倘置業需求殷切，我們亦會透過重置計劃、可租可買計劃及居屋計劃出售這些單位。

## 規劃考慮因素

21. 根據現行的規劃指引，租住房屋與出售房屋項目所提供的單位數目和部分社區設施有所分別。就第一類工程項目而言，我們會根據工程項目初步擬定的用途提供設施，避免在配套設施方面出現太大差別。長遠來說，我們會與有關部門商議，為第一類工程項目訂下一套標準，以便增加改變單位用途方面的彈性。

22. 總括而言，在推行新的方案後，房委會在決策上會有更大彈性以滿足市民的房屋需求，並會提供更多元化的設計。這項策略的基本運作模式如下：

	<u>第一類</u>	<u>第二類</u>
<b>建屋組合</b>	80%	20%
<b>發展設計</b>	因應地盤特色	因應地盤特色
<b>參照大廈設計</b>	以和諧式大廈或非標準化大廈為依據	以新十字型大廈或非標準化大廈為依據
<b>單位組合</b>	1人單位至3睡房單位，以配合房屋需求	2至3睡房單位
<b>終飾水平</b>	和諧式	新十字型
<b>每平方米建築面積發展成本準則</b>	7,110元 (和諧式標準+5%)	8,280元 (新十字型標準+10%)
<b>預期顧客</b>	準租戶/準購樓者	準購樓者

## 財政影響

23. 採用因應地盤特色的建築設計，會令工程發展成本輕微上升。不過，大部分新建大廈均會以標準建築模式為基礎，因此對整個房屋發展計劃的財政影響有限。第二類工程項目亦只會佔總建屋量的20%左右，較現時工程發展成本較高的居屋發展計劃所佔比例小。

24. 因應地盤特色的建築設計更能發揮土地的發展潛力，物業價值方面，亦會比固定標準設計帶來較佳回報。我們會按照現行做法，把財務可行性評估提交策劃小組委員會審批，就每個工程訂定最佳設計。

## 公眾反應及公布事宜

25. 具地盤特色的建築令公營房屋的設計更多元化，應會受市民歡迎。建造業及有關的專業人士亦會因可以更多參與公營房屋的設計及建造工作，而支持這項建議。

26. 這項建議曾引起一些誤解，認為房委會會開始興建豪華單位，並只將 20% 的公營房屋作出售用途。我們會向市民解釋，新的方案純粹涉及建屋組合方面的轉變，目的是讓房委會在決策上享有更大彈性。這些轉變與房委會日後訂定租住及出售房屋數量的政策是兩回事。此外，這些新單位的終飾將維持在現行水平。新建議會有以下的好處：

- (a) 房委會可採取更靈活的建屋組合，以配合房屋需求的轉變。
- (b) 公營房屋的設計更多元化，市容更添姿彩。隨着新屋邨建立較鮮明的特色，公營房屋的標籤效應亦會逐漸退減。
- (c) 建屋用地的發展潛力可以充分發揮，而公營房屋的價值亦會提升。

## 未來路向

27. 上述建議撮述了年內審議過的各項新措施，以制定更靈活的建屋組合，而策劃小組委員會亦已在 2000 年 9 月 14 日通過把建議提交房委會審議。如委員批准，我們會根據這方案，把各項新工程分類，並制定有關的推行細則。

## 提交討論

28. 請委員在 2000 年 11 月 16 日的房委會會議上，通過如上文第 9 至 22 段所述，由 2004/05 年度起採用靈活的建屋組合。

檔號：HD(CR)2/38/201

日期：2000 年 11 月 9 日