

首批四個招標簡約公屋項目

元朗攸壘路



預計單位數目：約2100個

屯門第3A區



預計單位數目：約1900個

牛頭角彩興路



預計單位數目：約2300個

啟德世運道



預計單位數目：約10700個

「簡約公屋」九成坐落市區及屯門

首批四項目明春招標 技術價格評分各半

「簡約公屋」首批四個項目將於明年首季招標，房屋局副局長戴尚誠表示，項目將採取「雙信封制」招標，技術與價格各佔一半評分，非政府機構及物業管理公司可獨自投標或合作投標，惟須在合約中寫明主要負責人；合約亦會要求機構有一定物業管理及社福服務經驗，在項目結束時協助居民尋找住所等。

戴尚誠又指出，九成「簡約公屋」位於市區或屯門區，交通都很方便，即使是偏遠項目政府會提供交通及配套設施，相信入住率可近乎爆滿。

大公報記者 王亞毛



▲戴尚誠表示，「簡約公屋」項目將採取「雙信封制」招標，技術與價格各佔一半評分。大公報記者王亞毛攝

政府計劃未來五年興建約三萬個「簡約公屋」單位，首批項目包括元朗攸壘路、屯門3A區、牛頭角彩興路，以及啟德世運道項目。房屋局副局長戴尚誠日前接受專訪時透露，首批四個項目將分成六份合約招標，當中啟德項目規模較大，將提供10700個單位，故會拆分為三個營運合約，每個合約管理約3000多個單位，另外三個項目各約2000個單位，會各有一個合約。戴尚誠預告，明年首季將陸續展開招標工作。

倘聯營須標明主要負責人

戴尚誠表示，政府正在預備標書，將在各項目入伙前約半年確定好營運機構，之後由中標營運機構根據既定標準處理申請、約見申請者，及核實資料，「在營運前我們就已經可以派到單位給有需要居民，讓他們入伙前就知道可以入住哪個單位。」

房屋局於上月25日舉辦「簡約公屋」簡介會，向有意投標的機構簡介計劃和招標流程。戴尚誠表示，房屋局持開放態度，不同政府機構（NGO）及物管公司可以自由

選擇獨自投標，或以合作形式投標。他說，簡介會當日有幾十間NGO及物管公司參加，大部分都表示有興趣參與「簡約公屋」營運，有機構甚至即場「組隊」。

戴尚誠強調，整個營運管理是由政府主導，而營運機構則可以是單一公司或機構主導，或組成聯營公司，參與投標，但一定要分工清晰，並在合約中須標明主要負責人。

評標方面，房屋局將採用「雙信封制」，計標書分為技術和價格建議書兩部分，各佔50%，戴尚誠表示，希望在找到最合適的機構之餘，亦能以最合理、物有所值的價錢請到服務營運商。

營運合約以三年為基本

當中技術評分主要看三方面經驗，包括組務、物業管理以及社會服務。租務即在宣傳、招租、入伙等安排；物業管理包含清潔、維修，新租戶入住前的翻新工作，以及負責高層項目的電梯、消防系統等；社會服務則包含合約中建議提供的社會服務及配套，例如自助洗衣服務，對附近沒有零售的

項目，可能須提供便利店、小型超市等。

「在簡約公屋項目完結時，營運機構亦要協助居民遷出，包括幫助尋找住所，或中途增加其儲錢能力，這樣住戶在搬走時，無論是上樓，或是搬至其他住所，都有一筆錢可以儲到，幫他們遷出。」戴尚誠表示，相關社會服務都會在標書中列明並建議機構提供。

戴尚誠表示，營運機構除租金收入外，還有政府提供的一筆營運費用，該費用會根據入住率的上下浮動作出相應調整，他舉例，若以入住率85%作為基礎，上下浮動超出5%水平，營運費用會相應作出補貼或扣減，「每次新住戶入住前須將單位翻新，入住率可能會有一至兩個月臨時跌低，租金收入會減少，可能會影響服務提供，我們就會按比例補給他們租金減少的部分，令其收入保持穩定。」

「簡約公屋」在營運合約會以三年為一個基本年期，戴尚誠表示，政府將根據營運機構的表現作出評核，達到一定表現標準則可有機會延長兩年，達到五年的營運期限。

彈性調節

「簡約公屋」部分項目位處較偏遠地區，有擔心項目或因交通不便影響入住率，房屋局副局長戴尚誠指出，九成「簡約公屋」位於市區或屯門區，至於較偏遠項目則會提供交通及配套設施。他又說，「簡約公屋」與過渡屋是相輔相成，當兩者都能提供較多單位時，過渡性可運用其調節機制，幫助更多居住在不適切住房或有迫切需要住房的人士。

偏遠項目提供配套設施

戴尚誠表示，現時有大批輪候公屋三年以上的人士，劏房居民亦有近11萬戶，當中約一半有申請公屋。「簡約公屋」有九成單位是在市區或屯門區，交通都很方便，至於位置比較遠的元朗和蓮塘項目，政府會提供交通及配套設施，相信入住率可近乎爆滿，「可能不同人有不同考慮，我們見到很多輪候公屋的都是退休人士，有一些是長者，他們的需要與在市區返工的人不同，相信簡約公屋可以為不同需要人士，提供不同選擇。」

早前部分位於偏遠地區的過渡性房屋項目入住率未達理想，政府曾將申請入住條件放寬，將甲、乙類人士比例由8:2放寬至6:4，允許更多居住在不適切住房或有迫切需要住房的乙類人士申請。被問到若「簡約公屋」入住率未如理想，會否在入住條件上提供一定彈性，戴尚誠認為，過渡屋與「簡約公屋」相輔相成，過渡性房屋本身有一個調節機制，可以照顧到未輪候公屋或輪候不足三年的人士，「當有較多過渡性房屋出現，或整體簡約公屋和過渡性房屋有能力接收更多的話，我們可以利用這種調節，由過渡性房屋接收更多乙類人士。」

戴尚誠續指，現時位於市區的過渡性房屋項目入住率已超過97%，屬於長期爆滿，而新界區亦有很多項目已經爆滿，例如同心村項目已超過八成多，江夏圍第一期達到八成多，第二期也已經超過七成。

戴尚誠認為，提供的房屋數量恰當，可以照顧到不同人士的需要，對於部分因地點問題而選擇劏房的人士，亦尊重他們自己的決定，但現在的過渡性房屋和「簡約公屋」是為他們提供了一個理想的選擇，相信會選擇的人愈來愈多。

大公報記者 王亞毛

簡約公屋與過渡屋相輔相成

旺角六休憩空間打造智慧健身公園

【大公報訊】市建局2021年完成「油麻地及旺角地區研究」（「油旺研究」），並於早前在旺角山東街一帶開展兩個重建項目。市建局行政總監韋志成昨日在網誌表示，市建局計劃將項目附近六個零散及小型的休憩空間一併活化，工程會循三方面提升公園的用途和效益，包括參考內地的「智慧公園」，加入室外智能健身器材，記錄心肺功能等數據，再傳送至使用者手機。活化工作預計明年上半年展開，四年內分階段完成。

韋志成表示，旺角區有大約20個小型休憩空間，零散分布在高樓林立的小區內，部分位置隱蔽，難以吸引居民使用，一般使用者亦不多；部分空間內附設兒童遊樂和長者健身設施，但種類欠多元化。

活化後會重新分配和協調六個公園的功能及提升設施，其中面積相對較小的廣東道／奶路臣街休憩處，以及新填

地街／奶路臣街休憩處，活化後將以休憩及社交為主；鄰近面積較大的地土道街休憩公園，現已設有羽毛球場，活化後會增添玩樂元素，在設計上兼容舉辦其他不同類型的

「城市運動」，地土道街休憩公園的出入口則會擴闊並打通至山東街和地土道街交界，加強該休憩設施的可達性，得以充分利用。

健體數據傳送手機

韋志成續指，會參考內地如北京、深圳等城市「智慧公園」的概念，研究將適用的智慧元素，加進部分康樂及健體設施，提升使用體驗，並藉此推廣健體運動普及；市建局團隊亦汲取九龍城應用「融合策略」的經驗，適時以「地區營造」手法凸顯旺角區的特色，為毗鄰公園的大廈業主提供資助。

韋志成期望，可通過上述解說，令社會對市建局如何以整全的市區更新策略，落實「油旺研究」建議的市區更新工作，有更全面的理解，避免以狹隘的目光，將更新藍圖的建議視作單純進行折樓重建的計劃。



活化歷史建築夥伴計劃 擬精簡程序

【大公報訊】發展局的活化歷史建築夥伴計劃已推出六期，共22幢政府擁有的歷史建築被納入計劃。

發展局局長甯漢豪昨日在網誌表示，政府現正就「活化歷史建築夥伴計劃」進行全面檢討，將會精簡申請程序及為營運機構提供更到位的支援，並會諮詢保育歷史建築諮詢委員會的意見，目標是在今年內落實執行優化措施。

甯漢豪提到，早前出席「何東夫人醫局・生態研究中心」的開幕儀式，見證1933年

落成「何東夫人醫局」，活化成生態研究中心。

她感謝各方多年來的支持，讓歷史建築得以保育和活化，期望將來有更多有熱誠的營運機構參與，為公眾帶來更多優質的活化項目。

文物保育辦提供技術支援

文化保育專員蔣志豪表示，活化歷史建築作現代化用途，同時保留其重要文物價值，並不容易，例如活化後的歷史建築必須

符合現行的消防及建築物條例以及無障礙通道的要求。由於歷史建築物多數在有關條例實施前已建成，所以活化項目須作一些大規模的改動及加建，文物保育專員辦事處會提供一站式技術支援，在有需要時協助獲選機構向相關部門查詢及跟進。

蔣志豪以何東夫人醫局為例，指辦事處協助聯繫水務署於何東夫人醫局附近街道加建消防龍頭，又聯絡消防處以提供建議。最後將消防裝置設於新建的副樓，消防水缸放在地底，以減少對歷史建築外觀的影響。

大坑西新邨重建 居民促「一屋換公屋」



大坑西新邨重建 居民促「一屋換公屋」

【大公報訊】記者黃珏強報道：平民屋宇本月初宣布大坑西新邨重建遷置安排，「大坑西邨居民權益關注組」和「大坑西新邨八座居民重建網絡」召開記者會，重申要求「一屋換公屋」，認為回遷方案有違城規會「妥善安置」的要求，期望房屋局立即介入。

平民屋宇為合資格住戶提供兩種遷置安排，包括永久遷出及「先遷出 後回遷」，並分別提供津貼。住戶需於8月2日前接受安排，並於明年3月前遷出，否則視作放棄遷置權利，並於今年12月前遷出。大坑西邨居民權益關注組主席歐陽潔珍表示，邨內住戶多為長者，無能力「一搬再搬」，而回遷津貼容易超出社會福利限額，有損領取福利援助的住戶權利，認為「一屋換公屋」可避免居民顧慮。民興樓互委前主席王碧娟指出，平民屋宇未全面公布回遷安排詳情，未說明遷出五年後是否可獲租金津貼，亦未說明居民需再通過審查才能回遷，亦無指明能否必然回遷，居民疑慮被「賣豬仔」。她又認為，租金津貼只可負擔到區內的劏房租金。

房屋署：會對輪候公屋者不公

房屋署回應媒體表示，使用公屋資源安置大坑西新邨居民，對輪候公屋的人士不公。又指出，重建計劃有足夠單位可讓合資格的租戶回遷；當局亦得悉平民屋宇向合資格租戶提供回遷方案，及過渡期間提供特惠津貼及協助，因此不宜亦不應使用公屋資源安置大坑西新邨居民。

平民屋宇發言人回應稱，相信租戶支援及回遷安排「合情、合理」，表示會繼續積極解說，釋除疑慮。平民屋宇亦表示，將於日內安排駐邨社工隊，為有需要的租戶講解過渡性房屋申請須知及寫推薦信。