

設計以人為本 添休憩遊樂設施 公屋升級增市民幸福感



安居樂 3

最近，房委會決定，為新落成的公營房屋，制定幸福指引設計。「幸福號」不斷落區，到不同的公共屋邨收集居民意見，凝聚社區參與，改善屋邨的環境及設施，讓居民獲得幸福感。房委會的相關改革從千禧年開始，公屋及居屋的項目採用非標準化設計，以人為本，加入環保元素；裝置再生能源系統、設計及規劃時採用微氣候研究，綠化公屋；善用空間增設休憩及遊樂設施，令到市民安居樂業。

大公報記者 李雅雯（文） 鄧浩明（視頻）

2000年，房委會轄下的公屋及居屋項目，開始採用非標準化的設計，以微氣候研究為基礎，促進可持續發展，配合個別地理環境及地區特色，地盡其用，令公營房屋設計邁向多元化。前房屋署副署長馮宜萱指出以前開發新市鎮，有一大片土地，可興建標準化樓宇；但當地並非方正，形狀不規則，便不能興建標準化樓宇，而要用非標準化設計，使用如積木的單元，組成一幢樓宇，在不同地勢都可發揮得淋漓盡致。

1993年至1999年期間因應重建計劃，舊油塘邨廿三座舊式公屋陸續清拆重建，整個油塘區的重建計劃配合港鐵將軍澳支線，把油塘站工程，連同附近的新油塘邨、油麗邨、高超道及鯉魚門邨幾個大型項目一併發展，用有蓋行人道和商場，將整個區域連成一體，而當年新落成的油麗邨加入建築師的新設計、新思維。馮宜萱指出他們研發V型聚水器以確保形成水封，讓病毒不能傳播；第五期的油麗邨設置太陽能板收集能源用於大廈的公共空間。

採微氣候研究 達最佳通風效果

2004年起所有屋邨或屋苑的規劃和設計用微氣候研究，讓布局形成最佳的通風效果，即是樓與樓之間的間距有

足夠的通風廊。前身是舊油塘邨的第十七、十九至廿一座的「大本營」，是房委會旗下最大的購物商場。大本型的建築設計，引入前瞻性的環保設計，房屋署高級建築師鍾錦財介紹大本型安裝了一套嶄新的混合式通風系統，在商場外圍探測室外溫度、濕度及風速，當這些數據符合人體的舒適要求時，這套玻璃窗系統就會自動打開，從而產生對流風的效應，減省冷氣，節省能源。大本營使用物聯網科技，成為房委會日後廣泛應用科技的基礎。

落區收集意見 助製設計指引

60年代初入伙的蘇屋邨，是房委會歷史最悠久的公共屋邨之一，2006年分期清拆，2011年展開重建工程，2016年入伙。新蘇屋邨共有14座非標準設計住宅大廈，前房屋署助理署長、蘇屋邨總建築師陸光偉指出在兼顧重建和保育下，保育了舊式建築楓林樓的地下及一樓，並保留金漆招牌、小白屋、壁畫亭，合稱蘇屋三寶；在規劃時參考微氣候研究，樓宇編排座向時考慮日照和風的路徑，以達到屋邨空氣流通，日照充足。

新蘇屋邨另一特色是緊密連接，陸續指全部蓋有很多行人通道、升降



掃一掃有片睇



所以邨內有很多有蓋行人通道



▲蘇屋邨重建兼顧保育，保留了有「蘇屋三寶」之稱的金漆招牌。
《安居系列》視頻截圖

▲重建後的蘇屋邨另一特色是緊密連接，全部蓋有很多行人通道、升降機、行人天橋及扶手電梯，形成四通八達的網絡。
《安居系列》視頻截圖

駿洋邨12天「變身」檢疫中心

靈活變通

2020年初新一波疫情在香港爆發，患者或須隔離人士眾多，位於火炭的駿洋邨原定於同年2月入伙，被緊急徵用成為隔離設施，於是房委會爭分奪秒，與時間競賽，在12日內將原本的公屋單位改建成為符合防疫要求的檢疫中心。

「當時我記得好緊急，部門一收到通知，基本上第二天就要開工。」房屋署高級屋宇裝備工程師黃國強說，房屋署署理總建築師梁喜蓮亦表示房署與衛生署、物流署等多個部門通宵開會討論在十二天前將駿洋邨「變身」檢疫中心，研究需添置的設施：「有什麼設施需要呢，其實大家都是摸住石頭過河。」

駿洋邨有5座共4800個單位，房署要在12日內將公屋邨「變身」為檢疫隔離中心，靠的是群策群力：「我們要搬幾千張床上樓，第一沒有這麼多工友，原因當時無論付幾多錢都沒有工

人願意到駿洋邨，房署的同事好好，我們幾十個同事不顧工作危險，合力搬床、搬小家電到每一個單位，拆開包裝安放好，我其實好感動。」梁喜蓮說。

房委會日以繼夜工作要應付各種突發事件之餘，還要面對來自等待入伙居民的壓力。梁喜蓮解釋因駿洋邨已經派出上樓通知書給租戶，很多準居民很盼望可以盡快「上樓」。梁喜蓮說當時房署職員以一人一信將要延遲入伙一事，通知居民，並增設一條24小時熱線給居民查詢。

日以繼夜 8周還原公屋單位

當駿洋邨完成檢疫中心的任務，房委會又要立即面對另一個挑戰，就是要盡快還原所有公屋單位，黃國強憶述本來須要6個月時間還原，房署只用6至8個星期，日以繼夜七天工作，將檢疫中心還原為公屋盡快讓市民上樓：「這個項目少了任何一個同事都不能完成，讓我感受到團隊精神的重要。」

「簡約公屋」營運招標 非價低者得 房屋局：設績效指標及賞罰機制



【大公報訊】記者易曉彤報導：位於元朗攸樂路的首個「簡約公屋」項目現正進行營運及管理服務合約招標，4月19日截標，預料7月有結果。

房屋局表示，招標將採用「雙信封」，技術與價格比重各佔一半，非價低者得；合約亦會為營運機構制定一系列關鍵績效指標，有賞有罰，自動轉賬交租率達九成、入住率達標會有獎賞，最高可獲服務費額外8.5%獎金，但若入住率或服務要求不達標，則可能會扣減服務費。房屋局透露，已有數十個組織想看標書，預期有不少組織有興趣投標。

為解決房屋問題，政府提出未來幾年將興建3萬個簡約公屋單位。首個「簡約公屋」項目位於元朗攸樂路，提供約2100個單位，預計明年第一季入伙。

營運機構需提供社會服務，包括幫助居民融入社區、求職支援、對老人和殘疾人士的支援，以及對兒童的教育和轉學支援等，並提供適當和足夠的地區老人護理和兒童日託中心等。營運機構亦需在項目指定位置經營冷凍食品店，南北兩邊均需提供

首個簡約公屋資料

- 位於元朗攸樂路
- 提供約2100個單位
- 租金740元至1420元
- 預計2025年第一季入伙
- 3月1日招標，4月19日截標
- 將提交中央投標委員會核准建議標書，目標7月份公布中標者
- 營運合約期包括四至九個月的「前期管理期」及五年的「營運期」

資料來源：房屋局

▲第一個「簡約公屋」項目早前舉行動土禮，多名官員出席並參觀。

洗衣店及便利商店。

房屋局副局長戴尚誠表示，投標者必須是非政府機構或持有物業管理公司牌照的機構，可獨立投標或合作投標，遞交標書時須表明誰為主要負責人，「我們希望選出在技術上最合適可行、價錢上最物有所值的機構。」

第二季公布申請資格

住戶的租金會直接繳交政府，投標者毋須考慮租金變化或調整所帶來的不確定變數。此外，房屋局會制定一系列關鍵績效指標，每月監管營運機構的服務表現，涵蓋住戶管理、物業管理、清潔服務、保安服務、社區服務及社區服務；以及會每三個月進行一次「住戶滿意度問卷調查」，評估住戶對營運機構提供服務的滿意度。如發現營運機構表現不達標，營運費用便會按

合約作出相應調整。

合約設有賞罰機制。房屋局副秘書長（特別職務）王明慧表示，如營運機構能成功游說超過九成住戶使用自動轉賬交租，會額外提供服務金的1%獎勵；項目明年第一季入伙後，年中的入住率達85%亦會有獎勵，但一年後指標或會提高至九成，預期最高可獲得7.5%獎勵。至於罰款方面，若入住率未達到85%要求，會被扣除相應百分比的服務費，但亦會結合數十個績效指標進行不同程度的扣減。政府每月計算和支付營運機構服務費，亦會審視五年的綜合物價指數，每年合理調整服務費。

簡約公屋會在第二季公布申請資格和詳情，房屋局會主動發信給輪候公屋三年或以上的申請者。王明慧預期，攸樂路項目租金具吸引力，並不擔心入住率。

曾出席去年簡公會的社區組織協會副主任施麗珊昨日向《大公報》表示，她建議簡約公屋可先優先給輪候公屋三年或以上的人士申請，但如在入伙前仍有剩餘申請人，可放寬至乙類申請人，確保入住率，亦可增加申請者在同區上公屋的機會。



▲首個「簡約公屋」項目位於元朗攸樂路，提供逾二千個單位，預計明年第一季入伙。

馬會捐30億 建首個流行病電子系統

【大公報訊】記者秦英偉報導：馬會和公益慈善研究院昨日共同宣布三份合作文件，以支持行政長官李家超在2023年施政報告中公布，由馬會撥款30億元支持的一系列加強本港防疫準備，並強化與大灣區聯防聯控的政策措施。

三項具體措施包括：預防及監測新發傳染病；加強應對疫情的準備能力；以及針對新發傳染病作研究和應急準備。

國家衛健委與馬會合作

三份文件分別為《國家衛生健康委員會與香港賽馬會關於國家衛生健康人才能力建設項目合作備忘錄》、《國家衛生健康委員會與香港賽馬會關於衛生健康高端人才獎學金項目合作框架協議》和《香港特別行政區政府醫務衛生局與香港賽馬會本地傳染病預防及應對項目合作備忘錄》。行政長官李家超和國家衛生健康委員會副主任雷海潮昨日在北京見證簽署儀式。

助灣區疫情防堵

馬會又表示，這30億元捐款亦包括支持於去年11月宣布成立的「香港賽馬會環球衛生研究院」全球總部，將最先進的疫苗及轉發技術落戶香港。



▲行政長官李家超和國家衛生健康委員會副主任雷海潮，昨日在北京見證簽署儀式。

醫務衛生局局長盧寵茂昨在簽署合作文件儀式上致辭說，必須有居安思危的意識，為將來可能出現的新發傳染病作好準備，「與其救火，不如防火」。香港賽馬會的慷慨捐款，將有助香港築起一道更穩固的傳染病防火牆。

盧寵茂表示這次的捐款有三個「第一」：第一個「第一」，第一次由香港行政長官牽頭、中央支持、賽馬會出資的醫療衛生項目；第二個「第一」，這次10億元捐款是政府醫療衛生部門收到的最大一筆捐款；第三個「第一」，透過這次捐款，香港將第一次建立一個綜合流行病電子管理系統。

樓市調控收放自如



透視鏡 蔡樹文

財政司司長陳茂波昨日再次回應「撒辣」問題，重申政府會掌握土地供應權，密切觀察樓市，確保住宅樓宇供應充足，以往「捱」樓價飛升的情況不會再出現。他特別提到2007年至2016年本港樓價上升兩倍，當時政府停止造地、基建投入不足、土地供應不足，只能「呆望」樓價上升，強調今時今日政府不會容許有關情況再出現。

樓市「撒辣」後，外界關注可能引起樓價急升問題，這些都是老生常談，純屬猜測，市場發展誰能說得準？但無論後市如

何，政府都是留有後着，不會過分干預，亦不會坐視不理。近日官員言論傳遞了兩個重要訊息，首先，政府仍可透過稅收作為調控措施，其次，政府會從源頭上透過土地供應調節樓市。

利用土地供應調節樓市，道理就如控制麵粉供應量，實現麵包價格穩定。當前政府全力發展的北部都會區，為樓市提供穩定的短、中期土地來源，交椅洲人工島項目為香港提供中、長期土地來源，充足的潛在供應對樓市、對市民都是一顆定心丸。

現屆政府吸取了經驗教訓，樓市調控政策收放自如，目的都是為了保持樓市健康發展。