



簡約公屋標書擬設指定入住率

若定85%為基礎 入住率低於80% 政府按差額補回租金

為紓緩香港的住屋問題，現屆香港特區政府提出「簡約公屋」概念，首批4個項目預計未來兩三年起逐步落成，房屋局正籌備招標首批項目的營運合約，並會採取對技術和價格分別作出評估的「雙信封投標模式」，技術與價格評分各佔50%。房屋局副局長戴尚誠日前在接受香港文匯報訪問時透露，為保障機構的營運費用，以免入住率影響其營運持續性，將會設置調節機制，即投標書擬設指定入住率，「若以85%為基礎，入住率低於80%時，政府會按差額向機構補回租金。」招標工作將於明年首季陸續進行，並會於項目入伙前確定營運機構，相信有充足時間做好房屋編配工作。

◆香港文匯報記者 郭倩

特區政府計劃在5年內興建3萬個「簡約公屋」單位，今年3月獲財委會通過首期149.1億元撥款申請，估計總營運開支約為25億元，房屋局早前已舉辦公屋簡介會，向有意營運的機構講解項目和招標細節。戴尚誠日前接受香港文匯報訪問時指出，明年首季率先就元朗攸樂路項目進行營運招標工作，其他項目亦陸續在明年第二季推出招標，啟德世運道項目則預計在2025年首季招標（見表）。

當一批居民遷出 機構需翻新單位

戴尚誠表示，有意營運的機構分為非政府機構和物流管理公司兩類，標書會採取分為技術建議書和價格建議書的「雙信封投標模式」，兩者評分各佔50%，「在技術建議書上，我們會根據投標機構的經驗和所建議的服務去衡量，服務可以分為租務、物業管理和社會服務三方面去考慮。」

他指出，租務方面的工作包括租務宣傳、收租等工作，物業管理方面則包括清潔、保安和維修，「維修不單是日常維修，還包括翻新單位，當一批居民遷出時，需要對其遷出的單位進行一次翻新。」

助居民增儲蓄力 搬出時有存款生活

在社會服務方面，他指自助洗衣服務是基本要求，同時還包括社福、餐飲服務、零售服務等。在居民遷入與遷出時所提供的社會服務更是重要一環，「居民遷出時的社會服務尤其重要，當租約要完結時，機構需要協助居民遷出，例如幫忙找居所，甚至中途幫助他們增加自理能力和儲蓄能力，讓他們在搬出時能有一筆存款支撐生活。」

戴尚誠指出，機構在投標時，可獨立投標亦可選擇與另一機構合作投標，而在上月下旬的招標簡介會上，不少機構都對項目興趣濃厚，「簡介會上各有十多間非政府機構和物管公司出席，大部分均表示有興趣，更有機構即場已經找好拍檔。」至於最終的營運責任，他說：「這個項目一定是由政府做主導，招標是請機構幫助政府辦事，而在合約裏，如果是聯合投標的情況，亦會有一個為主要負責人，相信分工是清晰的。」

被問到有機構擔心入住率的波動或會影響營運費用的問題時，戴尚誠表示會設立調節機制以保障機構的營運費用，「例如以85%入住率作為基礎，以5%作為合理浮動水平，倘若入住率低於80%時，政府則會按差額補回該部分的租金；但如入住率超過90%亦會相應的扣減營運費用，因為將租金和營運費兩筆錢加起，達到入住率的基準數已經能營運整個項目。」然而，他對「簡約公屋」的入住率非常有信心。

「簡約公屋」首批4個項目分別位於元朗攸樂路、牛頭角彩興路、屯門第3A區和啟德世運道。戴尚誠指出，除了啟德世運道項目分開3份營運合約簽訂外，其餘3個項目均只會由一份合約營運，「啟德世運道項目非常大，有超過1萬個單位，所以要分開三份合約，平均每3,000個單位一份合約。」在營運合約期限方面，他指3年是基本合約期限，政府每年會看機構的表現，然後進行評分，「如果表現達到標準、符合要求，則會考慮延期2年至5年。」



▲戴尚誠透露，為保障機構的營運費用，以免入住率影響其營運持續性，將會設置調節機制。
香港文匯報記者 曾興偉 攝



▼房屋局早前舉辦「簡約公屋」營運簡介會。資料圖片

「簡約公屋」小資料

投標技術評分準則

租務	租務宣傳是否到位、處理申請入住程序是否及時、收租管理是否妥當等
物業管理	清潔度、保安效果、日常維修安排是否合理、翻新設計是否合理等
社會服務	是否包含自助洗衣服務、理髮店、餐飲店、便利店、幼兒服務、就業培訓、理財課程等

首批「簡約公屋」項目時間表

位置	單位數目	預計最早完工日期	預計投標日期
元朗攸樂路	約2,100個	2025年第一季	2024年第一季
屯門第3A區	約1,900個	2025年第四季	2024年第二季
牛頭角彩興路	約2,300個	2025年第二季	2024年第二季
啟德世運道	約10,700個	第一期： 2026年第一季 第二期： 2026年第四季	2025年第一季

申請條件

輪候傳統公屋三年或以上的人士入住，以家庭為優先

資料來源：房屋局 整理：香港文匯報記者 郭倩

戴尚誠：不會「搶走」過渡屋潛在「客戶」

香港文匯報訊（記者 郭倩）早前有營運過渡性房屋的非政府機構擔心「簡約公屋」的大量興建，會在一定程度上影響過渡性房屋的入住率，因兩者的受惠對象雷同，即目標群體均是輪候公屋3年以上人士。對於此憂慮，房屋局副局長戴尚誠表示，「簡約公屋」和過渡性房屋兩者是相輔相成，無須擔心「簡約公屋」會「搶走」過渡性房屋的潛在申請對象，「過渡性房屋的申請者分為甲、乙兩類，甲類是指正在輪候公屋的人士，乙類是指因在港未滿7年、未有資格申請公屋而又住在不適切居所的人士，過渡性房屋會較多照顧乙類申請人士。」

他續說，目前選址在市區的過渡性房屋，甲、乙類申請者的配額比例一般為八比二；而在新界區的過渡性房屋，甲、乙類配額比例已放寬至六比四，「如果過渡性房屋有能力再接收更多住戶，未來會盡量增加乙類配額，比例可以繼續調節，再收多一些乙類人士。」

料兩者入住率都會很高

他並指出，為增加入住率，過渡性房屋亦會放寬給輪候公屋不足3年的人士申請，「其實目前輪候公屋3年以上的人士都比較多，居於劏房的11萬戶中有一半都正在輪候公屋，相信

過渡性房屋和『簡約公屋』的入住率都會很高。」

針對選址偏遠的「簡約公屋」配套設施上，他指其實離市區較遠的只有位於新界元朗和蓮塘兩個項目，但該兩個項目本身都提供了便利店、食肆、理髮店等配套設施，且會有交通接駁至港鐵車站。

他續說，該兩個選址主要是針對退休人士和長者，「我們會因應不同需要的人士提供不同的選擇，退休人士和長者沒太多頻繁往返市區的需要，因此即使是位處偏遠地區，對入住率也很有信心。」

普門基金：無論盈虧 一定競投

香港文匯報訊（記者 郭倩）房屋局早前就「簡約公屋」的投標相關事項舉行簡介會，反應相當熱烈。普門基金主席李月民昨日在接受香港文匯報記者訪問時表示，對「簡約公屋」項目的投標興趣濃厚，並指對選址偏遠的項目更感興趣，「我們會重點競投選址偏遠的項目，因為競爭者可能會少一些，中標把握更大。」他指作為非牟利機構，有責任幫助政府為基層提供住屋，「盈利不是主要考慮因素，現時我們營運的過渡性房屋項目『普綠軒』亦填了不少錢，所以無論賺或虧，都一定會競投。」

對於房屋局提出為保障機構營運費用設立的調節機制，李月民深表贊同，「有了調節機制，在入住率偏低時能得到政府的租金補貼，壓力會大

大減少。」他表示，計劃聯合一間物管公司一同營運，「物管公司更專長做日常維修、水電裝置等，我們就會專注於社會服務。」

在社會服務方面，他指如果未來能營運「簡約公屋」項目，除了保障居民衣食住行之外，還會提供託兒、職業配對、兒童興趣班等服務，「相信營運過渡性房屋的社會服務經驗同樣適用於『簡約公屋』。」

九龍樂善堂倡向基層多宣傳

九龍樂善堂總幹事劉愛詩同樣表示，對「簡約公屋」項目十分有興趣，「如果有營運費用的調節機制，不用機構補貼租金，相信支援會比現時營運過渡性房屋多很多。」對於不同選址的項目投標意向，她說：「選址偏遠的項目不一定意味入

住率會很低，因為我平時都有接觸不少居於劏房、天台和鐵皮屋的人士，他們不是不願意申請選址偏遠的過渡性房屋，只是沒有充足的資訊知道可以申請。」

她認為，只要宣傳到位，讓更多居於不適切居所的基層市民獲得資訊，選址偏遠的「簡約公屋」也會受歡迎，「而且就算地方偏遠，那裏的配套設施也是完備的，不會影響居民的日常生活。」

她續說，在社會服務方面，會提供培養親子關係、促進鄰里關係等活動，「如果是在市區的項目，就業培訓服務就未必需要那麼多，但如果在市外，那麼就業配對都會提供。」

除此之外，她指當住戶遷出時，也會提供幫助讓其尋找其他房屋的支援。

大坑西邨居民團體促取消接受回遷方案限期

香港文匯報訊（記者 吳健怡）石硤尾大坑西邨將重建，負責管理的香港平民屋宇有限公司早前宣布回遷方案，要求住戶8月前簽署接納「先遷出、後回遷」安排，否則視作放棄遷置權利，不同意方案的居民最遲今年12月遷出，較同意方案的居民早3個月要搬遷。大坑西邨居民權益關注組昨日舉行記者會，表示已收集約230名居民簽名，要求平民屋宇取消簽署接受方案的限期，批評其未盡妥善安置責任，強迫居民搬出是不道德，並要求政府介入，提出「一屋換公屋」等安置訴求。

「大坑西邨居民權益關注組」和「大坑西邨八座居民重建網絡」昨日指出，平民屋宇未回應居民提出以居住單位換公屋單位的訴求，亦未有全面公布回遷安排詳情，包括重建小冊子沒有說明租金津貼訂定準則等。

民興樓互委前主席王碧娟指出，平民屋宇上一屆居民會中才透露重建完成後，居民須再通過審查才能回遷，質疑居民被「賣豬仔」，「數字上只有約六成七居民符合回遷資格，但又要讓你看查，五年後這些居民能否回來居住，那把尺任他搬和畫。」

重建安置方案包括租金津貼，四人家可獲共81萬元津貼。王碧娟表示若接受方案，領取租金津貼遷出，津貼或超出資產限額，領取政府津貼的住戶有機會失去政府津貼，且平民屋宇擔供的租金津貼，大概只可負擔石硤尾區內劏房租金。

盼何永賢介入 倡「一屋換公屋」

關注組促請房屋局局長何永賢介入事件，並提出「一屋換公屋」訴求，讓居民遷入公屋，重建後邨

內預留的回遷單位則交政府自由分配。大坑西邨居民權益關注組主席歐陽潔珍表示，邨內近七成居民是70歲以上長者，無法承受一搬再搬，「大坑西重建好不如交給政府。」

平民屋宇則強調，提出的租戶支援和回遷安排合情、合理，本月初公布方案以來收到租戶積極回應，會繼續積極解說以釋除疑慮。

另外，平民屋宇已和部分過渡性房屋營運團體溝通，將於日內安排駐邨社工隊為有需要租戶講解申請須知，並為有需要租戶寫推薦信。

房屋局：不宜用公屋資源安置

房屋局回應指出，大坑西邨是私營出租屋邨，平民屋宇作為地政承批人，有責任妥善安置受重建影響的現有租戶。此外，現時公屋申請人數眾多且不



◆石硤尾大坑西邨將重建。

香港文匯報記者郭木又 攝

斷增加，若使用公屋資源安置大坑西邨居民，將對輪候公屋人士造成不公，而在平民屋宇和市建局的重建計劃下，有足夠單位讓合資格租戶選擇重建後回遷，平民屋宇亦向合資格租戶提供回遷方案和在過渡期間的特惠津貼和協助，故政府不宜亦不應使用公屋資源安置大坑西邨居民。