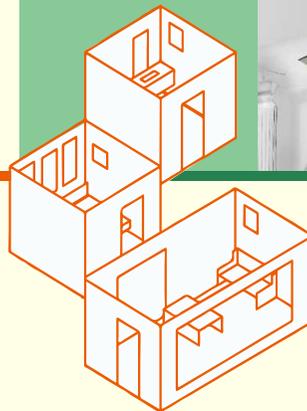


# 簡約公屋 - 營運及管理

## 簡約公屋



中華人民共和國香港特別行政區政府  
房屋局  
Housing Bureau  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region  
of the People's Republic of China

# 1 「簡約公屋」的目標

- 為填補短期公營房屋供應不足的缺口，盡快改善居住於不適切居所的市民的生活環境和質素，政府會主導興建「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
- 「簡約公屋」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
- 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



# 1 「簡約公屋」的目標

	項目	預計單位數目 (約)
第一批項目	元朗攸壆路	2 100個
	屯門第3A區	1 900個
	牛頭角彩興路	2 300個
	啟德世運道	10 700個
第二批項目	上水蓮塘尾	1 100個
	屯門第54區	5 300個
	柴灣常安街/ 常平街	1 600個
	小欖樂安排	5 000個

90%的單位在市區或屯門

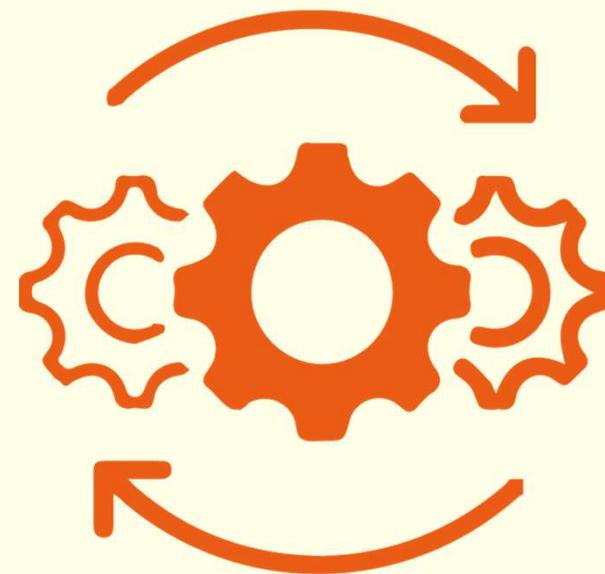


# 第一批「簡約公屋」項目

位置	單位數	預計動工日期	預計最早完工日期
元朗攸樂路	約2 100個	2023年第四季	2025年第一季
屯門3A區	約1 900個	2023年第四季	2025年第四季
牛頭角彩興路	約2 300個	2023年第四季	第一期: 2025年第二季 第二期: 2025年第二季
啟德世運道	約10 700個	2024年第一季	第一期: 2026年第一季 第二期: 2026年第四季

## 2 項目營運模式

- 政府會**主導**整個項目的營運和管理。為推動社會上不同持份者的共同參與，會透過協作模式，邀請有經驗的機構**營運、管理及日常維修保養**「簡約公屋」，機構亦要為租戶和社區提供適切**社會服務**



## 2 項目營運模式

- 營運機構可以是有經驗的非政府機構(NGO)，亦可以是有經驗的物業服務機構(PSA)，或者是兩者的**合作**
- 每個「簡約公屋」項目的配套設施和服務均不同，需**切合項目居民和地區需要**
- 政府提供營運管理費用，而有關費用是按營運計劃和服務預算作基礎投標訂立合約，**不存在任何「補貼」**



## 2 項目營運模式

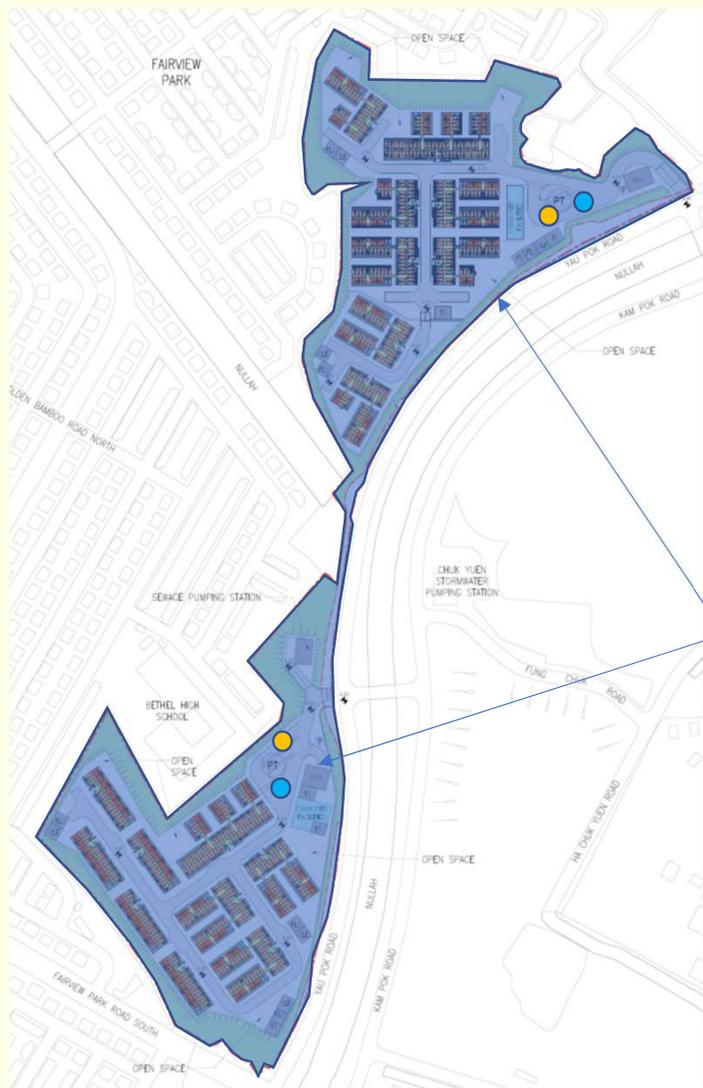
### 營運合約:

- 考慮到所需資源及管理效率，我們會分拆面積較大的「簡約公屋」項目的營運合約
- 為鼓勵參與，並保持多樣性，我們建議同一間機構，不論獨立或合作參與，**不可營運超過三份合約**

第一批項目	營運合約
元朗攸樂路	一份
牛頭角彩興路	一份
屯門第3A區	一份
啟德世運道	三份

## 2 項目營運模式 - 第一批項目

- 擬建巴士站
- 擬建小巴士站



### 元朗攸樂路

預計動工日期 : 2023年第四季  
預計最早完工日期 : 2025年第一季  
營運合約 : 一份

單位數目 : 約2 100

配套設施面積(平方米) : 860

建議的配套設施：管理處、營運機構辦事處、零售區（包括便利店、理髮店、新鮮食材與冷凍食品店舖、雜貨舖及麵包店）、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務場所

註1: 面積以淨作業樓面面積(NOFA)計算

## 2 項目營運模式 - 第一批項目

### 屯門第3A區

預計動工日期 : 2023年第四季  
預計最早完工日期 : 2025年第四季  
營運合約 : 一份



單位數目 : 約1 900  
配套設施面積(平方米) : 300  
建議的配套設施 : 管理處、營運機構辦事處、零售區 (包括便利店)、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務場所

註1: 面積以淨作業樓面面積(NOFA)計算

## 2 項目營運模式 - 第一批項目



● 擬建小巴士

### 牛頭角彩興路

預計動工日期 : 2023年第四季  
預計最早完工日期 : 第一期: 2025年第二季  
: 第二期: 2025年第二季  
營運合約 : 一份

單位數目 : 約2 300  
配套設施面積(平方米) : 370  
建議的配套設施: 管理處、營運機構辦事處、  
零售區(包括便利店)、自助洗衣、活動  
室、休閒和社區服務場所

註1: 面積以淨作業樓面面積(NOFA)計算

## 2 項目營運模式 - 第一批項目

### 啟德世運道

預計動工日期 : 2024年第一季  
預計最早完工日期 : 第一期: 2026年第一季(1區)  
第二期: 2026年第四季(2及3區)  
營運合約 : 三份



#### 1區 (營運機構 1)

單位數目 : 約2 970

配套設施面積(平方米) : 569

建議的配套設施 : 管理處、營運機構辦事處、零售區 (包括便利店及麵包店)、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務場所

#### 3區 (營運機構 3)

單位數目 : 約4 237

配套設施面積(平方米) : 482

建議的配套設施 : 管理處、營運機構辦事處、零售區 (包括理髮店)、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務場所

#### 2區 (營運機構 2)

單位數目 : 約3 516

配套設施面積(平方米) : 669

建議的配套設施 : 管理處、營運機構辦事處、零售區 (包括新鮮食材與冷凍食品店舖及麵包店)、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務場所

註1: 面積以淨作業樓面面積(NOFA)計算

註2: 3間營運機構各自負責管理及保養其區內的所屬樓宇及非共用通道, 以及其屋邨內通道、外圍照明和園林設施等

註3: 營運機構 1亦需負責管理及保養1至3區共用的緊急車輛通道, 以及共用的外圍屋宇裝備中央系統, 包括街道消防栓系統、總水錶櫃、閉路電視系統等

### 3 服務範圍及要求



a. 租務管理



b. 物業管理



c. 保養維修建築工程



d. 屋宇裝備



e. 社會服務



f. 管理及營運配套

# 3 服務範圍及要求

## a. 租務管理

- 協助招租及宣傳
- 按政府訂定的準則處理入住申請和分配單位
- 入伙安排
- 收取租金
- 執行遷出計劃

# 3 服務範圍及要求

## b. 物業管理

- 清潔
- 保安
- 購買必要的保險
- 處理住戶投訴及要求
- 支付公共區域的水電費
- 環境管理

# 3 服務範圍及要求

## c. 保養維修

- 空置單位翻新
- 單位內小型工程（例如維修牆壁及地面裂縫、供水及排水系統損壞、門窗損壞）
- 小型保養和維修工程（例如外牆裂縫、排水管或支撐喉碼銹蝕、檢查及保養各種電力及消防設備）
- 外欄公共地方（包括遊樂設備、安全墊、街道設施和斜坡）

# 3 服務範圍及要求

## d. 屋宇裝備

- 保安系統、電力/電視信號/發電機組裝置、消防系統、水泵、升降機、其他設施如通風/垃圾處理系統/固定電訊網絡服務(FTNS)/基站等
- 定期檢查和維修
- 緊急維修

# 3 服務範圍及要求

## e. 社會服務

- 為租戶提供適切的社會服務（例如為租戶提供長者服務、幼兒服務、社區參與服務，以至理財等方面的協助，提升他們的獨立生活能力，並建立社區資本網絡及鄰里互助關係）
- 考慮僱用一定比例的「簡約公屋」租戶
- 協助居民就業及就學

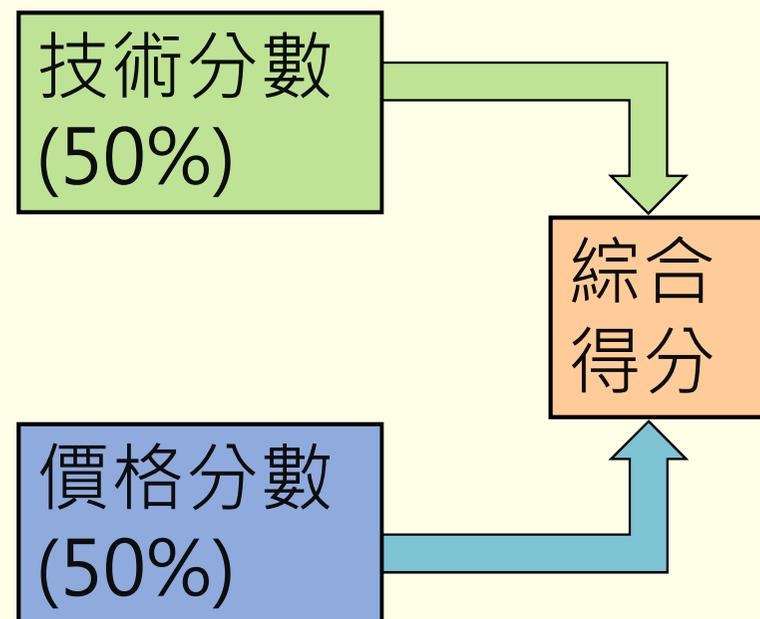
# 3 服務範圍及要求

## f. 管理及營運配套設施

- 政府會按各項目的實際情況要求機構提供、管理及營運合適的配套設施
- 盡量照顧居民的生活所需，例如零售店舖、自助洗衣、活動室、休閒和社區服務設施

# 4 投標

- 採用**雙信封招標方式**，包括技術和價格兩個方面，初步建議訂為50:50
- 投標期最少有七星期，讓投標機構有足夠時間準備標書



# 4 投標

## 租金收入

- 「簡約公屋」的租金將會訂於同區新落成傳統公屋租金的約**90%**，租金按每類型單位計算，現時預計由740至2 650元不等。投標書將**設定項目預期單位類型和數目作投標基礎**

## 入住率

- 投標書將**設定項目不同階段的預期入住率作投標基礎**。例如在項目的營運接近結束時，入住率可能因部分單位不再作出編配，或當中大部分住戶已「上樓」而有所減少
- 政府理解租金收入會受入住率影響，而入住率亦會因不同因素而時有變化，為減低營運機構在這方面的風險，我們會制訂一套**客觀機制**，讓機構不會因為不可預料的原因，而令入住率在某段時間有所下降時，因為租金收入減少而出現影響日常營運管理經費的情況
- 舉例來說，我們可考慮以一個指定入住率（例如**85%**）作為基礎，每月支付予機構的營運費用，會以此再配合客觀指標（例如入住率持續低於某水平，及附合某些條件）而作出相對調整
- 當然，營運機構仍須要**按指標時限**內完成處理申請入住程序，協助安排租戶入住，減少單位空置的時間

# 4 投標

- 技術方面的評審標準包括投標機構的**經驗**、**過往表現**及投標機構就各項服務範圍及要求提出的**建議**。價格文件經技術評審合格後方可開標
- 鼓勵使用**創新和資訊科技**元素來管理營運
- 提供的**社會服務**亦是一個重點，因為「簡約公屋」不單是一個房屋項目，而是要協助入住家庭/人士「增值」，例如協助租戶在社區參與、工作至理財能力等方面，提升他們的能力，同時建立社區資本網絡和鄰里互助關係
- 鼓勵建議如何與**地區不同持分者**協作，共同建立一個共融活力社區



# 4 投標

$$\text{價格評分} = 50 \times \frac{\text{合資格投標人中的最低投標價}}{\text{正在考慮的標書的投標價格}}$$

$$\text{綜合評分} = \text{技術評分} + \text{價格評分}$$

合約一般會授予綜合評分最高的投標人

## 4 投標

第一批「簡約公屋」項目營運合約預計的投標時間：

項目	元朗攸樂路	牛頭角彩興路	屯門 第3A區	啟德世運道
預計發出營運合約 標書日期	2024年 第一季	2024年 第二季	2024年 第四季	第一期: 2025年第一季 第二期: 2025年第四季
預計合約授予日期	2024年 第二季	2024年 第三季	2025年 第一季	第一期: 2025年第二季 第二期: 2026年第一季

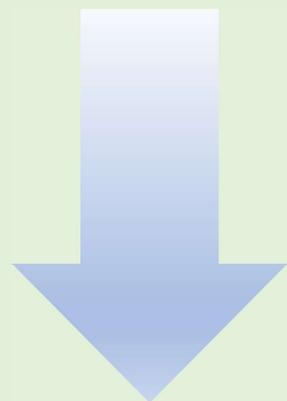
~ 約項目正式營運入住前至少半年授予合約

# 5 營運合約

- 大約6個月的招租配房等前期管理 + 最長5年的營運
- 採用**績效基礎**的方式，即滿足指定的績效承諾，例如指標時限內完成處理申請入住程序、保安效果、清潔度，故障率、家訪次數、社會服務次數、居民滿意度等
- 營運機構須遵守其投標書所建議的清潔及保安表現指數

# 5 營運合約

營運合約的基本期限為三年



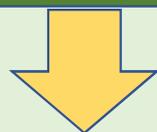
可延長兩年

- 前提是營運機構的表現符合預設標準
- 延長合同的營運費將按照預先設定的公式進行調整

# 6 營運費用安排

實際營運前

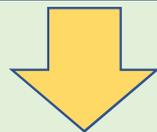
營運前約六個月所需的前期管理服務費用



營運中

營運機構將因提供合約規定的服務而每月支付全部費用

5%的合同金額將被保留，直到合約完成



營運完結

營運機構獲取合約金額5%的履約保證金，合約圓滿完成後會獲發還

支付給營運機構的費用將會因不符合合約規定的某些要求而可能會有所調整（例如管理人員不足、清潔度不合格等）

## 6 營運費用安排

- 房屋局將根據服務各個方面，持續對營運機構的績效進行**評估**
- 對於某些要求，例如提供的工作人員數量、清潔度等，如果不符規定，支付予營運機構的費用將有可能被**扣除**
- 相關評估亦會影響機構就其他「簡約公屋」項目的營運合約中標機會和技術評分



# 共同推動「簡約公屋」

- 解決「住」的問題是香港市民的最大關切，亦是本屆政府施政的重中之重
- 各機構過去一直在不同層面致力為弱勢群體和市民提供支持和幫助，扮演著非常重要的角色
- 透過參與營運管理「簡約公屋」，與政府齊心協力，進一步改善弱勢社群的生活質素，創造和諧共融、關愛互助的社區

切實排解  
民生憂難





# 為市民謀幸福

提速  
Enhancing  
Speed

提效

Enhancing  
Efficiency

提量  
Enhancing  
Quantity

提質

Enhancing  
Quality