

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)516/12-13(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2013年2月8日舉行的會議

立法會秘書處就"公營房屋建設計劃" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋委員會(下稱"房委會")公營房屋建設計劃的背景資料，並概述議員就有關課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府的房屋政策目標包括為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋(下稱"公屋")，並以維持公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上一般公屋申請人的平均輪候時間在3年左右¹為目標。為此，房委會已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來5年的公屋建設量。為維持目標平均輪候時間，公營房屋建設計劃會每年檢討，而公屋建設量亦會按需要調整。

2012/2013年度至2016/2017年度公營房屋建設計劃

3. 近年，公屋需求不斷上升。現時輪候冊上約有20萬名申請人輪候公屋編配，當中不少屬非長者單身人士。根據截至2012年9月的公營房屋建設計劃，在2012/2013年度至2016/2017年度的5年期內，預測公屋建設量約為75 000個單位，即每年平均約15 000個單位，詳情如下——

¹ 就平均輪候時間作出的承諾不適用於輪候冊上的非長者一人公屋申請者。

年度	公屋建設量
2012/2013	13 100
2013/2014	14 100
2014/2015	12 700
2015/2016	20 400
2016/2017	15 300

4. 房委會表示，每年平均興建15 000個公屋單位並非硬指標。若能夠找到額外的土地，房委會會調整建屋量，務求把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。

5. 根據2012/2013年度至2016/2017年度公營房屋建設計劃，新建公屋主要位於市區／擴展市區²，其餘則位於新界。2012/2013年度至2016/2017年度這5年期的預測公屋建設量分項數字(截至2012年9月)載於**附錄I**。

6. 在2013年1月16日，行政長官發表施政報告，當中載列多項與房屋及土地供應有關的政策措施。行政長官重申，根據公營房屋建設計劃，政府當局會在2012/2013年度至2016/2017年度的5年期內，每年平均提供約15 000個新公屋單位。政府當局估計，房委會透過現居租戶自願交還單位，以及執行租約條款打擊濫用公屋單位的行為，每年平均可收回約7 000個公屋單位，這些單位可供重新編配予輪候冊上的申請人。換言之，每年平均約有22 000個公屋單位可供編配。行政長官又承諾增加公屋供應，以及將2018年起計的5年的建屋目標定為合共最少10萬個單位。

為興建租住公屋而採取的增加土地供應措施

7. 行政長官在2013年施政報告中宣布，政府當局會按既定規劃機制，檢視及評估具發展潛力的土地的發展可行性。房委會亦會不時檢討現有公屋發展項目，並會在合適時重建公共屋邨。為確保有足夠而穩定的土地供應以興建公屋，房委會已採取下列措施——

- (a) 與相關政策局和政府部門、區議會及地區人士緊密聯絡，在全港不同地方物色合適地點興建公屋；
- (b) 研究舊公共屋邨重建的發展潛力；

² 擴展市區包括葵青、荃灣、沙田(包括馬鞍山)、將軍澳及東涌。

- (c) 不論土地面積大小，均按照地盡其用的宗旨發展公屋用地，以便更有效運用珍貴的土地資源；及
- (d) 在合適而又不會破壞居住環境的情況下，致力放寬地積比率和高度限制。

8. 此外，行政長官在發表2013年施政報告前，已於2012年8月30日宣布10項有關房屋及土地供應的短中期措施。該等措施包括將房委會轄下的柴灣工廠大廈改建為公屋、將一幅位於啟德的用地及一幅位於長沙灣而沒有計劃發展的"休憩用地"撥作進行居者有其屋計劃和興建公屋。政府當局亦已成立督導委員會進行長遠房屋策略檢討，以確保善用現有土地和房屋資源，應付社會不同界別的房屋需要。

委員進行的商議工作

9. 委員曾於2008年1月7日、2008年6月17日、2009年4月17日、2011年1月3日和2012年11月5日的房屋事務委員會會議上，以及2009年7月6日、2010年12月10日和2012年11月9日的房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議上，討論公營房屋建設計劃下的公屋建設量及用作公共房屋發展的土地供應事宜。委員亦曾接到各區議會及一個關注團體的代表就提供和編配公屋單位的事宜提出的意見(立法會CB(1)245/11-12(01)、CB(1)245/11-12(02)、CB(1)1700/11-12(01)及CB(1)2430/11-12(01)號文件)。

用作公共房屋發展的土地供應

10. 委員普遍關注政府當局並無提供足夠土地興建公屋。他們指出，與早年有大幅用地預留作推行公屋項目的情況不同，現時由於土地短缺和地區人士反對，政府當局往往只能物色面積較細小並分散各處的土地作此用途。原本預留作公屋發展的部分用地已作其他用途，亦令情況進一步惡化。他們認為，房委會應向政府當局爭取批撥在現行公營房屋建設計劃指明的5年期以後作公屋發展的用地，而政府當局亦應在規劃階段預留合適土地，並以更具透明度的方式進行發展。

11. 此外，委員認為政府當局應重整現時的房屋政策及物色新土地，以應付人口不斷增加(尤其是單身青年)的住屋需要，例如在市區周邊地方興建公屋，以及在維多利亞港以外填海。部分委員亦建議政府當局應考慮放寬新界用地的地積比率，提高

發展密度，從而增加所建的單位數目。雖然政府當局應提供更多土地興建公屋，但應避免公屋單位過分集中在某些地區，並須為新建的公共屋邨提供足夠的配套設施，例如道路和交通網絡，並確保該等設施的啟用時間與居民的入伙時間配合。

12. 行政長官在2013年施政報告中表示，改組後由財政司司長擔任主席的土地供應督導委員會將統籌全港土地開發和供應的整體計劃，以回應不斷轉變的土地需求。政府當局會繼續採取多管齊下的方式，透過善用土地來建立土地儲備，並與不同的相關各方緊密合作，物色具潛力的用地興建公屋。

公屋建設量

13. 在興建公屋方面，委員強調當局有需要增加公屋的建設量，因為現時輪候冊上有大量申請人，增加公屋建設量以加快向申請人編配單位較收回現有公屋單位更加有效。政府當局亦應檢討公共屋邨的重建計劃，並就重建舊公共屋邨制訂長遠的策略。部分委員認同政府當局必須就發展公屋諮詢區議會，並認為區議會可就在所屬地區何處及如何發展公共屋邨表達意見，但不能在原則上反對興建公共屋邨。

14. 政府當局表示，為增加公屋單位的整體供應量，房委會將檢視轄下舊公共屋邨的重建潛力。根據房委會最新的重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，房委會除了檢視全面結構勘察中的結構安全和修葺方案經濟效益的結果外，亦會研究屋邨重建的發展潛力及是否有合適遷置的資源(即"接收"屋邨)，務求善用土地資源，增加建屋量。

公共租住房屋單位的編配

15. 為滿足低收入家庭對公屋的需求，部分委員促請政府當局放寬輪候冊申請人的入息及資產限額。另一方面，亦有委員認為釐定嚴格的入息及資產限額是控制公屋需求的方法。自由黨議員認為有必要確保只向真正有需要人士提供公屋單位，以便可合理地運用獲巨額資助的房屋資源。他們指出，當局應加強審查公屋住戶所申報的入息及資產。此外，為評估公屋的需求，當局應就居住於私人租住房屋的低收入家庭的租金與入息比例進行調查。

16. 據政府當局所述，房委會會加強審查公屋租戶申報的入息／資產，包括由前線管理人員轉介和公眾舉報的可疑個案，以及隨機抽選的"富戶政策"下的入息／資產申報個案，確保向真

正有需要人士編配公屋單位。房委會亦會繼續採取執法行動，偵查懷疑的空置個案。

17. 至於部分區議會議員要求重新劃定4個公屋申請地區³，以滿足公屋申請人揀選地區的喜好，政府當局表示，根據現行政策，除了因為個別特殊情況並獲相關部門或機構推薦外，申請人不得揀選指定地點或某一公屋選區中的屋邨，以確保有限的公屋資源能合理而有效地分配。政府當局指出，各區的公屋單位供應量不盡相同，如容許申請人選擇指定地區或重新劃定該4個公屋地區，則輪候公屋的時間無可避免會延長。如資源許可，房委會會為有特殊住屋需要並獲相關政策局／部門推薦的申請人作出合適安排。公屋申請人亦可參加特快公屋編配計劃，依據在其輪候冊申請上所列的家庭成員人數，在可供揀選單位名單中揀選合適的單位。此外，房委會亦設有不同的調遷計劃，例如天倫樂調遷計劃、紓緩擠迫調遷計劃及改善居住空間調遷計劃，以切合公屋租戶的不同需要。租戶如因為健康理由或社會因素而獲有關部門推薦調遷往其他公共屋邨，可申請特別調遷。

相關文件及立法會質詢

18. 相關文件一覽表載於**附錄II**。湯家驊議員、李永達議員及胡志偉議員曾分別於2011年5月25日、2011年11月2日及2012年11月14日的立法會會議上，就公營房屋建設計劃提出質詢。有關的立法會質詢的超文本連結亦詳列於**附錄II**，以便委員參閱。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年2月5日

³ 該4個地區為市區、擴展市區、新界區及離島區。

未來五年(2012/13 – 2016/17)公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成 公屋單位數目*
2012/13		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013/14		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	西貢區 (將軍澳)	2 100
合共		14 100
2014/15		
市區	深水埗區	2 900
	黃大仙區	1 000
擴展市區	沙田區	3 000
新界區	北區	1 400
	元朗區	4 400
合共		12 700
2015/16		
市區	東區	200
	觀塘區	9 600
擴展市區	沙田區	8 000
新界區	大埔區	500
	元朗區	2 100
合共		20 400
2016/17		
市區	觀塘區	7 900
	深水埗區	400
	黃大仙區	900
擴展市區	離島區(東涌)	3 500
新界區	屯門區	2 600
合共		15 300
總數		75 600

(根據 2012 年 9 月公營房屋建設計劃)

擴展市區即葵青、荃灣、沙田 (包括馬鞍山)、將軍澳及東涌。

* 數字計至最近的百位整數。

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2008年1月7日	<p>政府當局就"公營房屋土地供應"提供的資料文件 (立法會CB(1)506/07-08(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-3-c.pdf</p> <p>政府當局就李永達議員要求取得關於公營房屋發展土地供應的補充資料作出的回應 (立法會CB(1)506/07-08(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1159/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf</p>
房屋事務 委員會	2008年6月17日	<p>政府當局就"公營房屋土地供應"提供的資料文件 (立法會CB(1)1656/07-08(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0617cb1-1656-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2298/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080617.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2009年4月17日	<p>政府當局就"公營房屋建設計劃和執行建築指引的狀況"提供的資料文件 (立法會CB(1)1263/08-09(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0417cb1-1263-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處所擬備關於公營房屋建設計劃的背景資料簡介 (立法會CB(1)1263/08-09(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0417cb1-1263-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1906/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090417.pdf</p>
發展事務 委員會及 房屋事務 委員會	2009年7月6日	<p>政府當局就"公營房屋土地供應"提供的資料文件 (立法會CB(1)2072/08-09(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/devhg0706cb1-2072-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處所擬備關於公營房屋的土地供應事宜的背景資料簡介 (立法會CB(1)2072/08-09(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/devhg0706cb1-2072-2-c.pdf</p> <p>立法會議員於2009年6月11日與離島區議會議員舉行會議後轉交處理的文件 (只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)2072/08-09(03)號文件)</p> <p>立法會議員於2009年7月2日與元朗區議會議員舉行會議後轉交處理的文件 (只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)2151/08-09(01)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2715/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/devhg20090706.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務 委員會及 房屋事務 委員會	2010年12月10日	<p>政府當局就"房屋土地供應"提供的資料文件 (立法會CB(1)679/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/devhg1210cb1-679-1-c.pdf</p> <p>政府當局就"房屋土地供應"提供的資料文件 (立法會CB(1)727/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/devhg1210cb1-727-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處所擬備關於房屋土地供應的背景資料簡介 (立法會CB(1)679/10-11(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/devhg1210cb1-679-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1910/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/devhg20101210.pdf</p>
房屋事務 委員會	2011年1月3日	<p>政府當局就"2010/11 – 2014/15 公營房屋建設計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)891/10-11(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0103cb1-891-5-c.pdf</p> <p>立法會秘書處所擬備關於公營房屋建設計劃的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)891/10-11(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0103cb1-891-6-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1432/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110103.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2011年11月2日*	<p>立法會議員於2011年6月23日與大埔區議會議員舉行會議後把有關在大埔發展公營房屋的事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)245/11-12(01)號文件)</p> <p>立法會議員於2011年5月12日與離島區議會議員舉行會議後把有關在東涌提供公營房屋的事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)245/11-12(02)號文件)</p>
房屋事務 委員會	2012年4月26日*	<p>當值議員於2012年3月13日與關注新界區編配公屋居民組舉行會議後把有關新界北區公屋的供應及編配問題轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)1700/11-12(01)號文件)</p>
房屋事務 委員會	2012年8月6日*	<p>立法會議員於2012年6月7日與九龍城區議會議員舉行會議後把有關"增加興建公共租住房屋(下稱"公屋")及放寬公屋申請者的入息和資產限額"的事宜轉交處理的文件(只備英文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)2430/11-12(01)號文件)</p>
房屋事務 委員會	2013年1月18日	<p>政府當局就"2013年施政報告運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施"提供的資料文件 (立法會CB(1)438/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0118cb1-438-1-c.pdf</p>
發展事務 委員會	2013年1月22日	<p>政府當局就"2013年《施政報告》發展局的政策措施"提供的資料文件 (立法會CB(1)428/12-13(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf</p>

*文件發出日期

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2011年5月25日	湯家驊議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201105/25/P201105250108.htm
2011年11月2日	李永達議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/02/P201111020293.htm
2012年11月14日	胡志偉議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140242.htm