

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)411/13-14(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2013年12月2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最新背景資料，並概述議員就此課題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公共租住房屋(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。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。房委會表示，每年平均公屋建設量並非硬指標。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。

2013/14年度至2017/18年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

3. 近年，公屋需求不斷上升。截至2013年6月底，輪候冊上有234 300名申請人輪候公屋編配，當中包括118 700宗一般申請和115 600宗非長者一人申請。根據截至2013年6月的公營房屋

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。

建設計劃，在2013/14年度至2017/18年度的5年期內，預測公屋建設量約為82 000個單位，即每年平均約16 000個單位，詳情如下——

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
市區	9 700 (69%)	3 900 (31%)	9 800 (48%)	10 500 (56%)	9 100 (57%)
擴展市區	4 400 (31%)	3 000 (24%)	8 100 (40%)	3 600 (19%)	6 900 (43%)
新界	-	5 800 (45%)	2 600 (13%)	4 700 (25%)	-
總數	14 100 (100%)	12 700 (100%)	20 500 (100%)	18 800 (100%)	16 000 (100%)

*由於四捨五入關係，數字相加後未必等於總數。

4. 根據2013/14年度至2017/18年度公營房屋建設計劃，新建公屋主要位於市區及擴展市區。在新建公屋當中，約19%為1人至2人單位，25%為2人至3人單位，39%為1房單位(供3人至4人居住)，以及16%為兩房單位(供4人或以上居住)。2013/14年度至2017/18年度的預測公屋建設量分項數字(截至2013年6月)載於**附錄I**。

5. 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2012/13年度至2016/17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。

居者有其屋計劃

6. 據政府當局所述，當局已覓得土地於2016/17年度起的4年興建約17 000個居者有其屋(下稱"居屋")單位。首批6個居屋項目分別位於沙田、荃灣、葵青及元朗，當中5個項目已在2013年年中動工興建，以期於2016/17年度落成。此外，房委會已在全港不同地區物色到適合的土地興建居屋。這些土地包括啟德1G1(B)地盤及4幅分別位於彩虹、鑽石山、馬鞍山及大埔區原擬用作進行置安心資助房屋計劃的用地。

長遠房屋策略

7. 政府成立的長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")在2013年9月3日發表長遠房屋策略諮詢文件，作為期3個月的公眾諮詢。在房屋供應方面，督導委員會建議日後的房屋策略應以供應主導，而新建房屋應以公共房屋(公共房屋包括公屋和資助出售單位)佔較大比重。未來10年(即2013/14年度至2022/23年度)的總房屋供應目標，應介乎44萬個至50萬個單位之間，建議供應目標為47萬個單位。未來10年新房屋供應目標中公共房屋與私人房屋之間的比例，建議為60：40。

為興建公共租住房屋而採取的增加土地供應措施

8. 政府當局表示將會採取以下措施，確保有充足及穩定的公屋及居屋單位供應——

- (a) 由財政司司長領導的土地供應督導委員會將積極工作，全面統籌全港不同用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化調整土地供應；
- (b) 當局會進一步加強政府內部的協調，以及與相關區議會和地區人士的聯繫，在全港不同地區物色適合發展公共房屋的土地；
- (c) 當局會盡量發揮所有現有土地的發展潛力，並會盡量爭取放寬地積比率和建築物高度限制；及
- (d) 透過覓得已劃作住宅用途的土地，以及已完成收回、清拆和地盤平整程序並附有適當基礎設施的土地，同時爭取區議會和地區人士支持公共房屋項目，把興建公共房屋單位的時間由一般7年縮短至5年內。

房屋事務委員會進行的商議工作

9. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾在2013年2月8日的會議上，討論2012/13年度至2016/17年度公營房屋建設計劃下的公屋和居屋建設量。事務委員會轄下成立的長遠房屋策略小組委員會曾在2013年9月27日的會議上，討論長遠房屋策略諮詢文件。

10. 委員歡迎當局加快興建公屋單位，但關注到即使興建更多公屋單位，仍未能滿足輪候冊上大量申請人及居住在分間單位的申請人的需求。他們促請政府當局採取更多措施，進一步增加公共房屋供應，並物色足夠土地以達到建屋目標。他們亦支持當局使用申請售賣土地表上的土地、供應更多"熟地"，以及利用市區重建局和香港鐵路有限公司的用地，興建公共房屋。此外，部分委員關注到，由於現時建造業人力資源不足，要達到公共房屋建設量的目標已有困難，遑論縮短建屋時間，將完成公共房屋項目所需時間由7年縮短至5年。

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. 關於督導委員會建議未來10年的房屋供應目標為47萬個單位(包括282 000個公屋單位及188 000個私人房屋單位)，委員普遍關注此目標遠遠未能滿足市民的需求。他們質疑，按照未來10年的預測公共房屋單位建設量，當局將無法達到把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右的目標，亦無法安置輪候冊上所有申請人。部分委員極力促請政府恢復推行租金管制，以協助低收入組別人士。

13. 至於居屋方面，事務委員會察悉，政府已承諾在2016/17年度起計的4年內興建17 000個居屋單位，並於其後每年平均興建5 000個居屋單位。委員支持當局物色更多土地興建居屋單位，而出售居屋單位有助收回公屋單位，並將單位重新編配予輪候冊申請人。

相關文件及立法會質詢

14. 相關文件一覽表載於**附錄II**。湯家驊議員、李永達議員、胡志偉議員及郭家麒議員曾分別於2011年5月25日、2011年11月2日、2012年11月14日及2013年10月16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**，方便委員參閱。

最新發展

15. 政府當局建議在2013年12月2日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介2013/14年度至2017/18年度的公營房屋建設計劃。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月28日

(2013/14 – 2017/18) 租住公屋建屋量

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 租住公屋單位數目*
2013/2014			
市區	九龍城區	啓德發展區 1B 號地盤第一期	2 700
		啓德發展區 1B 號地盤第二期	2 900
		啓德發展區 1B 號地盤第三期	2 500
	深水埗區	西邨路	1 500
擴展市區	葵青區	大白田街	800
		葵盛圍	1 500
	西貢區	將軍澳第 65B 區	2 100
合共			14 100
2014/2015			
市區	深水埗區	蘇屋邨第一期	2 900
	黃大仙區	東頭平房區東	1 000
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第一期	3 000
新界區	北區	上水第 36 區西	1 400
		元朗區	洪水橋第 13 區第一期
		洪水橋第 13 區第二期	600
		洪水橋第 13 區第三期	2 300
合共			12 700
2015/2016			
市區	東區	柴灣工廠大廈	200
		牛頭角下邨第二期	600
	觀塘區	安達臣道石礦場 D 號地盤	3 500
		安達臣道石礦場 E 號地盤第一期	2 600
		安達臣道石礦場 E 號地盤第二期	2 500
		鯉魚門第三期	400
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第二期	3 500
		沙田第 52 區第三期	2 000
		沙田第 52 區第四期	2 600
新界區	大埔區	寶鄉街	500
		元朗區	洪水橋第 13 區第三期
		前凹頭政府宿舍	1 200
		前元朗邨	400
合共			20 500

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 租住公屋單位數目*
2016/2017			
市區	觀塘區	安達臣道石礦場 A 號地盤	1 500
		安達臣道石礦場 B 號地盤第一期	3 100
		安達臣道石礦場 B 號地盤第二期	2 600
		安達臣道石礦場 C1 號地盤	1 400
		安達臣道石礦場 E 號地盤第二期	800
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400
	黃大仙區	新蒲崗分層工廠大廈	900
擴展市區	離島區	東涌第 56 區	3 600
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第一期	2 600
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	2 100
合共			18 800
2017/2018			
市區	東區	連城道	300
	觀塘區	東區海底隧道旁地盤第七期	500
		深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤
	荔枝角道-東京街第一期		1 800
	石硤尾邨第三期		300
	石硤尾邨第六期		1 200
	石硤尾邨第七期		200
	蘇屋邨第二期		3 700
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900
	沙田區	石門	2 300
	離島區	東涌第 39 區	3 800
合共			16 000
總數			82 000

(根據 2013 年 6 月公營房屋建設計劃)

* 由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

公營房屋建設計劃

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	2013年2月8日	<p>政府當局就"2012/13-2016/17公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會CB(1)516/12-13(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0208cb1-516-5-c.pdf</p> <p>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 (立法會CB(1)516/12-13(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0208cb1-516-6-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)954/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130208.pdf</p>
長遠房屋 策略小組 委員會	2013年9月27日	<p>政府當局就"長遠房屋策略諮詢文件"提供的文件 (立法會CB(1)1818/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0927cb1-1818-1-c.pdf</p>

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	<p>湯家驊議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201105/25/P201105250108.htm</p>
2011年11月2日	<p>李永達議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/02/P201111020293.htm</p>
2012年11月14日	<p>胡志偉議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140242.htm</p>
2013年10月16日	<p>郭家麒議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/16/P201310160378.htm</p>