

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)235/18-19(01)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 12 月 3 日舉行的會議

立法會秘書處

就公營房屋建設計劃及推展公營房屋發展項目的挑戰和困難 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋委員會("房委會")的公營房屋建設計劃的最新背景資料，並概述房屋事務委員會("事務委員會")委員就該課題所提出的意見及關注事項。本文件亦綜述事務委員會就推展公營房屋發展項目的挑戰和困難所進行的商議工作。

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("公屋")，並以維持公屋輪候冊("輪候冊")上一般公屋申請人(即家庭申請人和長者一人申請者)的平均輪候時間在 3 年左右為目標。¹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 年的公屋興建量。公營房屋建設計劃每年檢討，而公屋興建量亦會按需要調整。

長遠房屋策略

3. 政府於 2014 年 12 月公布新的長遠房屋策略，並表示會按照長遠房屋策略督導委員會的建議，採取供應主導策略。根據最新的推算，政府就 2018-2019 年度至 2027-2028 年度這 10 年

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。

期採納的總房屋供應目標為 46 萬個單位。以公營房屋與私營房屋的供應比例為 60:40 計算，公營房屋的供應目標為 28 萬個單位，包括 20 萬個公屋單位和 8 萬個資助出售單位。² 政府當局已物色土地，興建 237 000 個公營房屋單位。³

2017-18 年度至 2021-22 年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

4. 近年，公屋需求不斷上升。截至 2017 年 9 月底，輪候冊上約有 280 100 宗輪候公屋編配的申請，當中包括約 152 700 宗一般申請(即家庭申請和長者一人申請)，以及約 127 400 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 4.6 年。⁴ 根據截至 2017 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2017-2018 年度至 2021-2022 年度的 5 年期內，房委會預測的公屋興建量約為 73 300 個單位，詳情如下——

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
市區	9 800 (52%)	8 200 (54%)	6 800 (50%)	4 300 (36%)	1 800 (13%)
擴展市區	4 500 (24%)	6 900 (46%)	4 800 (35%)	500 (4%)	- -
新界	4 700 (25%)	- -	2 100 (15%)	7 000 (59%)	12 000 (87%)
總數	18 800 (100%)	15 100 (100%)	13 700 (100%)	11 900 (100%)	13 800 (100%)

*由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

5. 根據 2017-2018 年度至 2021-2022 年度公營房屋建設計劃，新建公屋主要位於市區(42%)及擴展市區(23%)，其餘則位於新界(35%)。就單位類別而言，約 16%為 1 人/2 人單位，約 28%為 2 人/3 人單位，約 32%為 3 人至 4 人單位，以及約 24%為 4 人至 5 人單位。2017-2018 年度至 2021-2022 年度的預測公屋興建量分項數字(截至 2017 年 9 月)載於**附錄 I**。

² 2018 年 10 月發表的 2018 年施政報告建議，長遠房屋策略下未來 10 年的房屋供應目標中公營房屋與私營房屋的比例可能須作調整。

³ 立法會 [CB\(1\)14/18-19\(01\)](#)號文件

⁴ 據[房委會網站](#)所示，截至 2018 年 9 月底，約有 150 200 宗一般公屋申請及約 117 500 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 5.5 年。

資助出售單位

6. 根據 2017-2018 年度至 2021-2022 年度公營房屋建設計劃，房委會將會興建約 23 400 個資助出售單位。⁵ 在這些單位當中，約有 73% 的單位位於市區(約 26%)及擴展市區(約 47%)，其餘單位則位於新界(約 24%)及離島(約 3%)。

推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

7. 據政府當局所述⁶，影響項目籌建時間的一些挑戰包括欠缺熟地⁷，以及需要較長時間發展非熟地以興建公營房屋；可能需要預留額外時間，以回應地區人士在諮詢期間就發展項目提出的事宜；需要時間就改劃用地作住宅用途，完成有關的城市規劃程序等。政府當局為克服該等挑戰而採取的措施，包括與相關政府政策局/部門緊密聯絡，以確保適時提供用地和輔助基礎設施；與地區人士積極溝通，爭取他們對擬議公營房屋項目的支持，並在切實可行的情況下盡量處理他們關注的事項；在規劃條件許可下，通過適度放寬發展限制(例如地積比率和建築物高度)，盡量增加每幅公營房屋用地的建屋量；透過採用預製組件建築技術和減少地盤內施工工序以加快建屋等。

房屋事務委員會的商議工作

8. 事務委員會曾在 2017 年 12 月 4 日的會議上，討論 2017-2018 年度至 2021-2022 年度公營房屋建設計劃及推展公營房屋發展項目的挑戰和困難。委員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

公共租住房屋的供應

9. 鑒於有大量家庭及單身人士輪候公屋，委員關注到，政府為提供公營房屋而開拓的新增土地，會否主要編配予興建資助出售單位，例如居者有其屋計劃("居屋")單位及綠表置居計劃("綠置居")單位，藉以鼓勵市民置業，以及在日後的新公營房屋供應中，公屋會否只佔很小的比例。

⁵ 在 2017-2018 年度至 2021-2022 年度的 5 年期內，房委會及香港房屋協會將興建 25 100 個資助出售單位(立法會 [CB\(1\)284/17-18\(03\)](#)號文件)。

⁶ 立法會 [CB\(1\)284/17-18\(04\)](#)號文件

⁷ 熟地即已妥為規劃，以及無須收回、進行清拆、重置現有設施、平整地盤或提供額外基礎設施的用地。

10. 政府當局表示，公屋是為基層及低收入家庭確立已久的安全網，而政府有責任繼續為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。根據在 2014 年 12 月公布的長遠房屋策略，除了為有需要的家庭提供公屋，政府當局亦應推展有關提供更多資助出售單位的策略，並進一步豐富資助自置居所的形式，以助中低收入家庭滿足對置業的期望。根據長遠房屋策略，政府當局每年訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整，而自 2014 年起，因應所公布的 10 年房屋供應目標訂定的公營房屋供應目標，包括了公屋和資助出售單位。在籌劃興建公屋和資助出售單位時，政府當局/房委會會在不同類別住戶的住屋需要之間取得平衡。

公共租住房屋的輪候時間

11. 委員關注到，政府當局/房委會會否繼續落後於其所訂一般公屋申請人平均 3 年左右獲首次配屋的目標("3 年承諾")，並詢問政府當局估計未來數年的公屋輪候時間為何。部分委員認為，為兌現 3 年承諾，政府當局/房委會必須盡快增建新公屋單位。

12. 政府當局表示，為縮短公屋的輪候時間，政府及房委會會繼續透過興建新公屋單位及確保合理運用現有公屋資源，力求增加公屋供應。政府當局會繼續支持房委會，以達到 3 年承諾。由於新的公屋申請數目每年不同，加上興建公屋的步伐並非完全在房委會的控制範圍內，因此要準確估計平均輪候時間並不切實可行。

資助出售單位的供應

13. 部分委員認為，綠置居會為綠表人士提供另一置業途徑，但政府當局/房委會應考慮能夠負擔該等單位的目標申請人數目，小心研究適宜提供多少個綠置居單位。部分委員對綠置居恆常化後未來的居屋單位供應表示關注，並問及綠置居單位會否計算在長遠房屋策略下資助出售單位的供應數目內。

14. 政府當局表示，在 2017 年 10 月發表的 2017 年施政報告，已訂定協助經濟條件較佳的公屋租戶循房屋階梯上移的政策方針。政府當局認為，若綠置居單位廣受目標申請人歡迎，房委會應提供更多該等單位。雖然綠置居是資助出售單位的一種，但由於綠置居的對象只限於綠表人士，在這方面性質與居

屋或其他類型的資助出售單位不同。既然綠置居來自規劃中的公屋發展項目，而對象亦與公屋相同，故採用"公屋/綠置居供應目標"的表述是恰當的。各個供應目標的具體表述及詳情，將會在 2018 年年底公布的長遠房屋策略周年進度報告中交代。⁸

就公營房屋發展項目取得地區人士的支持

15. 部分委員認為，政府當局沒有回應地區人士的關注，提供配套設施以配合公營房屋發展項目，使其難以取得地區人士對有關項目的支持。政府當局應提出不僅涵蓋興建房屋單位，亦涵蓋發展/改善有關地區的社區、交通及其他配套設施的全面計劃，令地區人士認為推展這些計劃會為社區帶來改善，從而支持有關項目。

16. 政府當局表示，在指定將某幅土地交予房委會興建公營房屋後，規劃署、社會福利署及運輸署等相關政府部門會研究房委會應在該房屋發展項目納入哪些設施。政府當局會通過諮詢及其他交流方式，與區議會及地區人士積極溝通，以爭取他們對擬議公營房屋項目的支持，並在切實可行的情況下盡量處理他們關注的事項。

最新發展

17. 政府當局將在 2018 年 12 月 3 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2018-2019 年度至 2022-2023 年度公營房屋建設計劃及推展公營房屋發展項目的挑戰和困難。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018 年 11 月 29 日

⁸ 立法會 [CB\(1\)1011/17-18\(01\)](#)號文件

附錄 I

香港房屋委員會公共租住房屋建屋量(2017-2018 – 2021-2022)

(截至 2017 年 9 月的預測)

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2017-2018				
市區	東區	連城道	300	300
	觀塘區	安達臣道 A 及 B 號地盤	5 700	7 100
		安達臣道 C1 號地盤	1 400	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400	2 400
		蘇屋邨第二期	2 000	
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900	900
	離島區	東涌第 56 區	3 600	3 600
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第一期	2 600	4 700
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	2 100	
			合共	18 800
2018-2019				
市區	觀塘區	東區海底隧道旁地盤第七期	500	800
		秀明道	300	
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 3 號地盤	1 300	7 400
		荔枝角道-東京街	3 900	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
蘇屋邨第二期	1 700			
擴展市區	沙田區	石門(碩門邨第二期)	3 000	3 000
	離島區	東涌第 39 區	3 900	3 900
			合共	15 100

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2019-2020				
市區	深水埗區	石硤尾邨第六期	1 100	5 000
		西北九龍填海區 6 號地盤第一期	900	
		白田第七期	1 000	
		白田第八期	1 000	
		白田第十一期	1 100	
	黃大仙區	東頭邨第八期	1 000	1 800
		黃大仙豐盛街	800	
擴展市區	沙田區	火炭	4 800	4 800
新界區	北區	彩園路	1 100	2 100
		粉嶺第 49 區	900	
			合共	13 700
2020-2021				
市區	東區	柴灣永泰道	800	800
	觀塘區	彩榮路	1 100	1 100
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第二期	1 400	1 400
	黃大仙區	鑽石山第一期	1 000	1 000
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500
新界區	大埔區	大埔頌雅路東	700	700
	北區	皇后山第一期	3 800	6 300
		皇后山第二期	1 200	
		皇后山第五期	1 300	
			合共	11 900
2021-2022				
市區	東區	柴灣道	800	800
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000	1 000
新界區	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4(東)號地盤	5 200	9 400
		屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤	4 200	
	北區	皇后山第一期	2 600	2 600
			合共	13 800
			總數	73 300

註：單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

公營房屋建設計劃及
推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2017年12月4日	政府當局就"2017-18至2021-22年度公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會 CB(1)284/17-18(03) 號文件) 政府當局就"推展公營房屋發展項目的挑戰和困難"提供的文件 (立法會 CB(1)284/17-18(04) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)999/17-18 號文件)
房屋事務 委員會	2018年10月29日	政府當局就"行政長官2018年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)14/18-19(01) 號文件)