

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)183/19-20(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2019 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

本文件提供有關香港房屋委員會("房委會")公營房屋建設計劃及香港房屋協會("房協")公營房屋興建量的最新背景資料，並概述房屋事務委員會("事務委員會")委員就上述課題所提出的意見及關注事項。

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("公屋")，並以維持輪候冊上一一般公屋申請人(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 年的公營房屋(包括公屋)興建量，而公營房屋建設計劃會每年檢討。

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。根據截至 2018 年 12 月的最新推算，政府就 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期採納的總房屋供應目標為 45 萬個單

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。

位。以公營房屋與私營房屋的供應比例為 70:30 計算²，公營房屋的供應目標為 315 000 個單位，包括 22 萬個公屋單位/綠表置居計劃("綠置居")單位，以及 95 000 個其他資助出售單位。³ 據政府當局所述，"其他資助出售單位"是"公屋/綠置居"與"私營房屋"之間的餘下一類房屋供應，當中包括房委會轄下的居者有其屋計劃("居屋")單位，以及房協轄下的資助出售單位。

2018-19 年度至 2022-23 年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

4. 截至 2018 年 9 月底，輪候冊上約有 267 700 宗公屋編配申請，當中包括約 150 200 宗一般申請(即家庭申請和長者一人申請)，以及約 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。⁴

綠表置居計劃

5. 2018 年，房委會批准將荔枝角道－東京街第一期涉及約 2 500 個單位的公屋發展項目，改為綠置居項目(即麗翠苑)推出預售，是首個恆常化的綠置居項目。

6. 根據截至 2018 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度的 5 年期內，房委會預測的公屋/綠置居單位興建量約為 72 900 個單位，詳情如下——

² 自 2014 年公布長遠房屋策略以來，新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例一直維持在 60:40。2018 年 10 月發表的施政報告建議，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。2018 年 12 月，政府當局宣布將 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期的公營房屋與私營房屋供應比例，調整至 70:30。

³ 自 2014 年公布長遠房屋策略以來，房屋供應目標分類為私營房屋，以及公營房屋下的"公屋"及"資助出售單位"。房委會於 2016 年 10 月在新蒲崗(景泰苑)推出綠置居先導項目，並在 2018 年 1 月決定把綠置居恆常化。一如在 2018 年 12 月發表的長遠房屋策略周年進度報告所述，為了在供應目標中反映一些新發展，包括房委會決定把綠置居恆常化，政府當局已把公營房屋供應目標的分類，分別由"公屋"及"資助出售單位"，改為"公屋/綠置居"及"其他資助出售單位"。

⁴ 據房委會網站所示，截至 2019 年 9 月底，約有 149 500 宗一般公屋申請及約 108 000 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 5.4 年。

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
市區	13 600 (66%)	6 800 (49%)	4 300 (38%)	1 800 (13%)	2 800 (22%)
擴展市區	6 900 (34%)	4 800 (35%)	- -	500 (3%)	3 700 (29%)
新界	- -	2 100 (15%)	7 000 (62%)	12 000 (83%)	6 400 (50%)
總數	20 500 (100%)	13 800 (100%)	11 300 (100%)	14 400 (100%)	12 900 (100%)

*由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

7. 根據 2018-2019 年度至 2022-2023 年度公營房屋建設計劃，新建公屋/綠置居單位主要位於市區(40%)及擴展市區(22%)，其餘則位於新界(38%)。就單位類別而言，約 16%為 1 人/2 人單位，約 31%為 2 人/3 人單位，約 30%為 3 人至 4 人單位，以及約 23%為 4 人至 5 人單位。2018-2019 年度至 2022-2023 年度的預測公屋/綠置居單位興建量分項數字(截至 2018 年 9 月)載於**附錄 I**。

其他資助出售單位

8. 根據截至 2018 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度這段期間，房委會將會興建約 24 600 個其他資助出售單位。在這些單位當中，約有 74%的單位位於市區(約 28%)及擴展市區(約 46%)，其餘單位則位於新界(約 23%)及離島(約 3%)。

香港房屋協會的公營房屋興建量

9. 過去多年，房協在提供公共租住單位和發展資助出售項目方面，一直發揮作用。根據截至 2018 年 9 月的預測，在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度這段期間，房協會興建約 1 700 個公屋單位及約 1 600 個資助出售單位。⁵

房屋事務委員會的商議工作

10. 事務委員會曾在 2018 年 12 月 3 日的會議上，討論 2018-2019 年度至 2022-2023 年度公營房屋建設計劃。委員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

⁵ 立法會 [CB\(1\)219/18-19\(03\)](#)號文件

公共租住房屋

11. 委員關注到，未來各年的公營房屋供應量將出現滑波式下降，令公屋的輪候時間進一步延長。鑒於基層或低收入家庭未必能負擔購買單位(包括資助出售單位)，加上輪候公屋編配的申請人數目眾多，部分委員認為政府當局在分配公共房屋資源時，應繼續以提供公屋為先。

12. 政府當局表示，公屋是低收入家庭的安全網，而為有需要但沒有能力租住私人樓宇的家庭提供公屋單位，是政府房屋政策的基石。政府當局/房委會會透過興建新公屋單位，同時確保合理地運用現有公屋資源，繼續增加公屋供應。一如政府在2014年公布的長遠房屋策略中指出，資助出售單位是中低收入家庭自置居所的第一步，而且是房屋階梯的重要一環。在不會影響公屋興建量的前提下，政府當局/房委會會繼續提供資助出售單位，以達致長遠房屋策略所訂的相關供應目標。

資助房屋

13. 委員認為，政府當局應以多元方式提供資助房屋，並關注到未來5年該等房屋的推算興建量，未必足以應付市民對該等單位的需求。委員促請政府當局制訂更有效的措施，以填補在長遠房屋策略所訂的相關供應目標下的不足之數，並撥出更多用地以增加各類資助房屋的供應。

14. 政府當局表示，房委會於2014年恢復出售居屋單位。在2014-2015年度至2018-2019年度，房委會的資助出售單位預計興建量約為9 800個單位，而在2018-2019年度至2022-2023年度則約為24 600個單位。這顯示房委會有決心幫助市民達成置業期望。一如在2018年6月宣布，政府當局決定將9幅原擬在未來數年出售的啟德及安達臣道石礦場用地，改撥作公營房屋用途。事實上，自2013-2014年度以來，政府當局已將21幅原擬作私營房屋發展的用地，改撥作公營房屋用途。⁶政府當局會繼續不時檢討有關情況，在合適的情況下將原計劃作私營房屋用途的土地，改撥作公營房屋用途。政府當局亦會繼續透過多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括提高已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等。

⁶ 立法會 [CB\(1\)139/19-20\(02\)](#)號文件

公共租住房屋單位及綠表置居計劃單位的供應目標

15. 委員認為，在公營房屋建設計劃下以"公屋/綠置居供應"類別表述 2018-2019 年度至 2022-2023 年度的公屋單位和綠置居單位供應，未能說明該 5 年期落成的公屋發展項目，可如何有助縮短公屋輪候時間，並建議政府當局應述明在該 5 年期每年分別興建的新公屋單位及綠置居單位目標數目。

16. 政府當局表示，一如長遠房屋策略所述，鑒於資助出售單位作為公屋與私營房屋之間的緩衝，性質獨特，房委會需要維持公屋與資助出售單位之間的互換性，並適時調節兩者的數目，務求更適切地應對市況變動，配合市民的住屋需要。由於綠置居由規劃中的公屋發展項目改成，而其目標群組亦與公屋的目標群組相同，因此採用"公屋/綠置居供應目標"的表述是恰當的。此表述亦充分體現綠置居的"一換一"安排不會減少公屋供應的客觀事實。⁷ 至於每年將會改為綠置居的公屋項目數目，房委會會以穩健的步伐，參考就新蒲崗(景泰苑)的綠置居先導項目所採納的選址原則，審視規劃中的公屋項目，以決定日後改為綠置居項目的選址。

推展公營房屋發展項目

17. 委員關注到，政府當局沒有提供足夠的社區、教育及其他配套設施，以配合部分新發展的公屋屋邨入伙，並詢問此問題是否反映相關政策局/部門之間有欠適切協調。

18. 政府當局表示，在指定將某幅用地交予房委會興建公屋後，當局會在顧及地區人士的意見的情況下，就房委會應在房屋發展項目加入哪些設施諮詢相關政府部門。因應所得的意見，房委會會盡快進行發展並落實發展計劃。為新公屋發展項目的居民而設的配套設施(例如學校)的規劃及興建工作，或由不同的政府政策局/部門按政府的既定程序進行，以致這些設施的竣工時間可能有別。運輸及房屋局和房委會會繼續與其他政策局/部門加強在規劃和推行公營房屋發展項目，以及在設置配套設施方面的協調。

⁷ 據政府當局所述，當公屋租戶購買綠置居單位後，需要交還他們原先居住的公屋單位。這項"一換一"的安排不會減少公屋單位的供應。若綠置居單位的買家為已通過詳細資格審查的公屋申請人，這會更早滿足他們對自置居所的訴求，同時可把公屋資源分配予更有迫切需要的申請人。

最新發展

19. 政府當局將在 2019 年 12 月 2 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2019-2020 年度至 2023-2024 年度公營房屋建設計劃。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2019 年 11 月 27 日

香港房屋委員會公共租住房屋/綠表置居計劃單位建屋量
(2018-2019 – 2022-2023)

(截至 2018 年 9 月的預測)

完工年期/ 區域	地區	公屋/綠置居項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2018/19				
市區	觀塘區	安達臣道 A 及 B 號地盤	3 100	3 900
		東區海底隧道旁地盤第七期	500	
		秀明道	300	
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 3 號地盤	1 300	9 700
		荔枝角道-東京街第一期#	2 500	
		荔枝角道-東京街第二期	1 300	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
		蘇屋邨第一期	400	
		蘇屋邨第二期	3 700	
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	20 500
2019/20				
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	1 000	
			合共	13 800

完工年期/ 區域	地區	公屋/綠置居項目	預計建 成單位 數目	各區預計建成 單位總數
2020/21				
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
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	11 300
2021/22				
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
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500
新界區	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	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	14 400
2022/23				
市區	深水埗區	白田第十期	700	700
	黃大仙區	鑽石山第二期	2 100	2 100
擴展市區	葵青區	青衣青鴻路	2 900	3 700
		麗祖路	800	
新界區	大埔區	大埔第 9 區	6 400	6 400
			合共	12 900
			總數	72 900

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。

#: 綠置居項目

公營房屋建設計劃

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	<p>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)</p> <p>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)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)999/17-18 號文件)</p>
房屋事務委員會	2018 年 12 月 3 日	<p>政府當局就"2018-19 至 2022-23 年度公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會 CB(1)219/18-19(03)號文件)</p> <p>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)219/18-19(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)630/18-19 號文件)</p> <p>補充資料 (立法會 CB(1)515/18-19(01) 及 CB(1)758/18-19(01)號文件)</p>
房屋事務委員會	2019 年 11 月 8 日	<p>政府當局就"《行政長官 2019 年施政報告》及《施政報告附編》有關房屋事務的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)32/19-20(01)號文件)</p>