

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)33/2022(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2022年2月7日舉行的會議

關於公營房屋建設計劃的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於香港房屋委員會(“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(“公屋”)，並以維持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2020年12月的最新推算，政府就2021-2022年度至2030-2031年度這10個年度採納的總房屋供應目標為430 000個單位。以公營房屋與私營房屋的供應比例為70:30

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。

計算，公營房屋的供應目標為301 000個單位，包括210 000個公屋單位/綠表置居計劃(“綠置居”)單位，以及91 000個其他資助出售單位。²

2020-2021年度至2024-2025年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

4. 截至2021年9月底，輪候冊上約有254 500宗公屋編配申請，包括約153 700宗一般申請(即家庭申請和長者一人申請)，以及約100 800宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為5.9年，較2020年12月底的平均輪候時間為長。³

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2020年9月的公營房屋建設計劃，在2020-2021年度至2024-2025年度這5個年度，房委會預測的公屋/綠置居單位興建量約為67 100個單位，詳情如下——

² 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(立法會 [CB\(1\)388/18-19\(03\)](#)號文件)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”。“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單位，以及房協轄下的資助出售單位。2018年的長遠房屋策略推算中採納的公屋/綠置居與其他資助出售單位的供應比例為70:30。

³ 截至2020年12月底，約有153 900宗一般申請及99 500宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為5.7年。

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
市區	7 300 (91%)	2 828 (13%)	- -	4 000 (21%)	3 600 (44%)
擴展市區	- -	500 (2%)	3 700 (36%)	11 500 (61%)	1 900 (23%)
新界	700 (9%)	18 300 (84%)	6 700 (64%)	3 400 (18%)	2 700 (33%)
總數	8 000 (100%)	21 700 (100%)	10 400 (100%)	18 900 (100%)	8 100 (100%)

*由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

資料來源：關於2021-21年度至2024-25年度公營房屋建設計劃的政府當局文件(立法會[CB\(1\)293/20-21\(05\)](#)號文件)附件一

7. 根據2020-2021年度至2024-2025年度公營房屋建設計劃，在房委會興建的公屋/綠置居單位中，約27%的單位位於市區，約26%的單位位於擴展市區，其餘約47%的單位則位於新界。就單位類別而言，約15%的單位為1人/2人單位，約37%的單位為2人/3人單位，約30%的單位為3人至4人單位，以及約18%的單位為4人至5人單位。2020-2021年度至2024-2025年度這段期間的預測公屋/綠置居單位興建量分項數字(截至2020年9月)載於**附錄1**。

其他資助出售單位

8. 根據截至2020年9月的公營房屋建設計劃，在2020-2021年度至2024-2025年度這段期間，房委會將會興建約28 100個其他資助出售單位。在這些單位中，約77%的單位位於市區(約23%)及擴展市區(約54%)，其餘單位則位於新界(約23%)。

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2020年9月的預測，在2020-2021年度至2024-2025年度這段期間，房協會興建約3 400個公屋單位及約2 800個資助出售單位。

興建公營房屋單位的土地供應

10. 根據2020年12月發表的長遠房屋策略2020年周年進度報告，政府已全數覓得提供316 000個公營房屋單位所需的330公頃土地，以應付未來10個年度(即2021-2022年度至2030-2031年度)約301 000個公營房屋單位的需求。根據2021年10月6日發表的行政長官2021年施政報告，政府已覓得約350公頃土地，在2022-2023年度至2031-2032年度這10個年度興建330 000個公營房屋單位。

房屋事務委員會的商議工作

11. 事務委員會曾在2021年1月14日的會議上，討論2020-2021年度至2024-2025年度這段期間的公營房屋建設計劃，以及在2021年10月20日的政策簡報會上，討論提供公營房屋單位的事宜。委員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

未來10年的公營房屋供應模式

12. 委員關注2021-2022年度至2030-2031年度這10個年度的公營房屋供應量並不平均，在首5個年度(即2021-2022年度至2025-2026年度)興建的公營房屋單位，只佔316 000個公營房屋單位的三分之一而非一半，並就此情況提出詢問。

13. 政府當局回應時表示，2021-2022年度至2025-2026年度這5個年度土地短缺，導致了上述情況。就預計在2025-2026年度至2029-2030年度落成的公營房屋項目，大部分有關土地的改劃工作已經完成，而籌劃中的公營房屋發展項目亦已完成或準備進行地區諮詢。然而，視乎個別土地的情況，就這些土地進行的其他程序(包括收回及清理土地、重置受影響設施、地盤平整及基礎設施工程)完成後，建屋工程方可展開。至於尚未進行諮詢的項目，相關政府部門現正提前籌劃改劃工作、基礎設施工程及項目規劃等事宜，並收集地區人士的意見，以適當地優化項目建議。相關政府部門會改善內部協調，務求適時完成各項必要的程序，將土地交付房委會及房協進行發展。政府會在切實可行的情況下與執行機構合作，致力加快發展過程及善用每幅公營房屋用地的發展潛力。

政府及法定機構在公營房屋供應方面的角色

14. 委員促請政府當局加快推展公營房屋發展項目，並建議政府應凝聚社會上擁有土地資源和相關專門知識的公營及租營機構的力量，以興建更多公營房屋單位。委員建議擴大市區重建局(“市建局”)的角色，以興建更多公營房屋。委員亦建議分拆運輸及房屋局和整合負責土地規劃及房屋供應的政府部門，從而提升政府內部的協作及效率，減少公營房屋供應延誤的問題發生。

15. 政府當局表示，行政長官在2019年施政報告中，賦予市建局一項新任務，要求市建局在其重建項目中，積極提供更多港人首次置業(“首置”)單位或其他類別的資助出售單位。除了於2019年推出合共提供493個單位的首個首置先導項目“燦然懿居”外，市建局亦決定將燦然懿居毗鄰的重建項目訂為另一個首置項目，預計在2024年推售該項目的260個單位。儘管如此，應該注意的是，市建局與房委會及房協在房屋政策方面的角色及職責並不相同。市建局的主要職能應維持在進行市區更新，而房委會和房協應主要負責提供資助出售單位。房協計劃在未來10年提供約23 000個房屋單位，而政府當局一直就在小蠔灣車廠上蓋的香港鐵路有限公司住宅發展項目中興建資助出售單位的事宜，與香港鐵路有限公司溝通。

16. 至於政策局重組，政府當局表示此課題涉及複雜的考慮因素和籌備及立法工作，過程需時，不能一蹴而就。為加快土地發展過程，發展局會擴闊於2018年成立的精簡發展管制督導小組的組成和工作範圍，除發展局轄下的審批部門外，亦納入其他審批部門，務求更全面地檢視發展項目的審批程序，以及理順不同政策局所施加與發展相關的規定，例如檢視各項技術評估要求是否清晰和合宜，目的是壓縮發展時間表和加快推行公營房屋項目。

有助加快交付公營房屋單位的建築方法

17. 部分委員認為，在房委會的公營房屋發展項目中採用組裝合成建築法或有助縮短施工時間。他們詢問，房委會運用組裝合成建築法及其他建築技術以加快興建公營房屋的進展和成效為何。

18. 政府當局表示，房委會可於6個工作天完成公營房屋大廈一個標準樓層的主體混凝土結構工程。截至2021年6月中，除了位於東涌第99區的首個組裝合成建築法試點項目，政府當局亦確定兩個公營房屋項目適合採用組裝合成建築法，分別為位於德田街的公屋項目(1幢有462個單位的大廈)及位於安達臣道石礦場用地的資助出售單位項目(3幢合共有1 410個單位的大廈)。房委會亦採用其他嶄新科技，包括使用建築機械人進行勞工密集工程和流動應用程式協助進行工地監督，以精簡其轄下現有其他公營房屋發展項目的工地通訊和工作流程。房委會會在合適的項目中採用新的採購模式，容許承建商一併負責設計和建造，從而騰出資源予房屋署進行初步設計工作，以及借助承建商的專門知識，進一步優化整個建造工作流程。

避免公營房屋項目延誤的措施

19. 部分委員認為，政府當局/房委會應採取措施，盡量減少公營房屋延遲落成，以免對公營房屋的供應造成影響。

20. 政府當局表示，房屋署透過進行定期檢討，密切監察每個公營房屋項目的進度，並每月向房委會轄下建築小組委員會提交進度報告，而建築小組委員會會討論和監察項目進度，並就改善項目提出建議。根據過往紀錄，公營房屋項目未能如期完成的主要原因包括惡劣天氣、承建商的進度、建造業的勞工供應情況、外在因素，以及需要遵從最新的建築規定等。此外，2019冠狀病毒病疫情在2020年曾令建築物料的運送及勞工供應受阻，影響了某些項目的工程進度。為盡量減少項目延誤，房屋署已採取不同措施，例如要求承建商增加人手和加快施工進度；更頻密地巡視地盤；召開地盤會議；進行地盤監督和實地檢查等。這些措施有助解決在地盤施工時遇到的挑戰，務求有助項目早日如期完成。

公營房屋的建築質素

21. 委員引述有關新落成居者有其屋計劃(“居屋”)單位建築質素事宜的報章報道，質疑房委會是否為了達到房屋供應目標而降低建屋質素。

22. 政府當局表示，房委會設有嚴格機制驗收已完成的工程，以確保工程質素和建築物料符合房委會的規定。建築物料在取得滿意的檢測結果後才會使用，部分工程亦須在已完成工

序的樣本取得滿意的檢測結果後才可展開。按照現行機制，新建居屋單位的業主如在收樓後7天內及裝修工程展開前發現任何異常之處，業主可向房屋署追究有關事宜。在這種情況下，房屋署會檢查業主所報告的損壞問題，任何有關的損壞問題如屬不符合建造合約要求的情況，房屋署會要求承建商跟進修繕工程。所有修繕工程在完工後都會重新進行檢查和檢測，以確保其質素符合規定的標準。

公共租住房屋的輪候時間

23. 鑒於政府當局已全數覓得提供316 000個公營房屋單位所需的土地，以應付未來10年約301 000個公營房屋單位的需求，委員詢問政府當局/房委會可否每年興建最少30 000個公屋單位；提高公營房屋發展項目地段的住用地積比率是否有助達到建屋目標；以及公屋的平均輪候時間可否縮短至3年左右。

24. 政府當局表示，長遠房屋策略的供應目標根據總房屋需求訂定，而總房屋需求則按多項因素(包括住戶數目淨增長、不適切居所住戶及受重建影響的住戶等)的量化推算得出。公屋的平均輪候時間受公屋供應量及公屋申請人數目的變動等影響。在該316 000個公營房屋單位中，約三分之一的單位預定在未來10個年度的第一個5年期(即2021-2022年度至2025-2026年度)落成，另外三分之二的單位則預定在第二個5年期(即2026-2027年度至2030-2031年度)落成。政府當局相信，在第二個5年期，公屋的平均輪候時間會大大縮短。在技術上可行的情況下，政府可容許主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率提高至最多30%。

25. 部分委員對非長者一人申請者輪候公屋的時間有所延長表示關注。關於房委會日後會否增加興建1人/2人公屋單位數目，以縮短該等申請者的輪候時間，政府當局表示，房委會在決定興建哪些類型的公屋單位時，已考慮多項因素。鑒於公屋整體供應不足，大幅增加某類型單位的數目會減少其他類型單位的供應量，導致其他類型公屋單位的申請人需要輪候更長時間。因此，政府當局/房委會必須平衡整體供求，不能輕易調整新建公屋的單位類型的比例。⁴

⁴ 政府在2020年5月20日發出的[新聞公報](#)

重建高樓齡公共租住屋邨

26. 委員認為，不少公屋屋邨非常破舊，相關用地的地積比率亦未用盡。委員察悉，在未來10年，房委會及房協轄下將有26個樓齡達50年及以上而尚未有重建時間表的公共租住屋邨，涉及68 800個單位⁵，並詢問政府當局會否制訂全面的計劃，列出哪些高樓齡屋邨將會重建，以及開展這些屋邨的重建計劃的時間表。部分委員建議，若現有公屋屋邨有空間可用，房委會應在有關屋邨興建新的房屋大廈，以安置同一屋邨低密度公屋大廈的住戶，使該等舊式大廈的用地可騰出作重建之用。

27. 政府當局表示，2014年公布的長遠房屋策略指出，重建高樓齡公屋屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數目，亦難免令房委會在維持平均輪候時間為3年左右的目標方面，承受更大壓力。因此，重建公屋屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。房委會會基於長遠房屋策略所訂的方向，並根據房委會於2011年制訂的“重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策”下的4項基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別公屋屋邨。

28. 政府當局進一步表示，過去10年，房委會為15個公屋屋邨進行重建項目，現正進行白田邨(較舊部分)及美東邨(較舊部分)的重建計劃。政府亦於2014年宣布有意重建華富邨。2018年6月，政府宣布將9幅原本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。其中一幅位於啟德的用地會撥予房協，以重建真善美村及作其他安置用途。房協其後可利用真善美村的原址，分階段重建樂民新村。⁶

⁵ 立法會 [CB\(1\)278/19-20\(03\)](#)號文件

⁶ 政府在2020年6月3日發出的 [新聞公報](#)

收回公共租住房屋單位

29. 鑒於已購買綠置居單位的公屋現居租戶會向房委會交回其公屋單位，部分委員詢問房委會需要多少時間翻新現居租戶騰出的公屋單位，以便有關的單位可供編配予公屋申請人。

30. 政府當局表示，房委會在收回空置的公屋單位後，一般會安排進行翻新工程。在翻新工程的訂單發出後，房委會會預先編配單位予公屋申請人。若有關申請人初步接受所編配的公屋單位，有關屋邨辦事處會待翻新工程完成後，盡快邀請申請人辦理入伙手續。為密切監察空置單位的翻新工程能否依時完成，房委會已就此制訂工作流程時間表。房委會亦已制訂工作主要成效指標，指明翻新空置單位平均所需的目標時間應為“不超逾44天”。在2016-2017年度至2018-2019年度這3個年度，翻新空置單位平均所需的時間為42.6個曆日。房委會會不時檢討工作流程及工序，以期加快進行空置單位的翻新工程。

31. 部分委員關注長者寬敞戶全免租金試驗計劃的成效，該計劃容許所有家庭成員均年滿70歲或以上的寬敞戶在調遷至較小的單位後，可享終身全免租金。他們認為，就該計劃訂立目標及提供更多誘因鼓勵調遷相當重要。政府當局表示，試驗計劃是房委會為善用現有有限資源及向其租戶提供另一房屋選擇而採取的措施之一。截至2021年4月底，房委會在該計劃下批出約340宗申請，當中72戶已接受編配。房委會將於2023年檢討寬敞戶政策及該計劃。

最新發展

32. 政府當局將於2022年2月7日的事務委員會會議上，向委員簡介2021-2022年度至2025-2026年度公營房屋建設計劃。

相關文件

33. 相關文件一覽表載於**附錄2**。

立法會秘書處
議會事務部1
2022年1月31日

**香港房屋委員會公共租住房屋(“公屋”)/綠表置居計劃(“綠置居”)單位建屋量
(2020-2021年度至2024-2025年度)
(截至2020年9月的預測)**

公屋/綠置居

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	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 第一期		900	5 400
		西北九龍填海區6號地盤 第二期		1 400	
		白田第七期		1 000	
		白田第八期		1 000	
		白田第十一期		1 100	
新界區	大埔區	頌雅路東	700	700	
			合共	8 000	
2021-22					
市區	東區	柴灣道#*	828	828	
	深水埗區	西北九龍填海區6號地盤 第三期	1 000	1 000	
	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	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	6 400	8 900	
		皇后山第二期	1 200		
		皇后山第五期	1 300		
			合共	21 700	
2022-23					
擴展市區	葵青區	青鴻路#*	2 868	3 700	
		麗祖路	800		
新界區	大埔區	大埔第9區	6 700	6 700	
			合共	10 400	

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
2023-24				
市區	觀塘區	鯉魚門第四期	1 000	1 000
	深水埗區	白田第十期	900	900
	黃大仙區	鑽石山第二期	2 100	2 100
擴展市區	葵青區	青康路北第一期	900	1 500
		青康路北第二期	600	
	離島區	東涌第99區	4 800	10 000
		東涌第100區	5 200	
新界區	屯門區	顯發里	1 000	2 600
		屯門第29區(西)	1 000	
		業旺路第一期	600	
	北區	粉嶺第36區第四期	800	800
			合共	18 900
2024-25				
市區	觀塘區	鯉魚門第四期	1 000	1 000
	深水埗區	西北九龍填海區1號地盤(東)	2 600	2 600
擴展市區	沙田區	恆泰路第二期	1 900	1 900
新界區	屯門區	業旺路第二期	2 700	2 700
			合共	8 100
			總數	67 100

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。數字在詳細設計階段或會修訂。

綠置居項目

* 有關項目已售或已預售，數字為確實單位數目。

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	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12月2日	<p>政府當局就“2019-20至2023-24年度公營房屋建設計劃”提供的文件 (立法會 CB(1)183/19-20(03)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)544/19-20號文件)</p> <p>補充資料 (立法會 CB(1)410/19-20(01)號文件)</p>

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2021年1月14日	<p>政府當局就“2020-21至2024-25年度公營房屋建設計劃”提供的文件 (立法會 CB(1)293/20-21(05) 號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1016/20-21 號文件) (包括獲通過的議案)</p> <p>補充資料 (立法會 CB(1)741/20-21(01) 號文件)</p>
房屋事務委員會	2021年10月20日	<p>政府當局就行政長官2021年施政報告及施政報告附篇有關房屋事務的措施提供的文件</p> <p>行政長官2021年施政報告</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1499/20-21 號文件)</p> <p>補充資料 (立法會 CB(1)1477/20-21(01) 號文件)</p>

議案及立法會質詢

立法會會議日期	議案/質詢
2021年1月20日	柯創盛議員提出的立法會14題