

## 立法會房屋事務委員會

### 公營房屋土地供應

#### 目的

本文件旨在向委員提供有關公營房屋土地供應的情況。

#### 背景

2. 政府及房屋委員會(房委會)的宗旨，是以平均大約三年的輪候時間為目標<sup>1</sup>，為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供資助租住公屋。根據房委會現時以五年為期的公營房屋建設計劃，在 2007/08-2011/12 年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為約七萬六千個單位(見附件一)，即平均每年約一萬五千個單位。連同每年從約六十八萬四千個現有公屋單位中預計收回的約一萬六千個單位<sup>2</sup>，房委會估計這個建屋水平可足以支持平均輪候時間的承諾。

3. 截至 2007 年 11 月，公屋輪候冊有超過十一萬名申請者，而平均每月新增的申請約有二千至三千宗。縱使我們會因應人口增長預測、家庭組織率等等，不時調整持續推行的公屋發展計劃的建屋需要，要適時地確保有足夠合適的土地，讓建屋計劃能持續落實平均輪候時間於大約三年的承諾，對房委會而言是一項挑戰。

#### 公營房屋土地供應

4. 未來五年的公營房屋建設計劃基本上已確定。有約百分之八十的新建單位供應來自市區/擴展市區<sup>3</sup>，餘下來自新界區。由於大部份計劃已展開建造工程或接近完成後期設計階段，因此，未來五年的建屋量將不會有大幅度的改動。

---

<sup>1</sup> 平均大約三年的輪候時間的承諾並不包括輪候冊上的非長者單人公屋申請者。

<sup>2</sup> 過往五年每年收回的公屋單位約一萬六千個。

<sup>3</sup> 擴展市區包括荃灣、葵青、沙田、將軍澳及東涌。

5. 然而，五年後可作公營房屋發展的地皮，大多在初期規劃階段，其中需要解決的問題包括：

(i) 地區人士的不同意見

- 無論於公屋較為集中的地區，或是私人屋苑的毗鄰，儘管有合適的土地興建公屋，房委會在諮詢階段往往遇到不同意見，認為有關土地不適合公屋發展。
- 最近的一些公屋發展計劃，如大白田街(葵涌第 9H 區)、屯門第 18 區及第 29 區西、將軍澳第 65B 區及何文田南第二期等，雖然有關發展計劃符合各有關部門的標準，但地區人士往往提出各種關注，如高密度的公屋發展對鄰近的居住環境或基建、社區配套設施可能造成的負面影響。
- 舊屋邨的重建亦面對同樣問題，如元朗邨及牛頭角下邨重建計劃。部份意見認為拆卸公屋後的土地應用作私人發展、商業設施、社區設施或休憩用地等等。
- 由於香港的土地資源十分珍貴，我們需要本著「地盡其用」的宗旨興建公屋；但另一方面，我們也要顧及地區人士的意見。因此在計劃興建公屋時，我們需要頗長時間與地區人士商討雙方可接受的方案，商討過程往往導致發展計劃或需要延遲，或產量需要減少。

(ii) 社區配套設施需要

在發展公屋計劃時，我們亦需顧及地區人士的訴求、有關部門的要求和當區的發展需要，預留部份土地作社區設施的發展，因而影響公屋產量及建屋時間表。以牛頭角下邨(牛下)重建為例，該地盤原建議興建約六千個公屋租住單位及社區設施包括小學、消防局及地區休憩用地。為滿足區議會對在牛下興建文娛設施的要求，房委會在牛下預留約 1.89 公頃土地作文娛中心之用，有關公屋產量因而減至約四千八百個單位。完工日期亦延遲約一年，由 2010/2011 年延至 2011/2012 年。另外屯門第 18 區部份地盤需預留作社區中心，以滿足地區人士的需要。

(iii) 土地供應的時間

除了量以外，土地的適時供應是非常重要的。規劃作興建公屋的住宅用地不多，我們需要尋覓其他土地作發展公屋之用。但即使覓得合適的土地，也未必能即時可興建公屋，因為當中可能牽涉的程序包括：

- 改變土地用途(如屯門第 29 區西需由「政府、機構或社區」用途改為「住宅(甲類)」用途)
- 收地、清拆(如屯門第 54 區)
- 進行可行性研究(如屯門第 56 區。規劃署及土木工程拓展署已剛開始就屯門東部進行整體規劃及工程檢討的可行性研究)
- 進行大型地盤平整工程(如安達臣道。該平整工程地盤總面積為 58 公頃，平整後建築地台面積約 40 公頃，其中建屋地台面積佔約 10.6 公頃)
- 基建與配套設施的配合(如屯門第 18 區需要加建公路)

(iv) 地盤發展限制

有些地段即使確定可興建公屋，規劃期間仍會涉及很多不明朗因素，例如道路噪音(如西邨路公屋發展計劃)、增加高度限制(如石硤尾邨第二期和第五期)及景觀保護等問題(如東頭邨第九期)，因而影響計劃的建屋量。

以上問題如未能適時解決，可能影響建屋計劃的進度及維持平均輪候時間於大約三年的承諾。

## 公屋土地交還

6. 決定個別地皮是否適合發展公營房屋的考慮因素包括土地供應的時間、發展潛力、社區的協調、可發展的面積、技術可行性等等。雖然部份市區重建的公屋地皮位置優越，但為達到公屋平均輪候時間大約三年的目標，並隨著物色發展公屋的土地日漸困難，由拆卸舊屋邨而騰出的土地，都會盡可能留作公屋用

途，如元州邨、秀茂坪邨、藍田邨、牛頭角上邨、牛頭角下邨、柴灣邨、沙田坳邨、紅磡邨、石硤尾邨、蘇屋邨等等。

7. 自二零零一年起，房委會已/將會交還十九幅公屋重建土地給政府(見附件二)作其他用途，以配合當區發展需要，或以充分發揮個別位置優越的土地的經濟效益。在這過程中，房委會獲政府承諾，預留所需的土地作公屋發展用途，以維持平均輪候時間於大約三年。

## 未來路向

8. 為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋，我們將會：

- (i) 繼續積極地與區議會及地區人士進行磋商。了解到區議會及地區人士對公屋發展計劃的關注，我們會加強彼此溝通，務求達致雙方都能接受的方案。在 2008 年內，我們會就多個因應地區人士關注而修訂的公屋發展計劃，諮詢區議會。
- (ii) 繼續與各有關政策局及政府部門緊密協調，繼續在不同地區物色適合發展公屋的土地。
- (iii) 舊屋邨清拆後的土地會盡量保留作公屋發展用途。
- (iv) 盡量利用現有土地的發展潛力，以確保珍貴的土地資源能夠更有效地運用。無論地盤面積大小，都會本著「地盡其用」的宗旨，以最具效益及可持續發展的原則下興建公屋，以滿足市民對公營房屋的需求。

運輸及房屋局  
2007 年 12 月

## 未來五年租住公屋建屋量

完工年期 / 地區	預計建成單位數目
<b>2007/2008</b>	
東區	716
觀塘區	2,397
深水埗區	3,533
葵青區	1,983
沙田區	2,333
北區	1,598
元朗區	3,836
合共	<b>16,396</b>
<b>2008/2009 *</b>	
觀塘區	14,811
北區	3,167
合共	<b>17,978</b>
<b>2009/2010</b>	
東區	1,600
觀塘區	6,355
黃大仙區	2,791
沙田區	1,958
元朗區	2,365
合共	<b>15,069</b>
<b>2010/2011</b>	
九龍城區	1,158
觀塘區	7,205
葵青區	1,470
沙田區	2,506
西貢區	1,974
合共	<b>14,313</b>
<b>2011/2012</b>	
九龍城區	780
觀塘區	4,080
深水埗區	5,536
黃大仙區	1,351
葵青區	839
合共	<b>12,586</b>
總數	<b>76,342</b>

\* 不包括元朗區的 640 個居屋單位  
(根據 2007 年 9 月公營房屋建設計劃)

已交還/計劃交還給政府的公屋重建土地  
(自 2001 年起)

	公屋重建土地	交還後的用途
<b>(A)</b>	<b>已交還給政府</b>	
1	長沙灣邨	地區休憩用地
2	柴灣邨第 3 期	地區休憩用地及小學
3	石蔭邨第 1 及 4 期	地區休憩用地
4	新發邨	西鐵發展
5	黃大仙上邨第 2 期	按「都會計劃」撥作政府、機構或社區設施及地區休憩用地
6	大坑東邨第 2 期	地區休憩用地
7	何文田邨重建第 4 期	學校
8	石籬邨重建第 11 期	地區休憩用地
9	秀茂坪邨第 11 期	學校
10	山谷道邨	因減建/停建居屋而交還政府。第二期已列入勾地表內
11	葵涌邨第 3 期(部份)	地區休憩用地
<b>(B)</b>	<b>計劃交還給政府</b>	
1	葵涌邨第 2A 期	擬作地區休憩用地
2	藍田邨第 9 期	擬交康文署發展
3	秀茂坪邨第 12 期	擬作地區休憩用地
4	大坑東邨第 R1 期	擬作地區休憩用地
5	石硤尾邨第 3 及 7 期	擬作活化古蹟用途
6	石硤尾邨第 4 期	擬作學校
7	北角邨	政府正研究該用地的未來用途
8	黃竹坑邨	擬作南港島線發展