

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/190

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

4 January 2008

Clerk to LegCo Panel on Housing
Legislative Council Secretariat
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central
Hong Kong
(Attn: Ms Connie Szeto)

Dear Ms Szeto,

Legislative Council Panel on Housing
Information Requested by Hon Lee Wing-tat

Thank you for your letters of 13 and 14 December 2007 relaying the Hon Lee Wing-tat's request for supplementary information on agenda items IV and V of the Panel meeting on 7 January 2008. The requested information is enclosed.

Regarding the Hon Lee's question 4 under item IV on incorporating Home Ownership Scheme (HOS) courts into planned public rental housing developments, it would be useful to refer to the panel paper for the agenda item issued on 28 December 2007, which has stated the Administration's current position on the resumption of HOS.

The English translation of the enclosed information will follow.

Yours sincerely,

(Vic C H Yau)
for Secretary for Transport and Housing

立法會房屋事務委員會

二〇〇八年一月七日會議

有關李永達議員的提問

(I) B類私人住宅的售價指數

年度	B類單位 ^{註1} 的 售價指數
1997年	153.4
1998年	105.0
1999年	95.8
2000年	81.6
2001年	74.1
2002年	64.9
2003年	64.4
2004年	82.6
2005年	89.5
2006年	91.6
2007年 (1月至10月)	103.8

2007年第三季末這一類單位的售價指數與2003年的同期比較，上升了約69%，但較1997年仍下跌了41%。

^{註1} 實用面積為 40-69.9 平方米。

(II) 按揭供款與家庭入息比例及指數

按揭供款與入息比例計算時假設一個入息為私人住宅住戶收入中位數的家庭(包括入息在公屋輪候冊入息限額以下的私人住宅住戶)，購入一個實用面積約40平方米的私人住宅單位，而樓價是全港這類單位的平均價，按揭貸款為樓價的70%，還款期為20年。

年度 ^{註2}	按揭供款與入息比例	比例指數 ^{註3}
1997年	74%	109
1998年	51%	75
1999年	42%	62
2000年	33%	49
2001年	20%	30
2002年	18%	26
2003年	17%	26
2004年	21%	31
2005年	29%	43
2006年	29%	43
2007年	30%	45

由2003年第三季至2007年第三季，按揭供款與私人家庭入息中位數比例由約16%上升至30%，但仍較1997年的77%為低。若以指數計算，這期間上升了21點，而與1997年比較則仍下跌了69點。上述比例及指數在2005至2007年間並無重大變化。

^{註2} 1997年至2006年的數字為每年第四季的數字。2007年最新數字為第三季的數字。

^{註3} 1991年第四季的指數為100，當時按揭供款與入息的比例為67.5%。

(III) 買賣合約數目及總值

現時的註冊紀錄並無細分成交易樓宇面積的分類數字。在2003年前亦沒有成交總值的細分數字。一般而言，成交樓價在200萬元或以下的住宅單位大多數是中小型單位。

年度	200萬元以下 買賣合約宗數	總值
2003年	50,600	550億元
2004年	57,200	640億元
2005年	56,100	630億元
2006年	46,500	520億元
2007年 (1月至11月)	59,600	730億元

2007年第三季與2003年第三季比較，買賣合約宗數和總值分別多22% 和43%。

(IV) B類私人住宅單位的落成量

年度	落成量 ^{註4}
1997 年	10,600
1998 年	11,100
1999 年	16,900
2000 年	13,300
2001 年	13,400
2002 年	17,400
2003 年	17,900
2004 年	18,200
2005 年	10,800
2006 年	10,700
2007 年 (1 月至 11 月)	7,100

現時已落成但仍未售出的B類單位、以及在已動工項目中(扣除已售出的樓花單位)和已賣出或已批出的住宅土地上可建的B類單位共約42,000個，約佔整體供應量的六成。由於未來個別年度的私人住宅的落成量會受多個因素包括工程進度所影響，我們並沒有未來每年的預測落成量數字。

^{註4} 不包括鄉村式屋宇。

(V) 收回的租住公屋單位的數量

收回原因 年份	自願交回單位 (包括因購買居屋/私人 參建居屋/其第二市場 單位,或獲得「自置居所 貸款計劃」或「置業資 助貸款計劃」貸款)	因租約事宜 (包括各類調遷等) 而收回單位	總計
1997 年	14,762	5,603	20,365
1998 年	13,688	8,866	22,554
1999 年	17,097	8,909	26,006
2000 年	15,901	7,739	23,640
2001 年	15,506	9,412	24,918
2002 年	7,944	10,153	18,097
2003 年	7,523	8,183	15,706
2004 年	6,309	7,562	13,871
2005 年	6,652	11,072	17,724
2006 年	6,787	9,132	15,919
2007 年 (1 月至 10 月)	7,512	6,171	13,683

(VI) 居屋的申請及銷售情況

申請及銷售情況 期數	推售單位 (包括房委會 及房協的 單位)	總申請書 數目 (綠表與白表 的百分率)	認購率(倍)	綠表與白表 申請人的 配額分配 比率	售出單位	綠表與白表 申請人的 購買比率
18期丙 (1997年1月)	6,763	86,602 (綠: 36%; 白: 64%)	13.6	80% : 20%	6,763	85% : 15%
19期甲 (1997年7月)	10,856	114,018 (綠: 40%; 白: 60%)	10.5	80% : 20%	10,850	81% : 19%
19期乙 (1997年11月)	10,502	89,476 (綠: 36%; 白: 64%)	8.5	80% : 20%	10,502	59% : 41%
19期丙 (1998年8月)	15,377	77,028 (綠: 31%; 白: 69%)	5.0	60% : 40%	14,940	36% : 64%
20期甲 (1999年1月)	10,581	43,057 (綠: 44%; 白: 56%)	4.1	60% : 40%	10,548	58% : 42%
20期乙 (1999年5月)	7,265	27,412 (綠: 41%; 白: 59%)	3.8	60% : 40%	7,177	49% : 51%
21期甲 (1999年10月)	10,306	31,061 (綠: 39%; 白: 61%)	3.0	60% : 40%	8,704	49% : 51%
21期乙 (2000年2月)	10,555	27,008 (綠: 24%; 白: 76%)	2.6	60% : 40%	7,244	44% : 56%
22期甲 (2000年5月)	7,677	28,816 (綠: 17%; 白: 83%)	3.8	60% : 40%	7,068	25% : 75%
22期乙 (2001年1月)	10,311	25,659 (綠: 22%; 白: 78%)	2.5	60% : 40%	8,073	33% : 67%
23期甲 (2001年5月)	8,571	18,967 (綠: 26%; 白: 74%)	2.2	60% : 40%	7,413	30% : 70%
24期甲 (2002年7月)	3,423	4,782 (綠: 33%; 白: 67%)	1.4	60% : 40%	1,852	36% : 64%
出售剩餘 居屋單位 (第一期) (2007年1月)	3,632	14,023 (綠: 30%; 白: 70%)	3.9	80% : 20%	3,611	44% : 56%
出售剩餘 居屋單位 (第二期) (2007年8月)	3,271	14,383 (綠: 34%; 白: 66%)	4.4	80% : 20%	3,271	56% : 44%

(VII) 租者置其屋計劃屋邨銷售情況

期數	區域	屋邨名稱	可供出售的單位數目	已出售的單位數目	已出售單位之百分比
1	葵青	長安邨	7,338	5,736	78.2%
	黃大仙	鳳德邨	5,287	3,826	72.4%
	沙田	恆安邨	5,871	4,779	81.4%
	屯門	建生邨	2,652	1,973	74.4%
	南區	華貴邨	3,170	2,497	78.8%
	大埔	運頭塘邨	2,626	1,914	72.9%
全期總計 6			26,944	20,725	76.9%
2	黃大仙	竹園北邨	6,736	5,123	76.1%
	屯門	田景邨	3,165	2,052	64.8%
	東區	翠灣邨	2,340	1,664	71.1%
	觀塘	德田邨	5,060	3,247	64.2%
	北區	華明邨	5,182	3,282	63.3%
	沙田	耀安邨	4,798	3,454	72.0%
全期總計 6			27,281	18,822	69.0%
3	觀塘	彩霞邨	2,189	1,553	70.9%
	大埔	富亨邨	5,720	3,650	63.8%
	東區	峰華邨	1,150	835	72.6%
	沙田	顯徑邨	5,876	4,899	83.4%
	北區	天平邨	5,700	4,215	73.9%
	大埔	太和邨	6,827	4,545	66.6%
全期總計 6			27,462	19,697	71.7%
4	觀塘	興田邨	2,448	1,873	76.5%
	將軍澳	景林邨	4,894	3,386	69.2%
	沙田	廣源邨	4,363	2,844	65.2%
	屯門	良景邨	6,844	3,383	49.4%
	葵青	青衣邨	3,213	2,321	72.2%
	黃大仙	黃大仙下邨(一區)	4,717	2,749	58.3%
全期總計 6			26,479	16,556	62.5%
5	葵青	葵興邨	1,528	1,136	74.3%
	深水埗	李鄭屋邨	4,825	3,242	67.2%
	沙田	博康邨	5,460	4,018	73.6%
	北區	太平邨	1,429	1,016	71.1%
	觀塘	翠屏北邨	6,138	2,800	45.6%
	黃大仙	東頭二邨	6,509	3,833	58.9%
全期總計 6			25,889	16,045	62.0%
6A	北區	祥華邨	5,120	2,693	52.6%
	屯門	山景邨	8,644	1,804	20.9%
	將軍澳	寶林邨	5,008	3,025	60.4%
	南區	利東邨	7,118	4,239	59.6%
全期總計 4			25,890	11,761	45.4%
6B	深水埗	南昌邨	1,898	1,048	55.2%
	大埔	富善邨	5,500	2,722	49.5%
	葵青	長發邨	2,478	1,113	44.9%
	將軍澳	翠林邨	4,932	2,976	60.3%
	元朗	朗屏邨	8,483	3,460	40.8%
全期總計 5			23,291	11,319	48.6%
合計 39			183,236	114,925	62.7%

(VIII) 公屋申請個案累積數目

年份	公屋輪候冊 申請個案累積數目
1997 年	149,700
1998 年	131,200
1999 年	113,200
2000 年	109,600
2001 年	95,800
2002 年	91,600
2003 年	90,200
2004 年	92,600
2005 年	94,100
2006 年	106,600
2007 年 (1 月至 11 月)	110,600

(IX) 公屋輪候冊申請人獲編配單位數目

年份	實際編配予公屋輪候冊申請人的公屋單位數目
1997 年	19,173
1998 年	19,248
1999 年	21,231
2000 年	22,847
2001 年	40,714
2002 年	39,194
2003 年	27,927
2004 年	23,132
2005 年	28,052
2006 年	18,317
2007 年 (1 月至 11 月)	13,568

(X) 未來公屋發展情況

根據2007年9月公營房屋建設計劃，於2007/08至2011/12年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為約76,000個單位，有約八成的新建單位供應來自市區/擴展市區(擴展市區包括荃灣、葵青、沙田、將軍澳及東涌)。

2007/08年至2011/12年的公屋建屋量及分佈地區的詳細資料如下-

完工年期 / 地區	預計建成單位數目
2007/2008	
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	16,396
2008/2009	
觀塘區	14,811
北區	3,167
合共	17,978
2009/2010	
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	15,069
2010/2011	
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	14,313
2011/2012	
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	12,586
總數	76,342

房屋署以五年為期，制定公屋興建計劃，按年根據供求情況調整，逐年
延展。由於五年後可作公營房屋發展的地皮，大多在初期規劃階段，仍
有不少問題需要解決，以致建屋量及時間表均未落實，故我們未能提供
有關五年後的建屋計劃資料。

(XI) 公屋重建土地的情況

因拆卸舊屋邨而騰出的土地，大部份都會留作公屋用途及相關的配套設施。另外有部份土地交還給政府，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。自2001年起，已交還/計劃交還給政府的公屋重建土地的資料如下—

	公屋重建土地	交還後的用途
(A)	已交還給政府	
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)	計劃交還給政府	
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

(XII) 就公屋發展計劃向區議會諮詢的情況

房屋署在落實公屋計劃前，均會將發展計劃諮詢當區的區議會。將於未來五年落成的項目，房屋署已經諮詢有關的區議會，並取得支持。房屋署會繼續與有關的區議會保持溝通，以確保有關項目能順利落實。至於五年後的項目，仍有不少問題需要解決及與區議會繼續商討。有關曾諮詢區議會但尚未通過的項目的討論摘要和結果見附件一。有關項目附近已有的公屋樓宇及單位數目見附件二。

曾諮詢區議會但尚未通過的項目(截至 2007 年 12 月)

編號	項目	地盤面積 (公頃)	建議 單位數目	諮詢 區議會 日期	區議會的意見	署方的回應	最後諮詢結果 及動議	未來方向
1.	何文田南第二期	0.9	800	何文田土地用途工作小組: 1/2006 房屋及基礎建設委員會: 2/2006	<ul style="list-style-type: none"> 關注包括斜坡土質是否適合興建高層大廈、樓宇高度所產生的景觀、空氣流通等問題，以及配套設施是否足夠 建議地盤轉為發展其他社區用途 	<ul style="list-style-type: none"> 研究顯示斜坡經土地平整後，可興建高層大廈 在設計及規劃方面，會盡量考慮景觀及空氣流通的問題，並確保在邨內提供足夠的配套設施，及加強新發展項目與原邨的聯系 初步計劃降低樓宇高度，由原先 40 層降至約 30 層，單位數目亦降至 600 伙 	<ul style="list-style-type: none"> 區議會通過將委員的意見向房署反映 	<ul style="list-style-type: none"> 擬於 2008 年初再諮詢九龍城區議會
2.	大白田街 (葵涌第 9H 區)	0.8	800	葵青區議會: 1/2001 11/2004 9H 工作小組: 2/2001 至 6/2006 4/2007	<ul style="list-style-type: none"> 反對在該地盤發展公屋，要求改作休憩用途 要求提供行人天橋連接至附近屋邨 	<ul style="list-style-type: none"> 已預留位置作日後有需要時興建室內體育館，並會在預留位置提供臨時公園設施 設計會配合休憩設施、行人天橋及公屋的發展 	<ul style="list-style-type: none"> 工作小組建議房屋署進行民意諮詢，並於下次會議報告 	<ul style="list-style-type: none"> 擬於 2008 年初再諮詢葵青區議會

編號	項目	地盤面積 (公頃)	建議 單位數目	諮詢 區議會 日期	區議會的意見	署方的回應	最後諮詢結果 及動議	未來方向
3.	沙田第4C區 (美田邨第四期)	1.1	1,300	發展及房屋委員會: 6/2007	<ul style="list-style-type: none"> 認為地盤不適合發展公屋 認為擬興建的公屋，加上美田邨及將來在大圍火車站的私人住宅樓宇，會形成一扇屏風，阻礙空氣流通 認為鄰近公共交通及社區設施不足 	<ul style="list-style-type: none"> 地盤劃作「住宅(甲類)」用途，適合發展公屋 房屋署會進行空氣流通評估，以確保對附近的環境不會構成重大影響 房屋署正進行交通及環境影響等技術評估，並與有關部門研究加強相關的配套及社區設施的需要 	委員會尚未通過建議	<ul style="list-style-type: none"> 擬於2008年初再諮詢沙田區議會
4.	屯門第18區	1.2	1,030	環境、衛生及地區發展委員會: 1/2007 3/2007	<ul style="list-style-type: none"> 要求用作興建社區設施 認為地盤面積太小，不適合發展高密度的公屋 認為鄰近公共交通設施不足 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃已預留位置興建社區中心 地盤劃作「住宅(甲類)」用途，適合發展公屋 交通影響評估顯示公共交通設施足夠，而運輸署會再檢討有關設施是否足夠 	<ul style="list-style-type: none"> 委員會通過以下動議： 「屯門區議會環境、衛生及地區發展委員會強烈反對於屯門第18區興建房屋發展計劃，必須另覓合適新址。」 	<ul style="list-style-type: none"> 擬於2008年初再諮詢屯門區議會
5.	屯門第29區西	1.2	860	環境、衛生及地區發展委員會: 7/2007	<ul style="list-style-type: none"> 反對由「政府、機構或社區」用途改為「住宅(甲類)」用途發展公屋，應將有關土地興建康樂及社區設施 認為將零碎的土地興建公屋，欠缺成本效益，令居住環境及交通更擠迫 認為所建公屋與附近的良景邨、田景邨及寶田邨將形成一扇屏風，阻礙泳池的空氣流動，影響泳池使用者的健康。 	<ul style="list-style-type: none"> 有關土地原本規劃作學校發展，但教統局已表示不再需要有關土地。項目附近有興建中的泳池，還有一塊位於寶田邨以北的政府、機構或社區用地，可興建社區設施。 如技術上可行，會與有關部門商討加入一些康樂及社區設施 根據初步評估，有關的發展不會對附近的環境及交通構成重大影響 發展項目將會進行微氣候評估，以確保不會對附近的環境構成重大影響 	<ul style="list-style-type: none"> 委員會通過以下動議： 「屯門區議會環境、衛生及地區發展委員會反對政府更改屯門第29區(西)的土地用途以興建公屋。要求該地段繼續規劃為康樂及社區支援設施的用途。」 	<ul style="list-style-type: none"> 擬於2008年初再諮詢屯門區議會

編號	項目	地盤面積 (公頃)	建議 單位數目	諮詢 區議會 日期	區議會的意見	署方的回應	最後諮詢結果 及動議	未來方向
6.	元朗邨重建	1.8	1,915	社會服務、房屋事務及宣傳委員會: 7/2006 城鄉規劃及發展委員會: 9/2006	<ul style="list-style-type: none"> 認為元朗邨地盤位處元朗市中心，應發展為酒店及寫字樓辦公室，創造就業機會，帶動經濟發展。因此，強烈反對將此地盤重建為高密度的公共房屋。 建議在元朗十三區興建公共房屋以代替元朗邨 	<ul style="list-style-type: none"> 為落實公屋平均三年輪候時間，有需要在元朗邨土地興建公屋 符合元朗分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」用地的高密度發展 現正積極研究在計劃增設商業零售設施的可行性 元朗十三區的地質複雜，大部份土地由私人擁有，該區的發展亦未能配合 2014/15 年度的公屋供應 	<p>委員一致通過以下動議：</p> <p>「本會認為元朗邨地盤位處元朗市中心，應發展為酒店及寫字樓辦公室，創造就業機會，帶動經濟發展。因此，本會強烈反對將此地盤重建為高密度的公共房屋。」</p>	<ul style="list-style-type: none"> 擬於 2008 年初完成零售設施顧問研究後再諮詢元朗區議會

Existing Public Rental Estates in the Vicinity of Public Housing Projects which were not Accepted by District Councils during Consultations

曾諮詢區議會但尚未通過的項目附近已有的公屋樓宇及單位數目

District Council 所屬區議會	Project Name 項目名稱	Public Rental Estate in the Vicinity* 周邊範圍內之租住公屋*	No. of Block# 樓宇數目#	No. of Flat# 單位數目#
Kowloon City 九龍城	Homantin South Phase 2 何文田南第二期	Homantin Estate 何文田邨	9	4,738
		Oi Man Estate 愛民邨	12	6,293
		Sheung Lok Estate 常樂邨	1	358
Kwai Tsing 葵青	Tai Pak Tin Street (Kwai Chung Area 9H) 大白田街 (葵涌第 9H 區)	On Yam Estate 安蔭邨	8	5,492
		Shek Lei (I) Estate 石梨(一)邨	9	4,983
		Shek Lei (II) Estate 石梨(二)邨	11	7,555
		Shek Yam Estate 石蔭邨	4	2,671
		Shek Yam East Estate 石蔭東邨	3	2,480
Shatin 沙田	Shatin Area 4C (Mei Tin Ph. 4) 沙田第 4C 區 (美田邨第四期)	Mei Lam Estate 美林邨	4	4,127
		Mei Tin Estate 美田邨	4	3,164
Tuen Mun 屯門	Tuen Mun Area 18 屯門第 18 區	Yau Oi Estate 友愛邨	11	9,153
	Tuen Mun Area 29 West 屯門第 29 區西	Kin Sang Estate 建生邨	4	2,652
		Leung King Estate 良景邨	8	6,844
		Po Tin Estate 寶田邨	9	6,552
	Tin King Estate 田景邨	4	3,281	
Yuen Long 元朗	Yuen Long Estate 元朗邨重建	Long Ping Estate 朗屏邨	15	8,483

* This refer to estates fall within 500m radius from the subject site

* 在相關項目 500 米半徑範圍內之租住公屋

As at September 2007

根據 2007 年 9 月的數據