

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最新情況。

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¹，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 2008/09-2012/13 年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為約七萬七千個單位(見附件一)，即平均每年約一萬五千個單位。連同每年從預計收回的約一萬六千個單位²，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 2008 年 3 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。大部分的新建單位供應來自市區/擴展市區³，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。

¹ 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。

² 過往五年每年收回的公屋單位約一萬六千個。

³ 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。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。沙田第 4C 區是近期與地區人士透過諮詢商討而達成共識的一個例子。其他還在繼續商討中的有大白田街、何文田南第二期、屯門第 18 區及第 29 區西、將軍澳第 65B 區及元朗邨等等。

6. 原則上，公屋發展計劃均按照有關的規劃標準與準則提供各項配套設施，但因應地區訴求及當區的發展需要，若干地區性的社區設施會由房委會興建，在公屋發展的同時，亦可顧及區內人士的需要，如彩雲道的地區休憩用地、屯門 18 區的社區會堂等。

7. 適時的土地供應也是房委會面對的困難。即使有合適的土地，仍未能即時興建公屋。如屯門第 29 區西需要向城市規劃委員會申請改變土地用途，屯門第 54 區需要進行收地及清拆，而安達臣道公屋發展計劃則需要進行土地平整工程等。

加強地區的聯繫

8. 我們將會在大型公屋發展的規劃和設計階段，舉行有公眾參與的工作坊，加強居民和區議會的角色，把諮詢工作規範化，並邀請資深的業界人士擔任協作人，就各項社區及基建設施，例如天橋、公園，及連接屋邨及地區設施的行人通道等，提出具體建議，讓區內居民發表意見，凝聚社區力量，加強溝通。為此，我們會委派助理署長級的統籌員負責所有公屋發展項目的地區諮詢事宜，並會積極地與政府各有關部門統籌及協調，以便項目更順暢地進行。我們十分明白社會對公屋發展的期望已愈來愈高，因此我們希望能與地區人士合作，一起為居民建造更美好的生活環境。我們相信將來落成的公共屋邨，無論在設計及配套設施方面，都能切合地區人士的需要。

未來路向

9. 與此同時，為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋，我們亦將會：

- (i) 繼續與各有關政策局及政府部門緊密協調，以在不同地區物色適合發展公屋的土地。
- (ii) 盡量保留舊屋邨清拆後的土地作公屋發展用途。
- (iii) 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興建公屋，以滿足市民對公營房屋的需求。

運輸及房屋局
2008年5月

未來五年（2008/09 – 2012/13）租住公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2008/2009		
市區	觀塘區	14,811
	深水埗區	337
擴展市區	沙田區	2,333
新界區	北區	3,167
合共		20,648
2009/2010		
市區	東區	1,600
	觀塘區	6,355
	黃大仙區	2,791
擴展市區	沙田區	1,958
新界區	元朗區	2,365
合共		15,069
2010/2011		
市區	九龍城區	1,158
	觀塘區	7,207
擴展市區	葵青區	1,470
	沙田區	2,587
	西貢區（將軍澳）	1,974
合共		14,396
2011/2012		
市區	九龍城區	780
	觀塘區	4,238
	深水埗區	5,536
	黃大仙區	1,351
合共		11,905
2012/2013		
市區	九龍城區	7,742
	深水埗區	2,478
擴展市區	葵青區	839
	沙田區	2,715
新界區	屯門區	1,007
合共		14,781
總數		76,799

（根據 2008 年 4 月公營房屋建設計劃）

擴展市區包括葵青、荃灣、沙田、將軍澳及東涌