

立法會房屋事務委員會及發展事務委員會

公營房屋土地供應

目的

本文件旨在回應委員於 2009 年 4 月 17 日的立法會房屋事務委員會會議上對有關公共租住房屋（下稱「公屋」）土地供應的關注，並由運輸及房屋局聯同發展局向委員提供有關公屋土地供應的資料。

房屋土地供應

2. 「香港 2030 研究」建議香港的空間規劃模式應審慎利用土地資源，以貫徹可持續發展的目標。根據建議的最可取發展方案，現有發展區，包括市區及新市鎮，預計可足夠容納至 2030 年人口增長的 70%，其餘則主要透過兩個新發展區即新界東北及洪水橋新發展區提供。故房屋用地的整體供應可應付直至 2030 年預計人口增長的房屋需要。

3. 公屋土地供應的主要途徑包括：

(a) 新發展區

- 政府會在規劃新發展地區預留土地作公屋發展，如新界東北新發展區及洪水橋新發展區。不過，無論是新發展用地或新發展區，均須有均衡的房屋類別組合，以及其他土地用途及設施作配套。雖然我們沒有既定的公私營房屋比例的標準，但參考過往新市鎮發展的經驗，我們認為均衡的公私營房屋組合，以及不同住屋密度，對建立和諧共融的社區非常重要。而在「新界東北新發展區規劃及工程研究」的相關公眾諮詢中，公眾亦普遍支持均衡的公私營房屋組合。
- 由於規劃中的新發展區內不少土地為私人土地，政府須透過徵地過程才能提供可發展的土地，加上涉及賠償、清拆、改變土地用途及地盤平整等工作，故只可提供較遠期的住宅用地。根據現時的估計，新發展區的最早人口入住時間大約為 2019 年底。

(b) 已發展區

- 政府會在市區及已發展的新市鎮內選擇合適土地作公屋發展，包括已規劃為「住宅」用途及已平整的土地。但由於「住宅」用途土地供應有限，政府亦會考慮改劃其他土地用途作公屋發展，唯需時較長。
- 在已發展區覓地興建公屋雖然規模較小，但可利用區內現有的基建和社區設施，以達善用資源之效。此外，新入住的居民及相關的經濟活動可把舊區活化。

(c) 重建舊公共屋邨

- 重建舊公共屋邨時須顧及安置資源對公屋單位所產生的額外需求。根據現時的房屋政策，在全面結構勘察完成後，如發現公屋樓宇結構不安全，或者進行維修並不符合經濟效益的時候，才會清拆。
- 政府會盡量保留舊屋邨清拆後的土地作公屋發展用途。

4. 政府內部設有協調機制，透過規劃及土地發展委員會、房屋發展小組委員會及規劃署房屋署聯絡會議，監察公營房屋的土地供應情況，及研究公屋清拆後騰出的土地的最合適用途，以確保能夠配合社會的整體發展及有足夠土地興建公屋以應付需求。無論地盤面積大小，作為發展機構的房屋委員會（下稱「房委會」）都會考慮，以善用土地資源為本，緊守最大效益及可持續發展的原則興建公屋。

公營房屋建設計劃

5. 政府及房委會的宗旨是為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供公屋。截至 2009 年 3 月，公屋輪候冊有 114 400 宗申請，其中包括 43 000 宗非長者單人申請，而 2008/09 年平均每月的申請約 2 800 宗。房委會估計以平均每年約 15 000 個新建單位，連同每年預計收回的現有公屋單位，足以在未來五年維持平均輪候時間為大約三年的目標。現時一般家庭的平均輪候時間為 1.8 年，比大約三年的政策目標為短。

6. 公營房屋建設計劃的制定以五年為期，逐年延展，並每年按最新的需求情況而對建屋量作出適當調整。在 2009/10–2013/14 年度的五年期內，新建公屋量預測為約 74 000 個單位（附件），即平均每年約 15 000 個單位。

7. 由於公營房屋建設計劃逐年延展，房委會每年會特別留意第六年的發展項目的進度，視乎情況而將有關工程提前或推遲，以維持平均輪候時間於大約三年。公屋發展項目能否順利納入公營房屋建設計劃，除要解決技術問題外（如地盤的發展限制、改變土地用途和處理反對意見、收地、清拆及地盤平整等），更需要地區人士的支持。

加強地區聯繫

8. 無論於公屋較為集中的地區，或是私人屋苑的毗鄰，儘管有合適土地興建公屋，政府在諮詢階段往往遇到區議會及地區人士的不同意見，認為有關土地不適合公屋發展。他們主要擔心公屋發展將加重區內交通、基建和社區設施負擔、影響鄰近樓宇的價值、景觀和空氣流通、公屋土地應發展為社區、休憩或商業用途等。

9. 於每項公屋發展的初期，房屋署會進行各項的技術性研究如交通、環境、空氣流通及配套設施等，以確保公屋發展不會為區內增加壓力。房屋署近來已把大型公屋發展計劃的諮詢工作規範化，並委派助理署長領導項目小組，舉辦社區工作坊，讓區內居民發表意見，凝聚社區力量，加強溝通。

未來路向

10. 為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋：

- (a) 運輸及房屋局聯同發展局將繼續致力與各有關政府部門、區議會及地區人士緊密協調，在不同地區物色可發展公屋的土地。
- (b) 房委會會繼續盡量保留舊屋邨清拆後的土地，作公屋發展用途，如前元朗邨及蘇屋邨，並加快發展已完成清拆及平整工作並規劃為「住宅」用途的地盤。

- (c) 房委會會利用騰空的政府宿舍地皮作公屋發展，如前沙田警察及消防員宿舍、前長沙灣警察宿舍、前葵涌已婚警察宿舍及前凹頭政府宿舍。

總結

11. 運輸及房屋局會聯同發展局及各有關政府部門對房屋土地的供應作出定時檢討，以提供更多可作公屋發展的土地。

12. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局及發展局
二零零九年六月

未來五年（2009/10 – 2013/14）公屋建屋量

完工年期/區域	地區	預計建成單位數目
2009/2010		
市區	東區	1 600
	觀塘區	8 000
	黃大仙區	1 500
擴展市區 [#]	沙田區	2 000
新界區	元朗區	2 400
合共		15 500
2010/2011		
市區	觀塘區	7 200
	九龍城區	1 200
	黃大仙區	1 300
擴展市區	葵青區	1 500
	沙田區	2 600
	西貢區（將軍澳）	2 000
合共		15 800
2011/2012		
市區	觀塘區	4 200
	九龍城區	800
	黃大仙區	1 300
	深水埗區	5 600
合共		11 900
2012/2013		
市區	九龍城區	7 400
	深水埗區	2 700
擴展市區	葵青區	800
	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		14 700
2013/2014		
市區	觀塘區	400
	九龍城區	5 900
	深水埗區	600
	黃大仙區	1 000
擴展市區	葵青區	1 400
	西貢區（將軍澳）	1 900
	沙田區	2 900
新界區	元朗區	2 000
合共		16 100
總數		74 000

（根據 2009 年 3 月公營房屋建設計劃）

擴展市區即葵青、荃灣、沙田(包括馬鞍山)、西貢(包括將軍澳)及東涌。