

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2072/08-09(02)號文件

檔 號：CB1/PL/DEV+HG

發展事務委員會及房屋事務委員會

2009年7月6日聯席會議

公營房屋的土地供應事宜

背景資料簡介

目的

本文件載述公營房屋土地供應問題的進展，並概述房屋事務委員會就此提出的意見和關注。

背景

2. 截至2009年3月底，租住公屋(下稱"公屋")輪候冊有超過114 400名申請人，每月平均接獲約2 800宗新的申請。為照顧低收入家庭對資助租住房屋的需要，房屋委員會(下稱"房委會")長期推行以5年為期的公營房屋建設計劃。在2009-2010年度至2013-2014年度期間，預測新建公屋量約為74 000個單位，即平均每年約15 000個單位。連同每年預計收回的約16 000個現有公屋單位，房委會估計上述建屋量足以讓其履行把平均輪候時間維持在大約3年的承諾¹。

公營房屋土地供應

3. 公營房屋建設計劃的新單位建造工程大多於市區／擴展市區²進行，餘下的單位供應則來自新界區。由於有關的工程項目已處於建造階段或接近完成後期設計的階段，因此未來5年的建屋量將不會有大幅度改動。然而，5年後可供發展公屋的土地則處於初期規劃階段，房委會在適時取得土地供應方面仍需面對下述各項問題 ——

¹ 平均輪候時間的承諾並不適用於輪候冊上的非長者單人公屋申請人。

² 擴展市區包括荃灣、葵青、沙田、將軍澳及東涌。

- (a) **土地的供應** —— 即使覓得適合作公屋發展的土地，也可能會基於多項原因而未能即時可供使用，例如需要改變土地用途、收地及清拆、進行技術可行性研究、進行大型地盤平整工程等；
- (b) **地盤發展限制** —— 或許需要克服在規劃階段出現的不明朗因素，例如道路噪音、建築物高度限制及市區設計方面的景觀問題；
- (c) **地區人士對於有關用地是否適合用作發展公屋所持的不同意見** —— 當局需要與地區人士進行長時間的商討，以制訂雙方可以接受的解決方案；及
- (d) **提供社區配套設施** —— 為顧及地區人士的訴求、有關部門的要求及有關地區的發展需要，當局或需預留部分土地作社區設施用途。

4. 除非能夠及時解決上述各項問題，否則公營房屋建設計劃及履行把平均輪候時間維持於大約3年的承諾的工作可能會受到影響。為此，房委會會和各有關政策局、部門及區議會保持緊密聯繫，以便在本港不同地區物色可供發展公屋的合適土地。舊屋邨清拆後的土地會盡量保留作公屋發展用途。當局亦會考慮使用已騰空的部門宿舍用地興建公屋。

5. 為確保新公共屋邨的規劃和設計能夠配合社區的發展需要，每個公屋發展計劃均會提交有關的區議會以作諮詢。部分公屋用地經諮詢後可按照公營房屋建設計劃如期進行發展，但部分建屋計劃則可能需要進行多番討論，以配合地區人士的不同期望，有時可能會因此而導致發展計劃出現阻延。房委會亦已把大型公屋發展計劃的地區諮詢工作規範化，在助理署長級人員督導之下舉辦工作坊，蒐集區內居民的意見。

事務委員會所作的商議

6. 事務委員會曾於2008年1月7日、6月17日及2009年4月17日各次會議上討論公共房屋發展的土地供應事宜。

7. 委員認為房委會應爭取當局批撥在5年後作公屋發展的所需用地，舊屋邨清拆後所騰出的土地亦應用作發展公屋而非交還政府作其他用途。當局有必要增加公屋的建屋量，以加快向輪候冊申請人編配單位，因為輪候冊申請人的數目正隨着每月的新增申請而不斷增加。委員強調在履行把平均輪候時間維持在3年左右

的承諾方面，增加公屋建屋量比起收回現有公屋單位，是更加有效的方法。當局亦應致力避免公屋單位過分集中於某些地區，因為這會在提供配套設施以應付地區人士需要方面增添更多壓力。

8. 委員雖同意政府當局有需要充分諮詢區議會及地區人士，但卻強調公眾參與過程只應集中於公屋發展項目的規劃及設計，以及公共屋邨範圍內的設施管理事宜，而非涉及已預留作公屋發展的土地的用途問題。

9. 為應付低收入家庭對公共房屋的需求，委員促請政府當局放寬輪候冊申請人的入息及資產限額，並考慮恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃，以加快收回現有公屋單位。銷售單位所得的收益亦可用於資助興建公屋的工作。

最新發展

10. 由於公營房屋土地供應同屬發展局和運輸及房屋局職權範圍內的事宜，事務委員會認為宜於2009年7月6日與發展事務委員會舉行聯席會議，就有關事項進行有用的討論。

有關文件

政府當局就房屋事務委員會2008年1月7日會議提交的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-3-c.pdf>

房屋事務委員會2008年1月7日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2008年6月17日會議提交的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0617cb1-1656-4-c.pdf>

房屋事務委員會2008年6月17日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080617.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2009年4月17日會議提交的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0417cb1-1263-3-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2009年6月26日