

立法會
房屋事務委員會及發展事務委員會

房屋土地供應

目的

本文件旨在向委員提供有關公共租住房屋（公屋）及私營房屋單位供應的背景資料。

公營房屋

2. 政府的資助房屋政策，是滿足沒有能力租住私人住宅的低收入家庭的房屋需求。香港房屋委員會（房委會）設有以五年為期，逐年延展的公營房屋建設計劃，並會按最新供求情況而對建屋量作出適當調整。

3. 在 2010/11 – 2014/15 年度的五年期內，新建公屋量預測為 75 000 個單位（附件），即平均每年約 15 000 個單位。其中於 2011/12 年度及 2012/13 年度，預計分別約有 11 200 及 16 700 個新建公屋單位落成，涉及約 22 公頃土地。在這些新建公屋單位中，約八成四的單位位於市區，有約一成三位於擴展市區，餘下則位於新界。新建公屋單位的位置分佈詳情載於下表：

2011/12		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012/13		
市區	九龍城區	8 000
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	葵青區	800
	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		16 700

4. 為確保有充足及穩定土地供應以興建公屋，運輸及房屋局和房屋署會繼續致力與發展局、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。房委會會考慮所有合適的地盤，無論地盤面積大小，本著「地盡其用」的宗旨，善用土地資源，在最具效益及可持續發展的原則下發展公屋，並根據香港規劃標準與準則、有關政策局及政府部門的要求，以及在進行諮詢時區議會所反映的地區意見，為公屋居民提供足夠的配套設施。

私營房屋單位

5. 運輸及房屋局監察私營房屋市場的發展，並從各個有關決策局以及部門收集與房屋供應有關的數據，經匯編和整理後，定期公布有關數據供公眾參考。

6. 截至 2010 年 9 月底，我們估計未來三至四年約有 61 000 個一手私人住宅單位供應，當中約 35 300 個單位(58%)預計屬於中小型單位。在 61 000 個單位中，約 10 000 個是在「熟地」而尚未動工的單位；建築中而仍未透過預售方式售出的私人住宅單位約有 44 000 個；餘下約 7 000 個為已落成而仍未售出的私人住宅單位。

7. 在上文提到的 10 000 個在「熟地」而尚未動工的單位當中，涉及共 28 個住宅項目，當中包括港鐵及市建局的項目。一般而言，住宅項目的「建築規約期」約為 48 至 72 個月。

8. 截至 2010 年 9 月底，在建築中而仍未透過預售方式售出的 44 000 個私人住宅單位當中，約有 3 400 個已取得地政總署預售樓花同意書或有關單位在出售前無須申請預售樓花同意書¹，另約有 8 000 個單位正在申請預售樓花同意書，而其餘的 32 000 個單位仍未申請預售樓花同意書。是否將有關單位以預售方式推出市場，以及何時向地政總署申請預售樓花同意書，視乎個別發展商的商業決定。按地政總署預售樓花同意方案的規定，發展商最早可在樓宇預計落成日期前 20 個月獲發預售樓花同意書。

¹ 屬於「舊契」的項目在預售單位前無需得到地政總署的預售同意。

未來動向

9. 正如行政長官在 2010 年的施政報告中提到，財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」，會統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，確保有穩定及充足的土地供應，以提供公屋和私營房屋單位，包括中小型私人住宅單位。運輸及房屋局和房屋署會繼續與發展局和各有關政府部門緊密合作，物色適合發展公屋的土地，以維持一般公屋申請者的平均輪候時間在大約三年的目標。

徵求意見

10. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局
2010 年 12 月

未來五年（2010/11 – 2014/15）公屋建屋量

完工年期 / 區域#	地區	預計建成單位數目
2010/2011		
市區	九龍城區	1 200
	觀塘區	5 200
	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		13 800
2011/2012		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012/2013		
市區	九龍城區	8 000
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	葵青區	800
	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		16 700
2013/2014		
市區	九龍城區	5 400
	深水埗區	1 500
	黃大仙區	1 000
擴展市區	葵青區	1 500
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		14 500
2014/2015		
市區	觀塘區	6 100
	深水埗區	2 800
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 400
	元朗區	4 600
合共		18 400
總數		74 600

（根據2010年11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。