

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)891/10-11(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2011年1月3日舉行的會議

### 關於公營房屋建設計劃的最新背景資料簡介 (截至2010年12月24日的情況)

#### 目的

本文件載述公營房屋建設計劃的進展，並概述發展事務委員會及房屋事務委員會提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 截至2010年3月底，公共租住房屋(下稱"公屋")輪候冊上有129 000名申請人，當局每月平均接獲3 000宗新申請。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，預測的公屋建設量約為74 000個單位，即平均每年約15 000個單位。連同所收回的現有公屋單位，房委會估計上述建屋量足以讓其達到把公屋的平均輪候時間維持在大約3年的目標<sup>1</sup>。

#### 公營房屋建設計劃

3. 在未來5年，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<sup>2</sup>進行，餘下的單位供應則來自新界區。由於有關工程項目已處於建造階段或後期的詳細設計階段，因此未

---

<sup>1</sup> 就平均輪候時間作出的承諾不適用於輪候冊上的非長者1人公屋申請人。

<sup>2</sup> 擴展市區包括荃灣、葵青、沙田、將軍澳及東涌。

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大部分土地仍處於初期規劃階段。由於土地資源十分珍貴，房委會一方面須按照"地盡其用"的宗旨發展現有公屋用地，另一方面則需要及時解決以下各項問題——

- (a) **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；
- (b) **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，當局或需考慮預留部分土地作社區設施用途；
- (c) **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；及
- (d) **地盤發展限制**——可能需要克服在規劃階段出現的不明朗因素，例如道路噪音、建築物高度限制及城市設計方面的問題。

如未能解決上述問題，公營房屋建設計劃及為達到把平均輪候時間維持在大約3年的目標而進行的工作，便可能會受到影響。

4. 為了加強與地區人士的聯繫，當局已委派助理署長級的地區統籌員負責在地區層面協調所有與公屋發展項目有關的諮詢事宜，包括諮詢居民及區議會，並與政府各有關部門協調，以便工程項目得以更順利進行。與此同時，為確保有充足及穩定的土地供應以發展公屋，房委會亦已採取下列措施——

- (a) 與各有關政策局及部門緊密聯繫，以便在本港不同地區物色可供發展公屋的合適土地；
- (b) 盡量保留因清拆公屋而騰出的土地作公屋發展用途；及
- (c) 不論土地面積大小，均按照"地盡其用"的宗旨發展珍貴的公屋用地，以確保更有效運用珍貴的土地資源。

## 建築指引的執行情況

5. 雖然房委會的建築工程獲豁免受《建築物條例》(第123章)第41條規限，但房委會建造樓宇的標準，與《建築物條例》就私人發展項目所訂的標準是一致的。在發生多宗與樓宇和公屋建築工程違規有關的事故後，房委會於2000年4月通過推行50項優質居所措施，以期提高建築質素。有關措施包括成立獨立審查組，該審查組的其中一項工作是對房委會的新發展項目進行獨立的行政監管，確保該等項目符合《建築物條例》及其附屬法例和實務守則所訂的技術和安全標準。按照房委會內部的品質管理系統，所有新發展項目的設計及施工方案必須呈交獨立審查組批核。為確保能有效地向房屋署轄下的發展及建築處轉達建築工程的監管規定和其他要求，獨立審查組會按需要向工程人員發出"獨立審查組訓令"，公布其就建築工程訂立的監管機制和要求；如須更新實務守則或澄清條例內容，則會發出"獨立審查組提示"。獨立審查組會與發展及建築處的項目主管級專業人員每兩個月舉行一次會議，並會定期舉辦經驗交流會及簡介會，與工程人員討論任何須予改進的地方。此外，獨立審查組會定期向房委會轄下的建築小組委員會匯報其工作情況及所取得的成果。

## 過往進行的商議工作

6. 關乎公營房屋建設計劃的進展及與公屋發展的土地供應有關的課題，曾於2008年1月7日和6月17日的房屋事務委員會會議上，以及2009年7月6日和2010年12月10日的房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議上討論。

7. 房屋事務委員會委員普遍關注公屋發展的土地供應量是否充足。與早年有大幅用地預留推行公屋項目的情況不同，現時由於土地短缺和地區人士反對，當局往往只能物色面積較細小並分散各處的土地作此用途。令情況進一步惡化的是，原本預留作公屋發展的部分用地已作其他用途。他們認為，房委會應爭取當局批撥在5年後作公屋發展的所需用地，而政府當局應在規劃階段預留適當土地作興建公屋之用。當局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. 在興建公屋方面，委員強調現時輪候冊上有大量申請人，申請人數目更每月持續上升，因此當局實有必要增加公屋

的建屋量，以加快向申請人編配單位。此外，在履行把平均輪候時間維持在3年左右的承諾方面，增加公屋建屋量比收回現有公屋單位來得更有效。部分委員認同，雖然政府當局在進行公屋發展規劃時必須諮詢區議會，但他們認為區議會可就在區內何處及如何發展公共屋邨表達意見，惟原則上不能反對興建公共屋邨。為應付低收入家庭對公屋的需求，委員促請政府當局放寬輪候冊申請人的入息及資產限額，並應考慮恢復推行居者有其屋計劃，以加快收回現有公屋單位的速度。銷售單位所得收益亦可用於資助興建公屋單位的工作。

9. 就獨立審查組而言，委員贊同有需要確保建屋質素。由於獨立審查組在2000年10月成立，至今事隔多年，部分委員認為或需就獨立審查組的整體運作進行檢討。

## 最新發展

10. 政府當局建議在2011年1月3日的房屋事務委員會會議上，向房屋事務委員會簡介2010-2015年度公營房屋建設計劃的詳情。

## 相關文件

政府當局就2008年1月7日房屋事務委員會會議提供的資料文件  
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-3-c.pdf>

2008年1月7日房屋事務委員會會議的紀要  
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf>

政府當局就2008年6月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件  
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0617cb1-1656-4-c.pdf>

2008年6月17日房屋事務委員會會議的紀要  
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080617.pdf>

政府當局就2009年4月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件  
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0417cb1-1263-3-c.pdf>

2009年4月17日房屋事務委員會會議的紀要  
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090417.pdf>

政府當局就2009年7月6日房屋事務委員會與發展事務委員會  
聯席會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/devhg0706cb1-2072-1-c.pdf>

2009年7月6日房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/devhg20090706.pdf>

政府當局就2010年12月10日房屋事務委員會與發展事務委員會  
聯席會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/devhg1210cb1-679-1-c.pdf>

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/devhg1210cb1-727-1-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2010年12月24日