

## 離島區的 2015 年年中推算人口

### 引言

在立法會《2013 年區議會條例(修訂附表 3)令》小組委員會的會議上，當局已向委員會闡釋用以檢討下一屆區議會一般選舉<sup>1</sup>民選議席數目的人口推算數字是由一個工作小組編製的。該個由規劃署統籌的跨部門人口分布推算小組(推算小組)<sup>2</sup>按需要編製本港的人口地區分布推算數字，作為政府在地區層面規劃和提供各項設施和服務參考之用。

2. 最新一套涵蓋期為 2013 年至 2021 年的人口分布推算採用了政府統計處於 2012 年 7 月發布的全港人口推算數字，作為規限總數，並參照了截至 2012 年第三季止已知悉的房屋發展建議的規劃資料以及其他假設。本文簡介推算小組採用的編製方法、假設及離島區 2015 年年中的推算人口數字。

### 編製方法及假設

3. 推算小組採用人口推算的標準方法，即「組成部分法」。依此方法，將 2011 年人口普查結果所得的每區 2011 年年中人口，根據不同的生育推算、死亡推算及人口遷移推算，按年齡向前推算。因涉及人口分布，故人口遷移包括內部遷移（在香港內區與區之間遷移）及外部遷移（香港與香港以外地方之間遷移）。

4. 內部遷移可因人口遷入新落成的房屋及遷出清拆的房屋引起。不同類型的新落成房屋及清拆房屋的預測數字，是根據多

---

<sup>1</sup> 根據《選舉管理委員會條例》，選舉管理委員會(選管會)在為區議會選區的劃定作出建議時必須遵從該條例訂明的準則，其中包括選管會須盡力估計在舉行建議所關乎的選舉年度內建議中的選區的人口總數。下一次區議會一般選舉將會在 2015 年舉行。

<sup>2</sup> 推算小組成員包括政府經濟顧問、統計處處長、差餉物業估價署署長、房屋署署長及民政事務總署署長的代表。

項資料來源所得。公營房屋的預測數字源自房屋委員會及房屋協會的公營房屋計劃，私人房屋的數字由房屋署提供，並根據不同政策局及政府部門所提供的資料估計其落成日期<sup>3</sup>。

5. 就離島區而言，最新一套的人口分布推算已包括東涌新市鎮內的五項新房屋發展建議，有關資料列於附件甲。除了東涌第 55B 區私人房屋發展項目的 1 400 單位預計會在 2014 年年中至 2015 年年中落成/入伙外，其餘項目的預計落成日期均在 2015 年年中以後。因此，2015 年年中的推算人口只計及東涌第 55B 區的住宅。當局曾於 2013 年 2 月 25 日的離島區議會會議上，提供東涌新房屋發展資料，相關的會議記錄擷取於附件乙。

6. 須留意的是東涌第 55B 區的私人房屋預計於 2015 年年中的入住情況不會達至 100%，因為統計數字顯示私人房屋發展會在新落成後兩年期間逐步入伙。

7. 現有私人房屋方面，推算小組參考了差餉物業估價署《香港物業報告》內的私人住宅存量空置百分率。在研究歷年的空置數字及 2011 年人口普查結果後，離島區私人房屋的入住情況假設約為 80-90%。

8. 各區房屋計劃入住情況及內部遷移的假設和參數都是科學及客觀的，因為它們是透過統計分析人口普查/中期人口統計的數據和相關資料而制訂。這些假設會放進在本文第三段描述的方法所運行的統計模型，來編製各區的推算人口。

### 當局推算的 2015 年年中人口及與其他推算比較

9. 根據最新的人口普查和 2011 年至 2015 年間的出生、死亡及流動推算（包括東涌第 55B 區私人住宅發展的入住情況），

---

<sup>3</sup> 在編製人口分布推算時，推算小組會根據房屋署提供的資料，及在合適情況下，參考其他相關文件，例如合約完成證明書、已獲審批的建築圖則、施工同意書等，以估計私人房屋發展的落成/入伙日期。

推算 2015 年年中離島區的人口為 148 700 人，而 2011 年年中該區的人口則為 141 300 人。東涌新市鎮(涵蓋現時區議會選區 T02 (逸東邨北)、T03 (逸東邨南)、T04 (東涌北)及 T05 (東涌南))的人口在 2015 年年中將達至約 80 000 人。

10. 當局知悉有不同的人士曾經編製了不同的人口推算數字，當中包括有推算指出 T04 (東涌北)、T05 (東涌南)的人口，加上因應東涌第 55A、55B 及 56 區私人房屋入伙後而增加的人口會使這兩個區議會選區的人口在 2015 年年中達至 70 000。我們注意到該人口推算採用了與推算小組不一樣的假設，例如假設了私人和公共房屋的入住率為 100%、所有單位的住戶人數均為三人，以及計及所有因應東涌第 55A、55B 及 56 區私人房屋入伙後而增加的人口。

## 總結

11. 當局在第 3 至第 9 段詳述了推算小組在推算 2015 年年中的人口時採用的方法，以及科學及客觀的基礎。我們相信當局與其他人士的人口推算之間的差異是由於推算中採用了不同的假設。我們認為推算小組所採用的方法及假設是客觀、科學並且以事實為基礎的。

2013 年 10 月

## 東涌新市鎮的新房屋發展建議

選區	東涌地區	人口分布推算 2013-2021 年內的 預計落成/入伙日期
大嶼山 (T01)	39	2015 年年中以後
東涌南 (T05)	55B	2014 年年中至 2015 年年中 <sup>(1)</sup>
	55A	2015 年年中以後 <sup>(2)</sup>
	56	2015 年年中以後
	54	2015 年年中以後

註釋：

(1)根據土地契約，有關樓宇須於 2015 年 12 月 31 日或以前完工及適宜入住。

(2)根據土地契約，有關樓宇須於 2016 年 9 月 30 日或以前完工及適宜入住。

2013年2月25日的離島區議會會議記錄撮要

~~34. 主席建議運輸署與相關議員實地視察，研究改善方法。如有需要，可在交通及運輸委員會再作討論。~~

35. 黃保全先生表示樂意與議員實地視察。

~~(黃保全先生於是項議題討論完畢後離開會場。)~~

VII. 有關東涌北沿岸地區未來發展的提問  
(文件 IDC 12/2013 號)

36. 主席歡迎出席回應提問的嘉賓：規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及運輸署總運輸主任/新界西南阮康誠先生。房屋委員會表示未能委派代表出席會議，但已提供書面回覆，供議員參閱。

37. 周浩鼎議員介紹提問內容。

38. 鍾文傑先生提供東涌北有關地區的大綱草圖及發展藍圖給議員參閱。他表示，東涌第 53 至 56 區大部分地區經已規劃作住宅發展，當中只有 53 區有一幅商業用地，而 89 區則預留了兩幅學校發展的用地。而就東涌第 56 區的發展，房屋署已提供書面回覆。就私人住宅發展項目而言，東涌第 55A 及 55B 區有兩幅土地已經拍賣，作為私人住宅發展。根據發展商向屋宇署提交的建築圖則，估計該兩個地盤合共可提供約 3,800 個住宅單位，預計人口約 8 至 9 千人。至於樓宇落成和入伙日期，規劃署在這方面沒有規限，但地政總署已經在賣地條款中，加入完成建築期限的規定。根據地政總署提供的資料，賣地條款規定，東涌第 55A 區需於 2016 年 9 月 30 日前完工，而東涌第 55B 區則需於 2015 年 12 月 31 日前完工。此外，東涌第 54 區雖已規劃作住宅用途，但暫時未有落實的時間表。

39. 阮康誠先生表示，現時已經有多間巴士公司(包括大嶼山巴士有限公司、城巴有限公司及龍運巴士有限公司)提供多條專營巴士路線，服務東涌北的居民。運輸署了解有關東涌北的發展，並會因應該區人口的增長情況，檢討現時的專營巴士服務，如有需要會加強服務。在公共小型巴士(“小巴”)方面，可分為紅色小巴及綠色專線小巴，而根據現行政策，紅色小巴只可在規定的服務範圍內營運，不能進入新市鎮或新發展區。關於引入專線小巴服務的建議，運輸署會密切留意東涌北的人口發展，以及檢討該區的整體公共交通運輸網絡及乘客需求等因素，以便考慮小巴在未來東涌北可扮演的角色。

40. 周浩鼎議員詢問運輸署是否有計劃在東涌引入專線小巴服務。
41. 阮康誠先生表示該署暫時未有計劃在東涌引入專線小巴服務。
42. 林悅議員希望運輸署對在東涌引入專線小巴服務一事持開放態度。他表示，現時東涌北的人口約 10,000 戶，若將來增加 8 至 9 千戶，再加上東涌第 53 區的流動人口，以及第 54 區的常住人口，估計整個東涌北約有 20,000 戶居民。現時只有很少巴士路線往返東涌北和東涌港鐵站之間，而居民一直使用映灣園的邨巴服務往返東涌港鐵站，但受成本上漲影響，有居民反映希望邨巴服務日後以用者自付的模式經營。他會後會與運輸署聯絡，跟進有關邨巴服務的事宜。他認為，考慮到東涌北未來數年的人口增長，在區內引入專線小巴或其他交通接駁服務，實有迫切需要。
43. 主席請運輸署考慮議員提出的意見。

~~VIII. 有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的提問  
(文件 IDC 14/2013 號)~~

44. 主席歡迎出席回應提問的嘉賓：房屋署高級屋宇保養測量師(獨立審查組)林浩然先生及高級屋宇保養測量師(法定規格)黃世道先生。
45. 老廣成議員介紹提問內容。
46. 林浩然先生表示，屋宇署推行的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，主要對象是私人樓宇，計劃的目的是保障公眾安全。房屋委員會(“房委會”)亦會為轄下的公共屋邨進行自願性或強制性的驗樓及驗窗計劃。
47. 黃世道先生補充表示，房委會一直關注樓宇安全，自 2006 年起，房委會已透過“全方位維修計劃”檢驗公共屋邨的窗戶裝置等設施。此外，為響應政府推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，房委會亦透過房屋署的獨立審查組，選取目標樓宇進行檢驗計劃，並提交詳細報告。
48. 鄧家彪議員詢問房屋署預計何時會為逸東(二)邨進行全方位維修計劃。