

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)289/14-15(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2014年12月1日舉行的會議

立法會秘書處就"公營房屋建設計劃" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋委員會(下稱"房委會")公營房屋建設計劃的最新背景資料，並概述委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府的房屋政策目標包括為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋(下稱"公屋")，並以維持公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上一般公屋申請人的平均輪候時間在3年左右¹為目標。為此，房委會已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來5年的公屋建設量。公營房屋建設計劃會每年檢討，而公屋建設量亦會按需要調整。房委會表示，每年平均公屋建設量並非硬指標。若能夠找到額外的土地，房委會會調整建屋量，務求把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。

2013/14年度至2017/18年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

3. 近年，公屋需求不斷上升。截至2013年6月底，輪候冊上有234 300名申請人輪候公屋編配，當中包括118 700宗一般申請和115 600宗非長者一人申請。根據截至2013年11月的公營房屋建設計劃，在2013/14年度至2017/18年度的5年期內，預測公

¹ 就平均輪候時間作出的承諾不適用於輪候冊上的非長者一人公屋申請者。

屋建設量約為82 000個單位，即每年平均約16 000個單位，詳情如下——

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
市區	9 700 (69%)	3 900 (31%)	9 800 (48%)	10 600 (56%)	8 600 (55%)
擴展市區	4 400 (31%)	3 000 (24%)	8 100 (40%)	3 600 (19%)	7 000 (45%)
新界	-	5 800 (45%)	2 600 (13%)	4 700 (25%)	-
總數	14 100 (100%)	12 700 (100%)	20 500 (100%)	18 800 (100%)	15 600 (100%)

*由於四捨五入關係，數字相加後未必等於總數。

4. 根據2013/14年度至2017/18年度公營房屋建設計劃，新建公屋主要位於市區(52%)及擴展市區(32%)，其餘則位於新界(16%)。在新建公屋當中，約19%為1人至2人單位，25%為2人至3人單位，39%為1房單位(供3人至4人居住)，以及16%為兩房單位(供4人或以上居住)。2013/14年度至2017/18年度的預測公屋建設量分項數字(截至2013年11月)載於**附錄I**。

5. 行政長官在2014年1月15日發表2014年施政報告，詳細載列各項與房屋事務有關的新措施和持續推行的措施。行政長官宣布，政府決定採納長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")的建議，以47萬個單位作為未來10年的房屋總供應目標，而公營房屋將會佔新供應量的60%(即平均每年約2萬個公屋單位和約8 000個居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位)。行政長官又承諾增加公屋供應，以及將2018年起計的5年的建屋目標定為合共最少10萬個單位。

居者有其屋計劃

6. 據政府當局所述，當局已覓得土地於2016/17年度起的4年興建約17 000個居屋單位。首批約2 200個居屋單位將於2016/17年度落成，該批單位分別位於沙田、荃灣、葵青及元朗，而有關的建造工程經已展開。此外，房委會已在全港不同地區物色到適合的土地興建居屋。這些土地包括啟德1G1(B)地盤及4幅分別位於彩虹、鑽石山、馬鞍山及大埔區原擬用作進行置安心資助房屋計劃的用地。

為興建公共租住房屋而採取的增加土地供應措施

7. 政府當局表示將會採取以下措施，確保有充足及穩定的公屋及居屋單位供應——

- (a) 由財政司司長領導的土地供應督導委員會將積極工作，全面統籌全港不同用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化調整土地供應；
- (b) 當局會進一步加強政府內部的協調，以及與相關區議會和地區人士的聯繫，在全港不同地區物色適合發展公共房屋的土地；及
- (c) 房委會會積極探討各種可行方法去增加土地及人力資源以興建公營房屋。房委會亦會盡量發揮現有土地的發展潛力，在不影響居住環境質素的情況下，盡量爭取放寬地積比率和建築物高度限制。

房屋事務委員會的商議工作

8. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾在2013年12月2日的會議上，討論2013/14年度至2017/18年度公營房屋建設計劃。事務委員會委員所提出的主要意見及關注事項摘錄如下。

公共租住房屋

9. 委員普遍關注到，現時每年約16 000個單位的公屋建設量，未能配合督導委員會所建議在未來10年興建47萬個單位的房屋供應目標。即使私營房屋供應量增至每年18 000個單位，每年仍欠大約13 000個單位。他們要求政府當局引入短中期措施，以處理房屋短缺的問題，例如利用等候重建的公共屋邨提供臨時房屋，因為該等屋邨可能會丟空多年。

10. 委員注意到，政府當局已物色足夠土地，在2017/18年度至2021/22年度的第二個5年期興建公屋，並詢問施工時間可否提前。委員又詢問在公營房屋建設計劃下興建公屋的時間可否縮短。

11. 部分委員認為，公屋供應出現問題源於過往多年在規劃興建公屋方面存在失誤，這從未來數年市區提供的公屋佔較高比率可見一斑。他們詢問政府當局有何計劃，在未來數年於擴

展市區和新界興建更多公屋。他們關注到，在今個以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃中，兩房單位的供應量少於其他類型單位的供應量，而且沒有足夠的兩房單位以供編配予成員人數為4人或5人的較大家庭。

12. 此外，委員認為除了推行公營房屋建設計劃外，政府當局亦應透過進行重建項目，增加公營房屋的供應。他們建議使用市區重建局的用地興建公營房屋，以及加快清拆朗邊中轉房屋，因為朗邊中轉房屋在重建後將可提供大量公屋單位。

居者有其屋計劃

13. 委員察悉，政府曾承諾在2016/17年度至2019/20年度興建約17 000個居屋單位；而政府現時表示在2016/17年度及2017/18年度平均興建約3 150個居屋單位，實在遠遠低於每年興建約5 000個單位的預期目標，他們對此表示關注。

立法會質詢

14. 湯家驊議員、李永達議員、胡志偉議員及郭家麒議員曾分別於2011年5月25日、2011年11月2日、2012年11月14日、2013年10月16日及2014年10月22日的立法會會議上，就公營房屋建設計劃提出質詢。立法會質詢詳情的超連結載於**附錄II**，以供委員參閱。

最新發展

15. 政府當局將在2014年12月1日的事務委員會會議上，向委員簡介2014/15年度至2018/19年度的公營房屋建設計劃。

相關文件

16. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年11月26日

租住公屋建屋量 (2013/14 – 2017/18)

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2013/2014				
市區	九龍城區	啓德發展區 1B 號地盤第一期	2 700	8 200
		啓德發展區 1B 號地盤第二期	2 900	
		啓德發展區 1B 號地盤第三期	2 500	
	深水埗區	西邨路	1 500	1 500
擴展市區	葵青區	大白田街	800	2 300
		葵盛圍	1 500	
	西貢區	將軍澳第 65B 區	2 100	2 100
			合共	14 100
2014/2015				
市區	深水埗區	蘇屋邨第一期	2 900	2 900
	黃大仙區	東頭平房區東	1 000	1 000
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第一期	3 000	3 000
新界區	北區	上水第 36 區西	1 400	1 400
	元朗區	洪水橋第 13 區第一期	1 500	4 400
		洪水橋第 13 區第二期	600	
		洪水橋第 13 區第三期	2 300	
			合共	12 700
2015/2016				
市區	東區	柴灣工廠大廈改建計劃	200	200
	觀塘區	牛頭角下邨第二期	600	9 600
		安達臣道石礦場 D 號地盤	3 500	
		安達臣道石礦場 E 號地盤第一期	2 600	
		安達臣道石礦場 E 號地盤第二期	2 500	
		鯉魚門第三期	400	
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第二期	3 500	8 100
		沙田第 52 區第三期	2 000	
		沙田第 52 區第四期	2 600	
新界區	大埔區	寶鄉街	500	500
	元朗區	洪水橋第 13 區第三期	500	2 100
		前凹頭政府宿舍	1 200	
		前元朗邨	400	
			合共	20 500

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2016/2017				
市區	觀塘區	安達臣道石礦場 A 號地盤	1 500	9 300
		安達臣道石礦場 B 號地盤第一期	3 100	
		安達臣道石礦場 B 號地盤第二期	2 600	
		安達臣道石礦場 C1 號地盤	1 400	
		安達臣道石礦場 E 號地盤第二期	800	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400	400
	黃大仙區	新蒲崗分層工廠大廈	900	900
擴展市區	離島區	東涌第 56 區	3 600	3 600
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第一期	2 600	4 700
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	2 100	
			合共	18 800
2017/2018				
市區	東區	連城道	300	300
	觀塘區	東區海底隧道旁地盤第七期	500	500
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 3 號地盤	1 200	7 800
		荔枝角道-東京街第一期	2 500	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
	蘇屋邨第二期	3 700		
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900	900
	沙田區	石門(碩門邨第二期)	2 300	2 300
	離島區	東涌第 39 區	3 800	3 800
			合共	15 600
			總數	81 600

(根據 2013 年 11 月公營房屋建設計劃)

註: 由於進位原因, 數字相加結果可能不等於所列總數。

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013年12月2日	<p>政府當局就"2013/14至2017/18年度公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會CB(1)411/13-14(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/papers/hg1202cb1-411-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就"公營房屋建設計劃"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)411/13-14(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/papers/hg1202cb1-411-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)855/13-14號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/minutes/hg20131202.pdf</p>

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2011年5月25日	湯家驊議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201105/25/P201105250108.htm
2011年11月2日	李永達議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/02/P201111020293.htm
2012年11月14日	胡志偉議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140242.htm
2013年10月16日	郭家麒議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/16/P201310160378.htm
2014年10月22日	胡志偉議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201410/22/P201410220459.htm