

團結香港基金就《元朗橫洲公共房屋發展計劃》的意見

(1.) 未來公營房屋供應仍大幅落後

團結香港基金（基金會）對未來公營房屋供應深感憂慮。事實上，按照基金會估算，預計 2016 年 2020 年只有約 10 萬個公營房屋（出租公屋及資助出售房屋）單位落成，與相應的房屋供應目標，即五年間共興建 14 萬個公營房屋單位，落差超過三成。這顯示未來公營房屋供應仍難以滿足新增需求，更遑論追回近年的供應短缺。

(2.) 《元朗橫洲公共房屋發展計劃》成功與否，茲事體大

整個橫洲項目規模甚大（涉及 1.7 萬單位），在計劃中的公營房屋項目中，至關重要。另外，在 2006 年至 2015 年，公營房屋的年均落成量只有約 1.4 萬個，未來五年雖然增加，但仍只有約 2 萬個，橫洲項目幾乎等於一年的公營房屋供應。項目成功與否，絕對影響深遠。

(3.) 房屋短缺嚴重，力求項目盡快上馬

鑑於公營房屋供應短缺嚴重，政府必須盡用每一吋可用土地。中期而言，三期合計總規模達 1.7 萬個單位的橫洲項目，絕對是「一個都不能少」。考慮到不同期數的發展限制，優先發展第一期可以理解，實不應該讓第一期 4,000 個單位的發展，被第二、三期的爭拗拖累。

(4.) 全港各區「別在我後院」情況普遍

宏觀來看，很多公營房屋項目在地區層面上遭受巨大反對阻力，例如前元朗邨重建、東涌第 56 區等，使公營項目遭縮小或拖延（見附表一）。若每區都要求「別在我後園」（Not In My Backyard），然後指出另一區的某些土地可供發展（然後另一區亦當然可以用同樣理由反對），對於正輪候公屋的基層家庭實無幫助。

事實上，劏房數目由 2013 年 6.7 萬個（共 17 萬居民），大增三分之一到 2015 年的 8.9 萬個（共 20 萬居民）。一般家庭申請人的平均輪候時間由 2007 年的 1.8 年，大增 1.5 倍至 2016 年的 4.5 年。基金會認為，要實實在在地改善基層家庭的屋住環境，提供充足的公營房屋供應已經是刻不容緩。我們盼望，各位議員和居民在爭取自己合法合理權益的同時，也能念及居於 80 呎劏房的一家四口，那個在廁所旁洗菜切肉的媽媽、那對在「碌架床」上架溫習的孩子。

(5.) 長期缺乏大型土地發展項目，影響深遠

今天房屋嚴重短缺的困境，源自於本港已於過去多年未見大型土地發展項目落成，對上一個新市鎮已經是 2000 年落成的東涌。過去十年，土地開發步伐大幅減慢，填海工程接近停頓。偏偏造地需時，政府為增加土地供應，只能依賴土地改劃等短期措施，但改劃土地往往遭地區強烈反對，進度相當緩慢，以致房屋供應未能達標。

鑑於 2000 年代停止造地，致令今天樓價、租金高企，傷害經濟發展，令百業受害，我們建議政府把握剛開始諮詢的《跨越 2030》規劃大綱，提出更大規模、更具遠見的土地發展計劃，並盡早着手建立土地儲備，應付未來發展需要。

團結香港基金
政策研究院
2016 年 11 月

附表一：選定遭地區強烈反對的公屋項目

| 地區／公營房屋項目 | 公屋單位數目 | 地區意見 | 影響 |
|--------------|----------|--|--|
| 東涌第56區／迎東邨 | 約3,600 | <ul style="list-style-type: none"> 區議會反對，指區內交通不便、配套不足，擔憂屏風效應 有議員強烈表示較宜發展私人屋苑 私樓居民反對公屋項目 | <ul style="list-style-type: none"> 2009年2月諮詢區議會：樓高49層 2011年8月修訂方案：樓高41層 2012年5月動工，預計2016年落成 |
| 黃大仙／前大磡村 | 4,050 | <ul style="list-style-type: none"> 有區議員反對，指會遮擋附近樓宇景觀，及造成屏風效應 質疑當區未必有足夠交通及設施配套 | <ul style="list-style-type: none"> 2013年9月諮詢區議會：12幢大廈 2016年2月修訂方案：7幢大廈 2016年動工，預計2020/21年落成 |
| 元朗／前元朗邨重建 | 438 | <ul style="list-style-type: none"> 元朗區議會一致通過，強烈反對重建為高密度公共房屋，要求發展為酒店及寫字樓 | <ul style="list-style-type: none"> 2006年9月方案：約2,000個單位 2011年2月修訂方案：地皮一分為二，公屋減少至438個單位 2011年動工，2016年9月入伙 |
| 葵青／前葵涌警察宿舍重建 | 866 | <ul style="list-style-type: none"> 葵青區議會通過兩項動議，反對項目，指休憩設施、社區設施及交通配套不足 附近私人屋苑絕大多數居民反對 | <ul style="list-style-type: none"> 2009年5月方案：約1,000個單位 2011年1月修訂方案：820個單位 預計2017年落成 |
| 九龍城／何文田南第二期 | 約600（居屋） | <ul style="list-style-type: none"> 附近公共屋邨居民：九成反對公屋計劃 有區議員表示，從港島區回望紅磡一帶，先入眼簾的是幾個私人屋苑，公屋會令感覺不協調 | <ul style="list-style-type: none"> 2006年4月方案：約800個公屋單位 2012年11月修訂方案：約600個居屋單位 |
| 西北九龍填海區第六號地盤 | 3,300 | <ul style="list-style-type: none"> 區議員一致反對公屋計劃，擔心造成屏風效應，要求改為發展成社區設施 | <ul style="list-style-type: none"> 2009年方案：預計全部工程將於2019年竣工 2016年3月公營房屋建設計劃：預期第一期900個單位在2019/20年落成 |

資料來源： 規劃署、各區區議會、審計署、立法會、綜合報章報導。