

立法會房屋事務委員會 公營房屋建設計劃和執行建築指引的狀況

目的

本文件旨在向委員提供公共租住房屋（下稱「公屋」）的建設計劃及房屋委員會（下稱「房委會」）執行內部建築指引的情況。

背景

2. 公營房屋建設計劃的制定以五年為期，逐年延展，並每年按最新的需求情況而對建屋量作出適當調整。繼房委會已在2008年6月立法會的房屋事務委員會會議上，向委員報告了有關用作興建公屋的土地的供應，我們現報告公屋建設計劃即將延展一年（2009/10-2013/14）的最新情況。

3. 政府及房委會的宗旨是為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供公屋。現時一般家庭的平均輪候時間為1.9年，比3年的政策目標為短。

4. 截至2009年3月，公屋輪候冊有114 400宗申請，而2008/09年平均每月新增的申請約2 800宗。房委會預測在2009/10-2013/14年度的五年期內，新建公屋量為約74 000個單位（見附件），即平均每年約15 000個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋水平足以維持平均輪候時間為大約3年的目標。

公營房屋建設計劃

5. 未來五年，大部分的新建公屋單位供應來自市區及擴展市區¹，餘下的來自新界區。未來五年的公營房屋建設計劃基本上已確定（並正進行建造工程或接近完成後期設計階段），然而五年後可作公營房屋發展的土地，大多在初期規劃階段，適時的土地供應仍然是房委會需要面對的問題，主要包括 -

¹ 擴展市區即荃灣、葵青、沙田（包括馬鞍山）、西貢（包括將軍澳）及東涌。

- 土地供應的時間(例如要改變土地用途的土地如屯門第 29 區西;要收地和清拆的土地如屯門第 54 區及要進行大型地盤平整的工程如安達臣道項目);
- 地盤的發展限制(高度限制和景觀保護如上水第 36 區西);及
- 地區人士的不同意見等。

加強地區聯繫

6. 為使新屋邨的規劃和設計更能配合社區發展，我們會就每個公屋計劃諮詢區議會，聽取並盡量回應地區人士的意見及訴求。部份土地如前長沙灣警察宿舍、前沙田警察及消防員宿舍、沙田第 4C 區、啟德第 1A 及 1B 地盤、深水埗西邨路項目等，經諮詢後均能按照公屋建設計劃順利進行。另有部份土地初期雖然遇到地區人士的不同意見，但經過多番協商，我們在規劃及設計上作出了不少平衡及正面的回應，最後仍能達致雙方接受的方案，如在牛頭角下邨的項目內綜合公共房屋、文娛中心、地區休憩用地及其他社區設施的整體規劃；以及在葵涌第 9H 區(大白田街)項目將提供有蓋多用途運動場地、靜態休憩用地和行人天橋。

7. 我們正積極與區議會及地區人士就其餘土地進行磋商，務求達成共識。然而，過長的商討過程及諮詢期往往導致發展計劃需要延遲。現希望獲得地區人士支持的公屋計劃包括東涌第 56 區、前元朗邨、何文田南第二期、屯門第 29 區西及前新蒲崗部份工廠大廈等。

8. 我們已把大型公屋發展計劃的諮詢工作規範化，並委派助理署長領導項目小組，舉辦社區工作坊，讓區內居民發表意見。最近，我們曾就安達臣道公屋發展計劃及蘇屋邨重建計劃舉辦社區工作坊。就安達臣道的公屋發展計劃而言，我們經過多月來與當區關注團體深入討論，並交換有關行人連接系統和社區設施的意見後，已建立了緊密而有效的互信關係。因此，我們分別於今年一月及三月諮詢區議會，並獲得正面的回應及支持。我們會繼續與地區人士攜手建立和諧優質的生活環境，促進社區的凝聚力。我們相信未來的公共屋邨在設計及社區設施上，都能滿足市民的需要。

9. 為了達致最具成本效益、高質量、又符合環保的公屋設計和建造綜合方案，我們在啟德第 1B 地盤的發展計劃引入了嶄新的「綜合採購模式」。此模式不單能夠在發展計劃的初期，融合業界在設計、施工和物料製造上的專長和經驗，更能將這個項目提前三個月完成，並可以為建造業提早帶來就業機會。

公營房屋計劃的未來路向

10. 隨著物色發展公屋的土地日漸困難，我們必須盡量保留舊屋邨清拆後的土地，作公屋發展用途，如前元朗邨及蘇屋邨。此外，除舊屋邨的土地外，我們亦會利用騰空的政府宿舍地皮作公屋發展，如前沙田警察及消防員宿舍、前長沙灣警察宿舍、前葵涌警察宿舍及前凹頭政府宿舍。總括而言，房委會會致力與各有關政策局、政府部門及區議會緊密協調，繼續在不同地區物色可發展公屋的土地。

房屋建設的獨立審查工作

11. 按照房委會內部的「品質管理系統」，所有新建築工程的設計及施工方案必須呈交獨立審查組批核，審批新建工程的程序是與屋宇署所採用的《建築物條例》的做法相符。

12. 獨立審查組於 2000 年 10 月成立，其中的主要任務是對新建築工程進行獨立的行政監管，確保房委會的新建工程遵照《建築物條例》及其附例和實務守則所訂的技術和安全標準。為確保其獨立性，獨立審查組直接向運輸及房屋局常任秘書長（房屋）負責。

13. 獨立審查組對房委會新建築工程實施的行政監管，與《建築物條例》的精神一致，並仿效屋宇署的監管守則如下，包括：

- 實施審批與施工同意書的制度，以加強建築監管，並確保一切所做工程遵從《建築物條例》。新建築工程須經獨立審查組批核及發出施工同意書後，方可動工。
- 經批核的新建築工程完成後，須申請佔用許可證，以驗證所完成的工程已遵照核准圖則建造。
- 仿效屋宇署的做法，訂立三層審批架構，以批核新提交的圖則。三層審批架構包括第一層負責個案有關建築或結構的專業人員、第二層的有關高級專業人員，及第三層的重檢會議，會議成員包括總專業人員及屋宇署駐組顧問。

14. 為確保其審批程序與《建築物條例》規定和屋宇署做法一致，自 2000 年起，屋宇署借調兩名顧問，包括高級屋宇測量師和高級結構工程師予獨立審查組，就《建築物條例》的詮釋及其監管機制在行政上和執行上提供意見。兩名顧問亦負責傳達屋宇署最新的資料和守則，從而促進屋宇署與獨立審查組之間的溝通。此外，獨立審查組會定期向屋宇署提交工作狀況報告，並按需要與屋宇署首長級人員開會。

15. 為確保獨立審查組的審批程序和要求能有效地傳達至房屋署其下的發展及建築處，獨立審查組會按需要發出「獨立審查組訓令」，釐定對新工程的監管機制和要求；在守則更新或條例演譯上如有需要澄清的地方，便會發出「獨立審查組提示」。另外，獨立審查組亦不時舉辦經驗交流會及簡報會，主要向工程人員指出在工程項目內可改善的空間，並與建築及發展處的主管級專業人員每兩個月舉行會議。

16. 獨立審查組亦會定期向房委會轄下的建築小組匯報其工作及成效。

17. 請委員備悉公營房屋建設計劃和執行建築指引的狀況。

運輸及房屋局
二零零九年四月

未來五年（2009/10 - 2013/14）公屋建屋量

完工年期/區域	地區	預計建成單位數目
2009/2010		
市區	東區	1 600
	觀塘區	8 000
	黃大仙區	1 500
擴展市區 [#]	沙田區	2 000
新界區	元朗區	2 400
合共		15 500
2010/2011		
市區	觀塘區	7 200
	九龍城區	1 200
	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		15 800
2011/2012		
市區	觀塘區	4 200
	九龍城區	800
	黃大仙區	1 300
	深水埗區	5 600
合共		11 900
2012/2013		
市區	九龍城區	7 400
	深水埗區	2 700
擴展市區	葵青區	800
	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		14 700
2013/2014		
市區	觀塘區	400
	九龍城區	5 900
	深水埗區	600
	黃大仙區	1 000
擴展市區	葵青區	1 400
	西貢區（將軍澳）	1 900
	沙田區	2 900
新界區	元朗區	2 000
合共		16 100
總數		74 000

（根據2009年3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