



來函檔號： CB(4)/PAC/R62

本函檔號： HD (AU) AC

電話： 2761 5009

圖文傳真： 2762 1110

香港中區立法會道1 號
立法會綜合大樓
立法會政府帳目委員會
議會秘書
(經辦人：蘇美利女士)

蘇女士：

政府帳目委員會
就審計署署長第六十二號報告書第2 章
規劃、建築及重建租住公屋單位

就貴處在2014 年5 月16 日標題事宜致運輸及房屋局
局長的查詢，本人現將政府的中英文回覆夾於附件，以供參閱。

運輸及房屋局局長

(馮宜萱



代行)

連附件

二零一四年五月三十日

香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部
Housing Authority Headquarters, 33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong.
互聯網網址：

Internet Homepage Address: <http://www.housingauthority.gov.hk>

HD600

— 副本抄送：

運輸及房屋局局長(圖文傳真：2523 9187)

發展局局長(圖文傳真：2151 5303)

財經事務及庫務局局長(圖文傳真：2147 5239)

審計署署長(圖文傳真：2583 9063)

公共租住房屋（下稱「公屋」）的供求預測

(a) 新訂方法會否有機制檢討／更新長遠房屋需求，以決定所須興建的公屋單位數目，維持政府承諾的三年平均輪候時間？

我們繼續努力維持一般申請人三年平均輪候時間的目標。需求與供應的波動，或會導致短暫偏離這目標。而在過去數年急增的需求，亦是一大挑戰。

以往推算需求的舊模式包括公屋需求的推算。基於我們在公開聆訊時交代過的原因，我們無計劃繼續利用舊模式進行推算。

反而，長遠房屋策略督導委員會建議我們使用新的模式推算長遠房屋需求，而當中已包括公屋需求。我們在制訂「長遠房屋策略」的過程中，會一併考慮如何落實這個新模式。我們現時的計劃是，與其嘗試估計接下來十年的平均輪候時間，不如繼續密切監察每年一般申請人的新申請宗數，以此作為三年後為滿足一般申請人的需要而興建的新單位數目的中期參考，及密切監察反映過去 12 個月最新變化的實際

附件
(第 2 頁，共 26 頁)

平均輪候時間的改變。這些都是更可靠的參考。我們亦會維持新建公屋和居者有其屋計劃單位的可轉換性，以便在有需要及可行的情況下調整公屋單位的供應，以適時回應社會不斷轉變的需求。此外，我們會繼續每季發佈實際平均輪候時間，供公眾參考。

歸還政府的公屋用地

(b) 為何運輸及房屋局沒有在 2013 年拒絕向政府交還三幅 (在上屆政府任期內承諾歸還的) 用地?

請參閱我們就政府帳目委員會 2014 年 5 月 9 日來函 (函件編號 CB(4)/PAC/R62 號) 所提問題(s)的答覆。

建築工程管理

(c) 如有關用地已妥善規劃用途、收回、清拆、平整、有齊備的基礎設施，並及早得到區議會和地方社區支持，房委會會否考慮把公屋建築工程項目的發展周期定在五年（見審計署署長報告書（下稱「報告書」）第 3.4 段）？如否，原因為何？

我們一直致力加快整個建築程序，同時顧及建築質量和地盤安全。

要在五年內建成 40 層高的公屋大廈，有關工程必須在「熟地」（即地盤平坦、已妥為規劃作住宅用途、業已收回、清拆及平整，並有齊備基礎設施的土地）按加快程序進行，方能達到。

所謂為期五年的計劃，首年屬加快規劃和設計階段，半年用來招標，另有三年半須進行地基和建築工程，其中還包括要竭盡所能加快各種準備工作，把各項可行性研究、諮詢區議會及地方社區，以及規劃設計的工作，由一般工程項目需時三年壓縮在一年完成。

然而，取得「熟地」與否，才是能否盡早建成公營房屋的關鍵。此外，及早取得區議會和地方社區的支持，以及其他所需資源（包括足夠人手）是否已準備妥當，亦至關重要。

我們要取得「熟地」並及早取得地方社區支持，但兩者都不是必然的。即使兩者皆得，建築工程有時亦可能會超過三年半。以下述情況為例，工程需時可能更長 — 當公屋大廈坐落於地基深並難以施工的平台、須要興建的大廈超過 40 層，以及須在山勢起伏的地盤進行大量平整工作。

若各種情況相當順利的話，我們才可在五年內竣工。因此，公屋建築工程項目的發展周期，不應硬性規定為五年。我們需要審視個別用地的性質及特點。

(d) 當局已經／將會採取什麼措施，優化公屋建築項目各個階段的工程，使工程項目能如期按計劃完工日期竣工或提早竣工？

我們會密切監察工程項目各階段的進度，務求工程項目如期竣工。

我們會為各項建築工程採取一系列前期措施以減低風險，包括進行更多土地勘測工程以評估岩土狀況，避免地基工程延誤；預早就地下公用設施進行探井，確保地下沒有障礙物；提早安裝圍板；以及在地盤外圍進行排水和水管工程，以便為稍後的建築工程作好準備。

我們已將預製組件的使用範圍擴大至建築物天台和外部工程，包括使用預製護欄、預製水缸和預製沙井。

由於製作預製組件與地盤內的建築工程是分開進行，因此地盤工序會更加流暢，亦可紓緩本地建造業勞動力短缺的問題。

我們會每月定期向房委會轄下的建築小組委員會匯報工程項目進度，以監察工程計劃的執行情況。

興建公屋的計劃時間表

(e) 屯門第 18 區的公屋建築工程延誤，當局從中汲取了什麼教訓，並已採取／將會採取什麼措施以避免同類事件再度發生？

公屋發展項目工程延誤

(f) 審計報告第 3.9 段表九提及的屯門第 18 區工程項目，整份工程合約的延誤期為何？

[(e)和(f)二題合併解答。]

屯門第 18 區工程項目的住宅部分已依時竣工。如表九所示，住宅部分和建築合約並無延遲竣工，原因是房委會建築小組委員會文件並無列明社區會堂的預計完工日期。

部份地區人士認為區內的公共房屋發展項目太過密集，而且社區設施不足，因而反對進行屯門第 18 區的工程項目。房屋署工程小組的同事已積極處理與興建社區會堂有關的事宜，並與各相關政策局和部門緊密聯繫，以尋求所需撥款及技術批核。

附件
(第 8 頁，共 26 頁)

此宗個案顯示，諮詢有關各方可能需時甚久，有時實難以按預定時間表完成諮詢工作。我們已盡早展開諮詢程序，以期迅速處理地方社區或其他持份者的關注事項及反對意見，確保住宅部分與各項社區設施能盡快完工。

(g) 在工程合約涵蓋範圍以外，還有哪些其他約定或確實理由容許承建商工程延期竣工？

這些工程延期約定或確實理由，均為非承建商或房委會所能控制的情況，包括遇上極度惡劣的天氣、延遲接收地盤、由其他單位（例如公用設施公司）造成的延誤、因地下環境擁擠而引致公用設施接駁工程出現延誤，以及因岩土情況複雜而引致的延誤。

(h) 房屋署有何措施監察承建商的表現和工程進度，並減低建築工程計劃延誤？

在施工期間，合約經理及其代表和地盤人員會密切監察施工進度、定期巡視地盤、舉行地盤會議，以及進行地盤監督和實地檢查，以確保承建商的表現合乎質量標準，並緊貼工程時間表。

房屋署設有一套系統化的表現監察和匯報制度(PASS)，以客觀的承建商表現評分制為基礎，藉以找出表現欠佳的地方，有助迅速採取緩解措施。

工程合約已就工程各個部分的延誤，訂明算定損害賠償條款。倘建築工程延誤的情況須由承建商負責，合約經理會算定損害賠償，然後從須支付予承建商的金額中扣除。

監察各項建築計劃的開支

(i) 何時擬備啟德發展區 1A 地盤 (第一及第二期)、前長沙灣警察宿舍和沙田 4C 區香粉寮街三個公屋發展項目的原本預算和修訂預算？其時所採用的建築成本標準為何？為何該三個項目的預算曾向上調整，之後又向下調整？

該三個公屋發展項目的原本預算和修訂預算的批核日期，以及修訂預算所採用的基準和理據詳列如下：

啟德發展區 1A 號地盤 (第一及第二期)

- 原本預算 (31.8805 億元) 由建築小組委員會於 2008 年 11 月 21 日批核
 - 有關預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備。該標準是根據 2008 年第二季房委會建築工程投標價格指數 (960) 及合約價波動準備金每年 6% 釐訂

- 修訂預算 1 (31.9922 億元) 由建築小組委員會於 2009 年 3 月 20 日批核
 - 有關修訂預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備，以包括房委會改變政策，為公屋單位加裝鐵閘的開支

- **修訂預算 2**
(23.7362 億元)
由建築小組委員會
於 2009 年 10 月 20
日批核
 - 於 2008 年年底發生金融海嘯後, 工程預算按經核准的 2009 年 6 月的建築成本標準修訂。該標準是根據 2009 年第二季房委會建築工程投標價格指數(852)和合約價波動準備金每年 2%釐訂

- **修訂預算 3**
(22.3089 億元)
由建築小組委員會
於 2010 年 9 月 6 日
批核
 - 在投標小組委員會核准批出建築工程合約後修訂預算

- **修訂預算 4**
(23.4307 億元)
由建築小組委員會
於 2012 年 10 月 9
日批核
 - 主要因自 2011 年下半年起, 建築工人薪酬和部分建材價格大幅上漲, 導致合約價波動金額上升, 故須再行修訂預算

前長沙灣警察宿舍

- **原本預算**
(8.6138 億元) 由
建築小組委員會於
2008 年 10 月 17 日
批核
 - 有關預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備。該標準是根據 2008 年第二季房委會建築工程投標價格指數(960)及合約價波動準備金每年 6%釐訂

- **修訂預算 1** (8.6437 億元) 由建築小組委員會於 2009 年 3 月 20 日批核
 - 有關修訂預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備, 以包括房委會改變政策, 為公屋單位加裝鐵閘的開支

- **修訂預算 2** (5.7875 億元) 由建築小組委員會於 2009 年 10 月 20 日批核
 - 於 2008 年年底發生金融海嘯後, 工程預算按經核准的 2009 年 6 月的建築成本標準修訂。該標準是根據 2009 年第二季房委會建築工程投標價格指數(852)和合約價波動準備金每年 2% 釐訂

- **修訂預算 3** (5.6446 億元) 由建築小組委員會於 2010 年 7 月 21 日批核
 - 在投標小組委員會核准批出建築工程合約後修訂預算

- **修訂預算 4** (5.8437 億元) 由建築小組委員會於 2012 年 10 月 9 日批核
 - 主要因自 2011 年下半年起, 建築工人薪酬和部分建材價格大幅上漲, 導致合約價波動金額上升, 故須再行修訂預算

沙田 4C 區香粉寮街

- **原本預算**
(8.0932 億元) 由建築小組委員會於 2008 年 9 月 19 日批核
 - 有關預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備。該標準是根據 2008 年第二季房委會建築工程投標價格指數(960)及合約價波動準備金每年 6%釐訂

- **修訂預算 1**
(8.1190 億元) 由建築小組委員會於 2009 年 3 月 20 日批核
 - 有關修訂預算按 2008 年 6 月的建築成本標準擬備, 以包括房委會改變政策, 為公屋單位加裝鐵閘的開支

- **修訂預算 2**
(5.8179 億元) 由建築小組委員會於 2009 年 10 月 20 日批核
 - 於 2008 年年底發生金融海嘯後, 工程預算按經核准的 2009 年 6 月的建築成本標準修訂。該標準是根據 2009 年第二季房委會建築工程投標價格指數(852)和合約價波動準備金每年 2%釐訂

- **修訂預算 3**
(4.8226 億元) 由建築小組委員會於 2010 年 7 月 21 日批核
 - 在投標小組委員會核准批出建築工程合約後修訂預算

- **修訂預算 4** (4.9131 億元) 由建築小組委員會於 2011 年 9 月 7 日批核
 - 因須增建街鋪及行人天橋

- **修訂預算 5** (5.2387 億元) 由建築小組委員會於 2012 年 10 月 9 日批核
 - 主要因自 2011 年下半年起, 建築工人薪酬和部分建材價格大幅上漲, 導致合約價波動金額上升, 故須再行修訂預算

(j) 為進一步改善公屋工程項目預算的準確性，房屋署會採取什麼措施優化其編製和監控項目成本預算的制度？

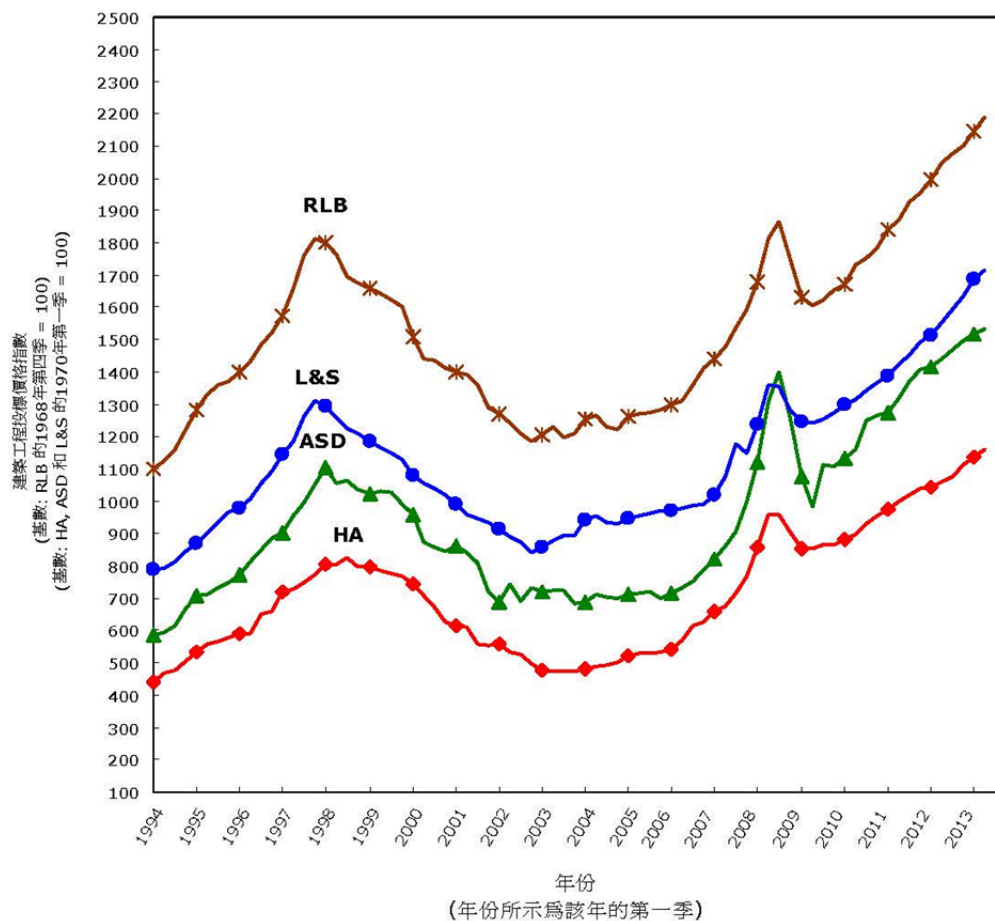
房委會設有妥善的工程項目預算編製和審批程序，以及有效的預算管制制度。為改善公屋工程項目預算的準確性，我們已在以下各方面採取改良措施：

- (i) 更密切監控建築市場的價格趨勢，尤其是建築工人和材料的成本變動；
- (ii) 更密切監控在詳細設計和招標階段的建築成本，並對比已批核的工程項目預算；以及
- (iii) 更密切監控在施工階段的設計變更，並對比已批核的工程項目預算。

(k) 房委會的建築工程投標價格指數如何編訂，以及該指數與其他政府部門和私營機構所採用的同類指數有何分別？

房委會建築工程投標價格指數按季編訂，以反映房委會在該季度收到並接納的新工程建築合約標書的投標價格水平。

房委會建築工程投標價格指數與建築署和兩所主要私營工料測量顧問公司所採用的指數對比如下：



備註: HA = 香港房屋委員會, ASD = 建築署, L&S = 威寧謝, RLB = 利比

附件
(第 18 頁，共 26 頁)

年份	1968	1970	2003				2004				2005				2006				2007			
季度	4	1	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
HA		100	476	474	474	474	481	488	494	501	522	531	531	532	540	570	615	627	658	675	717	766
ASD		100	720	723	722	681	685	712	704	701	711	716	718	697	714	730	751	789	821	859	906	998
L&S		100	855	878	895	895	940	952	933	930	945	955	963	970	970	980	985	990	1020	1074	1175	1150
RLB	100	160	1205	1230	1195	1210	1255	1265	1230	1220	1260	1270	1275	1280	1300	1310	1360	1410	1440	1475	1535	1595

年份	1968	1970	2008				2009				2010				2011				2012			
季度	4	1	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
HA		100	858	960	960	904	852	852	864	864	881	899	929	952	976	997	1018	1039	1043	1059	1076	1110
ASD		100	1118	1305	1401	1262	1074	983	1111	1107	1134	1161	1249	1266	1273	1320	1369	1408	1414	1438	1467	1496
L&S		100	1239	1360	1355	1281	1245	1242	1253	1273	1297	1315	1342	1367	1385	1425	1452	1491	1511	1552	1595	1632
RLB	100	160	1680	1810	1865	1750	1630	1605	1620	1655	1670	1730	1750	1785	1840	1870	1925	1955	1995	2045	2075	2100

年份	1968	1970	2013																			
季度	4	1	1	2	3	4																
HA		100	1135	1161																		
ASD		100	1516	1532																		
L&S		100	1688	1713																		
RLB	100	160	2145	2190																		

備註：HA = 香港房屋委員會，ASD = 建築署，L&S = 威寧謝，RLB = 利比

上述比較顯示，房委會的建築工程投標價格趨勢與建築署和私營機構的相若。

全面結構勘察計劃需要進一步規劃

(1) 現時房屋署參與全面結構勘察計劃的職員人數為何？該計劃（2005 至 2018 年）的餘下工作，以及 2018 年之後進行的下一次計劃，是否需要額外資源？如有需要，所需額外資源為何？

現時共有 38 名職員參與全面結構勘察計劃的工作。

全面結構勘察計劃（2005 至 2018 年）的餘下工作無需額外資源。我們會留意下次在 2018 年之後進行的全面結構勘察計劃，並會適時評估所需的資源。

舊屋邨的重建潛力

(iii) 在已完成全面結構勘察的 26 個屋邨當中，16 個屋邨的建議未來路向為何（見報告書第 4.20 段）？

「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」於 2011 年 11 月實施前，有 16 個屋邨已完成重建潛力評估，當中兩個屋邨（蘇屋邨和東頭邨第 22 座）已按早前制定的重建原則（即樓宇結構狀況和修葺方案是否合乎經濟效益）宣布重建。此外，在《二零一四年施政報告》中，政府決定局部放寬薄扶林南的發展限制，以便將五幅政府用地發展公營房屋及重建華富邨。

至於餘下 13 個保留的屋邨，其重建潛力初步檢討已於 2014 年年初完成。以此為起點，日後會為選定的高樓齡屋邨進行詳細研究。請另參閱問題(n)的答覆。

(n) 就已完成全面結構勘察的 22 個高樓齡公共屋邨，何時會對其重建潛力進行詳細檢討？

我們的重建政策已詳載於報告書第 4.17 至第 4.19 段。

我們不會同一時間重建 22 個高樓齡公共屋邨，亦沒有決定重建這些屋邨的確實時間表。我們會按個別屋邨的情況考慮是否重建。

我們在決定同一時間可重建多少個屋邨，以及應否重建某個屋邨，受到既定政策和相關因素的限制。各項決定因素，例如有否合適的遷置資源、發展限制和機遇等，均可能會隨時間改變。我們會因應不時轉變的情況，決定是否重建及何時重建個別屋邨。

- (o) 倘高樓齡公屋大廈／公共屋邨經確定於未來數年內重建，會否考慮在全面結構勘察計劃下，一律不再在這些高樓齡公屋大廈／公共屋邨進行保存至少 15 年所需的修葺／鞏固工程，使有關公屋大廈／公共屋邨只須進行保存少於 15 年的工程，從而減省費用？

對於經確定於未來數年內重建的大廈／屋邨，我們只會進行那些包括符合法例規定、或涉及安全或衛生的修葺和維修工程，務求在清拆之前狀況維持良好，而不會進行保存至少 15 年的工程。

(p) 政府會訂立何等措施, 以免重複白田邨的情況, 屋邨在完成大型改善工程後不久便要重建, 以致浪費資源 (見報告書第 4.22 段) ?

房委會自 2011 年採取「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」以來, 已建立既定機制, 就高樓齡屋邨的重建計劃, 以及各類維修和改善工程計劃, 加強房屋署的內部協調。

善用空置土地和中轉房屋樓宇

(q) 房屋署在石硤尾邨第三、第六和第七期清拆工程完竣之後，採取了什麼行動（見報告書附錄 Q）？

雖然第七期和第三期清拆工程分別於 2000 年和 2008 年完竣，但建築工程尚未展開。第三期和第七期為相鄰用地，受多項限制，不僅面積小，而且分區計劃大綱圖所訂的高度限制嚴格，只限主水平基準以上 30 米，可建造樓層最多五至六層，而且被擬議作文化及文化遺產發展用途。因此，我們認為必須合併兩幅用地和放寬高度限制，方能着手發展公屋。其後，房屋署與規劃署聯繫，檢討能否放寬高度限制，並達成把高度限制放寬至主水平基準以上 50 米至 60 米左右的方案。房屋署亦與其他相關政府部門和當區關注團體聯繫，以期解決一切潛在問題。2013 年，房屋署向深水埗區議會提出第三期和第七期用地的公營房屋建議，得到區議會大致上同意。現時，房屋署正積極與規劃署聯繫，商討修訂分區計劃大綱圖。

第六期方面，清拆工程於 2008 年完竣。2009 年，房屋署向深水埗區議會提出公屋發展建議，惟遭區議員反對，並提出反建議，促請房屋署與食物及衛生局商議，把毗鄰的現有舊石硤尾診所大樓納入公屋發展項目。其後，房屋署與該局聯繫，商討這個反建議，並協調該診所的重建計劃，務使公屋

附件

(第 25 頁，共 26 頁)

發展配合診所重建。為此，雙方緊密合作，解決併合問題。2013 年，房屋署向深水埗區議會提出第六期用地的建議，得到區議會大致上同意。我們會向城市規劃委員會提出規劃申請，謀求略為放寬建築高度，讓發展方案付諸實行。

(r) 政府會否考慮更好利用報告書第 4.29 段所指的中轉房屋大廈和臨時收容中心？若否，原因為何？

政府的政策是確保不會有人因災難或清拆行動而無家可歸。凡受到災難和緊急事故影響的人，均會獲安排遷入臨時收容中心暫作棲身；其後有真正住屋需要而又未能即時符合編配公屋單位資格者，則安排入住中轉房屋。因此，無論何時，我們都必須備有足夠的中轉房屋和臨時收容中心空置單位，而在評估多少空置單位方為足夠方面，我們認為應該寧慎毋缺。

儘管如此，房屋署定期檢視中轉房屋和臨時收容中心的供應情況，並會在日後持續進行檢視。我們在 2011 年和 2013 年檢視有關情況後，決定保留石籬中轉房屋，並於 2016 年 1 月清拆朗邊中轉房屋。隨着朗邊中轉房屋凍結出租，以備日後清拆，中轉房屋單位的整體供應量已大幅減少 840 個。

從運作角度來看，我們務須保留石籬中轉房屋，因為該處是擴展市區中僅存的中轉房屋，用以安置於市區或擴展市區發生各種緊急事故而受影響的家庭。儘管按照既定政策，有關的受影響家庭應予安置於新界區臨時收容中心和中轉房屋；但過往多年，石籬中轉房屋已用於臨時安置受各種天災和緊急事故影響的家庭。