



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9 日標題事宜致運輸及房屋局局長的查詢及本人在2014 年5 月16 日的回覆，本人現將政府就查詢的問題第d, e, i, j, k, o, p, q, r, s, t 和 u 項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：

HD600 Internet Homepage Address: <http://www.housingauthority.gov.hk>

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)

新公屋單位的供應

(d) 政府會採取什麼措施，確保《二零一四年施政報告》承諾把 2013-2014 至 2022-2023 年度未來 10 年的新公屋建設目標定為 200 000 個單位，不會違反《基本法》第五條？

正如議員在公開聆訊中留意到，基本法第五條訂明保持「原有的資本主義制度」五十年不變。要考慮此條文與在未來十年興建 20 萬個公共租住房屋(公屋)單位這個目標的關係，我們或可參考以下數據。

現時，公屋佔香港永久性住宅單位總量約 30%。如果現時的建屋目標如期落實，在十年以後，公屋的數目將由 766 000 個單位增加至 966 000 個單位。不過，與此同時，其他單位的數目亦會從 1 850 000 個增加至 2 120 000 個。屆時，公屋單位將佔 31%。另一項或可參考的資料，是在 1990 年通過基本法時，公屋佔永久性住宅單位總量約 40%。

(e) 關於在 2013-14 至 2022-23 年度 10 年間興建 200 000 個單位，估計建築開支為何？此等開支如何應付？

房委會的一貫做法是擬備為期五年的財政預算和預測，因此並無未來 10 年的開支預算。

如要評估計劃在 10 年間興建 200 000 個公屋單位所造成的額外財政影響，理論上可根據在原先擬建的 150 000 單位上額外供應 50 000 個單位，以及每個額外單位的費用，作出粗略估計。現時每個公屋單位平均所需成本約為 70 萬元，但基於地盤狀況、發展項目規模、為克服地盤限制而特定的建築設計、價格水平變動等等各種因素，未來 10 年並非所有單位的成本都是如此。另外，在房委會的整體財政狀況方面，亦須計及商業樓宇和資助自置居所業務所得收入。

《二零一四年財政預算案演辭》指出：「除了足夠土地和人手之外，房委會還要有足夠的財政資源。……長遠而言，房委會必須繼續提高成本效益並加強營運模式的可持續性。」預算案演辭又期望房委會就「整理開源節流方面的檢討結果，計算未來 10 年所需的額外財政資源」進行評估，以便跟政府就長遠財政可行安排，展開商討。我們現正據此跟進。

· 公屋的供應和需求預測

(i) 2008-09 至 2011-12 年度 10 年基線規劃建屋量的 150 000 個公屋單位如何得出 (見報告書第 2.16 段表四) ?

(j) 既然預測顯示同期公屋需求不斷增加, 為何 2008-09 至 2011-12 年度 10 年基線規劃建屋量仍然維持於 150 000 個公屋單位 (見報告書第 2.16 段表四) ?

(k) 報告書第 2.18(a) 段所指的眾多因素為何 ?

[(i)、(j)、(k) 三題合併解答]

我們並無所謂的 10 年基線規劃建屋量。我們定期公布五年推展公營房屋建設計劃。與此同時, 為協助內部工作, 我們會密切監察第二個五年的建屋量。第一個五年以後的建屋量受制於規劃過程、諮詢、土地事宜、撥款程序、基礎建設、地盤平整工程等等一系列因素。因此, 我們的內部發展時間表僅屬某一瞬間的情況, 當受到預期以外的環境影響時, 自會不時有所更改。在過去兩年《施政報告》公布十年公屋建屋量之前, 我們在一段日子已經沒有對公屋訂定目標。將來釐定公屋建屋量所顧及的因素計有:

- (a) 公屋需求評估；
- (b) 土地供應，包括所物色的用地是否適宜發展公屋、該等用地能否及時提供；
- (c) 土地用途受多方面的競爭，包括私營房屋、其他社區用途、保育需要等等；以及
- (d) 公屋資源管理措施，例如富戶政策。

行政長官在《二零一三年施政報告》中，承諾於 2012-13 至 2016-17 年度的五年期內建成 75 000 個公屋單位，並於 2018 年起的五年期內，公屋總供應須以至少 100 000 個單位為建屋目標。自此以後，房屋署竭力把約 4 000 個公屋單位的竣工日期提前至 2016-17 年度，令 2012-13 年度起首個五年期內的公屋總建成量的目標增加至 79 000 個單位。行政長官在《二零一四年施政報告》中，進一步公布採納 470 000 個單位為未來十年的房屋供應目標，其中公營房屋佔六成。為實現這個新的目標，政府力求平均每年提供約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居者有其屋（下稱「居屋」）單位。

實現所承諾的建屋目標

(o) 為實現《二零一四年施政報告》所承諾的公屋建屋量目標，房屋發展小組委員會、土地供應督導委員會和規劃及土地發展委員會擔當的角色和責任為何？

為達致之前所訂每年興建 85 000 個房屋單位的建屋目標，由財政司司長擔任主席的「房屋用地供應督導委員會」於 1997 年成立。成立該督導委員會的目的是「提供更多土地作住宅發展之用，以滿足市民的住屋需求」。屬該督導委員會之下，由當時的房屋局局長擔任主席的「房屋工程行動小組」亦為同一目的於同時成立。政府在 2002 年重訂房屋政策，「房屋用地供應督導委員會」和「房屋工程行動小組」由當時起停止運作。當局隨後成立了「房屋政策小組委員會¹」和「房屋發展小組委員會」，以監察適時提供公私營房屋土地的情況。

根據現行機制，由運房局常任秘書長（房屋）兼房屋署署長主持的「房屋發展小組委員會」，負責評估房屋需求、監察合適作公營房屋用地的供應進度以應付所預期的需求，及視

¹ 自 2007 年 7 月政府總部重組後，房屋事宜和規劃及地政事宜便分別由運輸及房屋局局長和發展局局長負責監察。在新架構下，「房屋政策小組委員會」停止運作。新的「房屋發展小組委員會」自此肩負起監察及確認長遠房屋（包括公私營房屋）需求，以及監察公營房屋土地供應的職能。

乎適時的土地供應，推展公營房屋發展計劃以達致政府所訂下的房屋供應目標。

由發展局局長主持的「規劃及土地發展委員會」，負責統籌土地用途的規劃和土地發展事宜，包括規劃和分配土地作不同用途（包括住宅用途），及就發展建議和個別用地的發展參數作出決定。

在「房屋發展小組委員會」和「規劃及土地發展委員會」以上，「房屋用地供應督導小組」在 2010 年成立，以統籌各相關政策局及部門在增加房屋土地供應方面的工作。由 2013 年 2 月起，「房屋用地供應督導小組」重組為「土地供應督導委員會」，並把工作範疇擴大至負責全面統籌全港不同類別用途土地（包括房屋及商業用地）的開發和供應。

隨着《2014 年施政報告》公布新的房屋供應目標，「土地供應督導委員會」會繼續統籌各局／部門在增加房屋土地供應方面的工作，務求達致有關目標。在相關政策局局長及部門首長攜手合作下，「土地供應督導委員會」提供平台解決政策局及部門間影響到個別建屋用地發展可行性的問題（例如基建設施的提供），並繼續統籌整體的土地供應。

土地供應和物色可供發展的用地

(p) 當局需要 38 公頃土地以實現在未來 10 年興建約 200 000 個公屋單位的建屋量目標，但興建 180 000 個公屋單位的建屋量目標，則只需 16 公頃土地 (請參閱審計報告第 2.46 段)，原因為何？

有關審計報告所述的 16 公頃土地，我們猜測，可能是審計署從我們於 2013 年 10 月的一份內部文件取得資料。根據該份文件，當局需要額外 16 公頃土地以達到興建 180 000 個公屋單位的建屋量目標。我們沒有任何文件提及當局需要 38 公頃土地以達到 200 000 個公屋單位的建屋量目標。我們猜測，審計署可能參閱我們用於規劃用途的一般假設，即一公頃土地大約可建 1 000 個公屋單位，並以此推算，增建 20 000 個單位 (由 180 000 增至 200 000 個) 便需額外 22 公頃土地。將 22 公頃與 16 公頃相加，便得出 38 公頃。

其實有關落實興建 200 000 個公屋單位尚欠的土地，已於 2014 年 1 月立法會發展事務委員會及房屋事務委員會關於增加房屋土地供應的聯席會議上匯報 (文件編號：CB(1)781/13-14(01))。據文件所述，政府已物色土地，以落實在 2012-13 年度至 2021-22 年度的 10 年期內興建 179 000 個公屋單位；而為實現興建 200 000 個公屋單位的新目標，政府正物色更多土地；目前已物色約 150 幅具房屋發展潛

附件
(第 8 頁，共 14 頁)

力的用地，並已獲評定為具潛力改劃作房屋發展，在未來五年（即 2014-15 年度至 2018-19 年度）可提供逾 210 000 個單位。

附件

(第 9 頁，共 14 頁)

(q) 審計報告第 2.47 段提及，當局會加快把多幅指定作公營房屋用途的用地納入房屋署的公營房屋建設計劃／公營房屋發展預測之內，就這方面，各相關政策局／部門已經／將會採取什麼措施，以進行有關工作？

請參閱發展局就政府帳目委員會於 2014 年 5 月 9 日的來信（編號 CB(4)/PAC/R62）第(b)項問題所作的回覆。

將公屋用地歸還政府

(r) 將公屋重建用地歸還政府的政策為何？歸還有關用地予政府的機制為何？

鑑於新訂的建屋目標，政府現正竭力取得足夠土地供應，興建公屋。在此情況下，我們沒有計劃向政府歸還公屋重建項目用地。

政府內部已有統籌機制，由土地供應督導委員會、規劃及土地發展委員會，以及房屋發展小組委員會三方協作，聯手就不同土地用途的土地發展及供應，統籌有關計劃。

(s) 房委會為何在現屆政府任期內將三幅公屋重建項目用地歸還政府？這些用地的位置、面積及建議用途為何？

提問所指，相信是前何文田邨重建用地。

前何文田邨重建用地（即報告書所指的「個案四」）第二、第三、第五、第六及第七期分為三幅用地：第二及第七期為用地 I（地盤淨面積為 20 810 平方米）；第六及部分第三期為用地 II（7 191 平方米）；第五及部分第三期為用地 III（5 960 平方米）。

2002 年房屋政策聲明發表後，房委會於 2005 年同意將這三幅用地歸還政府，惟須確保房委會獲得替代用地。自此之後，該三幅用地便歸入政府土地庫之內，由政府因應各種土地需求，與其他所有用地一併考慮。政府認為用地 I 及用地 II 適合作私人住宅用途。實際上，政府不時都有需要為市場提供穩定的土地供應來興建私營房屋，以確保物業市場健康發展。根據《二零一零至一一年施政報告》，用地 I 及用地 II 在 2011 年 2 月納入 2011/12 年度賣地計劃之內，經地政總署敲定銷售條件後，於 2011 年 11 月可供申請售賣。兩幅用地由政府主動推出市場，並分別於 2013 年 3 月及 2013 年 6 月由發展商投得。用地 III 預留作政府、機構或社區用途。同樣，現屆政府須要斟酌如何盡用、善用每幅土地，以切合社區、保育、私營或公營房屋發展等不同方面的需要。儘管該三幅用地已有其他用途，政府撥

附件
(第 12 頁，共 14 頁)

出多幅用地給房委會發展公營房屋，包括皇后山、大埔規劃區第 9 區、石門、荔枝角道—東京街及薄扶林雞籠灣等大型用地。

(t) 決定歸還用地前，政府有否進行任何影響評估？如沒有，原因為何？

請參閱發展局就政府帳目委員會於 2014 年 5 月 9 日致函該局（函件編號 CB(4)/PAC/R62 號）所提第(d)項問題所作的回覆。

發展成本註銷

(u) 就報告書第 2.62 段所述的交還政府用地，為何政府無須承擔發展成本？

政府通常根據歸屬令或短期租約兩種協議方式，撥地給房委會。就前何文田邨而言，房委會根據歸屬令獲賦予相關物業的管轄和管理權。至於延文禮士道，房委會以短期租約方式獲得撥地，進行地盤平整和道路工程。這兩種協議並無明文規定須於協議撤銷後對房委會作出補償。

至於其餘四幅用地，即香港仔惠福道、黃大仙警察宿舍、將軍澳第 74 區南第 1 和第 2 期，以及粉嶺沙頭角道，政府並沒有撥供房委會興建公營房屋，而是留予房委會進行初步研究或其他準備工作。由於政府與房委會沒有協議，房委會並無依據尋求償付發展成本。