

規劃、建築及重建租住公屋單位

---

---

## A. 引言

審計署曾就規劃、建築及重建公共租住房屋("公屋")單位進行審查。

### 背景

2. 香港房屋委員會("房委會")是根據《房屋條例》(第283章)成立的法定機構，負責推行本港大部分公營房屋計劃，包括為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。

3. 房屋署是房委會的執行機關，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)兼任房屋署署長一職，負責掌管房屋署。房屋署亦支援運輸及房屋局處理所有有關房屋的政策和事務。

4. 香港主要通過3個途徑供應房屋，分別為私人房屋、公屋及資助自置居所房屋(主要為居者有其屋計劃("居屋")單位)。公屋及資助自置居所房屋主要由房委會提供。

5. 房屋署負責提供公屋，工作包括規劃、建築和重建公屋單位。截至2013年12月底，房委會約有742 000個公屋單位，分布於210個屋邨。約有200萬人(721 000個住戶)居於這些單位，佔香港總人口約30%。截至2013年12月31日，房屋署共有8 848名員工，當中約2 135人在發展及建築處工作，發展及建築處負責興建新公屋單位。

6. 公營房屋資源十分珍貴，並獲當局大幅資助。房屋署表示，每個公屋單位的平均建築成本約為70萬元(不包括土地成本)，由用地籌劃至竣工，完成一個提供公屋單位的工程項目需時約5年。

規劃、建築及重建租住公屋單位

---

---

委員會報告書

7. 委員會報告書載列委員會從證人收集所得的證供。報告書分為以下部分：

- 引言(第A部)(第1段至第11段)；
- 租住公屋單位供應的規劃(第B部)；
  - (a) 評估公營房屋的供求情況(第12段至第24段)
  - (b) 達到承諾的建屋量目標(第25段至第27段)
  - (c) 公營房屋的土地供應(第28段至第46段)
- 租住公屋建築工程項目的管理(第C部)；
  - (a) 監察建築工程項目的進度(第47段至第55段)
  - (b) 監察建築工程項目的成本(第56段至第59段)
- 公共租住屋邨的重建(第D部)；
  - (a) 全面結構勘察計劃(第60段至第64段)
  - (b) 優化重建政策(第65段至第69段)
  - (c) 探討日後的重建潛力(第70段至第73段)
- 未來路向(第E部)(第74段至第79段)；及
- 結論及建議(第F部)(第80段至第82段)。

公開聆訊

8. 委員會於2014年5月5日及12日舉行了兩次公開聆訊，以聽取證人證供。

---

---

申報利益

9. 在委員會於2014年5月5日及12日舉行的第一及第二次公開聆訊開始時：

- **梁家傑議員**申報，他是房委會現任委員；及
- **梁繼昌議員**及**吳亮星議員**申報，他們是房委會前任委員。

運輸及房屋局局長發表序辭

10. 在委員會於2014年5月5日舉行的第一次公開聆訊開始時，**運輸及房屋局局長張炳良教授**發表序辭，其序辭全文載於**附錄5**。

發展局局長發表序辭

11. 在委員會於2014年5月5日舉行的第一次公開聆訊開始時，**發展局局長陳茂波先生**發表序辭，其序辭全文載於**附錄6**。

**B. 租住公屋單位供應的規劃**

評估公營房屋的供求情況

*長遠房屋需求評估*

12. 根據審計署署長報告書第2.9段，為釐定按政府承諾把平均輪候時間<sup>1</sup>維持在3年所需的公屋建屋量，房屋署自2000年起採用統計模式來評估新公屋單位的需求。一如審計署署長報告書第2.17段所載，最後一次評估在2011-2012年度進行，涵蓋2011-2012年度至2020-2021年度的10年期。自2012-2013年度起，房屋署再無進行任何長遠公屋需求評估。

---

<sup>1</sup> 公屋申請人的平均輪候時間指過去12個月內所有獲安排入住公屋的一般申請人的輪候時間的平均數，而輪候時間是以在輪候冊上登記的日期開始計算，直至首次獲編配公屋單位為止，但不包括申請期內的任何凍結時段。

規劃、建築及重建租住公屋單位

13. 委員會從審計署署長報告書第2.10段知悉，於2012年9月成立的長遠房屋策略督導委員會採用了一種新方法推算長遠房屋需求。根據長遠房屋策略督導委員會採用的方法，房屋需求包括公私營房屋的需求，其定義是長遠而言，要讓所有住戶都居於適切居所而須興建的新房屋單位總數。

14. 一如審計署署長報告書第2.19段所報告，長遠房屋策略督導委員會所採用的方法建基於房屋署直至近期採用的方法，在評估整體房屋需求時所考慮的因素也相似，但卻沒有使用先前的統計模式來評估所需的公屋建屋量，以求將平均輪候時間維持在3年左右。委員會察悉，根據長遠房屋策略督導委員會的建議，長遠房屋需求推算會每年更新，務求適時反映情況轉變。

15. 鑒於平均輪候時間已廣為市民認識，並廣獲接納為衡量當局能否適時滿足公屋需求的指標，委員會詢問：

- 房屋署為何自2012-2013年度起再無採用統計模式評估長遠公屋需求；及
- 房屋署會否繼續進行長遠公屋需求評估，並在評估時適當顧及須把一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右的目標。

16. **房屋署署長應耀康先生**回應時表示：

- 採用先前的統計模式定期評估長遠公屋需求，目的是就長遠土地用途規劃和預留公屋用地的的工作提供概括並具指標作用的參考資料，僅供內部參考。評估結果提交予房屋發展小組委員會。有關評估只是作為工具，方便房屋發展小組委員會進行審議，因為推算的房屋需求只是供其考慮的眾多因素之一。當時的評估重點在於對公屋的需求推算。雖然也有觸及私營房屋需求，但根據當時採用的方法，基本上只屬剩餘需求，對於私營界別的需求並沒有作詳盡分析；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 長遠房屋策略督導委員會的目標，是評估全港的整體長遠房屋需求，而房屋署的統計模式則只是用以推算長遠公屋需求而已，兩者的重點和目標均有所不同；
- 為支援長遠房屋策略督導委員會的工作，房屋署與相關的政策局／部門合作，研究新的方法以推算長遠房屋需求，並向長遠房屋策略督導委員會提交建議供其考慮。因此，自2012-2013年度後，房屋署已沒有再使用統計模式進行長遠房屋需求評估；
- 新方法會評估整體的房屋需求(包括公私營房屋)。根據評估結果，未來10年公私營房屋的總需求為47萬個單位，而公私營房屋的比例為60:40。整體房屋供應目標和公私營房屋的比例是根據策略性的政策考慮訂定，而非只限於把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年的目標；
- 政府日後會採用這個新方法推算長遠房屋需求，亦會按長遠房屋策略督導委員會的建議，每年檢討房屋需求推算；及
- 房屋署現正準備每年更新長遠房屋需求預測的運作細節。這些細節包括制訂程序以搜集推算所需的各方數據、制訂內部程序以審視數據和作推算，以及公布更新預測的時間和方法等。房屋署的目標是在2014年年底前備妥有關運作細節。

17. **運輸及房屋局局長**於公開聆訊後提供文件，說明長遠房屋策略督導委員會就評估長遠房屋需求所採用的新方法(載於**附錄7**)。

*公屋單位的需求*

18. 公屋的整體需求大致上來自公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人的需求和其他需求。房委會設有公屋申請人輪候冊。房委會現時的目標是把一般申請人(包括家庭申請人和長者一人申請者)的平均輪候時間維持在3年左右，而長者一人申請者(即60歲或以上的申請人)則約為兩年。來自輪候冊申請人的公屋需求近

規劃、建築及重建租住公屋單位

年不斷上升。一如審計署署長報告書第1.9段所報告，截至2013年12月底，輪候冊約有121 100名一般申請人，以及大約122 200名納入配額及計分制的非長者一人申請者。輪候冊申請人數目眾多，顯示市民對公屋的需求十分殷切，房委會要達到一般申請人平均輪候時間為3年左右這個目標，也面對巨大壓力。

19. 其他需求包括因重建舊公共租住屋邨、市區重建、清拆寮屋和天台搭建物、體恤安置、公務員配額，以及調遷現有租戶而引致的房屋需求。這些需求很大程度上取決於房委會和政府的房屋政策和計劃。

20. 委員會詢問，房委會過去數年如何分配公屋單位，以應付輪候冊申請人的需求及其他需求。**房屋署副署長(發展及建築)馮宜萱女士**回應時表示，周年公屋編配計劃<sup>2</sup>是房委會該年度編配工作的指導綱領。房委會在制訂周年編配計劃時，會顧及新一年的預計公屋供應量，以及各個安置類別的預計公屋需求量。周年公屋編配計劃每年均會提交予房委會轄下的資助房屋小組委員會通過。待資助房屋小組委員會通過公屋編配計劃後，房委會便會將經批核的公屋編配計劃上載至房委會／房屋署的網頁，供公眾查閱。公屋單位的實際編配結果會在下一年度的編配計劃中向資助房屋小組委員會匯報，該結果反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

公屋單位的供應

21. 委員會從審計署署長報告書第2.11段知悉，新公屋單位的整體供應包括新建成的單位和現有租戶交還和調遷後收回的單位。在2003-2004年度至2012-2013年度的過去10年內，公屋總建屋量為150 312個單位，即每年15 031個。

<sup>2</sup> 房委會在制訂公屋編配計劃時，會確保符合下列目標／主要成效指標／慣例：  
(a) 鑒於輪候冊上申請人數眾多，房委會應視乎公屋供應量和其他類別的配屋需求量，盡量把該年度可用的單位編配予這個類別；  
(b) 把一般申請人(不包括配額及計分制申請人)的平均輪候時間維持在3年左右的房委會目標；  
(c) 房委會就空置單位所佔百分比訂定的主要成效指標(目前定為低於現存公屋單位的1.5%)；及  
(d) 房委會就擠迫戶所佔百分比訂定的主要成效指標(目前定為低於公屋住戶總數的0.55%)。

規劃、建築及重建租住公屋單位

22. 委員會詢問，當局如何訂定過去10年的公屋建屋量水平。**運輸及房屋局局長**於公開聆訊後在其2014年5月30日的函件(載於**附錄8**)中答稱：

- 在2013年施政報告前，房委會有一段時間沒有就公屋建屋量訂定目標。在釐定日後的公屋建屋量時所考慮的因素如下：
  - (a) 公屋需求評估；
  - (b) 土地供應，包括所物色的用地是否適合發展公屋，以及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；及
  - (d) 公屋資源管理措施，例如富戶政策。

23. 根據審計署署長報告書第2.11段圖一，在過去10年，每年新公屋單位的建屋量相當波動，最多為2004-2005年度，當年的建屋量達24 682個單位，而2006-2007年度的建屋量則最低，只有7 192個單位。委員會詢問，導致過去多年來公屋建屋量波動的成因為何。

24. **房屋署副署長(發展及建築)**回應時表示：

- 政府在2002年宣布停售和停建居屋，部分原本規劃作居屋項目的用地改作公屋發展，以致2004-2005年度有24 682個公屋單位落成，大大增加了該年度的公屋建屋量；
- 由於政府就東南九龍發展區填海建議進行檢討，以致原定在2006-2007及2007-2008年度於東南九龍發展區內建成的約12 600個公屋單位須延遲落成。因此，2006-2007年度只有7 192個新的公屋單位落成；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 推行公營房屋發展項目涉及規劃、建造及資源分配等多項因素，加上個別建屋項目的規模、地盤情況／限制，以至建築進度均有不同，因此，每年的公屋建屋量會有差異；
- 房屋署已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來5年的公屋建屋量，並以3月的公營房屋建設計劃作為每個財政年度的基線。房屋署密切監察公營房屋建設計劃內各項目的進展，並會按月向房委會轄下的建築小組委員會報告；及
- 房屋署同時進行逐年延展的公營房屋發展預測，預測未來第二個5年的公屋建屋量。第一個5年以後的建屋量受制於規劃過程、諮詢、土地事宜、撥款程序、基礎建設及地盤平整工程等一系列因素所引致的環境轉變。公營房屋發展預測的結果須定期檢視，並定期向房屋發展小組委員會匯報。

達到承諾的建屋量目標

*預期平均輪候時間會不斷延長*

25. 一如審計署署長報告書第2.29段所報告，截至2013年12月，房屋署報稱的平均輪候時間已達2.9年。根據房屋發展小組委員會在2010年12月22日通過對公屋長遠需求作出的評估，到了2014-2015年度，平均輪候時間預計會達至3年，2017-2018年度達至3.1年，2018-2019年度達至3.3年，並在2020-2021年度增至4.6年。根據2012年2月的需求評估，一般公屋申請人的平均輪候時間在2014-2015年度預計會達至3年，2015-2016年度達至3.4年，2018-2019年度增至3.5年，2020-2021年度則達至5年。

26. 委員會認為，雖然平均輪候時間並不反映公屋申請人獲安排入住公屋的平均實際時間，但平均輪候時間是評估當局能否適時滿足公屋需求的重要基準。由於當局調高了公屋建屋量目標，委員會詢問房屋署會採取甚麼措施，把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。



27. 運輸及房屋局局長回應時表示及房屋署署長補充：

- 輪候時間<sup>3</sup>以登記日期開始計算，直至首次配屋為止，原因是雖然合資格申請人可獲提供最多3次配屋建議，但申請人於首次編配時已經獲得安置的機會。若申請人拒絕接納首次編配以等候隨後的編配機會，完全是個人的決定；
- 房屋署就長遠公屋需求所作評估的目的，是就長遠土地用途規劃和預留公屋用地的的工作提供概括並具指標作用的參考資料，僅供內部參考。事實上，任何長期推算皆受到多項限制。由於之前採用的方法有所局限，於2012年估算8年後的事，很大機會出現偏差；
- 此外，房屋署於2012年進行評估後，政府在政策和實施方面都作出了各種改變，包括增加公營房屋的長遠供應，目的就是致力令這個平均輪候時間達5年的推算不會成為事實；
- 雖然供求波動有可能令當局偶爾偏離一般公屋申請人的平均輪候時間為3年左右這個目標，但房委會會繼續努力維持這目標；
- 房委會會密切監察每年一般申請人的新申請宗數，以此作為3年後為滿足這些公屋申請人的房屋需要而須興建的公屋單位數目的中期參考，並會密切監察反映過去12個月最新變化的實際平均輪候時間的改變。此外，房委會會沿用現時的做法，繼續每季公布實際平均輪候時間，供公眾參考；及
- 房委會亦會維持公屋和居屋單位的發展計劃的可轉換性，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要。

<sup>3</sup> 輪候時間是以在輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段(例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等)。

規劃、建築及重建租住公屋單位

公營房屋的土地供應

28. 公屋的土地供應主要來自政府。根據政府與房委會的增補協議，政府會為實施核准的公營房屋發展計劃而提供已平整土地和配套基礎設施。

*在未來10年的推算中公屋單位供應的不足之數*

29. 根據審計署署長報告書第2.27段，房屋署2012-2013年度的推算數字顯示，在2012-2013年度至2016-2017年度的首個5年期內的建屋量預測約為79 000個公屋單位，而在2017-2018年度至2021-2022年度的第二個5年期，政府已物色到足夠用地興建逾10萬個公屋單位。雖然這表示在10年期內會興建約179 000個單位，但與提供20萬個公屋單位的新建屋量目標相比，現時的推算公屋供應量仍有不足。委員會詢問，政府會採取甚麼措施，確保新建公屋單位的供應穩定，足以達到興建20萬個公屋單位的新建屋量目標。

30. **運輸及房屋局局長**表示，為了達到新的建屋量目標，必須適時取得合適的用地作興建公屋之用，同時必須加快公屋工程項目的興建過程，確保在未來10年的第二個5年期內能夠興建較多單位，以彌補首個5年期內的不足之數。

31. **發展局局長**表示：

- 截至2014年1月，政府已物色到大約150幅房屋用地，只要獲得城市規劃委員會批准修訂其法定圖則(包括更改有關土地用途及／或增加住宅用地的發展密度)，在進行各項所需工程(包括基建配套、清理土地等)後，預計可在未來5年(即2014-2015年度至2018-2019年度)提供住宅發展用地以興建逾21萬個公私營單位；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 各相關政策局／部門會積極探討各種可行方法，以增加公營房屋的土地供應。這些方法包括：
  - (a) 與各相關政策局、政府部門、區議會及地區人士緊密聯繫，在全港不同地區物色適合發展公營房屋的土地；
  - (b) 本着"地盡其用"的宗旨，在具成本效益和可持續發展的原則下發展公營房屋。同時，如規劃和基建容量許可，規劃署和房屋署會在不影響環境質素的前提下，盡量爭取放寬地積比率及建築物高度限制；及
  - (c) 檢視高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，務求增加公屋單位的供應量；及
- 房屋署負責監察作資助房屋發展用地和推動有關計劃，以及就有關發展計劃與相關政策局／部門、區議會和地區人士聯絡。規劃署與房屋署聯絡會議提供平台，讓兩個部門討論資助房屋發展的規劃參數和提供土地事宜。在有需要及可行情況下，亦可探討把部分私營房屋用地轉為公屋用途，反之亦然。

*供應土地和開發用地作公屋發展用途*

32. 根據審計署署長報告書第2.39段，要增加土地供應，不單須物色適合用作發展的地區和土地，還須進行全面規劃，以期提供適切的基礎設施和設施，以及處理因發展帶來的影響，藉此令土地發展更能滿足市民大眾和社會的需要。故此，增加土地供應，不論是透過善用已開發土地或物色新土地作發展用途，都必須經過若干程序。委員會詢問：

- 物色土地作發展公屋用途的原則為何；及
- 當局會採取甚麼措施，以確保開發公屋用地不會對周圍的居住環境帶來負面影響。

規劃、建築及重建租住公屋單位

33. 發展局局長回應時表示及規劃署署長凌嘉勤先生補充：

- 一 在預留用地作公營房屋時，政府會採取審慎的方式，考慮多項因素例如用地的位置、面積、地區特色、交通便捷度及房屋組合，讓公私營房屋保持健康均衡。一般而言，適合作公屋的用地包括：
  - (a) 位於現有公共租住屋邨或居屋屋苑的範圍內或其鄰近的用地，因為這些用地適合作擴建現有屋邨／屋苑或作重建之用；
  - (b) 最好為面積較大的用地，有助整體規劃大型房屋發展及提供社區配套設施，令整個房屋計劃具成本效益；
  - (c) 用地坐落於適宜作高度和密度較高發展的地區；及
  - (d) 用地現時／將會方便易達及／或具備完善的公共交通服務。為建立均衡的社區，亦需要在地區內保持適當的公私營房屋組合；
- 一 在提出有關建議前，規劃署及其他有關部門會根據一套行之有效的機制和準則評估所有有關事宜，例如有沒有足夠的基礎建設和社區配套設施，可應付擬議發展及附近地區居民的需要；及
- 一 政府已開始就擬議房屋發展諮詢各區區議會。政府理解到，部分區議會議員及居民擔心有關建議會對當區的交通、基礎設施、環境及景觀等方面造成負面影響，甚或擔心社區配套設施和休憩用地不足以應付遷入該區的人口所帶來的需要。如有需要，相關部門會再進行詳細的技術評估，就如何落實適當的緩解措施提出建議。政府希望各區區議會和地區人士理解到，當局在爭取把用地改作房屋發展時會分階段採取適當的緩解措施，但部分影響其實難以避免，但政府會竭盡所能，盡量減輕擬議發展所帶來的影響。

規劃、建築及重建租住公屋單位

34. 委員會從審計署署長報告書第2.47段知悉，截至2014年3月，多幅指定作公營房屋用途的用地並未納入房屋署的公營房屋建設計劃／公營房屋發展預測之內，原因是這些用地能否作有關用途須視乎多項因素而定，包括技術評估、工程研究、用途改劃、收地、墓地／土地清理、重置／遷移現有／計劃中的設施、大規模工地平整、是否有排污等基本基礎設施可供使用、土地淨化和就道路工程刊登憲報等。

35. 對於當局有何措施加快將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，**發展局局長**在其2014年5月29日的函件(載於**附錄9**)中答稱：

- 一如2014年施政報告宣布，當局已在全港各區物色到有潛力改劃作住宅用途的額外用地。政府已展開諮詢區議會的工作，以便盡快進行擬議的改劃程序。相關的政策局／部門亦一直緊密合作，進行所需的評估及／或解決所涉的技術問題，務求加快土地平整、建造基礎設施和進行其他所需的程序，以如期提供公營房屋單位。此外，規劃署和地政總署會進行覓地工作，分別以永久及臨時方式重置受影響的設施；
- 此外，為加強進行土地供應及發展工作的能力，如獲財務委員會通過，發展局轄下將成立一個新團隊，負責監督用地開發的過程，以及加強跨政策局和跨部門在用地監察和土地開發方面的統籌工作；及
- 發展局會繼續與運輸及房屋局／房屋署保持緊密聯絡，以確保有足夠的合適用地，並討論如何以最佳方式簡化相關程序，加快提供用地，務求達到新的公屋建屋量目標。

*交還政府的公營房屋用地*

36. 根據審計署署長報告書第2.59段，大部分選定作公屋用途的用地都存在限制，而且要先解決多項問題才能開始施工。當局通常要為具潛力的公屋用地進行15項一般研究，以及因應個別用地的特色和限制進行10項特定研究。

規劃、建築及重建租住公屋單位

37. 一如審計署署長報告書第2.60段所報告，在2001年至2013年間，房委會把24幅公屋重建用地交還政府作其他用途，目的是為配合地區的發展需要，或充分發揮個別優質用地的經濟效益。這些用地已經平整，因此可供即時興建公屋。在某些個案中，政府會以替代用地交換現有公屋用地。然而，這些替代用地通常處於規劃初期，未必能夠即時作公屋發展，因為發展這些土地一般涉及改劃用途、收地清拆、大規模工地平整工程、技術可行性研究和其他土地發展限制。

38. 委員會詢問，將公屋重建用地交還政府的政策及將該等用地交還政府的機制為何。**發展局局長**於公開聆訊後在其2014年6月9日的函件(載於**附錄10**)中述明：

- 政府在決定將房委會交還的用地作其他用途時會考慮多項因素，包括區內環境；規劃參數；技術可行性；房屋組合；政府、機構或社區設施和休憩用地設施的提供；其他社會需要及現行政策等；及
- 更重要的是，雖然部分公屋用地已交還政府，但政府已承諾會向房委會提供足夠土地興建公屋，以達到所訂的建屋目標。為此，規劃署和房屋署一直就此保持緊密聯繫，以物色足夠土地作公營房屋發展。舉例而言，過去多年，當局曾選定多幅用地(包括位於粉嶺第49區、東涌第39區、木廠街、華富北、新慶村、秀茂坪、粉嶺北及古洞北新發展區的用地)為額外／替代用地，作公屋發展用途。

39. **運輸及房屋局局長**強調，政府與房委會過往同意作出安排，將24幅公屋重建用地交還政府作其他用途，是考慮到當時公私營房屋的供求情況，以及當時的政策和環境情況。政府內部設有協調機制，由土地供應督導委員會、規劃及土地發展委員會和房屋發展小組委員會合力統籌不同類別用途土地的開發和供應計劃。因應當局就未來10年新訂的建屋量目標，政府現正致力確保有足夠的土地供應，作興建公營房屋之用。就此，房委會沒有計劃將公屋重建用地交還政府。**運輸及房屋局局長**承諾，因重建而拆卸高樓齡公共租住屋邨所騰空的土地將會保留作發展公營房屋之用。

規劃、建築及重建租住公屋單位

40. 委員會詢問，房委會為何於2013年將前何文田邨重建用地交還政府。**運輸及房屋局局長**回應時解釋：

- 2002年房屋政策聲明發表後，房委會於2005年同意將前何文田邨重建用地(審計署署長報告書所述的個案四)交還政府，惟須確保房委會獲得替代用地。前何文田邨重建用地第二、第三、第五、第六及第七期分為3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)。自2005年後，該3幅重建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；
- 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。同樣地，現屆政府必須斟酌如何盡用、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；
- 由於政府認為用地I及用地II適合作私人住宅用途，因此根據2010-2011年施政報告，用地I及用地II於2011年2月納入2011-2012年度賣地計劃內。經地政總署敲定銷售條件後，該兩幅用地於2011年11月可供申請售賣。該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；及
- 儘管該3幅用地已有其他用途，但政府已撥出多幅替代用地予房委會發展公營房屋，包括皇后山、大埔第9區、石門、荔枝角道—東京街及薄扶林雞籠灣等大型用地。

註銷發展成本

41. 根據審計署署長報告書第2.62段，一般來說，房委會無須承擔土地平整工程成本，但對於重建用地，政府與房委會會因應個別個案的情況達成協議。在很多個案中，房委會與政府商

規劃、建築及重建租住公屋單位

定，承擔一些工地平整／填海的工程及／或工程成本，以協助推進發展過程。政府通常負責撥款進行新用地的土地平整工程。不過，在某些個案中，交還政府的土地最終售予發展商或改作其他用途，房委會已支付的發展成本便須在其財務報表中註銷。在2011-2012年度和2012-2013年度，這些已交還用地的已註銷發展成本分別為8,400萬元和1.25億元。委員會詢問，為何這些已交還用地的發展成本並非由政府承擔。

42. 運輸及房屋局局長解釋：

- 政府通常根據歸屬令或短期租約這兩種協議方式，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處所的管轄和管理權。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；及
- 至於其餘4幅用地，即香港仔惠福道、黃大仙警察宿舍、將軍澳第74區南第一和第二期，以及粉嶺沙頭角道，政府並非將這些用地撥供房委會興建公營房屋，而是預留給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，並無依據可供房委會要求政府償付發展成本。

涉及土地開發和供應的各方

43. 一如審計署署長報告書第2.34段所報告，由財政司司長出任主席的房屋用地供應督導小組於2010年10月成立，負責統籌各相關政策局和政府部門在提供土地方面的工作，以達到政府就房屋供應所訂定的目標。房屋用地供應督導小組自2013年2月起改組為土地供應督導委員會。除土地供應督導委員會外，規劃及土地發展委員會和房屋發展小組委員會亦參與為房屋發展開發及供應土地的工作。委員會詢問，為達到當局承諾在未來10年興建20萬個公屋單位的目標，各委員會的角色及責任為何。



44. 運輸及房屋局局長答稱：

- 根據現行機制，由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)兼房屋署署長擔任主席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預期需求，以及視乎適時的土地供應，推展公營房屋發展計劃以達到政府所訂下的房屋供應目標；
- 由發展局局長擔任主席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)，以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之上，房屋用地供應督導小組於2010年成立，以統籌各相關政策局及政府部門在增加房屋土地供應方面的工作。房屋用地供應督導小組自2013年2月起改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不同類別用途土地(包括房屋及商業用地)的開發和供應計劃；及
- 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將會繼續統籌各政策局／部門在增加房屋土地供應方面的工作，務求達到有關目標。土地供應督導委員會提供平台，讓各相關政策局局長及部門首長參與解決各政策局和部門之間影響個別房屋用地供應方面的問題，例如提供基礎設施，並一直全面統籌土地供應。

45. 儘管政府承諾在未來10年將公屋建屋量增加至20萬個單位，但委員會從審計署署長報告書第2.14段知悉，長遠房屋策略督導委員會建議，新訂建屋量目標應因應情況轉變而靈活調整，務求充分考慮增加公營房屋建屋量以滿足市民需求與穩定私人市場這兩個主要目標，並在兩者之間取得平衡。委員會詢問，政府會採取甚麼措施，以確保房屋政策的持續性。

規劃、建築及重建租住公屋單位

46. **運輸及房屋局局長**表示，一如長遠房屋策略督導委員會的公眾諮詢報告所述，市民普遍支持下述建議：長遠房屋策略應以供應為主導，以及在47萬個新建房屋單位中，公營房屋應佔六成。隨着2014年施政報告公布新的房屋供應目標，市民期望政府會採取措施，增加用以發展公營房屋的土地供應，以及加快公屋工程項目的進度，以達到新的建屋量目標。由於市民對增加公屋建屋量有期望，沒有理由因政府更替而令房屋政策無以為繼。

### C. 租住公屋建築工程項目的管理

#### 監察建築工程項目的進度

##### *建築工程管理*

47. 根據審計署署長報告書第3.4段表七，自2013年起，房委會已簡化建築工序，把根據加快程序計劃興建公屋的時間由7年縮短至5年。委員會詢問，可否考慮將所有公屋工程項目的興建周期定為5年。

48. **房屋署副署長(發展及建築)**答稱：

- 為免影響建築工程質量和地盤安全，要在5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)按加快程序計劃進行，方能達到。取得"熟地"與否，是能否盡早建成公營房屋的關鍵所在；
- 此外，及早取得區議會和地區人士的支持，以及所有其他所需資源(包括足夠人手)是否已準備妥當，亦至關重要。根據5年加快程序計劃，房屋署須竭盡所能加快各種準備工作，把各項可行性研究、諮詢區議會及地區人士，以及規劃設計的工作，由一般工程項目需時3年，壓縮至加快工程項目的一年；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 除了取得"熟地"和及早取得地方社區支持外，建築工程有時亦可能需時超過3年半才能完成。例如所須興建的大廈超過40層，或公屋大廈坐落於地基深並難以施工的平台上，或須在山勢起伏的地盤進行大量平整工作；及
- 房屋署會審視個別用地的性質及相關特點，以確定工程項目的發展周期。基於上文所述，不宜將公屋建築工程項目的發展周期一律硬性規定為5年。

49. 因應新訂的公屋建屋量目標，加上施工時間亦予以壓縮，委員會詢問當局有何措施加快公屋工程項目的施工程序。**房屋署副署長(發展及建築)**回應時表示：

- 房屋署會繼續透過採用先進的建築技術及設備，致力優化及簡化發展公營房屋的行政程序。當中包括將詳細設計工作外判，以及更廣泛採用機械科技及預製科技。房屋署已將預製組件的使用範圍擴大至建築物天台和外部工程，包括使用預製護牆、水箱和沙井。由於製作預製組件與在工地施工兩者分開進行，採用預製組件及預製科技有助減省建築人手及縮短施工時間；
- 此外，房屋署會採取一系列前期措施以減低工程延誤風險，包括進行更多勘測工程以評估岩土狀況；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；及
- 房屋署會密切監察工程項目各階段的進度，確保工程項目如期竣工。此外，房屋署每月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。

規劃、建築及重建租住公屋單位

興建公屋的預計時間表

50. 委員會從審計署署長報告書第3.2段知悉，房委會現時設有6個常務委員會，包括策劃小組委員會和建築小組委員會。根據職權範圍，策劃小組委員會負責審議與公營房屋發展有關的工程項目的經營可能性、通過把土地納入發展計劃內，以及檢討所有與政策目標有關的房屋計劃。建築小組委員會負責批准公營房屋工程項目的財政預算、總綱發展藍圖和計劃設計圖。

51. 一如審計署署長報告書第3.7段所載，有關屯門第18區的工程項目，房委會建築小組委員會會議是在策劃小組委員會會議後一年半才舉行。工程項目延誤是因為房委會曾就提供額外社區設施一事諮詢屯門區議會，而諮詢耗時甚久，導致原本的工程計劃綱要須作大幅修改。由於房屋署在發展公屋工程項目的過程中很多時都會遇到問題，例如遭地區關注團體或其他持份者反對，委員會詢問房屋署將採取甚麼措施，以減低工程延誤的風險。

52. **房屋署副署長(發展及建築)**回應時表示：

- 房委會受相關政策局／部門委託，在興建住宅大廈後，由房委會為公屋居民和地區人士興建配套設施，但提供社區設施並非由房委會負責規劃，亦不在房委會的控制範圍內；
- 有關屯門第18區的工程項目，在發展該工程項目的過程中，部分地區人士認為區內的公共房屋發展項目過於密集，而且社區設施不足，因而反對進行該工程項目。工程小組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／部門緊密聯繫，以尋求所需撥款及技術批核；
- 在與屯門區議會進行漫長諮詢的過程中，房委會不斷修訂擬議的計劃設計圖。2009年2月，建築小組委員會批准該工程項目的計劃設計圖及預算。屯門第18區工程項目的住宅部分和建築合約並無延遲竣工，原因

規劃、建築及重建租住公屋單位

是建築小組委員會的相關文件內並無列明社區會堂的預計完工日期；及

- 一 房委會經汲取屯門第18區工程項目的經驗後，已經盡早展開諮詢程序，以期迅速處理地區人士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。在切實可行的範圍內，房委會會就同一地區的各项發展計劃一併諮詢地區人士或其他持份者。

公屋建築工程項目有所延誤

53. 根據審計署署長報告書第3.5段，由於與規劃和審批有關的首4個階段工作予以壓縮，因此，建築工程項目所需時間可大幅縮短兩年。

54. 委員會從審計署署長報告書第3.9段知悉，土地可供建屋後，房屋署通常需要大約3年半進行建築工程。根據2012-2013年度的公營房屋建設計劃，2012-2013年度會有6個公屋工程項目完成，提供13 114個單位。審計署發現，該6個工程項目都出現延誤，與建築小組委員會相關文件所述的預計竣工日期比較，延誤兩個月至7個月不等。由於工程延誤會對準備遷入有關屋邨的租戶構成極大不便，亦會延長他們輪候公屋的實際時間，委員會詢問：

- 一 導致在2012-2013年度竣工的6個公屋工程項目延誤的原因為何；及
- 一 房屋署會採取甚麼措施，以更有效的方式監察建築工程的進度，以及減少建築計劃延誤的情況。

55. **房屋署副署長(發展及建築)解釋：**

- 一 如因天氣惡劣而導致延誤，建築工程合約通常可獲批延期兩個月。6個公屋工程項目出現延誤，主要是天氣異常惡劣及承建商可依據合理或確實理由延期竣

規劃、建築及重建租住公屋單位

工所致。亦有部分延誤原因，屬承建商或房委會所不能控制的情況，包括延遲接收地盤、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。結果，大部分工程項目都在合理情況下把完工日期延後，令最終變成沒有延誤或只有輕微延誤。有關的房屋署人員會盡量把住宅部分分開處理，務求提早完成這部分工程，以免影響公屋入伙。這正是公屋工程項目中非住宅部分有時會遲於住宅部分落成的原因；

- 房屋署設有一套系統化的表現監察和匯報制度，以客觀的承建商表現評分制為基礎，藉以找出有所延誤或表現欠佳之處，並會迅速採取緩解措施；
- 此外，工程合約已就工程各部分的延誤訂明算定損害賠償條款。若建築工程延誤的情況須由承建商負責，合約經理會執行算定損害賠償條款，從須支付予承建商的金額中扣除損害賠償款額；及
- 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，並緊貼工程時間表施工。

監察建築工程項目的成本

56. 委員會從審計署署長報告書第3.16段知悉，在現行的房委會財政預算制度下，工程項目建築成本上限由策劃小組委員會在可行性研究階段予以批准。工程項目預算由建築小組委員會在預算階段予以批准，但不得超出策劃小組委員會先前所批准的工程項目建築成本上限，並會在建築工程招標階段予以修訂。

57. 根據審計署署長報告書第3.20段，審計署分析了在2012-2013年度完成的6個工程項目。所有工程項目的預算都須予修訂。全部6個已竣工工程項目的實際／預算成本都在核准預算

規劃、建築及重建租住公屋單位

內，但在上述6個工程項目中，有3個的實際／預算成本與原來預算相差27%至37%不等。

58. 至於有何措施以提高公屋建築工程項目開支預算的準確度，**房屋署副署長(發展及建築)**表示：

- 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。在可行性研究和財政預算階段制訂的建築成本上限／預算，是根據成本準則擬備並因應個別工程項目的已知要求和詳細設計資料作出調整的。建築成本準則在每年6月編製，以反映自上一次編製之後的投標價格變動和設計要求轉變。要更新這些發展參數，可向策劃小組委員會申請整體批准。如有關更新只涉及因採用最新的核准標準成本準則、投標價格通脹及合約價格波動調整因素而引致的變動，則可向建築小組委員會申請整體批准；
- 在擬備招標文件時，房屋署的工程合約管理小組負責根據核准財政預算參數監察成本，並在有需要時修訂工程項目設計，藉此把成本控制在核准財政預算參數之內。在投標小組委員會批准批出合約後，經修訂的工程項目財政預算也會提交建築小組委員會批准。建築工程展開後，工程經理便會按年進行財政預算檢討，為全年建築開支作出最新預算，以免開支超出或低於預算；及
- 為進一步提高公屋工程項目預算的準確度，房屋署已在以下各方面採取改良措施：
  - (a) 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；
  - (b) 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；及
  - (c) 更密切監控在施工階段的設計變更，並對比在批核工程項目預算當時的設計。

規劃、建築及重建租住公屋單位

59. 應委員會的要求，**運輸及房屋局局長**於公開聆訊後提供進一步資料，說明該3個工程項目的原本預算和修訂預算的擬備日期及作出修訂的原因(載於**附錄11**)，亦提供了房委會在2009-2010財政年度至2013-2014財政年度的財政資料(載於附錄7)。

## D. 公共租住屋邨的重建

### 全面結構勘察計劃

60. 一如審計署署長報告書第4.5段所報告，全面結構勘察計劃在2005年9月推出，包括集中就混凝土強度、剝落與裂縫出現的情況和鋼筋銹蝕程度等主要方面進行詳細勘察，藉以確定樓宇結構元件的物料強度和損耗速度。

61. 根據審計署署長報告書第4.8段，全面結構勘察計劃主要根據屋邨的樓齡，把合共42個建於1980年或以前的屋邨分兩批納入該計劃之下。截至2014年1月，其中26個樓齡最高的屋邨已完成評估，至今全部被確定為結構上安全。透過全面結構勘察計劃，房屋署發現樓齡較高的公屋大廈都出現不同程度的結構損壞。

62. 有關那些經全面結構勘察後被確定為結構上安全的公屋大廈或公共租住屋邨的未來路向，**房屋署助理署長(屋邨管理)(二)陳少德先生**表示：

- 對於結構仍屬安全但須進行改善工程以加強其結構承載能力的公屋大廈／公共租住屋邨，房屋署會安排適當工程，如鞏固結構、重澆混凝土或專門設計的修葺混凝土工程，從而令有關樓宇至少在15年內無須再進行大型的結構維修。房屋署會於15年年期行將屆滿時展開另一次詳細的全面結構勘察；
- 舊樓宇的保養和改善工程費用會隨樓齡增加。透過各類改善工程延長公屋大廈的使用年期雖然在技術上可行，但相關費用終有一天會超出效益，令保留樓宇變得不合乎經濟原則。因此，房屋署會就維修工程費



規劃、建築及重建租住公屋單位

用進行財政評估，以確定其財政效益。如成本效益分析顯示有關高樓齡樓宇或屋邨進行維修並不合乎經濟原則，當局或會考慮拆卸有關樓宇；

- 不同屋邨的單位預算維修費用各異，每個單位由1,200元至47,900元不等。截至現時為止，在全面結構勘察計劃下建議重建的只有蘇屋邨和東頭邨第22座，原因是兩者的每單位結構維修費用預算由46,200元至47,900元不等，不合乎經濟效益；及
- 對於經確定將於未來數年內重建的公屋大廈／公共租住屋邨，房屋署會進行的維修和保養工程包括那些為符合法例規定而必須進行或涉及安全或衛生情況的工程，令這些樓宇／屋邨得以在清拆前維持令人滿意的狀況，但房屋署不會進行保存至少15年的工程。

63. 委員會從審計署署長報告書第4.10段知悉，顧及資源方面的需求和預計的工作量，房屋署現時編訂了該署的資源可以應付的工作時間表，每年只為3至4個屋邨進行全面結構勘察。審計署注意到，納入2005年至2018年全面結構勘察計劃的屋邨共有42個(在2005年至2013年這8年間完成勘察的屋邨共有26個)。在2018年之後展開的下一次全面結構勘察計劃會涵蓋更多屋邨。委員會詢問，房屋署曾否仔細評估進行全面結構勘察計劃所需的資源，並為預期在2018年起推行的下一次全面結構勘察計劃預早作出規劃。

64. **房屋署助理署長(屋邨管理)(二)**回應時表示及**運輸及房屋局局長**於公開聆訊後在其2014年5月30日的函件(載於附錄11)中答稱：

- 為確定個別屋邨的樓宇狀況，房屋署自2005年起為樓齡約40年或以上的老化屋邨進行全面結構勘察工作，這些屋邨經常面對保養維修費用飆升的問題；
- 整個勘察過程包括資料研究、目測檢查、實地及實驗室測試和技術評估。勘察結果有助房屋署研究和策劃所需的跟進措施，如監察、維修或清拆。如勘察結果

規劃、建築及重建租住公屋單位

顯示個別樓宇或屋邨結構不安全，房屋署會建議把樓宇拆卸；及

- 現時共有38名房屋署職員參與全面結構勘察計劃的工作。根據房屋署的評估，現時的全面結構勘察計劃(2005年至2018年)的餘下工作無需額外資源。房屋署會及早進行檢討，以評估進行全面結構勘察所需的資源，亦會在預計於2018年展開下一次全面結構勘察計劃前，先行擬備推行計劃。

優化重建政策

*重建高樓齡公共租住屋邨優化政策*

65. 根據審計署署長報告書第4.18段，由於2011-2012年施政報告宣布當局會"探討在不影響環境質素的情況下，適當地增加公共租住屋邨的密度和地積比率"，房委會為回應這項建議而於2011年11月推行重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，除了根據現行的全面結構勘察計劃檢視樓宇的結構狀況和維修的經濟效益外，亦會考慮屋邨重建的發展潛力，以及是否有合適的遷置資源。委員會從審計署署長報告書第4.20段知悉，在已完成全面結構勘察的26個屋邨之中，房屋署為16個屋邨的未來路向提出了建議。

66. **房屋署副署長(發展及建築)**表示：

- 由於該16個屋邨的重建潛力評估在優化重建政策於2011年11月實施前已經完成，當時沒有考慮該16個屋邨的重建潛力；
- 在這16個屋邨當中，兩個屋邨(即蘇屋邨和東頭邨第22座)已按早前制訂的重建準則(即樓宇結構安全和進行修葺工程是否合乎經濟效益)被確定為將予以清拆；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 在2014年施政報告中，政府決定局部放寬薄扶林南及鄰近政府用地的發展限制，以便將5幅政府用地發展為公營房屋，因此華富邨亦被視為適合重建；及
- 至於餘下13個予以保留的屋邨，其重建潛力的初步檢討已於2014年年初完成。該等檢討工作將會成為房屋署日後就選定的高樓齡屋邨進行詳細研究的起點。

舊屋邨的重建潛力

67. 委員會詢問，房屋署就所有已完成全面結構勘察的高樓齡屋邨的重建潛力進行詳細檢討的時間表為何。**運輸及房屋局局長**回應時表示及**房屋署副署長(發展及建築)**補充：

- 截至2014年2月，就已完成全面結構勘察的22個高樓齡屋邨而言，房委會已完成對其重建潛力進行的初步檢討。該等初步檢討工作完成後，將會成為房屋署日後就選定的高樓齡屋邨進行詳細研究的起點，房屋署並沒有決定會在不久將來重建全部22個屋邨，亦沒有訂定任何確實的時間表；
- 房委會沒有計劃在同一時間重建全部22個高樓齡公共租住屋邨。事實上，房委會在決定同一時間可重建多少個屋邨時，受到既定政策和相關考慮因素的限制；
- 房委會在決定應否重建某個屋邨時會全盤考慮下列3個準則：
  - (a) 按照全面結構勘察結果，有關樓宇是否已不再安全，或保養樓宇是否已不合乎經濟效益；
  - (b) 在"地盡其用"的原則下盡用個別屋邨的發展潛力後，該屋邨可提供的單位增幅是否可觀；及
  - (c) 附近是否有合適的遷置資源可供運用；及

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 房屋署會審慎策劃其重建計劃，讓租戶、地區人士或其他持份者與區議會議員有足夠時間進行磋商。

68. 一如審計署署長報告書第4.22段所報告，在全面結構勘察計劃和2009年重建潛力檢討所涵蓋的屋邨中，白田邨已被確定為重建潛力高、重建後單位增幅可觀，以及有合適的遷置資源。2012年1月，房委會通過白田邨重建計劃。不過，審計署發現，白田邨在開始重建前不久，才安裝了新的升降機。委員會詢問，將會採取甚麼措施，避免日後可能出現下述情況：某屋邨在完成大型改善工程後不久便進行重建，以致浪費資源。

69. **房屋署副署長(發展及建築)**回應時表示，加裝升降機是為了利便租戶進出，特別是長者和殘疾人士。第2座及第12座的升降機加裝工程於2011年1月展開，時間遠較優化重建政策的實施日期為早，並分別於2012年7月及8月完工。由於房委會已於2011年11月採取優化重建政策，房屋署已制訂機制以加強內部協調，讓負責處理高樓齡屋邨的保養和改善工程的人員，都會獲悉有關屋邨的重建計劃，使規劃更為妥善。

### 探討日後的重建潛力

#### *中轉房屋樓宇*

70. 根據審計署署長報告書第4.29段，截至2014年1月，房委會有3個中轉房屋屋邨<sup>4</sup>，即石籬(二)中轉房屋、朗邊中轉房屋及寶田中轉房屋，共提供4 914個單位。截至2014年1月，這3個中轉房屋的空置率分別為60%、40%及8%。兩個臨時收容中心(即寶田臨時收容中心及龍田臨時收容中心)亦提供臨時居所。鑒於這些房屋樓齡高、保養成本不斷上升及空置率高企，委員會詢問，當局會否考慮如何善用中轉房屋及臨時收容中心。

<sup>4</sup> 政府的政策是確保不會有人因天災、火災、緊急事故、政府的清拆及執法行動而導致無家可歸。房屋署現時透過屋宇署或地政總署的轉介，向有需要人士提供臨時居所，安排他們入住位於屯門的寶田臨時收容中心。若他們在臨時收容中心住滿3個月及通過“無家可歸評審”，並符合申請公屋的資格準則，便可獲安置入住中轉房屋，並透過輪候冊制度等候編配公屋單位。

71. 運輸及房屋局局長答稱：

- 政府的政策是確保不會有人因天災或清拆行動而無家可歸。凡受到天災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。為此，有必要經常備有足夠的中轉房屋和臨時收容中心空置單位；
- 在2011年和2013年檢視有關情況後，當局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待清拆，中轉房屋單位的整體供應量已大幅減少840個；及
- 從運作角度來看，實有必要保留石籬中轉房屋，因為石籬中轉房屋是擴展市區中僅存的中轉房屋，用以安置於市區／擴展市區發生各種緊急事故而受影響的家庭。儘管按照房委會的既定政策，應將有關的受影響人士安置於新界區的臨時收容中心和中轉房屋。過往多年來，石籬中轉房屋一直用以臨時安置受各種天災和緊急事故影響的家庭。房屋署會繼續定期檢視提供中轉房屋和臨時收容中心的情況。

*善用空置土地*

72. 一如審計署署長報告書第4.27段所載，審計署發現部分於多年前已清拆的公屋重建用地一直尚未發展，石硤尾邨第三、第六及第七期便是一例。委員會認為，房屋署有需要研究如何善用其現有土地資源，以及探討將空置用地用於實益用途的可行性並加快有關工作。

73. 應委員會的要求，**運輸及房屋局局長**於公開聆訊後在其2014年5月30日的函件(載於附錄11)中提供進一步資料，說明在石硤尾邨第三、第六及第七期清拆工程完竣之後，房屋署採取了甚麼行動，將空置用地用於實益用途。

## E. 未來路向

### 新公屋建屋量目標的融資

74. 委員會知悉，根據2014-2015年度財政預算案演辭，房委會在2013-2014年度完結時預計會有680億元的結餘，足以應付未來4年的發展計劃的開支所需。不過，為達到新的建屋量目標，長遠而言，房委會應繼續提高成本效益並加強營運模式的可持續性。就此，財政司司長表示，他期望房委會會評估未來10年所需的額外財政資源。委員會詢問：

- 在2013-2014年度至2022-2023年度的10年期提供20萬個公屋單位的估計建築開支為何；及
- 如何應付該等開支。

### 75. 房屋署署長答稱：

- 在2003-2004年度至2012-2013年度，房委會大致上能夠達到興建15萬個公屋單位的建屋量目標。於過去5年，在其他業務和投資所得盈餘中扣除公屋的營運虧損後，房委會每年均有綜合盈餘。因此，房委會每年從經營業務賺取的收入，加上過去5年間逾600億元的承上結餘，相信足以應付營運和各項建設計劃的開支所需；
- 鑒於新訂建屋量目標是興建20萬個公屋單位，而之前10年的建屋量為15萬個單位，因此，房委會須在10年內在該15萬個單位以外再額外興建5萬個公屋單位；
- 現時每個公屋單位的建築成本(不包括土地成本)平均約為70萬元，但這並不反映未來10年興建全部20萬個公屋單位的單位成本，因為單位成本受下述因素影響：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；建築工人及建築物料的價格水平變動等；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 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。儘管如此，投標價格水平並非規劃公營房屋發展計劃的決定因素。房委會建築工程投標價格指數與兩所主要私營工料測量顧問公司所採用的投標價格指數對比結果顯示，在之前10年，房委會的建築工程投標價格趨勢與私營機構的趨勢相若；
- 在既定的公屋租金調整機制下，公屋租戶的負擔能力是釐定公屋租金的客觀基礎，因應公屋租戶整體家庭收入的變動幅度來調整租金。即使如此，房委會不可能透過將租金增加至不可接受的水平，以支付建築計劃的開支。除公屋租金收入外，房委會的收入亦來自商業樓宇和資助自置居所業務所得收入；及
- 按照房委會的慣常做法，房委會以逐年延展的方式擬備預算及預測，涵蓋未來第一個及第二個5年期。因應財政司司長2014年財政預算案演辭的內容，房委會現正就未來10年所需的額外財政資源進行評估，隨後再與政府磋商可行的長遠財政安排，而房委會在進行評估時會顧及收入增長及節省成本。

76. 應委員會的要求，**運輸及房屋局局長**於公開聆訊後提供進一步資料，說明過去10年每年的公屋建築開支，以及同期的房委會建築工程投標價格指數(載於**附錄12**)。

重建舊公共租住屋邨

77. 重建舊公共租住屋邨讓當局有機會善用有關用地的地積比率，以及增加公屋單位供應。委員會詢問房委會日後推行公屋重建項目的計劃為何。

78. **運輸及房屋局局長**表示：

- 根據重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，房委會在考慮重建現有屋邨時，會參考有關結構安全和維修工程

規劃、建築及重建租住公屋單位

經濟效益的全面結構勘察結果，亦會研究個別屋邨的重建潛力，以及附近是否有合適而足夠的遷置資源；

- 是否有遷置資源並非決定是否推行某項重建計劃的唯一因素。房委會會檢視個別高樓齡屋邨的發展限制及機會、進行一系列詳細的技術研究，並與相關的政策局／部門溝通聯絡，就提供社區、福利、交通和教育等各項配套設施進行磋商，以確定某一高樓齡屋邨的重建潛力及可增加的單位數目，以及其重建可行性，然後再擬備實施計劃；
- 個別屋邨的這些因素可能會隨時日而轉變。以華富邨為例，政府決定局部放寬薄扶林南及鄰近政府用地的發展限制(該等用地可用作遷置受影響租戶的資源)後，華富邨被視為適合重建；及
- 一如審計署署長正確指出，重建高樓齡公共租住屋邨會在短期內令公屋單位數目減少，而受影響的租戶亦會造成額外安置需要，以致對公屋的平均輪候時間即時造成負面影響。房委會在規劃和推行主要的公屋重建工程項目時，必須充分考慮這一點。就此，房委會會汲取重建白田邨的經驗，然後再考慮推行另一項重建項目。

79. 委員會詢問，當局在重建公共租住屋邨時會採取甚麼措施，以保障附近的居住環境質素。**發展局局長**答稱：

- 在評估重建高樓齡公共租住屋邨的發展潛力時，政府除參考《香港規劃標準與準則》外，亦會考慮多項因素，包括法定圖則規定的發展限制(例如最高地積比率／總樓面面積、建築物高度及上蓋面積)、用地的發展限制、地區情況、重建對附近地區的環境、交通、空氣流通及景觀影響、基礎設施的容量、地區人士的關注、有關政府部門／區議會要求提供的政府／社區設施等。如有需要，規劃署會與有關政策局／部門聯絡，探討可否以永久或臨時形式重置受影響的設施；



規劃、建築及重建租住公屋單位

- 政府需要重申，高樓齡公共租住屋邨的發展潛力只是考慮是否重建的其中一項因素。按房委會的優化重建政策，在考慮重建現有屋邨時會考慮有關地點的發展潛力、屋邨樓宇的結構狀況、維修工程的經濟效益，以及重建屋邨附近是否有合適的遷置資源；及
- 房委會會就公營房屋發展項目進行各項技術研究，如交通、環境、空氣流通、景觀及配套設施等，並會諮詢相關政府部門，以確保公營房屋發展項目與有關地區的發展相配合，而且不會影響周圍的居住環境。

## F. 結論及建議

### 整體意見

#### 80. 委員會：

- 肯定下述情況：由於為低收入家庭及個人提供公共租住房屋(下稱"公屋")是其中一項最有效的扶貧方法，加上輪候公共房屋的人數眾多，香港房屋委員會(下稱"房委會")及房屋署必須將公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上一般申請人的平均輪候時間目標維持在3年左右；
- 對下述情況表示極度關注：弱勢社羣所面對的房屋問題尚未獲得適當解決，原因是房委會及房屋署未能取得足夠的土地作興建公屋之用、未能盡量合理運用公共房屋資源、未能有效解決濫用公屋單位的問題，以及未能確保適時及穩定提供新的公屋單位；
- 促請政府不要重蹈覆轍，再次採取搖擺不定的房屋政策，因為政府曾在2001至2013年期間將24幅預留作公屋用途的用地改作其他用途；
- 知悉以下情況：
  - (a) 發展局局長答允確保土地供應穩定，以應付在2013-2014年度至2022-2023年度的10年期間提供20萬個單位的公屋建屋量目標；及

規劃、建築及重建租住公屋單位

(b) 運輸及房屋局局長承諾保留公屋用地作興建公屋用途；

- 期望房委會及房屋署繼續竭盡所能，確保公屋單位供應穩定，以期將公屋一般申請人的平均輪候時間維持在3年；

公屋單位供應的規劃

- 知悉下述情況：一如2014年施政報告所述，政府決定接納長遠房屋策略督導委員會的建議，在2013-2014年度至2022-2023年度的未來10年間，提供合共20萬個公屋單位，較當局就2003-2004年度至2012-2013年度所訂定的15萬個公屋單位的10年建屋量目標為高；
- 認為儘管當局訂定一個較高的公屋建屋量目標，但房委會應把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右；

平均輪候時間

- 對以下情況深表不滿，並認為不可接受：
  - (a) 自2012-2013年度起，房屋署已不再使用統計模式評估所需的公屋建屋量，以達致把一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。該模式由長遠房屋策略督導委員會所採用的新方法所取代，在不參考平均輪候時間的情況下同時推算私營及公營房屋的長遠需求；及
  - (b) 儘管平均輪候時間是用以評估公屋供應能否適時滿足需求的重要基準，平均輪候時間並不反映公屋申請人獲安排入住公屋所需的平均實際時間。根據房屋署的定義，輪候冊上一般申請人的平均輪候時間是指於過去12個月內所有獲安排入住公屋的一般申請人，在輪候冊上登記至首次配屋的輪候時間的平均數，期間的凍結時段不計算在內；

規劃、建築及重建租住公屋單位

— 知悉以下情況：

- (a) 運輸及房屋局局長已承諾，房屋署會繼續盡力達到把一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右的目標，即使供求波動有可能會令當局偶爾偏離該目標；
- (b) 房屋署現正研究每年更新長遠房屋需求預測的運作細節；
- (c) 房屋署會繼續監察每年的一般申請新宗數，以及實際平均輪候時間的變動。房屋署亦會維持公屋與居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位建屋量的可轉換性，使當局可在有需要及可行的情況下調整公屋單位的供應；及
- (d) 房屋署已將申請人平均輪候時間的定義和計算方法在《公屋輪候冊申請須知》小冊子及申請表內列出，以及在房委會／房屋署的網站公布平均輪候時間的定義和計算方法，以向公屋申請人提供更清楚的資料；

土地供應

— 認為：

- (a) 發展局應積極探討，有何方法確保適合作公營房屋用途的土地供應穩定；及
- (b) 房委會應與相關政策局／部門緊密聯繫，以取得足夠的土地長遠持續發展公營房屋；

— 對以下情況表示極度遺憾和震驚：

- (a) 雖然由財政司司長出任主席的土地供應督導委員會負責全面督導土地供應相關事宜，但推動個別具潛力用地的發展和推出這些用地的工作目前則涉及不同組織和機制，例如規劃及土地發展委員

規劃、建築及重建租住公屋單位

會、房屋發展小組委員會及規劃署與房屋署聯絡會議；

- (b) 政府只覓得足夠用地在2012-2013年度至2021-2022年度的10年期間興建179 000個公屋單位。截至2014年1月，仍未有足夠土地可用於興建其餘21 000個公屋單位，以達到新建屋量目標；
  - (c) 房委會在2001至2013年期間把24幅公屋重建用地交還政府作其他用途，足可證明當局就2013-2014年度至2022-2023年度的10年期間興建20萬個公屋單位所定的新建屋量目標，可因為政策改變及其他考慮因素而有所改變。在某些個案中，交還政府的用地最終售予發展商或改作其他用途。房委會已支付的發展成本並非由政府承擔而是要註銷；及
  - (d) 儘管運輸及房屋局局長承諾現屆政府會保留在拆卸高樓齡公共租住屋邨後騰出的用地作重建用途，而局長亦有權保留有關用地，但房委會在2013年已把3幅公屋重建用地交還政府；
- 不接受運輸及房屋局局長所作的解釋，即房委會於2013年將3幅公屋重建用地交還政府，是由於之前的政府於2005年同意作上述用地交還；
- 知悉以下情況：
- (a) 截至2014年1月，當局已物色約150幅具潛力作改劃用途的房屋用地，並可於未來5年(即2014-2015年度至2018-2019年度)提供這些用地，供興建逾21萬個房屋單位，當中逾七成將為公營房屋；及
  - (b) 在2014年施政報告公布新的建屋量目標後，土地供應督導委員會會繼續統籌各政策局／部門在增加房屋土地供應方面的工作，以期達到這個目標。土地供應督導委員會提供平台，讓各政策局／部門參與解決各政策局和部門之間影響個別房屋用

規劃、建築及重建租住公屋單位

地供應方面的問題，例如提供基礎設施，並一直全面統籌土地供應；

- 促請土地供應督導委員會加強措施，統籌各政策局／部門在提供土地以達到新公屋建屋量目標方面的工作；
- 重申委員會第六十一號報告書的建議，為了盡量合理運用公共房屋資源，房委會／房屋署應：
  - (a) 加快檢討富戶政策，以期增加向富戶收回公屋單位，供重新編配予更有需要的家庭；
  - (b) 加強針對懷疑濫用公屋資源個案的執法行動；
  - (c) 加強措施，以確保更善用"不可供出租"的單位，並加快"編配中的單位"的流轉；
  - (d) 更着力確保嚴格遵從經修訂的優先處理寬敞戶界限，並向那些4次獲配屋而在未提充分理由的情況下拒絕調遷的優先處理寬敞戶的住戶發出遷出通知書；及
  - (e) 更有效監察將改建一人和長者住屋一型單位改建為公屋單位的工程進度；

新公屋建屋量目標的融資

- 對下述情況表示極度關注：房委會可能沒有充足資金支持其未來10年的建築計劃；
- 知悉房委會就未來10年所需的額外財政資源進行評估後，會與政府磋商可行的長遠財政安排，而房委會在進行評估時會顧及收入增長及節省成本；
- 促請房委會加快就與政府作出上述財政安排制訂時間表，以達到新的公屋建屋量目標，並在落實有關安排前諮詢立法會的相關事務委員會；

---

---

公屋建築工程項目的管理

— 對以下情況表示關注：

- (a) 由2008-2009年度至2011-2012年度的4個年度，儘管預計10年期的公屋需求會不斷增加(由151 900個單位增加至186 100個單位)，但房委會的10年建屋量目標仍然維持於15萬個公屋單位不變；
- (b) 由2003-2004年度至2012-2013年度的公屋建屋量因政策變動及各項考慮因素而有所波動；
- (c) 由於房屋署需要一段長時間進行商討，以解決屯門區議會就提供額外社區設施提出的訴求，以致屯門第18區的工程項目受到延誤。在發展公屋工程項目的過程中，房屋署很多時都會遇到問題，例如遭地區關注團體或其他持份者反對；及
- (d) 就計劃在2012-2013年度落成的6個公屋工程項目而言，全部均涉及工程項目延誤2至7個月，並須修訂預算。儘管有關工程項目的實際／預算成本都在核准預算內，但在上述6個工程項目中，有3個的成本與原來預算相差27%至37%不等；

— 知悉以下情況：

- (a) 根據在2013年推行的加快程序計劃，房委會已簡化建築過程，把在"熟地"(即已妥善規劃用途、收回、清拆和平整，並附有齊備基礎設施的平坦用地)上興建公屋的時間由7年縮短至5年；
- (b) 房屋署會採取措施，在不影響質素和工地安全的前提下，加快整個建築過程。這些措施包括擴大至在天台及外部工程採用預製組件(包括預製護牆、水箱及沙井)，以及進行一系列預備措施，以避免工程出現延誤的風險；及

規劃、建築及重建租住公屋單位

- (c) 房屋署人員會主動聯絡各持份者，以迅速處理抗拒或反對公屋工程項目的意見，並加強與相關政策局／部門溝通，以取得必要的批准；

— 促請房屋署：

- (a) 密切監察公屋建築工程項目的進度，並推行有效措施，以確保新公屋單位的供應穩定；
- (b) 在切實可行的情況下，盡早與地方社區或其他持份者進行諮詢，並尋求相關政策局／部門的支持，以在適當時處理對公屋工程項目提出的反對；及
- (c) 改善工程項目成本的預算和監察制度，以期進一步提高公屋建築工程項目開支預算的準確度；

公共租住屋邨的重建

全面結構勘察計劃

— 知悉以下情況：

- (a) 自2005年9月起，房屋署為樓齡約40年或以上的老化屋邨進行全面結構勘察工作，這些屋邨經常面對保養維修費用飆升的情況。至於結構仍屬安全的公屋樓宇／屋邨，房屋署會安排適當工程，從而令有關樓宇至少在15年內無須再進行大型的結構維修；及
- (b) 在2005年至2018年期間納入現行全面結構勘察計劃的42個高樓齡屋邨中，有16個屋邨尚未完成評估；

— 認為就選定在未來數年進行重建的公屋樓宇／公共租住屋邨而言，房屋署應進行保養維修工程，令這些樓宇／屋邨得以在清拆前維持令人滿意的狀況，而非進行保存至少15年的工程；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- 對下述情況表示極度關注：日後需要勘察的公屋樓宇／公共租住屋邨數目將不斷增加，房屋署可能沒有足夠資源應付在2018年後推行的下一次全面結構勘察計劃；
- 促請房屋署認真評估所需的資源，並為預期在2018年起推行的下一次全面結構勘察計劃預早作出規劃；

優化重建政策

- 知悉以下情況：
  - (a) 在2011年11月為高樓齡公共租住屋邨推行的優化重建政策下，重建潛力是重建公共租住屋邨的考慮因素之一；及
  - (b) 雖然長遠而言重建舊公共租住屋邨或可增加公屋單位供應，但短期而言會令公屋單位數目減少，而受影響的租戶亦會產生額外安置需要，從而對公屋的平均輪候時間即時造成負面影響；
- 對以下情況表示極度關注：
  - (a) 直至2013年12月，房屋署尚未完成對22個已完成全面結構勘察的高樓齡屋邨的重建潛力作出詳細評估。這些屋邨會繼續老化，其維修費用預期亦會上升。因此，房屋署必須就個別高樓齡屋邨的重建事宜作出規劃，並更為善用現有公共租住屋邨內珍貴的土地資源；及
  - (b) 房屋署內部的協調不足，以致無法避免屋邨在完成改善工程後不久便展開重建計劃，因而浪費資源(審計署署長報告書第4.22段所述的個案七)；
- 促請房屋署：
  - (a) 加快詳細評估所有已完成全面結構勘察的高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，以便日後為公共租住屋邨進行重建規劃；及



規劃、建築及重建租住公屋單位

(b) 採取措施，以加強房屋署內部的協調，以免高樓齡屋邨在完成大型改善工程後不久便展開重建計劃，因而可能浪費資源；

- 強烈促請規劃署及房屋署確保，放寬個別公屋用地的地積比率和高度限制不會影響附近的居住環境；及

*探討日後的重建潛力*

- 認為儘管當局有必要保留充足的空置中轉房屋單位安置受災難及緊急事故影響的人士，但房屋署應密切監察中轉房屋樓宇的空置率，並探討有效措施，以善用這些空置單位。

**具體意見**

81. 委員會：

公屋單位供應的規劃

*評估公營房屋的供求情況*

- 對以下情況深表不滿，並認為不可接受：
  - (a) 在2013年之前，房屋署採用統計模式來釐定所需的公屋建屋量，以達致把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。由2013年起，當局不再使用這個統計模式評估公屋需求。取而代之，當局在未有參考平均輪候時間的情況下預計10年期公私營房屋的整體需求，並為未來10年訂定20萬個公屋單位的較高建屋量目標；及
  - (b) 根據2012年2月的公屋需求評估，房屋署預計一般公屋申請人的平均輪候時間在2014-2015年度會達至3年，並會進一步增加至遠超3年；

規劃、建築及重建租住公屋單位

— 對以下情況表示關注：

- (a) 由2008-2009年度至2011-2012年度的4個年度，儘管根據房屋發展小組委員會通過的長遠房屋需求評估，預計10年期的公屋需求會不斷增加(由151 900個單位增加至186 100個單位)，但10年公屋建屋量目標仍然維持於15萬個單位不變，結果是預計公屋建屋量不足以應付預測需求；及
- (b) 參考未來10年提供20萬個公屋單位的建屋量目標(在2014年施政報告公布)，房屋署2012-2013年度的公屋建屋量預測仍然低於新的建屋量目標；

— 知悉以下情況：

- (a) 房屋署已參照長遠房屋策略督導委員會所採用的長遠房屋需求評估考慮對公屋的需求，並會在每年更新需求評估時繼續這樣做，而房屋署在研究公屋需求時會顧及政府最新的政策轉變和當時的經濟狀況；
- (b) 房屋署承諾會密切監察輪候冊上的申請數目，並會秉持該署的目標，為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，以期把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。只要情況許可，公屋發展計劃可為維持上述目標而作出調整；及
- (c) 房屋署署長已同意審計署在審計署署長報告書第2.22段及第2.31段提出的建議；

土地供應

— 對以下情況表示極度遺憾和震驚：

- (a) 在2012-2013年度至2021-2022年度的10年期內，政府只物色到足夠興建179 000個公屋單位的用地。截至2014年1月，尚欠土地興建餘下的21 000個公屋單位，以達到新的建屋量目標；

規劃、建築及重建租住公屋單位

- (b) 公營房屋土地供應短缺，以及規劃和發展土地過程需時甚長，都是政府和房委會過往在達到公屋建屋量目標方面面對的挑戰，而未來10年要爭取達到20萬個公屋單位這個更高的建屋量目標，前述兩者會造成更大的挑戰；
- (c) 在過去13年，房委會把24幅公屋重建用地交還政府作其他用途。這些用地已經平整，因此可供即時興建公屋。政府則向房委會提供替代用地作公屋發展，以交換部分這些公屋重建用地。然而，這些替代用地通常處於規劃初期，未必能夠即時作公屋發展；
- (d) 把可供即時使用的公屋用地交還政府，以交換需要一段長時間才可供發展的用地，無可避免會令公屋供應長時間延誤。在沙田第52區的水泉澳邨(審計署署長報告書第2.61段及第2.62段所述的個案一)，要延誤10年才發展成為一個公共租住屋邨，而前元朗邨(審計署署長報告書第2.61段所述的個案二)要到2015年(即舊屋邨拆卸之後12年)才會發展成為一個新的公共租住屋邨；及
- (e) 在某些個案中，交還政府的土地最終售予發展商或改作其他用途，而房委會已支付的發展成本便須予註銷。在2011-2012年度和2012-2013年度，這些已交還用地的已註銷發展成本達2.09億元，另須在未來數年多註銷9,900萬元；

一 知悉以下情況：

- (a) 房屋署會繼續與發展局／規劃署緊密聯繫，以取得足夠數量的合適用地發展公營房屋；及
- (b) 房屋署署長已同意審計署在審計署署長報告書第2.56段及第2.69段提出的建議；

---

---

公屋建築工程項目的管理

一 對以下情況表示關注：

- (a) 有關屯門第18區的公屋建築工程，房屋署需要一段長時間進行商討，以解決屯門區議會就增設社區設施提出的訴求，並向有關政策局／部門取得所需的同意或批准；
- (b) 根據2012-2013年度的公營房屋建設計劃，當局計劃在2012-2013年度完成6個公屋工程項目，提供13 114個單位。這6個工程項目均出現延誤，延誤期為兩個月至7個月不等。這些工程項目延誤不但令需求極大的公屋單位無法準時落成，更可能對公屋準租戶帶來極大不便，延長他們輪候公屋的實際時間；及
- (c) 於2012-2013年度落成的全部6個公屋工程項目，都因建築成本準則有所改變、批出合約或合約價格波動等原因而須修訂預算。儘管有關工程項目的實際／預算成本都在核准預算內，但在上述6個工程項目中，有3個的成本與原來預算相差27%至37%不等；

一 知悉以下情況：

- (a) 在發展公屋工程項目的過程中，房屋署很多時都會遇到問題，例如遭市民或地區關注團體反對，或因通常是房委會或承建商無法控制的理由而造成建築工程延誤；
- (b) 房屋署承諾密切監察公屋的建築工程項目，並及早採取補救行動，及；
- (c) 房屋署署長已同意審計署在審計署署長報告書第3.14段及第3.22段提出的的建議；

規劃、建築及重建租住公屋單位

公共租住屋邨的重建

全面結構勘察計劃

一 對以下情況表示極度關注：

- (a) 房屋署現時為樓齡約40年或以上的高樓齡屋邨進行全面結構勘察，而這些屋邨經常面對保養維修費飆升的問題，但房屋署每年只為3至4個屋邨進行全面結構勘察。共有42個在1980年或之前落成的屋邨獲納入2005年至2018年的全面結構勘察計劃內(在2005年至2013年這8年間完成勘察的屋邨共有26個)。在2018年之後展開的下一次全面結構勘察計劃，將會涵蓋更多屋邨。再者，到了2018年，在目前的全面結構勘察計劃下得以保留的若干屋邨的15年周期又快將屆滿，必須進行另一次全面結構勘察工作；及
- (b) 日後需要勘察的公屋樓宇幢數將不斷增加，房屋署現時進行全面結構勘察工作的資源未必足以應付；

一 知悉以下情況：

- (a) 房屋署承諾盡早進行檢討，以評估全面結構勘察所需的資源，並在預計於2018年展開下一次全面結構勘察計劃前，先行擬備推行計劃；及
- (b) 房屋署署長已同意審計署在審計署署長報告書第4.12段提出的建議；

優化重建政策

一 對以下情況表示極度關注：

- (a) 根據於2011年11月推行的重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，重建潛力是重建公共租住屋邨的其中一項考慮因素。截至2013年12月，當局尚未評估22個已完成全面結構勘察的屋邨的重建潛力。

規劃、建築及重建租住公屋單位

白田邨是唯一完成全面結構勘察後，在優化重建政策下被選定進行重建的屋邨；

- (b) 當局在決定開始重建白田邨之前不久，以3,200萬元在白田邨安裝新的升降機，而完成安裝後未及一年，94%的租戶已遷出；
- (c) 部分公屋重建用地多年前已完成清拆，但卻一直尚未發展。石硤尾邨第三、第六及第七期(審計署署長報告書第4.27段所述的個案八)便是明顯一例；及
- (d) 根據過往的經驗，雖然長遠而言重建舊公共租住屋邨或可增加公屋單位供應，但短期內會令公屋單位數目減少，遷出的租戶會令安置需要增加，而且他們會較輪候冊上其他申請人優先獲配公屋。總的來說，通過重建來提供新的公屋單位需時甚久；

— 知悉以下情況：

- (a) 房屋署已加強內部協調，讓負責處理高樓齡屋邨的保養和改善工程的人員，都會不時獲悉有關屋邨的重建計劃，使規劃更為妥善；
- (b) 在優化重建政策下，房屋署會逐一推行高樓齡公共租住屋邨重建計劃的工程項目，並認為考慮到可用的遷置資源、輪候冊上一般申請人的需求，以及其他有關因素，控制重建的規模和步伐是審慎做法；
- (c) 除了參考整體重建計劃的經驗外，房屋署亦會在適當時候，從白田邨等最近期的重建工程項目汲取有關善用土地和其他資源的經驗；及
- (d) 房屋署署長已同意審計署在審計署署長報告書第4.25段及第4.32段提出的建議；

規劃、建築及重建租住公屋單位

探討日後的重建潛力

- 對下述情況表示關注：截至2014年1月，房委會有3個中轉房屋屋邨，即石籬(二)中轉房屋、朗邊中轉房屋(將於2016年1月清拆)及寶田中轉房屋，共提供4 914個單位，但其空置率分別為60%、40%及8%；
- 知悉以下情況：房屋署將繼續密切監察中轉房屋單位的供求情況，並探討可否把這些單位投入作其他實益用途；

未來路向

- 對以下情況表示極度關注：
  - (a) 對公屋單位的需求近年不斷增加。截至2014年3月底，一般公屋申請人的平均輪候時間已達到3.0年；及
  - (b) 要達到20萬個公屋單位的建屋量目標，以及平均輪候時間為3年的目標，房委會和政府當局在規劃、建築和重建公共租住屋邨方面均面對不少挑戰；及
- 知悉以下情況：
  - (a) 政府已接納長遠房屋策略督導委員會的建議，訂定更高的目標，在未來10年供應共47萬個新的公私營房屋單位(公營房屋佔此目標六成)；
  - (b) 政府會考慮長遠房屋策略諮詢報告和諮詢期間收集到的其他意見，以制訂長遠房屋策略，並預計在2014年稍後時間公布策略詳情；及
  - (c) 運輸及房屋局局長已同意在制訂長遠房屋策略時，採納審計署在審計署署長報告書提出的意見和建議。

---

---

<b>跟進行動</b>
-------------

82. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署所提各項建議的進展。