

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)110/16-17(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016 年 11 月 15 日舉行的會議

立法會秘書處就"公營房屋建設計劃" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋委員會("房委會")的公營房屋建設計劃的最新背景資料，並概述委員就該課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府的房屋政策目標包括為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋("公屋")，並以維持公屋輪候冊("輪候冊")上一般公屋申請人的平均輪候時間在 3 年左右為目標。¹為此，房委會已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來 5 年的公屋建設量。公營房屋建設計劃每年檢討，而公屋建設量亦會按需要調整。房委會表示，每年平均公屋建設量並非硬指標。若能夠找到額外的土地，房委會會調整建屋量，務求把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在 3 年左右。

長遠房屋策略

3. 政府於 2014 年 12 月公布新的長遠房屋策略，並表示會按照長遠房屋策略督導委員會的建議，採取供應主導策略。根據最新的推算，政府就 2016-2017 年度至 2025-2026 年度這 10 年期採納的總房屋供應目標為 46 萬個單位，而在 2014 年 12 月公布

¹ 就平均輪候時間作出的承諾不適用於輪候冊上的非長者一人公屋申請者。

的 2015-2016 年度至 2024-2025 年度這 10 年期的總房屋供應目標，則為 48 萬個單位。以公營房屋與私營房屋的供應比例為 60:40 計算，公營房屋的供應目標為 28 萬個單位，包括 20 萬個公屋單位和 8 萬個資助出售單位。政府當局已物色土地，興建 255 000 個公營房屋單位。²

2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃

公共租住房屋

4. 近年，公屋需求不斷上升。截至 2015 年 6 月底，輪候冊上約有 282 200 宗輪候公屋編配的申請，當中包括約 140 200 宗一般申請和約 142 000 宗非長者一人申請。³根據截至 2015 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2015-2016 年度至 2019-2020 年度的 5 年期內，預測公屋建設量約為 75 600 個單位，即每年平均約 15 000 個單位，⁴詳情如下——

地區	預計單位數目*和落成年度				
	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
市區	12 500 (54%)	4 200 (36%)	9 700 (84%)	6 500 (32%)	7 500 (82%)
擴展市區	6 700 (29%)	3 600 (32%)	900 (8%)	11 700 (58%)	1 600 (18%)
新界	3 900 (17%)	3 700 (32%)	1 000 (8%)	2 100 (10%)	-
總數	23 100 (100%)	11 400 (100%)	11 600 (100%)	20 300 (100%)	9 200 (100%)

*由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

5. 根據 2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃，新建公屋主要位於市區(54%)及擴展市區(32%)，其餘則位於新界(14%)。在新建公屋當中，約 17%為 1 人/2 人單位，約 24%為 2

² 政府當局就 2016 年 2 月 1 日向事務委員會簡報 2016 年施政報告中有關房屋事務的措施所提供的文件(立法會 CB(1)439/15-16(03)號文件)。

³ 據房委會網站所示，截至 2016 年 9 月底，約有 152 500 宗一般公屋申請及約 134 000 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 4.5 年。
(<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/>)

⁴ 政府當局在其文件(立法會 CB(1)439/15-16(03)號文件)中表示，根據最新的預測數字，在 2015-2016 年度至 2019-2020 年度的 5 年期內，公屋建設量約為 76 700 個單位。

人/3 人單位，約 37%為一睡房單位(供 3 人至 4 人居住)，以及約 23%為兩睡房單位(供 4 人或以上居住)。2015-2016 年度至 2019-2020 年度的預測公屋建設量分項數字(截至 2015 年 9 月)載於**附錄 I**。

資助出售單位

6. 根據 2015-2016 年度至 2019-2020 年度公營房屋建設計劃，房委會將會興建約 17 800 個資助出售單位(包括居者有其屋("居屋")計劃及綠表置居先導計劃的單位)。⁵首批新建居屋項目合共有 2 160 個單位，預計將於 2016-2017 年度落成，該等單位位於沙田、荃灣、青衣及元朗。當局已在 2014 年年底預售有關單位。

為興建公營房屋而採取的增加土地供應措施

7. 政府繼續採取以下措施，確保有充足及穩定的公屋及居屋單位供應——

- (a) 由財政司司長領導的土地供應督導委員會將積極工作，全面統籌全港不同用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化調整土地供應；及
- (b) 房委會會繼續與其他部門緊密聯絡，物色足夠土地發展公營房屋、精簡所需的規劃和地政程序，以及善用每個地盤的發展潛力。

房屋事務委員會的商議工作

8. 房屋事務委員會("事務委員會")曾在 2015 年 11 月 2 日的會議上，討論 2015-2016 年度至 2019-2020 年度公營房屋建設計劃。事務委員會委員所提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

9. 鑒於直到目前建屋進度仍未如理想，部分委員懷疑房委會是否有能力達致 10 年期的公營房屋供應目標(即 28 萬個單位)。他們詢問政府當局會否因應現時的建屋進度，下調

⁵ 政府當局在其文件(立法會 CB(1)439/15-16(03)號文件)中表示，根據最新的預測數字，在 2015-2016 年度至 2019-2020 年度的 5 年期內，房委會及香港房屋協會將興建 20 400 個資助出售單位。

該目標。此外，部分委員關注到，當局是否已為預計在 2020-2021 年度及之後落成的公營房屋項目取得"熟地"⁶。

10. 政府當局表示，約有 30 個公營房屋項目預期在 2020-2021 年度或之後落成。然而，為該等房屋項目物色的用地大部分並非"熟地"。建屋的步伐主要視乎能否及時供應"熟地"而定，政府當局會致力加強部門之間的協調工作，提供所需土地以盡快推展房屋項目。

11. 鑒於近年公屋的申請數目不斷增加，以及公屋的平均輪候時間越來越長，委員關注房委會會否考慮檢討平均輪候時間為 3 年的承諾。政府當局表示，雖然公屋申請人的數目不斷增加已對平均輪候時間構成壓力，但房委會仍會致力達致長遠將一般申請人的平均輪候時間維持在 3 年左右的目標。

立法會質詢

12. 胡志偉議員、郭家麒議員和張超雄議員曾於 2012 年 11 月 14 日、2013 年 10 月 16 日、2014 年 10 月 22 日及 2015 年 11 月 25 日的立法會會議上，就公營房屋建設計劃提出質詢。立法會質詢詳情的超連結載於**附錄 II**。

最新發展

13. 政府當局將在 2016 年 11 月 15 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2016-2017 年度至 2020-2021 年度的公營房屋建設計劃。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2016 年 11 月 11 日

⁶ "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。

公共租住房屋建屋量(2015-2016 年度至 2019-2020 年度)

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2015-2016				
市區	觀塘區	牛頭角下邨第二期	600	9 600
		安達臣道 D 號地盤	3 500	
		安達臣道 E 號地盤第一期	2 600	
		安達臣道 E 號地盤第二期	2 500	
		鯉魚門第三期	400	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	2 900	2 900
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第二期	2 100	6 700
		沙田第 52 區第三期	2 000	
		沙田第 52 區第四期	2 600	
新界區	大埔區	大埔寶鄉街	500	500
	元朗區	洪水橋第 13 區第一期	700	3 400
		洪水橋第 13 區第二期	600	
		洪水橋第 13 區第三期	500	
		前凹頭政府宿舍	1 200	
		前元朗邨	400	
			合 共	23 100
2016-2017				
市區	東區	柴灣工廠大廈改建計劃	200	200
	觀塘區	安達臣道 A 號地盤	1 500	3 600
		安達臣道 C1 號地盤	1 400	
		安達臣道 E 號地盤第二期	800	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400	400
擴展市區	離島區	東涌第 56 區	3 600	3 600
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第一期	2 600	3 700
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	1 000	
			合 共	11 400
2017-2018				
市區	東區	連城道	300	300
	觀塘區	安達臣道 B 號地盤第一期	3 100	5 700
		安達臣道 B 號地盤第二期	2 600	
	深水埗區	蘇屋邨第二期	3 700	3 700
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900	900
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第二期	1 000	1 000
			合 共	11 600

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2018-2019				
市區	觀塘區	東區海底隧道旁地盤第七期	500	800
		秀明道	300	
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 3 號地盤	1 300	5 700
		荔枝角道—東京街第一期	2 500	
		荔枝角道—東京街第二期	1 300	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
擴展市區	沙田區	火炭第一期	4 800	7 800
		石門(碩門邨第二期)	3 000	
	離島區	東涌第 39 區	3 900	3 900
新界區	北區	彩園路	1 100	2 100
		粉嶺第 49 區	900	
			合共	20 300
2019-2020				
市區	東區	柴灣永泰道	800	800
	深水埗區	石硤尾邨第六期	1 100	5 000
		西北九龍填海區 6 號地盤第一期	900	
		白田第七期	1 000	
		白田第八期	1 000	
		白田第十一期	1 100	
	黃大仙區	東頭邨第八期	1 000	1 700
		黃大仙豐盛街	800	
擴展市區	葵青區	青衣青鴻路第一期	1 600	1 600
			合共	9 200
			總數	75 600

(根據截至 2015 年 9 月的公營房屋建設計劃)

註：由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

公營房屋建設計劃

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2015 年 11 月 2 日	政府當局就"2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃"提供的文件 (立法會 CB(1)63/15-16(05)號文件) 立法會秘書處就"公營房屋建設計劃"擬備的最新背景資料簡介 (立法會 CB(1)63/15-16(06)號文件) 會議紀要(立法會 CB(1)359/15-16 號文件)
房屋事務 委員會	2016 年 2 月 1 日	政府當局就 2016 年施政報告及施政綱領中有關房屋事務的措施提供的文件(立法會 CB(1)439/15-16(03) 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2012 年 11 月 14 日	胡志偉議員提出的立法會質詢
2013 年 10 月 16 日	郭家麒議員提出的立法會質詢
2014 年 10 月 22 日	胡志偉議員提出的立法會質詢
2015 年 11 月 25 日	張超雄議員提出的立法會質詢