

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)110/16-17(05)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

立法會秘書處就推展公營房屋發展項目的挑戰和困難 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋委員會("房委會")在推展公營房屋發展項目時遇到的挑戰和困難的背景資料，並概述議員就該課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府當局於 2014 年 12 月公布新的長遠房屋策略，是自 1998 年以來首份在房屋方面的長遠策略性文件。按照長遠房屋策略所採納的推算方法，政府當局會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。按照最新的房屋需求推算，政府當局就 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，當中公營房屋佔建屋量的 60%，即 20 萬個公共租住房屋("公屋")單位和 8 萬個資助出售單位。

3. 為達致供應目標，政府當局採取多項措施，例如檢討和改劃土地用途、增加個別用地的發展密度和開拓新發展區等，以多管齊下的方式增加短、中及長期的房屋土地供應。為緊密監察公營房屋項目的進度，房委會制訂以 5 年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃。據政府當局所述¹，在覓地興建公營房屋的過程中，房委會經常遇到各項困難和挑戰，包括 ——

¹ 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)。

- (a) 大部分用地並非"熟地"(即有關用地尚未妥為規劃，以及需要收回、進行清拆、重置現有設施、平整地盤或提供額外基礎設施)；
- (b) 需要就不少用地改劃用途及提交規劃申請，而完成有關程序需要相當長的時間；
- (c) 若項目涉及政府出資的工程(例如公共運輸交匯處、社區會堂、道路改善工程等)，獲批撥款所需時間視乎立法會批出撥款的進度而定；
- (d) 就地盤狀況難以處理或複雜的用地而言，需要較長時間進行地基工程；如需要在用地興建防火層、地庫及/或平台，施工期亦會較長；
- (e) 鄰近其他發展項目所涉及的法律問題，或會令房委會無法適時取得土地；及
- (f) 地區人士可能會對發展項目表達強烈意見。

議員的意見及關注事項

4. 議員曾提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

5. 議員一直強調及早物色適合土地作房屋用途非常重要。在 2016 年 2 月 1 日的房屋事務委員會("事務委員會")會議上，委員察悉政府當局已物色土地，以在 2016-2017 年度至 2025-2026 年度這 10 年期興建約 255 000 個公營房屋單位。部分委員對政府當局能否覓得所需土地興建餘下 25 000 個單位表示懷疑。部分其他委員認為，政府當局應採取措施，加快處理改劃土地用途及規劃申請。另有委員關注司法覆核案件對興建公營房屋造成的影響。

6. 政府當局表示，由於有市民就相關分區計劃大綱圖的修訂建議提出司法覆核，涉及數千個公營房屋單位的建造工程已經暫停。儘管如此，政府當局會積極諮詢地區人士，致力處理他們關注的事項，以爭取他們支持發展公營房屋。

7. 議員曾在 2015 年 11 月 25 日的立法會會議上提出書面質詢，問及共有多少個公營房屋項目遭地區人士或關注團體反對。政府當局在答覆中表示，房委會於過往 5 年曾就約 80 個公營

房屋項目(包括公屋和資助出售單位項目)諮詢區議會，當中約90%項目涉及改劃土地用途或規劃申請。相關區議會和市民對該等項目的意見不盡相同，在諮詢的不同階段，意見亦出現變化。在諮詢期間，政府當局通常收到的要求主要為提供更多社區設施、提供公共運輸設施，以及重置會受發展項目影響的現有設施。此外，有意見關注發展項目對交通、通風、景觀或鄰近地區物業價格所造成的負面影響，亦有意見關注"插針式"或高樓大廈的發展。

8. 在財務委員會特別會議討論 2016-2017 財政年度政府在房屋方面的財政撥款時，部分委員指出，如當局就新的房屋發展項目諮詢區議會時，能夠一併提出對交通和社區設施改善的方案，將更有利爭取區議會對項目的支持。政府當局回應時指出，由於缺乏大規模新開發的土地作建屋之用，政府當局需要在已開發的地區利用小塊土地建屋。在就房屋發展項目諮詢區議會前，當局會進行交通及環境影響評估，並會就建屋項目及地區改善措施的建議充分諮詢區議會。

9. 鑒於公屋輪候冊上的申請人數目不斷增加，事務委員會委員詢問，在公營房屋建設計劃下興建公屋的時間可否縮短。政府當局解釋，為加快興建公營房屋，進行規劃及設計階段各項工程通常所需的時間，已由過往的 3 年壓縮至 1 年。過往一般需時 7 年的總建造時間在情況可行下已因而縮短至 5 年左右，故此不可能進一步壓縮建造時間。

最新發展

10. 政府當局將在 2016 年 11 月 15 日的事務委員會會議上，向委員簡介房委會在推展公營房屋發展項目時遇到的挑戰和困難。

相關文件

11. 相關文件一覽表載於**附錄 I**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2016 年 11 月 11 日

推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
立法會	2015 年 11 月 25 日	張超雄議員提出的 <u>立法會質詢(第 16 項)</u>
房屋事務 委員會	2016 年 1 月 4 日	政府當局就《長遠房屋策略》2015 年周年進度報告提供的文件 (立法會 <u>CB(1)335/15-16(01)</u> 號文件) 會議紀要(立法會 <u>CB(1)601/15-16</u> 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 <u>CB(1)439/15-16(03)</u> 號文件) 會議紀要(立法會 <u>CB(1)732/15-16</u> 號文件)
財務委員會	2016 年 4 月 7 日	<u>審核 2016 至 2017 年度開支預算的報告(有關房屋的第 14 章)</u>