

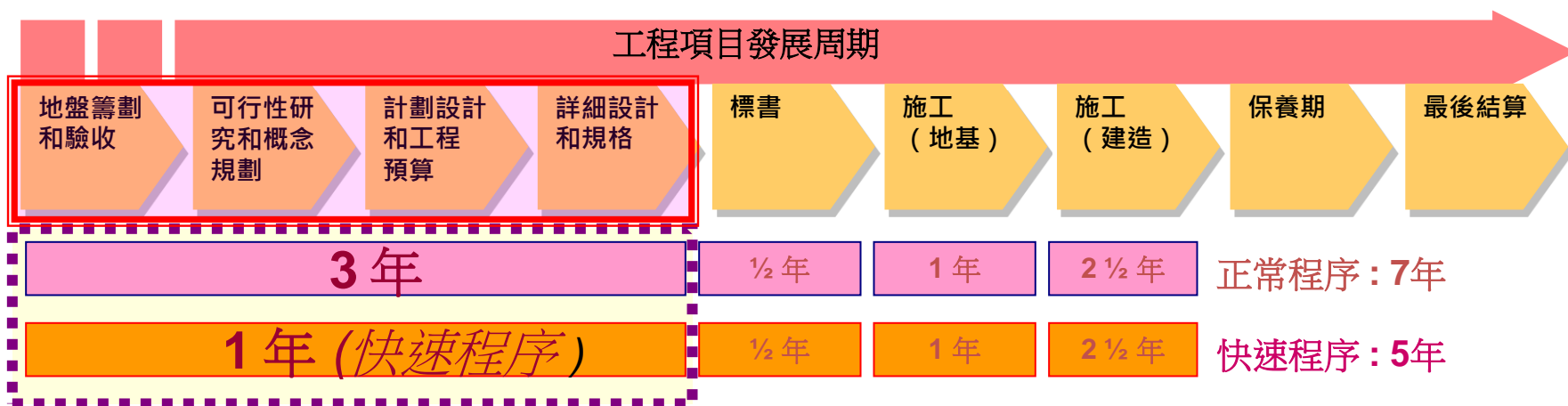
立法會
房屋事務委員會

推展公營房屋發展項目的 挑戰和困難

15.11.2016

主要問題及挑戰

- 房委會一直並繼續就各項公屋工程尋求加快流程的空間



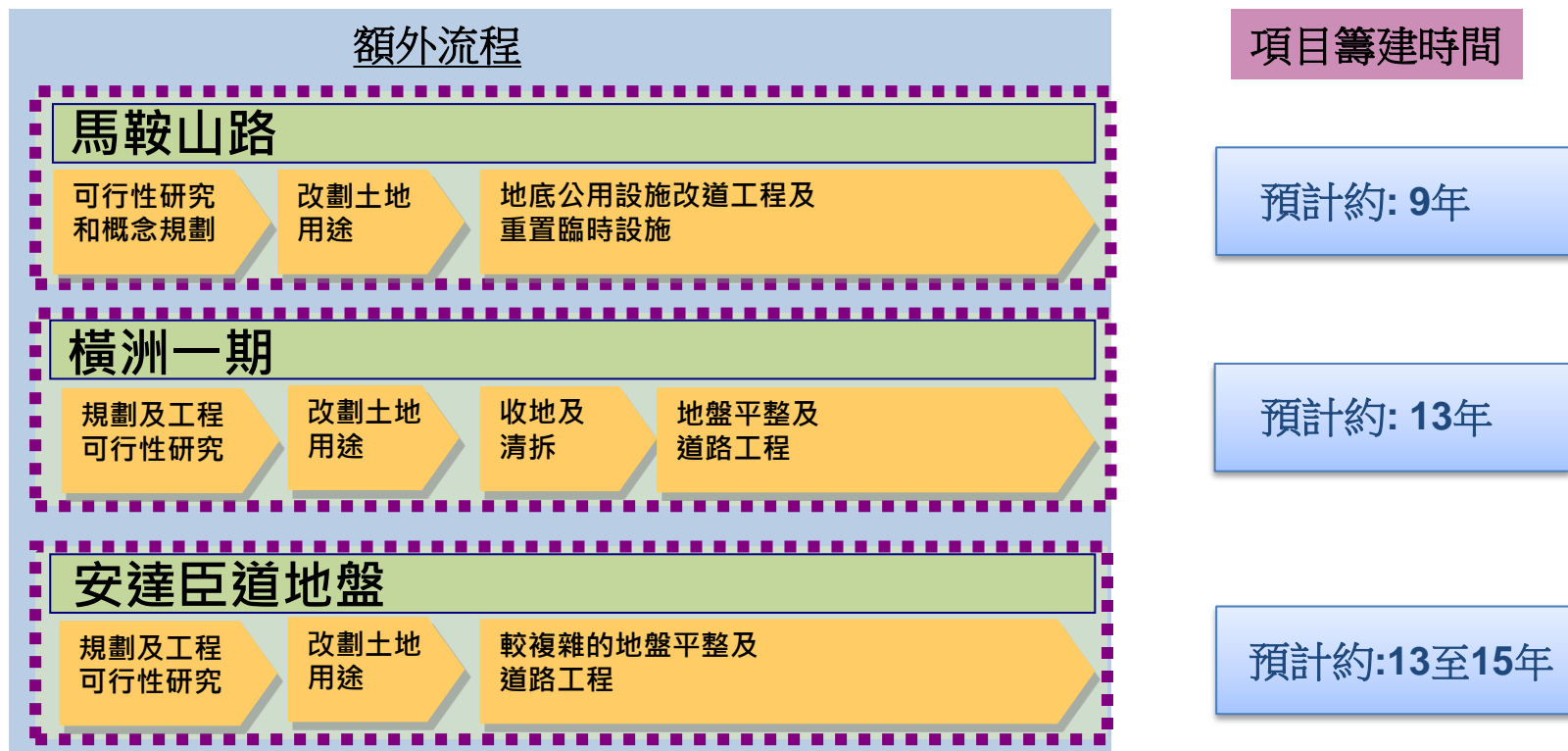
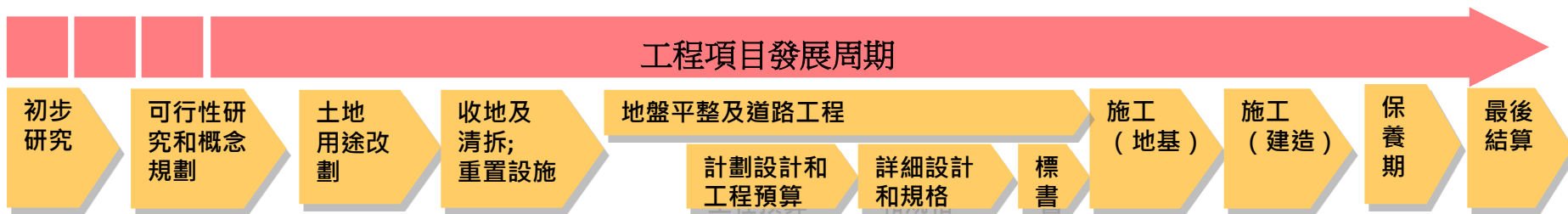
- 在推展「熟地」項目上已取得一定成果
 - 首批六個新建居屋項目
 - 東區海底隧道旁地盤第七期
- 「熟地」較為罕有
- 過往六年諮詢區議會中約八成的用地並非「熟地」
- 在非「熟地」的項目上，致力快發展流程，例如皇后山一號地盤



皇后山一號地盤

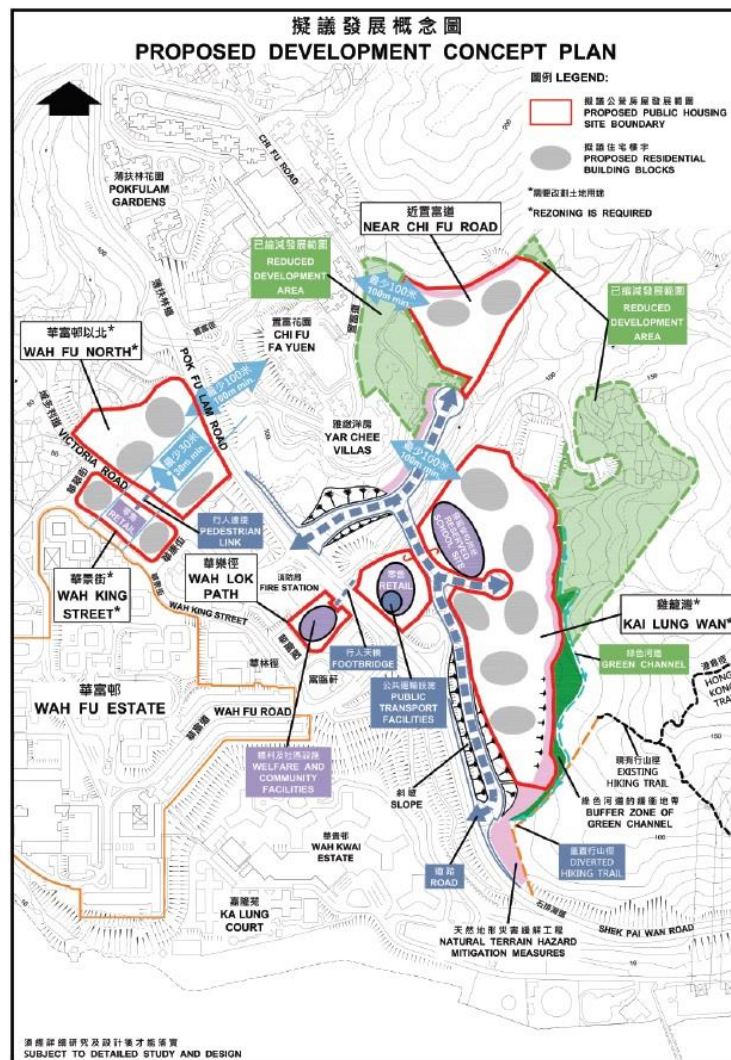
主要問題及挑戰

- 涉及改劃土地用途、重置設施、收地、清拆及地盤平整的項目，需要較長時間



規劃及諮詢

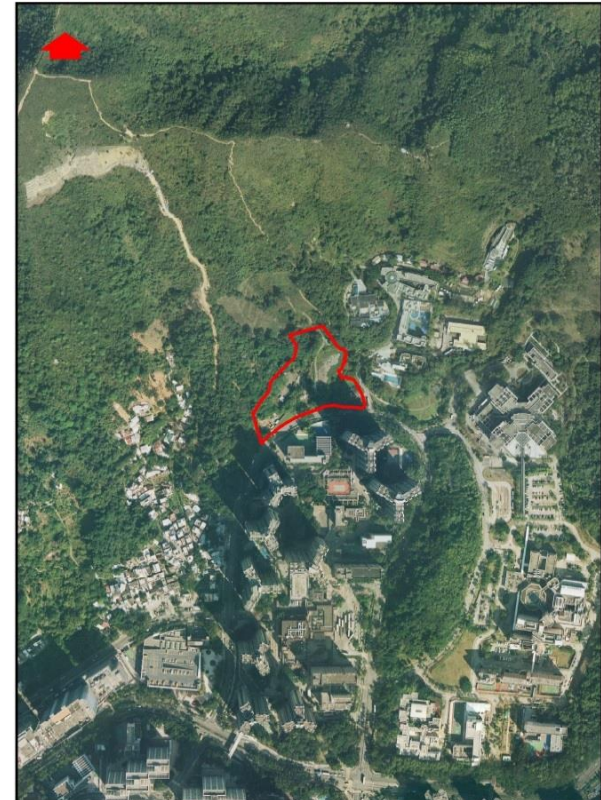
- 進行技術研究以蒐集數據、擬備方案和評估如何解決擬議發展所帶來的影響
- 在一些較簡單的個案，這些研究一般需約12個月時間完成
- 但遇到其他較大型或複雜的個案，或當研究中遇到較複雜的問題，則所需時間會較長，例如薄扶林南



薄扶林南

規劃及諮詢

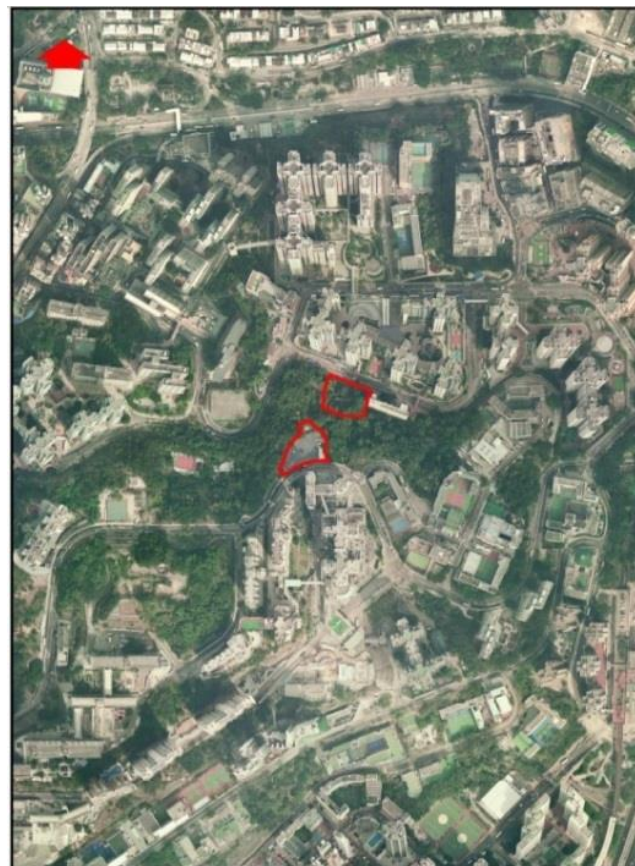
- 在適當的情況下，我們會同時進行諮詢及技術研究：
 - 在諮詢期間所提出的問題可在研究中一併處理
 - 研究和諮詢之間的互動會延長研究時間
- 諮詢過程往往由非正式諮詢開始，然後才進入正式的公眾諮詢：
 - 有助改善發展方案，及確保擬議發展方案更能獲得地區的支持
 - 諮詢需時，並往往會產生一些訴求導致發展方案有更多變更



大埔頌雅路西

城市規劃委員會程序

- 政府需要就相關非住宅用地向城規會提出改劃建議
- 房委會亦需要就有關規劃作公營房屋用地向城規會提交規劃申請以增加地積比率等
- 法定改劃流程一般需時約11個月，但當改劃涉及爭議性的事宜導致大量申述/意見，則有需要延長最多六個月時間，例如青鴻路項目
- 此外，近年來城規會的決定往往受到司法覆核影響，例如在葵涌大窩口道項目



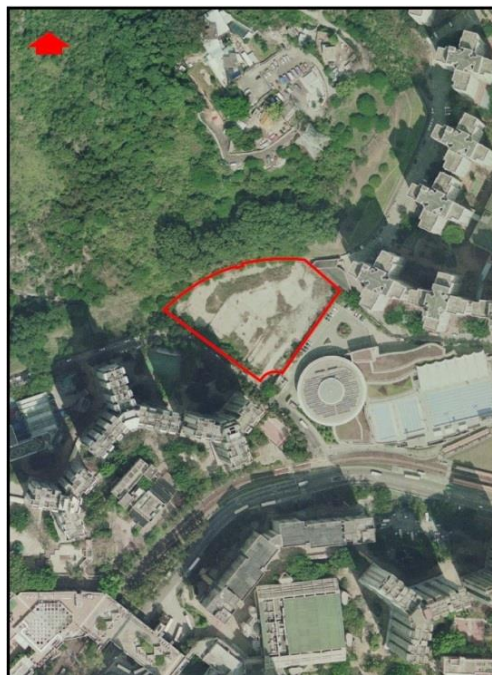
大窩口道

收地及清拆

- 有些項目涉及收地及清拆，需要較長的時間以完成相關程序，例如火炭項目
- 在詳細土地測量時發現墳地也是很普遍現象
- 這些用地一般需要額外時間清理用地，例如新界東北新發展區

提供及重置設施

- 我們需要為項目提供社區設施，若有關項目涉及需重置現有設施，則會令過程更為複雜，例如屯門第29區西及馬鞍山路項目



屯門第29區西



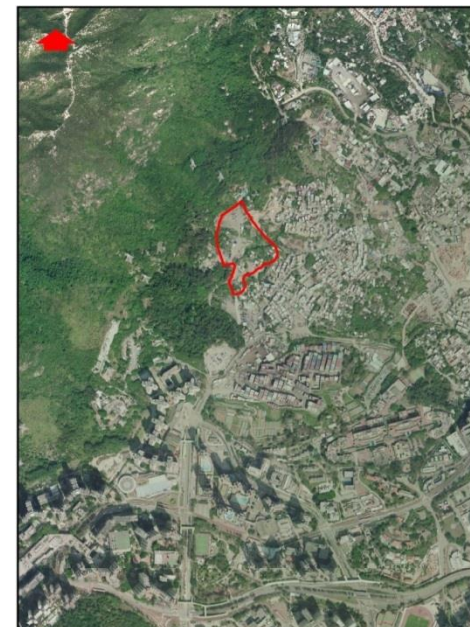
馬鞍山路

地盤平整及提供基建

- 有些用地需要地盤平整及/或提供額外基建
- 例如橫洲第1期的地盤，屯門第54區第1及1A號地盤及中西區加惠民道第2期



橫洲第1期



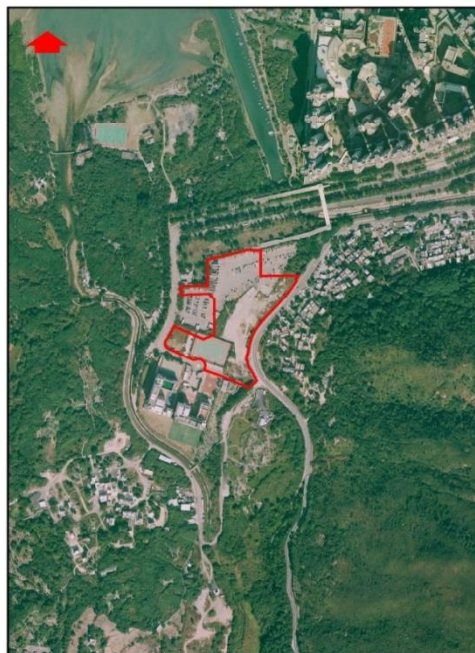
屯門第54區
第1及1A號地盤

用地涉及政府出資項目

- 若項目涉及政府出資工程，獲取立法會撥款批核的所需時間會對相關公營房屋項目發展時間構成影響
- 在2016-17年度內，將有七個與公營房屋相關的政府出資工程項目需立法會撥款批核
- 及時獲得立法會的撥款批准對於相關的房屋項目落成日期極為重要

建築工程

- 一般興建40層高的公營房屋大廈需要約三年半的建造時間
- 但當遇到用地涉及較困難或複雜的地質狀況時，則需較長時間以完成地基工程
- 為了增加發展潛力而涉及興建防火層、地庫及/或平台的項目，則需要較長時間



東涌第39區



沙田碩門邨第二期

建築工程

- 在個別項目的施工階段，房委會亦面對不可預測的因素，影響項目完工日期：
 - 因行業性的勞工短缺如索具工／金屬模板裝嵌工、鋼筋屈紮工人、木模板工人、水喉工人和鋪渠工人
 - 「鉛水事件」亦影響個別項目的進度。為符合水務署在2015年新增的檢測要求，我們無可避免地需要額外時間進行有關的檢測

面對挑戰

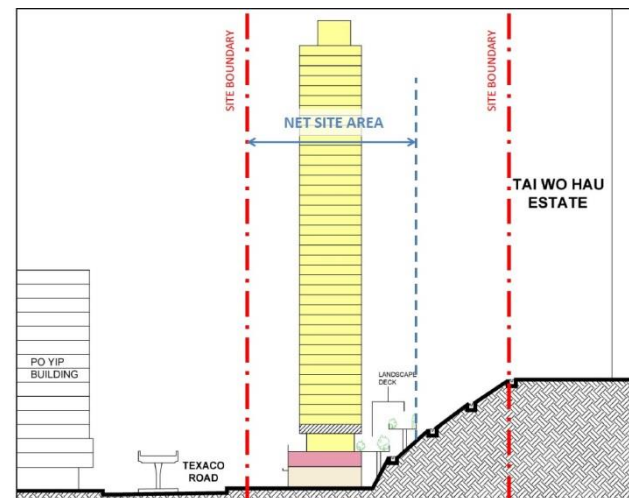
- a) 與相關政策局/部門緊密聯絡，以確保及時提供用地及基礎設施；
- b) 與地區人士積極溝通，以爭取他們對公營房屋項目的支持和在可行的情況下處理他們的訴求；



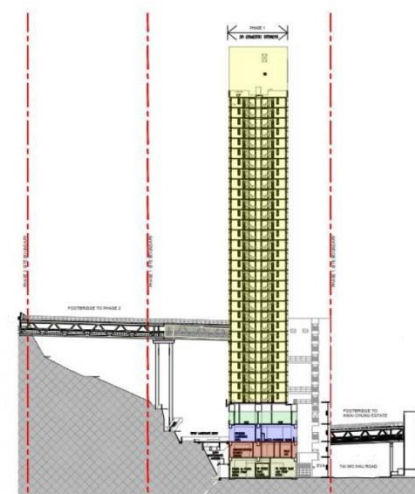
屯門第29區西

面對挑戰(續)

- c) 在規劃情況許可下，通過適度放寬發展限制，為每個公營房屋用地適度增加建屋量；及擴大及/或合併用地以建造較大的建築平台；
- d) 以因地制宜的設計盡用每一幅用地的發展潛力。我們會繼續透過採用預製組件技術和減少地盤內施工工序以改進建造流程和質素及加快建屋；及
- e) 與建築業持份者改善及推行勞工培訓及採購計劃



德士古道



大窩口道

謝 謝