

2017年12月4日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
2017-18至2021-22年度公營房屋建設計劃

目的

本文件旨在向委員簡報2017-18至2021-22年度香港房屋委員會（房委會）的公營房屋建設計劃（建設計劃）（截至2017年9月的預測）。

背景

2. 根據《長遠房屋策略2016年周年進度報告》，政府採納460 000個單位作為2017-18至2026-27年度十年期的總房屋供應目標，當中公營房屋供應目標為280 000個單位，包括200 000個公共租住房屋（公屋）單位及80 000個資助出售單位。

2017-18至2021-22年度的建設計劃¹

3. 根據房委會2017年9月的預測，在2017-18至2021-22年度的五年期內，房委會預計將有合共約96 800個單位落成，包括約73 300個公屋單位（佔約76%）及約23 400個資助出售單位（佔約24%）（附件一）。

4. 房委會連同香港房屋協會（房協）的公營房屋建屋量載於附件二。連同房協約1 900個的公屋單位及約1 600個的資助出售單位（附件二的表二），預計房委會和房協於2017-18至2021-22年度的五年期內的公營房屋總建屋量合共約為100 300個單位，當中包括約75 200個公屋單位和約25 100

¹ 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果不等於單位總數。

—— 個資助出售單位（附件二的表三）。上述2017-18起五年期的預計公營房屋總建屋量，與之前四個五年期相比，見持續增長。

房委會的公屋及資助出售單位

5. 房委會在2017-18至2021-22年度內提供的約73 300個公屋單位中，約65%單位位於市區（佔約42%）及擴展市區（佔約23%），餘下的35%則位於新界。單位類型方面，約16%為甲類單位（供一/二人居住）、約28%為乙類單位（供二/三人居住）、約32%為丙類單位（供三/四人居住），餘下的約24%則為丁類單位（供四/五人居住）（附件三）。

6. 資助出售單位方面，由房委會在2017-18至2021-22年度內提供的約23 400個資助出售單位中，約73%單位位於市區（佔約26%）及擴展市區（佔約47%），餘下的約27%則位於新界（佔約24%）及離島（佔約3%）。

規劃及地區諮詢

7. 房屋建屋量的預測受各種不確定因素影響。由於五年期內的項目大多已經通過諮詢及規劃程序，這些項目的落成時間表通常會較確實，但實際的落成時間仍有機會改變。在諮詢及規劃階段中的項目更為不確定，例如沙田區的安睦街第一期項目及葵青區的青鴻路項目和大窩口道項目，因在進行法定規劃程序中遇到困難而未能納入未來五年的建屋計劃，有關詳情於〈推展公營房屋發展項目的挑戰和困難〉討論文件內詳細說明。

8. 至於2022-23年度及以後的項目，大部分處於初期規劃及設計階段，並受多項因素影響，例如改變土地用途、地區諮詢、基礎建設，及

地盤平整工程等。另外，這些項目的用地大多仍需進行可行性研究或勘測，部分房屋用地亦涉及徵收土地、清拆或重置現有設施，涉及政府出資的工程亦須尋求立法會撥款。由於這些發展項目可能有所變動，因此難以在現階段列出詳細資料和時間表。

9. 自2016年11月向委員匯報2016-17至2020-21年度的建設計劃²後，截至2017年9月底，我們已就九個新公營房屋項目諮詢區議會（附件四），涉及約13 500個單位。

未來路向

10. 對政府以至整個社會來說，達至為期十年的公營房屋供應目標無疑是一項艱巨的挑戰。為了增加供應，政府會繼續透過檢討和改劃土地用途、增加發展密度、釋放棕地、開拓新發展區、適度填海等不同方法，多管齊下增加短、中及長期房屋土地供應。

11. 政府過去數年已物色到超過210幅具短中期房屋發展潛力的用地，合共可建逾31萬個單位，當中七成為公營房屋，惟大部份有關的土地仍有待完成所需程序（包括規劃及諮詢、法定規劃、收地及清拆、提供及重置設施、地盤平整及提供基建、及時取得立法會撥款批核等）才能如期作建屋之用。

12. 建屋方面，房委會現時一般需要一年的時間建造地基，以及兩年半的時間興建樓高四十層及座落地面的住宅（即不設平台或地庫）樓宇。能否盡早把公營房屋建成的關鍵，取決於前期工作能否縮短，即：能否得

² 立法會 CB(1)110/16-17(02)號文件。

到已經規劃作住宅用途的土地，以及已完成收回、清拆及地盤平整，並附有適當基建設施的土地，即所謂「熟地」；能否順利爭取到區議會和地區人士支持有關的公營房屋項目；以及能否取得其他所需資源，包括及時獲得足夠的人力資源及撥款批准。在上述的前提下，房委會一般可把過去通常需時七年的工作流程縮減至約五年（包括一年前期規劃和設計工作，招標工作約需半年，另三年半建造工程），以加快公營房屋的興建。

13. 房委會及政府部門會繼續緊密聯絡，努力物色適合發展公營房屋的土地，並嘗試精簡所需的規劃及地政程序。在規劃和基建許可以及不會對環境造成不能接受的影響的情況下，房委會會盡量善用每個用地的發展潛力，增加及加快建造公營房屋的建屋量。

14. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2017 年 11 月

香港房屋委員會公共租住房屋及資助出售房屋建屋量
(2017-18 至 2021-22 年度)
(根據 2017 年 9 月公營房屋建設計劃)

公共租住房屋

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
2017-2018				
市區	東區	連城道	300	300
	觀塘區	安達臣道 A 及 B 號地盤	5 700	7 100
		安達臣道 C1 號地盤	1 400	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400	2 400
		蘇屋邨第二期	2 000	
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900	900
	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	4 700
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	2 100	
			合 共	18 800
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	7 400
		荔枝角道-東京街	3 900	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
		蘇屋邨第二期	1 700	
擴展市區	沙田區	石門（碩門邨第二期）	3 000	3 000
	離島區	東涌第 39 區	3 900	3 900
			合 共	15 100
2019-2020				
市區	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	1 800
		黃大仙豐盛街	800	
擴展市區	沙田區	火炭	4 800	4 800
新界區	北區	彩園路	1 100	2 100
		粉嶺第 49 區	900	
			合 共	13 700

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
2020-2021				
市區	東區	柴灣永泰道	800	800
	觀塘區	彩榮路	1 100	1 100
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第二期	1 400	1 400
	黃大仙區	鑽石山第一期	1 000	1 000
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500
新界區	大埔區	大埔頌雅路東	700	700
	北區	皇后山第一期	3 800	6 300
		皇后山第二期	1 200	
		皇后山第五期	1 300	
			合共	11 900
2021-2022				
市區	東區	柴灣道	800	800
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000	1 000
新界區	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4（東）號地盤	5 200	9 400
		屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤	4 200	
	北區	皇后山第一期	2 600	2 600
			合共	13 800
			總數	73 300

註： 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

資助出售房屋

完工年期/ 區域	地區	資助出售房屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2017-2018				
擴展市區	沙田區	沙田第 31 區顯田街*	248	248
			合共	248
2018-2019				
市區	九龍城區	啓德 1G1（B）地盤	700	1 300
		常樂街	600	
	觀塘區	彩虹彩興路*	1 358	1 358
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤 第一期	800	800
新界區	元朗區	屏山橋昌路東*	2 409	2 409
離島區	離島區	銀鑛灣路東*	170	699
		銀鑛灣路西*	529	
			合共	6 600
2019-2020				
市區	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤 第二期	1 700	2 500
		發祥街西	800	
擴展市區	葵青區	德士古道	500	500
	沙田區	馬鞍山恆健街	700	700
	西貢區	將軍澳第 65C2 區第一期	1 400	1 400
			合共	5 100
2020-2021				
擴展市區	沙田區	坳背灣街	800	1 600
		火炭禾上墩街	800	
	離島區	東涌第 27 區	1 200	1 200
新界區	北區	皇后山第三期	3 200	3 200
			合共	6 100
2021-2022				
擴展市區	沙田區	馬鞍山路	2 100	2 100
	離島區	東涌第 54 區	3 300	3 300
			合共	5 400
			總數	23 400

註：單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

* 有關資助出售房屋已預售，數字為確實單位數目。

香港房屋委員會（房委會）連同香港房屋協會（房協）的
公營房屋建屋量（2017-18至2021-22年度）
（根據2017年9月的預測）

表一：房委會「公營房屋建設計劃」的建屋量（2017-18至2021-22年度）^註

	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	總數
公屋	18 800	15 100	13 700	11 900	13 800	73 300
資助出售房屋	200	6 600	5 100	6 100	5 400	23 400
總數	19 100	21 700	18 900	17 900	19 200	96 800

表二：房協的公營房屋建屋量（2017-18至2021-22年度）^註

	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	總數
公屋	-	-	1 000	-	900	1 900
資助出售房屋	-	1 000	600	-	-	1 600
總數	-	1 000	1 600	-	900	3 500

表三：不同年度的五年期公營房屋建屋量（房委會及房協）^註

五年期	房委會建屋量 （公屋 + 資助出售房屋）	房協建屋量 （公屋 + 資助出售房屋）	總建屋量 （公屋 + 資助出售房屋）
2013-14 至 2017-18	71 600 （68 400 + 3 300）	1 100 （100 + 1 000）	72 800 （68 500 + 4 300）
2014-15 至 2018-19	79 300 （69 400 + 9 800）	2 100 （100 + 2 000）	81 400 （69 600 + 11 800）
2015-16 至 2019-20	88 200 （73 200 + 15 000）	3 700 （1 100 + 2 600）	91 900 （74 300 + 17 600）
2016-17 至 2020-21	91 900 （70 800 + 21 100）	2 700 （1 100 + 1 600）	94 600 （71 900 + 22 700）
2017-18 至 2021-22	96 800 （73 300 + 23 400）	3 500 （1 900 + 1 600）	100 300 （75 200 + 25 100）

註：單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

按單位類型劃分的香港房屋委員會公共租住房屋單位數目
(2017-18至2021-22年度)
(根據2017年9月公營房屋建設計劃)

完工年期/ 區域	單位類型				
	甲類 (供一/二人居住)	乙類 (供二/三人居住)	丙類 (供三/四人居住)	丁類 (供四/五人居住)	合共
2017-2018					
市區	1 600	2 100	2 900	3 100	
擴展市區	700	1 200	1 800	800	
新界區	800	1 100	1 200	1 600	
合共	3 100	4 500	5 900	5 400	18 800
2018-2019					
市區	1 600	1 500	2 700	2 400	
擴展市區	900	1 700	2 000	2 300	
合共	2 500	3 200	4 700	4 700	15 100
2019-2020					
市區	800	1 300	2 800	1 900	
擴展市區	900	1 600	1 300	1 000	
新界區	300	700	800	300	
合共	2 000	3 500	4 900	3 300	13 700
2020-2021					
市區	400	1 800	1 300	700	
擴展市區	0	300	200	0	
新界區	900	2 700	1 800	1 600	
合共	1 400	4 800	3 400	2 300	11 900
2021-2022					
市區	200	1 000	600	0	
新界區	2 500	3 800	3 600	2 000	
合共	2 700	4 800	4 300	2 000	13 800
2017-2018 至 2021-2022 總數	11 600 (16%)	20 800 (28%)	23 200 (32%)	17 800 (24%)	73 300 (100%)

註：於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

2016 年 11 月至 2017 年 9 月間香港房屋委員會
曾諮詢區議會的公營房屋發展項目

區議會	項目位置	預計建成單位數目 (約數)
沙田	安睦街第一期	560
北區	清河邨第四期	700
觀塘	宏照道第一期	2 650
葵青	新葵街	650
南區	薄扶林南 (華樂徑、華景街、華富邨以北、雞籠灣 北、雞籠灣南)	8 900

註：根據當時諮詢區議會的單位數目。於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。

-完-