

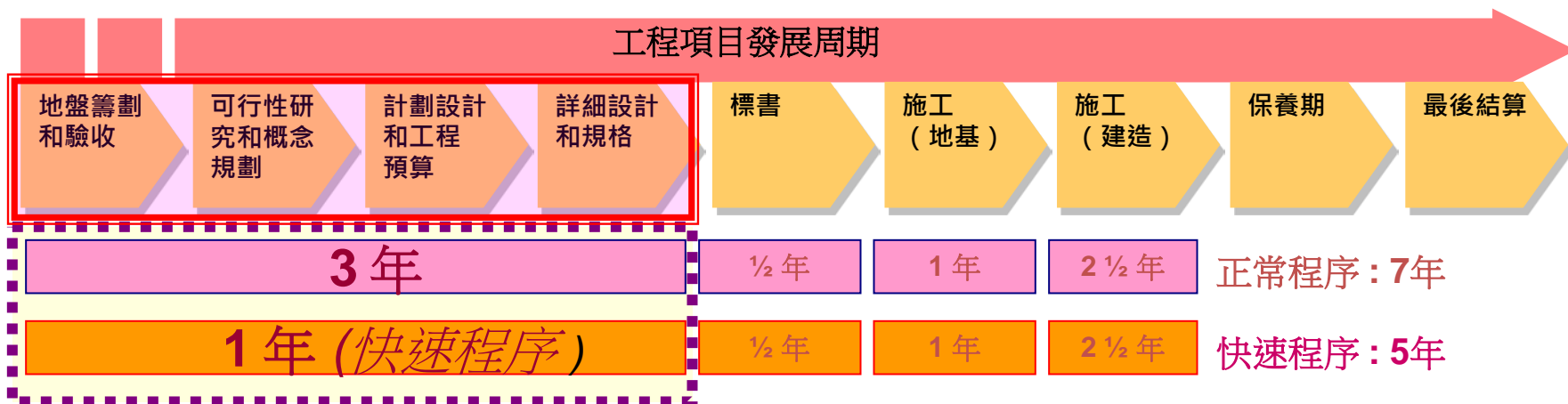
立法會
房屋事務委員會

推展公營房屋發展項目的 挑戰和困難

4.12.2017

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



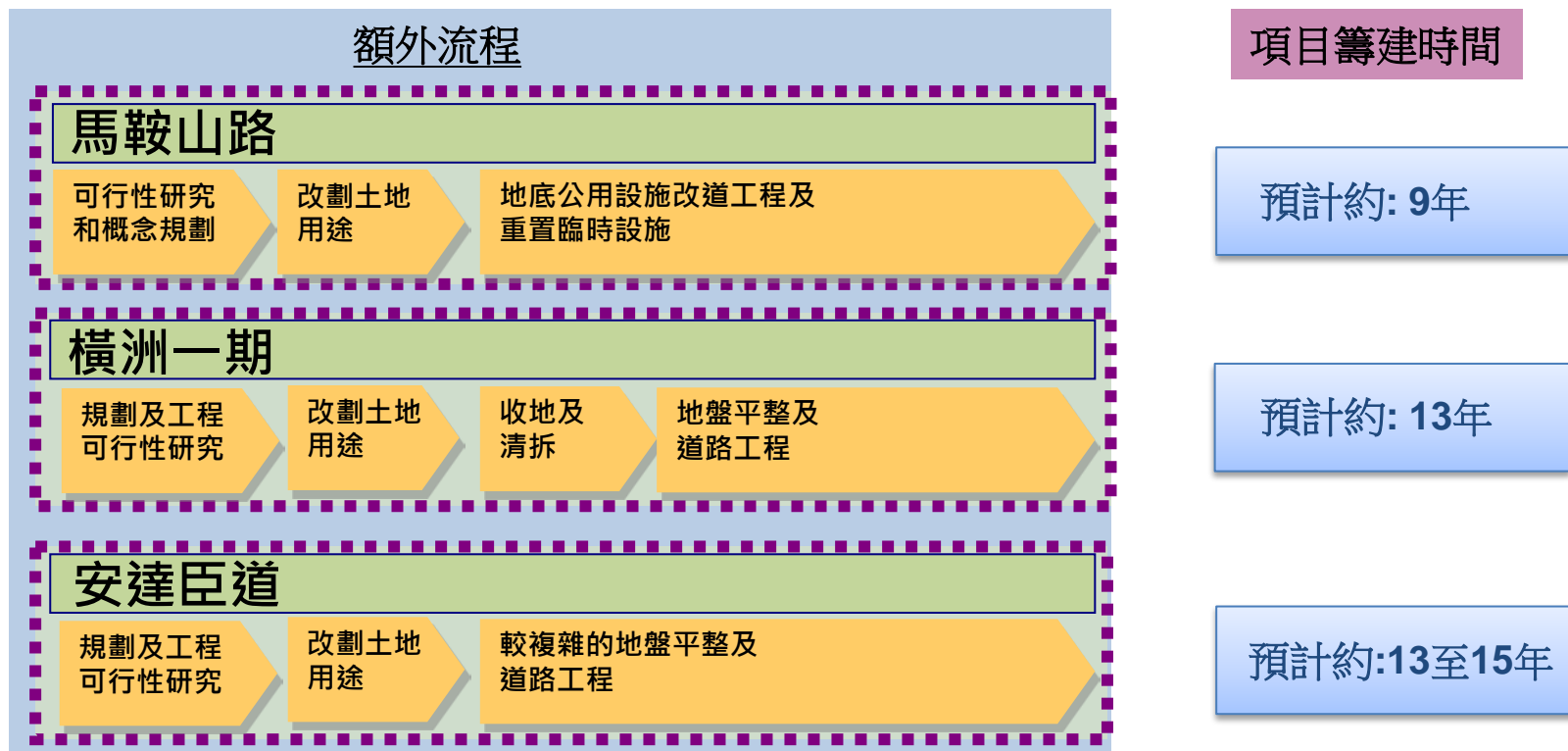
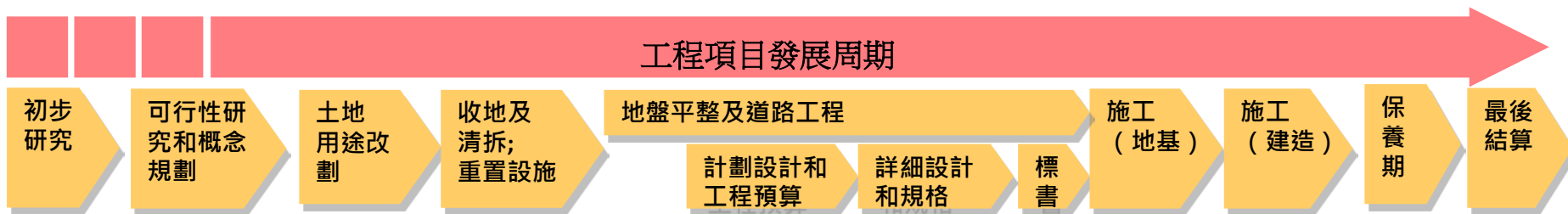
- 在推展「熟地」項目上已取得一定成果
 - 首批六個新建居屋項目
 - 東區海底隧道旁地盤第七期
- 「熟地」屬罕有
- 過往七年諮詢區議會中約八成的用地並非「熟地」
- 在非「熟地」的項目上，致力快發展流程，例如皇后山一號地盤



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，則所需時間會較長，例如薄扶林南



薄扶林南相關研究

規劃及諮詢

- 待技術研究成熟時，有關部門及房委會會進行諮詢
- 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
- 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



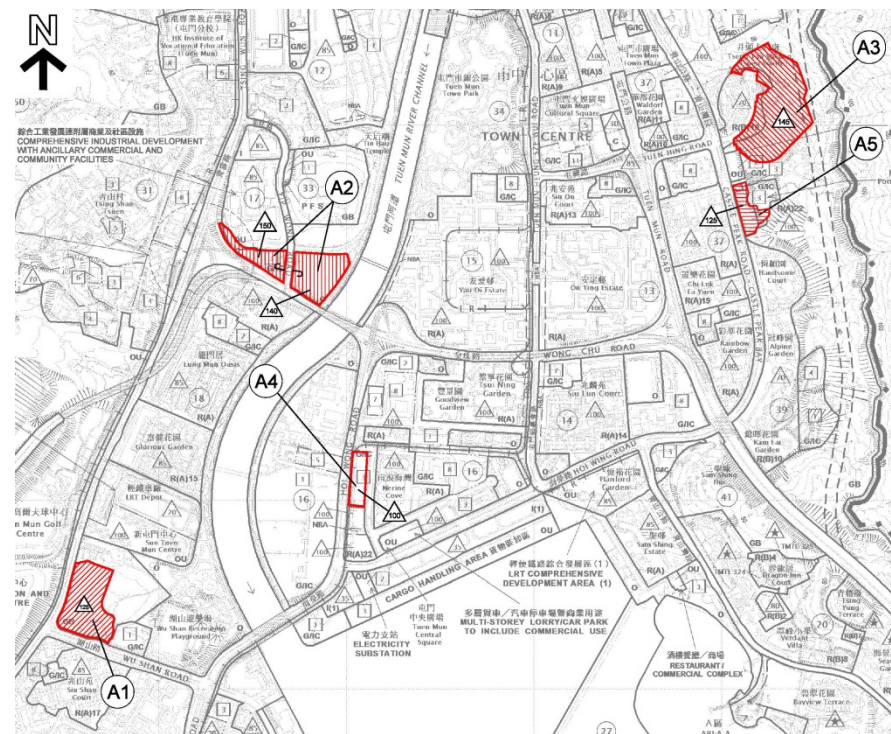
曉明街



大埔頌雅路西

規劃及諮詢

- 近年建議作公營房屋發展的用地，大部份都是非住宅用地。在發展公營房屋前，政府需要改劃土地用途，並就有關改劃進行諮詢
- 在諮詢過程中，區議會和地區人士提出反對意見的情況並不罕見
- 例如近期擬改劃的五幅將軍澳用地、三幅唐人新村用地及五幅屯門用地



五幅屯門用地

法定規劃及其他程序

- 政府需要就相關非住宅用地向城規會提出改劃建議
- 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、安睦街項目第一期
- 此外，近年來城規會的決定往往受到司法覆核影響，例如葵涌大窩口道項目



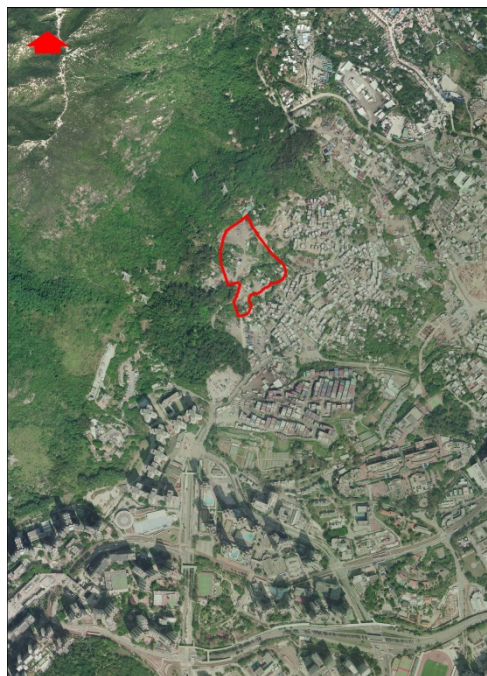
安睦街



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
- 例如火炭項目及屯門54號第1及1A號地盤和3及4(東)號地盤
- 在詳細土地測量時發現墳地也是很普遍的現象（例如新界東北新發展區），這些用地一般需要額外時間清理



屯門第54號
第1及1A號地盤



屯門第54號
第3及4(東)號地盤

提供及重置設施

- 我們需要為公營房屋項目提供社區設施，若有關項目涉及需重置現有設施，則會令過程更為複雜
- 例如曉明街、宏照道及馬鞍山路項目



曉明街



宏照道



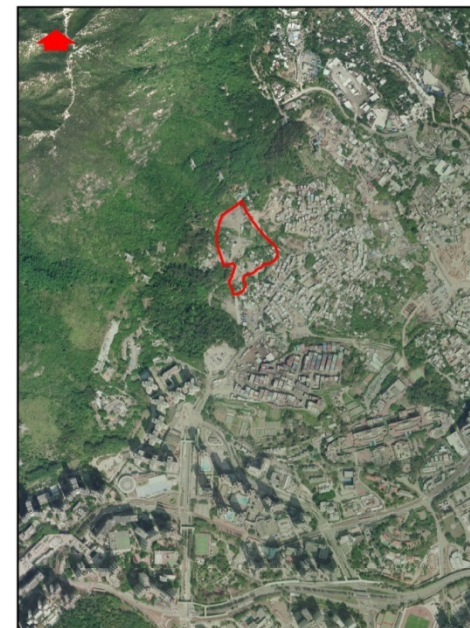
馬鞍山路

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

- 不少項目涉及政府出資工程，及時取得立法會的撥款批核對相關項目如期落成極為重要
- 例如恆泰路項目



恆泰路

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或斜坡時，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，例如：
 - 建造業的勞工短缺
 - 惡劣天氣的影響



屯門第54區第2號地盤
第一及第二期

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
- 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



火炭用地

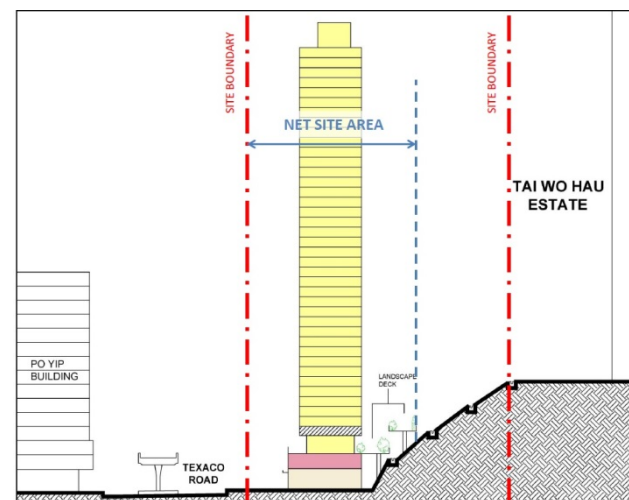
面對挑戰

- 截至2017年9月底，房委會至今共有9個公營房屋項目獲城規會批核規劃申請放寬最高住宅用地地積比率

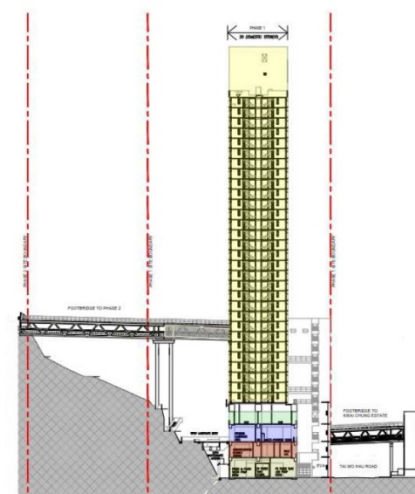
分區計劃大綱圖	項目
沙田	火炭
	火炭禾上墩街
上水/粉嶺	彩園路
	粉嶺第49區
葵涌	德士古道
	麗祖路
	近荔景山路
屯門	屯門第54區第3及4(東)號地盤
	屯門第54區第1及1A號地盤

面對挑戰

- 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
- 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