

2018年12月3日會議
討論文件

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

目的

本文件旨在向委員簡報有關推展公營房屋發展項目的挑戰和困難。

推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

2. 政府致力於物色土地作公營房屋發展，香港房屋委員會（房委會）亦在可行的情況下努力加快發展流程。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。

3. 房委會在過往八年（2010/11至2017/18年度）諮詢區議會的公營房屋項目中，約八成的用地並非「熟地」¹。因此，政府需要進行各項程序，把一些「非熟地」變成「熟地」，而這些程序籌備需時、具不確定性，並需面對各項挑戰，包括 –

(一) **規劃及諮詢** – 項目發展首先需要進行技術研究。因應個別項目複雜性，研究時間需一至兩年。待技術研究結果準備就緒時，有關部門及房委會會進行諮詢工作，所需時間則因個別項目及地區情況而定；

(二) **收地/清拆/重置設施** – 涉及收地及清拆的項目，需較長時間以完成相關程序，若有關項目涉及重置受影響設施（如公園、社區會堂及球場等），則會令過程更為複雜；

¹ 即有關土地已有合適規劃，不需進行收地、清拆、重置現有設施、地盤平整或提供額外的基建設施。

- (三) 地盤平整及提供基建 - 有些用地需要地盤平整、道路工程及/或提供額外基建，這些項目的發展時間將視乎其複雜性而有所不同；
- (四) 用地涉及政府出資項目 - 不少項目涉及政府出資工程（例如公共交通交匯處、社區會堂、道路改善工程等），及時取得立法會的撥款批核對相關項目如期落成尤為重要；及
- (五) 建築工程 - 建築工程的時間會因項目的複雜性而有所不同。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。但當用地涉及較複雜的地質狀況或斜坡，或為了增加發展潛力而涉及興建防火層、地庫或平台樓層等，籌建時間需約四年或更長。此外，個別項目在施工階段亦面對如惡劣天氣、或建造業勞工短缺等不可預測的因素，影響項目完工日期。

面對挑戰

4. 為了增加房屋供應，政府會持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。政府於今年6月決定將九幅原本計劃在未來數年出售的啟德及安達臣道石礦場用地改撥為公營房屋用途，預料可提供約10 600個公營房屋單位，有助收窄較後期公營房屋的供應短缺。政府會繼續不時檢討情況，按需要審視土地的最適當用途，在合適的情況下將原計劃用作私營房屋的土地轉為公營房屋用途。

5. 此外，《行政長官2018年施政報告》指出，政府會增加公營房屋的比例，開拓的新增土地以房屋單位計算，七成應用於公營房屋。另外，《施政報告》亦指出，《長遠房屋策略》下未來十年的房屋供應目標中的公私營房屋比例可能需作調整。政府會在更新下一個十年房屋供應目標的時候，充分考慮最新的發展和社會各界的意見。

6. 因應上述情況，房委會會繼續採取以下措施 -
- (一) 與相關政策局/部門緊密聯絡 - 與相關政策局/部門繼續緊密聯絡，進行前期規劃以確保及時提供用地及基礎設施；
 - (二) 爭取地區支持 - 加強與區議會、地區人士及其他持份者交流，改善公營房屋項目的規劃、佈局、設計及配套設施；
 - (三) 地盡其用 - 以因地制宜的設計，盡用每一幅用地的發展潛力。在規劃和基建許可及不會對環境質素造成不能接受的影響的情況下，通過與部門協商，或透過規劃申請，適度放寬發展限制（例如地積比率、建築物高度）；同時透過擴大及/或合併用地，以提供較大的地盤發展面積，適度增加建屋量。房委會亦會持續檢視現有屋邨範圍內的空地，如球場、休憩用地、公共交通交匯處或經檢討後釋放的空置校舍等，研究加建樓宇的可行性，善用現有屋邨土地的發展潛力，並探討一併改善整體屋邨設施；
 - (四) 加快建築工程 - 繼續透過採用預製組件技術及減少地盤內施工工序等方法，改進建造流程、質素及加快建屋。同時，房委會亦正在探討於公營房屋發展項目增加預製組件及研究採用「組裝合成」建築法的可行性，以加快建造流程，有關研究報告暫定於2019年年初完成；及
 - (五) 加強培訓 - 與建築業持份者改善及推行勞工培訓計劃，包括「承建商合作培訓計劃」、「補充勞工計劃」等，以減輕人手短缺所帶來的影響。

7. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局
2018年11月