

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong
Street, Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. (9) in HD4-2/PS1/1-55/1/4 X
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

有關公營房屋用地的發展密度資料

就謝偉銓議員於 2019 年 1 月 9 日致立法會房屋事務委員會主席的信件，我現謹回覆如下：

2. 行政會議於 2018 年 12 月通過了新政策，容許除人口較稠密的港島北和九龍半島外的公營房屋用地的最高住用地積比率，在技術可行的情況下，進一步提升 10 個百分點至增加最多三成。前提是部門須就個別用地進行技術研究，評估採用較高地積比率的可行性和影響，並按程序，在有需要時取得城市規劃委員會批准。
3. 香港房屋委員會（房委會）在一幅土地上能興建的住宅數量視乎多種因素，包括法例規定、規劃限制、當區各類基礎及社區設施及服務的供求情況、地區人士的意見等。住用地積比率是其中一個關鍵因素，但不是唯一因素，亦不能凌駕於其他因素。因此，房委會須全面檢視各項因素後，才可擬定每一幅土地可興建多少公營房屋單位。

4. 就規劃中的用地而言，在未完成各項因素評估之前，房委會未能確定能否增加住用地積比率，以及可增加多少住用地積比率。房委會會在每一項目完成評估研究，進行公眾諮詢時，向公眾介紹這方面的情況。

5. 正在興建中的項目則已經完成技術評估及各項諮詢，房委會會盡快完成項目，將公營房屋單位供應給市民。

6. 相比未建成的項目，已建項目更需考慮對相關屋邨租戶的影響。如果為了加入額外住宅單位而拆卸現有的住宅或非住宅設施，或改變邨內現有空間（如休憩場所及行人通道），房委會須謹慎評估對居民的影響。此外，房委會須確保當區的基礎及社區設施足以應對額外人口帶來的需求。

7. 基於上述，現提供來信所要求的資料如下：

（一）公營房屋用地發展密度計算方式在歷史上有不同的方法。現時公營房屋項目的發展密度須符合《建築物條例》和相關分區計劃大綱圖的限制。用地面積包括屋邨內的休憩空間及停車場；

（二）已建的現有屋邨，部份在設計當時的用地密度計算方法，與今日的方法不同。另外，屋邨在落成後，用地情況可能因改建和加建設施而改變（如因實際需要及便利居民而進行的改建和加建）。因此，房委會目前並沒有備存現有屋邨的用地地積比率。房委會正在興建中並預計於 2018-19 至 2022-23 年度落成的項目的地積比率載於附件一，而預計於 2023-24 年度及以後落成，並已進行公眾諮詢的公營房屋項目的地積比率則載於附件二。其他較遠期的項目仍處於初期規劃及設計階段，受各種不確定因素影響，規劃參數有機會因應情況作出調整，故未能提供相關的項目資料；

- (三) 正如上述，公屋用地能否提高地積比率，須經技術研究，並受各種不確定因素影響，例如可行性研究的結果、修訂的發展方案、增加發展密度、土地用途改劃等，所以，房委會未能提供相關的項目資料。

運輸及房屋局局長

(陳婉嫻



代行)

2019 年 3 月 25 日

香港房屋委員會正在興建中，
並預計於2018/19至2022/23年度落成的公營房屋項目

地區	公營房屋項目	土地用途地帶	地積比率(倍)(約) ¹	
			住用	非住用
九龍城	常樂街	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率) ²	
觀塘	秀明道	住宅(甲類)2	4.5	1.5
	彩虹彩興路	住宅(甲類)1	6	1
	彩榮路	住宅(甲類)2	7.5(住用)/9(總地積比率)	
深水埗	長沙灣副食品批發市場5號地盤第二期	住宅(甲類)12	總樓面面積 205,000 平方米(住用)及 16,000 平方米(非住用)	
	西北九龍填海區6號地盤第一、二和三期	綜合發展區	6.5	1.5
	發祥街西	住宅(甲類)11	6.5	1.5
	荔枝角道-東京街第一和二期	住宅(甲類)	7	0.2
	石硤尾邨第六期	住宅(甲類)1	7.5(住用)/9(總地積比率) ²	
	白田第七、八、十和十一期	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率) ²	
黃大仙	東頭邨第八期	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率) ²	
	黃大仙豐盛街	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率)	
	鑽石山第一和二期	綜合發展區	7.3	
	鑽石山第三期			
東區	柴灣永泰道	住宅(甲類)	總樓面面積 37,000 平方米 ³	
	柴灣道		10	
沙田	火炭	住宅(甲類)2	6	
	坳背灣街	住宅(甲類)5	6	
	火炭禾上墩街	住宅(甲類)3	5.8	
	安睦街第一期	住宅(甲類)6	6	
	馬鞍山恆健街	住宅(甲類)10	6	
	馬鞍山路	住宅(甲類)9	5.5	0.3 ²
離島	東涌第27區	住宅(甲類)1	6	
	東涌第54區	住宅(甲類)	5	0.16 ³

¹ 除非特別註明，所示最高地積比率/總樓面面積為相關區議會諮詢文件所訂明的數字。

² 所示最高地積比率/總樓面面積為分區計劃大綱圖所訂明或已獲城市規劃委員會批准的數字。

³ 相關區議會文件及分區計劃大綱圖並沒有註明最高地積比率/總樓面面積；與相關政府部門商討後，有關項目以所示的地積比率/樓面面積發展。

地區	公營房屋項目	土地用途地帶	地積比率(倍)(約) ¹	
			住用	非住用
北區	彩園路	住宅(甲類)1	6	
	粉嶺第 49 區	住宅(甲類)2	總樓面面積 38,500 平方米 ²	
	皇后山第一、二、三和五期	住宅(甲類)	6	
大埔	大埔頌雅路東	住宅(甲類)9	6	
	大埔第 9 區			
葵青	近荔景山路	住宅(甲類)	6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴) ²	
	麗祖路	住宅(甲類)	6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴) ²	
	德士古道	住宅(甲類)	6	
	青衣青鴻路	住宅(甲類)4	6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
屯門	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	住宅(甲類)	6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
	屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤		6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
西貢	將軍澳第 65C2 區第一期	住宅(甲類)4	3.3	0.5

- 完 -

⁴ 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物（規劃）規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。

香港房屋委員會預計於2023/24年度及以後落成，
並已在2019年1月或之前進行公眾諮詢的公營房屋項目

地區	公營房屋項目	土地用途地帶	地積比率(倍)(約) ¹	
			住用	非住用
九龍城	高山道	住宅(甲類)3	7.5(住用)/9(總地積比率)	
	啟德 2B2 地盤	住宅(乙類)6	6.6	
	啟德 2B3 和 2B4 地盤	住宅(甲類)4	6.6	
	啟德 2B5 和 2B6 地盤	住宅(甲類)4	6.6	
西貢	安達臣道石礦場 RS-1 號地盤	住宅(甲類)8	6.3(住用)/6.5(總地積比率)	
	安達臣道石礦場 R2-5 號地盤	住宅(乙類)3	4	
	安達臣道石礦場 R2-6 號地盤	住宅(乙類)1	5.5	
	安達臣道石礦場 R2-7 號地盤	住宅(乙類)4	3.5	
	安達臣道石礦場 R2-8 號地盤	住宅(乙類)3	4	
	昭信路	住宅(甲類)7	6.5	
觀塘	鯉魚門第四期	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率)	
	宏照道第一和二期	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率)	
	曉明街	住宅(甲類)	7.5	1.5
深水埗	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	住宅(甲類)	7.5	1.5
	白田第十三期	住宅(甲類)	7.5(住用)/9(總地積比率) ²	
中西區	加惠民道第一和二期	住宅(甲類)5	總樓面面積 120,000 平方米	
南區	華樂徑、華景街、華富北	住宅(甲類)	總樓面面積 500,000 平方米	
	雞籠灣(北)	住宅(甲類)1		
	雞籠灣(南)	住宅(甲類)		
東區	北角渣華道	住宅(甲類)	10	
沙田	馬鞍山第 86B 區,恆泰路第二期	住宅(甲類)8	6	0.3
北區	粉嶺第 36 區第四期 (清河擴展部份)	住宅(甲類)	總樓面面積 34,300 平方米(住用)及 8,200 平方米(非住用) ³	
	上水第 4 區及 30 區 1 號地盤	將被改劃	6	1.5
	2 號地盤		6	2
	寶石湖路	將被改劃	6	1
大埔	大埔頌雅路西	住宅(甲類)9	6	

¹ 除非特別註明，所示最高地積比率/總樓面面積為相關區議會諮詢文件所訂明的數字。

² 所示最高地積比率/總樓面面積為分區計劃大綱圖所訂明的數字。

³ 相關區議會文件及分區計劃大綱圖並沒有註明最高地積比率/總樓面面積；與相關政府部門商討後，有關項目以所示的地積比率/樓面面積發展。

地區	公營房屋項目	土地用途地帶	地積比率(倍)(約) ¹	
			住用	非住用
葵青	大窩口道第一和二期	住宅(甲類)2	6	
	新葵街	住宅(甲類)2	6(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
	青康路北(第一、二、三期)	住宅(甲類)	5(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
屯門	屯門第 29 區西	住宅(甲類)21 (主要)/ 住宅(甲類) (部分)	6	2
	屯門第 54 區 4A 號地盤(南)	住宅(甲類)24	5(住用)/9.5(非住用) (綜合用途建築物計算程式 ⁴)	
	屯門第 54 區 5 號地盤	住宅(甲類)25	5	0.4
元朗	朗邊第一期	住宅(甲類)1	6.5	
	橫洲第一期	住宅(甲類)4	6	

- 完 -

⁴ 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物（規劃）規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。