

2019年12月2日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

2019-20至2023-24年度公營房屋建設計劃

目的

本文件旨在向委員簡報2019-20至2023-24年度的公營房屋建設計劃（建設計劃）（截至2019年9月的預測），及有關推展公營房屋發展項目的挑戰和困難。

背景

2. 根據《長遠房屋策略2018年周年進度報告》，政府採納450 000個單位作為2019-20至2028-29年度十年期的總房屋供應目標，及將上述十年期的公營房屋新供應比例由以往的60:40調整至70:30。按此比例，公營房屋供應目標為315 000個單位，包括220 000個公共租住房屋（公屋）／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位及95 000個其他資助出售單位。

3. 假設所有已覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府預計在上述十年期內可提供合共約248 000個公營房屋單位，並會繼續努力尋求方法，以達房屋供應目標。政府目前正就新一個十年期（即2020-21至2029-30年度）的房屋需求進行推算工作，並會於今年稍後公布有關結果。

2019-20至2023-24年度的建設計劃

4. 根據香港房屋委員會（房委會）2019年9月的預測，在2019-20至2023-24年度的五年期內，房委會預計將有合共約95 300個單位落成，包括約71 700個公屋／「綠置居」單位（佔約75%），及約23 700個其他資助出售單位（佔約25%），有關建屋量載於附件一；公屋／「綠置居」的單位類型則載於附件二。

5. 在以上的房委會公屋／「綠置居」單位當中，約27%位於市區，約30%位於擴展市區，及約43%位於新界區。其他資助出售單位方面，約25%位於市區，約59%位於擴展市區，及約16%位於新界區。

6. 而房委會連同香港房屋協會（房協）的公營房屋建屋量則載於附件三。連同房協約3 000個公屋單位及約2 300個資助出售單位（附件三的表二），預計房委會和房協於2019-20至2023-24年度的五年期內的公營房屋總建屋量合共約為100 700個單位，當中包括約74 700個公屋／「綠置居」單位和約26 000個其他資助出售單位（附件三的表三）。

2024-25年度及以後的建屋量預測

7. 房屋建屋量的預測受各種不確定因素影響。由於2019-20至2023-24年度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則更為不確定。

8. 至於2024-25年度及以後落成的項目，大部分處於初期規劃及設計階段，並受多項因素影響，例如土地用途改劃、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，部分用地亦涉及徵收土地、清拆或重置受影響的設施，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。然而，有關資料會按照房委會逐年延展的建屋計劃適時公布。房委會亦會在適當時機諮詢有關區議會。於2018年10月至2019年9月間，房委會已就26個新公營房屋項目諮詢區議會（附件四）。

推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

9. 政府致力物色土地作公營房屋發展，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超過210幅具短期房屋發展潛力的用地，合共可建逾31萬個單位，當中超過七成為公營房屋，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。

10. 房委會在過往九年（2010-11至2018-19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「非熟地」變成「熟地」，而這些程序籌備需時、具不確定性。此外，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。而在施工階段的項目亦面對如惡劣天氣、或建造業勞工短缺等不可預測的因素，影響項目完工日期。

面對挑戰及增加房屋供應的相關措施

11. 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、開拓新發展區等方法多管齊下增加短、中及長期的公營房屋供應。政府已於2018年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11 000個公營房屋單位，當中部分會於未來五年內落成。同時，在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率可進一步提升一成至增加最多三成。

12. 為善用已物色及現有的公營房屋用地，及因應行政長官在《2019年施政報告》的建議，房委會會探討將旗下個別工廠大廈改作公營房屋發展的可行性。同時，房委會亦會檢視現有屋邨內或附近的空地/空置校舍或未被善用的土地，研究加建樓宇的可行性，既可善用現有屋邨土地的發展潛力，亦可探討一併優化所在屋邨的設施。過去五年，房委會推行了五個加建項目，提供超過2 500個單位，而未來五年亦將帶來約7 800個單位。房委會會繼續這方面的工作。

13. 房委會會繼續與相關政策局及部門緊密聯絡，進行前期規劃以確保及時提供用地及基礎設施；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；地盡其用，以因地制宜的設計，盡用每一幅用地的發展潛力。

¹ 「熟地」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的土地。

14. 而在增加供應量的同時，房委會一直以來都積極嘗試利用科技，促進公營房屋在規劃、設計和建築方面的效率，從而加快項目落成的速度。現時房委會已廣泛採用預製組件，例如預製外牆、預製樓梯、半預製樓板和立體預製浴室等。房委會在一個標準樓層的預製組件使用量已經佔總混凝土用量的35%或平面面積計約70%。為了進一步提高工地生產力，房委會正探索在標準樓層公用地方使用預裝喉管的半預製樓板、預埋喉管的預製結構內牆及預裝升降機導軌支架的預製電梯槽。房委會希望應用各項新預製組件後，以平面面積計算的預製率可以從目前的70%提高至約90%。

15. 此外，房委會會探討將「組裝合成」建築法應用在公營房屋發展方面的實際得益。房委會將於2020年初進行一項「組裝合成」建築法的搭建試驗，同時房委會亦正在尋找合適應用「組裝合成」建築法的試點項目。

16. 房委會會繼續透過採用預製組件技術、探討「組裝合成」建築法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；及加強工人培訓，與建築業持份者改善及推行勞工培訓計劃，例如「中級技工合作培訓計劃」，以減輕人手短缺所帶來的影響。

17. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局
2019年11月

香港房屋委員會公共租住房屋(公屋)/「綠表置居計劃」(「綠置居」)及其他資助出售單位建屋量(2019-20至2023-24年度)
(根據2019年9月房屋建設計劃)

公屋/「綠置居」

完工年期/ 區域	地區	公屋/「綠置居」項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數	
2019-20					
市區	觀塘區	秀明道	300	3 900	
	深水埗區	石硶尾邨第六期	1 100		
		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		
	黃大仙區	東頭邨第八期	1 000		
		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	1 000		
			合共	13 000	
2020-21					
市區	東區	柴灣永泰道	800	2 500	
	觀塘區	彩榮路	1 100		
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第二期	1 400		
		白田第十一期	1 100		
	黃大仙區	鑽石山第一期	1 000		
新界區	大埔區	大埔頌雅路東	700	700	
			合共	6 100	
2021-22					
市區	東區	柴灣道#	800	9 400	
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000		
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500	
新界區	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	5 200	8 900	
		屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤	4 200		
	北區	皇后山第一期	6 400	8 900	
		皇后山第二期	1 200		
		皇后山第五期	1 300		
			合共	20 700	

完工年期/ 區域	地區	公屋/「綠置居」項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2022-23				
市區	深水埗區	白田第十期	900	900
	黃大仙區	鑽石山第二期	2 100	2 100
擴展市區	葵青區	青衣青鴻路#	2 900	3 700
		麗祖路	800	
新界區	大埔區	大埔第 9 區	6 700	6 700
			合共	13 400
2023-24				
市區	深水埗區	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	2 600	2 600
擴展市區	葵青區	青康路北第一期	900	2 500
		青康路北第二期	600	
		新葵街	700	
		大窩口道第二期	400	
	離島區	東涌第 99 區	4 800	10 000
		東涌第 100 區	5 200	
新界區	屯門區	屯門顯發里	1 000	2 500
		屯門第 29 區(西)	1 000	
		業旺路第一期	600	
	北區	粉嶺第 36 區第四期	800	800
			合共	18 400
			總數	71 700

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。於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。

「綠置居」項目

其他資助出售房屋

完工年期/ 區域	地區	其他資助出售房屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數	
2019-20					
市區	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤 第二期*	1 698	2 512	
		發祥街西*	814		
擴展市區	葵青區	德士古道*	494	494	
	西貢區	將軍澳第 65C2 區第一期*	1 395	1 395	
			合共	4 400	
2020-21					
擴展市區	沙田區	坳背灣街*	830	2 400	
		馬鞍山恆健街*	735		
		火炭禾上墩街	800		
	離島區	東涌第 27 區*	1 226	1 226	
新界區	北區	皇后山第三期	3 200	3 200	
			合共	6 800	
2021-22					
擴展市區	離島區	東涌第 54 區	3 300	3 300	
			合共	3 300	
2022-23					
市區	黃大仙區	鑽石山第三期	900	900	
擴展市區	沙田區	馬鞍山路	2 100	2600	
		安睦街第一期	500		
			合共	3 500	
2023-24					
市區	東區	北角渣華道	200	200	
	九龍城區	高山道	500	2 300	
		啟德 2B2 號地盤	1 800		
擴展市區	西貢區	安達臣道石礦場 RS-1 號地盤	1 900	2 500	
		將軍澳昭信路	600		
新界區	屯門區	屯門第 16 區恆富街	500	500	
			合共	5 600	
			總數	23 700	

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。於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。

* 有關項目已售或已預售，數字為確實單位數目。

附件二

按單位類型劃分的香港房屋委員會公共租住房屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位數目（2019-20至2023-24年度）

（根據2019年9月的房屋建設計劃）

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
2019-20					
市區	900	1 200	2 300	1 600	
擴展市區	900	1 600	1 300	1 000	
新界區	300	700	900	300	
合共	2 100	3 500	4 500	3 000	13 000
2020-21					
市區	500	2 000	1 900	1 100	
新界區	100	300	200	0	
合共	600	2 300	2 100	1 100	6 100
2021-22					
市區 #1	200	1 000	600	0	
擴展市區	0	300	200	0	
新界區	3 300	6 200	5 200	3 600	
合共	3 500	7 500	6 100	3 600	20 700
2022-23					
市區	400	900	1 000	700	
擴展市區 #2	800	1 500	800	600	
新界區	1 200	2 800	1 400	1 300	
合共	2 500	5 200	3 200	2 500	13 400
2023-24					
市區	200	900	1 200	300	
擴展市區	1 400	4 200	4 400	2 600	
新界區	600	1 600	900	200	
合共	2 200	6 600	6 500	3 100	18 400
2019-20 至 2023-24 總數	10 900	25 100	22 300	13 400	71 700
	(15%)	(35%)	(31%)	(19%)	(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。於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。

#1 包括柴灣道的「綠置居」項目（約800個單位）。

#2 包括青衣青鴻路的「綠置居」項目（約2 900個單位）。

香港房屋委員會（房委會）連同香港房屋協會（房協）的公營房屋預測建屋量
 （2019-20至2023-24年度）
 （根據2019年9月的預測）

表一：房委會「房屋建設計劃」的建屋量（2019-20至2023-24年度）

	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	總數
公屋/「綠置居」	13 000	6 100	20 700	13 400	18 400	71 700
其他資助出售房屋	4 400	6 800	3 300	3 500	5 600	23 700
總數	17 400	13 000	24 000	17 000	24 000	95 300

表二：房協的公營房屋建屋量（2019-20至2023-24年度）

	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	總數
公屋	-	1 000	300	-	1 700	3 000
資助出售房屋	1 600	-	-	-	700	2 300
總數	1 600	1 000	300	-	2 400	5 400

表三：不同年度的五年期公營房屋建屋量（房委會及房協）

五年期	房委會建屋量 (公屋/「綠置居」 + 其他資助出售房屋)	房協建屋量 (公屋 + 資助出售房屋)	總建屋量 (公屋/「綠置居」 + 其他資助出售房屋)
2015-16 至 2019-20	86 400 (72 100 + 14 200)	2 800 (100 + 2 600)	89 200 (72 300 + 16 900)
2016-17 至 2020-21	85 100 (64 000 + 21 100)	2 700 (1 100 + 1 600)	87 800 (65 100 + 22 700)
2017-18 至 2021-22	94 800 (73 400 + 21 300)	2 900 (1 300 + 1 600)	97 700 (74 700 + 23 000)
2018-19 至 2022-23	98 100 (73 400 + 24 600)	2 900 (1 300 + 1 600)	101 000 (74 700 + 26 300)
2019-20 至 2023-24	95 300 (71 700 + 23 700)	5 400 (3 000 + 2 300)	100 700 (74 700 + 26 000)

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。

**2018年10月至2019年9月期間香港房屋委員會
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）
觀塘	宏照道第二期	1 450個
	碧雲道地盤甲	2 260個
觀塘/ 西貢	安達臣道石礦場地盤RS -1	1 900個
	安達臣道石礦場 R2-5至R2-8地盤	3 930個
九龍城	啟德2B2至2B6地盤	8 720個
西貢	昭信路	600個
	影業路、鯉魚灣村道、 百勝角路	7 570個
北區	上水第4區及30區 1號及2號用地、 寶石湖路北面用地	5 300個
黃大仙	聯合道	240個
離島	東涌第99區及 東涌第100區	9 400個
屯門	屯門中包括 第28、17、16及39區 (即湖山路、業旺路、 恆富街及顯發里)	7 960個

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。