

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

立法會房屋事務委員會於2019年12月2日會議上提出的跟進事項及通過的議案，經諮詢相關部門後，本文件提供相關回應。

跟進事項

(a) 2018年6月宣布將9幅位於啟德及安達臣道石礦場的私營房屋用地，改撥作公營房屋發展用途的房屋措施的推行情況（例如就每幅用地取得的進展及須完成的工作、相關時間表等）。

2. 行政長官在2018年6月公布改撥九幅分別位於啟德及安達臣道石礦場的私營房屋用地以發展公營房屋，合共可提供約11 000個單位。其中啟德第1E第1號地盤批予香港房屋協會（房協）重建真善美村，然後再在真善美村原址分階段重建樂民新村。這幅啟德用地的其餘新建單位亦可用作安置其他受政府發展計劃或市區重建局項目影響的合資格住戶。

3. 至於其餘八幅用地¹將發展資助出售房屋，以滿足中低收入家庭殷切的置業期望。

4. 政府已就這九幅用地作發展公營房屋用途於2019年1月諮詢區議會，並已經進入地盤平整及設計階段。當中房委會的啟德第2B區2號地盤項目預計於2023-24年度落成，提供約1 800個其他資助出售單位；其餘項目預計於2024至2026年落成。房委會會保留房屋類別的彈性，以配合公共租住房屋（公屋）、綠表置居計劃（「綠置居」）及其他資助出售單位之間的需求轉變。

¹ 包括香港房屋委員會（房委會）的啟德第2B區2號地盤、安達臣道石礦場用地R2-5、R2-6和R2-7及房協的啟德第2B區1號地盤、安達臣道石礦場用地R2-2、R2-3和R2-4。

(b) 有關 2024-2025 年度及以後的公營房屋土地供應情況的詳細資料(例如公營房屋土地供應會否及如何達至相關目標等)(按適當情況提供有關數字)。

5. 根據《長遠房屋策略2019年周年進度報告》，2020-21至2029-30年度十年期的公營房屋供應目標為301 000個單位，包括210 000個「公屋/綠置居」單位及91 000個「其他資助出售單位」。假設現時覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，在2020-21至2029-30年度十年期的公營房屋預計建屋量約為272 000個單位，相比301 000個單位的公營房屋供應目標仍欠29 000個單位。

6. 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、道路刊憲、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。

7. 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、開拓新發展區等方式多管齊下去增加短、中及長期的公營房屋供應。

通過的議案²

(a) 鑒於政府多年來的公營房屋興建量均未達到《長遠房屋策略》的供應目標，以致房屋問題惡化，本事務委員會要求政府在日後覓地時以發展公營房屋為優先考慮，並在收回及開發土地、增加發展密度及加快工程進度等多方面着手，以增加公營房屋供應；同時政府也應制訂回復"3年上樓"時間表，並為輪候公屋逾3年的申請家庭提供租金津貼，以紓減他們未能"上樓"的住屋負擔。

² 立法會 CB(1)217/19-20(01)至(03)號文件

8. 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。在2019年9月底，約有149 500宗一般公屋申請；另外共約有108 000宗配額及計分制下的非長者一人申請。在過去12個月獲安置的一般申請者的平均輪候時間³為5.4年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.9年。

9. 公屋的平均輪候時間受多方面因素影響，包括公屋申請者的數目、從租戶收回的單位數目、申請者所選地區，以及可供編配的公屋單位（包括新建及翻新單位）供應是否與申請者的選擇相符等。即使近年政府及房委會已盡力增加公營房屋供應，公屋供應的增長仍未能在未來數年間完全消化市民的公屋需求。我們認為要解決因房屋供應不足的問題，持續增加土地和房屋（特別是公營房屋）供應方為根本之道。政府會繼續和社會各界緊密合作，採取多項措施包括致力增加土地供應及落實按《長遠房屋策略》（《長策》）訂立的房屋供應目標，加快增建公營房屋，以回應低收入住戶的長遠住屋需要。

10. 自2018年，政府將公私營房屋新供應比例由60:40調整至70:30。我們正竭盡所能，全力推行各項已規劃的措施，包括改劃現有用地以及推行主要的發展項目，例如東涌新市鎮擴展、古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展。政府正透過收回土地及提供基建的方式推展這些項目，以達到《長策》下的最新公屋供應目標。上文亦提及政府已於2018年改撥九幅位於啟德及安達臣道石礦場用地的私營房屋用地作公營房屋發展，預計可提供約11 000個單位。此外，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，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，以地盡其用和盡量增加短中期的公營房屋供應。

³ 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期內的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

11. 《2019年施政報告》及《長遠房屋策略2019年周年進度報告》公布進一步措施，重點為加強政府主導收回適合作公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）發展的私人土地，包括－

- (a) 規劃署已開始分階段檢視450公頃未納入新發展區或其他發展項目但具較高發展潛力的棕地，以評估當中有多少適合用作公營房屋發展。從中物色到的適合地塊會由土木工程拓展署（土拓署）展開技術研究；
- (b) 規劃署及土拓署正在檢視約十組位於各法定分區計劃大綱圖上已規劃作高密度房屋發展，但因各種原因（例如業權分散或基建限制）而仍未有發展計劃的私人地塊，評估是否適合作公營房屋發展。政府預計本年中會有初步看法；
- (c) 政府已加快三個位於茶果嶺村，以及牛池灣村和竹園聯合村的市區寮屋區的土地用途和基建配套研究，以期分別於2020年底和2021年底完成。三項發展合共涉及超過七公頃土地，當中約一成的私人土地會回收來用作整體規劃和發展，以便推展以公營房屋為主的新社區。

12. 此外，政府正就「土地共享先導計劃」（「先導計劃」）聽取持份者的意見以期在今年上半年推出計劃接受申請。在先導計劃下，政府會促成基建提升，以容許較高的發展密度，而項目當中最少七成的新增總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或「首置」類別。

13. 同時，因應行政長官在《2019年施政報告》的建議，房委會正探討能否在適當條件及安排下，將其轄下個別工廠大廈用地作公營房屋發展的可行性，特別是增加出租公屋供應。房委會已逐步展開初步評估，預計於2020年底陸續完成，並會適時公布結果及建議。

14. 房委會亦正探討在可行的情況下加快發展過程的方法。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；透過加強與地區組織／人士及其他持份者交流，爭取地區支持，以改善公營房屋項目的規劃、佈局、設計及配套設施；以及透過因地制宜的

設計，盡用每一幅用地的發展潛力。

15. 有建議指政府應向正在輪候公屋超過三年的人士提供租金津貼。政府明白現時部份家庭要長時間承擔沉重的租金，或住在環境惡劣的居所。為紓緩基層住戶面對的困難，《2019年施政報告》邀請關愛基金於2020-21年度先後發放兩次為非公屋、非綜合社會保障援助（綜援）的低收入家庭（包括輪候公屋人士）提供的「一次過生活津貼」。《2019年施政報告》亦同時建議增加領取綜援家庭的租金津貼最高金額。此外，行政長官於2020年1月14日宣布，政府會以試行方式，為非公營房屋、非綜援而輪候公屋超過三年，並符合資格的一般申請住戶（即2人以上家庭和長者一人申請者）提供現金津貼，直至其獲得首次編派公屋為止。政府現正制訂提供現金津貼試行計劃的執行細節和詳情。

(b)本事務委員會要求政府盡快落實華富重建，與南港島線西段同步興建，並就華富中心進行保育評級，保留集體回憶及往華貴邨連接。

(c)本事務委員會要求政府加強工程進度的監督，以令薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程能按時或提早完成，盡快發展薄扶林南的公營房屋項目，加快華富邨重建的進度，同時本會也要求政府在工程期間能與區議會及地區人士密切溝通，以處理工程內的基礎設施能符合社區及市民需要，並加強該些公屋項目用地與社區的整體結合及連接性。

薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

16. 政府理解市民對公營房屋有迫切的需求，故會盡快展開薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程。如立法會能如期批准政府的相關工程撥款申請，土拓署預計最早可於2020年年中展開工程。

17. 土拓署會密切監督工程進度，務求薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程能盡快完成，並交付平整後的工地予房屋署用作興建公營房屋。

薄扶林南公營房屋及華富邨重建

18. 房屋署計劃以薄扶林南的五幅公營房屋用地的公屋發展作為華富邨重建的接收屋邨。按現時進度，如工程進展順利，最早一批公營房屋（即華景街）可望於2026年落成及入伙，用作華富邨重建的第一批遷置單位。其餘四批公營房屋（即華富邨以北、華樂徑、雞籠灣南及雞籠灣北）則預計於2027年起陸續落成及入伙。隨後的華富邨原址重建將會接收餘下須遷置的華富邨居民，預計最早在薄扶林南的接收屋邨全部樓宇竣工後十年落成。

南港島線（西段）

19. 土拓署就薄扶林南的五幅公營房屋用地的發展，於施工期間及落成後，對區內交通的潛在影響進行了交通影響評估。評估結果顯示，在落實域多利道和薄扶林道路路口改善工程後，道路及運輸系統將足夠應付薄扶林南的五幅公營房屋用地的發展帶來的交通需求。我們預計薄扶林地區的人口只會在完成華富邨重建後才會有較明顯的增長。另外，待居民陸續由華富邨遷移至薄扶林南的接收屋邨，從而騰空華富邨內有關空間後，我們才有條件開展南港島線（西段）的工程。

20. 華富邨重建及南港島線（西段）的推展將會與薄扶林南的五幅公營房屋用地的發展息息相關，房屋署、路政署鐵路拓展處及港鐵公司會緊密聯繫。

薄扶林南及華富邨重建的公營房屋項目用地與社區的整體

結合及連接性

21. 在社區的整體結合及連接方面，房屋署與土拓署會繼續緊密合作，設計和建造一套綜合完善的行人網絡系統連接公共運輸及社區設施。現時擬建的行人設施主要包括—

- (a) 設置行人綠化平台連接華景街及華富北用地；
- (b) 建造一條行人天橋連接華景街用地及現時華富二邨平台；

- (c) 建造兩條橫跨石排灣道的行人天橋分別連接華樂徑與雞籠灣北用地和連接雞籠灣南用地與馬路對面擬建的巴士停車灣；以及
 - (d) 擴闊一條雞籠灣南與雞籠灣北用地之間的行人路，包括建造有蓋行人通道。
22. 在規劃及設計華富邨重建時，房屋署亦會繼續保持與華貴邨的行人連接，並諮詢有關持份者。

華富中心的保育評級

23. 古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）備悉房屋事務委員會通過建議為華富中心進行歷史建築評級的議案。由於華富中心並非載列於1 444幢歷史建築名單或「須進行評級的新項目」名單內，古蹟辦會先就華富中心進行初步研究，以考慮是否將其加入「須進行評級的新項目」名單。
24. 按照一貫做法，古蹟辦會為「須進行評級的新項目」名單內項目的文物價值進行深入研究。在完成研究後，古蹟辦會將資料交予獨立的歷史建築評審小組，按既定的六項評審準則（即歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度）進行文物價值評估，並提出擬議評級供古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）考慮。若古諮會通過有關擬議評級，古蹟辦會將該項目的擬議評級和相關資料上載古諮會網頁，進行為期一個月的公眾諮詢。古諮會會考慮在公眾諮詢期間收到的所有意見和資料後，才確認該項目的評級。
25. 房屋署在華富邨的重建的規劃及設計時，會考慮有關部門及地區人士的意見，並按照樓宇的文物價值、結構、用途及可持續性等一併研究。

工程期間與區議會及地區人士溝通

26. 政府一直有就此工程項目聆聽不同持份者的意見，包括南區區議會、發展工地附近的學校、附近居民及社區人士、華富邨的居民代表、非政府機構及團體等。土拓署及房屋署在施工期間會繼續與相關持份者保持密切溝通，以減少工程對附近居民的影響。房屋署亦會利用重建通訊，繼續與華富邨居民保持緊密聯絡。

運輸及房屋局

2020年2月