

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)456/20-21(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2021 年 1 月 14 日舉行的會議

### 立法會秘書處 就公營房屋建設計劃擬備的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件提供關於香港房屋委員會("房委會")公營房屋建設計劃及香港房屋協會("房協")公營房屋興建量的最新背景資料，並概述房屋事務委員會("事務委員會")委員就上述課題所提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 政府的房屋政策目標包括為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋("公屋")，並以維持輪候冊上一一般公屋申請人(即家庭申請人和長者一人申請者)的平均輪候時間在 3 年左右為目標。<sup>1</sup>為此，房委會已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來 5 年的公營房屋(包括公屋)興建量，而公營房屋建設計劃會每年檢討。

#### 長遠房屋策略

3. 政府於 2014 年 12 月公布新的長遠房屋策略，並表示會按照長遠房屋策略督導委員會的建議，採取供應主導策略。根據截至 2019 年 12 月的最新推算，政府就 2020-2021 年度至 2029-2030 年度這 10 個年度採納的總房屋供應目標為 43 萬個單

---

<sup>1</sup> 就平均輪候時間作出的承諾不適用於輪候冊上的非長者一人公屋申請者。

位。以公營房屋與私營房屋的供應比例為 70:30 計算<sup>2</sup>，公營房屋的供應目標為 301 000 個單位，包括 21 萬個公屋單位/綠表置居計劃("綠置居")單位，以及 91 000 個其他資助出售單位。<sup>3</sup>

## 2019-20 年度至 2023-24 年度公營房屋建設計劃

### 公共租住房屋

4. 截至 2019 年 9 月底，輪候冊上約有 257 500 宗公屋編配申請，包括約 149 500 宗一般申請(即家庭申請和長者一人申請)，以及約 108 000 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 5.4 年。<sup>4</sup>

### 綠表置居計劃

5. 2018 年，房委會批准將荔枝角道－東京街第一期涉及約 2 500 個單位的公屋發展項目，改為綠置居項目(即麗翠苑)推出預售，是首個恆常化的綠置居項目。

6. 根據截至 2019 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2019-2020 年度至 2023-2024 年度這 5 個年度，房委會預測的公屋/綠置居單位興建量約為 71 700 個單位，詳情如下——

---

<sup>2</sup> 自 2014 年公布長遠房屋策略以來，新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例一直維持在 60:40。2018 年 10 月發表的施政報告建議，長遠房屋策略下未來 10 年的房屋供應目標中公營房屋與私營房屋的比例，可能須作調整。2018 年 12 月，政府當局宣布將 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 個年度的公營房屋與私營房屋供應比例，調整至 70:30。

<sup>3</sup> 自 2014 年公布長遠房屋策略以來，房屋供應目標分類為私營房屋，以及公營房屋下的"公屋"及"資助出售單位"。房委會於 2016 年 10 月在新蒲崗(景泰苑)推出綠置居先導項目，並在 2018 年 1 月決定把綠置居恆常化。一如在 2018 年 12 月發表的長遠房屋策略周年進度報告(立法會 [CB\(1\)388/18-19\(03\)](#)號文件)所述，為了在供應目標中反映一些新發展，包括房委會決定把綠置居恆常化，政府當局已把公營房屋供應目標的分類，分別由"公屋"及"資助出售單位"，改為"公屋/綠置居"及"其他資助出售單位"。"其他資助出售單位"是"公屋/綠置居"與"私營房屋"之間的餘下一類房屋供應，當中包括房委會轄下的居者有其屋計劃單位，以及房協轄下的資助出售單位。2018 年的長遠房屋策略推算中採納的公屋/綠置居與其他資助出售單位的供應比例為 70:30。

<sup>4</sup> 據 [房委會網站](#) 所示，截至 2020 年 9 月底，約有 156 400 宗一般公屋申請及約 103 600 宗非長者一人申請。一般申請人的平均輪候時間為 5.6 年。

| 地區   | 預計單位數目*和落成年度     |                 |                  |                  |                  |
|------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 2019-2020        | 2020-2021       | 2021-2022        | 2022-2023        | 2023-2024        |
| 市區   | 6 100<br>(46%)   | 5 400<br>(89%)  | 1 800<br>(9%)    | 3 000<br>(22%)   | 2 600<br>(14%)   |
| 擴展市區 | 4 800<br>(37%)   | -<br>-          | 500<br>(2%)      | 3 700<br>(28%)   | 12 500<br>(68%)  |
| 新界   | 2 100<br>(16%)   | 700<br>(11%)    | 18 300<br>(88%)  | 6 700<br>(50%)   | 3 300<br>(18%)   |
| 總數   | 13 000<br>(100%) | 6 100<br>(100%) | 20 700<br>(100%) | 13 400<br>(100%) | 18 400<br>(100%) |

\*由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

7. 根據 2019-2020 年度至 2023-2024 年度公營房屋建設計劃，新建公屋/綠置居單位主要位於市區(27%)及擴展市區(30%)，其餘則位於新界(43%)。就單位類別而言，約 15%為 1 人/2 人單位，約 35%為 2 人/3 人單位，約 31%為 3 人至 4 人單位，以及約 19%為 4 人至 5 人單位。2019-2020 年度至 2023-2024 年度的預測公屋/綠置居單位興建量分項數字(截至 2019 年 9 月)載於**附錄 I**。

#### *其他資助出售單位*

8. 根據截至 2019 年 9 月的公營房屋建設計劃，在 2019-2020 年度至 2023-2024 年度這段期間，房委會將會興建約 23 700 個其他資助出售單位。在這些單位當中，約有 84%的單位位於市區(約 25%)及擴展市區(約 59%)，其餘單位則位於新界(約 16%)。

#### 香港房屋協會的公營房屋興建量

9. 過去多年，房協在提供公共租住單位和發展資助出售項目方面，一直發揮作用。根據截至 2019 年 9 月的預測，在 2019-2020 年度至 2023-2024 年度這段期間，房協會興建約 3 000 個公屋單位及約 2 300 個資助出售單位。<sup>5</sup>

#### **房屋事務委員會的商議工作**

10. 事務委員會曾在 2019 年 12 月 2 日的會議上，討論 2019-2020 年度至 2023-2024 年度公營房屋建設計劃。委員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

<sup>5</sup> 立法會 [CB\(1\)183/19-20\(03\)](#)號文件

## 加快完成公營房屋發展項目

11. 鑒於根據 2019-20 年度至 2023-24 年度公營房屋建設計劃，2020-2021 年度的公營房屋興建量將會下跌，而在 2021-2022 年度則會回復至較高水平，委員詢問房委會能否加快某些公屋發展項目的進度，使該等項目可早日落成，以在 2020-2021 年度可提供更多單位。部分委員認為，在房委會的公營房屋發展項目中採用"組裝合成"建築法或有助縮短建築時間，並詢問就此事進行的研究有何進展。

12. 政府當局表示，房委會可於 6 個工作天完成公營房屋大廈一個標準樓層的主體混凝土結構工程。房委會轄下建築小組委員會已指示房屋署研究"組裝合成"建築法能否縮短建造公營房屋大廈所需的時間。除委託顧問就此事進行可行性研究外，房委會/房屋署亦會進行"組裝合成"建築法的搭建試驗，同時尋找可應用"組裝合成"建築法的試點項目。<sup>6</sup>

13. 部分委員關注到，已規劃於某年落成的公營房屋項目曾出現延誤的情況，並認為政府當局/房委會應採取措施，盡量減少公營房屋延遲落成，以免對公營房屋的供應造成影響。政府當局表示，房屋署透過進行定期檢討，密切監察每個公營房屋項目的進度，並每月向房委會轄下建築小組委員會提交進度報告，而建築小組委員會會討論和監察項目進度，並就改善項目提出建議。根據過往紀錄，公營房屋項目未能如期落成的主要原因包括惡劣天氣、承建商的進度、建造業的勞工供應情況、外在因素，以及需要遵從最新的建築規定等。為盡量減少項目出現延誤，當局已採取不同措施，例如要求承建商增加人手和加快施工進度；更頻密地巡視地盤；舉行地盤會議；進行地盤監督和實地檢查等。這些措施有助解決在地盤施工時遇到的挑戰，以期令項目可盡早如期完工。<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> 根據政府在 2020 年 5 月 6 日發出的[新聞公報](#)，房委會已選定"東涌第 99 區公營房屋發展項目"中一幢樓高 12 層的公營房屋住宅大廈，作為"組裝合成"建築法的試點項目。

<sup>7</sup> 政府在 2020 年 2 月 26 日發出的[新聞公報](#)

## 公共租住房屋的輪候時間

14. 委員認為，公屋的平均輪候時間已延長至超過 5 年，並詢問政府當局/房委會可否及可在何時兌現將公屋平均輪候時間維持在 3 年左右的承諾。

15. 政府當局表示，公屋的平均輪候時間受多項因素影響，包括公屋申請人的數目、從租戶收回的單位數目、申請人所選擇的地區，以及可供編配的公屋單位(包括新建及翻新單位)的供應是否與申請人的選擇相符等。即使近年政府及房委會已盡力增加公營房屋供應，公屋供應的增長在未來數年仍未能完全吸納市民對公屋的需求。政府當局認為，要解決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)的供應依然是根本之道。政府會繼續採取各項措施，包括致力增加土地供應及落實長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，以應對低收入家庭的長遠房屋需要。<sup>8</sup>

16. 部分委員對非長者一人申請者輪候公屋的時間有所延長表示關注。關於房委會會否增加將會興建的 1 人/2 人公屋單位數目，以縮短該等申請者的輪候時間，政府當局表示，房委會在決定興建哪些類型的公屋單位時，已考慮多項因素。鑒於整體公屋供應不足，大幅增加某類型單位的數目會減少其他類型單位的供應量，導致其他類型公屋單位的申請人需要輪候更長時間。因此，政府當局/房委會必須平衡整體供求，不能輕易調整新建公屋的單位類型的比例。<sup>9</sup>

## 重建高樓齡公共租住屋邨

17. 委員認為，不少公屋屋邨非常破舊，相關用地的地積比率亦未用盡。委員察悉，在未來 10 年，房委會及房協轄下將有 26 個樓齡達 50 年及以上而尚未有重建時間表的公共租住屋邨，涉及 68 800 個單位<sup>10</sup>，並詢問政府當局會否制訂全面的計劃，列出哪些高樓齡屋邨將會重建，以及開展這些屋邨的重建計劃的時間表。部分委員建議，若現有公屋屋邨有空間可用，房委會應在有關屋邨興建新的房屋大廈，以安置同一屋邨低密度公屋大廈的住戶，使該等舊式大廈的用地可騰出作重建之用。

---

<sup>8</sup> 立法會 [CB\(1\)410/19-20\(01\)](#)號文件

<sup>9</sup> 政府在 2020 年 5 月 20 日發出的 [新聞公報](#)

<sup>10</sup> 立法會 [CB\(1\)278/19-20\(03\)](#)號文件

18. 政府當局表示，2014年公布的長遠房屋策略指出，重建高樓齡公屋屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數目。這難免令房委會在維持平均輪候時間為3年左右的目標方面，承受更大壓力。房委會會基於長遠房屋策略所訂的方向，並根據房委會於2011年制訂的"重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策"下的4項基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別公屋屋邨。房委會在2005年推出全面結構勘察計劃("勘察計劃")，以確定樓齡接近或超過40年的公屋屋邨的結構是否安全，從而評估要持續保留該等屋邨樓宇15年或以上所需進行的修葺工程，以及該等工程的成本效益。房委會現正進行第二輪的勘察計劃。

19. 政府當局進一步表示，過去10年，房委會為15個公屋屋邨進行重建項目，現正進行白田邨(較舊部分)及美東邨(較舊部分)的重建計劃。政府亦於2014年宣布有意重建華富邨。2018年6月，政府宣布將9幅原本擬在未來數年出售的啟德及安達臣道石礦場用地，改撥作公營房屋用途。其中一幅位於啟德的用地會撥予房協，以重建真善美村及作其他安置用途。房協其後可利用真善美村的原址，分階段重建樂民新村。<sup>11</sup>

#### 公共租住房屋單位及綠表置居計劃的供應目標

20. 鑒於本港的失業率可能持續上升，加上經濟可能陷入衰退，委員詢問政府當局/房委會會否集中資源為有需要的住戶興建公屋。部分委員認為，鑒於公眾關注把規劃中的公屋發展項目改成綠置居下出售的單位會令公屋供應減少，政府當局應在公營房屋建設計劃中清楚列出新公屋單位及綠置居單位各自的目標興建量，而非只是在"公屋/綠置居供應"的類別下列出單一供應目標。

21. 政府當局表示，一如長遠房屋策略所述，鑒於資助出售單位作為公屋與私營房屋之間的緩衝，性質獨特，房委會需要維持公屋與資助出售單位之間的互換性，並適時調節兩者的數目，務求更適切地應對市況變動，配合市民的住屋需要。由於綠置居由規劃中的公屋發展項目改成，而其目標群組亦與公屋

---

<sup>11</sup> 政府在2020年6月3日發出的[新聞公報](#)

的目標群組相同，因此採用"公屋/綠置居供應目標"的表述是恰當的。此表述亦充分體現綠置居的"一換一"安排不會減少公屋供應的客觀事實。<sup>12</sup>

### 收回公共租住房屋單位

22. 鑒於已購買綠置居單位的公屋現居租戶會向房委會交回其公屋單位，部分委員詢問房委會需要多少時間翻新現居租戶騰出的公屋單位，以便有關的單位可供編配予公屋申請人。

23. 政府當局表示，房委會在收回空置的公屋單位後，一般會安排進行翻新工程。在翻新工程的訂單發出後，房委會會預先編配單位予公屋申請人。若有關申請人初步接受所編配的公屋單位，有關屋邨辦事處會待翻新工程完成後，盡快邀請申請人辦理入伙手續。為密切監察空置單位的翻新工程能否依時完成，房委會已就此制訂工作流程時間表。房委會亦已制訂工作主要成效指標，指明翻新空置單位平均所需的目標時間應為"不超逾 44 天"。在 2016-2017 年度至 2018-2019 年度這 3 個年度，翻新空置單位平均所需的時間為 42.6 個曆日。房委會會不時檢討流程及工序，以期加快進行空置單位的翻新工程。<sup>13</sup>

### **最新發展**

24. 政府當局將於 2021 年 1 月 14 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2020-2021 年度至 2024-2025 年度公營房屋建設計劃。

### **相關文件**

25. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2021 年 1 月 11 日

---

<sup>12</sup> 據政府當局所述，當公屋租戶購買綠置居單位後，需要交還他們原先居住的公屋單位。這項"一換一"的安排不會減少公屋單位的供應。若綠置居單位的買家為已通過詳細資格審查的公屋申請人，這會更早滿足他們對自置居所的訴求，同時可把公屋資源分配予更有迫切需要的申請人。

<sup>13</sup> 政府在 2020 年 5 月 13 日發出的[新聞公報](#)

香港房屋委員會公共租住房屋/綠表置居計劃單位建屋量  
(2019-2020 – 2023-2024)

(截至 2019 年 9 月的預測)

| 完工年期/<br>區域    | 地區   | 公屋/「綠置居」項目      | 預計建成<br>單位數目 | 各區預計建成<br>單位總數 |
|----------------|------|-----------------|--------------|----------------|
| <b>2019-20</b> |      |                 |              |                |
| 市區             | 觀塘區  | 秀明道             | 300          | 300            |
|                | 深水埗區 | 石硤尾邨第六期         | 1 100        | 3 900          |
|                |      | 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        | 1 800          |
| 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        |                |
|                |      |                 | <b>合共</b>    | <b>13 000</b>  |
| <b>2020-21</b> |      |                 |              |                |
| 市區             | 東區   | 柴灣永泰道           | 800          | 800            |
|                | 觀塘區  | 彩榮路             | 1 100        | 1 100          |
|                | 深水埗區 | 西北九龍填海區6號地盤第二期  | 1 400        | 2 500          |
|                |      | 白田第十一期          | 1 100        |                |
|                | 黃大仙區 | 鑽石山第一期          | 1 000        | 1 000          |
| 新界區            | 大埔區  | 大埔頌雅路東          | 700          | 700            |
|                |      |                 | <b>合共</b>    | <b>6 100</b>   |
| <b>2021-22</b> |      |                 |              |                |
| 市區             | 東區   | 柴灣道#            | 800          | 800            |
|                | 深水埗區 | 西北九龍填海區6號地盤第三期  | 1 000        | 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        | 9 400          |
|                |      | 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        |                |
|                |      |                 | <b>合共</b>    | <b>20 700</b>  |



| 完工年期/<br>區域    | 地區   | 公屋/「綠置居」項目     | 預計建成<br>單位數目 | 各區預計建成<br>單位總數 |
|----------------|------|----------------|--------------|----------------|
| <b>2022-23</b> |      |                |              |                |
| 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          |
|                |      |                | <b>合共</b>    | <b>13 400</b>  |
| <b>2023-24</b> |      |                |              |                |
| 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            |
|                |      |                | <b>合共</b>    | <b>18 400</b>  |
|                |      |                | <b>總數</b>    | <b>71 700</b>  |

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。

#：「綠置居」項目

## 公營房屋建設計劃

## 相關文件一覽表

| 委員會         | 會議日期            | 文件  |
|-------------|-----------------|---|
| 房屋事務<br>委員會 | 2018 年 12 月 3 日 | <p>政府當局就"2018-19 至 2022-23 年度公營房屋建設計劃"提供的文件<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)219/18-19(03)</a>號文件)</p> <p>政府當局就"推展公營房屋發展項目的挑戰和困難"提供的文件<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)219/18-19(04)</a>號文件)</p> <p>會議紀要<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)630/18-19</a> 號文件)</p> <p>補充資料<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)515/18-19(01)</a> 及 <a href="#">CB(1)758/18-19(01)</a>號文件)</p> |
| 房屋事務<br>委員會 | 2019 年 12 月 2 日 | <p>政府當局就"2019-20 至 2023-24 年度公營房屋建設計劃"提供的文件<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)183/19-20(03)</a>號文件)</p> <p>會議紀要<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)544/19-20</a> 號文件)</p> <p>補充資料<br/>(立法會 <a href="#">CB(1)410/19-20(01)</a>號文件)</p>  |