

**房屋單位的供應**

一九九七年四月三日

劉騏嘉  
胡志華  
李敏儀

立法局秘書處  
資料研究及圖書館服務部

香港中區雪廠街11號  
中區政府合署(西座)4樓  
電話：(852) 2869 7735  
圖文傳真：(852) 2525 0990

# 目 錄

## 研究摘要 略語表

<b>第一部 —— 引言</b>	<b>1</b>
背景	1
目標	1
研究方法	2
<b>第二部 —— 房屋單位的供應</b>	<b>3</b>
私營房屋單位的供應	3
公營房屋單位的供應	5
房屋單位供應的預測	12
政府的建屋量指標	12
在一九九六／九七至二零零零／零一年度期間公營房屋 的預計建屋量	12
增加房屋單位的供應	14
確保日後房屋供應的各項措施	14
來自補充房屋用地的房屋單位供應	16
影響未來公營及私營房屋供應的因素	17
<b>第三部 —— 規範程序</b>	<b>19</b>
興建私營及公營房屋的規範程序	19
私營房屋	19
公營房屋	20
在興建房屋單位過程中涉及的政府部門	22
加快興建公營房屋的措施	22
房署及房協的工程受到延誤	23
<b>第四部 —— 分析</b>	<b>25</b>
關注事項	25
土地供應	25
政府訂定的規例與審批程序	25
基建發展	26
發展及建築工程的勞工供應	26
城市規劃政策	26
環保規例	27
其他	27
考慮事項	27
<b>附錄 A</b>	<b>28</b>
<b>參考資料</b>	<b>29</b>

-----  
立法局秘書處歡迎轉載這份研究報告的部分或全文，並歡迎將之譯成其他語文。報告所載資料可隨意複製以供非商業用途，但須註明資料出處為立法局秘書處資料研究及圖書館服務部，並將一份複製文本送交立法局圖書館備存。

## 研究摘要

1. 在一九八七年至一九九六年的十年間，**私營房屋單位**的實際供應量，有六年的時間是低於原先公佈的估計數字。在九十年代，這個問題更趨嚴重。一九九零年、九二至九三年、九五至九六年的私營房屋單位供應量，均低於平均供應量。特別在一九九六年，該年的建屋量只有19,875個，僅及平均建屋量66%，是該十年期間的最低數字。發展商及專業人士均認為低建屋量主要是由於發展過程繁複，以及當局在提供新的基建設施延誤所引致。
2. 一九八五／八六至一九九五／九六年度期間，每年**公營房屋單位**的供應量亦不穩定。房署及房屋協會（房協）均表示，公營房屋供應出現波動，主要受到已平整土地供應量的多寡影響。在**租住公屋**方面，一九九一／九二至一九九五／九六年度期間的總建屋量為104,701個租住單位，僅及一九八五／八六至一九九零／九一年度期間的56%。在一九九五／九六年度內，租住單位的總建屋量為14,828個，僅及一九八八／八九年度的37%。
3. **出售公營房屋單位**每年的供應量亦不穩定。此外，在一九九一／九二至一九九五／九六年度期間，出售公營房屋單位短缺數字達10,166個單位，對房屋委員會(房委)、房署、房協和本地建築商構成壓力；再者，合資格申請人士亦因而須繼續輪候所需單位。
4. 為**增加房屋單位供應**，政府建議增加土地供應和基建設施、精簡及加快政府審批房屋計劃和有關土地買賣的程序、協助市區重建的進行，並注視建造業的應付能力。
5. 為**確保日後的房屋供應**，規劃環境地政科表示，當局已物色足夠土地，以達致每年興建85,000個公營及私營房屋單位的目標建屋量。房屋單位的主要來源，將來自開闢策略性發展區和補充房屋用地。然而，規劃環境地政科並沒有提供詳細資料，說明目前的發展情況。

6. 在私營房屋方面，現時進行一些毋須提交規劃申請的簡單發展工程，**平均籌建時間**為39個月左右。至於需要提交規劃申請或總綱發展藍圖的工程計劃，便需要另外三至十二個月時間。一般來說，公營房屋平均需要62個月的籌建時間——其中25個月用於設計和規劃的工作，37個月用於地盤的實際建築工程上。過去幾年間，由於政府在設計、城市規劃、交通、環境影響和建築等方面實施嚴格規定，因而令私營發展商、房署和房協的**發展工程計劃受到延誤**。
7. 總括來說，發展商及專業人士對現時的房屋發展程序表達了他們**關注的問題**，並如何就增加未來房屋單位供應提出建議。政府或須考慮以下各點：
  - 由於有潛質進行重建的大幅用地已不多，政府應採取所需步驟，增闢足夠用地，供公營部門及私營機構發展房屋；
  - 實施法定規定，訂明有關部門須在指定時間內對建議書作出回應，並設立一中央機關擔任仲裁角色，歸納各部門的不同意見；
  - 確保提供發展房屋計劃所需的基建設施；
  - 注視可能出現建築工人及其他資源不足的問題；
  - 檢討目前住宅區的發展密度的取向；及
  - 在保護環境及建造房屋兩者間取得平衡。
8. 現時**房署**需要25個月時間進行設計及規劃的工作。由於部份建築程序由該署內部處理，而公共屋邨設計一般大致相若，因此規劃的程序應可進一步簡化。

## 略語表

BC	Building covenants	建築規約
BD	Building Department	屋宇署
BP	Building Plan	建築圖則
DDH	Design, Deposition and Height Clause	設計、外觀及高度條款
DLO	District Lands Office	地政處
EMSD	Electrical & Mechanical Services Department	機電工程署
EPD	Environmental Protection Department	環境保護署(環保署)
FFSS	Flats for Sale Scheme	住宅發售計劃
FSD	Fire Services Department	消防署
GEO	Geotechnical Engineering Office	土力工程處
HA	Housing Authority	房屋委員會(房委會)
HB	Housing Branch	房屋科
HD	Housing Department	房屋署(房署)
HKAARECT	Hong Kong Advancement for the Real Estate and Construction Technology	香港房地產建築業協進會
HKIA	Hong Kong Institute of Architects	香港建築師學會
HKIERA	Hong Kong Institute of Real Estate Administration	香港地產行政學會
HKIS	Hong Kong Institute of Surveyors	香港測量師學會
HOS	Home Ownership Scheme	居者有其屋計劃(居屋)
HS	Housing Society	房屋協會(房協)
LegCo	Legislative Council	立法局
LD	Lands Department	地政總署
LTHSR	Long Term Housing Strategy Review	長遠房屋策略檢討
LTO	Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance	業主與租客(綜合)條例

MPL	Master Layout Plan	總綱發展藍圖
NT	New Territories	新界
OP	Occupation Permit	入伙紙
PELB	Planning, Environment and Lands Branch	規劃環境地科
PHDP	Public Housing Development Program	公營房屋發展計劃
PD	Planning Department	規劃署
PRF	Public Rental Flats	租住公屋單位
PSPS	Private Sector Participation Scheme	私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)
REDA	Real Estate Developers Association of Hong Kong	香港地產建設商會
RLS	Research and Library Services Division	資料研究及圖書館服務部(本部)
SCH	Sandwich Class Housing	夾心階層住屋(夾層住屋)
SCHS	Sandwich Class Housing Scheme	夾心階層住屋計劃(夾層住屋計劃)
SGA	Strategic Growth Area	策略性發展區
TD	Transport Department	運輸署
TDD	Territory Development Department	拓展署
TDSR	Territorial Development Strategy Review	全港發展策略檢討
TPB	Town Planning Board	城市規劃委員會(城規會)
TPO	Town Planning Office	地區規劃處
WSD	Water Supplies Department	水務署

# 房屋單位的供應

## 第一部 —— 引言

### 1 背景

1.1 在一九九六年十一月，長遠房屋策略檢討小組委員會要求立法局資料研究及圖書館服務部(本部)就房屋單位及土地的供應進行研究。本研究報告集中討論房屋單位的供應，而土地供應的問題則會在另一份研究報告探討。

### 2 目標

2.1 本報告的目標在於分析房屋單位的供應，以協助議員研究〈長遠房屋策略檢討〉。

2.2 這項研究的範疇是：

1. 檢討在一九八零年代中期至一九九六年之間的私營及公營房屋單位的供應情況，並就這段期間私營及公營房屋單位的估計及每年實際建屋量的差異進行分析；
2. 在一九九七至二零零六年的期間，私營及公營房屋單位的供應量作出推測，並討論政府為確保未來房屋單位供應而採取的措施；
3. 檢討現時興建私營及公營房屋單位的程序，及論述各個階段的情況、所涉及的有關部門及所需時間；及
4. 討論現行發展程序中值得關注的事項，及為改善有關程序進行分析。

### 3 研究方法

3.1 為取得所需資料及統計數字，本部曾翻閱相關文獻如立法局議事錄及立法局文件。此外，本部亦曾與專業人士進行討論，及向以下各機構查詢資料：房屋科、規劃環境地政科、房屋委員會(房委會)、房屋協會(房協)、房屋署(房署)、地政總署、規劃署、香港地產建設商會、香港地產行政學會、香港房地產建築業協進會、香港建築師學會及香港測量師學會。

3.2 這份研究報告是根據以上各資料來源所提供的資料編寫而成。



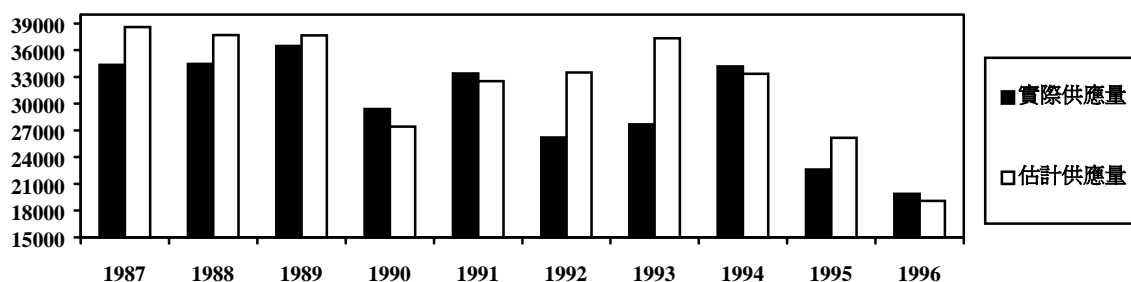
## 第二部 —— 房屋單位的供應

### 4 私營房屋單位的供應

4.1 表1列明一九八七至一九九六年期間私營房屋單位的供應量，及政府根據發展商的建屋計劃和差餉物業估價署的估計數字，並對實際供應量作出比較。

表1：一九八七至一九九六年期間私營房屋單位的實際及估計建屋量

年份	實際供應量 (a)	估計供應量 (b)	差異 (a) - (b)	差異百分比(%) [(a) - (b)] / (a)
1987	34,375	38,600	-4,225	-12.3%
1988	34,470	37,700	-3,230	-9.4%
1989	36,485	37,655	-1,170	-3.2%
1990	29,400	27,415	1,985	+6.8%
1991	33,380	32,545	835	+2.5%
1992	26,222	33,510	-7,288	-27.8%
1993	27,673	37,326	-9,653	-34.9%
1994	34,173	33,361	812	+2.4%
1995	22,621	26,164	-3,543	-15.7%
1996	19,875	19,095	780	+3.9%
1987-96 平均數字	29,867	32,337	-2,470	-8.3%



備註：估計的數據是根據建築發展報表、工程師及發展商圖則及報表、差餉物業估價署的估計數字及／或地盤視察所得的資料，就全港已知的發展工程及重建地盤的情況而計算出來。

資料來源：《香港物業檢討報告》多期  
《香港統計年刊》多期  
《競爭政策研究報告：香港私營住宅物業市場》消費者委員會出版

4.2 在截至一九九六年年底的十年間，有六年私營房屋單位的實際供應量低於原先公布的估計數字。私營房屋單位建屋量不論在升市時或跌市時可出現短缺的情況。私營房屋單位的十年平均建屋量為29,867個單位。不過，在以下的各年度的供應量卻低於平均數字：一九九零年、一九九二至一九九三年、一九九五至一九九六年。值得注意的是，一九九六年的建屋量是該十年內最低的數字，僅為平均數的66%。估計供應量與實際供應量的差異百分比是在+7%及-35%之間。

4.3 私營房屋單位的估計供應量與實際供應量之間所出現的差異，可能會受兩個因素影響。首先，政府可控制出售房屋用地及私營房屋單位的興建程序這兩方面；其次，發展商可決定投入市場發售的房屋單位數目，以及交樓的時間。發展商及專業人士特別指出，繁複的發展閱批過程及延誤，是導致九十年代在估計供應量與實際供應量所出現差異的主要原因。與此同時，發展商亦可能按照他們的商業目標(如不同年度的盈利狀況)及市場價格的變動<sup>1</sup>，調節建屋的速率。

4.4 根據專業人士的意見，一九九六年的建屋量放緩，部份是一九九四至九五年物業價格下挫的反應。另一原因是政府在處理規劃申請及其他行政程序的工作上耗用很多時間所致。現時在發展過程中涉及的政府部門愈來愈多，因而延長了所需時間。此外，一些發展計劃需要倚賴新基建設施的配合，亦會因有關方面提供基建設施出現延誤，阻延了提供新房屋單位的時間。部分專業人士特別指出，運輸基建設施是由運輸署統籌，但該署的工作優先次序不一定與其他部門如地政總署、規劃署及房署等相同。

<sup>1</sup> 本部因時間及資源所限，並未對此項因素進行研究。

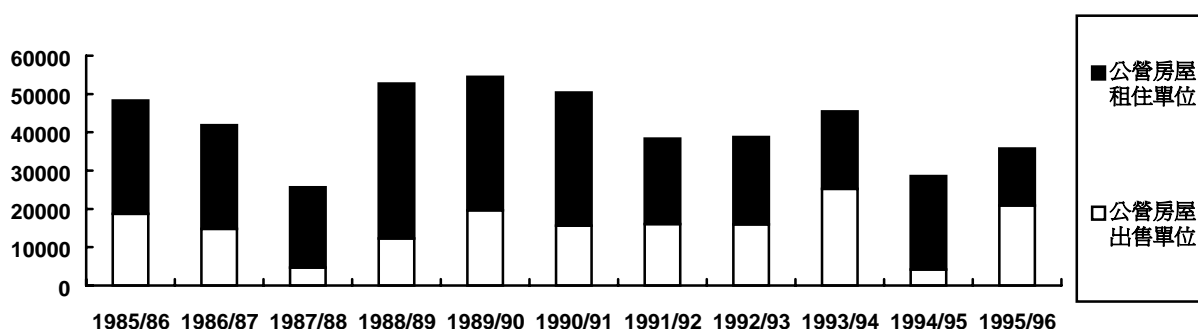
## 5 公營房屋單位的供應

5.1 公營房屋單位的供應每年都會不同(見表2)。房署及房協均表示，公營房屋單位的供應出現波動，主要受已平整土地的多寡影響。此外，公營房屋租住／出售單位的建屋量指標<sup>2</sup>有所轉移，亦是導致公營房屋出售單位建屋量出現較大波動的原因。雖然出現這些因素，政府應保持穩定的公營房屋建屋量，以滿足市民的需要，同時對私營房屋的建屋量起著重要的平衡作用。

**表2：一九八五／八六至一九九五／九六年度(財政年度)期間公營房屋租住／出售單位的供應量**

(單位數目)

年度	公營房屋出售單位	公營房屋租住單位	單位供應量總額
1985/86	18,687	29,605	48,292
1986/87	14,784	27,073	41,857
1987/88	4,639	20,997	25,636
1988/89	12,322	40,368	52,690
1989/90	19,600	34,915	54,515
1990/91	15,612	34,773	50,385
1991/92	16,024	22,307	38,331
1992/93	15,960	22,852	38,812
1993/94	25,212	20,274	45,486
1994/95	4,158	24,440	28,598
1995/96	20,904	14,828	35,732
1985/86-95/96平均數字	15,264	26,585	41,849



資料來源：一九八五／八六至一九九五／九六年度期間每年三月份的〈公營房屋發展計劃〉，以及房署統計組。

<sup>2</sup> 在實施一九八八年長遠房屋策略的建屋量指標前，租住公屋差不多佔公營房屋供應量總額的75%。但自一九九零年代以來，當局興建更多的居者有其屋計劃(居屋)房屋單位，現時居屋單位已約佔公營房屋供應量總額的50%。

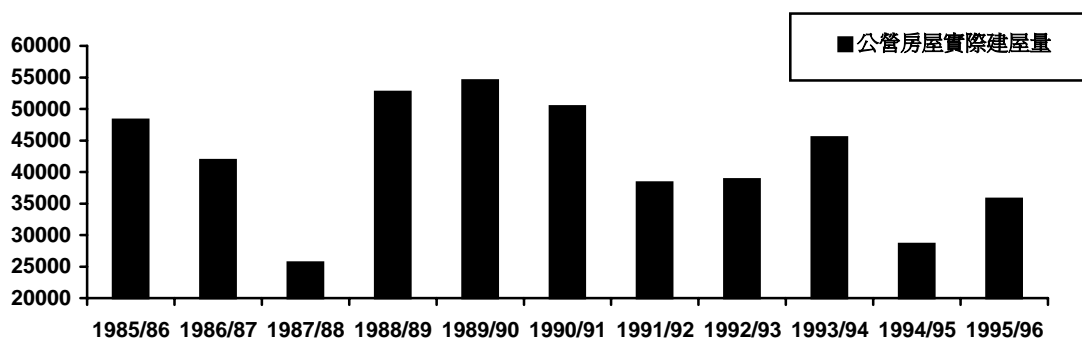
---

5.2 從表3所見，一九八六／八七年度及一九八七／八八年度的建屋量偏低，但其後三年，即在一九八八／八九至一九九零／九一年度期間，每年建屋量均較高，平均達52,530個房屋單位，足以追回該兩年的短缺數字。在第一發展期中，建屋量出現小量盈餘，較指標多出了275個單位。

5.3 不過，在第二發展期卻短缺了8,972個房屋單位。值得注意的是在這期間的總建屋量只有186,959個單位，僅約為第一發展期總建屋量的68%。如上文所述，一九九四／九五及一九九五／九六年度出現的低建屋量，主要是因為在一九九零年代初期已平整土地的供應有限所致。

表3：在一九八五／八六至一九九五／九六年度(財政年度)期間公營房屋實際建屋量與長遠房屋策略建屋量指標的比較

年度	房屋委員會			房屋協會 <sup>(1)</sup>	總數	長遠房屋策略 建屋量指標	差額
	市區 <sup>(2)</sup>	新界 <sup>(2)</sup>	小計				
<b>第一發展期</b>							
1985/86	19,793	28,183	47,976	316	48,292		
1986/87	20,468	21,009	41,477	380	41,857		
1987/88	16,633	7,512	24,145	1,491	25,636		
1988/89	23,642	26,822	50,464	2,226	52,690		
1989/90	21,174	32,082	53,256	1,259	54,515		
1990/91	16,354	31,877	48,231	2,154	50,385		
<b>小計</b>	<b>118,064</b>	<b>147,485</b>	<b>265,549</b>	<b>7,826</b>	<b>273,375</b>	<b>273,100<sup>(3)</sup></b>	<b>275<sup>(5)</sup></b>
<b>第二發展期</b>							
1991/92	17,307	17,581	34,888	3,443	38,331		
1992/93	18,211	19,687	37,898	914	38,812		
1993/94	18,141	26,450	44,591	895	45,486		
1994/95	21,641	6,803	28,444	154	28,598		
1995/96	22,823	11,064	33,887	1,845	35,732		
<b>小計</b>	<b>98,123</b>	<b>81,585</b>	<b>179,708</b>	<b>7,251</b>	<b>186,959</b>	<b>195,931<sup>(4)</sup></b>	<b>-8,972<sup>(6)</sup></b>



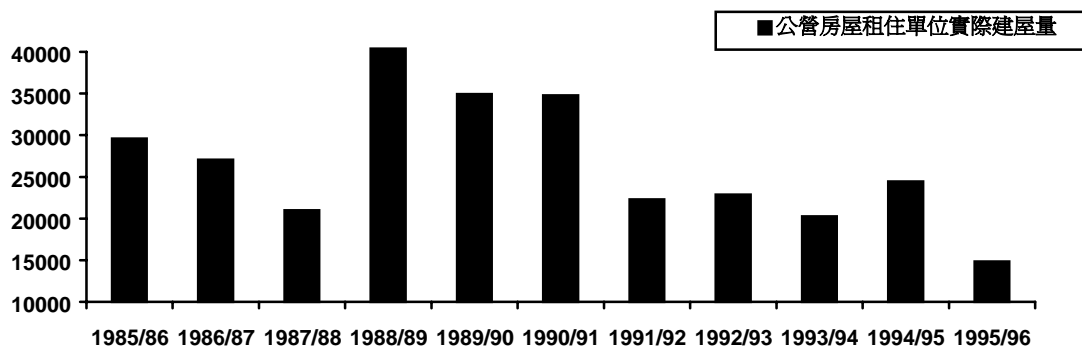
資料來源：一九八五／八六至一九九五／九六年度期間每年三月份的〈公營房屋發展計劃〉，以及房署統計組。

備註：

1. 房屋協會的建屋量未有包括夾心階層住屋(夾層住屋)。各區的分項數字未備。
2. 市區包括港島、九龍、荃灣及葵涌，新界則包括沙田、將軍澳、大埔、粉嶺、屯門、元朗及各離島。
3. 根據一九八七年長遠房屋策略的建屋量指標(包括容差)。
4. 根據最新通過的一九九四年長遠房屋策略建屋量指標，而此一指標已承接較早的發展期(一九八五／八六年度至一九九零／九一年度)的多出／短缺數字。
5. 建屋量的多出／短缺數字已結轉至及反映在一九九一／九二至二零零零／零一年度期間的建屋量的指標中。
6. 截至一九九五／九六年的短缺數字將結轉至下一個發展期，即一九九六／九七至二零零零／零一年度的期間。

表4：在一九八五／八六至一九九五／九六年度(財政年度)期間公營房屋租住單位實際建屋量與長遠房屋策略建屋量指標的比較

年度	房屋委員會			房屋協會 <sup>(1)</sup>	總數	長遠房屋策略建屋量指標	差額
	市區 <sup>(2)</sup>	新界 <sup>(2)</sup>	小計				
<b>第一發展期</b>							
1985/86	10,211	19,175	29,386	219	29,605		
1986/87	8,750	18,323	27,073	0	27,073		
1987/88	13,263	6,728	19,991	1,006	20,997		
1988/89	20,142	19,376	39,518	850	40,368		
1989/90	15,908	18,002	33,910	1,005	34,915		
1990/91	15,384	17,235	32,619	2,154	34,773		
<b>小計</b>	<b>83,658</b>	<b>98,839</b>	<b>182,497</b>	<b>5,234</b>	<b>187,731</b>	未備 <sup>(3)</sup>	
<b>第二發展期</b>							
1991/92	11,827	9,363	21,190	1,117	23,307		
1992/93	10,459	12,117	22,576	276	22,852		
1993/94	12,950	6,898	19,848	426	20,274		
1994/95	19,037	5,403	24,440	0	24,440		
1995/96	11,515	3,044	14,559	269	14,828		
<b>小計</b>	<b>65,788</b>	<b>36,825</b>	<b>102,613</b>	<b>2,088</b>	<b>104,701</b>	<b>103,507<sup>(4)</sup></b>	<b>1,194<sup>(5)</sup></b>



資料來源：一九八五／八六至一九九五／九六年度期間每年三月份的〈公營房屋發展計劃〉，以及房署統計組。

備註：

1. 房屋協會的建屋量未有包括夾層住屋。各區的分項數字未備。
2. 市區包括港島、九龍、荃灣及葵涌，新界則包括沙田、將軍澳、大埔、粉嶺、屯門、元朗及各離島。
3. 〈一九八七年長遠房屋策略檢討〉中並未制訂房屋混合建屋量指標。
4. 根據最新通過的一九九四年長遠房屋策略建屋量指標。
5. 截至一九九五／九六年的盈餘額將結轉至下一個發展期，即一九九六／九七年度至二零零零／零一年度的期間。

---

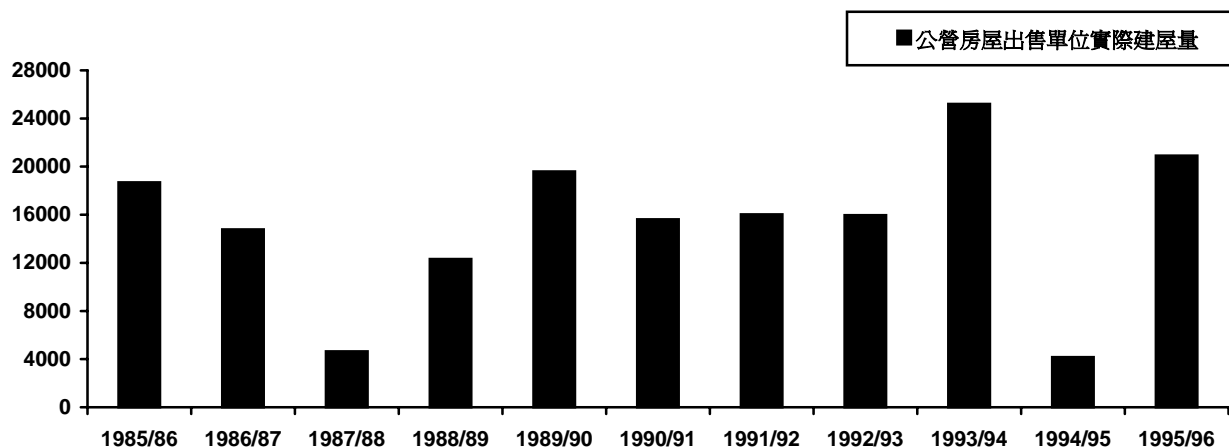
5.4 至於租住公屋，一九九一／九二年度至一九九五／九六年度的總建屋量為104,701個單位，是一九八五／八六年度至一九九零／九一年度總建屋量的56%。一九九五／九六年度的全年總建屋量為14,828個單位，僅為一九八八／八九年度相對數字的37%(請參閱表4)，是整個十年期的最低全年建屋量數字。

5.5 公營房屋出售單位在兩個發展期的每年供應量並不穩定。如表5所示，一九九四／九五年度的建屋量僅為4,158個單位。同時，在第二發展期亦短缺了10,166個公營房屋出售單位。由於短缺數字會結轉至下一個發展期，這會對房委會、房署、房協及本地建築業構成壓力。再者，合資格申請人士亦因而須繼續輪候所需單位。

5.6 房委會及房協均表示公營房屋供應不穩定，主要是因為政府在撥地方面欠穩定所致。此外，所撥出的土地是否可以在指定時間內建屋，是會受環境影響、交通容量及基建工程計劃等因素所限制；除此之外，建屋計劃在取得不同政府部門的審批過程中，往往需時甚久，建屋計劃因而多出現延誤。

表5：在一九八五／八六至一九九五／九六年度(財政年度)期間出售公營房屋的實際建屋量與長遠房屋策略的目標建屋量的比較

年度	房屋委員會					房屋協會 <sup>(1)</sup>	總數	長遠房屋策略目標建屋量	差額
	居屋		私營參建計劃		小計				
	市區 <sup>(2)</sup>	新界 <sup>(2)</sup>	市區 <sup>(2)</sup>	新界 <sup>(2)</sup>					
<b>第一發展期</b>									
1985/96	0	6,688	9,582	2,320	18,590	97	18,687		
1986/87	9,538	0	2,180	2,686	14,404	380	14,784		
1987/88	3,370	0	0	784	4,154	485	4,639		
1988/89	3,500	2,800	0	4,646	10,946	1,376	12,322		
1989/90	2,176	7,872	3,090	6,208	19,346	254	19,600		
1990/91	970	8,832	0	5,810	15,612	0	15,612		
<b>小計</b>	<b>19,554</b>	<b>26,192</b>	<b>14,852</b>	<b>22,454</b>	<b>83,052</b>	<b>2,592</b>	<b>85,644</b>	<b>未備<sup>(3)</sup></b>	
<b>第二發展期</b>									
1991/92	4,206	5,598	1,274	2,620	13,698	2,326	16,024		
1992/93	4,512	6,140	3,240	1,430	15,322	638	15,960		
1993/94	5,191	9,782	0	9,770	24,743	469	25,212		
1994/95	2,604	1,400	0	0	4,004	154	4,158		
1995/96	6,848	8,020	4,460	0	19,328	1,576	20,904		
<b>小計</b>	<b>23,361</b>	<b>30,940</b>	<b>8,974</b>	<b>13,820</b>	<b>77,095</b>	<b>5,163</b>	<b>82,258</b>	<b>92,424<sup>(4)</sup></b>	<b>-10,166<sup>(5)</sup></b>



資料來源：一九八五／八六至一九九五／九六年度期間每年三月份的〈公營房屋發展計劃〉，以及房署統計組。

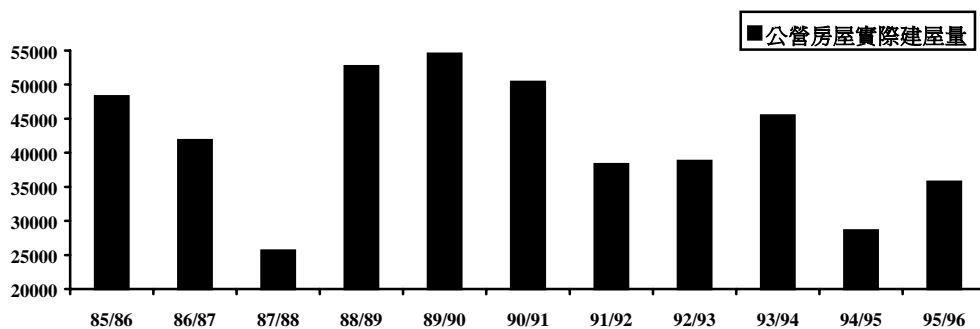
備註：

1. 房屋協會的建屋量未有包括夾心階層房屋。各區的分項數字未備。
2. 市區包括港島、九龍、荃灣及葵涌，新界則包括沙田、將軍澳、大埔、粉嶺、屯門、元朗及各離島。
3. 〈一九八七年長遠房屋策略檢討〉中並未制訂房屋混合建屋量指標。
4. 根據最新通過的一九九四年長遠房屋策略建屋量指標。
5. 截至一九九五／九六年的盈餘額將結轉至下一個發展期，即一九九六／九七年度至二零零零／零一年度的期間。



**表6：一九八五／八六至一九九五／九六年度(財政年度)期間公營房屋的實際建屋量**

年度	房屋委員會	房屋協會 <sup>(1)</sup>	總結
1985/86	47,976	316	<b>48,292</b>
1986/87	41,477	380	<b>41,857</b>
1987/88	24,145	1,491	<b>25,636</b>
1988/89	50,464	2,226	<b>52,690</b>
1989/90	53,256	1,259	<b>54,515</b>
1990/91	48,231	2,154	<b>50,385</b>
1991/92	34,888	3,443	<b>38,331</b>
1992/93	37,898	914	<b>38,812</b>
1993/94	44,591	895	<b>45,486</b>
1994/95	28,444	154	<b>28,598</b>
1995/96	33,887	1,845	<b>35,732</b>
<b>總數</b>	<b>445,257</b>	<b>15,077</b>	<b>460,334</b>



資料來源：一九八五／八六至一九九五／九六年度期間每年三月份的〈公營房屋發展計劃〉，以及房署統計組。

備註：房屋協會的建屋量未有包括夾心階層房屋。各區的分項數字未備。

5.7 表6顯示在一九八五／八六至一九九五／九六年度期間公營房屋的實際建屋量。在這段期間，公營房屋單位的總建屋量為460,334個單位，即每年平均興建41,848個單位。房委會扮演重要角色，在建屋量總額中佔97%。

## 6 房屋單位供應的預測

### 政府的建屋量指標

#### 租住公屋單位

6.1 政府的指標是在一九九五年四月至二零零一年四月的期間，興建141,000個租住公屋單位。在一九九七／九八年度將提供21,500個租住公屋單位。

#### 公營房屋出售單位

6.2 政府的指標是為房委會及房協提供土地，透過居屋、私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)及位宅發售計劃，在二零零一年年底前興建超過150,000個房屋單位。在一九九七／九八年度，在這些計劃之下，預料會有約17,000個房屋單位落成。此外，政府向房協提供土地及貸款，以期在二零零三年底前，在夾層住屋計劃中興建30,000個房屋單位。

6.3 在一九九七／九八年度，將有16,000個資助房屋單位及4,000個夾層住屋計劃單位出售。

#### 私營房屋單位

6.4 政府的指標是在一九九五年四月至二零零一年四月<sup>3</sup>的期間，協助私營機構興建195,000個私營房屋單位。在一九九七／九八年度，將有21,500個私營房屋單位推出。

### 在一九九六／九七至二零零零／零一年度期間公營房屋的預計建屋量

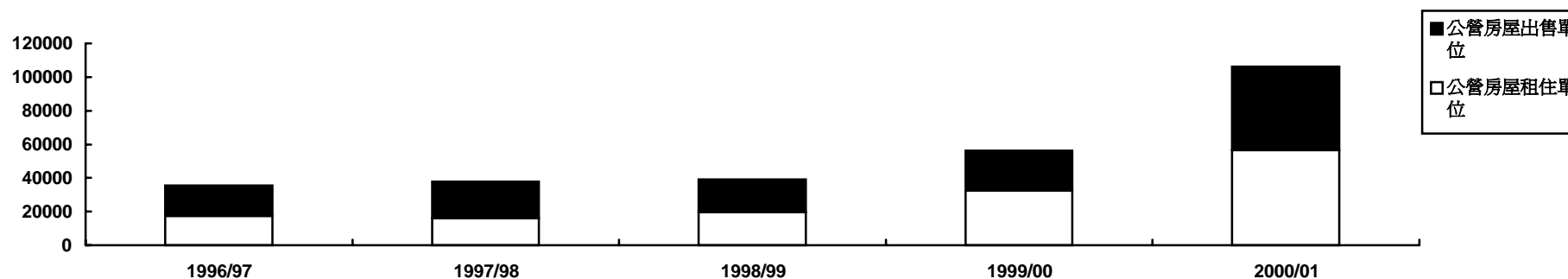
6.5 房署提供一九九六／九七至二零零零／零一年度期間公營房屋的預計建屋量(請參閱表7)。在一九九六／九七至一九九八／九九年度期間，每年的建屋量會穩定在大約37,400個單位。預料每年建屋量數字會上升，在一九九九／二零零零年度可望增至56,275個單位，二零零零／零一年度更會進一步增至106,287個單位(是一九九六／九七年度至一九九八／九九年度期間每年平均建屋量的2.8倍)。

6.6 房署預料在整個發展階期內可興建132,084個租住公屋單位，即平均每年約26,417個單位。至於公營房屋出售單位，總建屋量為142,647個單位，即平均每年28,529個單位。

<sup>3</sup> 地產建設商會指出，由於商業情況不斷改變，因此無法預測每年建屋量的數字。

表7：一九九六／九七至二零零零／零一年度(財政年度)期間公營房屋單位的預計建屋量

年度	房委會								房屋協會			總計	
	租住房屋			居者有其屋計劃		私人機構 參建居屋計劃		小計 (居屋及 私人參 建居屋 計劃)	小計 (房委會)	租住 單位	出售 單位		小計 (房協)
	市區	新界	小計	市區	新界	市區	新界						
1996/97	15,045	1,918	16,963	11,673	1,515	2,340	1,350	16,878	33,841	971	648	1,619	35,460
1997/98	12,528	8,888	21,416	2,912	6,992	0	1,844	11,748	33,164	234	4,314	4,548	37,712
1998/99	16,193	2,929	19,122	2,043	1,920	6,360	9,016	19,339	38,461	0	536	536	38,997
1999/00	17,542	6,255	23,797	1,480	15,400	5,340	9,346	31,566	55,363	0	912	912	56,275
2000/01	37,438	12,143	49,581	22,208	12,792	7,060	14,150	56,210	105,791	0	496	496	106,287
<b>總計</b>	<b>98,746</b>	<b>32,133</b>	<b>130,879</b>	<b>40,316</b>	<b>38,619</b>	<b>21,100</b>	<b>35,706</b>	<b>135,741</b>	<b>266,620</b>	<b>1,205</b>	<b>6,906</b>	<b>8,111</b>	<b>274,731</b>



資料來源：〈公營房屋發展計劃〉(九六年九月)

備註：房屋協會的建屋量並未包括夾層住屋計劃的建屋量。各區的分項數字未備。  
市區所指包括港島、九龍、荃灣和沙田。新界所指包括將軍澳、大埔、粉嶺、屯門、元朗及離島。

### 增加房屋單位的供應

6.7 根據〈長遠房屋策略評議〉諮詢文件所載資料，根據最新的預計房屋需求，一九九五／九六年度至二零零五／零六年度整段預測期內，每年平均需要80,000個新單位：前半期即一九九五／九六年度至二零零零／零一年度的需求量約為85,000個，後半期即二零零零／零一至二零零五／零六年度的需求量則為73,000個單位。

6.8 就一九九五／九六至二零零零／零一年度期間的前半期而言，政府已撥出或物色足夠土地，(按私營機構以往的建屋速度作出估計)，以達致每年興建所公佈的約852,000個公營及私營房屋單位的建屋量指標<sup>4</sup>。

6.9 就二零零零／零一至二零零五／零六年度期間的第二段時期而言，政府為方便進行土地用途規劃，已假設這段期間的新單位需求量為平均每年78,000個。這數字包括的容差約為同期房屋需求量目前所作預測的7%。

6.10 為確保有足夠房屋單位供應，以應付整段預測期的預計需求，政府建議採取以下措施：

1. 增加土地供應和有助發展的基建設施。實際提供用地的時間是一個重要因素，直接影響當局是否能夠確保穩定地提供足夠土地，以滿足市民的房屋需求；
2. 簡化和加快政府審批房屋計劃和有關土地買賣的程序；
3. 協助市區重建工作；及
4. 繼續注視建造業的應付能力，並在適當時候及早採取措施，紓緩可能出現的任何特殊限制。

### 確保日後房屋供應的各項措施

6.11 根據本部接獲的回覆，為應付直至二零零五／零六年度的預計房屋需求，規劃環境地政科採取了以下的措施。

---

<sup>4</sup> 此為平均數字。每年的實際供應量將視乎各項不同因素而略有差異。公營機構方面的建屋量，預料會在這段時期的末段大幅增加。

## 一九九五／九六至二零零零／零一年度期間的房屋供應

6.12 按照一九九六年九月份〈公營房屋發展計劃〉、拓展署的一九九六年發展計劃、機場鐵路發展計劃及假設私營機構會進行的重建計劃資料，當局已物色足夠土地，以達致每年興建85,000個公營及私營房屋單位的建屋量指標。

## 二零零一／零二至二零零五／零六年度期間的房屋供應

6.13 當局為應付估計的390,000個房屋單位的需求量，有下列幾個方法：透過重建工作「重新興建」、在城市圖則上預留用地、開闢策略性發展區和補充房屋用地。

## 來自預留用地及重建現有用地的房屋供應

6.14 當局估計在城市圖則上預留新用地，並在公營機構和私營機構的現有用地進行重建，應有潛力供應約180,000個房屋單位。表8載列了該些預留用地的地理位置分佈點。

**表8：二零零一／零二至二零零五／零六年度(財政年度)期間用作興建房屋的預留用地的地理分佈情況**

區議會	土地面積(公頃)			
	私營房屋	公營房屋	總計	(百分率)%
中西區	1.69	-	1.69	0.9
灣仔區	1.99	-	1.99	1.0
東區	2.2	-	2.2	1.1
南區	0.2	0.92	1.12	0.6
油尖旺區	6.42	-	6.42	3.3
深水埗區	2.62	-	2.62	1.3
九龍城區	3.6	2.20	5.8	2.9
黃大仙區	1.39	2.05	3.44	1.7
觀塘區	0.52	2.72	3.24	1.6
荃灣區	5.02	-	5.02	2.5
屯門區	39.8	-	39.8	20.2
元朗區	6.64	35.29	41.93	21.3
北區	0.61	10.96	11.57	5.9
大埔區	6.52	-	6.52	3.3
西貢區	7.61	-	7.61	3.9
沙田區	29.58	12.44	42.02	21.3
葵青區	5.06	5.60	10.66	5.4
離島區	3.65	-	3.65	1.8
<b>總計</b>	<b>125.12</b>	<b>72.18</b>	<b>197.3</b>	<b>100.0</b>

資料來源：規劃署

---

---

### 來自策略性發展區的房屋單位供應

6.15 〈全港發展策略檢討〉選定了下列幾個策略性發展區，作為中期發展策略的發展部分：

1. 西九龍填海區
2. 啟德至九龍灣(第一及第二期)
3. 青洲填海區
4. 荃灣填海區
5. 中區灣仔填海區
6. 將軍澳(第三期)及擴展區
7. 東涌至大澳(第二、三及四期)
8. 坳頭至錦田
9. 元朗南
10. 白石

6.16 部分策略性發展區已進行了深入的規劃工作及／或工程可行性研究報告，而部分則正在進行發展。

6.17 〈全港發展策略檢討〉經定案後，下列的策略性發展區應可提供165,000個房屋單位，以應付中期房屋需求：

1. 西九龍填海區
2. 啟德至九龍灣(第一及第二期)
3. 將軍澳(第三期)及擴展區
4. 東涌至大澳(第二、三及四期)
5. 坳頭至錦田
6. 元朗南
7. 白石

### 來自補充房屋用地的房屋單位供應

6.18 由於並非所有策略性發展區均可在二零零五／零六年度前發展完成，以達致中期的建屋量指標，當局亦已物色了一些或可用作補充房屋用地的地區，這些房屋用地來自以下類別的地區：

1. 可重新規劃土地用途的用地；
2. 可提升分區用途的用地；
3. 可更為密集地發展的用地；
4. 處於市區邊陲的新房屋用地；及
5. 可用以興建房屋的房委會分層工廠大廈用地。

6.19 上述用地若能通過基建容量及環境影響的評估，或能在中期的時間提供45,000個房屋單位。這些正在研究當中的補充房屋用地一般位於沙田、屯門西、粉嶺西、九龍東、九龍西和香港東等地區。

### 房署

6.20 房署會要求政府提供額外新土地，同時在現有屋邨物色有潛力遷空用作發展的土地和重建現有屋邨；倘獲得各有關部門同意，該署會增加已計劃的工程項目的發展密度。

6.21 能否準時完成各項工程，須視乎多個不同因素，包括建築進度、規劃工作、重新規劃土地用途、能否及時解決環境／交通方面的問題，以及有關用地是否在建築工程開展前已經平整／清拆／收回。房署須監察工程的進展情況，並與其他部門進行磋商，務求能夠依時完成各項有關工程。

### 影響未來公營及私營房屋供應的因素

6.22 市區內只有少數用地可供重建，能夠發展住宅的新用地將來自填海區，例如香港的愛秩序灣、九龍的西九龍及紅磡灣，以及搬遷後的啟德機場現址。至於新界方面的用地，則須先進行地盤平整工程或填海工程，並獲提供基建設施，才可進行發展。

6.23 若新用地或現有用地涉及更改土地用途(例如由工業用地轉為住宅用地)，當局在研究時需要進行各種研究調查，例如在交通、渠務、污水排放及環境影響等方面進行研究，確保擬議的基建設施足夠應付計劃中的人口量，並確保環境問題獲得適當處理。

6.24 市場蓬勃時，發展商會加快進行建築工程。相反，若市況放緩，工程進度或會被拖慢，一九九四年年中至一九九五年年底時的情況便是這樣。

---

---

## 房協

6.25 根據本部所收到的回覆，對房協而言，影響不同類別公營房屋的供應的因素包括：

1. 是否在適當時候獲供應適宜用作發展的用地；
2. 調遷受重建計劃影響的租戶工作(主要指房協自行進行的重建工作)；
3. 有關用地在規劃設計、地形、基建設施的提供等方面受到的限制；
4. 為應付規劃、交通及環境影響等方面的嚴格規定，以及與有關政府部門經常進行磋商和進行詳細研究；
5. 由壓力團體或涉事團體帶動的政治問題；
6. 財政可行性和房協內部是否有財政資源；
7. 對使用者而言有欠靈活的批地條件；
8. 為應付在規劃、交通或其他方面等執行的嚴格新規定(特別是在發展後期才實施者)而需修改設計圖則；
9. 顧問及承建商的表現；及
10. 建造業勞工短缺的情況。



### 第三部分 —— 規範程序

#### 7 興建私營及公營房屋的規範程序

7.1 整個發展過程，由物色用地開始，至進行規劃研究、批地、通過建築圖則，到最後實際興建房屋單位，是一個很長的過程，需要規劃署、地政總署、屋宇署及房署攜手合作。整個過程中，每一個步驟均由其中一個部門負責主導，其他部門就所負責的有關範圍會提供資料。

##### 私營房屋

7.2 對於經由拍賣或招標售出，或經由修訂契約和換地而獲准用作發展住宅的用地，地政總署均會在契約條款中訂定建築規約，規定有關發展計劃須在建築規約指定的限期內竣工。當局視乎發展工程的規模而定出建築規約的限期，一般限期是三至四年，部分規模較大的工程，其限期則為五年。

7.3 發展商須提交以下文件：

1. 按《建築物條例》規定向屋宇署提交總建築圖則，以予審批；及
2. 總綱規劃圖則及景觀建議圖則(倘契約有訂明此項規定)，並按契約規定向地政總署提交總建築圖則。

7.4 地政總署訂有處理這些文件的目標時限：總綱規劃圖則及景觀建議圖則會在12個星期內處理，而總建築圖則會在15個星期內處理。

7.5 香港地產建設商會表示，現時發展一些毋須提交規劃申請的簡單工程，實際約需39個月的時間。這段時間的工作包括：獲得當局審批建築圖則需時五個月(儘管法定時間為60日)、獲得當局審批結構圖則需時三個月、取得動工同意書需時兩個月、建築期27個月、取得入伙紙和消防許可證需時兩個月。工程若需要提交規劃申請或總綱發展藍圖者，則再需要額外三至十二個月時間。有關詳情可參閱附錄A的流程表。

7.6 香港地產建設商會並表示，將來需要用七個月取得環境影響評估報告。而一個專業學會答覆本部查詢時表示，由於環境影響評估條例草案的技術備忘錄仍未定案，現階段難以對該條例草案作詳細評論。在執行有關細節時，應採取較靈活的方法，維持良好的環保標準時，也應方便發展工作。

## 公營房屋

### 房委會

7.7 現時房委會給予公營房屋發展計劃下所有租住房屋和居屋計劃工程的籌建時間，平均為62個月。籌建時間由物色得房屋用地而列入公營房屋發展計劃內起計，至房屋用地的建築工程竣工為止。這62個月期間各個主要階段列述如下(見表9)：

- 設計和規劃工作需要25個月。在這個過程中，屋署須與多個不同政府部門共同合作。其中，規劃署須與房署聯合擬備設計綱要，交由政府審批。然後，房委會和房署要根據有關地區的特定需要，為客戶的綱要作出定案，詳列有關屋邨具備的設施和房屋單位的面積。房署並須與區議會、有關居民團體、環保署、拓展署和規劃署等進行磋商，設計有關屋邨的設計圖則。工程規模較小、複雜程度較低的項目，這個過程可以略為縮短。
- 地盤的實際建築工程需要37個月時間。這過程所需的時間很難再進一步縮短。與此同時，房署須與其他政府部門共同合作，以確保道路和基建設施等工程能夠按時完成。

**表9：興建公營房屋各個主要階段**

		自一九九四年起的籌建時間 (以月計)	一九九四年前的籌建時間 (以月計)
(a)	進行可行性研究和擬備規劃大綱，供政府的規劃及土地發展委員會審批	6	11
(b)	撰備基本藍圖、設計綱要和工程預算，供建築小組委員會審批 <sup>(1)</sup>	6	4
(c)	擬備計劃設計和工程預算，供建築小組委員會審批	6	10
(d)	擬備設計詳圖，供房署的設計詳圖檢討小組審批	3	3
(e)	進行招標，並交由建築小組委員會審批	4	4
(f)	展開建築工程至工程竣工 (包括九個月時間進行打樁，和28個月時間興建一幢41層高的標準和諧式大廈)	37	40
	<b>總計</b>	<b>62</b>	<b>72</b>

資料來源：房署

備註：(1) 此乃房委會的一個內部委員會，成員均為獲政府委任的專家。

7.8 建造租住公屋／居屋住宅大廈所需的詳細工序和時間，約需37個月，詳情如下(見表10)：

表10：興建公營房屋涉及的工作程序詳情和所需時間

程序／活動	所需月數	累積總月數
地基工程： 以另一份合約進行打樁及樁帽工程	9.0	9.0
建築工程：	3.0	12.0
(a) 調動時間 + 建造至地面為止的下層結構工程		
(b) 上層結構 (41 層高)	13.0	25.0
(c) 天花、機房及水箱等	1.6	26.6
(d) 外牆及內部裝修	8.4	35.0
預留予因天氣惡劣以致工程受阻的時間	2.0	37.0
<b>總計</b>		<b>37 + (地盤平整工程 所需時間)</b>

備註：工程計劃的籌建時間，是以建造一幢41層高標準住宅大廈的現行標準為基準。

資料來源：房署

### 房協

7.9 整體來說，房協一般採取的程序可分為：

對外工作：房協跟私營發展商一樣，需要為建造工程辦理所有法定程序和標準程序，例如向當局提交建築圖則和申請入伙紙等。這點是與房委會有所不同的。

內部工作：在建築期間各個階段，有關設計、聘任承建商等的建議，均須在建造過程中同步提交房協轄下各有關小組委員會審批。

7.10 就房協而言，過去十年來興建公營房屋的程序並無明顯轉變。然而，該協會覺得，政府在環境影響、規劃及交通等問題所實施的嚴格規定，很多時會令建築工程需要較長時間。

7.11 如上文所闡述，房協須與私營發展商一樣，遵守同樣的法定管制措施。在房屋工程行動小組<sup>5</sup>協助下，房協可更為快捷暢順地處理各項必須的法定程序。

#### 在興建房屋單位過程中涉及的政府部門

7.12 在興建房屋時，即規劃過程開始以至完成建築為止，當中涉及不少政府部門，這些部門會不時應邀提供意見。在這些部門當中，規劃署、屋宇署、運輸署、拓展署、路政署、土木工程署、渠務署、土力工程處、水務署、地政總署及環境保護署等部門均常常就他們各自負責的相關範疇向有關方面提供徵詢意見。若干地盤需要個別部門進行特別的研究工作，例如有關交通、環境及渠務等評估研究，在這些情況下，有關部門參與工程計劃的時間便會較長。因此，要計算個別部門投入的工作時間會有困難。

#### 加快興建公營房屋的措施

7.13 根據房委會向本部所作回覆，他們已採取下列措施加快推行建造房屋的進度：

1. 鼓勵承建商藉使用機械化方法提高效率；約在十年前要求承建商使用大型鑲板模工；並在建築合約中訂明使用預鑄部件。現時房委會正積極敦促承建商使用預製網格鋼筋。
2. 在一九九零年，本港首次推出新式標準和諧式居屋大廈；這些大廈提高設計上標準化的程度，把所有部件的尺碼標準化，從而使更多部件在品質受到妥善監管的情況下製造，而無須在地盤就地製造。
3. 規定承建商使用預鑄建造方法，以控制住宅大廈的品質及加快住宅建築周期。
4. 繼續改善標準大廈的設計，及在更多大廈的外牆選用油漆工序代替鋪設瓷磚，以縮短項目所需的施工時間。

---

<sup>5</sup> 政府在房屋司之下成立此一小組，以監察、協助及加快興建五百個以上房屋單位的發展計劃項目。

7.14 房署並正進行工作流程改良計劃，包括簡化內部公營房屋發展審批程序，以縮短現時房屋發展計劃的籌建時間。能否成功縮短公營房屋發展計劃整體的籌建時間，將有賴其他部門在審批程序上作出相應更改的配合，例如精簡審批程序或放寬部分規定及標準。

#### 房署及房協的工程受到延誤

7.15 在過去數年中，房署及房協與私營發展商有相同遭遇，同樣在推展發展計劃時遇到不少困難。本文提供某些例子以供參考。

#### 房署

7.16 本港在設計、城市規劃、交通、環保及建築各方面的規定，均會對公營房屋的籌建時間有所影響。房署提供的例子如下：

工程	初擬完工日期	現定完工日期	原因
油塘／高超道邨 ／鯉魚門屋邨地盤	1999/2000	2001/2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需要進行環境影響評估及交通影響評估研究(原區及區域兩方面)。</li> <li>• 西岸公路與地鐵連線的不明朗因素。</li> </ul>
長沙灣	1999/2000	2000/2001	受到基建容量問題的影響，致令規劃大綱的審批受到阻延。
將軍澳第59區第5、6期	1997/1998	1998/1999	受到環保問題(降低噪音措施)影響而需要修訂屋邨設計。
紅磡灣私人參建居屋計劃	1998/1999	1999/2000	受到反對重訂分區用途意見的影響。
粉嶺第49A區	1998/1999	1999/2000	受到維修天然斜坡的責任問題影響。

資料來源：房署

## 房協

7.17 房協遇到困難的例子如下：

工程	阻延時間	原因
龍蟠街	半年	規劃——重訂分區用途受到反對
屯門第4C區	2年	運輸——區議會提出反對
皇后大道中／荷里活道	4年	地盤情況——土力工程問題
西九龍填海區地盤	1年	環保問題
寶石大廈	2年	環保問題
馬鞍山第77區	9個月	環保問題
馬鞍山第86B區	1年半	基建問題
興盛路	半年	受清拆影響人士提出反對

資料來源：房協

---

## 第四部分 —— 分析

### 8 關注事項

#### 土地供應

8.1 土地供應是影響公營及私營房屋供應的主要因素。在八十年代，大多數發展商藉重建大型船塢及貨倉作為市區土地供應的來源，但現時這方面的來源已告減少。此外，大量私營擁有的舊樓均已重建，因此現時的土地供應主要是來自政府官地拍賣及投標，以及把新界的農地轉作房屋用地。現時政府官地拍賣及投標計劃所供應的新闢地區有限，而把土地轉作房屋用地的過程亦被視為緩慢，現時漸見明顯的是，政府將是今後供應土地作房屋發展計劃的主要來源。因此，政府應採取必需步驟，增闢足夠用地，以興建公營及私營房屋。

#### 政府訂定的規例與審批程序

8.2 每項發展計劃均需遵守多個政府部門與機關(即屋宇署、環保署、運輸署、拓展署、建築署、政府產業署等)所訂定的多項規例與規定。有時負責發展工程的個別發展商需同時聯絡很多政府部門，而在這些不同部門(每一個部門有其個別管轄權範圍)之間進行協調工作，當中所需時間頗長。從政府部門及機關取得回應及審批所需的長時間，是一個值得關注的主要問題。政府應考慮立例，規定政府部門須在某一時限內對發展商提交的工程計劃作出回應。屋宇署現已訂有一項法定時限規定，訂明在發展商提交建築圖則後60天內，該署須就有關圖則作出回應。

8.3 有時不同政府部門會在環境保護、城市規劃、運輸等範疇(超過一個部門對該等範疇有管轄權)持不同或相反的意見，要設法使這些部門達致若干程度的共識，可能需要頗長時間及付出極大努力。當部門之間出現意見分歧，最好能由一個中央機構擔當仲裁人的角色。

## 基建發展

8.4 能否迅速提供足夠所需的基建設施，如道路及公共運輸、供水及學校等，是影響公營及私營房屋供應的一項主要因素。這些設施的發展需要一定的時間，而政府亦需要投入足夠的資源以增加土地及房屋單位的供應。特別在一些大型發展計劃及改變土地用途的情況下，往往需要進行道路加寬工程及改善工程；在一些情況，甚至因而需要停止建築發展工程。因此，基建設施的發展應能夠配合增加的土地供應，這是十分重要的。有專業人士建議政府先將基建發展交由發展商提前進行，然後再從公帑中撥出償還成本的款項。如此一來，所需的基建設施便可與房屋發展計劃配合起來。

## 發展及建築工程的勞工供應

8.5 勞工供應及工資成本是影響土地發展計劃的主要因素。在過去幾年，發展及建築工程的勞工供應受到政府推展新機場與有關鐵路系統及快速公路等大型發展工程計劃所影響。倘若政府計劃在中長期增加生產土地及建造房屋，便應首先關注建築勞工及其他資源的供應是否足夠的問題。

8.6 根據〈長遠房屋策略評議諮詢文件〉，以中期而言，政府相信建造業整體上不會出現嚴重的勞工短缺情況，不過，一些個別行業(例如電工技師及批盪技工)則有人手短缺的隱憂，特別是公營房屋的興建工程預計會在一九九八年至二零零一年期間大幅增加。政府承諾會繼續注視情況，如有需要，會諮詢建造業諮詢委員會和建築業訓練局，及早採取措施，紓緩可能出現的任何特殊限制因素。

## 城市規劃政策

8.7 城市規劃是影響房屋發展的一項主要因素。城市規劃影響發展模式及土地用途，因此，妥善及切合時宜的城市規劃工作，對改善本港的土地發展至為重要。嚴格控制發展密度對可發展的樓面面積有所影響。在新界，土地現時的地積比率可低至0.2或0.4，嚴重減少土地供應(實際上應為可發展的樓面面積)<sup>6</sup>。政府如要在二零一一年為八百萬人提供居所，及在該年後為更多人提供居所，便可能需要檢討現時訂定住宅密度的取向。

---

<sup>6</sup> 本部現正就此事項進行研究。



## 環保規例

8.8 政府應在環境保護及興建房屋之間取得平衡，專業人士指出，政府部門與發展商就某些工程計劃的降低噪音措施磋商，以達致協議的過程往往需時頗長。環保署為評估噪音影響所制訂的嚴格要求、標準及方法亦是令人關注的問題。事實上，私營發展商、房委會、房署及房協對此均有同感。正如上文所述，環保因素是令公營房屋計劃受到延誤的一個主要原因。

## 其他

8.9 規劃環境地政科可考慮向市民就策略性發展區及補充房屋用地的現時發展狀況，以及提供這些地區的定期進度報告，以增加其可信性。

8.10 目前房署進行設計及規劃的工作約需時25個月，由於部分建築工程工序可在內部完成，而公共屋邨的設計也相若，因此，有關規劃程序應可進一步簡化。

## 考慮事項

8.11 鑑於建造公營房屋所需時間一般較長，即使現時已物色到新用地作興建公營房屋之用，亦要到二零零一年以後，才能完成建屋工程。為了在二零零一年前增加建屋量，探討在現存計劃內進一步增加建屋量應是可行的措施。倘若政府採取下列措施，發展潛質可能獲得進一步擴展：

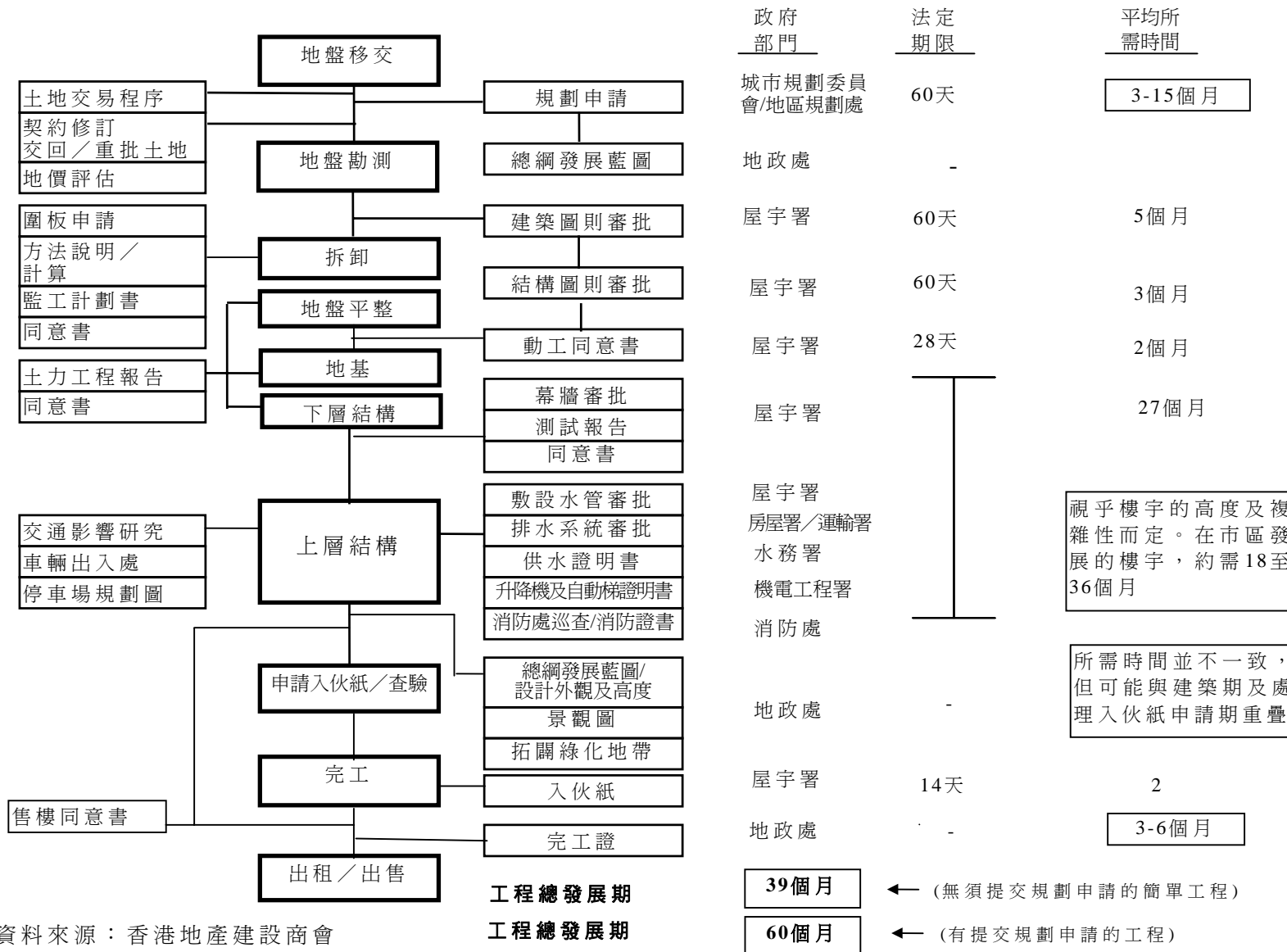
1. 放寬基於規劃及市區設計理由而實施的限制；
2. 在提供運動康樂設施方面，採取較彈性的處理方法；及
3. 消除有關基建容量及環境因素方面的限制。

8.12 除了土地供應外，私營發展商及專業人士均希望政府認真檢討土地發展及興建房屋的過程。此舉應包括重訂分區用途、修訂契約、收回土地以至城市規劃、環境及交通評估等所有範疇。此外，他們又建議政府尋求簡化審批程序及縮短進行各項評估所需時間的方法。

8.13 值得注意的是，發展商與專業人士提出的意見，與政府的意見並未出現重大分歧。他們建議政府實際採取所需行動，履行承諾，以增加未來的房屋供應。

**私營房屋興建程序**

**附錄A**



資料來源：香港地產建設商會

---

**參考資料**

1. 《香港物業檢討報告1996》，差餉物業估價署署長胡道輝著，香港政府差餉物業估價署出版，1996年4月。
2. 《香港統計年刊》，香港政府統計處出版，1996年10月。
3. 《香港統計年刊》，香港政府統計處出版，1993年9月。
4. 《競爭政策研究報告：香港私營住宅物業市場》，消費者委員會出版，1996年7月。
5. 《持恒處變 平穩發展》，香港一九九七至九八財政年度政府財政預算案，財政司動議一九九七年撥款條例草案的演詞，1997年3月12日。
6. 《一九九五至九六年度香港房屋委員會年報》。
7. 《截至1996年3月31日為止的全年帳目及同日的資產負債表》，香港房屋委員會出版。
8. 《演辭匯編》，一九九六年五月二十日至二十三日房屋會議，香港房屋委員會出版。
9. 《香港規劃標準與準則》。
10. 《群策群力 建屋安民 共拓前路 長遠房屋策略評議諮詢文件》，房屋科出版，1997年1月。
11. 《一九九六年全港發展策略檢討綜合技術報告》，香港政府規劃署出版，1996年。
12. 《香港市區重建》，規劃環境地政科出版，1996年6月。
13. 《香港政府政策大綱》，一九九六年施政報告。
14. 《研究現行處理計劃的機制及改善該項機制的建議》，香港地產行政學會出版，1996年12月。