

2016年11月15日會議

討論文件

立法會房屋事務委員會

2016-17至2020-21年度公營房屋建設計劃

目 的

本文件旨在向委員簡報2016-17至2020-21年度香港房屋委員會(房委會)(截至 2016年9月的預測)的公營房屋建設計劃(「建設計劃」)。

背 景

2. 根據《長遠房屋策略2015年周年進度報告》，政府採納460 000個單位作為2016-17至2025-26年度十年期的總房屋供應目標，當中公營房屋供應目標為280 000個單位，包括200 000個公共租住房屋(公屋)單位及80 000個資助出售單位。

2016-17至2020-21年度的公營房屋建設計劃

3. 根據房委會的預測(附件一)，在2016-17至2020-21年度房委會將有合共約91 700個單位落成，包括約70 700個公屋單位(約77%)及約21 000個資助出售單位(約23%)(包括居者有其屋及綠表置居先導計劃)。

4. 附件二列出香港房屋協會(房協)的公營房屋建屋量(附件二的表二)。房委會及房協於2016-17至2020-21年度的總公營房屋建屋量達94 500個單位(附件二的表三)。2016-17至2020-21年度的總公營房屋建屋量、公屋建屋量和資助出售單位建屋量自2012-13、2013-14、2014-15及2015-16起的五年期內都保持穩定增長。然而，2016-17的部分建屋量包括了因勞工短缺及因應水務署自2015年起推行的新檢測要求，而由2015-16年度延至2016-17年度落成的約9 000個單位¹。

房委會的公屋*

5. 房委會由2016-17至2020-21年度內興建的約70 700個公屋單位中，約80%單位位於市區(約49%)及擴展市區(約29%)，餘下的位於新界(約21%)。單位類型方面，約16%為甲類單位(供一/二人居住)、約25%為乙類單位(供二/三人居住)、約35%為丙類單位(供三/四人居住)及約24%為丁類單位(供四/五人居住)(附件三)。

房委會的資助出售單位*

6. 房委會由2016-17至2020-21年度五年期內興建的約21 000個資助出售單位中，約70%單位位於市區(約33%)及擴展市區(約37%)，餘下的位於新界(約28%)及離島(約3%)。

¹ 包括沙田52區第三(第11至14座)(約2 000個單位)及四期(第15至17座)(約2 100個單位)、安達臣道D號地盤(約3 500個單位)、柴灣工廠大廈改建計劃(約200個單位)及前凹頭政府宿舍(約1 200個單位)。

* 由於進位原因，數字相加結果可能不等於100%。

規劃問題及地區諮詢

7. 房屋建屋量的預測受各種不確定因素影響。由於五年期內的項目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如上文第 4 段所述而有所改變。在諮詢及規劃階段中的項目更為不確定，例如有兩個合共約 800 個單位的項目未能納入未來五年的建屋計劃。這兩個項目分別為受相關的分區計劃大綱圖的司法覆核個案²影響的葵青大窩口道第二期；及因應最新規劃要求而需在整體發展內加入一間小學的沙田石門安睦街第一期項目。

8. 至於 2021-22 年度及以後的項目，大部分處於初期規劃及設計階段，並受多項因素影響，例如改變土地用途、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，部分房屋用地亦涉及徵收土地、清拆或重置現有設施。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。

9. 自 2015 年 11 月向委員簡報 2015-16 至 2019-20 年度的建設計劃(文件編號 CB(1) 63/15-16(05))後，我們已就七個新公營房屋項目諮詢區議會(附件四)，涉及約 10 500 個單位，包括西北九龍填海區

² 雖然該司法覆核個案並非針對大窩口道用地，但法院頒布命令暫時擱置提交該分區計劃大綱圖予行政會議批准，直至該司法覆核個案獲得裁決。這宗司法覆核個案延遲了該分區計劃大綱圖的核准，令房委會投標小組委員會在別無選擇的情況下，在 2015 年 5 月取消房委會於 2015 年 3 月發出的有關地基工程招標。由於司法覆核程序以致項目暫時擱置，落成日期現時未能確定。有關法庭聆訊日期有待確定。

一號地盤(東)、近荔景山路、渣華道、東涌第 54 區、鯉魚門第四期、柴灣道及麗祖路。自 2010-11 年度起的六年內，我們已就合共 88 個公營房屋項目諮詢區議會。

未來路向

10. 對政府以至整個社會來說，達至為期十年的公營房屋供應目標無疑是一項艱巨的挑戰。政府會繼續透過採用「多管齊下」的方針，並繼續檢討和改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等以增加短、中及長期房屋土地供應。

11. 房委會及政府部門會繼續緊密聯絡，努力物色適合發展公營房屋的土地，並研究如何善用已物色的土地，以達至公屋供應目標；亦會嘗試精簡所需的規劃及地政程序，並縮短收地及清拆程序。在規劃和基建許可以及不會對環境質素造成不能接受的影響的情況下，房委會會盡量善用每個用地的發展潛力和增加公營房屋的建屋量。

12. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2016 年 11 月

香港房屋委員會(房委會)公共租住房屋(公屋)建屋量 (2016-17 至 2020-21)

(根據 2016 年 9 月公營房屋建設計劃)

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2016-2017				
市區	東區	柴灣工廠大廈改建計劃	200	200
	觀塘區	安達臣道 D 號地盤	3 500	4 300
		安達臣道 E 號地盤第二期	800	
擴展市區	沙田區	沙田第 52 區第三期	2 000	4 100
		沙田第 52 區第四期	2 100	
	離島區	東涌第 56 區	3 600	3 600
新界區	元朗區	前凹頭政府宿舍	1 200	1 200
			合 共	13 300
2017-2018				
市區	東區	連城道	300	300
	觀塘區	安達臣道 A 號地盤	1 500	8 600
		安達臣道 B 號地盤第一期	3 100	
		安達臣道 B 號地盤第二期	2 600	
		安達臣道 C1 號地盤	1 400	
	深水埗區	蘇屋邨第一期	400	2 400
		蘇屋邨第二期	2 000	
擴展市區	葵青區	前葵涌警察宿舍	900	900
新界區	屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤第一期	2 600	4 700
		屯門第 54 區 2 號地盤第二期	2 100	
			合 共	16 800
2018-2019				
市區	觀塘區	東區海底隧道旁地盤第七期	500	800
		秀明道	300	
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 3 號地盤	1 300	7 400
		荔枝角道-東京街第一期	2 500	
		荔枝角道-東京街第二期	1 300	
		石硤尾邨第三期	200	
		石硤尾邨第七期	200	
		蘇屋邨第二期	1 700	
		擴展市區	沙田區	
離島區	東涌第 39 區		3 900	3 900
			合 共	15 100

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2019-2020				
市區	深水埗區	石硤尾邨第六期	1 100	5 000
		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	
		白田第十一期	1 100	
	黃大仙區	東頭邨第八期	1 000	1 700
		黃大仙 豐盛街	800	
擴展市區	沙田區	火炭第一期	4 800	4 800
新界區	北區	彩園路	1 100	2 100
		粉嶺第 49 區	900	
			合 共	13 700
2020-2021				
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	1 400
	黃大仙區	鑽石山第一期	1 000	1 000
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500
新界區	大埔區	大埔 頌雅路東	700	700
	北區	皇后山 第一期	3 800	6 300
		皇后山 第二期	1 200	
		皇后山 第五期	1 300	
			合 共	11 800
			總數	70 700

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。

房委會資助出售房屋建屋量 (2016-17 至 2020-21)

(根據 2016 年 9 月公營房屋建設計劃)

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2016-2017				
市區*	黃大仙區	前新蒲崗分層工廠大廈	857	857
擴展市區*	葵青區	青康路	465	465
	荃灣區	沙嘴道	962	962
	沙田區	沙田第 4C 區,美滿里	216	504
		沙田第 4D 區,碧田街	288	
新界區*	元朗區	宏業西街	229	229
			合共	3 017
2017-2018				
擴展市區*	沙田區	沙田第 31 區,顯田街	248	248
			合共	248
2018-2019				
市區	九龍城區	啓德 1G1(B)地盤	700	1 300
		常樂街	600	
	觀塘區	彩虹 彩興路	1 400	1 400
	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤 第一期	800	800
新界區*	元朗區	屏山 橋昌路東	2 409	2 409
離島區	離島區	銀鑛灣路東	200	700
		銀鑛灣路西	500	
			合共	6 600
2019-2020				
市區	深水埗區	長沙灣副食品批發市場 5 號地盤 第二期	1 700	2 500
		發祥街西	800	
擴展市區	葵青區	德士古道	500	500
	沙田區	馬鞍山 恆健街	700	700
	西貢區	將軍澳第 65C2 區第一期	1 400	1 400
	離島區	東涌第 27 區	1 200	1 200
			合共	6 400

完工年期/ 區域	地區	公屋項目	預計建成 單位數目	各區預計建成 單位總數
2020-2021				
擴展市區	沙田區	坳背灣街	800	1 600
		火炭 禾上墩街	800	
新界區	北區	皇后山 第三期	3 200	3 200
			合共	4 800
			總數	21 000

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。

* 有關資助出售房屋已預售，數字為確實單位數目。

表一：香港房屋委員會（房委會）「公營房屋建設計劃」的建屋量
(2016-17至2020-21年度)

	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	總數
公屋	13 300	16 800	15 100	13 700	11 800	70 700
資助出售房屋	3 000	200	6 600	6 400	4 800	21 000
總數	16 400	17 000	21 700	20 100	16 600	91 700

* 預計完工年份是指最新「公營房屋建設計劃」(截至2016年9月)的建築合約大致完工日期。

表二：香港房屋協會（房協）的公營房屋建屋量
(2016-17至2020-21年度)

	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	總數
公屋	100	-	-	1 000	-	1 100
資助出售房屋	-	-	1 000	600	-	1 600
總數	100	-	1 000	1 600	-	2 700

表三：不同年度的五年期公營房屋建屋量（房委會及房協）

「公營房屋 建設計劃」	房委會建屋量 (公屋 + 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 + 資助出售 房屋)
2012-13 至 2016-17	67 700 (64 700 + 3 000)	1 100 (100 + 1 000)	68 900 (64 900 + 4 000)
2013-14 至 2017-18	71 600 (68 400 + 3 300)	1 100 (100 + 1 000)	72 800 (68 500 + 4 300)
2014-15 至 2018-19	79 300 (69 400 + 9 800)	2 100 (100 + 2 000)	81 400 (69 600 + 11 800)
2015-16 至 2019-20	89 400 (73 200 + 16 200)	3 700 (1 100 + 2 600)	93 100 (74 300 + 18 800)
2016-17 至 2020-21	91 700 (70 700 + 21 000)	2 700 (1 100 + 1 600)	94 500 (71 800 + 22 600)

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。

按單位類型劃分的香港房屋委員會公共租住房屋單位數目 (2016-17 至 2020-21)

(根據 2016 年 9 月公營房屋建設計劃)

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
2016-2017					
市區	600	900	2 500	500	
擴展市區	1 800	1 200	3 900	700	
新界區	200	300	500	200	
合共	2 600	2 400	6 900	1 400	13 300
2017-2018					
市區	1 900	2 400	3 500	3 500	
擴展市區	100	300	200	200	
新界區	800	1 100	1 200	1 600	
合共	2 700	3 800	4 900	5 300	16 800
2018-2019					
市區	1 600	1 500	2 700	2 400	
擴展市區	900	1 700	2 000	2 300	
合共	2 500	3 200	4 700	4 700	15 100
2019-2020					
市區	800	1 200	2 800	1 900	
擴展市區	900	1 600	1 300	1 000	
新界區	300	700	800	300	
合共	2 000	3 500	4 900	3 300	13 700
2020-2021					
市區	400	1 800	1 300	800	
擴展市區	100	200	100	100	
新界區	900	2 700	1 800	1 600	
合共	1 400	4 700	3 200	2 500	11 800
2016-2017 至 2020-2021 總數	11 300 (16%)	17 600 (25%)	24 700 (35%)	17 200 (24%)	70 700 (100%)

註: 於詳細設計階段時, 實際單位數目或會稍作修改。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。

附件四

自 2015 年 11 月香港房屋委員會曾諮詢區議會的公營房屋發展項目
(截至 2016 年 10 月)

區議會	項目位置	預計建成單位數目 (約數)
深水埗	西北九龍填海區1號地盤(東)	2 400
葵青	近荔景山路	500
	麗祖路	800
東區	北角渣華道(居屋)	200
	柴灣柴灣道	800
離島	東涌第54區(居屋)	3 300
觀塘	鯉魚門第四期	2 400
總數		10 500 (7個項目)

註: 根據當時諮詢區議會的單位數目。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。