

2020年12月7日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

2020-21至2024-25年度公營房屋建設計劃

目的

本文件旨在向委員簡報2020-21至2024-25年度的公營房屋建設計劃（建設計劃）（截至2020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》（《長策》）2019年周年進度報告公布的推算，2020-21至2029-30年度十年期的總房屋供應目標為430 000個單位。按公私營房屋供應70:30比例，公營房屋供應目標為301 000個單位，包括210 000個公共租住房屋（公屋）／綠表置居計劃（「綠置居」）單位及91 000個其他資助出售單位（按70:30比例分配）。按《長策》2018年及2019年的周年進度報告，預計十年期所欠缺的公營房屋供應數目有所下降。

3. 按稍後發表的《長策》2020年周年進度報告，政府已全數覓得330公頃土地興建316 000個公營房屋單位，足以滿足未來十年（即2021-22至2030-31年）約301 000個公營房屋單位的需求，供應主要來自東涌填海、古洞北／粉嶺北和洪水橋／厦村等新發展區的農地和棕地、多幅改劃作公營房屋的用地、九幅分別位於啟德和安達臣道石礦場改撥為發展公營房屋的用地、粉嶺高爾夫球場部分用地，以及多幅完成檢視具房屋發展潛力的棕地羣。

2020-21至2024-25年度的建設計劃

4. 根據香港房屋委員會（房委會）2020年9月的預測，在2020-21至2024-25年度的五年期內，房委會預計將有合共約95 200個單位落成，包括約67 100個公屋／「綠置居」單位（佔約71%），及約28 100個其他資助出售單位（佔約29%），有關建屋量載於附件一；而公屋／「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26%位於擴展市區，及約47%位於新界區。其他資助出售單位方面，約23%位於市區，約54%位於擴展市區，及約23%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3 400個公屋單位及約2 800個資助出售單位(附件三的表二)，預計房委會和房協於2020-21至2024-25年度的五年期內的公營房屋總建屋量合共約為101 300個單位，當中包括約70 500個公屋／「綠置居」單位和約30 800個其他資助出售單位(附件三的表三)。

2025-26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2020-21至2024-25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¹。在諮詢及規劃階段中的項目則更為不確定。房屋署繼續密切監察每個項目的進度，作定期檢討，並每月向房委會建築小組委員會提交進度報告，以供討論、監察及提供改善項目進度的意見。

8. 至於2025-26年度及之後落成的公營房屋項目，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間諮詢有關持份者。於2019年10月至2020年9月間，房委會已就九個新公營房屋項目諮詢區議會(附件四)。

¹ 涉及合約工期延遲而未能於2019-20年度落成的公營房屋項目包括白田第七及八期(共涉及約2 000個公屋單位)。

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幅具短中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，惟有關土地大部份均非「熟地」，除規劃及諮詢外，按各地塊情況，或需經過法定規劃、收地及清拆、重置受影響設施、地盤平整及提供基建等程序，才能作建屋之用。政府正在全力推進這方面的工作。截至2020年9月，139幅用地已完成改劃或撥作房屋發展，可供興建約198 100個單位，當中154 400個為公營房屋單位（佔約78%）。

10. 房委會在過往十年（2010-11至2019-20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」。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，並需面對上文提及的各項挑戰。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、不可預測的地盤限制等因素，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. 政府會繼續落實《長策》、完善房屋階梯、增加房屋供應及有效運用公營房屋資源，務求協助更多香港家庭達到安居目標。政府會繼續致力透過以下一系列措施，增加短、中及長期的公營房屋土地供應。

增加土地供應的措施

12. 行政長官在《2020年施政報告》中宣布了一系列增加土地供應的新措施及交代現有措施的最新發展，例如加緊落實北環線鐵路項目，配合古洞北新發展區公營房屋入伙，以及帶動新田、牛潭尾及凹頭一帶的發展；在港鐵小蠔灣車廠用地上蓋發展並提供約20 000個單位（當中約一半是資助出售房屋單位）；收回及邀請房協負責執行重建三個位於茶果嶺、牛池灣和竹園聯合村的市區寮屋區（合共提供約6 300個公營房屋單位）；檢視已規劃作高密度房屋發展而未有確切發展計劃的私人土地，預計於2020年年底前完成評估當中哪些用地適合作公營房屋發展。

13. 此外，政府已於2020年5月推出為期三年的「土地共享先導計劃」，在這計劃下，發展的土地最少七成的新增住用總樓面面積須撥作公營房屋或「港人首次置業」發展；並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公營房屋供應。

14. 政府已於2018年改撥九幅位於啟德發展區及安達臣道石礦場的私營房屋用地作公營房屋發展，提供約11 000個單位，當中4 800個單位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進一步提升一成至增加最多三成，以地盡其用，盡量增加短中期的公營房屋單位供應。

善用現有土地資源

15. 為善用已物色及現有的公營房屋用地，房委會亦會檢視公共屋邨內或鄰近的空置土地、空置校舍用地、公共運輸交匯處、及未被善用的政府、機構或社區設施用地等在可行的情況下作加建發展。加建發展模式既可善用現有屋邨及鄰近土地之發展潛力，亦提供機會一併探討優化所在屋邨設施的可行性。過去五年，房委會透過加建發展提供約3 600個²公營房屋單位，而未來五年的公營房屋供應中亦包括了約7 600個³經加建發展而提供的單位。房委會會繼續這方面的工作。

16. 房委會已對石籬中轉房屋的樓宇狀況作全面結構勘察，認為繼續保存到超逾2022年並不符合成本效益。房委會轄下策劃小組委員會已決定於2022年年底清空石籬中轉屋，並聯同毗鄰的前小學用地作公營房屋發展；估計可於2028年完成重建。如獲放寬有關規劃限制，預計可提供約1 600個單位。

² 過去五年已落成的加建發展項目包括位於長青邨的青俊苑、美田邨的美盈苑、油麗邨的信麗樓、秀茂坪邨的秀潤樓、大窩口邨的尚文苑、富山邨的富暉樓及漁灣邨的漁進樓。

³ 將於未來五年落成的加建發展項目包括位於彩福邨的彩榮路項目、荔景邨的近荔景山路項目、麗瑤邨的麗祖路項目、長青邨的青康路北(第一及二期)項目、清河邨的粉嶺第36區(第四期)項目、良景邨的屯門第29區(西)項目及欣安邨的恆泰路(第二期)項目。

17. 此外，就去年《施政報告》提出研究重建房委會旗下六個工廠大廈為公營房屋，房委會的初步研究結果顯示，其中三幅用地可用作發展公營房屋。房委會預計於2021年第一季完成所需研究，隨後會根據《城市規劃條例》進行改劃土地程序，估計可於2031年提供合共超過3 000個公營房屋單位。

改善建屋技術及流程

18. 為了善用資源，以應付龐大公營房屋建造量，房委會一直嘗試利用嶄新建造技術及科技，改善建屋流程及提高工地生產力。例如使用預製組件建築法，範圍由早期使用的平面預製組件如外牆，到近年的立體預製組件，包括立體預製浴室、廚房等。為了進一步提高工地生產力，房委會已於標準樓層室內及走廊地方應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。

19. 為了在大規模應用前確定「組裝合成」建築法比起在過去數十年已在公屋項目中廣泛採用的預製混凝土組件上有優勢，房委會已選定在「東涌第99區公營房屋發展項目」中的一幢12層高包括240個單位的住宅大廈為「組裝合成」建築法的先導項目，預計於2021年開展，並於2024年完成。此外，一個旨在測試使用「組裝合成」的構件式單位預製組件在製造、安裝及關鍵接駁位可建造性的搭建試驗已於2020第三季動工，預計於今年年底完工。搭建試驗的結果將會納入「組裝合成」建築法先導項目的法定設計圖則及標書中。

20. 另外，房委會透過各種新科技精簡工地的通訊和工作流程，例如利用手機程式對新發展項目進行工地監管，改善工作效率及工地安全。最近，房委會亦透過改善採購政策以鼓勵在公營房屋建造過程中應用機器人技術，進一步提升品質和生產力。

21. 房委會會繼續透過採用預製組件技術、探討「組裝合成」建築法及減少工地內工序等方法，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「建造業合作培訓計劃」，以減輕人手短缺所帶來的影響。

22. 房委會亦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。房委會亦會在規劃條件和基建配套許可及不會對環境質素造成難以接受的影響的情況下，向城市規劃委員會提交規劃申請，以放寬公營房屋用地的地積比率及建築物高度限制，增加公營房屋的建屋量。有關技術要求需視乎每個地盤的不同情況，難度不一，房委會會繼續採用各種方法克服困難，以增加房屋供應。

23. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2020年12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（2020-21至2024-25年度）
（根據2020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
2020-21				
市區	東區	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 號地盤第一期	900	5 400
		西北九龍填海區 6 號地盤第二期	1 400	
		白田第七期	1 000	
		白田第八期	1 000	
白田第十一期	1 100			
新界區	大埔區	頌雅路東	700	700
			合共	8 000
2021-22				
市區	東區	柴灣道#*	828	828
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000	1 000
	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	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	
			合共	21 700
2022-23				
擴展市區	葵青區	青鴻路#*	2 868	3 700
		麗祖路	800	
新界區	大埔區	大埔第 9 區	6 700	6 700
			合共	10 400

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
2023-24				
市區	觀塘區	鯉魚門第四期	1 000	1 000
	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	青康路北第一期	900	1 500
		青康路北第二期	600	
	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	顯發里	1 000	2 600
		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	18 900
2024-25				
市區	觀塘區	鯉魚門第四期	1 000	1 000
	深水埗區	西北九龍填海區 1 號地盤 (東)	2 600	2 600
擴展市區	沙田區	恆泰路第二期	1 900	1 900
新界區	屯門區	業旺路第二期	2 700	2 700
			合共	8 100
			總數	67 100

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。

「綠置居」項目

* 有關項目已售或已預售，數字為確實單位數目。

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
2020-21				
市區	深水埗區	發祥街西*	814	814
擴展市區	沙田區	坳背灣街*	830	1 565
		恆健街*	735	
	西貢區	將軍澳第 65C2 區第一期*	1 395	1 395
	離島區	東涌第 27 區*	1 226	1 226
			合共	5 000
2021-22				
擴展市區	離島區	東涌第 54 區	3 300	3 300
新界區	北區	皇后山第三期*	3 222	3 222
			合共	6 500
2022-23				
市區	黃大仙區	鑽石山第三期*	940	940
擴展市區	沙田區	馬鞍山路*	2 079	2 600
		安睦街第一期	500	
			合共	3 600
2023-24				
市區	東區	渣華道	200	200
	九龍城區	高山道	500	2 300
		啓德 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
		昭信路	600	
			合共	5 100
2024-25				
市區	九龍城區	啓德 2B6 號地盤	2 000	2 000
擴展市區	西貢區	安達臣道石礦場 R2-5 號地盤	1 100	2 500
		安達臣道石礦場 R2-8 號地盤	1 400	
新界區	屯門區	恆富街	500	500
	元朗區	朗邊第一期	2 800	2 800
			合共	7 900
			總數	28 100

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。

* 有關項目已售或已預售，數字為確實單位數目。

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(2020-21至2024-25年度)
(根據2020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
2020-21					
市區	800	2 000	2 800	1 800	8 000
新界區	100	300	200	0	
合共	900	2 300	3 000	1 800	
2021-22					
市區 #1	300	1 500	900	200	21 700
擴展市區	0	300	200	0	
新界區	3 300	6 200	5 200	3 600	
合共	3 600	7 900	6 400	3 800	
2022-23					
擴展市區 #2	700	1 700	800	600	10 400
新界區	1 200	2 800	1 400	1 300	
合共	1 900	4 500	2 100	1 900	
2023-24					
市區	500	1 500	1 000	1 000	18 900
擴展市區	1 300	3 700	3 900	2 500	
新界區	500	1 600	900	300	
合共	2 400	6 800	5 900	3 800	
2024-25					
市區	400	1 200	1 500	400	8 100
擴展市區	300	800	500	300	
新界區	200	1 300	900	300	
合共	1 000	3 200	2 900	1 100	
2020-21 至 2024-25 總數	9 700 (15%)	24 700 (37%)	20 300 (30%)	12 400 (18%)	67 100 (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
（2020-2021至2024-25年度）
（根據2020年9月的預測）

表一：房委會「房屋建設計劃」的建屋量（2020-21至2024-25年度）

	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	總數
公屋／「綠置居」	8 000	21 700	10 400	18 900	8 100	67 100
其他資助出售房屋	5 000	6 500	3 600	5 100	7 900	28 100
總數	13 000	28 200	13 900	24 000	16 000	95 200

表二：房協的公營房屋建屋量（2020-21至2024-25年度）

	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	總數
公屋	1 000	-	300	1 400	700	3 400
資助出售房屋	-	-	-	700	2 100	2 800
總數	1 000	-	300	2 100	2 800	6 200

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）
2016-17 至 2020-21	80 800 (63 000 + 17 800)	2 700 (1 100 + 1 600)	83 600 (64 100 + 19 500)
2017-18 至 2021-22	94 800 (73 400 + 21 300)	2 600 (1 000 + 1 600)	97 400 (74 400 + 23 000)
2018-19 至 2022-23	95 100 (70 400 + 24 700)	2 900 (1 300 + 1 600)	98 000 (71 700 + 26 300)
2019-20 至 2023-24	92 200 (69 100 + 23 200)	5 000 (2 700 + 2 300)	97 300 (71 800 + 25 500)
2020-21 至 2024-25	95 200 (67 100 + 28 100)	6 200 (3 400 + 2 800)	101 300 (70 500 + 30 800)

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。

2019年10月至2020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）
離島	東涌第103區及東涌第109區	3 200 個
黃大仙	美東邨重建	2 800 個
元朗	錦上路第1、4A及6號地盤	9 000 個
觀塘	德田街及平田街	900 個
屯門	屯興路以東	2 700 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。