

團結香港基金就《元朗橫洲公共房屋發展計劃》的意見

於2016年11月29日向立法會房屋事務委員會與

發展事務委員會聯席會議提交

(1.) 未來公營房屋供應仍大幅落後

團結香港基金（基金會）對未來公營房屋供應深感憂慮。事實上，按照基金會估算，預計2016年2020年只有約10萬個公營房屋（出租公屋及資助出售房屋）單位落成，與相應的房屋供應目標，即五年間共興建14萬個公營房屋單位，落差超過三成。這顯示未來公營房屋供應仍難以滿足新增需求，更遑論追回近年的供應短缺。

(2.) 《元朗橫洲公共房屋發展計劃》成功與否，茲事體大

整個橫洲項目規模甚大（涉及1.7萬單位），在計劃中的公營房屋項目中，至關重要。另外，在2006年至2015年，公營房屋的年均落成量只有約1.4萬個，未來五年雖然增加，但仍只有約2萬個，橫洲項目幾乎等於一年的公營房屋供應。項目成功與否，絕對影響深遠。

(3.) 房屋短缺嚴重，力求項目盡快上馬

鑑於公營房屋供應短缺嚴重，政府必須盡用每一吋可用土地。中期而言，三期合計總規模達1.7萬個單位的橫洲項目，絕對是「一個都不能少」。考慮到不同期數的發展限制，優先發展第一期可以理解，實不應該讓第一期4,000個單位的發展，被第二、三期的爭拗拖累。

(4.) 全港各區「別在我後院」情況普遍

宏觀來看，很多公營房屋項目在地區層面上遭受巨大反對阻力，例如前元朗邨重建、東涌第56區等，使公營項目遭縮小或拖延（見附表一）。若每區都要求「別在我後園」（Not In My Backyard），然後指出另一區的某些土地可供發展（然後另一區亦當然可以用同樣理由反對），對於正輪候公屋的基層家庭實無幫助。

事實上，劏房數目由2013年6.7萬個（共17萬居民），大增三分之一到2015年的8.9萬個（共20萬居民）。一般家庭申請人的平均輪候時間由2007年的1.8年，大增1.5倍至2016年的4.5年。基金會認為，要實實在在地改善基層家庭的居住環境，提供充足的公營房屋供應已經是刻不容緩。我們盼望，各位議員和居民在爭取自己合法合理權益的同時，也能念及居於80呎劏房的一家四口，那個在廁所旁洗菜切肉的媽媽、那對在「碌架床」上架溫習的孩子。

(5.) 長期缺乏大型土地發展項目，影響深遠

今天房屋嚴重短缺的困境，源自於本港已於過去多年未見大型土地發展項目落成，對上一個新市鎮已經是2000年落成的東涌。過去十年，土地開發步伐大幅減慢，填海工程接近停頓。偏偏造地需時，政府為增加土地供應，只能依賴土地改劃等短期措施，但改劃土地往往遭地區強烈反對，進度相當緩慢，以致房屋供應未能達標。

鑑於2000年代停止造地，致令今天樓價、租金高企，傷害經濟發展，令百業受害，我們建議政府把握剛開始諮詢的《跨越2030》規劃大綱，提出更大規模、更具遠見的土地發展計劃，並盡早着手建立土地儲備，應付未來發展需要。

團結香港基金
政策研究院
2016年11月

附表一：選定地區強烈反對的公屋項目

地區／公營房屋項目	公屋單位數目	地區意見	影響
東涌第56區／迎東邨	約3,600	<ul style="list-style-type: none"> 區議會反對，指區內交通不便、配套不足，擔憂屏風效應 有議員強烈表示較宜發展私人屋苑 私樓居民反對公屋項目 	<ul style="list-style-type: none"> 2009年2月諮詢區議會：樓高49層 2011年8月修訂方案：樓高41層 2012年5月動工，預計2016年落成
黃大仙／前大磡村	4,050	<ul style="list-style-type: none"> 有區議員反對，指會遮擋附近樓宇景觀，及造成屏風效應 質疑當區未必有足夠交通及設施配套 	<ul style="list-style-type: none"> 2013年9月諮詢區議會：12幢大廈 2016年2月修訂方案：7幢大廈 2016年動工，預計2020/21年落成
元朗／前元朗邨重建	438	<ul style="list-style-type: none"> 元朗區議會一致通過，強烈反對重建為高密度公共房屋，要求發展為酒店及寫字樓 	<ul style="list-style-type: none"> 2006年9月方案：約2,000個單位 2011年2月修訂方案：地皮一分為二，公屋減少至438個單位 2011年動工，2016年9月入伙
葵青／前葵涌警察宿舍重建	866	<ul style="list-style-type: none"> 葵青區議會通過兩項動議，反對項目，指休憩設施、社區設施及交通配套不足 附近私人屋苑絕大多數居民反對 	<ul style="list-style-type: none"> 2009年5月方案：約1,000個單位 2011年1月修訂方案：820個單位 預計2017年落成
九龍城／何文田南第二期	約600 (居屋)	<ul style="list-style-type: none"> 附近公共屋邨居民：九成反對公屋計劃 有區議員表示，從港島區回望紅磡一帶，先入眼簾的是幾個私人屋苑，公屋會令感覺不協調 	<ul style="list-style-type: none"> 2006年4月方案：約800個公屋單位 2012年11月修訂方案：約600個居屋單位
西北九龍填海區第六號地盤	3,300	<ul style="list-style-type: none"> 區議員一致反對公屋計劃，擔心造成屏風效應，要求改為發展成社區設施 	<ul style="list-style-type: none"> 2009年方案：預計全部工程將於2019年竣工 2016年3月公營房屋建設計劃：預期第一期900個單位在2019/20年落成

資料來源： 規劃署、各區區議會、審計署、立法會、綜合報章報導。