

# 推動 公屋重建 研究報告



香港經濟民生聯盟  
Business and Professionals  
Alliance for Hong Kong



# 推動公屋重建研究報告

## 香港經濟民生聯盟

2019年9月

### 提要：

香港公屋供應嚴重短缺，未來數年公屋及「綠置居」預測建屋量，與《長遠房屋策略》目標相距甚遠，公屋一般申請者需 5.4 年才可上樓，距「3 年目標」甚遠。香港覓地興建公屋不易，通過推動舊公屋重建而增加大量單位，是可行辦法。未有重建計劃的 19 條舊屋邨，具有很大的重建潛力，估算重建後可提供多達 200,000 個單位，比原本單位數目多出約 135,000 個單位，增幅達 205%，不但可達到《長策》的建屋目標，更可滿足現時最少一半輪候冊上的申請。然而，政府對於公屋重建的取態趨於保守，認為重建在增加供應方面只能扮演輔助角色，大規模重建並不可取。

經民聯認為政府應該調整對公屋重建的取態和策略，在難有大量土地的情況下，通過公屋重建增加大量公屋供應，並解決舊公屋日久失修衍生的環境安全問題。對此，經民聯有以下建議：

- 1、在新一份《施政報告》中推出大型公屋重建計劃。
- 2、重啟「整體重建計劃」，房委會應每年制訂重建推展計劃。
- 3、撥款設立公屋重建基金，用作應付重建及安置等龐大開支。
- 4、盡用地積比及放寬高度限制，以提供盡量多的公屋單位。
- 5、落實原區安置原則，在舊屋邨內的社區用地興建安置屋邨，並盡量將同區新邨用作安置。
- 6、支持房委會與房協整合資源，共同推動重建。
- 7、將「綠置居」納入重建策略，讓受影響居民優先購買「綠置居」單位。
- 8、大幅改建工廈作中轉房屋，供受重建影響居民暫住。
- 9、縮短重建通知期，以縮短重建所需時間。
- 10、適度擴大重建社區服務隊規模，增強與區議員合作。

## 一、公屋供應嚴重短缺

### 1.公屋建屋量未來數年遠遠達不到《長策》目標。

根據運輸及房屋局的《長遠房屋策略》2018年周年進度報告，2019/20年度至2028/29年度的10年總房屋供應目標為450,000個單位，公私營房屋供應比例由過往的60：40（六成公營、四成私營）調整為70：30（七成公營、三成私營）。在新比例下，公營房屋供應目標為315,000個單位，其中「公屋/綠置居」供應目標為220,000個單位，「其他資助出售單位」供應目標為95,000個單位。這反映未來10個年度，平均每個年度需要供應22,000個公屋及「綠置居」單位。<sup>[1]</sup>

但根據運房局數字，截至2019年6月，連同房協出租單位，未來數年公屋及「綠置居」預測建屋量，與《長策》目標相距甚遠。其中，差距最大的年份為2020/21年度，預測建屋量僅有7,100個單位，與22,000個建屋的目標數量相比，缺少14,900個單位（見下表）。<sup>[2]</sup>

2019/20年度至2023/24年度公屋/「綠置居」預測建屋量  
及與《長遠房屋策略》目標差距（單位）

年度	房委會公屋/ 「綠置居」單位	房協出租 單位	總計	《長策》 目標	相差
2019/20	13,000	0	13,000	22,000	-9,000
2020/21	6,100	1,000	7,100	22,000	-14,900
2021/22	20,700	300	21,000	22,000	-1,000
2022/23	13,400	0	13,400	22,000	-8,600
2023/24	17,800	1,700	19,500	22,000	-2,500

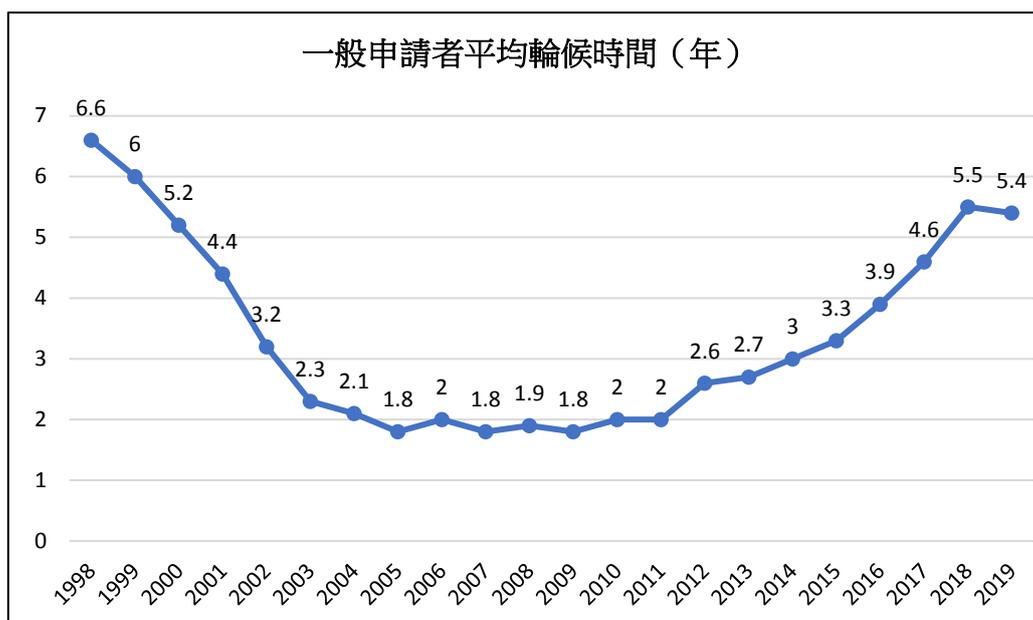
註：單位數目計至最近的百位整數

資料來源：運輸及房屋局

### 2.公屋一般申請者需5.4年才可上樓，距「3年目標」甚遠。

房委會數字顯示，2019年6月底，約有147,900宗一般公屋申請（即家庭和長者一人申請），以及約108,200宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為5.4年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.9年。

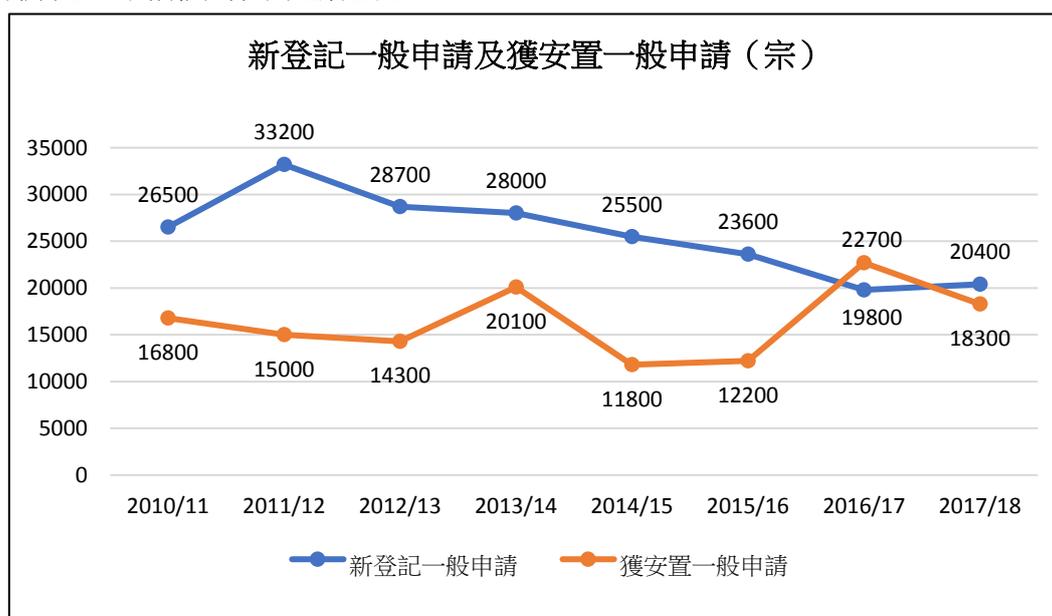
房委會的宗旨是「為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者平均約3年獲首次編配單位為目標。」<sup>[3]</sup>不過，自2015年起，一般申請者的平均輪候時間就一直高於「3年目標」，更呈現不斷上升趨勢。有關團體更擔心，輪候時間勢進一步延長，預計惡化至6年也是早晚的事。<sup>[4]</sup>



註：2019 年數字為截至 6 月底數字  
資料來源：香港房屋委員會

### 3. 獲安置公屋個案比新登記輪候個案少，供應或「越追越落後」。

翻查截至 2017/18 年度的過去 8 個年度的公屋新登記一般申請及獲安置一般申請數字，只有 2016/17 年度的獲安置申請比新登記申請要多，其餘 7 個年度均為新登記申請多於獲安置申請。從數字上看，過去 8 個年度當中，就有 7 個年度的安置進度跟不上需求。公屋供應的數字落後於新增需求，反映申請個案積壓情況將越趨嚴重，未來有機會出現輪候冊越排越長、公屋供應「越追越落後」的情況，令輪候時間不斷拖長。



註：申請數字計至最近的百位整數，每年度數字為當年 7 月至翌年 6 月數字  
資料來源：香港房屋委員會

## 二、公屋重建可節省維修開支增加大量單位

### 1. 整體重建計劃停止，公屋重建速度放緩。

1988年，房委會推出大規模「整體重建計劃」，以改善公屋居民的生活環境。計劃概括57個徙置大廈屋邨以及前政府廉租屋邨，涉及566座樓宇、近63萬公屋居民。房委會以5年為期和每年向前滾動的模式，分批將需要重建的舊屋邨逐步拆卸，改建成現代化的樓宇。2010年1月，隨着牛頭角下邨（二區）完成清拆，「整體重建計劃」完成。重建完成後單位數目達到當年總數的42%。[5]

2011年，房委會制定「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，以4個基本原則及按實際情況考慮是否重建個別屋邨。該4個基本原則分別為：（1）樓宇的結構狀況；（2）修葺工程的成本效益；（3）重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源；（4）原址重建的潛力。[6]

房委會於2013年年底完成檢視22條非拆售高樓齡屋邨的重建潛力，並於2014年2月公佈重建檢討。當時的結論指，從結構安全或修葺等經濟效益的角度而言，並無特別需要重建該22條屋邨，而同步重建所有高樓齡屋邨不切實際，但這些屋邨始終會老化，保養費用預計會上升，故此有需要逐步規劃這些屋邨的重建。[7]

在這22條屋邨中，至今僅有華富（一）邨、華富（二）邨及美東邨其中兩座有重建計劃，涉及9,750個單位。[8][9] 另外，房委會2012年首次引用「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，宣佈將白田邨其中8座重建，涉及3,500個單位。[10] 從2010年完成「整體重建計劃」至今，房委會的重建公屋項目僅涉及13,250個單位，規模比「整體重建計劃」大幅縮減。

22 條非拆售高樓齡公共租住屋邨檢討名單

屋邨	最高落成樓宇年份	樓齡（至2019年）
模範邨	1952	67
西環邨	1958	61
馬頭圍邨	1962	57
和樂邨	1962	57
彩虹邨	1962	57
福來邨	1963	56
華富（一）邨	1967	52
華富（二）邨	1970	49
坪石邨	1970	49
美東邨	1974	45
葵盛西邨	1975	44
荔景邨	1975	44

梨木樹(二)邨	1975	44
興華(二)邨	1976	43
麗瑤邨	1976	43
南山邨	1977	42
長青邨	1977	42
漁灣邨	1977	42
彩雲(二)邨	1978	41
富山邨	1978	41
象山邨	1978	41
石硤尾邨	1979	40

註：紅字為有重建計劃的屋邨  
資料來源：香港房屋委員會

## 2. 舊公屋日久失修，維修開支越來越高。

對於 22 條非拆售高樓齡屋邨，房委會曾於 2014 年的重建檢討指，截至 2013 年為止，這 22 條屋邨的結構狀況基本良好。[11] 2019 年 5 月，運房局回覆立法會議員質詢指，房委會在 2005 年推出「全面結構勘察計劃」，已於 2018 年完成涵蓋 42 條公共屋邨的首輪勘察計劃，當中包括這 22 條屋邨，勘察結果顯示該等樓宇結構安全，所需的修葺方案合乎成本效益。[12]

不過，從地區實際了解得知，不少舊屋邨公用設施保養不足，殘破至失去本身作用；即使保養得宜，也未必符合現今社會的需要。更嚴重的是，有單位出現石屎剝落、鋼筋生鏽外露等情況，住戶非常擔心樓宇結構安全。

以這 22 條屋邨中樓齡最低、但已達 40 年的石硤尾邨為例，有居民指居住單位的天花嚴重剝落，有小孩曾不幸被石屎擊中，幸好石屎體積不大，孩子並無大礙。有居民反映，廚房天花石屎剝落，只好自製膠帳篷遮擋塌下的石屎，以免做飯時被石灰甚至一整塊石屎「加料」。更有居民因單位整片天花石屎塌下，要緊急調遷。

雖然房署提供「日常家居維修服務」，處理單位維修問題，但有石硤尾邨居民指出，由於石屎剝落、天花板滲水等處理方法比較複雜，隨時花上一整天的時間，且有關個案通常在兩、三個月至一年後會再由房署人員上門跟進，每次都需要留在家中監工，形容不斷小修小補做法擾民。有居民更反映，單位曾多次維修，但石屎剝落問題未見改善，更曾在維修完成當日，即再度有石屎剝落。



有石硤尾邨單位整片天花石屎塌下，要以支柱支撐。

深水埗區議員陳國偉供圖

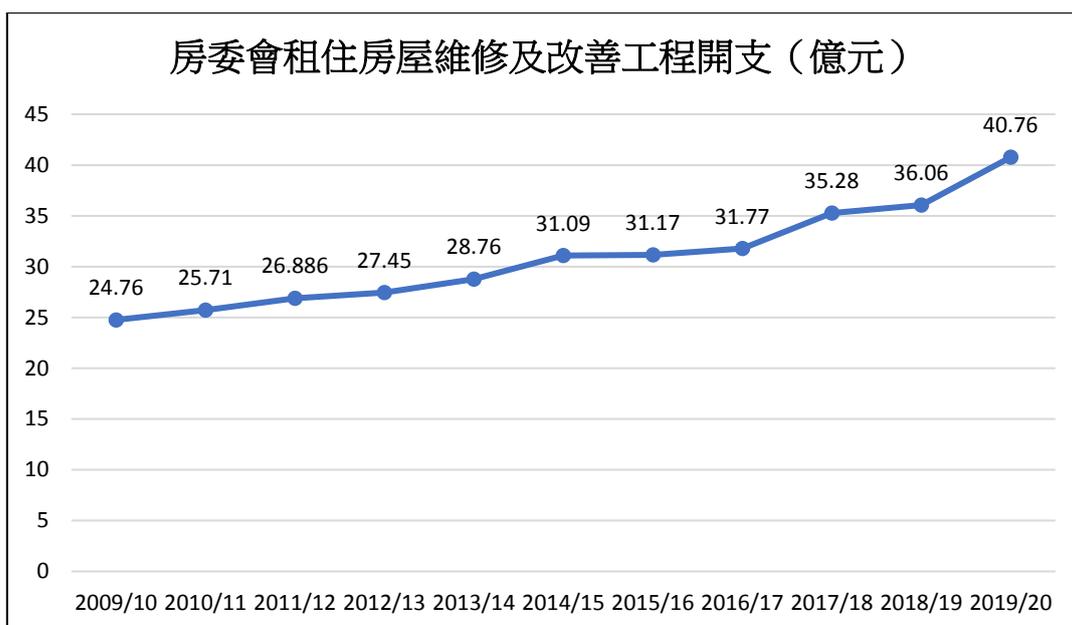


不少石硤尾邨單位石屎剝落嚴重。

深水埗區議員陳國偉供圖

維修舊屋邨單位的成本效益亦備受質疑。2016 年，審計署曾調查房屋署所做的維修保養，發現成本由每個單位涉及 1,200 元至近 50,000 元不等，樓齡越高成本越高，舊屋邨單位維修成本每每數以萬計。[13]

此外，房委會租住房屋維修及改善工程開支年年攀升，由 2009/10 年度的 24.76 億元，增加至 2019/20 年度預算的 40.76 億元，11 個年度間就上升了接近 65%。而在這 11 個年度間，每個年度維修及改善工程開支佔租住房屋運作總開支維持兩成左右。



註：2019/20 年度為核准預算

資料來源：香港房屋委員會

### 3. 重建後單位數量增長可觀，輪候冊人龍可減逾半。

不少舊屋邨因當時技術所限，或因位處啟德機場航道上受建築物高度限制規管，或因按照當時社會的需要和發展參數而興建，只有 10 多層高，最終未能地盡其用，沒有用盡地積比率興建到最多單位。現在，由於建築技術進步，加上機場搬遷後市區大部分地區解除建築物高度限制，多個正在重建或已完成重建的房委會屋邨，單位數量均有可觀增長。

以已完成重建的長沙灣元州邨為例，單位數量在重建前為 5,002 個，重建後增加至 7,800 個，連同 2019 年剛完成重建的蘇屋邨，兩條邨為長沙灣提供多逾 4,000 個公屋單位。

又以華富邨為例，雖然重建計劃仍未開始實施，但《薄扶林分區計劃大綱草圖》於 2018 年已獲行政長官會同行政會議核准 [14]，房署預計在改劃為房屋用地的華樂徑、華景街、華富邨以北、近置富道和雞籠灣等 5 幅政府土地，以及華富邨現址，可興建 21,100 個單位，較原先的 9,100 個增加 12,000 個，增幅達 132%。 [15]

**部分房委會屋邨重建前後單位數量對比**

屋邨	最高落成年份	最新重建年份	重建前單位數量	重建後單位數量/預計數量	增幅
元州邨	1969	2012	5,002	7,800	56%
蘇屋邨	1960	2019	5,300	6,985	32%
白田邨 (較舊的 8 座)	1975	2020	3,500	5,650	61%

美東邨 (較舊的兩座)	1974	2020	665	1,900	186%
華富(一)邨及 華富(二)邨	1967	2025	9,100	21,100	132%

註：紅字為房委會研究重建的 22 條屋邨名單內的屋邨

資料來源：香港房屋委員會

至於房委會已研究但未有重建計劃的 19 條屋邨，在比較寬鬆的估算準則下，也有頗為深厚的重建潛力。假設這 19 條屋邨重建都作綜合發展，按照綜合發展區最高住用地積比率 6.5 倍 [16]，以及每個單位面積 400 平方呎估算，重建後將可提供多達 200,000 個單位，比原本的 66,000 個單位多出約 135,000 個單位，增幅達 205%。

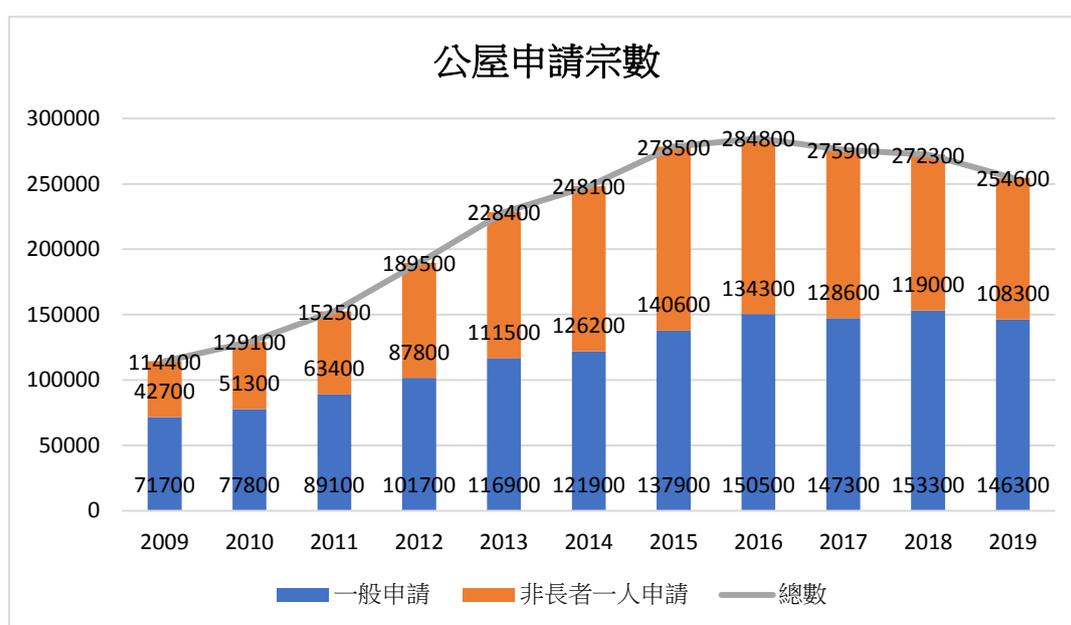
#### 未有重建計劃的 19 條非拆售高樓齡屋邨的重建潛力

屋邨	最高落成 年份	屋邨面積 (公頃)	重建前 單位數目	重建後 單位數目	增幅
模範邨	1952	9.62	700	16,824	2303%
西環邨	1958	2.45	600	4,285	614%
馬頭圍邨	1962	2.9148	2,100	5,097	143%
和樂邨	1962	2.9987	1,900	5,244	176%
彩虹邨	1962	5.1	7,400	8,919	21%
福來邨	1963	3.82	3,100	6,680	115%
坪石邨	1970	5.4	4,600	9,444	105%
葵盛西邨	1975	8.1	5,300	14,165	167%
荔景邨	1975	7.23	4,200	12,644	201%
梨木樹(二)邨	1975	8.7	4,300	15,215	254%
興華(二)邨	1976	5.64	3,600	9,863	174%
麗瑤邨	1976	6.05	2,800	10,580	278%
南山邨	1977	5.25	2,800	9,181	228%
長青邨	1977	16.6	4,900	29,030	492%
漁灣邨	1977	5.4	2,200	9,444	329%
彩雲(二)邨	1978	4.9	3,000	8,569	186%
富山邨	1978	2.16	1,600	3,777	136%
象山邨	1978	2.79	1,600	4,879	205%
石硤尾邨 (只重建較舊部份)	1979	9.75	9,200	17,051	85%
<b>總計</b>			<b>65,900</b>	<b>200,893</b>	<b>205%</b>

註：重建後單位數目是按地積比率 6.5 倍及每個單位面積 400 平方呎估算得出

資料來源：香港房屋委員會

根據房委會的資料，截至 2019 年 3 月底，共有 254,600 宗公屋申請，其中一般申請有約 146,300 宗，配額及計分制下的非長者一人申請有約 108,300 宗。從數字上看，如果落實重建這 19 條屋邨，並提供達到上述估算甚至更多數量的單位，將可解決現時最少一半輪候冊上的申請，大大縮短申請者輪候時間。如果重建有序進行，每年都有一定數量重建單位落成，更有助達到《長策》每年公屋及「綠置居」供應目標，成為未來公屋供應的主要來源。



註：每年數字為截至 3 月底數字  
資料來源：香港房屋委員會

#### 4. 市區及擴展市區基建配套相對齊備，重建可穩定兩區公屋供應。

根據運房局 2018 年 12 月的預測，市區未來數年欠缺稍具規模的公屋項目落成。以共提供逾 4,000 個單位的項目為例，被房委會劃為「擴展市區」[17] 的有位於沙田的火炭項目（即駿洋邨），新界區有北區皇后山、屯門第 54 區及大埔第 9 區項目，市區一個都沒有。[18]

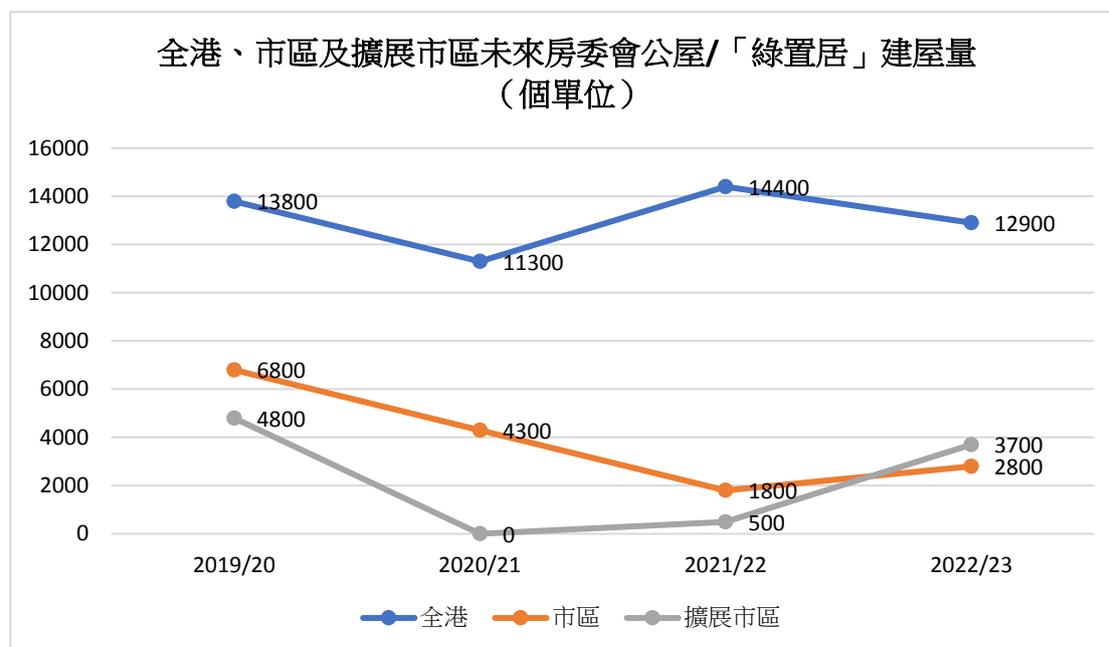
#### 2019/20 年度至 2022/23 年度房委會公屋/「綠置居」預定建屋量

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
<b>2019/20</b>				
市區	深水埗	石硤尾邨第 6 期	1,100	5,000
		西北九龍填海區 6 號地盤第 1 期	900	
		白田第 7 期	1,000	
		白田第 8 期	1,000	

		白田第 11 期	1,100	
	黃大仙	東頭邨第 8 期	1,000	1,800
		黃大仙豐盛街	800	
<b>擴展市區</b>	沙田	火炭	4,800	4,800
<b>新界區</b>	北區	彩園路	1,100	2,100
		粉嶺第 49 區	1,000	
			<b>合共</b>	<b>13,800</b>
<b>2020/21</b>				
<b>市區</b>	東區	柴灣永泰道	800	800
	觀塘	彩榮路	1,100	1,100
	深水埗	西北九龍填海區 6 號地盤第 2 期	1,400	1,400
	黃大仙	鑽石山第 1 期	1,000	1,000
<b>新界區</b>	大埔	大埔頌雅路東	700	700
	北區	皇后山第 1 期	3,800	6,300
		皇后山第 2 期	1,200	
		皇后山第 5 期	1,300	
			<b>合共</b>	<b>11,300</b>
<b>2021/22</b>				
<b>市區</b>	東區	柴灣道*	800	800
	深水埗	西北九龍填海區 6 號地盤第 3 期	1,000	1,000
<b>擴展市區</b>	葵青	近荔景山路	500	500
<b>新界區</b>	屯門	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 1 期	2,600	2,600
			<b>合共</b>	<b>14,400</b>
<b>2022/23</b>				
<b>市區</b>	深水埗	白田第 10 期	700	700
	黃大仙	鑽石山第 2 期	2,100	2,100
<b>擴展市區</b>	葵青	青衣青鴻路*	2,900	3,700
		麗祖路	800	
<b>新界區</b>	大埔	大埔第 9 區	6,400	6,400
			<b>合共</b>	<b>12,900</b>

註：根據 2018 年 12 月的預測，\*為「綠置居」項目，單位數目計至最近的百位整數  
資料來源：運輸及房屋局

市區及擴展市區的公屋供應相對不穩定。根據運房局 2018 年 12 月的預測，在 2019/20 年度至 2022/23 年度間，市區公屋供應波幅由 2019/20 年度最高的 6,800 個單位，到 2021/22 年度最低的 1,800 個單位，擴展市區更於 2020/21 年度「零供應」。



註：根據 2018 年 12 月的預測，單位數目計至最近的百位整數  
資料來源：運輸及房屋局

在房委會已研究但未有重建計劃的 19 條屋邨當中，有 12 條位於市區，7 條位於擴展市區。有序重建這 19 條屋邨，將令未來市區及擴展市區的公屋供應變得穩定。另外，與新界的新發展區不同，這 19 條屋邨所在的城市區以及被劃為「擴展市區」的荃灣、葵青，均是已發展成熟的地區，重建這些公屋，毋須再如開發新區般興建水、電、道路、鐵路等基礎設施，可以減低政府的建屋成本。

### 三、推動公屋重建的難點

#### 1. 政府取態轉趨保守，只視重建為增加公屋供應輔助角色。

政府對於公屋重建的取態，在「整體重建計劃」進行 10 年之後開始轉趨保守。1998 年，政府發表《香港長遠房屋策略白皮書》，指推行大規模公屋重建計劃無可避免要動用大量土地、人力和財政資源，因此除非樓宇安全有問題或維修費用龐大而需要清拆，否則不應重建有關的屋邨。即使要進行重建，亦只應選擇重建個別屋邨，而不是重建所有屬同一類型的屋邨，因為這可能是不必要和不恰當的。[19]

在「整體重建計劃」完成後翌年即 2011 年，房委會更制定「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，收緊重建要求，以樓宇結構狀況、修葺工程成本效益、有否合適遷置資源及重建潛力這 4 個基本原則考慮是否重建個別屋邨。[20] 政府 2014 年 12 月公佈《長策》，其中「重建高樓齡公共租住屋邨」章節更明言，公屋單位的主要來源是新建屋邨，重建高樓齡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量，使房委會在維持平均輪候時間為約 3 年的目標方面承受更大壓力。

政府當時解釋，藉重建增加單位供應需時甚久，且往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位，因此，重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。[21] 這反映了政府對於公屋重建的「保留」態度，令近年重建的力度大為減弱。

## **2.重建需時甚長，由公佈到落成至少 10 年。**

一般而言，房委會會在正式重建前 3 年，公佈重建項目，而遷置受屋邨清拆影響住戶的工作，則會在樓宇拆卸前 30 個月展開。[22] 房委會在公佈重建後，會為受影響的住戶舉辦簡佈會，並為他們提供公屋接收單位，或提供優先資格購買在清拆期內出售的居屋單位，以代替公屋編配，同時發放搬遷津貼。此外，房委會也會成立社區服務隊，為有需要的住戶提供協助。

至於受重建影響的商戶，房委會會向合資格商戶發放特惠津貼，參與局限性投標租用房委會街市檔位，或選擇領取一筆局限性投標替代金。對於非政府組織的機構，房委會就會與社會福利署及有關政府部門評估他們的重置需要。[23]

整體而言，舊屋邨清拆及重建需時甚長。以正在重建其中 8 座較舊大廈的白田邨為例，重建計劃於 2012 年 4 月公佈，雖然已於 2014 年第二季開始清拆第 1、2、3 及 12 座，行動比一般情況（公佈重建後 3 年）更早開始，但這 4 座涉及的第 7 期、第 8 期及第 11 期重建，卻分別要於 2019 年第四季及 2020 年第二季才落成，由清拆至落成需時 7 年半至 8 年。[24] 最遲清拆的第 9、10、11 及 13 座分別將於 2020 年 4 月及 2021 年 1 月開始清拆。[25] 當局預計，整個白田邨重建計劃將於 2025/26 年度完成，為公佈計劃後的 13 至 14 年後。[26]

至於即將重建的美東邨美東樓及美寶樓，在 2017 年 8 月公佈會於 2020 年 11 月開始清拆，重建計劃預計於 2027/28 年度落成，為公佈計劃的 10 至 11 年後。[27] 這反映了近年公屋重建需時不斷上升，由公佈到落成至少 10 年。

## **3.原區安置困難，是公屋重建最大障礙。**

根據房委會「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，房委會考慮是否重建的 4 個基本原則中，包括重建屋邨附近有否合適的遷置資源。[28] 房委會會為受

重建影響的住戶提供合適的接收單位，在資源許可下，住戶會盡可能獲安排遷往原區的公屋單位。[29]

現時 19 條已研究但未有重建計劃的屋邨，全部位於市區及荃灣、葵青兩個高度發展的市鎮，然而，這些地區可以用作興建接收屋邨、安置受影響居民的土地資源緊絀，令政府對於重建的取態更加保守。房委會資助房屋小組主席黃遠輝就曾直言，公屋居民希望原區安置，所以尋找足夠公屋單位在附近安置居民，是重建屋邨最大的障礙。[30]

以華富邨重建為例，當局計劃在鄰近華富邨的 5 幅政府土地興建公屋單位，為華富邨重建提供主要遷置資源，但工地平整工程預計要到 2020 年第二季即公佈重建意向後 6 年才展開，並預計在 2027 年才完成。房署指假如公眾諮詢、土地用途改劃、立法會撥款申請及有關工程施工等各項程序依期順利完成，最早一期用作華富邨重建的遷置單位也要等到 2025 年才能落成，為公佈重建意向的 11 年後。[31] [32]

#### 四、推動公屋重建具體建議

##### 1. 在新一份《施政報告》中推出大型公屋重建計劃。

政府對公屋重建的取態趨於保守，並非沒有道理，但如果繼續單靠新建屋邨作為公屋供應主要來源，公屋建屋量基本上不可能達到《長策》目標，結果只會令公屋輪候冊的人數越來越多，輪候時間越來越長，供應量「越追越落後」等情況持續並惡化，造成惡性循環。同時，多條舊屋邨公用地方甚至單位內部都出現嚴重的保養問題，不僅令居民生活質素下降，甚至構成安全隱患。如果繼續以小修小補方式去處理，只會治標不治本，亦會令維修開支繼續上升。

考慮到重建公屋可帶來龐大供應，政府應拿出決心，調整政策，將公屋重建作為除新建屋邨外的公屋供應主要來源之一。建議特首在新一份《施政報告》中推出大型公屋重建計劃，啟動未有重建計劃的 19 條舊屋邨的重建研究；同時，公屋重建立場的調整也應在《長策》2019 年周年進度報告中重申，將重建公屋重新作為房屋工作重點，並向外界顯示政府增加公屋供應的決心。

##### 2. 重啟「整體重建計劃」，房委會應每年制訂重建推展計劃。

1988 年，房委會推出「整體重建計劃」，以 5 年為期和每年向前滾動的模式，分批將舊屋邨逐步拆卸並重建。在「整體重建計劃」進行期間，房委會每年都會審議及修訂一個以 5 年為期的重建推展計劃，根據環境條件和計劃的實際執行情況，確保計劃向前推行及實現，並向外公佈，讓受影響居民可以預先得知重建規劃，從而作出搬遷準備。

在「整體重建計劃」進行期間，房委會同時整合須重建屋邨區內的公屋資源，

確保在原區提供足夠單位安置受影響居民。以上世紀 90 年代九龍東一帶的重建情況為例，房委會一方面整體重建黃大仙、慈雲山等舊屋邨，另一方面將藍田、將軍澳的新建公屋列為接收屋邨，安置受影響居民，當黃大仙、慈雲山等舊屋邨重建完成後，就着手重建下一批如秀茂坪等舊屋邨，向前推進。

在 2010 年完成「整體重建計劃」後，房委會未有就重建公屋制訂較周詳的計劃，更透過制定「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，提高重建門檻，並在檢視多條舊屋邨後指無特別需要重建，結果錯失了多個有利重建的時機。

建議政府在完成對這 19 條屋邨的重建研究後，重啟「整體重建計劃」，由房委會恢復每年制訂重建推展計劃，為重建這 19 條屋邨定下路線圖及時間表，並嚴格按照計劃令其逐步實現，同時將計劃盡早公佈，讓受重建影響的居民、公屋申請者等持份者有所準備。

此外，建議房委會按照這 19 條屋邨的地理分佈，分 4 區整合公屋資源，分別為港島、九龍東（黃大仙及觀塘）、九龍西（深水埗及九龍城）和荃灣及葵青，盡量動用同區新落成及現有的公屋單位，安置受重建影響的居民，令重建有計劃、有序實行。

### **3.撥款設立公屋重建基金，用作應付重建及安置等龐大開支。**

要整體重建這 19 條屋邨，無可避免要動用大量資金。2019 年 1 月，房委會通過 2018/19 年度修訂預算及 2019/20 年度建議預算，2018/19 年度修訂預算的現金及投資結餘預計為 410.62 億元，2019/20 年度建議預算的結餘預計增加至 526.11 億元，預計 2023 年 3 月底的結餘為 412 億元。[33] 雖然房委會財務小組主席陳家樂指財政狀況相當穩健，但有關前提是建基於房委會未有計劃重建這 19 條屋邨。

2014 年 12 月，政府公佈《長策》，提出至 2024/25 年度的公營房屋供應目標為 29 萬個單位。政府為配合有關目標，隨即公佈將該年財政儲備的全部投資收益、約 270 億元撥入新設立的房屋儲備金，並由金管局負責投資，儲備金及其累積投資收益將用以支持公營房屋發展計劃及相關基建配套。[34]

然而，政府在 2019/20 年度《財政預算案》中指出，房委會未來數年預測結餘均超過 400 億元，在可見將來無須動用房屋儲備金，加上有意見認為房屋儲備金獨立於財政儲備之外，未能全面反映政府財政狀況，因此將儲備金分 4 年回撥到財政儲備。[35]

雖然政府同時在財政儲備預留相同數額以作公營房屋發展之用，表明對發展公營房屋的承擔不變，但獨立性始終不及另立儲備金作專款專用。建議政府在 2020/21 年度開始，停止回撥房屋儲備金到財政儲備，並將有關儲備金用作設立「公屋重建基金」，專項專款地應付整體重建這 19 條屋邨的龐大開支。為減低政府財政收支的波動性，建議政府適時、按實際情況向房委會分期作出撥備，確保重建計劃有序實行。

#### 4. 盡用地積比及放寬高度限制，以提供盡量多的公屋單位。

不少位處市區的高齡屋邨，已用地積比率明顯偏低，個別屋邨只有兩倍多，甚至比部分鄉郊用地更低，未做到地盡其用。例如，佔地 9.62 公頃的模範邨，僅提供約 670 個單位，即每公頃只有約 70 伙，而白田邨較舊座數的地積比率也只是約 4 倍。

政府在 2014 年《施政報告》中提出，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，全港其他各個發展密度分區現時准許的最高住宅用地地積比，可整體地適度提高約兩成。[36] 2018 年 12 月，行政會議通過容許公營房屋用地的住用地積比率在技術可行的情況下增加最多三成，前提是須就個別用地進行技術研究，評估採用較高地積比率的可行性和影響，並按程序在有需要時得到城市規劃委員會批准。

目前在港島、九龍及其擴展部分即新九龍（即觀塘、黃大仙、深水埗及部分九龍城區）發展公營房屋，如果地皮位於發展密度第 1 區，只可按原有最高住用地積比率發展（港島為 8 至 10 倍，九龍包括新九龍為 7.5 倍）；地皮位於發展密度第 2 區，最高住用地積比率由 5 倍增至 6.5 倍；如位於發展密度第 3 區，最高住用地積比率就由 3 倍增至 4 倍。[37]

根據港島、九龍包括新九龍的發展密度分區圖，在這 19 條屋邨當中，有 3 條位於發展密度第 2 區內，包括和樂邨、彩雲（二）邨及富山邨。[38] 建議在進行技術研究後，評估基建、交通、環境等情況許可，對鄰近居民不會構成重大影響下，盡用 6.5 倍地積比率重建這 3 條屋邨，其餘屋邨亦應盡用原有最高地積比率重建，做到地盡其用。

除了地積比率，住宅發展也會因附近的發展密度、環境等而設有高度限制。在目前正在進行的白田邨及美東邨重建中，房委會都有向城規會申請放寬高度限制：白田邨第 10 期主要部分高度限制由主水平基準上 122 米放寬至 132 米，而第 13 期高度限制由主水平基準上 130 米放寬至 157 米，預計單位數目增加近一成至近 6,500 個；美東邨就由主水平基準以上 60 至 80 米放寬至 120 至 140 米，預計單位數目由 1,900 個增加至 2,600 個。建議在進行技術研究後，評估在基建、交通、環境等方面對鄰近居民不會構成重大影響下，盡量提高每座重建後的高度，以增加單位數目。

#### 5. 落實原區安置原則，在舊屋邨內的社區用地興建安置屋邨，並盡量將同區新邨用作安置。

為維持受重建影響居民的社區網絡，避免他們重新適應新環境，從而提高他們對重建的認同及支持，令重建順利進行，特別是不少舊屋邨居民都是行動緩慢甚至不便、極其依賴社區網絡的長者，房委會須確保受影響居民原區安置，同時

為願意跨區安置的居民提供安排上的便利。

因應市區土地短缺，在原區安置受影響居民，是公屋重建的一大難題，亦嚴重阻礙重建進度，尤其是較具規模的重建項目更受影響。以華富邨為例，由於需要改劃並平整附近政府土地興建接收屋邨，最早一期遷置單位預計最快於 2025 年落成，為公佈重建意向的 11 年後。這意味清拆工程要於 2025 年後才開始。

舊屋邨及其所在社區一般面對人口老化問題，不少屋邨內的校舍空置多年，不少區內更有一些空置的舊工廠，建議研究利用有關用地，在不對居民構成重大影響下，先興建接收屋邨，再集中安置重建屋邨其中一兩座的居民，待大廈所有居民遷出後，再拆卸重建，重建後再安置另一兩座的居民，以「螞蟻搬家」模式推進重建。

例如，在樓齡最高達 42 年的長青邨，房委會正利用邨內空置小學校舍、籃球場、社區中心及公共運輸交匯處興建公營房屋，提供約 3,050 個單位，預計於 2023 年至 2028 年分階段落成。[39] 預計於 2021/22 年度落成的近荔景山路公屋項目，原址也是荔景邨一空置小學校舍。

另外，建議在重建屋邨附近的新落成或完成重建的屋邨列為接收屋邨，集中安置受影響居民。例如，預計於 2019/20 年度落成的石硤尾邨第 6 期，以及預計於 2022/23 至 2025/26 年度先後落成的白田邨第 10 期和第 13 期，就可作為啟動石硤尾邨餘下 9 座重建之用，先將部分座數的居民安置，再進行「螞蟻搬家」式的重建。

## **6. 支持房委會與房協整合資源，共同推動重建。**

政府 2018 年 6 月公佈將 9 幅位於啟德及安達臣道的私營房屋用地，撥作興建公營房屋單位 [40]，並於同年《施政報告》宣佈將其中一幅位於啟德的用地給房協用作重建真善美村，然後再在真善美村原址重建樂民新村。[41]

在真善美村附近的房委會馬頭圍邨，樓齡至今有 57 年，重建潛力巨大，估計可提供比重建前多 1.5 倍單位，最大的障礙在於難以在附近覓得足夠土地或公屋單位安置居民。建議房委會藉房協落實重建真善美村及樂民新村重建的同時，主動爭取與房協洽商，啟動馬頭圍邨重建，把 3 條屋邨作為策略性重建項目，產生協同效應，加快重建進度。

建議房委會與房協在重建的工作上加強合作，尤其是透過土地互換方式，在樂民新村原址重建馬頭圍邨，待馬頭圍邨重建完成後，把該邨原址交回房協發展。有關合作亦可在多個房委會及房協舊屋邨並存的地區開展，例如荔景，就有房委會的荔景邨、麗瑤邨及房協的祖堯邨，有條件進行重建的協作。此外，位於石硤尾邨及南山邨附近的大坑西新邨，8 座當中有 7 座都在 1965 年落成，居民亦受牆身破爛、滲水及石屎倒塌等問題困擾。房委會同樣可以此模式，與發展及管理大坑西新邨的香港平民屋宇有限公司合作，推動 3 條屋邨作協同重建。

## 7.將「綠置居」納入重建策略，讓受影響居民優先購買「綠置居」單位。

除了為受重建影響居民提供公屋接收單位外，房委會也會為居民提供優先資格，購買在清拆期（即由宣佈清拆當日起至目標清拆日期）內出售的居屋或「綠置居」單位，以代替公屋編配。[42] [43]

「綠置居」是置業階梯的首級，折扣率比以市價 52 折出售的傳統居屋更大，如麗翠苑就以市價 42 折出售，為公屋居民或合資格申請公屋者提供價格低廉的「上車」機會。「綠置居」有助騰出公屋單位，促進單位流轉，為更需要的人提供居所，做到資源有效分配。從公屋重建的意義上來看，讓受影響居民優先購買「綠置居」單位，可吸引他們更快搬離舊居，從而更早啟動清拆程序。

房委會於 1998 年至 2000 年曾推行「重建置業計劃」，所有於 3 年內受當時「整體重建計劃」影響的居民，若購買居屋或「轉作居屋大廈」單位，將會連續 6 年每月獲按揭補貼，總額最高達 16.2 萬元 [44]，「重建置業計劃」更與「可租可買計劃」配合推出，增加兩個計劃參與者的屋苑選擇。[45]

建議參考「重建置業計劃」，將「綠置居」納入公屋重建策略，善用需重建屋邨內的停車場、巴士總站及社區用地等，興建若干「綠置居」大廈，給予受重建影響居民最優先購買資格，並汲取麗翠苑被指單位太小的經驗，增加單位面積，從而吸引有足夠資金、希望在原區甚至原邨換樓的居民。

## 8.大幅改建工廈作中轉房屋，供受重建影響居民暫住。

目前房委會有 6 座工廠大廈，提供超過 8,000 個單位。這些工廠大廈主要落成於香港工業發展蓬勃的上世紀 80 年代初，至今已有 40 年歷史。有房委會委員曾建議將部分工廈改建為公屋，房署署長應耀康在 2019 年 7 月的房委會公開例會上指，會積極探討能否在適當條件及安排下，將個別工廈改建為住宅。[46]

房委會將工廈改建成公屋已有先例。2013 年，房委會將原有 378 個單位的柴灣工廠邨大廈，改建為現時的華廈邨，提供 187 個單位，2016 年入伙。不過，由於屬二級歷史建築，華廈邨單位裝修工程必須符合文物影響評估報告要求擬備的營運及保養手冊所載的規定，嚴禁進行任何有違營運及保養手冊的加建、改建和拆除工程。而為符合《建築物條例》規定，單位須採用開放式佈局，不得加建任何間隔牆，包括板間牆。有公屋申請者認為單位限制多而拒絕入住。

誠然，由工廈改建而成的公屋單位，內部裝修須受《建築物條例》規管，未必適合長期居住，但如果改裝成供受重建影響居民暫時居住的中轉房屋，則是值得考慮的一個方向。以葵青區為例，晉昇工廠大廈及葵安工廠大廈現時合共有 2,412 個供租用單位，以華廈邨由工廠單位改裝成住宅單位的比例粗略估算，如將兩座工廈改裝成住宅，可提供近 1,200 個單位，足以配合區內屋邨如葵盛西邨、荔景邨、麗瑤邨及長青邨重建，讓受影響居民暫時居住，直至他們獲編配新居或重建完成。

## **9.縮短重建通知期，以縮短重建所需時間。**

房委會現時會在清拆行動展開前 3 年正式公佈重建項目，遷置受影響居民的工作會在樓宇拆卸前 30 個月展開，屆時會通知居民。[47] 而在早年的「整體重建計劃」中，安置行動會在重建計劃公佈後的 18 至 24 個月內完成，預留的時間比現時少 6 至 12 個月。[48] 在「整體重建計劃」進行期間，房委會會整合區內公屋資源，確保在原區提供足夠單位安置受影響居民，另外，由於重建計劃會每年向外公佈，居民對重建有足夠資訊和準備。

如果政府決定重啟「整體重建計劃」，建議在確保需重建屋邨的同區有足夠安置單位後，調整重建通知期，由現時的在樓宇拆卸前 30 個月，調整至 18 至 24 個月，以縮短重建所需時間。

## **10.適度擴大重建社區服務隊規模，增強與區議員合作。**

房委會在近年的清拆重建項目中，都會成立社區服務隊派駐邨內。社區服務隊由社工領導，主要為長者居民提供社會服務，同時維持房委會與受影響居民之間的有效溝通，向租戶講解詳細安排，以及消除誤解。

房委會指，從以往經驗所得，年紀較長的居民會很關注遷置安排，甚或感到憂慮，社區服務隊提供的專業服務，對紓緩居民、特別是長者的焦慮和適應問題大有幫助，並且受居民歡迎。服務會以招標方式外判予非政府機構。

現在的問題是，社區服務隊規模甚小。以白田邨第 7 及第 8 期重建為例，需要清拆 4 座舊公屋大廈，約 900 戶須要遷置，但服務隊僅由社工和職務助理各一名組成。[49][50] 由於社區服務隊深受居民歡迎，特別是適應變化能力較弱、需要額外照顧的長者，建議在未來公屋重建項目中，繼續安排服務隊在邨內協助居民處理遷置問題，並接受影響居民人數、長者佔受影響居民比例等情況，適度擴大服務隊規模。

此外，區議員作為市民與政府部門之間的溝通橋樑，深諳區情，與居民熟絡，其社區網絡十分發達。建議房委會及房署人員、特別是前線的屋邨辦事處和分區租約事務管理辦事處人員，以及社區服務隊，增強與區內區議員的合作，利用其社區網絡協助解釋及執行遷置安排，以及找出需要額外照顧的居民，令遷置工作更暢順。

## **五、建議重建的部分舊屋邨**

### **1.石硤尾邨**

目前石硤尾邨仍有 9 座較舊的大廈未有重建計劃，其中位於石硤尾街市及熟

食中心上蓋的第 19 及 20 座樓齡最高，逾 40 年。由於鄰近街市，其衛生情況亦較差。此外，全部 9 座大廈皆面對石屎剝落、鋼筋生鏽外露等問題，住戶擔心樓宇結構安全。

與其他舊屋邨不同，石硤尾邨所在的深水埗區、屋邨附近甚至邨內都可以提供足夠公屋單位安置受影響居民。與第 19 及 20 座僅以一條石硤尾街相隔的石硤尾邨第 6 期，預計於 2019/20 年度落成，有約 1,100 個單位；鄰近的白田邨第 10 期預計於 2022/23 年度落成，可提供約 700 個單位；深水埗區未來 3 個年度亦有西北九龍填海區 6 號地盤第 1、2 及 3 期（即海達邨）相繼落成，可提供約 3,300 個單位。

建議率先啟動石硤尾邨第 19 及 20 座重建，並將石硤尾邨第 6 期列為接收屋邨，優先提供單位安置受影響居民。若考慮到石硤尾邨第 6 期落成在即，將一定數目單位預留一段時間予受影響居民，而非立即編配予公屋申請者，會出現資源分配公平性等問題，則可以把白田邨第 10 期列為接收屋邨。

房委會在 2017 年 8 月公佈白田邨第 9、10、11 及 13 座的遷置安排，指受影響居民除可原邨安置外，如選擇提早遷出，亦可選擇入住蘇屋邨第 2 期。建議參考有關安排，容許石硤尾邨第 19 及 20 座居民選擇入住海達邨，以增加彈性。

安置好石硤尾邨第 19 及 20 座居民後，建議隨即啟動石硤尾邨第 21、22、23 及 24 座重建，將預計於 2025/26 年度落成的白田邨第 13 期列為接收屋邨，並容許居民選擇入住海達邨。最後重建上世紀 80 年代落成的石硤尾邨第 42、43 及 44 座，預計居民屆時可遷往一條南昌街之隔、石硤尾邨第 19 及 20 座原址的重建項目。

由於區內安置資源充足，建議重建通知期可調整至 18 個月，以加快重建進度。

## 2.長青邨

長青邨是青衣首條公共屋邨，最早於 1977 年落成，是 19 條未有重建計劃的舊屋邨當中佔地最廣的一條，有 16.6 公頃。長青邨有 8 座，按地勢可分為兩部分，分別為山上的青松樓、青柏樓、青楊樓及青梅樓，以及山下的青榕樓、青槐樓、青葵樓及青桃樓。

房委會現正利用邨內空置小學校舍、籃球場、社區中心及公共運輸交匯處興建公營房屋，提供約 3,050 個單位，第 1 期約 860 個單位及第 2 期約 510 個單位預計於 2023 年落成，第三期約 1,680 個單位預計於 2028 年落成。

如項目最終定為出租公屋，建議可藉此啟動重建長青邨，將項目定為接收屋邨。由於項目大部分地盤位於山上，建議先重建山上 4 座，例如先重建最早於 1977 年落成的青松樓及青柏樓，安排這兩座居民安置在上述項目的首兩期單位，到 2028 年第三期落成後，再安排青楊樓、青梅樓甚至山下其中一兩座的居民安置於第三期單位，達致透過新項目支援重建的目標。

由於項目絕大部分範圍位於長青邨內，有意見質疑為「插針樓」，而項目於 2017 年 10 月在葵青區議會討論時，有區議員認為應藉此重建長青邨，亦有議員關注區內交通負荷問題。如果重建長青邨，規劃重建時就可把此項目、重建項目及現有樓宇之間的密度、高度、通風、採光等因素一併考慮，解決「插針樓」問題，也可利用重建時間改善區內交通等基建及社區設施，透過重建推動地區發展。

此外，同樣位於青衣的青鴻路「綠置居」項目預計於 2022/23 年度落成，提供約 2,900 個單位。建議給予長青邨居民最優先購買資格，並維持市價 42 折甚至更低水平出售，為他們更早騰出長青邨單位提供誘因。

### 3. 麗瑤邨

麗瑤邨共有 5 座公屋大廈，不計 1999 年落成的榮瑤樓，其餘 4 座富瑤樓、貴瑤樓、樂瑤樓及華瑤樓的樓齡均超過 40 年。

建議利用預計於 2022/23 年度落成、毗鄰麗瑤邨的麗祖路公屋項目，以及預計於 2023 年落成的新葵街公屋項目，推動麗瑤邨重建。兩個項目預計合共提供約 1,450 個單位，若定為麗瑤邨的接收屋邨，將可安置一半居民。

同時，建議善用貴瑤樓外露天的麗瑤公共運輸交匯處，在上蓋興建公屋單位，做到部分居民可原邨安置。

由於麗瑤邨位於荔景山上，交通不便，各座地勢更各有高低，不便居民特別是長者出入。建議重建期間一併完善天橋及升降機塔網絡，將各座與麗祖路項目連接起來，方便居民來往各座。他們更可望透過連接麗祖路項目、新葵街項目及葵翠邨的天橋及升降機塔，步行來往葵芳港鐵站。

另外，建議給予麗瑤邨居民優先購買青鴻路「綠置居」項目的資格，為他們的安置計劃提供多一個選擇。

值得一提的是，同區另有兩條舊屋邨，一條是房委會的荔景邨，另一條是房協的祖堯邨。房委會可與房協洽商，把麗瑤邨、荔景邨及祖堯邨共同作為策略性重建項目，透過土地互換等方式加快重建進度，例如可把麗瑤邨部分土地撥給房協重建祖堯邨，房委會再在祖堯邨原址重建荔景邨，兩個機構互相提供極其短缺的土地資源。

附註：

- 1 《長遠房屋策略》2018 年周年進度報告，運輸及房屋局，2018 年 12 月，第 4 頁。
- 2 公營房屋預測建屋量，運輸及房屋局，2019 年 8 月 8 日，資料來源：<https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/public/phpf/index.htm>(最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 3 公屋申請數目和平均輪候時間，香港房屋委員會，2019 年 8 月 6 日，資料來源：<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>(最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 4 〈今年度可編配公屋僅 2.4 萬伙創回歸新低 招國偉：輪候 6 年遲早事〉，TOPick，2019 年 6 月 14 日，資料來源：<https://topick.hket.com/article/2377174/%E4%BB%8A%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E5%8F%AF%E7%B7%A8%E9%85%8D%E5%85%AC%E5%B1%8B%E5%83%85.4%E8%90%AC%E4%BC%99%E5%89%B5%E5%9B%9E%E6%AD%B8%E6%96%B0%E4%BD%8E%E3%80%80%E6%8B%9B%E5%9C%8B%E5%81%89%EF%BC%9A%E8%BC%AA%E5%80%99%E5%B9%B4%E9%81%B2%E6%97%A9%E4%BA%8B> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 5 房屋委員會主席鄭汝樺：〈公屋重建 以人為本〉，香港政府新聞網，2010 年 1 月 22 日，資料來源：<https://www.news.gov.hk/isd/ebulletin/tc/category/ontherecord/100120/html/100120tc11004.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 6 〈立法會十五題：重建公共租住屋邨的原則〉，香港特別行政區政府新聞公報，2019 年 5 月 8 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201905/08/P2019050800324.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 7 〈包括華富邨在內的 22 個非拆售高樓齡屋邨的重建檢討〉，香港房屋委員會，2014 年 2 月 28 日，第 1-2 頁。
- 8 2014 年《施政報告》，第 27 頁。
- 9 〈房委會通過清拆美東邨及白田邨較舊樓宇遷置及相關安排〉，香港特別行政區政府新聞公報，2017 年 8 月 30 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201708/30/P2017083000351.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 10 〈重建白田邨部分樓宇〉，香港特別行政區政府新聞公報，2012 年 4 月 17 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201204/17/P201204170415.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 11 同 7。
- 12 同 6。
- 13 《審計署署長第六十七號報告書》第 1 章：公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作，香港審計署，2016 年 10 月 28 日，第 117 頁。
- 14 〈薄扶林分區計劃大綱草圖獲核准〉，香港特別行政區政府新聞公報，2018 年 8 月 31 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201808/31/P2018083100250.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 15 南區區議會地區發展及房屋事務委員會地區發展文件 12/2017 號附件一：〈薄扶林南擬議公營房屋發展計劃〉，房屋署，2017 年 7 月，第 1 頁。
- 16 《香港規劃標準與準則》第 2 章：住宅發展密度，香港特別行政區政府規劃署，2018 年 12 月，第 17 頁。
- 17 一般家庭，香港房屋委員會，2019 年 7 月 9 日，資料來源：<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/flat-application/application-guide/ordinary-families/index.html> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 18 財務委員會審核二零一九至二零年度開支預算 管制人員的答覆 運輸及房屋局局長，答覆編號：THB(H)104，運輸及房屋局，2019 年 4 月 10 日，資料來源：[https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/fc/fc/w\\_q/thb-h-c.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/fc/fc/w_q/thb-h-c.pdf) (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 19 《香港長遠房屋策略白皮書》，1998 年 2 月，第 27 頁。

- 20 同 6。
- 21 《長遠房屋策略》，運輸及房屋局，2014 年 12 月，第 22 頁。
- 22 同 6。
- 23 「重建的政策 有問又有答」，香港房屋委員會，2014 年 6 月。
- 24 深水埗區議會深水埗區舊型屋邨重建計劃工作小組文件 1/19：〈深水埗區公營房屋建屋進度報告 – 白田邨重建 (截至 2019 年 5 月 31 日)〉
- 25 同 9。
- 26 〈立法會房屋事務委員會 行政長官 2018 年施政報告及施政綱領 有關房屋事務的措施〉，運輸及房屋局，2018 年 10 月，第 8 頁。
- 27 同 9。
- 28 同 6。
- 29 同 23。
- 30 〈樓齡近 50 年華富邨重建受阻 黃遠輝：原居安置最大障礙〉，TOPick，2017 年 8 月 28 日，資料來源：<https://topick.hket.com/article/1891006/%E6%A8%93%E9%BD%A1%E8%BF%9150%E5%B9%B4%E8%8F%AF%E5%AF%8C%E9%82%A8%E9%87%8D%E5%BB%BA%E5%8F%97%E9%98%BB%20%E9%BB%83%E9%81%A0%E8%BC%9D%EF%BC%9A%E5%8E%9F%E5%B1%85%E5%AE%89%E7%BD%AE%E6%9C%80%E5%A4%A7%E9%9A%9C%E7%A4%99> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 31 同 15，第 4 頁。
- 32 南區區議會地區發展及房屋事務委員會地區發展文件 12/2019 號：〈薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程及薄扶林南擬議公營房屋發展計劃工程進度報告〉，土木工程拓展署及房屋署，2019 年 5 月，第 2 頁。
- 33 〈房屋委員會 2018/19 年度修訂預算、2019/20 年度建議預算及 2020/21 年度至 2022/23 年度財政預測〉，香港房屋委員會，2019 年 1 月 18 日，第 9-10 頁。
- 34 〈政府設立「房屋儲備金」配合公營房屋供應目標〉，香港特別行政區政府新聞公報，2014 年 12 月 18 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201412/18/P201412180383.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 35 《2019/20 財政年度政府財政預算案》，第 26 頁。  
([https://www.budget.gov.hk/2019/chi/pdf/c\\_budget\\_speech\\_2019-20.pdf](https://www.budget.gov.hk/2019/chi/pdf/c_budget_speech_2019-20.pdf))
- 36 同 8。
- 37 〈提升公營房屋用地的發展密度〉，香港房屋委員會，2018 年 12 月 21 日，附件 B。
- 38 同 16，第 30 頁。
- 39 葵青區議會房屋事務委員會文件第 22/D/2017 號：〈青康路北擬議公營房屋發展計劃〉，房屋署，2017 年 10 月。
- 40 〈行政長官出席房屋政策新措施記者會開場發言全文 (四) (只有中文)〉，香港特別行政區政府新聞公報，2018 年 6 月 29 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201806/29/P2018062901136.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 41 2018 年《施政報告》，第 14 頁。
- 42 同 23。
- 43 〈出售『綠表置居計劃』單位 2018——平均售價及銷售安排〉，香港房屋委員會，2018 年 11 月 14 日，第 5 頁。
- 44 〈「重建置業計劃」助重建戶自置居所〉，香港特別行政區政府新聞公報，1998 年 7 月 23 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/199807/23/0723160.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 45 〈「可租可買計劃」第一期以優惠價推售屋苑 (修訂)〉，香港特別行政區政府新聞公報，1999 年 5 月 13 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/199905/13/0513162.htm> (最後訪問時間：2019 年 8 月 30 日)。
- 46 〈房屋署署長在房屋委員會公開例會的發言全文 (只有中文)〉，香港特別行政區政府新聞公報，2019 年 7 月 12 日，資料來源：<https://www.info.gov.hk/>

[gia/general/201907/12/P2019071200813.htm](http://gia/general/201907/12/P2019071200813.htm) (最後訪問時間：2019年8月30日)。

47 同 6。

48 《審計署署長第三十五號報告書》第 12 章：房屋委員會的整體重建計劃，香港審計署，2000 年 10 月 12 日，第 3 頁。

49 〈白田邨第 7 及第 8 期重建 清拆第 1、第 2、第 3 及第 12 座的執行安排〉，香港房屋委員會，2012 年 4 月 17 日，第 5 頁。

50 〈清拆白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的建議遷置及相關安排〉，香港房屋委員會，2017 年 8 月 30 日，第 5 頁。