

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2025/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

## 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2008年4月8日(星期二)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
王國興議員, MH (副主席)  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁耀忠議員  
石禮謙議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
李國英議員, MH, JP  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：楊森議員, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2  
黃比先生

房屋署全方位維修計劃總監  
黃乃光先生

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
周淑貞小姐, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)1  
李雪崑先生

房屋署總房屋事務經理(申請)  
盧陳美儀女士

**應邀出席人士：**參與議程第V項的討論

香港房屋協會

行政總裁兼執行總幹事  
黃麗珍女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1159/07-08號文件——2008年1月7日會議的紀要)

2008年1月7日會議的紀要獲得確認通過。

**II 上次會議後發出的資料文件**

(立法會CB(1)998/07-08(01)號文件——政府當局所提交有關2008年2月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿))

立法會CB(1)1065/07-08(01)號文件 —— 一名市民所提交有關在公屋大廈每一樓層的走廊安裝閉路電視及電話警鐘系統的意見書)

2. 委員察悉自2008年3月3日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

### III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1161/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1161/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2008年5月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，討論政府當局提出的有關"為低收入的公屋租戶代繳租金的安排"的事項。

(會後補註：主席提出的另一項有關"地產代理監管局的工作簡報"的事項，已於其後納入上述會議的議程。)

### IV 全方位維修計劃的檢討

(立法會CB(1)1161/07-08(03)號文件 —— 政府當局所提交有關全方位維修計劃的檢討的文件)

4. 房屋署全方位維修計劃總監借助投影機，向委員簡介就房屋委員會(下稱"房委會")於2006年年初開始為公共屋 推行的全方位維修計劃進行檢討的結果。

(會後補註：有關的簡介資料載於2008年4月9日發出的立法會CB(1)1218/07-08(01)號文件。)

### 討論

*解答租戶的查詢及盡量減低所造成干擾的措施*

5. 王國興議員詢問是否有指定職員接聽維修熱線的租戶來電，以及尚未納入全方位維修計劃的屋邨的租

戶是否亦可致電該熱線，預約勘察服務或提出維修要求。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，全方位維修計劃旨在以主動和全面的方式積極解決租戶進行維修和修葺工程的需要。當局調派家居維修大使進行室內勘察，並為租戶提供一站式修葺服務。除維修熱線外，房屋署(下稱"房署")亦設立了流動服務櫃位，供居民預約進行工程的時間及查詢勘察和維修工程的進度。他補充，雖然維修熱線只供現正進行全方位維修計劃的屋邨的租戶使用，但由於房委會應可於5年內完成所有公共屋邨的單位勘察工作，當局可考慮把熱線服務推展至所有租戶。

6. 劉秀成議員殷切期望可確保盡快完成全方位維修計劃的修葺工程。他認為若需要進行大規模的室內修葺／維修工程，房署便應為受影響租戶作出臨時安置安排，以便盡量減輕對租戶生活所造成的滋擾及影響。房屋署助理署長(屋邨管理)2回應時解釋，在進行室內勘察時，每名家居維修大使均會在一名工程統籌人員及一名多技能屋宇維修技術人員陪同下執行有關工作，工程人員會就8個主要維修項目進行勘察，例如單位大門、鐵閘、窗戶、水電供應系統和排水系統等。在可行情況下，工程人員會立即進行即場發現的簡單修葺工程，而小規模的修葺工程則須預約進行。至於和屋宇結構有關的維修工程，例如滲水及石屎剝落，當局會在適當時進行詳細勘察及規劃，並與有關租戶預約進行修葺的時間。如需要進行大規模的室內修葺或維修工程，例如涉及更換天花並會對租戶造成嚴重干擾的工程，房署會為受影響租戶安排臨時居所。關於在進行維修及修葺工程期間對租戶造成滋擾的關注，房屋署助理署長(屋邨管理)2表示，當局會採取特別措施以紓減有關的影響，包括在展開工程前與租戶進行更充分的溝通、向工人提供足夠培訓、在施工時全面而妥善地把受影響區域圍封起來、改善除塵裝置及在完工後加強清潔服務等。租戶對上述緩解措施均表歡迎，而且對所得結果普遍感到滿意。房屋署副署長(屋邨管理)重申，租戶歡迎推行全方位維修計劃，因為該計劃能夠透過主動和全面的方式解決其進行維修工程的需要。他們亦對上述緩解措施的效果感到滿意，特別是在工程進行期間裝設由地面至天花板的隔塵網及使用高效能吸塵機，因為此舉能大為減輕與石屎剝落有關的工程所造成的滋擾。

#### *監察工程質素及進度*

7. 陳婉嫻議員歡迎當局以主動和全面的方式推行全方位維修計劃，特別是調派家居維修大使進行有關工作及推出維修熱線。她強調就修葺工程訂定穩妥的品質監控制度的重要性，因為有關工程已外判予外間承辦

商。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，為確保妥善推行全方位維修計劃，當局在2007-2008年度將會動用超過14億元進行維修及改善工程，而非原來計劃中的每年12億元。他重申在進行室內勘察時，每名家居維修大使均會在一名工程統籌人員及一名多技能屋宇維修技術人員的陪同下執行有關工作，以便就急需維修的項目和租戶就所需修葺提出的要求作出迅速回應。安排工程統籌人員在場將有助確保工程的質素。因此，在推行全方位維修計劃後，租戶對房署的修葺和維修服務的整體滿意程度上升至87%。

8. 梁耀忠議員指出，葵芳邨的外牆維修工作及冷氣機排水管安裝工程出現嚴重延誤，因此，他對於房署難以監察外間承辦商所進行工程的進度及質素同感關注。他亦關注到房委會在決定進行修葺工程方面獨斷獨行，以致在某些個案中只更換了廁所門的下半部分及鋼窗框的窗鉸。他詢問房署採取了何種準則，決定應修葺還是更換某項設施。

9. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署非常重視提高其維修服務的質素，因此，只有獲得房委會品質管理系統認證的承辦商，才會獲批給全方位維修計劃的工程合約。在進行大規模工程之前，房署會展出維修項目的模型，以便向租戶詳細解釋有關安排。至於室內設備如門及窗戶，房委會會按照實際需要進行修葺及更換。和該兩項設備有關的問題，往往可以在進行室內勘察期間迅速處理及修理妥當。房署亦會向租戶解釋署方採取了何種準則，藉以決定應就某項設施進行修葺，還是將整個設施更換。租戶可向房署反映其意見及關注事項，以解決有關問題。

#### *鋼窗框的維修*

10. 梁耀忠議員提述在石圍角邨進行的鋼窗框維修工程，並關注到為修葺窗框進行的採購零件工作涉及重大人力及高昂成本，因為香港已不再使用鋼窗框。他指出鋼窗框會引致滲水問題及容易生鏽，並認為房委會應考慮把所有租住公屋(下稱"公屋")單位的鋼窗框更換成鋁窗框。

11. 房屋署助理署長(屋邨管理)<sup>2</sup>指出，鋁窗框不一定比鋼窗框優勝。事實上，後者較為耐用，而且少有涉及窗框墮下的事件。他進一步解釋，公屋單位窗戶的維修工作，均按照房委會在修葺窗戶方面的維修策略進行。目前，有超過30%公共屋邨裝設鋼窗框。當局會盡可能就等窗框進行所需修葺，使之能繼續使用下去。房

屋署副署長(屋邨管理)雖察悉與鋼窗框有關的問題，但他表示鋼窗框較為耐用，很多在多年前建成的公屋單位裝設的此類窗框，現時依然狀況良好。然而，鑒於採購零件及物色具備修葺鋼窗框所需技能的工人日見困難，房委會已決定逐步以鋁窗框取代鋼窗框。基於和環保有關的考慮因素，狀況仍然良好的鋼窗框只會在單位交回房署時才作出更換。至於其他裝有鋼窗框的單位，當局會根據全方位維修計劃評估是否有需要對窗框進行加固或更換。

政府當局 12. 梁耀忠議員指出，在規模經濟的原則下，若能一次過更換公屋單位內所有現有的鋼窗框，將可把單位成本維持於低水平。主席對此表示贊同，並建議政府當局考慮提交文件，說明不同公共屋邨的損壞鋼窗框所佔的百分比，藉以確定是否有需要進行大規模的更換窗框工作，而不是以個別方式進行有關工程。

#### *改善全方位維修計劃的建議*

13. 王國興議員促請房委會藉推行全方位維修計劃的機會，促進公共屋邨的綠化及環保措施，例如在屋頂栽種植物及安裝節約能源的裝置。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，房委會已就此推行多項措施，並曾於2007年12月的事務委員會會議匯報有關詳情，包括使用節能照明裝置，以及使用預製的"垂直綠化板"在天台或大廈外牆栽種植物。在此方面，陳婉嫻議員促請房委會在全方位維修計劃下加強推行綠化措施。

14. 王國興議員對於舊型公共屋邨如麗瑤邨裝設的"插筒式"曬衣架所構成的風險表示關注，特別是對年老居民而言。他認為應在全方位維修計劃下採取措施解決有關問題。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已向租戶提供資助，以供安裝不銹鋼拉輪式曬衣架，用以取代"插筒式"設計，而很多租戶亦已透過此一渠道改善其單位的曬衣設備。此外，由房署成立並負責外牆重新粉飾的維修工程的色系諮詢審核小組，亦會檢討更換現有曬衣架的需要。

15. 陳鑑林議員指出，全方位維修計劃備受租戶歡迎。他促請房委會採取與全方位維修計劃相同的方式進行日後的維修工程，並加快全方位維修計劃的進度，以及對該計劃進行優化以改善公屋單位的質素及租戶的居住環境。舉例而言，某些屋邨的設計令部分單位的大門直接承受風吹雨打，導致木門腐爛及鐵閘容易生鏽，他認為房署應就有關設計作出研究。他認為房委會應特別考慮為受影響租戶更換該等設施，儘管有關租戶未必屬

全方位維修計劃的涵蓋範圍。他亦知悉租戶及屋邨管理人員有時對於是否需要更換某些單位的大門及鐵閘，會有不同的意見。此外，陳議員亦促請當局根據全方位維修計劃，致力在公共屋邨提供額外設施，確保殘疾人士可享用無障礙通道。舉例而言，當局應設立無障礙通道，把公共屋邨與附近的重要社區設施連接起來。

16. 房屋署副署長(屋邨管理)指出，根據房委會委託的獨立顧問公司所作調查的結果，在推行全方位維修計劃後，租戶對房署的修葺和維修服務的整體滿意程度有所增加。透過培養客戶服務文化，房委會已加強與租戶的溝通，並向他們保證因為結構上的損壞及正常損耗而引致的維修費用，將由房委會負責，租戶因而亦較願意報告單位的損壞情況以便進行修葺。他亦匯報謂房委會已向屋邨管理諮詢委員會解釋，根據全方位維修計劃，當局可在有需要時更換單位的大門及鐵閘。房屋署助理署長(屋邨管理)2補充，鑒於環保方面的考慮，當局會盡力修葺單位的大門及鐵閘，然後才考慮作出更換。至於確保提供無障礙通道，房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會已於2001年推行無障礙通道設施改善計劃，以便在公共屋邨提供無障礙通道連接設施。房屋署助理署長(屋邨管理)2補充，當局已在160個屋邨進行改善工程，在公共地方裝設方便出入的斜道及欄杆，以及採用下斜路緣及凹凸紋警告條，改善屋邨主要道路入口的通道設施。雖然上述計劃的最後一期工程已於2008年3月完工，但如有需要，房委會將繼續作出此方面的改善工程。

17. 主席察悉全方位維修計劃普遍受到租戶歡迎，他促請房委會就全方位維修計劃進行中期檢討，並採取較具彈性及更積極的方式推行該計劃，以及考慮擴大其範圍以涵蓋更多維修項目。如此一來，當局將可及時就小規模損壞事項作出糾正，從而避免日後須進行成本高昂及滋擾性較大的大規模修葺工程。陳婉嫻議員贊同應借助全方位維修計劃彌補社區設施的不足之處，並強調當局應在全方位維修計劃下，考慮為建於山坡上的公共屋邨(如順天邨)的租戶興建升降機或扶手電梯，藉以改善出入該等屋邨的設施。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，房署會加強推行全方位維修計劃，以提高租戶對其修葺及維修服務的滿意程度。當局亦會鼓勵租戶及早提出修葺要求及呈報損壞事項，使公屋大廈得以維持其良好狀況，以求長遠而言盡量減低進行具滋擾性及成本高昂的維修工程的需要。至於全方位維修計劃的範圍，房屋署助理署長(屋邨管理)2表示，除原有的8個維修項目之外，當局已增

添了4個與供電、通訊、保安及氣體裝置等各個系統有關的維修項目，令全方位維修計劃的維修項目總數達到12個。關於改善出入屋邨通道的建議，房屋署副署長(屋邨管理)補充，房委會每年均會就建議加入屋邨改善計劃的工程諮詢屋邨管理諮詢委員會，該計劃的目的是改善屋邨的居住環境。出入屋邨的通道可透過此計劃進行改善。此外，房委會現正根據全面結構勘察計劃，就樓齡約40年或以上的公共屋 進行全面結構勘察。若結構勘察結果顯示有關的公屋大廈結構安全，以及可以在符合經濟原則的情況下最少繼續使用多15年，房委會便會根據屋邨改善計劃推行多項措施，在因應租戶及社區的需要之下改善此等屋邨的居住環境。此等工程包括為公屋大廈裝設升降機、進行環境美化工程及提供長者設施。

**V 由香港房屋委員會及香港房屋協會提供的長者住屋**

(立法會CB(1)1161/07-08(04)號文件 —— 政府當局所提交有關由香港房屋委員會及香港房屋協會提供的長者住屋的文件)

立法會CB(1)1181/07-08(01)號文件 —— 香港房屋協會所提交有關香港房屋協會在發展"長者關顧式房屋"的角色)

立法會CB(1)676/07-08(01)號文件 —— 王國興議員2008年1月23日有關長者住屋的搬遷安排的文件)

立法會CB(1)1135/07-08(01)號文件 —— 涂謹申議員2008年3月19日有關由香港房屋委員會及香港房屋協會提供的長者住屋的文件)



政府當局及香港房屋協會所作簡介

19. 房屋署助理署長(屋邨管理)1借助投影機，向委員簡介房委會為改善長者住屋使用情況而推行的措施，以及整體的長者住屋安排。

(會後補註：有關的簡介資料載於2008年4月9日發出的立法會CB(1)1218/07-08(02)號文件。)

20. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃麗珍女士向委員簡介香港房屋協會(下稱"房協")為本地長者提供長者房屋及相關服務的現況，包括在長者安居樂住屋計劃下實施的兩個試驗計劃和長者安居資源中心，以及在互聯網推出房協長者通網站，為長者、護老者及市民大眾提供一站式資訊指南。房協並計劃於港島區推行新的長者安居樂住屋計劃項目，以及研究在筲箕灣及深水埗的市區重建項目同時興建私人住宅及長者房屋，並在同一發展項目提供長者服務設施。

討論

長者住屋

21. 王國興議員詢問大部分單位已改為一般公屋單位的長者住屋，是否仍會提供舍監服務。房屋署助理署長(屋邨管理)1回應時表示，在所有有關租戶同意遷出後，長者住屋的所有單位均可改為一般公屋單位。屆時，當局會作出安排，把有關的舍監重新調派至其他長者住屋。然而，他向委員保證，只要仍有居民居於長者住屋，當局會繼續提供24小時舍監服務。

22. 陳鑑林議員認為應加快把長者住屋單位改為一般公屋單位的工作，因為前者由於需要與他人共用廚房及／或廁所設施而並未受到長者租戶歡迎。此外，院舍式長者住屋的管理工作亦欠佳。他察悉房署已於2007年年底推行第一期長者住屋改建計劃，所涉及的長者住屋單位為430個，並查詢把另外14個空置率較高的長者住屋納入改建計劃的時間表。

23. 房屋署助理署長(屋邨管理)1回答時表示，院舍式長者住屋難免會出現某些管理問題。他同意應加快改建計劃的進度，以解決該等問題。然而，鑒於長者在適應新的居住環境方面通常有極大困難，房署必須為長者住屋的租戶特別制訂切合其需要的搬遷安排，以紓減他們對於從長者住屋遷往獨立的一人單位或安老院的憂慮。他強調，納入改建計劃的長者住屋的租戶搬遷與否，

完全由租戶自願決定。除非只有數個長者租戶仍然居於有關的長者住屋，否則政府當局不會在此方面設定任何硬性的期限。因此，長者住屋租戶的選擇是影響改建計劃進度的主要因素。只有長者住屋的租戶對該計劃反應良好，政府當局才可加快有關的進度。至於第一期改建計劃，房委會已成功把天澤邨6樓全層所有單位改作社區或福利用途。即使是早前被傳媒報道指房署未經事先諮詢，便單方面發出搬遷通知要求居民遷出的德田邨，也由於居民對改建計劃反應極佳，以致原先不願遷出的數個租戶其後亦同意搬遷。

政府當局

24. 劉秀成議員對加快推行長者住屋改建計劃表示支持，因為租戶很容易會因為共用廚房及／或廁所設施而出現糾紛。他詢問有待進行改建的長者住屋單位的數目為何，以及改建單位日後的用途為何。房屋署助理署長(屋邨管理)1答允在會後提供所需資料。關於劉議員對位於樓宇低層接近停車場位置的長者住屋單位的關注，他回應時解釋有關設計是為了方便長者租戶，使他們無須上落太多樓層。房委會知悉和長者住屋單位環境嘈雜有關的問題，以及舊式設計的長者住屋單位因租戶共用設施而出現糾紛的問題。經考慮上述有欠理想的情況後，當局將優先改建空置率高的該等單位。

#### *建立以家庭為核心的支援網絡的編配安排*

25. 王國興議員雖支持房委會在2007年10月實施各項編配措施，例如天倫樂加戶政策(下稱"加戶政策")、天倫樂調遷計劃(下稱"調遷計劃")及天倫樂合戶計劃，藉以鼓勵年青一代的家庭與年邁父母同住或遷往他們居所的附近居住，以便互相扶持及方便照顧，但他認為為了建立以家庭為核心的支援網絡，房委會亦應檢討"富戶"政策和撤銷"富戶"須繳交較高租金的規定。他指出，在"富戶"政策的影響下，公屋住戶的第二代成員被迫遷出單位，以避免繳交較高租金。

26. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，維護公屋資源合理分配政策或所謂的"富戶"政策，是為了維護公屋資源的合理分配，以及確保把珍貴的公共資源用於協助最有需要的人士。根據該項政策，只有收入超出輪候冊入息限額很多的住戶才需要繳交較高租金。至於上述編配措施，則是為了鼓勵年青一代的家庭照顧年邁父母，從而加強以家庭為核心的支援網絡。她表示截至2008年3月，共有791個長者住戶根據加戶政策申請在戶籍內加入其成年子女，並有1 152名成年居民因此獲加入戶籍內。

27. 陳鑑林議員促請政府當局在推行調遷計劃時作出彈性處理，容許長者租戶在其年青一代家庭成員即使並非公屋居民的情況下，仍可申請遷往其他公共屋邨，以便他們可居於彼此附近。他亦詢問可否增加房委會為調遷計劃預留的每年1 000個單位的配額(下稱"調遷配額")，以便可放寬該計劃的資格準則。

28. 房屋署助理署長(屋邨管理)1回應時表示，房署職員知道在處理根據調遷計劃提出的申請時有需要作出彈性處理，以協助有需要的住戶。至於調遷配額，房屋署總房屋事務經理(申請)表示，由於當局至今只接獲271份根據調遷計劃提出的申請，相信調遷配額應足以應付2008年的需求。她補充，房委會會檢討調遷計劃，找出可加以改善的地方。在作出調遷安排時，如不能在長者租戶或其子女所居住的另一屋邨找到符合申請人家庭成員數目的合適公屋單位，當局會安排申請人調遷往同一區議會分區內的鄰近屋邨。在任何情況下，當局均會作出安排，確保兩代居於彼此附近，以便他們互相照應。

29. 房屋署總房屋事務經理(申請)回答陳鑑林議員所提出，關於輪候冊申請人可否要求當局編配接近其年邁父母或子女的單位以便互相照顧的問題時表示，房署會在申請人同意之下，請社會福利署(下稱"社署")作出建議，從而確定申請人此方面的需要。然而，因此而編配的單位不會納入體恤安置的類別。

30. 梁耀忠議員讚賞房委會推行有關的編配措施，並促請房委會考慮推行進一步的改善措施，但他指出"富戶"政策會影響優化編配措施的成效，並籲請政府當局檢討該項政策。運輸及房屋局副秘書長(房屋)重申"富戶"政策的目的，並特別指出當局有需要確保適當運用公共資源。她進一步強調，有關的編配措施能有效鼓勵公屋租戶與年邁父母同住或遷往其居所的附近居住，以便作出更佳的照顧。即使其中一方並非公屋租戶，公屋申請人在獲得社署所作建議的支持下，亦會獲得編配在另一方所居住私人居所附近的公屋單位。

31. 梁耀忠議員對政府當局的解釋不表信納。他強調，當局應提高用以決定須繳付較高租金的家庭入息水平限額，從而減少因避免繳付較高租金而被迫分開居住的家庭的數目。他認為確保妥善運用公屋資源雖然重要，但與"富戶"政策有關的社會成本卻非常高昂，例如為照顧獨居長者租戶而提供的社會服務所涉及的鉅額成本。因此，房委會實有充分理由就該政策進行檢討。

32. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，只有收入超過輪候冊入息限額兩倍的住戶才需要繳交連差餉的1.5倍淨額租金，而收入超過輪候冊入息限額3倍或選擇不申報其收入的住戶，才需要繳交連差餉的雙倍淨額租金。她補充，房委會每年均會檢討輪候冊入息及資產限額，以確保有關限額切合當前的社會經濟情況。由於"富戶"政策下用以決定須繳付較高公屋租金的入息水平與輪候冊入息及資產限額掛鉤，提高限額將導致須相應調整用以決定何者屬"富戶"的入息水平。此外，只有居於公屋10年或以上的租戶才需要申報住戶入息。儘管如此，運輸及房屋局副秘書長(房屋)答允在顧及確保公屋資源合理分配的需要之下，考慮梁耀忠議員的意見。

#### *香港房屋協會提供的長者房屋*

33. 在公眾對香港的人口老化問題日益感到關注的情況下，周梁淑怡議員表示，委員的共識是有需要加強對長者提供的房屋服務。鑒於輪候冊上的申請人有超過150個，足可證明長者安居樂住屋計劃取得成功，她詢問政府會否考慮批出更多土地，供房協興建更多長者安居樂住屋計劃單位，讓長者能夠在香港"頤養天年，原居安老"，並且在接近家人的地方生活，而無需遷往內地，找尋他們負擔得起的長者房屋。

34. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，政府的老人政策是為居於全港不同地區的長者提供適當和容易取得的社區、康樂及醫療服務。儘管長者安居樂住屋計劃為長者提供了多一個住屋選擇，但該計劃並非應付長者服務需要的唯一模式。政府當局已就房協最近提出在港島區發展一項長者安居樂住屋計劃項目的建議，聯同其他政策局及部門與房協作出積極的跟進。此外，正如房協就是次會議提交的文件所指出，房協正研究是否有可能在筲箕灣及深水埗的市區重建項目，同時興建私人住宅及長者房屋，並在同一發展項目內提供可同時為鄰近社區提供相關服務的長者服務設施。若此方面的工作取得成果，而房協在推行有關發展項目方面需要政府的支援，政府將樂意考慮提供支援及與相關各方作出跟進。

35. 周梁淑怡議員察悉長者安居樂住屋計劃單位的居民須繳付一筆過的"租住權費"，以便"終身租用"有關的單位，並詢問該筆款項可否以分期方式繳交。房協的黃麗珍女士回答時表示，該筆款項可分3年繳付。此外，因應部分長者提出的意見，房協正研究提供長期租約，取代現時兩個長者安居樂住屋計劃的試驗計劃所提供的終身租約，是否可取的做法。房協亦有可能考慮就新的長者安居樂住屋計劃項目訂定不同年期的租約，並相應容

許長者以不同付款方式繳交有關款項，包括周梁淑怡議員建議的方式。

36. 劉秀成議員對房協推行長者安居樂住屋計劃的努力表示讚賞。他察悉兩個試驗計劃的申請人須符合若干資格準則，包括接受資產審查，並詢問可否在推行新的長者安居樂住屋計劃項目時放寬有關準則。房協的黃麗珍女士表示，鑒於退休長者通常沒有固定收入，長者安居樂住屋計劃的申請人只須接受資產限額審查。如要就資產限額審查的細則作出調整，必須諮詢運輸及房屋局。她答允聯同運輸及房屋局研究劉議員的意見。在此方面，梁耀忠議員對房協願意檢討長者安居樂住屋計劃的資格準則表示讚賞。

37. 關於劉秀成議員所提出有關對長者安居樂住屋計劃申請人實施資產限額規定的理據，以及釐定有關限額的機制的查詢，運輸及房屋局副秘書長(房屋)回答時解釋，由於供房協發展該兩個試驗計劃的用地是由政府以象徵式的地價批出，故此有必要對申請人實施資產限額規定。鑒於以地價方式作出鉅額資助，加上長者安居樂住屋計劃是特別為中等入息長者而設，實有需要作出資產審查，以確保長者安居樂住屋計劃能達到其目的。

38. 主席提述房協計劃在清拆其轄下丹拿山邨後騰出的土地發展長者安居樂住屋計劃項目，並對有關項目表示支持，以及促請政府當局考慮以50%甚至66%折扣的地價把該片用地批予房協，藉以確保有關項目的可行性。由於港島區的新公屋單位供應量減少，他認為亦應考慮在該片用地發展公屋單位，在促進綜合發展之餘亦可促進社會和諧。

39. 關於丹拿山項目，運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，房協尚未落實有關細節，政府當局會繼續就有關事宜與房協進行討論。至於丹拿山項目的地價問題，她表示須待房協訂定在有關用地發展長者房屋計劃的詳情後，聯同其他政策局及部門討論有關事宜。關於對市區公屋單位供應量減少的關注，她指出在未來5年建成的新公屋單位中，將約有80%來自市區及擴展市區，此情況將有助紓緩對市區公屋單位的需求。儘管如此，政府當局察悉主席有關丹拿山項目的意見。

40. 房協的黃麗珍女士補充，根據現行政策，房協在發展住宅發售計劃及租住房屋單位時，分別可獲提供50%及66%的地價折扣。丹拿山項目的地價問題頗為複雜，因為房協在丹拿山發展租住房屋時，已經向政府支付了以66%折扣計算的地價。因此，若房協在丹拿山用地

發展長者安居樂住屋計劃項目或新形式的長者房屋，政府及房協將須就該片用地的新地價進行磋商及訂定有關詳情。

41. 就主席籲請加快政府與房協之間的磋商，運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，房協最近才向政府提出丹拿山項目的問題。鑒於涉及上述問題，而且該項目的目標租戶會有不同，有關各方需要若干時間訂定相關詳情。政府當局已積極跟進該項建議，冀能盡早推行有關計劃。

## **VI 其他事項**

42. 議事完畢，會議於下午6時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年6月27日