

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2319/07-08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7月7日(星期一)
時 間：下午2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
楊森議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第III項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)
彭瀚華博士

參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
周淑貞小姐, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)
馮建業先生

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)2025/07-08號文件——2008年4月8日會議的紀要)

2008年4月8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

2. 委員察悉自2008年6月17日舉行上次例會後並無發出任何文件。

III 有關華富邨的全面結構勘察計劃報告及未來路向

(立法會CB(1)2057/07-08(01)號文件——政府當局所提交有關華富邨的全面結構勘察計劃報告及未來路向的文件)

立法會CB(1)2129/07-08號文件 —— 政府當局所提交有關華富邨的全面結構勘察計劃報告及未來路向的文件(投影片資料)
(於會議席上提交，並於其後在2008年7月8日以電子郵件方式發出)

政府當局所作簡介

3. 房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)借助投影機，向委員簡介有關華富邨的全面結構勘察計劃的勘察結果，以及建議的結構修葺和改善工程(下稱"修葺工程")。委員察悉，有關的勘察結果顯示，所有住宅樓宇的結構均屬安全。為了保存樓宇繼續使用達至少15年，當局會在樓宇多處地方進行修葺工程。此外，為進一步改善邨內的居住環境，房屋委員會(下稱"房委會")亦會透過屋邨改善計劃進行其他屋邨改善工程。

討論

繼續保留華富邨的決定

4. 楊森議員歡迎房委會繼續保留而非重建華富邨的決定，此舉可免卻為受影響租戶作出安置，此類租戶大多是長者和退休人士，他們無法負擔新屋邨較高的租金。陳鑑林議員、主席和陳婉嫻議員亦對有關決定表示支持。

5. 房屋署副署長(屋邨管理)回答楊議員和馮檢基議員所提出，關於繼續保留華富邨的成本效益的問題時闡釋，由於該屋邨接近海濱，因此較易受附近嚴峻的環境影響而導致混凝土內的鋼筋出現銹蝕，故預計該屋邨每個單位的修葺工程費用為2萬元，略高於過去建議保留的舊型屋邨每個單位所需的少於12 000元的費用。整個屋邨共提供逾9 100個單位，有關的修葺工程費用總計約為1億8 000萬元。估計這筆費用只可用以興建約500個新的公屋單位。楊森議員明白保留該屋邨的成本效益，以及在重建過程中難以安排把受影響租戶安置入住鄰近的屋邨，他重申支持繼續保留該屋邨的決定。

6. 梁耀忠議員對繼續保留華富邨的成本效益問題同樣表示關注。他指出，若修葺工程只限於更換有問題的混凝土結構和鋼筋，數年後或有需要進行大型的修葺工程。他認為房委會在評估繼續保留該屋邨的成本效益時，應考慮其後可能進行的修葺工程的費用。梁國雄議員對此亦有同感。

7. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，興建一個租住公屋(下稱"公屋")單位的費用介乎30萬元至40萬元，而預計華富邨每個單位的修葺工程費用只需2萬元。房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)補充，房屋署(下稱"房署")會為該屋邨進行徹底而全面的修葺工程。如有需要，房署會更換已識別地方的整套混凝土元件或鋼筋，而並非只更換有問題的組件。此外，一如投影片第15和16頁所載，在進行單位內部的修葺工程時，房署會採取額外的措施，例如鬆上室外用漆、鋪置防水層等，以盡量減低滲水或鋼筋銹蝕的情況。

8. 梁耀忠議員極盼確保在房委會決定繼續保留華富邨之前，該屋邨的受影響租戶均獲充分諮詢。因為當局雖會採用對居民影響較少的施工方法，但在施工期間難免或會造成滋擾。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，一如先前就舊型公共屋邨進行的結構勘察，房署會公布有關的勘察結果。房署亦曾諮詢屋邨管理諮詢委員會和有關的區議員。房委會亦有透過日常接觸收集租戶的意見，並經仔細考慮之後，才作出繼續保留該屋邨的決定。然而，梁議員和主席卻認為，為了回應受影響租戶的關注，以及就屋邨改善計劃下所提供的新設施向他們作出諮詢，房署應為租戶舉行論壇，以便解釋有關詳情及徵詢他們的意見。

9. 李國英議員詢問，華富邨的結構勘察結果是否與房署原來的期望相吻合，以及在完成修葺工程的往後15年需否進行大型的修葺工程。房屋署副署長(屋邨管理)重申，由於該屋邨鄰近海濱，因此較易受附近嚴峻的環境所影響，其結構狀況較過去建議保留的屋邨(例如模範邨和彩虹邨)為差。然而，其狀況仍在房署的預期之內。至於就該屋邨進行進一步修葺工程的關注，房屋署副署長(屋邨管理)表示，雖然日後會按照全方位維修計劃進行小型的維修工程，但在完成修葺工程後應無需進行大型的結構修葺工程。

10. 梁國雄議員認為，當局應考慮重建華富邨。房屋署副署長(屋邨管理)重申，若勘察結果證實樓宇結構安全，而且透過修葺及結構鞏固工程保存有關樓宇，將較進行清拆更符合成本效益，當局將會作出保留納入全面結構勘察計劃的屋邨的決定。他補充，當局會在15年期完結後重新對該屋邨進行徹底的結構勘察工作。當局會因應新的結構勘察結果，決定是否進一步保留還是拆卸該屋邨。

11. 鑒於華富邨各幢樓宇的樓齡均超過40年，馮檢基議員認為，長遠而言，房委會必須考慮重建該屋邨。他

指出公屋重建項目往往需要長時間進行規劃及為受影響租戶作出安置安排，尤其是必需對租戶作出同區安置。舉例而言，蘇屋邨的重建工作會在未來數年分階段進行。他促請房署開始物色華富邨附近的用地，以便為預期在約15年後重建該屋邨作出準備。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會現時並無計劃重建該屋邨。房署將會專注於確保該屋邨的修葺工程均可妥善完成。

12. 主席贊同上述意見，並指出重建項目所涵蓋的受影響住戶當中，一般會有20%的住戶申請獲安置入住其他屋邨。鑒於重建項目通常是分階段進行的，因此有必要物色一幅較小的用地，例如一幅可興建3 600個單位的用地，用以安置受華富邨第一期重建項目所影響的租戶。

13. 房屋署副署長(屋邨管理)雖然同意可分階段重建舊型屋邨，但表示亦有人對分階段重建表示關注。由於分階段重建需要較長時間才可完成，被納入最後一期重建計劃的租戶便得長時間忍受由重建造成的各種滋擾。他重申，房署會就保留舊型屋邨和拆卸該等屋邨的方案的成本效益作出比較。房委會現時的政策是盡早對屋邨進行結構勘察，以便可適時進行修葺工程，藉以盡量提高保留該等屋邨的可行性，以及改善有關租戶的居住環境。

落實在華富邨的修葺工程

14. 楊森議員對施工期間可能引起的滋擾表示關注，並強調有需要在展開修葺工程前，向租戶簡介有關詳情。鑒於需進行大規模的修葺工程，以及預期需要頗長時間才可完成，陳鑑林議員和陳婉嫻議員同樣極盼確保政府當局可致力縮短施工期，以及盡量減少在過程中可能造成的滋擾。

15. 房屋署副署長(屋邨管理)保證，房委會將採用各項對居民影響較少的施工方法，包括鋪設臨時行人平台以保持走廊暢通，以及裝設可迅速拆除的隔音屏等。當局預料有關的修葺工程可在兩年內完成。房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)補充，房署會按次序為懸臂式走廊樓板進行修葺工程，以盡量把對租戶造成的滋擾減至最低。當局預期每幢大廈的工程只需6個月便可完成。當局亦會作出仔細規劃，妥善地把進行修葺工程的時間隔開，以期把工程的滋擾程度減至最低。由於在制訂屋邨改善工程時必須諮詢有關的租戶，故此或許要到2011年甚或2012年才能完成該屋邨的升降機／自動電梯安裝工程。

16. 房屋署副署長(屋邨管理)回應楊森議員和李國麟議員所提出，關於建造升降機／自動電梯方便居民出入華富邨的詢問時表示，房委會已計劃在華富邨裝設升降機／自動電梯，以連接高低水平距離較大的地點，包括連接華富(一)邨及華富道，以及連接公共運輸交匯處、華昌樓及華泰樓。他向委員保證，當局會向該屋邨的居民作出諮詢。

17. 馮檢基議員要求當局證實，服務華富邨各幢大廈的升降機可否到達每一樓層，若否，房署會否考慮在這方面作出改善。房屋署副署長(屋邨管理)表示，雖然邨內大廈有裝設升降機，但升降機並不可直達大廈的每一樓層。他表示，房署會考慮在屋邨改善計劃下提供更多可直達大廈每一樓層的升降機設施。

18. 陳鑑林議員詢問，當局是否亦需進行室內修葺／改善工程，以改善租戶的居住環境。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，根據全面結構勘察計劃進行的修葺工程均與結構工程有關。當局亦會根據全方位維修計劃進行一般的屋邨改善工程，而根據上述計劃，當局會在5年內主動為全港所有公屋單位進行勘察及維修，為居民提供快捷及妥當的維修服務。

19. 石禮謙議員強調，房委會應採取更加創新和全面的方式進行華富邨的改善工程。他建議當局可考慮將該屋邨最舊的大廈重建為長者住屋單位，以應付長者租戶的需要，以及對其他大廈進行徹底而全面的修葺和改善工程，藉以吸引年青家庭遷入和活化該屋邨。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，一如長者住屋的檢討結果所顯示，長者租戶屬意住在普通的公屋單位多於長者住屋單位。因此，房委會已決定停建長者住屋單位。至於就舊型屋邨採用混合重建模式的建議，房委會曾經考慮就蘇屋邨推行樓宇復修計劃，但有關建議不獲租戶支持。

20. 主席認為，在進行修葺工程時，房委會亦應藉此機會，透過採納創新的意念改善該屋邨內公眾休憩用地和住戶的居住空間。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會將因應有關租戶和社區的需要推行屋邨改善計劃，以期改善繼續使用最少15年的所有屋邨的居住環境。舉例而言，為回應租戶希望獲提供多些康樂及體育設施的要求，當局將會在西環邨設立蝴蝶園。至於居民的居住空間方面，房屋署副署長(屋邨管理)表示，華富邨並無出現擠迫的問題。事實上，居民所享有的居住空間較其他屋邨的為多。該屋邨的租戶亦獲提供完備的社區設施，包括兩個巴士總站、兩個購物中心以及鄰近的瀑布灣公園。楊森議員證實，華富邨具備優良和寬敞的居

住環境。他促請房署確保有關的修葺工程均以令人滿意的方式進行，把對租戶造成的滋擾減至最低。

21. 李國麟議員詢問，當局會否對華富邨的兩個購物中心進行改善工程。他關注到房委會在完成該兩個購物中心的翻新工程後，便會把它們分拆出售予領匯房地產投資信託基金。此舉或會令商鋪租金大幅上升，導致向居民提供的貨品和服務的售價以倍數遞增。房屋署副署長(屋邨管理)表示，按照房委會商業樓宇小組委員會的決定，儘管會對房委會的零售設施進行改善工程，但當局在短期內暫不考慮再次把該等零售設施分拆出售。

22. 張宇人議員關注到修葺工程對華富邨兩個購物中心造成的影響，並認為應配合預期下降的生意額適當地調整商鋪的租金。政府當局察悉其意見。張議員亦認為，房署應申請撥款以改善該屋邨內兩個購物中心和街市的設施和方便程度，從而刺激商鋪和街市檔位的生意。房屋署副署長(屋邨管理)指出，房署已在數年前興建自動電梯連接華富(一)邨和華貴邨。再者，隨着華富(一)邨的購物中心開設了數間大型超級市場和餐館後，該購物中心的人流和使用率已有改善。他向委員保證，房委會將會制訂措施使華富(二)邨的購物中心和街市恢復興旺，並會就所需進行的改善工程諮詢公屋租戶和商戶。

23. 陳鑑林議員指出，華富邨的長者租戶由於無法負擔新屋邨較高的租金，因而希望繼續留在華富邨，但年青的住戶則會希望遷往其他屋邨，以避開在進行修葺工程期間所造成的滋擾。他詢問當局會否優先處理年青住戶的調遷申請。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，年青住戶可透過在2007年推出的優化編配措施申請調遷。

24. 陳婉嫻議員指出，部分受影響的租戶或會屬意進行重建多於透過結構修葺工程而繼續保留有關的大廈，因為重建可為租戶的居住環境帶來更多改善。她認為，房署應優先考慮遷往新屋邨的調遷申請，以照顧此類租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在現行政策下，由於大廈存在結構問題或因進行全面修葺和改善工程而必須遷出的租戶，他們將會獲編配入住另一個適合的公屋單位。租戶亦可透過優化編配措施申請調遷，而當局會在2008年9月檢討及有可能進一步優化該等措施。然而，陳議員認為房署應積極考慮為紓緩擠迫情況而提交的分戶和調遷申請。

IV 恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議

(立法會CB(1)2057/07-08(02)號文件 —— 政府當局所提交有關恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議的文件)

立法會CB(1)2057/07-08(03)號文件 —— 立法會議員與黃大仙區議會議員舉行會議及午餐聚會後轉交處理有關恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議的文件)

政府當局所作簡介

25. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介有關政府考慮恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")的建議。委員察悉，政府認為恢復推行該兩個計劃難免會對物業市場造成影響，亦會分散房委會的資源，以及影響其推行公營房屋計劃的能力。政府已承諾會繼續監察物業市場的發展、公屋單位的流轉情況，以及聽取社會上的意見，以考慮是否恢復推行各項資助置業計劃。

討論

恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的考慮因素

26. 楊森議員關注到，近日傳媒報道運輸及房屋局局長曾發表有關她不會在任內考慮恢復推行居屋計劃和租置計劃的言論。他指出，近月來私人住宅市場的樓價飆升，而出售剩餘居屋單位的反應亦屬理想，這兩點均顯示出中等入息和低收入家庭的置業願望越益強烈，以及有需要恢復推行該兩個計劃。他認為，雖然本港的物業市場和經濟曾在2000年年初出現衰退的情況，促使政府必需在2002年就其房屋政策重新作出定位，但近年來物業市場一直維持穩定並已復蘇過來。政府應盡快恢復

推行該兩個計劃。否則政府當局日後將會受到批評，指其推行一些有利於發展商的政策。

27. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，自實施重新定位的房屋政策後，使港人自置居所比率達致70%已不再是政府的政策目標。現行的房屋政策是把公共資源集中用於為未能負擔私人租住房屋的家庭提供公屋。他澄清，該項政策是為保障有需要人士在資助公營房屋方面的權利，而不是照顧發展商的利益。

28. 楊森議員並不贊同政府當局的意見。他指出，政府在近年累積了鉅額財政盈餘，而當局亦有能力把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右(下稱"平均輪候時間的承諾")，上述兩點足以證明政府有能力恢復推行居屋計劃和租置計劃。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，房委會的主要關注事項，是有否適當的用地而非財政資源。房委會近年在物色可供發展房屋項目的用地方面亦日見困難，主要是由於各方面對土地用途的需求與日俱增，以及與地區人士就用地的用途和提供配套設施制訂各方均可接納的方案之討論過程冗長。房委會已加強工作，改善與地區人士的諮詢過程。

29. 陳婉嫻議員表示，在考慮恢復推行居屋計劃和租置計劃時，政府應考慮貧富懸殊的差距日漸擴大的問題，以及不符合入住公屋資格或無力負擔購買私人住宅單位的年青人的不滿情緒。梁家傑議員對上述關注表示贊同，並指出即使是具有穩定收入的大學畢業生年青夫婦亦難以負擔私人樓宇，這種情況確實需要特別留意。他們關注到，政府當局只會在物業價格重上1997年的高峰水平，以及公屋單位的流轉率顯示在履行平均輪候時間的承諾出現問題時，才會考慮恢復推行居屋計劃。

30. 就市民大眾購買私人樓宇的負擔能力的關注，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，以一個入息為私人住宅住戶收入中位數的家庭，購入一個實用面積約40平方米的住宅單位，並為70%的樓價安排還款期為20年的按揭來計算，2008年第一季的按揭供款與家庭入息比例為32%，遠較1997年高峯期時的77%為低，並與2005年至2007年介乎29%至31%的水平相若。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調，政府當局不會以1997年的市場情況作為基準，因為當時的情況相當特殊。他進一步解釋，即使近月來的物業價格有所回升，若以實用面積為40至69.9平方米的單位為例，售價指數仍較1997年的高峯售價指數低30%。2008年第一季的按揭供款與家庭入息比例只是32%，與2000年的比例相若，而1997年、1998年和1999年的數字分別為74%、51%和42%。此外，樓價在

200萬元以下的中小型單位的買賣宗數，由2004年至今平均仍佔整體交易量近60%。雖然部分此類單位是舊樓或位處較不受歡迎的地區，但上述數字已反映市場上存在各種類別和面積的單位。至於公屋單位的流轉情況，當局預期在未來5年每年均會穩定地收回約16 000個單位，這個數字顯示公屋單位有一定程度的流轉性。

31. 張宇人議員表示，自由黨支持政府對居屋計劃和租置計劃的立場，並關注到恢復推行該兩個計劃或會導致單位供應量大幅增加，使物業價格再度大挫。他提醒與會各人，不宜經常就只在數年前重新定位的房屋政策作出更改。他認為，與其恢復推行該兩個計劃去滿足公屋富戶的置業願望，房委會反而應調配更多資源，增加公屋建屋量，從而進一步縮短平均輪候時間，令低收入家庭受惠。

32. 石禮謙議員認為，居屋計劃和租置計劃的推行是受到政治考慮所觸發。他認為居屋計劃已完成其歷史任務。房委會應加快興建公屋，以幫助刺激本港的經濟，並為建造業創造職位。房委會亦應及早作出規劃，以及物色更多用地，好能在往後10年維持充足的公屋供應量。

33. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於預計在未來5年的公營房屋建設計劃下用作興建公屋的土地已經落實，有關的建屋量將不會有太大變動。至於5年以後的情況，房委會會制訂有效措施，確保公營房屋建設計劃亦可同樣履行平均輪候時間的承諾，特別是就用作興建公屋的土地制訂雙方都能接受的解決方案時，當局會加強與相關的區議會及地區人士的溝通。關於公屋輪候冊(下稱"輪候冊")和平均輪候時間的情況，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於家庭組織率和分戶申請的數目均有所增加，估計輪候冊上的人數亦會有所增長。雖然房委會將可在未來5年履行平均輪候時間的承諾，但往後的情況將取決於地區人士對公屋發展項目的支持，以及適時的土地供應。

34. 梁國雄議員對重新定位的房屋政策表示不滿，他認為該政策是政府當局屈服於發展商的壓力之下的產物。他認為，該政策的目的是強迫市民購買私人住宅單位，以期刺激私人物業市場。馮檢基議員認為，隨着落實重新定位的政策後，政府當局已偏離1980年代所推出的長遠房屋策略的目標。隨着樓價攀升，他強調政府當局有必要恢復上述政策，以解決不符合入住公屋資格或沒有能力負擔物業市場不斷上升的價格的中產人士的住屋需要。為了把恢復推行居屋計劃的影響減至最低，

馮議員建議，當局可考慮先行以小規模方式恢復推行居屋計劃，並只向綠表申請人推售居屋單位。

35. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，長遠房屋策略是因應1980年代的社會環境而推行，當時的環境與現時的境況大相逕庭。他重申，政府的政策是把資源集中用於為有需要的家庭提供公屋。關於出售剩餘居屋單位一事，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，最近一次的推售工作顯示，雖然初期的調查顯示現有的公屋租戶強烈希望購買居屋單位，但綠表申請人購入單位的比率較白表申請人為低。

36. 王國興議員並不贊同政府當局的意見。他重申，公屋租戶強烈希望購買居屋計劃和租置計劃的單位，尤以正在繳交額外租金的"富戶"為然。他進一步關注到"富戶政策"並不公平，而且亦與推行優化編配措施以鼓勵家庭成員互相扶持的目標背道而馳。他表示，在大部分情況中，繳交額外租金的住戶事實上並非高收入家庭。這類住戶繳交額外租金的原因，主要是由於他們已長大的第二代選擇與其父母同住，家庭總收入因而超過訂明的入息限額。王議員認為，政府當局應恢復推行該兩個計劃，以減低"富戶"的不滿情緒，並向他們提供其他方案。梁耀忠議員、梁國雄議員和主席對此意見亦有同感，並認為規定富戶每兩年申報家庭入息一次，以及限制他們申請分戶和在租約增添家庭成員的做法相當嚴苛。事實上，許多"富戶"均希望購買居屋單位或租置計劃的單位，藉此擺脫這些複雜的規定。

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，推行公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策(統稱為"富戶政策")的目的，是要確保可把珍貴的公共資源用於協助最需要資助公營房屋的人士。他亦強調有必要向"富戶"施加上述限制。為確保長者租戶得到充份照顧，住戶家中如有年屆60歲的家庭成員，均不受該兩項政策所規限。此外，當局推行優化編配措施的目的，是為加強以家庭為核心的支援網絡。

恢復推行居者有其屋計劃和租者置其屋計劃的影響

38. 李華明議員察悉市民對近幾期出售剩餘居屋單位計劃的熱烈反應，並對政府當局聲稱恢復推行居屋計劃和租置計劃會對物業市場造成不良影響的說法，表示質疑。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，如要評估有關計劃對市場的影響將會相當困難。不過，根據經濟學理論，供應越多，價格便會越低。

39. 陳鑑林議員對政府當局的意見不表信服，即售予租戶的公屋單位，並不會交回房委會以供重新編配，因此恢復推行租置計劃將會影響公屋單位的供應量。他指出，在缺乏穩定的居屋單位供應讓公屋租戶選購的情況下，公屋單位的流轉性在長遠而言可能會受到不良影響。他重申，租置計劃有助滿足低收入家庭的住屋需要，而從出售公屋單位所得的收益亦會用於資助興建公屋，繼而增加公屋單位的供應量，從而加快向輪候冊申請人編配單位。

40. 李華明議員特別提出當局需要長達約5年的籌備時間，才能完成一個公屋發展項目，並強調政府當局必需作出具前瞻性的規劃，以確保公屋單位在未來10年的供應保持穩定和繼續流轉。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會就公屋單位的規劃和興建制訂了以5年為期的公營房屋建設計劃。當局會因應輪候冊、建屋目標和土地供應等的改變，定期對上述計劃作出更新。此外，公營房屋建設計劃將會逐年延展。他重申，5年後可作公營房屋發展的地皮，大多仍在初期規劃階段。當局期望透過委派屬助理署長職級的統籌員負責協調所有和公屋發展項目有關的地區諮詢事宜，藉以加強與地區人士的聯繫，使公屋發展計劃得以順利推行。

41. 至於和租置計劃屋邨的公屋單位管理問題有關的關注，陳鑑林議員指出，私人屋苑亦發現有類似的管理問題，部分單位由業主居住，部分則由租客居住。他認為當局可透過改善大廈管理以解決上述問題。

42. 主席強調，政府有需要恢復推行居屋計劃和租置計劃，以解決樓價飆升和市民不滿情緒日增的問題，並指出先前出售租置計劃單位及最近推售剩餘居屋單位的工作時，並未對物業市場造成負面的影響。至於租置計劃屋邨的管理問題，他認為房委會應把租置計劃屋邨的管理工作外判。

43. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)特別提出在解決租置計劃屋邨的管理問題方面的困難。他表示，以往曾有租置計劃屋邨的業主立案法團拒絕聽取房委會提出不要聘用曾有拖欠工資紀錄的管理公司的服務的建議。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，現有租置計劃屋邨的公屋單位仍可繼續出售予現有租戶。公屋租戶亦可在二手市場購買租置計劃和居屋計劃的單位，而無需向房委會支付地價。

議案

44. 楊森議員動議下述議案，並獲馮檢基議員的附議：

"本委員會要求房屋委員會盡快恢復出售出租公屋及居屋，以改善民生。"

45. 王國興議員原則上對該議案表示支持。不過，他認為有需要促請政府當局就恢復推行居屋計劃和租置計劃一事提供時間表。楊森議員同意修改其議案的措辭如下——

"本委員會要求房屋委員會盡快恢復出售出租公屋及居屋，並定出落實的時間表以改善民生。"

46. 事務委員會同意處理該項議案，並將之付諸表決。在席委員當中，有9名委員表決贊成該項議案，3名委員投反對票。主席宣布有關議案獲得通過。

(會後補註：上述已獲通過的議案措辭載於2008年7月8日送交委員的立法會CB(1)2126/07-08(01)號文件。)

V 其他事項

47. 由於這是事務委員會在2007-2008立法年度的最後一次會議，主席感謝政府當局在過去一年的合作。

48. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年9月26日