

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)377/08-09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10月24日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
李永達議員
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
陳克勤議員
黃成智議員
黃國健議員, BBS

缺席委員：梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁國雄議員

出席公職人員：運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)
馮建業先生

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署副署長(機構事務)
李達志先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理秘書長1
李蔡若蓮女士

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 運輸及房屋局局長就行政長官2008-2009年度施政報告中的有關政策措施作出簡報

(2008-2009年度施政報告 —— "施政綱領")

行政長官在2008年10月15日立法會會議席上發表的施政報告

立法會CB(1)47/08-09(01)號文件 —— 2008-2009年度施政綱領
—— 運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施)

運輸及房屋局局長向委員簡介2008-2009年度施政綱領中運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿已隨立法會CB(1)120/08-09號文件送交委員。)

統一"實用面積"的定義

2. 李永達議員歡迎當局統一未建成一手住宅物業"實用面積"的定義。為免地產代理就樓面面積資料作出

失實陳述，他建議由地產代理監管局(下稱"監管局")職員喬裝準買家進行突擊檢查。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)證實，監管局職員經常有進行未經知會的實地巡查，視察地產代理及發展商就未建成一手住宅物業作出的銷售安排。

公共房屋土地供應

3. 李永達議員並不信納政府以區議會及地區人士提出反對，作為不提供充足土地以供興建租住公屋(下稱"公屋")的藉口。他憶述政府多年前公布每年興建85 000個單位此項已過時的承諾時，在物色土地興建房屋方面並無任何困難。他建議地政總署進行全面的土地查冊，以期物色合適的公屋發展用地。運輸及房屋局局長解釋，現時的情況與過往頗為不同。基於眾多需要作出考慮的不同因素，包括環境影響、日照及"屏風效應"，現時早在規劃階段便已須就公屋計劃展開諮詢工作。儘管如此，當局會繼續努力物色合適的用地以供興建公屋，從而確保未來5年的公屋平均輪候時間會維持在大約3年左右。

租住公屋

4. 在**公屋的供應量**方面，劉秀成議員詢問是否需要加快進行公共房屋建設計劃，以滿足對公屋的需求。運輸及房屋局局長表示，公屋需求在過去多年來一直保持平穩，每個月約增加3 000宗新的申請。政府當局一直能把公屋的平均輪候時間維持在大約3年左右。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，新的公屋申請數目於過去數個月有所減少。

5. 黃成智議員察悉有頗多居於新界東的公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人，獲編配位於天水圍區的公屋單位，令他們大失所望。跨區編配單位的做法極有可能導致成年居民用於上班的交通時間大增，而且亦有可能影響兒童的入學計劃。他詢問當局可否考慮調整配屋政策，使輪候冊申請人可獲編配接近其原居地區的公屋單位。運輸及房屋局局長表示，由於輪候冊申請人會獲得3次編配公屋單位的機會，如他們認為單位所在地點不合適，大可拒絕接受配屋建議。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，為了公平起見，且為了遵守反貪污指引，單位編配是透過電腦系統抽籤決定，且須視乎進行編配時的單位供應情況而定。居於新界東的輪候冊申請人如獲編配位於天水圍區的公屋單位，他可以選擇不接受當局的配屋建議，並等待有位於新界東的單位可供編配時才接受，但此舉可能需要輪候較長時間。雖然在編配同區

單位方面存在一定限制，但政府當局願意研究有何方法可更能滿足輪候冊申請人的需要。

6. 關於在**公共屋邨實施環保設計及措施**，馮檢基議員表示他最近曾出席一個有關建築物環保設計的論壇，且得知部分國家已強制規定設立綠化天台。他並察悉全球有不少地方已採用太陽能照明設施，以及利用壓縮技術在大廈範圍內就固體廢物及污水進行排放前處理。運輸及房屋局局長表示，由於成本高昂，在公屋大廈採用壓縮技術處理固體廢物及污水未必可行，不過，當局已在不少公共屋邨採用多項環保設計及措施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局已在多個公共屋邨實施環保設計及措施試驗計劃，包括採用"微氣候研究"及電腦模擬技術蒐集諸如風速、氣流及日照等科學數據，訂定屋邨的最佳布局、位置和座向，讓居民在得以享受天然環境之餘能夠同時節省用電。此外，當局亦採用了太陽能照明設施及更具能源效益的升降機系統。政府當局樂意安排事務委員會進行參觀，視察在公共屋邨實施環保設計及措施的進展情況。

7. 在**公共屋邨的維修保養**方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向甘乃威議員保證，當局已透過全方位維修計劃對公共屋邨進行妥善的維修保養，而截至目前為止，已在59個屋邨進行單位內勘察。

8. 關於在**依山而建的現有公共屋邨安裝升降機／扶手電梯**一事，甘乃威議員認為應在切實可行範圍內把有關工程延展至包括其他屋邨，以方便租戶(尤其是長者租戶)出入。李華明議員認為由於人口老化，故有需要安裝升降機／扶手電梯。因此，現時只設有上行扶手電梯服務的屋邨如平田邨和慈樂邨，亦有必要加裝升降機／扶手電梯。馮檢基議員亦支持安裝升降機／扶手電梯，讓依山而建的公共屋邨及沒有升降機的公屋大廈的居民出入更加方便。陳鑑林議員就此表達類似的關注，並要求當局闡述有關的安裝工程計劃，特別是東九龍多個依山而建的公共屋邨的安裝工程計劃。運輸及房屋局局長表示，房屋委員會(下稱"房委會")正考慮在未來5年動用9億5,000萬元，在依山而建的公共屋邨的公眾地方安裝升降機／扶手電梯，以及在層數較少而並未裝有升降機的公屋大廈安裝升降機。當局會就需時約兩年才可竣工的升降機／扶手電梯安裝工程，諮詢區議會在公共屋邨加快推行有關工程計劃的方法。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，除公眾意見外，當局亦須就個別公共屋邨安裝升降機／扶手電梯的工程進行技術可行性及人流評估，以證明有充分理據進行安裝工程。

9. 陳鑑林議員認為如因屋邨的地勢而發現不能在該處安裝扶手電梯，當局應考慮改為安裝升降機。他並詢問對於樓齡超過28年、樓高7層而並無升降機服務的公屋大廈，房委會有何安裝升降機的計劃，以及會否把坪石邨納入該計劃內。運輸及房屋局局長明白就無障礙通道而言，安裝升降機是較為可取的方案，因為乘坐輪椅的人士將難以使用扶手電梯。至於升降機安裝計劃，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，一旦完成較高樓齡公共屋邨的結構勘察研究後，當局便會決定拆卸還是翻新該等樓齡較高屋邨。如決定就屋邨進行翻新，當局即會展開維修改善計劃，包括研究是否有需要安裝升降機。坪石邨的全面結構勘察研究剛剛完成。主席表示會進一步討論在公共屋邨安裝升降機／扶手電梯的事宜，並希望當局屆時可提供更多資料，述明在公共屋邨安裝升降機／扶手電梯的位置及時間安排，以方便進行討論。

居者有其屋計劃及租者置其屋計劃

10. 馮檢基議員詢問政府對恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")的立場如何。他認為此舉不單有助公屋租戶置業，亦能保持公屋單位的流轉，以供編配予輪候冊申請人。甘乃威議員對他的意見表示贊同。運輸及房屋局局長表示，在考慮恢復推行居屋計劃的建議時，政府當局有需要顧及多項不同因素，包括物業市場有否出現嚴重失衡的情況、公屋單位的流轉有否出現問題，以及公眾對於改變現行房屋政策有否共識。政府當局認為，恢復推行居屋計劃將無可避免會對物業市場造成影響，並會分散房委會的資源，影響房委會推行公共房屋建設計劃的能力。

11. 黃國健議員認為，要求經濟條件較佳的租戶繳交額外租金的規定，已迫使不少公屋家庭從戶籍中刪除年青一代的家庭成員，此情況實有違促進家庭和諧共融及關懷長者的優化房屋安排。此外，經常需要申報入息及資產，亦是此等家庭感到關注的事項。為解決此問題，他支持恢復推行居屋計劃及租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，讓未必有能力購買私人市場物業而經濟條件較佳的租戶，可以購買所居住的公屋單位或居屋單位。運輸及房屋局局長回應時強調，當局有需要維護珍貴公屋資源的合理分配。申報入息及資產，對於評估租戶是否合資格繼續接受公屋資助至為重要。租戶只須在入住公屋滿10年之後，每兩年申報入息及資產一次。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，根據天倫樂調遷計劃，經濟條件較佳的租戶如申請調遷至其年邁父母附近居住，就其家庭入息可分開作出評審。關於恢復推行居屋計劃及租置計劃，運輸及房屋局局長表示，為了把公屋的平均輪

候時間維持在大約3年左右，房委會須確保每年平均有大約15000個公屋單位的建屋量，另估計可從現有單位收回數目相若的公屋單位。恢復推行居屋計劃及租置計劃不單會分散房委會的資源，影響房委會推行公共房屋建設計劃的能力，亦會延長公屋的平均輪候時間。

12. 李華明議員察悉有不少公屋租戶希望透過租置計劃購買所居住的公屋單位。鑒於租置計劃對私人物業市場的影響極之輕微，他促請政府當局就恢復推行租置計劃進行調查。運輸及房屋局局長表示，透過租置計劃把公屋單位出售予現有租戶，會對公屋單位的流轉造成不良影響，並會延長110 000名輪候冊申請人的平均輪候時間。

香港房屋協會推行的長者房屋項目

13. 劉秀成議員歡迎香港房屋協會(下稱"房協")在北角丹拿道推行長者房屋項目。然而，他對長者房屋項目的申請人須接受入息及資產審查的規定感到關注，因為部分經濟條件較佳的申請人可能因此變得不合資格入住，而其他合資格入住的申請人則可能無法負擔有關的費用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，房協已就丹拿道項目支付十足市值的土地補價，因而有決定該項目資格準則的全面自主權。運輸及房屋局局長表示，雖然有關的租賃安排仍有待房協因應市場狀況制訂，但該項目的申請人必須年過60歲。

公共屋邨零售設施的租金上升

14. 梁家傑議員對領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")管理的零售設施租金大幅上升感到關注。他以樂富中心為例，表示該處的租金錄得30%的升幅。他指出，根據《房屋條例》(第283章)第4(1)條，房委會的職責是確保為公屋居民提供房屋和附屬康樂設施。如租金持續上升，房委會將被視為未有履行其職責，因為有關升幅最終會轉嫁至消費者身上。他詢問房委會將採取何種措施處理此問題。運輸及房屋局局長表示，領匯公司在股票市場上市後，已成為一私營實體，其業務策略及日常運作完全獨立於政府當局及房委會。她認為租金升幅受制於市場力量，因為如租金過於高昂，領匯公司將難以把零售設施租出。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，作為一間商營企業，領匯公司必須確保其在財務上有利可圖。如要成功營運，其商場及街市必須切合公屋租戶的需要和消費能力，因此，零售設施的租金亦須參考市場狀況訂定於適當水平。主席表示已邀請領匯公司執行董事及行政總裁出席2008年12月份的事務委員會會議，討

論房委會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的管理事宜。委員可在該次會議上提出其關注。

15. 張宇人議員表示，在金融海嘯的衝擊下，在公共屋邨經營的街市攤檔和食肆面對極大困難，營業額更下跌了超過30%。他認為政府應帶頭協助受影響的商戶。當局可考慮採取和當年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後所作出的類似安排，為房委會轄下商場的街市攤檔和食肆提供減租及／或免租期優惠。房屋署副署長(屋邨管理)表示，有關的街市攤檔和食肆通常以3年租約的方式租出。續約條件將視乎市場情況而定，如當時的市值租金持續下跌，便會就租金作出調減。當局會考慮就長期空置的攤檔提供免租期。運輸及房屋局局長答允把有關事宜轉交房委會的相關委員會處理。主席表示由於公共屋邨的商場不是由房屋署便是由領匯公司管理，房屋署和領匯公司的代表均獲邀出席2008年12月份的會議。

II. 其他事項

16. 議事完畢，會議於上午9時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年12月10日