

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1906/08-09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：2009年4月17日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

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
陳鑑林議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
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：涂謹申議員
梁耀忠議員
張宇人議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

署理運輸及房屋局局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(獨立審查組)
何守謙先生

署理房屋署總規劃師
麥凱薈女士

參與議程第V項的討論

署理運輸及房屋局局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生

房屋署助理署長(房屋資助)
黃比先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會秘書(1)1
鄭慶鴻先生

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1071/08-09號文件—— 2009年2月
2日會議的
紀要)

2009年2月2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. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會 CB(1)989/08-09(01) 及 —— 政府當局所
CB(1)1243/08-09(01)號文件 提交有關
2009年2月
及3月份土
地註冊處統
計數字的文件(新聞稿)

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1263/08-09(01)號文件 —— 跟進行動
一覽表
立法會CB(1)1263/08-09(02)號文件 —— 待議事項
一覽表)

3. 委員同意在2009年5月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下述事項 ——

(a) 在公共租住房屋發展計劃推行社區參與的進度；及

(b) 公共屋邨無障礙通道設施改善計劃的進度。

4. 關於甘乃威議員要求早日討論《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的檢討事宜，主席回應時表示，此事已納入事務委員會的待議事項一覽表。事務委員會將要求政府當局提供討論有關事項的時間表。

5. 主席亦提醒委員，事務委員會將於2009年4月23日(星期四)下午2時30分前往設有綠化天台及資訊科技設施的公共屋邨進行參觀。

IV 公營房屋建設計劃和執行建築指引的狀況

(立法會CB(1)1263/08-09(03)號文件 —— 政府當局
就公營房
屋建設計
劃和執行
建築指引
的狀況提
供的文件

立法會CB(1)1263/08-09(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關公營房屋建設計劃的文件(背景資料簡介)

6. 房屋署副署長(發展及建築)進行投影簡介，闡述租住公屋(下稱"公屋")建設計劃及執行房屋委員會(下稱"房委會")建築指引的情況。房屋署助理署長(獨立審查組)繼而簡介獨立審查組的工作。

土地供應及公屋發展

7. 李永達議員對於公屋發展的土地供應問題感到關注。和早年預留大幅用地(例如位於天水圍的用地)作公屋發展的情況不同，現時由於土地短缺和地區人士的反對，當局往往只能物色面積較細小並分散各處的土地作此用途。令情況進一步惡化的是，在清拆位於黃金地段的公屋(例如前北角邨)後，所騰出的土地往往會交還政府作其他發展用途。此情況不單會對維持公屋的穩定供應以應付需求一事構成影響，從規劃角度而言亦屬有欠理想，特別是在提供設施方面，因為新的公屋發展項目將無可避免須與區內其他現有發展項目共用設施。李議員認為房委會不能單純依賴收回現有公屋單位來應付需求，因為對公屋單位的需求預計會在現時的經濟情況下急劇增加。當局必須致力物色更多適宜作公屋發展的土地，以應付不斷增加的需求。他認為事務委員會有需要與發展事務委員會舉行聯席會議，討論公屋發展的土地供應事宜。馮檢基議員贊同因清拆公屋而騰出的土地應用作重新發展新的公屋單位，而不應交還政府作其他用途。他亦同意公屋發展事宜同時涉及運輸及房屋局和發展局，因為如沒有足夠的土地供應，便無法進行公屋發展。為了達到把公屋平均輪候時間維持在大約3年的目標，當局有需要確保適當土地的供應量充足。

8. 署理運輸及房屋局局長表示，房委會在及時取得土地作公屋發展方面遇到困難，特別是較大型的土地。儘管進行較小規模的公屋發展可能不符合成本

效益，但為了確保公屋單位的供應量充足，從而把目標的平均輪候時間維持在大約3年的水平，當局有需要推行該等房屋建設計劃。關於李永達議員進一步就目前正在進行的大型公屋發展項目的數目所提出的查詢，署理運輸及房屋局局長回應時表示，在安達臣道和屯門第54區進行的工程項目，是目前正在進行的部分較大規模公屋發展項目。當局會致力物色更多適當土地進行公屋發展。

9. 陳克勤議員察悉並關注到部分原本預留作公屋發展的土地其後被用作其他用途，例如大埔一幅此類土地被用作發展私家醫院。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，陳議員所指的該幅曾考慮用作發展公屋的大埔用地位處偏遠地區。由於使用該幅土地發展公屋既不符合成本效益亦不恰當，當局遂將之預留作發展需求極大的私家醫院。其後，當局一直致力在大埔區內另覓可用作發展公屋的土地，並已找到一幅適當土地，且會在適當時諮詢大埔區議會。

10. 劉秀成議員表示，政府有責任確保土地的供應量充足，藉以維持可持續發展的公營房屋建設計劃。署理運輸及房屋局局長表示，未來5年的公營房屋發展項目大致上已經確定，5年以後的公屋發展計劃則仍處於早期規劃階段。劉議員關注到由於在重建舊屋邨方面將會採用新的標準，可在清拆公屋後騰出的土地上興建的新公屋單位數目將有所減少。他詢問當局可否考慮把舊屋邨翻新而非將之清拆重建，並只會在有需要時才考慮進行重建。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，當局會進行全面結構勘察，確定舊屋邨在結構上是否安全，以及保留該等屋邨還是進行清拆才是較為符合成本效益的做法。他補充，根據業經改善的公屋單位標準，在重建舊公共屋邨時會提供面積較大的單位。為求在清拆公屋後騰出的土地上興建相同數量的單位，若有關土地先前的發展項目未達其地積比率上限，當局會考慮在新發展項目中盡量利用有關比率。

11. 陳克勤議員詢問，如有更多人在現今的經濟狀況下登記加入公屋輪候冊，對平均輪候時間將有何影響。他詢問當局會否考慮向現時的公屋租戶提供更多鼓勵措施，吸引他們購買剩餘的居者有其屋(下稱"居屋")計劃單位，從而改善公屋的流轉，把收回的

單位重新編配。署理運輸及房屋局局長表示，平均輪候時間受到多項因素影響。目前並無跡象顯示輪候冊申請人的數目有大幅增加的趨勢，而在最近數年，每年的新增申請人數目均介乎約35 000人至38 000人之間。雖然平均輪候時間的目標設定於大約3年的水平，但值得注意的是，目前的公屋平均輪候時間為一般申請人的1.9年，以及長者一人申請者的1.2年。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，隨着當局實施於2002年公布的重新定位的房屋政策，政府已退出其作為物業發展商的角色，以盡量減少對物業市場的干預。因此，提供置業資助已不再是政府的政策。剩餘居屋單位會以有秩序的方式出售。近年，住戶基於各種理由(包括自置物業)而交還的公屋單位數目，每年約有1萬個。

12. 鑒於每年約有38 000個新增的輪候冊申請人，馮檢基議員指出每年興建15 000個公屋單位，連同每年收回的16 000個現有公屋單位，並不足以應付公屋需求，當中仍有每年約7 000個單位的短欠之數。根據此等數字計算，房委會在5年後將不大可能達到把平均輪候時間維持在3年的目標。署理運輸及房屋局局長表示，對於每年的公屋單位需求，部分是以新建單位，而另有部分則以所收回的現有單位應付，每年所編配的單位數目約有3萬個。當局估計以現有建屋量而言，在未來5年將可達到把平均輪候時間維持在3年的目標。政府當局會致力物色更多適當土地以供發展公屋。

13. 梁家傑議員詢問，公營房屋建設計劃有否顧及現時有不少公屋租戶擬購買所居住公屋單位的期望。他詢問房委會有否準備就租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")進行檢討，以確保即使恢復推行租置計劃，仍能達到把平均輪候時間維持在大約3年的目標。署理運輸及房屋局局長表示，房委會的優先要務是確保公屋單位的供應量充足，以達到平均輪候時間的目標。此外，公屋建設計劃的目的是提供出租而非出售的公屋單位。根據租置計劃出售公屋單位將無可避免會減慢公屋單位的流轉速度，因而延長輪候冊申請人的平均輪候時間。

14. 梁國雄議員表示，香港房屋政策令港人引以為傲之處，是無法負擔私人租住房屋的低收入家庭得以申請資助房屋。然而，在取得適當土地作公屋發展已變得日益困難的情況下，可能會有越來越多人無家可歸。因此，當局必須適時提供土地，才可確保公屋單位的供應量充足，能夠應付有關的需求。鑒於年青的一人公屋申請者數目有所增加，梁議員建議為此類申請者另設輪候名單。

加強地區聯繫

15. 主席認為房委會進行公屋發展規劃時未有考慮區議會的意見。他舉例指出，房委會拒絕離島區議會提出在東涌西發展公屋的要求，但卻在該區議會強烈反對之下，堅持進行東涌第56區的公營房屋發展計劃。他並指出，在東涌提供的交通基建方面，居民所接收的是錯誤信息。署理運輸及房屋局局長表示，在規劃公屋發展時，當局會考慮居民的意見。鑒於東涌第56區的擬議公屋發展項目遭到強烈反對，房委會打算檢討有關規劃，並會在檢討時顧及港珠澳大橋連接地點的選址。

16. 馮檢基議員表示，在徵詢區議會的意見時，應更着眼於把公屋平均輪候時間目標維持在大約3年的需要。雖然區議會可就當局應在區內何處及如何發展公共屋邨表達意見，但原則上不能反對興建公共屋邨。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，房委會就興建公共屋邨向有關地區的區議會進行諮詢時，會把焦點放在社區發展需要而非反對興建公共屋邨的意見之上。

獨立審查組

17. 李國麟議員認為除了確保公屋單位的供應量充足之外，亦有需要確保建屋質素。他詢問獨立審查組依循屋宇署審批架構的理據何在。房屋署助理署長(獨立審查組)表示，雖然房委會的發展項目不受《建築物條例》(第123章)規管，但房委會希望確保該等工程項目與《建築物條例》所訂的技術和安全標準一致。獨立審查組於2000年10月成立，目的是對房委會的新發展項目進行獨立行政監管。獨立審查組在過去多年來一直依循屋宇署的常規行事，並恪守《建築

物條例》所訂的最新指引。有關的審批架構一直行之有效。房屋署副署長(發展及建築)補充，房委會自2000年以來先後推行了50項改善措施，當中包括合約管理和地盤監督事宜，以確保公營房屋的質素，其中一項措施是規定提交設計及建築圖則以供獨立審批。李議員表示，由於事隔多年，當局或有需要就獨立審查組的整體運作進行檢討。

提供支援設施

18. 主席察悉天晴邨和梨木樹邨的居民分別投訴屋邨的街市和交通設施不足，並強調當局就公屋發展作出規劃時，必須確保提供必要的支援設施如購物、交通及康娛設施。房屋署助理署長(獨立審查組)表示，獨立審查組的主要職責之一是確保發展項目符合安全標準及規定。房屋署副署長(發展及建築)補充，雖然當局會在切實可行範圍內盡量在公屋發展項目內提供充足的支援設施，但在某些情況下，可能需要與毗鄰發展項目共用設施。當局會因應居民的需要檢討提供支援設施的事宜。

19. 馮檢基議員指出，支援設施是公屋發展項目的必要一環。然而，他察悉並關注到新建公共屋邨的地下空地大多用作設置例如泵房的公用事業設施，以致可供非政府機構提供需求甚殷的社區及福利服務的地方不足。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會就社區的需要及非政府機構需要的地方諮詢社會福利署。若沒有足夠地方提供支援及附屬設施，當局會考慮為此目的另建獨立的大樓，情況一如在天晴邨所設立的綜合社會服務中心。馮議員強調房委會有需要確保非政府機構所提供的服務，能夠滿足人口老化所帶來的不斷轉變的需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，在提供服務方面，當局會考慮居民的意見。

20. 梁家傑議員詢問，在公屋單位的設計中須否考慮居民的意見及要求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)證實，休憩用地的設計會顧及用家的意見。單位內部某些裝置亦會作出適當的調整，以配合住戶的個別需要。

結論

21. 主席表示，委員普遍關注到公屋的供應量是否充足的問題，特別是5年後的供應量。由於就公屋建設進行長遠的規劃，關鍵在於能否適時提供適當的土地，他建議在本年度立法會期內與發展事務委員會舉行聯席會議，討論有關事宜。在進行公屋發展的規劃時，當局必須小心處理，確保提供足夠的支援設施如交通設施、康娛場地及社區服務等，以造福居民。作為發展事務委員會的副主席，劉秀成議員同意兩個事務委員會有需要舉行聯席會議，討論公屋的土地供應問題，並應邀請發展局和規劃署的代表參與有關的討論。

V 清拆東頭(一)邨第22座的執行安排

(立法會CB(1)1263/08-09(05)號文件 —— 政府當局就清拆東頭(一)邨第22座的執行安排提供的文件)

22. 房屋署助理署長(房屋資助)就清拆東頭(一)邨第22座的各項安排進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年4月17日送交委員的立法會CB(1)1336/08-09(02)號文件。)

關於住戶的安排

23. 馮檢基議員察悉受到東頭(一)邨第22座清拆計劃影響的長者戶約有500個，並對同區是否有適當單位安置該批長者戶表示關注。房屋署副署長(屋邨管理)表示，毗鄰的東頭邨第九期重建計劃將可提供1 300個公屋單位，預期將於2010年11月落成。除此之外，在附近的東頭平房西區舊址亦會興建一個新屋邨，以提供約800個公屋單位。連同其他屋邨的翻新空置單位，將有足夠單位安置東頭(一)邨第22座清拆計劃的受影響住戶，包括所有長者戶。

24. 馮檢基議員察悉一人及兩人住戶可選擇領取單身人士／兩人家庭津貼，以代替公屋安置，但此項安排並不適用於3人或以上住戶。他詢問作出上述不同對待的理據何在。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，容許一人及兩人住戶申領單身人士／兩人家庭津貼以代替公屋安置，是房委會的一貫政策，因為經驗顯示此類住戶會在清拆後選擇移居內地。與一人及兩人住戶不同，3人或以上住戶大多屬意接受安置入住公屋單位。此外，選擇領取津貼的住戶將不可在兩年內申請公屋。主席表示為公平起見，當局應考慮容許3人或以上住戶選擇領取津貼以代替公屋安置。

關於商戶的安排

25. 馮檢基議員詢問為何局限性投標只適用於街市的零售單位，而非房委會轄下其他零售設施。他促請房委會容許受影響商戶透過局限性投標，租用鄰近屋邨的零售設施。此舉亦可有助改善該等設施的空置率。房屋署副署長(屋邨管理)表示，容許選擇租用房委會轄下街市零售單位的商戶參加局限性投標，是一項既定安排。他補充，由於在房委會轄下屋邨的零售及停車場設施之中，有80%已分拆出售予領匯管理有限公司，受影響商戶如有意租用街市零售單位以外的零售設施，將須參加公開投標。

天主教溥仁學校

26. 馮檢基議員詢問，天主教溥仁學校可否選擇把學校重置於另一屋邨，以免遭受東頭(一)邨第22座清拆及重建期間的建築噪音及其他滋擾所影響。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局已諮詢教育局，瞭解是否有需要因為清拆及重建東頭(一)邨第22座所帶來的滋擾，而覓地重置該學校。由於學校的學生人數不足，若把學校重置到另一屋邨，可能會出現收生困難而最終導致學校需要停辦。因此，學校管理層及家長教師會已表示，希望在東頭(一)邨第22座清拆及重建期間繼續在原址辦學。馮議員關注到該校在清拆及重建東頭(一)邨第22座期間所受到的噪音滋擾，以及拆卸工程(特別是和清除含有石棉的物料有關的工程)所帶來的不便及對安全構成的風險。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局已成立由教育局、房屋署(下稱"房署")和學校管理層的代表

組成的聯絡小組，以制訂詳細的安排。當局會把所錄得的建築噪音及背景噪音數字，提供予聯絡小組參考。

清除含有石棉的構築物

27. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，清除含有石棉的構築物的工作會按照環境保護署(下稱"環保署")頒布的指引進行。房署已舉行會議，向東頭(一)邨第22座的住戶闡述進行清除工程的安排，出席會議的受影響居民達數百人。鑒於所得回應相當積極，清除工程預計將於2009年7月展開。房屋署助理署長(房屋資助)補充，根據紀錄，東頭(一)邨第22座的大部分含石棉構築物均位於走廊並已漿封。在展開清除工程之前，專家會就所有含石棉構築物收集大量樣本。當局亦會就清除程序事先徵得環保署的批准。在東頭(一)邨第22座清拆前及清拆期間，當局會每日進行空氣質素監測，以偵測空氣中是否含有石棉。清拆地盤亦會圍封起來，以免石棉纖維四散。與此同時，環保署職員會定期視察地盤。

28. 梁家傑議員詢問，房署是否具有清除含有石棉物料構築物的經驗。他察悉牛頭角下邨清拆工程亦涉及清除部分構築物所含有的石棉物料的工作，並詢問會否在東頭(一)邨第22座採取類似安排。主席表示房署曾處理多項涉及清除含石棉物料構築物的清拆工程，包括北角邨。房屋署助理署長(房屋資助)表示，房署已訂定三級制的方式處理含石棉物料。對健康造成即時危險的含石棉物料會立即清除；危險性較低的物料會漿封及密封；不構成任何威脅的含石棉物料則會維持原狀，直至清拆有關的構築物為止。牛頭角下邨的清拆工程會待所有住戶遷出後才進行。參與清除含石棉物料的所有工人均須穿上保護裝備，以免沾染石棉。所有含石棉物料均會密封，以防石棉纖維四散。

29. 主席強調有必要確保石棉纖維不會進入四周環境之中，特別是在鄰近的天主教溥仁學校仍在營運的情況下。因此，他就東頭(一)邨第22座清拆之前及清拆期間，為探測空氣中是否含有石棉而設立的空氣監測站的數目及位置提出查詢。他並要求房署把空氣質素監測結果上存到其網站內，以便有

關各方瞭解此方面的情況。房屋署副署長(屋邨管理)同意公眾有權知悉含石棉物料的所在位置及空氣質素監測結果。當局會作出安排，把該等資料上存到房署的網站。當局亦會致力加強進行公眾教育，提醒市民避免接觸含有石棉的物料，並在東頭(一)邨第22座地下播放講解有關事宜的影片。

VI 其他事項

30. 議事完畢，會議於下午12時51分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年6月12日