

二零零八年十月二十四日

立法會房屋事務委員會特別會議

運輸及房屋局局長發言擬稿

主席：

行政長官於十月十五日發表了新一份的施政報告。在聽取各位議員及社會上各界的意見後，報告中亦特別臚列了多項有關建設優質城市及建立關懷社會的措施，當中不少政策均與房屋息息相關。我很高興今天有機會來到房屋事務委員會，向各委員介紹施政報告及施政綱領中與房屋有關的政策及措施，尤其是關於建立優質公屋的生活環境及促進公屋家庭和諧的措施，並與大家交流意見。

2. 行政長官在施政報告中指出，政府會繼續採取多項的措施扶助弱勢社群，以實現關懷社會的目標。現時，公共租住房屋中就住有不少長者及行動不便的租戶。有見及此，房委會正計劃透過提升公屋設計，如在依山而建的屋邨的公眾地方增建升降機或自動扶梯，又或在沒有設置升降機的樓層開展加裝工程，以及更新機齡較高的升降機，以方便居民出

入。房委會正研究在未來五年動用九億五千萬元，以開展增設升降機的工程，為居民帶來更優質的生活。

3. 除此之外，要建設一個更優質的公屋居住環境，房委會亦會繼續採取通用設計及多項綠化及環保的設計方針，如採用「微氣候研究」、環保採購政策、嶄新及供水的電力裝置設計、提高綠化率等，致力為居民提供一個綠化及健康的優質生活環境。

4. 除了從公屋設計的硬件着手以實現關懷社會的目標外，房委會來年亦會繼續透過多項的公屋編配及管理政策，在公屋社區中建立以家庭為核心的支援網絡。正如行政長官在施政綱領中提到，香港正步入高齡化的社會，故政府須為有需要的長者提供更佳的生活援助。因此，房委會繼續藉着推行優化的「家有長者優先配屋計劃」、「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂加戶計劃」、「天倫樂調遷計劃」及「天倫樂合戶計劃」，以強化家庭成員之間的聯繫，令兩代之間可以互相照顧，繼續讓關愛長者、注重家庭的文化能夠在公屋環境中植根。過去一年，便有近六千個家庭受惠於上述的優化措施。房委會現正就各項計劃的進展進行檢討，並積極研究如

何進一步完善上述的措施，促進家庭成員的互相支持。

5. 其中，房委會打算將「家有長者優先配屋計劃」及「天倫樂優先配屋計劃」合而為一，名為「天倫樂優先配屋計劃」，劃一給予六個月的輪候時間優惠(相等於將申請書登記日期提前六個月)，以取代現行的十八個月最低輪候時間及在最低輪候時間屆滿後才進行的提前配屋安排。在上述計劃下，核心家庭和他們的長者父母申請兩間公屋單位的條件將會由原有的最少兩位長者父母，放寬至最少一位長者父母，讓更多家庭受惠。同時，房委會亦研究進一步優化「天倫樂調遷計劃」，提供更多的調遷機會給公屋家庭，以遷往其年長父母或年青一代現居或就近的屋邨以便互相照顧。現時，申請家庭須在公屋住滿十年，其區域限制才可獲放寬，房委會計劃將這規定由十年減至七年，讓更多年青公屋夫婦亦可透過申請與長者父母同住，或前往他們附近的單位居住。而為方便申請人，申請期亦將會延長至兩個月。我們預期優化計劃會受到公屋租戶及申請人歡迎，有助鼓勵公屋年青家庭照顧年長父母。此外，我們亦會繼續推行「天倫樂加戶計劃」及「天倫樂合戶計劃」，鼓勵年青家庭與父母同住，以促進

長幼共融。

6. 與此同時，房委會亦會繼續竭力為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭解決他們的住屋問題，為他們提供資助出租公屋，並維持平均輪候公屋時間在大約三年的服務承諾。政府亦會繼續確保提供足夠土地，讓房委會持續推行公屋計劃。至於公屋租金方面，於二零零八年一月一日起實施的《二零零七年房屋（修訂）條例》，引入了以收入為基礎的新公屋租金調整機制，使公屋租金能根據整體公屋家庭收入的變化而調整。房委會亦正為二零一零年第一次公屋租金檢討進行準備工作。

7. 正如我剛才所說，施政報告的其中一個重點，是為長者提供一個更佳的居住環境，以協助建立關懷社會的文化。在推廣「社區安老」的大前提下，政府亦已原則上批准香港房屋協會(房協)在北角丹拿山邨舊址發展一項新的長者房屋項目，為有意在社區安老的長者提供多一種住屋選擇。計劃將提供約七百個長者租住單位，亦提供包括安老院舍、長者日間護理中心及醫療中心等，以切合長者不同的需要。我們會聯同有關決策局和部門繼續協助房協推展該項目。

8. 置業是人生一項重大的投資及決定，清晰的樓盤資訊，有助準買家作出適當的選擇。針對過往有個別地產發展商就單位的「實用面積」有不同定義的情況，政府早前與各有關界別的代表，包括香港地產建設商會（商會）、消費者委員會及地產代理監管局等完成了商討，統一了未建成一手住宅物業的「實用面積」定義，該定義只包括該單位的主體面積、露台及工作平台的面積。至於其他地方的面積，例如窗台，則會逐項列出，但不包括在實用面積之內。政府在本月十日已修訂了「預售樓花同意方案」（「同意方案」）的相關條款，將統一定義的「實用面積」納入「同意方案」的規管範圍。由該日開始，經地政總署新批出的預售樓花申請項目，必須在售樓書中採用統一的「實用面積」定義，而發展商亦會就有關樓花採用新的標準價單範本。我們會密切監察有關措施的具體落實情況。

9. 近年社會上對應否復建居屋亦有不同的聲音。任何對這個政策的改變，均對整體經濟有深遠的影響。我們要考慮房地產市場是否嚴重失衡公屋流轉是否出現問題而嚴重影

響公屋申請人士的上樓時間，以及社會共識的問題。隨着近日全球金融經濟情況的轉變、物業市場交投轉趨平淡、以及從申請剩餘居屋的數字來說，我們更應繼續審慎研究有關課題。在現階段，我們會繼續有秩序地出售剩餘居屋單位。

10. 現時外圍經濟環境的情況嚴峻，可能會對香港經濟造成負面影響。對眾多居於公屋的基層市民而言，就業市場的波動對他們生計的影響會尤其顯著。房委會已有適當機制協助經濟有困難的住戶渡過困境。租金與家庭入息比例達18.5%以上，或家庭入息低於輪候冊入息限額70%的租戶，均可透過租金援助計劃向房委會申請寬免四分之一至一半的租金，以減輕生活上的經濟壓力。

11. 來年，我們會繼續聽取議員及廣大市民對房屋政策的意見，將工作做好，締造一個舒適安全的居住環境，讓市民得以安居樂業。多謝主席。

完