

## 立法會房屋事務委員會

### 二零零八至零九年有關房屋事務的施政措施

#### 引言

行政長官在二零零八年十月十五日宣讀其二零零八至零九年施政報告。本文件旨在就施政報告和施政綱領中有關房屋事務在來年推行的新措施和持續推行的措施，作出詳細介紹。

#### 新措施

##### 統一「實用面積」的定義

2. 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，運輸及房屋局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（消委會）及地產代理監管局（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。至於物業的其他地方面積，例如窗台，則會逐項列出，但不包括在「實用面積」之內。

3. 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。統一了的「實用面積」定義適用於本年十月十日或以後在「同意方案」下獲批准進行預售的樓花。不過，該日或以後開售的樓花，當中有些是在本年十月十日以前已在「同意方案」下獲批准進行預售，故此，根據有關的批准，其售樓書及價單仍可採用舊有的定義。相信經過一段過渡期後，有關情況會漸漸不再出現。

4. 商會在本月十日亦發出了新修訂指引以及一份具標準格式的價單範本（見附件）要求會員在新批出的未建成一手住宅物業的售樓說明書及價單中，採用統一的「實用面積」定義及表述方式。監管局亦在同日向地產代理發出了通告，要求地產代理向準買家提供全面和準確的單位面積資料。消委會以及監管局亦會加強公眾和地產代理行業的宣傳教育工作，包括更新《一手住宅物業買家須知》的內容，以提醒置業人士買樓時應注意「實用面積」的資料，以及增強消費者及地產代理行業對統一的「實用面積」定義的了解及認識。我們會密切監察有關措施的具體落實情況。

## 關 懷 社 會 投 資 社 會

盡可能在依山而建的公共屋邨安裝連接公眾地方的升降機及自動扶梯，及在層數較少、沒有升降機設備的公屋加裝升降機，以方便公屋居民上落

5. 為方便住在依山而建的公共租住房屋（公屋）居民，及住在沒有升降機設備的公屋居民的日常出入，房屋委員會（房委會）正研究在未來五年動用九億五千萬元，在這些公共屋邨的公眾地方或樓宇內加裝升降機或自動扶梯。加裝升降機及自動扶梯的計劃共分三部分，包括：

- 改善依山而建的公屋內公眾地方的連接：房委會會根據屋邨的地勢環境、邨內的長者及行動不便的租戶人口、工程的可行性、以及居民的意見，考慮為現有依山而建的屋邨加建 37 部升降機及自動扶梯。當中位於葵涌邨的三部升降機已於今年落成。至於房委會在日後設計和興建新屋邨時，亦會因應屋邨的地勢及環境，設計適合的通道、梯級、升降機或自動扶梯供居民往來邨內各處，及屋邨的出入口以便居民乘搭公共交通工具。
- 改善居民出入所住樓層的升降機設備：房委會會在未來五年，為樓齡超過 28 年，未有裝設升降機、樓高七層的大廈進行加建工程。由於在已落成的樓宇內加設升降機的工程和所需的技術複雜，房委會須考慮加建工程對樓宇結構造成的負

荷、樓宇是否有足夠的空間以設置升降機塔及工程會否影響地下的公用設施等。房委會在完成可行性研究後，初步選定在全港共 11 個舊式公共屋邨中的 32 幢樓宇，加裝共 43 部升降機。當中大興邨興偉樓東翼的一部升降機將於二零零八年底完工。房委會亦正為彩虹邨、和樂邨、福來邨和華富邨等未有裝置升降機的樓宇開展加裝升降機的設計工作。

- 更新機齡達 30 年或以上的升降機：為確保升降機日常操作安全順暢，房委會會按升降機的機齡及耗損程度等因素決定更換有關的升降機，並在更換升降機時一併在一些並非每層都有升降機服務的舊式公屋樓宇的各層加裝升降機出入口。房委會估計在未來五年，可在 33 個公共屋邨更新約 700 部升降機。

## 持續推行的措施

### 優質城市 優質生活

採用綠化住區及健康生活的設計方針，以及確保有效和合理地運用房屋資源，以推行可持續發展的公營房屋計劃

6. 我們明白到社會對環保和生活環境的要求不斷提高，因此房委會繼續致力推動「可持續發展建築策略」，為公屋居民提供一個綠化、健康的優質生活環境，並減少二氧化碳的排放。房委會在設計和興建新屋邨時，會繼續實施以下措施：

- 採用「微氣候研究」，以電腦模擬技術蒐集風速、氣流、日照等科學數據，因應地盤的特色為屋邨定出最佳佈局、位置和座向，讓居民能盡量享受天然環境；
- 盡量增加屋邨綠化空間的比例，例如在建築物的天台、外牆及有蓋行人通道的屋頂種植植物；

- 落實環保採購政策，指定採用再生、可循環再用或環保的建築材料；
- 使用可再生能源，例如在公園安裝採用太陽能發電的燈杆，或有蓋行人通道及大廈屋頂安裝太陽能發電系統，替部分公用設施供電；
- 採用「中央式垃圾壓縮系統」，將垃圾體積壓小，方便存放及運送，並提高衛生水平；
- 採用新研發的「共用 W 型聚水器系統」，確保聚水器能長期儲水，防止其他樓層的穢氣、細菌及病毒經水渠系統散播；
- 採用嶄新的電力裝置設計，以確保在進行電力檢驗時仍可維持升降機的基本服務；
- 採用創新「孖水缸系統」，並確保妥善的清洗安排，在清洗水缸時仍可保持鹹淡水供應。

## 關 懷 社 會 投 資 社 會

以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公屋

7. 政府資助房屋政策的重點，是要幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供資助出租房屋，並把平均輪候時間維持在大約三年。我們在來年會繼續致力維持在平均輪候時間方面的承諾。截至二零零八年八月底，一般申請者輪候公屋的平均時間為 1.9 年<sup>1</sup>，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.2 年。在未來五年，房委會每年興建大約 15 000 個新公屋單位。我們預計，這個新建屋量，連同估計每年從現有公屋收回大約 16 000 個單位，可使我們繼續履行在平均輪候時間方面的承諾。政府會繼續確保提供足夠土地，讓房委會持續推行公屋計劃。

<sup>1</sup> 平均輪候公屋時間承諾並不適用於非長者一人申請者。

## 為新租金調整機制下於二零一零年進行的第一次公屋租金檢討做好準備

8. 《二零零七年房屋（修訂）條例》由二零零八年一月一日起實施，引進以收入為基礎的新公屋租金調整機制。為提供一個適當的起點，讓新租金調整機制有效運作，房委會於二零零七年八月把公屋租金調減了 11.6%。其後的調整將會以此經調低的水平為基礎，變幅會依據《房屋條例》（第 283 章）第 16A(8)條所界定每次租金檢討的第一期間和第二期間，兩個時段之間的收入指數變幅釐定。

9. 在編製收入指數方面，房委會會採用從其公屋家庭收入調查蒐集得來的收入數據。該調查以隨機方法每月選出公屋家庭<sup>2</sup>，藉申報方式蒐集每月家庭收入數據。根據《房屋條例》第 16A(7)條所訂，統計處處長須就每次租金檢討計算有關的收入指數。為準備二零一零年首次的租金檢討，我們正不時就收入指數的計算與統計處處長進行商討。首次租金檢討的計算結果，預料於二零一零年五月左右得出。如需進行租金調整，顧及房委會需作考慮的時間，以及須給予公屋租戶一個月通知，預料屆時可於兩、三個月後實行。

## 優化公屋安排，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者

10. 為協助在公屋建立以家庭為核心的支援網絡，房委會已於二零零七年十月起實施五項優化公屋安排，即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。優化安排實施至今的反應理想。截至二零零八年九月，各項優化安排的受惠家庭數字如下：

---

<sup>2</sup> 房委會每個月以隨機抽樣方式選出約 2 000 個公屋家庭，即每年樣本總數約 24 000 個公屋家庭。每個公屋家庭在為期 12 個月內不會選出多過一次。

優化的公屋安排	受惠家庭
家有長者優先配屋計劃及 天倫樂優先配屋計劃	3 547
天倫樂加戶計劃	2 039
天倫樂調遷計劃	170
天倫樂合戶計劃	144
合共	5 900

房委會繼續檢討各項計劃的進展，進一步改善上述措施，促進家庭成員互相扶持，關懷長者。

#### 協助香港房屋協會推展位於北角丹拿道的一項長者住屋計劃

11. 行政長官在二零零七年的《施政報告》中表示，鑑於香港房屋協會（房協）的「長者安居樂住屋計劃」深受歡迎，以綜合家居照顧模式提供長者居所，有需要進一步擴展。

12. 為回應上述《施政報告》的承諾，房協向政府建議修訂其北角丹拿山邨舊址的土地契約，以便發展一項新的長者房屋項目。項目包括約 700 個長者租住單位，並設有康樂、與長者有關及附屬支援設施，包括一所安老院舍、一個長者日間護理中心、一個醫療中心、商店、一家食肆及一個多用途禮堂。長者單位的租約期可包括短期租住及終身租住形式，以切合長者不同需要。

13. 政府已原則上批准該建議，而契約修訂的擬議條款及條件有待地區地政會議最後審訂。對於長者單位，房協須支付十足市值土地補價，而該土地補價會反映房協是把房屋單位租予（而非售予）60 歲或以上的長者。對於獲有關政策局支持的政府、團體及社區設施，例如擬建的安老院舍及長者日間護理中心，房協只須按有關政策的規定，支付象徵式的土地補價。至於其他設施，例如康樂設施、醫療中心、商店及食肆，房協須支付十足市值土地補價。我們會聯同有關決策局和部門繼續協助房協推展該項目。

## 發展基建 繁榮經濟

### 順利及有秩序地處理剩餘居屋單位

14. 房委會已計劃在二零零七年至二零零九年間，把其持有的約 16 600 個未售出及回購的「居者有其屋計劃」(居屋)單位有秩序地分批出售，即每年分兩期，每期發售約二千至三千個單位予綠表及白表申請者。房委會已分別在二零零七年五月、二零零七年十二月及二零零八年六月順利完成第一至第三期的銷售工作，售出合共 9 358 個單位，並於二零零八年九月推售第四期合共 3 221 個單位(即筲箕灣東濤苑二期的 640 個單位、黃大仙瓊軒苑的 344 個單位和馬鞍山錦豐苑的 1 284 個單位，以及 953 個分布於不同屋苑的零散單位)。符合資格的申請人將於二零零八年十月底開始選樓，預計第四期的銷售工作可於二零零九年一月完成。根據公布的出售時間表，約 4 100 個剩餘居屋單位將於二零零九年分兩期推售。房委會會繼續留意市場情況，如出現任何重大的轉變，會適時及適當地調整出售時間表。

運輸及房屋局

二零零八年十月

標準價單範本

Standardized Price List Template

樓盤名稱 Name of Development, 期數(如有) Phase (if any), 地區 Location)

單位 (Unit)		A	B	C
實用面積 (包括露台及工作平台) (平方呎) Saleable Area (including balcony and utility platform) (sq.ft.)		905 (露台: 22) (工作平台: 12)	755 (露台: 22) (工作平台: 12)	605 (露台: 22) (工作平台: 12)
另	窗台 (平方呎) Bay Window (sq.ft.)	40	30	20
	冷氣機房 (平方呎) A/C Plant Room (sq.ft.)	15	15	15
單位有蓋面積 (平方呎) Unit Covered Area (sq.ft.)		960	800	640
單位所分攤的公用地方面積 (平方呎) Apportioned Share of Common Area (sq.ft.)		240	200	160
建築面積 (平方呎) Gross Floor Area (sq.ft.)		1,200	1,000	800
[單位其他面積 (平方呎)] [Other Area of the unit (sq.ft.)] • 如天台、平台、冷氣機平台等其他面積應分別列出。 • Area of other items of the unit such as roof, flat roof or A/C platform should be listed separately.				
樓層 (Floor)		訂價 (Price) (\$)		

準買家請參閱發展商所提供售樓書內有關上述資料之詳情。

- Prospective purchasers please refer to the sales brochure provided by the developer for further details of the above information.
- 實用面積包括露台面積及工作平台面積。  
Saleable Area includes area of the balcony and utility platform.
- 單位有蓋面積包括實用面積、窗台(如有)及冷氣機房(如有)面積。  
Unit Covered Area includes the Saleable Area, area of bay window (if any) and A/C plant room (if any).
- 建築面積包括單位有蓋面積及單位所分攤的公用地方面積。  
Gross Floor Area includes the Unit Covered Area and the apportioned share of common area of the unit.

制表日期  
Date of Printing: \_\_\_\_\_ d/m/y

附註詳見於後頁  
See Remarks overleaf



附註 (Remarks):

1. 單位所分攤的公用地方面積包括住宅之各樓層之電梯大堂、電梯槽、機電房、垃圾房、會所面積等等（如有把面積計算在內）。  
Apportioned Share of Common Area includes lift lobbies, lift shafts, electrical meter rooms, refuse room, clubhouse area etc (if such area is included in calculation of Apportioned Share of Common Area of the Unit).
2. 有關之建築圖則、分區計劃大綱圖、政府租契及已/待批核之大廈公契等各項文件之副本，均可向售樓處免費查閱。  
Copies of the related Building Plans, Outline Zoning Plan, Government Lease and the approved/draft DMC are available for free inspection at the sales office(s).
3. 單位樓面至樓面高度（指該樓層之石屎地台面與上一層石屎地台面之高度距離）。  
Floor-to-floor height (refer to the height between the top surface of the structural slab of a floor and the top surface of the structural slab of its immediate upper floor).
4. 層數較高單位由於結構牆較低層單位稍薄，因而室內空間或會稍為增多。  
The internal space of units on upper floors may be slightly larger than those of the same type on the lower floors due to reduced thickness of structural walls on those upper floors.
5. 詳細之訂正圖則以政府有關部門最後批准之圖則為準。  
All plans are subject to final approval by the relevant Government Authorities.
6. 本價目表 / 付款辦法 / 有關之優惠隨時調整，恕不另行通知。  
All prices, payment terms and contents of this price list are for information only and are subject to change without prior notice.
7. 有關本發展項目之公眾休憩用地/設施之管理/維修責任，請參閱發展商提供之售樓說明書內「參考  
(如有) 資料」所載政府租契/公用契約/大廈公契之相關條款。  
For details of the management/maintenance responsibilities of the public open space/facilities of the development, please refer to the relevant terms of the Government Lease/Deed of Dedication/Deed of Mutual Covenant stated in the "Information for Reference" section of the sales brochures provided by the developer.
8. ……（其他條款按個別樓盤情況自訂）  
……(Other terms and conditions etc depending on each development)