

財務委員會
審核二〇一〇至一一年度開支預算
管制人員的答覆

局長：運輸及房屋局局長
第 8 節會議

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
THB(H)001	1262	陳克勤	62	(5) 支援服務
THB(H)002	1256	陳克勤	62	(1) 屋宇管制
THB(H)003	1257	陳克勤	62	(5) 支援服務
THB(H)004	0336	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)005	0337	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)006	0338	陳鑑林	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)007	0657	石禮謙	62	(1) 屋宇管制
THB(H)008	1414	葉劉淑儀	62	(1) 屋宇管制
THB(H)009	1415	葉劉淑儀	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)010	1416	葉劉淑儀	62	(5) 支援服務
THB(H)011	1473	陳克勤	62	(2) 私營房屋
THB(H)012	1476	陳克勤	62	(2) 私營房屋
THB(H)013	0691	陳健波	62	(1) 屋宇管制
THB(H)014	3193	陳健波	62	(1) 屋宇管制
THB(H)015	0820	石禮謙	62	(5) 支援服務
THB(H)016	2098	馮檢基	62	(1) 屋宇管制 及 (2) 私營房屋
THB(H)017	2099	馮檢基	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)018	2796	黃國健	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)019	2122	馮檢基	62	(1) 屋宇管制
THB(H)020	2123	馮檢基	62	(2) 私營房屋 及 (5) 支援服務
THB(H)021	2124	馮檢基	62	(2) 私營房屋
THB(H)022	2125	馮檢基	62	(2) 私營房屋
THB(H)023	0927	梁耀忠	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)024	0989	譚偉豪	62	(5) 支援服務
THB(H)025	1109	方剛	62	(1) 屋宇管制
THB(H)026	2463	余若薇	62	
THB(H)027	2464	余若薇	62	
THB(H)028	2538	黃國健	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)029	2540	黃國健	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)030	2541	黃國健	62	(5) 支援服務
THB(H)031	2795	黃國健	62	(2) 私營房屋
THB(H)032	2956	李國麟	62	(1) 屋宇管制
THB(H)033	2957	李國麟	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)034	2958	李國麟	62	(4) 安置受清拆影響居民

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
THB(H)035	3000	黃國健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)036	3001	黃國健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)037	3002	黃國健	62	(2) 私營房屋
THB(H)038	3126	馮檢基	62	(5) 支援服務
THB(H)039	3136	吳靄儀	62	(2) 私營房屋
THB(H)040	0832	陳鑑林	62	(5) 支援服務
THB(H)041	2634	石禮謙	62	
THB(H)042	2010	李永達	62	(2) 私營房屋

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)001

問題編號

1262

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在落實公屋配額及計分制後，非長者一人申請者輪候公屋單位的時間較以往長。當局會否撥款檢討和改善現行配額及計分制，縮短單身青年輪候公屋的時間？或者研究其他措施，協助青年解決住屋需要？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

香港房屋委員會(房委會)於 2005 年 9 月引入「非長者一人申請者配額及計分制」(配額及計分制)，目的是理順及重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序，從而讓房委會可集中資源幫助最有迫切住屋需要的申請者。房委會於 2007 年 7 月檢討「配額及計分制」的成效及運作，認同「配額及計分制」對合理分配公屋單位有正面作用，能惠及更有住屋需要的申請者，並同意繼續實施有關的安排。

在現行制度下，非長者一人申請者亦可選擇聯同家人作一般家庭申請，更可透過「天倫樂加戶計劃」及「天倫樂優先配屋計劃」等優化房屋安排與年長父母同住並照顧他們。如有迫切住屋需要，亦可透過「特快公屋編配計劃」申請公屋，或經由社署推薦申請「體恤安置」。

我們會繼續在現有資源下，監察「配額及計分制」的運作。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署 分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

近年租者置其屋計劃轄下的樓宇陸續出現失修問題，就此當局在過去三個財政年度(即 2007-08 至 2009-10 年度)，因進行勘察計劃而涉及的開支是多少？在 2010-11 年度有否增撥資源，應付有關工作？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

香港房屋委員會(房委會)向所有租者置其屋屋邨(租置屋邨)提供「七年樓宇結構保證」。在保證期內，房委會負責所有與結構構件有關的修葺及維修工程，包括混凝土剝落及裂縫修葺等，以確保樓宇整體結構完整。房委會在出售租置屋邨單位時，已一次過將一筆數額相等於每個住宅單位 14,000 元的款項，注入各租置屋邨的維修基金內，以應付屋邨售後於公共地方進行的維修工程開支。

房屋署獨立審查組(獨立審查組)會繼續執行類似屋宇署的大規模清拆違例建築工程及屋宇維修行動，對居者有其屋屋苑及租置屋邨的樓宇進行勘察工作，工作的範圍包括勘察違例及危險建築工程，以及檢查樓宇內公用地方、外牆和渠管的破損情況。在完成勘察後，獨立審查組將根據屋宇署署長授權，按照《建築物條例》採取執法行動，發出勸諭信或法定命令，著令有關業主或業主立案法團在指定期限內(一般為 2 個月)，拆除違例建築工程、拆除危險搭建物或進行修葺工程，以改善樓宇整體質素。在過去 5 年，獨立審查組已完成 160 座樓宇外牆勘察工作，當中共 58 座屬於租置計劃下樓宇，並未發現有嚴重失修問題，因此，獨立審查組無需要發出修葺令。由於勘察工作屬獨立審查組的部分職能，我們沒有就這項職能再細分所涉及的開支及人手。

在 2010-11 年度我們沒有增撥資源，但會適當地調配內部人手確保有足夠的資源處理有關工作。

簽署：

姓名： 陳鎮源

職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期： 18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)003

問題編號

1257

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

有關評估把優質公屋地皮交還政府的工作進展為何？涉及多少幅地皮？涉及的地皮所在的位置和面積為何？有關評估所涉及的人手和開支是多少？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

香港房屋委員會(房委會)目前並無計劃向政府交還轄下已規劃作公屋發展的地皮。為達到出租公屋的申請人平均輪候時間在大約三年的目標，由拆卸舊屋邨而騰出的土地，都會盡可能保留作公屋用途。為維持上述有關公屋平均輪候時間的目標，政府會定期檢討公屋的土地供應、興建進度及單位供應量。有關的工作在2010-11年度共預留的開支約為190萬元，包括相等於2名員工的薪金和附加員工費用。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)004

問題編號

0336

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就「監察發展商提供予住宅樓花買家的銷售資料」方面，預算案中提及將會進一步監管樓花銷售，增加賣樓透明度，有關措施的具體詳情為何？當局將會何時公佈？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

運輸及房屋局現正探討進一步的措施，以加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管，當中包括研究加強對示範單位的規管，以及如何配合屋宇署就樓宇樓層編號安排的檢討結果，進一步加強售樓說明書內有關樓層編號資料的透明度。運輸及房屋局會在適當時間公布有關措施。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)005

問題編號

0337

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

截至 2009-10 年度二月，香港房屋協會尚剩餘多少資助出售單位？該些單位有沒有考慮在短時間內推出市場，計劃詳情為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

截至2010年2月，香港房屋協會(房協)尚剩餘838個夾心階層住屋計劃(夾屋計劃)單位。房協於2010年3月3日開始發售其中464個單位。其後，考慮到上述464個單位推出市場後反應熱烈，房協與運輸及房屋局進一步商討後，決定於2010年3月15日宣布發售餘下的374個單位，以配合市場需要。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)006

問題編號

0338

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (4) 安置受清拆影響居民

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

- a) 請提供 2007-2008 及 2008-2009 年度因受寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃而受影響的人口及家庭數目，以及他們獲當局分別以公屋、中轉房屋及其他資助方式安置的百分比。
- b) 上述受影響家庭獲得原區安置的百分比為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

- (a) 根據地政總署及房屋署的記錄，在 2007-2008 年度因受寮屋及緊急清拆計劃影響的家庭及人口數目約為 230 戶(590 人)。扣除一些無意申請安置或不符合安置資格的清拆戶，共有約 80 戶(170 人)提出安置申請並由地政總署轉介房屋署跟進。合資格清拆戶獲編配公屋、中轉房屋及以其他資助方式安置的百分比則為 76%、19%及 5%。

在 2008-2009 年度因受寮屋及緊急清拆計劃影響的家庭及人口數目約為 340 戶(1 260 人)，當中約 120 戶(230 人)提出安置申請，合資格清拆戶獲編配公屋、中轉房屋及以其他資助方式安置的百分比為 80%、16%和 4%。

- (b) 房屋署並無細分獲原區安置家庭的數目。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)007

問題編號

0657

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

有關屋宇管制的衡量服務表現準則中，在 60 日內審理改建和加建工程計劃一欄，2008 及 2009 實際都能夠達至 100% 完成目標預算。對此：

- a) 是否有優化內部程序的改善空間？若有，詳情如何？若否，原因為何？
- b) 對部分較簡單的計劃會否縮短審理時間，加快工程並以提昇服務表現？若會，詳情如何？若否，原因為何？

提問人： 石禮謙議員

答覆：

- a) 房屋署獨立審查組(獨立審查組)是按《建築物條例》要求，於 60 日內審批圖則，這表現準則與屋宇署是一致的。其間獨立審查組需要諮詢有關政府部門，包括消防處、規劃署、地政總署等，方可完成審批。我們亦會與設計圖則的認可人士或註冊工程師商討、更正、澄清圖則及要求提交補充資料。我們樂於聽取業界及各方面的意見，務使審批程序精益求精。
- b) 審批工作的服務承諾定為 60 日，不過，獨立審查組會盡心竭力，早日完成工作。對於較簡單的圖則，我們會按其內容，適時地完成審批。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)008

問題編號

1414

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就處理破舊樓宇方面，當局預計於 2010 年處理市民舉報的個案宗數為 200，而預算發出的修葺令為 0。在馬頭圍道塌樓慘劇發生後，社會更為重視舊樓維修，就此請當局解釋以上數字，以及當局發出修葺令的程序和修葺令的具體內容。

提問人： 葉劉淑儀議員

答覆：

根據《建築物條例》的規定，如建築物因破舊而變得危險或可變得危險，建築事務監督可向建築物的業主發出修葺令，要求業主在指定限期內進行維修或改善工程，以確保樓宇安全。而一般的輕微維修問題，則未足以構成發出修葺令的理由，房屋署獨立審查組(獨立審查組)於 2003 至 2007 年曾發出 6 張修葺令。

在 2009 年，該組收到 197 宗市民舉報樓宇破舊的個案，經調查後，發現所涉及的都是輕微樓宇欠妥問題，並沒有嚴重失修情況，因此，我們去年沒有發出修葺令。我們基於 2009 年實際數據來預計 2010 年的個案。

除上述外，獨立審查組會每年對居者有其屋屋苑及租者置其屋屋邨的樓宇主動進行勘察工作，若有發現嚴重失修情況，獨立審查組將根據《建築物條例》發出修葺令，著令有關業主進行修葺工程，以改善樓宇整體質素。

簽署：

姓名： 陳鎮源

職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期： 18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)009

問題編號

1415

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (3) 上訴委員會(房屋)

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

當局預算於 2010 年將接獲 2 640 宗上訴個案，較 2009 年宗數 2 063 大幅上升 28%。請當局交代原因，及說明 2009 年和 2010 年預計增加之上訴個案類別。

提問人： 葉劉淑儀議員

答覆：

目前大部份的上訴個案皆與欠租有關。雖然公屋租戶在 2009 年度 8 月至 9 月獲政府代繳租金，但 2009 年全年接獲的上訴個案總數仍較 2008 年大幅增加。加上由於 2010 年經濟復甦根基並未穩固，外圍仍充滿變數，所以我們預計 2010 年度被香港房屋委員會發出遷出通知書的個案將會增加，上訴個案亦相應上升。

2009 年接獲上訴個案的類別如下-

	個案數字	佔整體數字
欠租	1 688	(81.8%)
丟空單位/未經認可入住單位	173	(8.4%)
其他 (包括離婚、重建、扣分制及貯存違禁藥物等)	202	(9.8%)
合計	2 063	

至於 2010 年的預計上訴個案，我們只就總數作出估計，沒有就個別個案類別進行預測。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)010

問題編號

1416

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

當局於 2010-11 年度內將「監察公屋土地的供應進度，並確保及時有土地供應」。請當局說明：

- a) 現時公屋土地的供應進度為何？
- b) 何為「及時」供應？其準則為何？

提問人： 葉劉淑儀議員

答覆：

為維持公屋平均輪候時間於大約三年為目標，政府會定期監察公營房屋的土地供應情況。

- a) 未來五年的公屋土地供應穩定。根據香港房屋委員會(房委會)現時以五年為期的公營房屋建設計劃，由 2009-10 年起五年，預測用作公營房屋的土地可興建約 74 000 個租住公屋單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋量可足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。
- b) 政府會定期監察公營房屋的土地供應情況。而「及時」供應公屋土地是指在能充分處理各種問題包括規劃和基建的事宜下，確保房委會每年有充足及穩定的土地供應，以興建平均約 15 000 單位。政府以維持公屋平均輪候時間於大約三年的目標為衡量供應及時與否的準則。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)011

問題編號

1473

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

當局會否增加人手和資源，以加強收集和發放一手市場房屋供應數據的工作，讓公眾更能掌握有關資料？如何評估定期發放有關數據對提高市場透明度的成效？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

運輸及房屋局(及之前的房屋及規劃地政局)自2004年11月起每季在其網頁公布一手市場樓宇供應的數據。所提供的數據包括該年動工的私人住宅樓宇數目、該年建成的私人住宅樓宇數目，以及預計未來數年私人住宅樓宇的供應量。有關的季度數據獲傳媒廣泛報導。我們會靈活地編配人手及資源，確保我們能繼續有效率地按季在其網頁提供有關的數據。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)012

問題編號

1476

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就有秩序地推售香港房屋協會的剩餘資助出售單位方面的進展如何？在研究出售的時間表，以及釐訂價格準則時，會考慮甚麼因素？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

截至2010年2月，香港房屋協會(房協)尚剩餘838個夾心階層住屋計劃(夾屋計劃)單位。房協於2010年3月3日開始發售其中464個單位。其後，考慮到上述464個單位推出市場後反應熱烈，房協與運輸及房屋局進一步商討後，決定於2010年3月15日宣布發售餘下的374個單位，以配合市場需要。

在釐訂這些單位的價格時，房協考慮了市場上類似的樓宇的價格及合資格申請人的負擔能力。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)013

問題編號

0691

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

預算案（演辭第 28 段）提出活化居屋第二市場及其他多項樓市措施，協助有意置業者置業，政府是否考慮放寬申請購買二手居屋的資格，以及提出其他措施，協助首次置業市民置業？涉及的資源為何？

提問人： 陳健波議員

答覆：

房屋署正就活化居屋第二市場積極研究可行的方案，會就設立第二市場的目的、定位、及置業負擔等各方面作出檢討，並就如何進一步簡化各有關申請程序作出研究，以加強居屋第二市場單位的流轉，稍後提交香港房屋委員會(房委會)討論。我們須考慮和研究有關建議是否可幫助長期來說有持續供樓能力的、而又真正有需要置業的人士，能否令居屋單位的需求和供應有效地配合，以及房委會的財務承擔及風險等因素，暫時尚在研究階段，不會涉及額外的開支和人手。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)014

問題編號

3193

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

政府是否有預留財政資源研究重建居屋？若有，所涉及的財政資源是多少？若無，原因為何？

提問人： 陳健波議員

答覆：

政府當年決定停建居屋是重大決定，因此不會輕率重返市場。

現時有超過三十多萬個居屋單位，六萬多個單位可以在自由市場買賣，而二十五萬多個未補地價的居屋單位可在第二市場發售。這些二手居屋單位有 70% 位於市區及擴展市區，售價大部份在二百萬左右，因此具一定吸引力。推動這些單位的流轉，可增加小型住宅單位的供應。房屋署正就活化居屋第二市場積極研究可行的方案，稍後提交香港房屋委員會討論。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)015

問題編號

0820

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

關於「在維持家庭申請人的平均輪候時間在大約 3 年的前提下，評估可否把優質的公屋地皮交還政府」一項，請告知：

- (a) 現時一般家庭平均輪候公屋時間為 1.8 年，未來 5 年（即 2010-11 至 2014-15 年度）也足以維持平均輪候大約 3 年的目標，就此，署方如何評估所指的「前提」，包括哪些因素？
- (b) 評估可否把優質的公屋地皮交還政府的準則為何，何時評估？

提問人： 石禮謙議員

答覆：

- (a) 根據香港房屋委員會(房委會)現時以五年為期的公營房屋建設計劃(計劃)，由 2009-10 年起五年，預測的新建租住公屋量為 74 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位，連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋量可足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。我們會繼續密切留意需求情況，逐年延展計劃，致力把平均輪候時間維持在大約三年。
- (b) 為達到出租公屋的申請人平均輪候時間在大約三年的目標，由拆卸舊屋邨而騰出的土地，都會盡可能保留作公屋用途。為維持上述有關公屋平均輪候時間的目標，政府會定期檢討公屋的土地供應、興建進度及單位供應量。而評估可否把優質的公屋地皮交還政府，亦是基於這基本原則。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)016

問題編號

2098

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制及(2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就預算案演辭中（第 28 段）提及「...香港房屋委員會會積極研究如何活化居屋第二市場」，當局可否告知本委員會：探討中的活化居屋第二市場的措施；估計上述研究完成的時間和最終落實相關措施的時間；及整個研究涉及的開支和人手？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

房屋署正就活化居屋第二市場積極研究可行的方案，會就設立第二市場的目的、定位、及置業負擔等各方面作出檢討，並就如何進一步簡化各有關申請程序作出研究，以加強居屋第二市場單位的流轉，稍後提交香港房屋委員會(房委會)討論。我們須考慮和研究有關建議是否可幫助長期來說有持續供樓能力的、而又真正有需要置業的人士，能否令居屋單位的需求和供應有效地配合，以及房委會的財務承擔及風險等因素，暫時尚在研究階段，不會涉及額外的開支和人手。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)017

問題編號

2099

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (4) 安置受清拆影響居民

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就早前馬頭圍發生嚴重的塌樓事故，當局可否告知本委員會：房屋署爲此而對受影響居民提供的所有協助的措施；就今次支援災民行動署方有否進行任何檢討？若有，有什麼須改善的地方？若否，原因爲何？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

就早前馬頭圍發生的塌樓事故，房屋署於接獲地政總署的轉介後已迅速安排受影響的居民入住石籬邨所設置的收容單位，以作爲他們等待更長期安置期間的臨時居所。

房屋署於過程中亦多次派遣職員與受影響居民會面，聆聽他們實際面對的困難及情況，及向他們詳細解釋臨時居所的安排及安置入住公屋和中轉房屋的手續和政策。我們並在石籬邨設立諮詢中心爲災民解答有關問題及安排人手協助災民。

我們亦已盡快核實獲安置轉介的受影響居民的資格，並已陸續爲獲「體恤安置」推薦或其住所已確定須永久遷離的合資格住戶編配租住公屋單位。

房屋署於整個過程中已積極跟進事件，保持與居民溝通及盡快處理居民的安置申請。在將來的緊急事故和遷拆行動中，我們會保持努力並繼續與有關部門攜手解決受影響居民臨時和長遠的住屋需要。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署 分目：

綱領： (3) 上訴委員會(房屋)

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在綱領的指標顯示，當局 2009-10 年度接獲的上訴個案大幅增加，但是聆訊的節數、次數及已進行聆訊的上訴個案數目卻大幅減少。請問政府：

- a) 在個案持續增加下，為何 2009-10 年度聆訊及處理上訴的個案數目卻沒有因應提高；
- b) 現時上訴委員會仍積存多少上訴個案仍未處理？
- c) 該些積存個案由上訴至進行聆訊，最長的等候時間？平均的等候時間又是多久？
- d) 當局認為本年度(即 2010-11 年度)增加聆訊的節數及次數，是否足以解決積存的上訴個案？如否，當局有沒有考慮增加更多資源以處理問題；
- e) 對於等候上訴的居民，當局會否先暫緩終止租契的決定，讓他們仍居於原處，以待上訴處理後才執行？如否，原因為何。

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 2008 年的聆訊節數，包括處理過去積壓的個案。由於大部份積壓個案已在 2008 年獲處理，2009 年的聆訊節數及次數主要是應付該年接獲的個案，因而有所減少。
- (b) 截至 2010 年 2 月 28 日為止，有 253 宗上訴個案仍在排期聆訊。
- (c) 在上述有待處理的上訴個案中，等候時間最長的一宗是在 2009 年 2 月接獲的，該個案上訴人因健康問題而暫未能出席聆訊。截至 2010 年 2 月 28 日，待處理個案的平均等候時間約為六星期。
- (d) 雖然我們預計 2010 年的上訴個案數目可能將有所增加，但相信現有人手仍能維持上訴委員會的正常運作，毋須額外資源。

- (e) 根據《房屋條例》(第 283 章)第 21(2)條，獲根據第 19(1)(b)條送達遷出通知，並根據該條例第 20 條已就該通知提出上訴的人，在直至其上訴獲得裁決之前，不得當作為侵入者。因此，對於等候上訴的居民，香港房屋委員會會暫緩終止租契的決定，讓他們居於原處，並待上訴審裁小組裁決有關上訴後，才執行終止租契的決定。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)019

問題編號

2122

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就預算案演辭中(第 153(一)段)提及「為全港約 70 萬個公屋租戶代繳兩個月的租金，其中，政府會為須向香港房屋委員會繳交額外租金的租戶繳付單位的基本租金。至於居住在香港房屋協會乙類單位的非長者住戶，政府會為他們繳交三分之二的租金。這項措施涉及開支約 18 億元」，當局可否告知本委員會：落實上述各紓援措施的相關程序；估計上述紓緩措施分別最快實施時間，即租戶何時可獲租金援助？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

運輸及房屋局稍後會向立法會財務委員會(財委會)申請所需撥款，如獲財委會批准，香港房屋委員會和香港房屋協會便會展開所需的安排，預計可在取得撥款批准後兩個月實行有關代繳租金建議，有關措施可望在年中後實施。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)020

問題編號

2123

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋及(5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就當局為房屋相關政策而進行的研究項目，當局可否詳細列出過去二年（即 2008-09 至 2009-10 年度）曾進行研究項目及每項研究所涉及的數額，以及未來兩年計劃進行的研究項目及每個項目預計開支？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

為了加強我們就私營房屋市場數據的收集及分析，運輸及房屋局在 2008-09 年預留了約 210 萬元，作為委託外間機構在這方面進行研究。在未來兩年，我們無須要求額外資源，而會按實際需要靈活調配現有資源，繼續有效率地進行收集和分
析私人住宅市場數據的工作。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就需要特別留意的事項中提及「聯同香港地產建設商會、消費者委員會和地產代理監管局，密切監察發展商提供予住宅樓花買家的銷售資料是否足夠和具透明度」。當局可否告知本委員會：過去一年(即 2009-10 年度)上述工作的實性內容；過去一年度(即 2009-10 年度)及預期來年度這方面涉及的人手和開支；當局有否發現和收到違反銷售守則情況；若有，請提供相關數字和違規性質；當局會否考慮增加突擊巡查的次數；並進一步立法規管住宅樓花的銷售方式和銷售資料？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

在 2009-10 年度，運輸及房屋局繼續監察發展商在出售未建成一手住宅物業時有否遵守地政總署「預售樓花同意方案」(同意方案)的規定或/以及香港地產建設商會(商會)的指引。就此，我們檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書及價單，並在發現當中未有遵循同意方案的規定及/或商會的指引時，把有關情況通知地政總署及/或商會以便他們作出適當的跟進。此外，我們亦透過地產代理監管局(監管局)突擊巡查未建成一手私人住宅物業的銷售處，以協助我們監察發展商有否向準買家提供售樓說明書及價單。

運輸及房屋局就監察未建成一手私人住宅物業銷售的工作屬持續性質，為運輸及房屋局副秘書長(房屋)轄下一小組的部分職務。我們並未有就這項工作再細分所涉及的開支。

根據地政總署的紀錄，在 2009-10 年度有一宗違反同意方案規定的個案，有關住宅樓花的發展商未有在售樓說明書提供同意方案所指定的物業資料。地政總署向該發展商發出可能終止預售樓花同意的警告書。該發展商隨後作出了補救措施。

運輸及房屋局在 2010-11 年度會繼續監察未建成一手私人住宅物業的銷售，以及繼續透過監管局突擊巡查未建成一手私人住宅物業的銷售處。有關突擊巡查的次數會視乎實際需要而定。

我們現正探討進一步的措施，以加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管。如果現行措施未能達到預期效果，我們不排除採取其他更嚴厲的行政或立法措施處理有關問題。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)022

問題編號

2125

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就需要特別留意的事項中提及「就提高地產代理的專業和服務水平與地產代理監管局聯繫」，當局可否告知本委員會：過去在提高地產代理的專業和服務水平具體措施；當局有否評估這些措施的成效；過去三年透過專業資格考試而成功申請成為持牌地產代理的人數、被監管局撤銷牌照的人數和撤銷原因？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

地產代理監管局(監管局)過去在提高地產代理專業和服務水平的措施，包括提高地產代理牌照及營業員牌照資格考試的深度和及格標準、推行持續專業進修計劃、推行專業進修嘉許獎章、推出特別為新入職從業員而設的密集式培訓課程、加強一手樓盤銷售點及鄰近環境的秩序、加強地產代理店舖的巡查監察、加強調查投訴及紀律制裁工作、和確保地產代理在銷售一手住宅物業時提供準確的資料等。監管局不時檢討有關措施的成效，並按需要推行新的措施。過去三年，有 8 893 名人士成功通過專業資格考試並成功申請了地產代理及營業員牌照。同期間，有兩名持牌人分別因為嚴重專業行為不當及刑事罪行定罪被監管局裁定不適合繼續持牌並撤銷牌照。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)023

問題編號

0927

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (3) 上訴委員會(房屋)

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

- (a) 過去兩年(即 2008 及 2009 年)，每年接獲上訴個案數目的分項數字分別為何？為何 2009 年接獲的上訴個案數目較 2008 年大幅增加？
- (b) 相較於 2008 年，2009 年接獲的上訴個案數目大幅增加，但該年的聆訊節數及次數卻較往年為少，有關原因為何？
- (c) 過去兩年(即 2008 及 2009 年)，每年已處理的上訴個案中，上訴成功的個案數目及有關百分比分別為何？

提問人： 梁耀忠議員

答覆：

- (a) 2008 年及 2009 年接獲上訴個案的類別如下-

	<u>2008 年</u>		<u>2009 年</u>	
	<u>個案數字</u>	<u>佔整體數字</u>	<u>個案數字</u>	<u>佔整體數字</u>
欠租	1 104	(74.2%)	1 688	(81.8%)
丟空單位/未經認可入住單位	143	(9.6%)	173	(8.4%)
其他(包括離婚、重建、扣分制及貯存違禁藥物等)	241	(16.2%)	202	(9.8%)
合計	1 488		2 063	

由於目前大部份的上訴個案皆與欠租有關，我們相信上訴個案數目主要受整體經濟環境影響。而 2009 年的個案大幅增加，相信和 2008 年底的全球金融海嘯對本地經濟所帶來的負面影響有關。

- (b) 2008 年的聆訊節數及次數較 2009 年為高，是因為當年亦包括處理過去積壓的個案。由於大部份積壓個案已在 2008 年獲處理，2009 年的聆訊節數及次數主要是應付該年接獲的個案，因而有所減少。
- (c) 在 2008 年及 2009 年獲上訴審裁小組取消或修訂遷出通知書的個案分別為 368 宗(佔已進行聆訊的 737 宗上訴個案的 50%)及 220 宗(佔已進行聆訊的 478 宗上訴個案的 46%)。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局 _____
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)024

問題編號

0989

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在與房屋有關的事務和基建工程所提供的支援服務方面，當局如何應用資訊科技以提高服務效益，預計 2010-11 年度有多少資源用於發展有關的資訊科技，與 2009-10 年度比較為何。

提問人： 譚偉豪議員

答覆：

在提供綱領(5)的支援服務方面，我們除了會採用聯網電腦和普及的商業電腦軟件來應付工作上的要求外，亦會使用房屋署現有的資訊科技資源如地理信息系統等以提高服務效益。所涉及的費用由香港房屋委員會支付，因此無需要在總目 62 (房屋署) 提供額外的資源，以發展有關的資訊科技項目。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)025

問題編號

1109

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

房署獲授的屋宇管制權力，同時伸延至房委會於 2005 年 11 月分拆出售的零售和停車場物業，即領匯管理公司現時管理的項目。惟領匯的物業屢次出現違規現象，包括：延遲繳交地租、管理公司負責人沒有地產代理牌照等。請列出過去一年(即 2009-10 年度)，涉及領匯的違規個案和署方跟進措施。

提問人： 方剛議員

答覆：

房屋署獨立審查組(獨立審查組)獲屋宇署署長授權，按照《建築物條例》監管居者有其屋及租者置其屋計劃下出售的樓宇，以及香港房屋委員會分拆出售予領匯房地產投資信託基金(領匯)的商業及停車場設施。獨立審查組會按《建築物條例》及屋宇署現行政策對這些物業進行監管，執法安排與屋宇署一致。

根據《建築物條例》的規定，任何人如要在上述物業進行任何涉及建築物結構的建築工程，包括改建或加建工程，均須事先得到獨立審查組批准圖則及同意，才可進行，否則便違反《建築物條例》。一經確定，獨立審查組會採取執法行動，包括要求有關業主糾正違例建築物。

在 2009-10 年度，獨立審查組發現有 10 宗領匯屬下物業違法改建的個案，經該組採取執法行動後，4 宗個案已獲糾正，其餘 6 宗仍在跟進中。

至於涉及領匯的其他事宜，有關機構及各部門會按其所轄範疇負責適當的跟進或執法工作。立法會有關的事務委員會亦會不時討論有關事宜。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)026

問題編號

2463

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領：

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在所有綱領下，就制定和評估政策而進行的諮詢，請按以下格式提供有關資料：

2009-10 年度已獲撥款進行諮詢的項目，請按以下格式提供資料

諮詢項目名稱/內容	修訂預算(元)	諮詢進度(籌劃中/進行中/已完成)	諮詢模式(如書面意見搜集、諮詢會、聚焦小組)、次數、諮詢團體名稱、諮詢人士數目	當局諮詢結果的跟進為何及其進度(如有)	若已完成的話，有否向公眾發布；若有，發布渠道為何；若否，原因為何？
-----------	---------	-------------------	---	---------------------	-----------------------------------

提問人： 余若薇議員

答覆：

我們沒有在 2009-10 年度預留撥款進行諮詢。持續進行諮詢屬本署人員正常職務的一部分，無須另行撥款。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)027

問題編號

2464

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領：

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

2010-11 年度有否預留資源進行諮詢？如有，請提供下列資料

諮詢項目名稱/內容	開支(元)	諮詢進度(籌劃中/進行中/已完成)	諮詢模式(如書面意見搜集、諮詢會、聚焦小組)、次數、諮詢團體名稱、諮詢人士數目	若預計在 2010-11 財政年度完成的話，會否向公眾發布；若否，原因為何？

提問人： 余若薇議員

答覆：

我們沒有在 2010-11 年度預留撥款進行諮詢。持續進行諮詢屬本署人員正常職務的一部分，無須另行撥款。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)028

問題編號

2538

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (4) 安置受清拆影響居民

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

此綱領本年度(即 2010-11 年度)需增加 180 萬元，當局指這是因為需填補空缺所致。請當局提供填補的空缺數目、職級以及職責。

提問人： 黃國健議員

答覆：

在總目 62 綱領(4)安置受清拆影響居民下，房屋署(房署)主要的工作是負責協助安置受政府清拆寮屋所影響的合資格人士和受天災及其他緊急事故影響的災民。有關工作包括核實地政總署轉介的安置申請及編配租住公屋或中轉房屋予合資格的申請人等。此外，房署亦負責協助安置因屋宇署執法行動而須遷離違例天台搭建物的住客，包括實地進行凍結人口登記及其後的調查、審核安置資格和編配房屋等。

在此，房署於 2009-10 年度安排了 24 名非首長級職員處理相關事務，相比該年度核准人手編制的 29 名非首長級職員少了 3 名房屋事務主任及 2 名文書人員，房屋事務主任主要是負責處理清拆戶的清拆安置工作，而文書人員主要是負責相關的文書工作，該年度的修訂預算亦是根據 24 名非首長級職員的薪酬開支計算。故 2009-10 年度的修訂預算金額亦因而由原來預算的 1,730 萬元減至 1,560 萬元。在 2010-11 年度，我們預計需 29 名非首長級職員處理有關職務，而相關的預算亦是根據核准人手編制的 29 名非首長級職員計算，因此 2010-11 年度的預算撥款較 2009-10 年度的修訂預算多 180 萬元。

一如往年，房署會因應清拆安置工作的需要，不時靈活調配人手，以確保人力資源得以善用。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)029

問題編號

2540

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (4) 安置受清拆影響居民

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

- (a) 請分別列出去年度(即 2009-10 年度)由部門處理，因(1)「受政府清拆構築物」、(2)「違例天台構築物」、(3)「受天災和其他緊急事故影響」、以及(4)「受政府其他行動影響」，而需部門安置的居民數目。
- (b) 請提供去年度(即 2009-10 年度)房屋署轄下臨時收容中心的入住人數及使用率。
- (c) 對於因受天災、緊急事故、以及受政府其他行動影響的居民，部門核實其安置資格及安排他們上樓的時間需多久？

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 在 2009-10 年度(截至 2010 年 2 月 28 日)，房屋署需處理安置申請的居民數目如下：
- 受政府清拆構築物影響的居民有 110 戶(210 人)、受政府清拆違例天台構築物的居民有 180 戶(410 人)、受天災和其他緊急事故影響的居民有 80 戶(210 人)、受政府其他行動影響的居民有 20 戶(30 人)。
- (b) 由於房屋署轄下臨時收容中心的入住情況會因應事故的發生而時常波動，房屋署並沒有所要求的數據。
- (c) 一般而言，房屋署需約八星期完成核實申請人的安置資格，和作出房屋編配，但實際時間需視乎個別個案的複雜性而定。房屋署會靈活調配人手以應付突然增加的工作量和加快處理一些特殊的個案。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

綱領內需要特別留意的事項中，當局指會「在維持家庭申請人的平均輪候時間在大約 3 年的前提下，評估可否把優質的公屋地皮交還政府」。就此，請問當局：

- a) 當局的評估有何準則，當中會否諮詢區議會及區內居民的意見？
- b) 在交還公屋地皮予政府的同時，政府會否為財政獨立的房委會作出補償，以使房委會及輪候公屋的市民不致受損？
- c) 現階段有沒有公屋地皮正被政府研究交還？如有，請具體列出位置及範圍。
- d) 本年度(即 2010-11 年度)涉及有關評估的人手及開支有多少？

提問人： 黃國健議員

答覆：

- a) 為達到出租公屋的申請人平均輪候時間在大約三年的目標，由拆卸舊屋邨而騰出的土地，都會盡可能保留作公屋用途。為維持上述有關公屋平均輪候時間的目標，政府會定期檢討公屋的土地供應、興建進度及單位供應量。而評估可否把優質的公屋地皮交還政府，亦是基於這基本原則。在規劃及設計公屋發展項目時，香港房屋委員會(房委會)與政府各部門會緊密協調，並諮詢有關地區人士，在確保公營房屋計劃順利推展的同時，亦能顧及地區的發展需要。
- b) 大部分的公共屋邨用地是政府以「接管令」形式交由房委會發展及管理，如果這些土地不再繼續用作公屋用途，便須交還政府全權處理，房委會並不會從中獲得任何利益。但有小部分公屋用地是早年政府以契約形式撥予前屋宇建設委員會，供發展公屋之用。政府如須徵用這些土地，必會與房委會商討，就個別情況考慮並採取最恰當的處理方案。
- c) 房委會目前並無計劃向政府交還轄下已規劃作公屋發展的地皮。

- d) 有關的工作(包括定期檢討公屋的供應量、覓地及有關土地交還的評估)在 2010-11 年度共預留的開支約為 190 萬元，包括相等於 2 名員工的薪金和附加員工費用。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

綱領的簡介的特別留意事項指出，部門將與房協聯繫，有秩序地推售剩餘資助出售單位。請問當局：

- a. 現時房協仍有多少剩餘資助出售單位仍未出售？請列出有關單位的位置、數目及樓齡。
- b. 鑑於近期樓價急升，令不少夾心階層及市民在置業上十分困難。當局會否與房協磋商，以盡快將這些剩餘單位全數推出市場，一方面增加房協收入，另一方面用以協助市民置業？
- c. 過去一年（即 2009-10 年度），當局又有否與房協聯繫，聽取房協就樓市發展及復建資助出售單位的意見？如有，房協的意見為何、如否，當局會否在來年諮詢房協有關事宜？
- d. 在與房協聯繫及推售剩餘資助出售單位，部門現時的人手編制及開支為何。

提問人： 黃國健議員

答覆：

截至2010年2月，香港房屋協會(房協)尚剩餘838個夾心階層住屋計劃(夾屋計劃)單位。房協於2010年3月3日開始發售其中464個單位。其後，考慮到上述464個單位推出市場後反應熱烈，房協與運輸及房屋局進一步商討後，決定於2010年3月15日宣布發售餘下的374個單位，以配合市場需要。

政府目前的資助房屋政策目標，是集中資源為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋。當局沒有計劃恢復興建出售資助公營房屋。

監督剩餘夾屋銷售的工作屬運輸及房屋局一名首席助理秘書長及一名高級政務主任的部分職務。我們並未有就這項工作再細分所涉及的開支。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

2010-11 年度需要特別留意的事項中，當局提及會繼續在居屋計劃 / 租置計劃轄下的樓宇進行既定的勘察計劃。政府可否告知本委員會：

- (a) 在勘察計劃完成後，當局要求有關業主或業主立案法團拆除違例建築工程，進行修葺工程等的數目分別為何？
- (b) 有否擬定此計劃會繼續進行多久？

提問人： 李國麟議員

答覆：

- (a) 於 2004 年中，房屋署獨立審查組(獨立審查組)擬定了一個 5 年的勘察計劃，為居者有其屋計劃屋苑及租者置其屋計劃屋邨進行勘察工作。工作包括勘察違例及危險建築工程、以及檢查樓宇內公用地方、外牆和渠管的破損情況。根據計劃，我們確定了 160 座較為嚴重個案，進行詳盡的勘察工作。在完成詳盡勘察後，獨立審查組會根據屋宇署署長授權，按照《建築物條例》採取執法行動，發出勸諭信或法定命令，著令有關業主或業主立案法團在指定期限內(一般為 2 個月)，拆除違例建築工程，或進行修葺工程。

該 5 年計劃於去年完成，我們為上述 160 座樓宇進行了詳盡勘察工作。截至 2009 年年底，我們已發出 2 804 張清拆令，要求有關業主清拆違例建築工程，當中有 2 152 張命令已完成清拆工程，其他個案仍在跟進中。另因沒有發現嚴重失修情況，故此，我們沒有發出修葺令。

- (b) 由 2010-11 年開始，我們將參照屋宇署現時每年針對私人樓宇的違例建築工程及修葺工程的大型行動，推行一個持續計劃，每年揀選大約 20-30 座樓宇，根據屋宇署現行的工作指引，為其餘屋苑及屋邨進行勘察工作。

簽署： _____
姓名： _____ 陳鎮源 _____
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期： _____ 18.3.2010 _____

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)033

問題編號

2957

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (3) 上訴委員會(房屋)

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

所接獲的上訴個案的數目，自 2008 年不斷上升，每年增幅超過 500 宗，在 2010-11 年度，當局預算為 2 640 宗，較 2009 年增加了 577 宗，每年均有大幅增加的原因為何？面對不斷上升的個案數目，當局有否評估現時的人手及資源是否足以應付？

提問人： 李國麟議員

答覆：

由於目前大部份的上訴個案皆與欠租有關，我們相信上訴個案數目主要受整體經濟環境影響。例如 2009 年上訴個案數目的上升，便相信與 2008 年底的全球金融海嘯對本地經濟的負面影響有關。至於 2010 年，由於經濟復甦根基並未穩固，外圍仍充滿變數，所以我們預計上訴個案亦有所增加。

雖然我們預計 2010 年的上訴個案數目將有所增加，但相信現有人手仍能維持上訴委員會的正常運作，毋須額外資源。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)034

問題編號

2958

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (4) 安置受清拆影響居民

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在此綱領中，提及 2010-11 年度撥款較 2009-10 年度修訂預算增加 180 萬元 (11.5%)，主要是填補空缺所致。政府可否告知本委員會，當局預計 2010-11 年度須填補的空缺數目為何。

提問人： 李國麟議員

答覆：

在總目 62 綱領(4)安置受清拆影響居民下，房屋署(房署)主要的工作是負責協助安置受政府清拆寮屋所影響的合資格人士和受天災及其他緊急事故影響的災民。有關工作包括核實地政總署轉介的安置申請及編配租住公屋或中轉房屋予合資格的申請人等。此外，房署亦負責協助安置因屋宇署執法行動而須遷離違例天台搭建物的住客，包括實地進行凍結人口登記及其後的調查、審核安置資格和編配房屋等。

在此，房署於 2009-10 年度安排了 24 名非首長級職員處理相關事務，相比該年度核准人手編制的 29 名非首長級職員少了 3 名房屋事務主任及 2 名文書人員，而該年度的修訂預算亦是根據 24 名非首長級職員的薪酬開支計算。故 2009-10 年度的修訂預算金額亦因而由原來預算的 1,730 萬元減至 1,560 萬元。在 2010-11 年度，我們預計需 29 名非首長級職員處理有關職務，而相關的預算亦是根據核准人手編制的 29 名非首長級職員計算，因此 2010-11 年度的預算撥款較 2009-10 年度的修訂預算多 180 萬元。

一如往年，房署會因應清拆安置工作的需要，不時靈活調配人手，以確保人力資源得以善用。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)035

問題編號

3000

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在此綱領內 2010-11 年度需要特別留意的事項中提及，獨立審查組將會繼續對居屋及租置計劃轄下的樓宇進行既定的勘察計劃。請問當局：

- a) 去年度(即 2009-10 年)當局對多少屋苑進行過相關的勘察計劃？當中有無屋苑因勘察結果而需進行維修工作？
- b) 對於居屋及租置計劃轄下樓宇的安全問題，部門會否藉未來推行的強制驗樓計劃，要求居屋及租置計劃轄下樓宇按時進行檢驗及維修，以增加樓宇的安全？如否，當局現時有何方法促使有關業主為大廈進行定期檢查及維修？

提問人： 黃國健議員

答覆：

- a) 房屋署獨立審查組的數據是按曆年收集，在 2009 年完成了居者有其屋(居屋)計劃屋苑及租者置其屋(租置)計劃屋邨的 24 幢樓宇的勘察工作，並未發現有嚴重失修問題，所以，該組去年沒有就有關屋苑/屋邨發出修葺令，要求進行維修工程。勘察時亦發現部分單位有違例建築工程，我們現正發出勸諭信，並會繼續採取執法行動，直至業主完成清拆違例建築工程為止。
- b) 居屋及租置計劃轄下樓宇均受《建築物條例》監管，所以，若強制驗樓計劃落實推行，上述樓宇亦須按時進行檢驗及維修，以符合有關法例的要求。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

在此綱領的指標中，當局去年度(即 2009 年)就違例建築工程發出的勸諭信比往年(即 2008 年度)大幅增加 419 宗至 663 宗，而就未遵從清拆令而轉交屋宇署提出檢控的個案亦由 22 宗增加至 42 宗。請問政府：

- a) 發出勸諭信及轉交屋宇署檢控個案的數字大幅增加的原因？
- b) 當局對居屋及租置計劃轄下樓宇居民進行違例建築工程及不遵從清拆令的問題有何對策？當中涉及多少開支？

提問人： 黃國健議員

答覆：

房屋署獨立審查組(獨立審查組)在 2009 年完成了居者有其屋計劃屋苑及租者置其屋計劃屋邨的 24 幢樓宇的勘察工作，該工作包括勘察違例及危險建築工程、以及檢查樓宇內公用地方、外牆和渠管的破損情況。在完成勘察後，獨立審查組將根據屋宇署署長授權，按照《建築物條例》採取執法行動，發出勸諭信或法定命令，著令有關業主或業主立案法團在指定期限內(一般為 2 個月)，拆除違例建築工程，或拆除危險搭建物，或進行修葺工程。

- a) 由於每一年均會勘察不同的屋苑及屋邨，有關樓宇涉及違例及危險建築工程的程度不盡相同，因此每年發出勸諭信的數目亦會有所不同，不能直接互相比較。雖然違例建築工程的檢控個案由 2008 年的 22 宗上升至 2009 年的 42 宗，但相對於 2007 年及 2008 年兩個年度發出共 1 599 個清拆令，需要透過檢控處理的個案只佔極少數，顯示絕大多數的業主或法團均會遵從清拆違規工程或建築物的要求。
- b) 對於一些業主沒有遵從清拆命令的個案，我們會將個案轉交屋宇署向業主提出檢控，直至業主遵行命令為止。由於上述工作屬獨立審查組的部分職能，我們沒有就這項職能再細分所涉及的開支及人手。

簽署： _____
姓名： 陳鎮源
職銜： 運輸及房屋局
 常任秘書長(房屋)
日期： 18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)037

問題編號

3002

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

綱領的簡介指出：當局會提供私營房屋市場發展的分析。請問當局，這些分析是如何進行？當中涉及那些數據？而分析報告會否公開予公眾參考？

提問人： 黃國健議員

答覆：

運輸及房屋局透過向有關部門收集有助預計該年以及未來數年市場上一手私人住宅單位供應的數據資料，從而推算該年動工的私人住宅樓宇數目、該年建成的私人住宅樓宇數目，以及未來數年私人住宅樓宇的供應量。運輸及房屋局(及之前的房屋及規劃地政局)自 2004 年 11 月起每季在其網頁公布上述數據。

簽署：

姓名： 陳鎮源

職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期： 18.3.2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就需要特別留意的事項中提及「監察公屋土地的供應進度，並確保及時有土地供應」，當局可否告知本委員會：當局在選取土地作為公屋發展時考慮原則；過去在尋找公屋土地所遇到的困難；請列出過去三年(即 2007-08 至 2009-10 年度)當局擬新增作公屋發展用地的地點，而最終結果和擱置原因？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

決定個別地皮是否適合發展公營房屋的考慮因素主要包括土地供應的時間、發展潛力、與當地社區的協調、可發展的面積、技術可行性等。隨著物色發展公屋的土地日漸困難，無論地盤面積大小，香港房屋委員會(房委會)都會考慮，以善用土地資源，並緊守最大效益及可持續發展的原則發展公屋。房委會會繼續盡量保留舊屋邨清拆後的土地，作公屋發展用途，同時亦會利用一些騰空的政府宿舍地皮作公屋發展。

尋找公屋土地所遇到的問題包括技術問題(如地盤的發展限制、改變土地用途、收地、清拆及地盤平整等)及地區人士的不同意見等。為加強居民和區議會在大型公屋發展計劃中的參與，房委會近年已把大型公屋發展計劃的諮詢工作規範化。我們透過舉辦社區工作坊，讓地區人士發表意見，加強溝通及凝聚社區力量。

過去三年(即 2007-08 至 2009-10 年度)，擬新增作公屋發展的用地(見列表)，大部分已獲得區議會的支持並順利推展中。個別地盤如大埔第一區(部份)及東涌第五十六區，則遇到地區人士的不同意見。我們會繼續積極與區議會及地區人士進行磋商，力求達致雙方接受的方案，以滿足社區的需要及市民對公營房屋的需求及維持公屋平均輪候時間在大約三年的目標。這段時間內並沒有被擱置的新增公屋發展用地。

列表：過去三年(即 2007-08 至 2009-10 年度)擬新增作公屋發展的用地

地點	現況
東頭平房區(東)	正順利推展，工程招標進行中。
葵盛圍	正順利推展，後期設計階段中。
上水第三十六區(西)	規劃及設計中，已獲區議會支持。
大埔寶鄉街	規劃及設計中，已獲區議會支持。
沙田第五十二區第三期	規劃及設計中，已獲區議會支持。
沙田第五十二區第四期	規劃及設計中，已獲區議會支持。
大埔第一區(部份)	規劃中，仍需與地區人士磋商。
東涌第五十六區	規劃中，仍需與地區人士磋商。

簽署： _____

姓名： 陳鎮源

職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期： 18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)039

問題編號

3136

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

局方會否在 2010-11 年度撥出資源，就未建成住宅樓宇的銷售說明及銷售手法的規管進行立法研究的工作？若會，有關工作的詳細計劃和開支預算是甚麼？若不會，原因是甚麼？

提問人： 吳靄儀議員

答覆：

運輸及房屋局現正探討進一步的措施，以加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管。如果現行安排未能達到預期效果，我們不排除採取其他更嚴厲的行政或立法措施處理有關問題。運輸及房屋局會利用現有的資源進行有關工作。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)040

問題編號

0832

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

請列出當局預算在 2010-11 年度會施工的基建工程為何，分別涉及的款額為何？

工程名稱	涉及屋苑名稱	涉及款額

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

預算在 2010-11 年度會施工，有關房屋的基建工程詳載於附件。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

預算在 2010-11 年度會施工，有關房屋的基建工程項目

工程名稱	涉及屋苑名稱/ 相關公共房屋發展	2010-11 年 度預算開支 \$'000
毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地區及鄰舍休憩用地	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	42,228
毗鄰葵涌邨的地區休憩用地	葵涌的公共房屋發展項目	466
毗鄰將軍澳第 73B 區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地	將軍澳第 73B 區的公共房屋發展項目	1,000
毗鄰秀茂坪公共房屋發展項目的地區休憩用地	秀茂坪的公共房屋發展項目	1,684
把民眾安全服務隊及消防處設施遷往油麻地西九龍填海區第 17 號地盤重置	有關發展有待確定	100
新界東北規劃及發展研究：顧問費及地盤勘測	新界東北的房屋發展項目	510
天水圍的進一步發展計劃－餘下基礎設施及地盤平整工程	天水圍的房屋發展項目	110
天水圍的進一步發展計劃－基礎設施及餘下地盤平整工程：顧問費及地盤勘測	天水圍的房屋發展項目	332
天水圍的進一步發展計劃－道路交界處改善工程、地盤平整及主要基礎設施工程	天水圍的房屋發展項目	750
彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	3,600
安達臣道的發展計劃	安達臣道的公共房屋發展項目	585,000
安達臣道的發展計劃－顧問費及地盤勘測	安達臣道的公共房屋發展項目	1,000

工程名稱	涉及屋苑名稱/ 相關公共房屋發展	2010-11 年 度預算開支 \$'000
彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃－ 顧問費及地盤勘測	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	102
長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所的拆卸工程	長沙灣已婚警察宿舍舊址 的公共房屋發展項目	100
馬鞍山 T7 號主幹路	馬鞍山的房屋發展項目	1,020
牛頭角第四街及第五街擬議重新定 線相關的道路改善工程和鄰近接駁 行人天橋的建造工程	下牛頭角的公共房屋發展 項目	12,679
彩雲道及佐敦谷一帶發展區的水管 敷設工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	1,661
彩雲道和佐敦谷一帶發展項目的餘 下水務工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	1,730
安達臣道房屋發展項目的供水計劃 －工地勘測和詳細設計	安達臣道的公共房屋發展 項目	4,650
介乎慈雲山道與雲華街交界處的道 路改善工程	沙田坳的公共房屋發展項 目	4,300
位處及毗鄰彩雲道、佐敦谷與下牛頭 角市區內的主題綠化工程－顧問費 和工地勘測	彩盈邨、彩德邨、彩福邨 及下牛頭角的公共房屋發 展項目	850
東涌第 56 區擬議發展計劃相關的主 要基礎設施工程－勘測研究和工地 勘測	東涌第 56 區的房屋發展項 目	550
通往牛頭角市政大廈行人天橋的改 善工程	下牛頭角的公共房屋發展 項目	5,866
安達臣道石礦場未來土地用途規劃 研究	安達臣道石礦場的未來發 展項目	1,096
毗鄰下牛頭角公共房屋重建項目的 地區休憩用地－工地勘測和地形測 量	下牛頭角的公共房屋發展 項目	200

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)041

問題編號

2634

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領：

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

根據預算案演辭第 29 段，政府會由 2010 年 4 月 1 日起，將 2,000 萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率，由 3.75% 提高至 4.25%。政府有否進行研究，並得出支持將這次印花稅加幅的分界線劃定在 2,000 萬元的結論？政府有否估計加幅對地產市場的潛在影響？政府會否考慮適時檢討建議加幅的成效，以及考慮在適當時間取消這次加幅？

提問人： 石禮謙議員

答覆：

政府認為 2,000 萬元以上的豪宅有較大潛在炒賣風險。此外，政府亦參考了香港金融管理局在二零零九年十月把銀行對 2,000 萬元或以上的住宅樓宇的按揭成數由七成降至六成的指引。

提高 2,000 萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率，會增加投機炒賣高價樓宇的成本，有助減少該類樓宇的炒賣活動。在 2008 年 11 月至 2009 年 10 月期間，約有 2 000 宗樓宇交易的金額高於二千萬元，佔全年總體樓宇交易約百分之 1.5。絕大部份置業的人士不會受有關新措施影響。政府會密切監察樓宇買賣的情況。我們目前沒有計劃取消這次印花稅稅率的加幅。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010

審核 2010-11 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)042

問題編號

2010

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

財政司司長在財政預算案演詞第 23 段指出，以購買實用面積 45 平方米的單位為例，根據去年第四季數字，一般 20 年期的按揭供款佔私人住宅住戶入息中位數約 38%，較過去 20 年來平均水平的 53% 為低。當局有否就實用面積分別約 70 平方米或 100 平方米的中型及大型單位，分析市民的負擔能力？換言之，以購買實用面積 70 平方米或 100 平方米的單位為例，在 2007 年、2008 年、2009 年第一季、2009 年第二季及 2009 年第三季，一般 20 年期的按揭供款佔私人住宅住戶入息中位數的百分比是多少？有關數字顯示的是上升還是下降趨勢？

提問人： 李永達議員

答覆：

差餉物業估價署並沒有匯編實用面積為 70 或 100 平方米的單位之按揭供款佔私人住宅住戶入息中位數。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

18.3.2010