

立法會房屋事務委員會

二零零九至一零年施政綱領 有關房屋事務的措施

引言

行政長官在 2009 年 10 月 14 日宣讀其 2009/10 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

優質城市 優質生活

提高所有新公共屋邨的綠化率至不少於 20%。另外，在可行的情況下，為層數較少的樓宇設置綠化天台，並在個別試點工程實行垂直綠化。

2. 由於提高綠化率有助紓緩都市熱島效應和提升環保效益，房屋委員會(房委會)支持可持續發展委員會提出增加綠化率的建議，並計劃在所有正在規劃和設計階段的新公共租住房屋(公屋)發展項目採納 20% 或以上的綠化率。

3. 我們將採納下列方法提高綠化率：

(一) 在地面提供更多種植區；

(二) 綠化有蓋行人通道、層數較少的樓宇、停車場及/或行車通道的天台或上蓋；及

(三) 在露天停車場，上落客貨處、緊急車輛通道及交通量較低的區域鋪設草地。

4. 我們已在數個剛落成的新項目，例如 2008 年初落成的清河邨和將於 2009 年底落成的油麗邨第四期，試行垂直綠化，以求進一步提升綠化率。我們亦會為在 2009/10 年度及以後落成的公屋項目層數較少的樓宇設置綠化天台。

關懷社會 投資社會

邀請非政府機構按優化安排伙拍屋邨管理諮詢委員會舉辦活動，促進公共屋邨社區建設和睦鄰關係。

5. 自 1995 年至今，屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)一直就日常管理事宜，提出建議和反映租戶的意見，並透過舉辦各種社區活動，加強租戶對社區的歸屬感。而有鑑於非政府機構具有深厚的地區基礎和豐富社會服務經驗，亦熟悉地區情況，能為公屋租戶提供更切合地區需要和多元化的社會服務，房委會於 2009 年 7 月通過邀請非政府機構舉辦邨管諮委會的活動，促進公共屋邨社區建設和睦鄰關係，使邨管諮委會與非政府機構之間的合作能更規範化及更有效地進行。房委會的角色在於擔當促成者，推動邨管諮委會與非政府機構建立伙伴關係，亦會在有關安排推出後定期向各邨管諮委會主席收集有關舉辦活動的資料及意見，並作出檢討，以提升優化安排的成效。

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. 為回應社會對環保和生活環境不斷提高的要求，房委會在設計和興建新屋邨時，除了會繼續實施一系列環保措施及採用最新的設計外，還會按照「實而不華」的設計原則和住宅面積編配標準，建立新的「組合式單位設計」，以提高房屋整體設計和建造質素，既可令起居空間更實用及更通風，亦能取得大規模生產所得到的經濟效益，從而令建築工程更具成本效益。

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或自動扶梯，以及在層數較少、沒有升降機設備的公屋加裝升降機，以方便公屋居民上落。

7. 為方便住在依山而建及沒有升降機設備的公屋居民的日常出入，房委會正在一些公共屋邨的公眾地方或樓宇加裝升降機或自動扶梯。計劃共分三個部分，共耗資 9 億 5 千萬元—

(一) 改善依山而建的公共屋邨內公眾地方的連接

8. 房屋署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，為現有依山而建的屋邨加建 37 部升降機及自動扶梯。在葵涌邨、葵盛東邨和西環邨加建的升降機，已分別於 2008 年底、2009 年 6 月及 7 月投入服務。房屋署亦計劃在以下 18 個依山而建的公共屋邨加建升降機或自動扶梯：慈樂邨、順天邨、坪石邨、平田邨、愛民邨、耀東邨、華富(一)邨、華富(二)邨、天華邨、葵盛西邨、荔景邨、梨木樹邨、長青邨、石籬(二)邨、長康邨、長亨邨、麗瑤邨及葵涌邨(另一工程)。

(二) 改善居民出入所住樓層的升降機設備

9. 房委會主要為樓齡超過 28 年、未有裝設升降機、樓高七層的大廈進行加建工程，共涉及 43 部升降機。至今，在大興邨興偉樓加建的兩部升降機，已於 2008 年底全面投入服務。至於在漁灣邨（漁豐、漁安及漁泰樓）及梨木樹二邨第四座加建的升降機塔，工程正在進行中。房屋署正研究在以下沒有升降機的公屋樓宇加裝升降機：彩虹邨、水邊圍邨、坪石邨、順安邨、和樂邨、白田邨、福來邨、梨木樹二邨第一座、瀝源邨及葵盛西邨。

10. 為加快安裝升降機並減低對居民的滋擾，房屋署參考了海外經驗，引進最新技術，研發了「預製鋼材升降機塔建造法」，無須使用混凝土，讓升降機的主骨架可預先在邨外的工地焊接，才運往屋邨，用吊機將升降機塔放在已完成的地基上，省卻打樁工程，縮短建造時間，並減低對居民的滋擾。此技術已率先在水邊圍邨碧水樓的加建升降機工程中使用，效果令人滿意。房委會將大力推廣這個建造方法，務求盡快改善居住環境。

(三) 更新機齡達30年或以上的升降機

11. 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，並在樓宇結構許可的情況下，在更換升降機時一併在沒有升降機出入口的樓層加裝升降機出入口。現時更新升降機計劃的進度良好，現正進行工程或正設計中的升降機位於約 30 個屋邨內。

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。

12. 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¹。我們在來年會繼續致力維持在平均輪候時間方面的目標。截至 2009 年 8 月底，一般申請者輪候公屋的平均時間為 1.9 年，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的單位，可使我們繼續履行在平均輪候時間方面的目標。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。

於二零一零年進行新租金調整機制下的第一次公屋租金檢討。

13. 《二零零七年房屋（修訂）條例》引進以收入為基礎的新公屋租金調整機制，已於 2008 年 1 月 1 日起實施。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 2007 年 8 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。

14. 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²，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。首次租金檢討預料於 2010 年年中完成，屆時我們會向房委會、立法會及公眾交待檢討結果。

優化公共房屋安排，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者。

15. 為響應政府促進家庭和諧共融的政策，房委會於 2007 年 5 月及 2008 年 10 月檢討了公屋編配政策，並通過了多項優化計劃，幫助建立以家庭為核心的支援網絡，進一步鼓勵年青家庭與年長父母或受其供養的年長親屬等一同生活，加強照顧，促進家庭和諧共融。最新的優化計劃已於 2009 年 1 月全面實施，即把「家有長者優先配屋計劃」和「新市樂天倫優先配屋計劃」合併為「天倫樂優先配屋計劃」。自 2007 年 10 月至今，各項優化安排的反應理想，受惠家庭數字如下一

¹ 不適用於非長者一人申請者。

² 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(直至 2009 年 7 月)	受惠家庭
天倫樂優先配屋計劃 ³	約 10 720 ⁴
天倫樂加戶政策	約 3 650
天倫樂調遷計劃	約 830
天倫樂合戶計劃	約 230
合共	約 15 430

16. 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及關懷長者。

繼續協助香港房屋協會推展位於北角丹拿道的一項長者屋計劃。

17. 政府已於 2008 年 9 月原則上批准香港房屋協會(房協)在其北角丹拿山邨舊址發展一項新的長者住屋計劃。該項長者住屋計劃包括約 500 個長者租住單位，以及多項支援服務和設施，預計於 2013 年底落成。我們會聯同有關決策局和部門繼續協助房協推展這項目。

發展基建 繁榮經濟

分批推售餘下的「剩餘居屋單位」。

18. 房委會已計劃由 2007 年起，把其持有的約 16 600 個剩餘「居者有其屋計劃」(居屋)單位，有秩序地分批出售予綠表及白表申請者。房委會已分別在 2007 年 5 月，2007 年 12 月，2008 年 6 月及 2008 年 12 月完成第一至第四期的銷售工作，售出合共 11 277 個單位，並將於 2009 年 10 月底推售第五期合共 1 392 個單位(即油塘油翠苑一期的 370 個單位以及 1 022 個分布於七個屋苑的零散單位)。房委會計劃在推出第五期後，把尚餘約 4 000 個剩餘居屋單位，由 2010 年起有秩序地推出。房委會會參考第五期的銷售結果，並考慮當時的市場情況，制定詳細的銷售計劃。

運輸及房屋局 二零零九年十月

³ 包括原有的「家有長者優先配屋計劃」和「新市樂天倫優先配屋計劃」。

⁴ 當中有約 3 100 戶已獲編配公屋單位。