

財務委員會  
審核二〇一一至一二年度開支預算  
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
<a href="#">S-THB(H)01</a>	S047	李永達	62	(2) 私營房屋
<a href="#">S-THB(H)02</a>	S051	涂謹申	162	(4) 為業主與租客提供服務
<a href="#">S-THB(H)03</a>	S049	李永達	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)04</a>	S050	李永達	62	(2) 私營房屋
<a href="#">S-THB(H)05</a>	S052	涂謹申	62	(1) 屋宇管制
<a href="#">S-THB(H)06</a>	S054	李永達	62	(2) 私營房屋
<a href="#">S-THB(H)07</a>	S098	方剛	62	
<a href="#">S-THB(H)08</a>	S099	方剛	62	
<a href="#">S-THB(H)09</a>	S105	王國興	62	

審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

S-THB(H)01

問題編號

S047

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：

跟進答覆編號 THB(H)006

在答覆中，政府表示為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設公屋。就《撥款條例》草案演詞第 48 段亦提及政府會為住在公屋的租戶代繳 2 個月的基本租金。以現時約有 14 萬 5 000 名申請者在輪候公屋計，若按綜援租金津貼或房委會提供的長者租金津貼計算方法，為他們提供租金津貼（以津貼上限計），分別所需多少開支？

提問人： 李永達議員

答覆：

設立公屋輪候冊的目的是要讓符合入住公屋資格而有住屋需要的家庭及人士依次序輪候公屋。香港房屋委員會每年會就公屋輪候冊的入息及資產限額作出檢討，以切合當前的社會經濟狀況；在輪候期間，申請人的情況亦可能有所轉變，因而不再符合入住公屋資格。因此，當申請到達編配階段時，申請人需要通過詳細資格審核才可獲公屋編配。公屋輪候冊有其明確的作用，而在公屋輪候冊上的申請人的住屋需要亦有待進一步核實。因此，以公屋輪候冊作為提供公共租住房屋以外的援助基礎並不適合。我們亦沒有特別為公屋輪候冊上的申請人提供租金援助所需開支作估計。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011

審核 2011-12 年度  
開支預算

---

答覆編號

**S-THB(H)02**

問題編號

S051

管制人員的答覆

總目： 162 差餉物業估價署 分目：

綱領： (4) 為業主與租客提供服務

管制人員： 差餉物業估價署署長

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

跟進答覆編號 THB(H)046

在答覆中，政府表示 2009-10 年提供租務諮詢服務的宗數約 20 萬 3 千宗，請問當中有多少宗是不延續租約？當中有多少宗是業主拒絕與租客延續租約？當中又有多少宗涉及加租及平均加租幅度為何？當中又有多少宗涉及只租了 2 年或一個租約？

提問人： 涂謹申議員

答覆：

差餉物業估價署（估價署）在 2009-10 年共提供約 20 萬 3 千宗租務諮詢服務，其中約 3 000 宗涉及退租事宜。至於有關個案的退租原因以及租約期，估價署並沒有備存有關資料。

簽署： \_\_\_\_\_  
姓名： 曾梅芬  
職銜： 差餉物業估價署署長  
日期： 30.3.2011

審核 2011-12 年度  
開支預算

---

答覆編號

**S-THB(H)03**

問題編號

S049

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：

跟進答覆編號 THB(H)031

在答覆中，政府表示在 2010-11 年委託德勤企業管理諮詢（香港）有限公司進行有關海外規管一手私人住宅物業銷售的情況，請問有關工作是否已完成，當中涉及了解哪些海外地方，有哪些地方有立法規管一手私人住宅物業銷售及相關規管內容為何？

提問人： 李永達議員

答覆：

為加強了解海外規管一手私人住宅物業銷售的情況，運輸及房屋局在 2011 年 1 月委託德勤企業管理諮詢（香港）有限公司進行一項案頭研究，收集澳洲（墨爾本）、上海、新加坡、台北、英國及美國（愛達荷州）等地現有規管一手私人住宅物業銷售的法規的資料，以供運輸及房屋局及「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」參考。有關顧問工作將於 2011 年 4 月完成。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011

審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

S-THB(H)04

問題編號

S050

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：

跟進答覆編號 THB(H)055

在答覆中，政府表示由於地產建設商會表示不會向第三者提供商會成員名單，政府雖然有商會成員名單也未能向外披露。政府有否所有地產商的名字，可否於政府網頁上公布所有地產商名字？在不公布商會所有成員名單之下，政府會否考慮公布須遵守商會售樓指引的地產商名字？政府可否考慮規管發展商須於每個項目的價單上，列明該項目是否受「預售樓花同意方案」規管，發展商是否須遵守商會的售樓指引，以加強消費者對不用受「預售樓花同意方案」規管或不受商會售樓指引約束的發展項目的銷售的警覺性？

提問人： 李永達議員

答覆：

雖然運輸及房屋局有備存香港地產建設商會（商會）的成員名單，但由於商會表示不會向第三者提供有關資料，因此本局未能向外披露有關商會成員的資料。

地政總署的網頁已分區載列了地政總署所批出的預售樓花同意書、轉讓同意書及公契批核書，公眾可參考該網頁以查證有關發展項目是否受「預售樓花同意方案」的規管。

為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局已成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會），具體討論以立法形式規管一手物業銷售事宜。督導委員會準備將「舊契」項目、「同意方案」項目、以及「同意方案」以外的項目納入建議中的法例內。督導委員會已於 2010 年 11 月展開工作，並將在 2011 年 10 月提出切實可行的建議。運輸及房屋局會以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關進程。

簽署：

姓名： 栢志高

職銜： 運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期： 31.3.2011

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：

跟進答覆編號 THB(H)013

在答覆中，政府表示房屋署獨立審查組會成立一個小組負責為居屋及租置公屋計劃下出售的樓宇，以及分拆出售的零售及停車場設施推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，請問在獨立審查組的負責範圍下，現有多少幢樓宇及零售及停車場設施的樓齡是超過 30 年，預計於強制驗樓計劃下，首年會接到多少個驗樓令，預計首年進行驗樓及相關的維修保養工程開支多少，平均每幢樓宇開支多少？在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃之下，驗樓令或驗窗令是發送給個別業主或房屋署，而進行驗樓及相關維修保養工程的開支，由誰支付？就分拆出售的零售及停車場設施的建築物而言，有關的驗樓令或驗窗令是發送給領匯有限公司或房屋署，而進行驗樓及相關維修保養工程的開支，由誰支付？

提問人： 涂謹申議員

答覆：

在推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃時，房屋署獨立審查組（獨立審查組）的主要職責是根據屋宇署署長的授權，執行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的相關法例，包括向有關業主發出命令，要求按相關法例進行驗樓和驗窗。

在獨立審查組獲授權的查察範圍下，目前共有 65 幢居者有其屋（居屋）及租者置其屋（租置）計劃下或是零售及停車場設施的樓宇之樓齡是超過 30 年。在強制驗樓計劃下，獨立審查組預計首年會發出 60 個驗樓令。對居屋及租置計劃下的樓宇而言，驗樓令是發給相關的業主立案法團。業主立案法團須要承擔有關檢驗、修葺和保養工程的開支。在業主立案法團還未成立的情況下，驗樓令才會發給所有個別業主。

至於驗窗令則是發給個別單位的業主。個別業主須要承擔其單位有關檢驗、修葺和保養的開支。由於該等開支會因應樓宇或單位的大小和維修狀況不同而有很大差別，所以難以估計有關開支的確實數字。

就分拆出售的零售及停車場設施而言，驗樓令或驗窗令是會發給其業主，即領匯管理有限公司，而有關檢驗、修葺和保養工程的開支會由該公司承擔。

簽署： \_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_ 栢志高 \_\_\_\_\_

職銜： \_\_\_\_\_ 運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋) \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_ 31.3.2011 \_\_\_\_\_

審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

S-THB(H)06

問題編號

S054

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：

跟進答覆編號 THB(H)030

在答覆中，政府表示香港地產建設商會在 2010 年共收到 13 宗有關違反商會指引的投訴，並作出補救措施，而地政總署亦在 2008-11 年（截至 2011 年 2 月）發出共 15 封警告信。請詳列該 13 宗投訴個案的發展項目名稱、投訴內容及發展商作出的補救措施，以及該 15 封警告信涉及的發展項目的名稱、違規情況（例如未有在售樓書內提供哪些指定物業資料）、要求作出甚麼補救措施及發展商作出的補救措施。

提問人： 李永達議員

答覆：

香港地產建設商會（商會）於 2010 年收到的 13 宗涉嫌違反商會指引的投訴，涉及 9 名發展商及 12 個發展項目，主要是有關示範單位、宣傳物品及售樓說明書的物業資料是否正確。商會表示，經該會跟進後，有關發展商已作出相應的補救措施。

地政總署在 2008-09 年、2009-10 年以及 2010-11 年（截至 2011 年 2 月）發出的 15 封警告信，當中 14 封是關於私人住宅發展項目（其餘一封是關於非住宅發展項目）。該 14 封警告信涉及 10 名承批人及 11 個發展項目，主要是有關承批人未有在售樓說明書提供「預售樓花同意方案」所指定的某些資料。在地政總署發出警告信後，有關承批人隨後已作出了相應的補救措施。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011



審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)07**

問題編號

S098

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：

就財務委員會預算案簡介會第 8 節(3 月 22 日)上，政府官員回答本人有關公屋富戶是否可以享受預算案內提出為「所有公屋住戶」繳交兩個月租金問題時，官員回答所有公屋富戶都可以獲代繳原租金。

有報道稱，截至 2 月底全港有 2.45 萬戶公屋富戶，政府是否有統計，年度內需要為公屋富戶，包括居住於房委會和房協單位內的富戶代繳多少租金？與過去的同類舉措比較為何？

提問人： 方剛議員

答覆：

截至 2011 年 2 月底，約有 24 100 個公屋住戶繳交額外租金。在 2010-11 年度及 2011-12 年度，政府為這類公屋住戶代繳的兩個月基本租金金額估計分別約為 6,700 萬及 7,300 萬元。代繳租金的款額輕微上升，是因為需要繳交額外租金的住戶數目有所增加以及租金在 2010 年 9 月因應租金檢討而上調所致。

香港房屋協會的出租公屋並沒有富戶政策。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011

審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)08**

問題編號

S099

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：

就財務委員會預算案簡介會第 8 節（3 月 22 日）上，政府官員回答本人有關公屋富戶是否可以享受預算案內提出為「所有公屋住戶」繳交兩個月租金問題時，官員回答所有公屋富戶都可以獲代繳原租金。

公屋富戶即家庭收入已經超出公屋住戶的收入標準，證明財政狀況已較佳。政府繼續為公屋富戶繳交兩個月租金的理據為何？為何用公帑補貼經濟狀況較佳和已經享受政府補貼房屋的人士？

提問人： 方剛議員

答覆：

財政司司長在 2011-12 年度財政預算案演辭中，建議推出一系列措施紓解市民應對通脹的壓力。繳付額外租金的香港房屋委員會租戶／暫准租用證持有人亦受惠於是次建議。由於他們的財政狀況較佳，政府只會為他們代繳兩個月的淨租金；而為確保公共資源得以合理分配，租戶自己仍需要負責繳交額外租金。這與以往的做法一致。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011

審核 2011-12 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)09**

問題編號

S105

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：

現有公共屋邨內的巴士總站月台尚未全部設置斜道方便輪椅上落，需要有關部門盡快改善，請政府當局解釋現時在巴士總站提供無障礙設施的政策及推行情況，及回覆改善時間表：

尚未有斜路上落月台的公共屋邨巴士總站	安排改善工程日期

提問人： 王國興議員

答覆：

現時在公共屋邨及居者有其屋屋苑內的公共運輸交匯處共有 57 個。政府會在今年內逐步展開該等交匯處的無障礙通道設施的改善工程，包括加設斜道及下斜路緣等，有關工程將於 2012 年中完成。為殘疾人士提供無障礙生活環境是政府一貫的政策目標，政府各部門會在可行情況下確保有關改善工程符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的要求。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

31.3.2011