

財務委員會  
審核二〇一二至一三年度開支預算  
管制人員的答覆

局長：運輸及房屋局局長  
第 6 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>	SV001	劉慧卿	62	
<a href="#">S-THB(H)02</a>	S013	王國興	62	
<a href="#">S-THB(H)03</a>	S014	王國興	62	
<a href="#">S-THB(H)04</a>	S015	王國興	62	
<a href="#">S-THB(H)05</a>	S016	王國興	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)06</a>	S017	王國興	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)07</a>	S018	王國興	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)08</a>	S019	王國興	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)09</a>	S021	王國興	62	(5) 支援服務
<a href="#">S-THB(H)10</a>	S036	潘佩璆	162	(4) 為業主與租客提供服務
<a href="#">S-THB(H)11</a>	S037	潘佩璆	162	(4) 為業主與租客提供服務

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：

在一般政策下，公屋輪候冊上的合資格申請人可在三年內獲首次編配單位。然而，在 2010 年 7 月至 2011 年 6 月期間，三成公屋輪候冊申請人未能在三年內獲首次編配單位。現請當局告知有關延誤的原因，以及編配公屋單位予這些申請人實際所需的時間。

提問人： 劉慧卿議員

答覆：

政府及香港房屋委員會的目標，是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，並維持一般輪候冊申請人的平均輪候時間於約三年。

在 2010 年 7 月至 2011 年 6 月期間獲安置的 16 800 名一般申請人當中，約 51% 的申請人於兩年內獲得首次編配，約 70% 的申請人於三年內獲得首次編配，這與截至 2011 年 6 月底的平均輪候時間為 2.2 年的情況相符。

我們最近就輪候時間較長的個案進行了一次特別的分析，結果顯示已獲安置的申請人當中，輪候時間較長的個案大部份申請擴展市區及市區。而輪候時間特別長的申請人大多涉及特殊情況，例如是取消時段（即申請人於期間並不符合安置資格，若扣除他們的取消時段，實際上他們的輪候時間會較短）、更改住戶資料、以及因醫療／家庭因素而指定編配地點等。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)02**

問題編號

S013

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：

根據答覆編號 THB(H)059，當局會在六個地盤興建新居屋，請問該六個項目中，最快可動工的項目是那一個？

提問人： 王國興議員

答覆：

首批六個新居屋項目現正進行規劃及設計的前期工作，預計相關的地基工程可在 2013 年年中開始。在該六個項目中，位於葵青區長青邨陳黎繡珍紀念學校舊址的項目會最早展開工程，預計在 2012 年內在該地盤將展開舊校舍含石棉成分的探測及拆卸工程。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)03**

問題編號

S014

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：

根據答覆編號 THB(H)059，在多個資助房屋的計劃中，現時是否只有青衣青綠街的發展項目已動工，如否，請列明已動工的項目？

提問人： 王國興議員

答覆：

就「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）而言，位於青衣青綠街的發展項目的工程進度理想，項目預計可於 2014 年落成。另外，就位於沙田 36C 區的項目，香港房屋協會（房協）會就有關地皮是否需要進行斜坡鞏固工程進行研究。我們會與房協緊密合作，以求盡快落實沙田項目。至於其他「置安心」地皮大部份涉及改變土地用途。我們會盡可能加快籌備工作。當個別項目的籌備工作就緒時，我們會公布有關詳情。

就新居屋而言，首批共六個項目現正進行規劃及設計的前期工作，在該等地盤進行的土質勘探工程亦已展開。預計相關的地基工程可在 2013 年年中展開。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

**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：

而除卻答覆編號 THB(H)059 的地點外，當局來年度是否仍在找尋合適的土地建新居屋及置安心計劃；如是，政府計劃來年度尋找多少土地興建資助房屋單位？

提問人： 王國興議員

答覆：

就「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）而言，政府已於青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門等地區預留土地，提供合共約 5 000 個單位。在現階段，政府並無計劃尋找其他土地以興建更多的「置安心」單位。

然而，運輸及房屋局會繼續致力與各相關政策局、政府部門、區議會以及地區人士緊密協調，在不同地區物色適合發展新居屋的土地，以達致由 2016-17 年起四年，總共提供約 17 000 個新居屋單位的目標。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)05**

問題編號

**S016**

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：

根據答覆編號 THB(H)055 顯示，未來五年（2011-12 至 2015-16）的公屋計劃當中，都沒有位於港島區的公屋，請問當局：

現時計劃在港島區計劃興建公屋的土地有多少幅，位置在哪裡？

提問人： 王國興議員

答覆：

在港島區方面，位於柴灣連城道的公共房屋發展計劃現處於規劃及設計階段，預計可提供約 200 個租住公屋單位。按現時的計劃，該地盤將於 2013 年動工，預計於 2017 年竣工。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)06**

問題編號

S017

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：

根據答覆編號 THB(H)055 顯示，未來五年（2011-12 至 2015-16）的公屋計劃當中，都沒有位於港島區的公屋，請問當局：

答覆內表示柴灣的連城道地盤將會興建公屋，請問有關的詳情是怎樣，預計何時動工？

提問人： 王國興議員

答覆：

位於柴灣連城道的公共房屋發展計劃，現處於規劃及設計階段，預計可提供約 200 個租住公屋單位。按現時的計劃，該地盤將於 2013 年動工，預計於 2017 年竣工。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)07**

問題編號

**S018**

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：

根據答覆編號 THB(H)055 顯示，未來五年（2011-12 至 2015-16）的公屋計劃當中，都沒有位於港島區的公屋，請問當局：

每年當局回收位於港島區的公屋有多少個？

提問人： 王國興議員

答覆：

除新建租住公屋單位外，香港房屋委員會（房委會）從現有公屋租戶回收的公屋單位，亦是重要的公屋單位供應來源。我們沒有從港島區回收公屋單位的現成數據。不過，在過去三年（2008-09 至 2010-11），房委會從市區回收的公屋單位平均每年約有 7 500 個。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012



審核 2012-13 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)08**

問題編號

**S019**

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：

根據答覆編號 THB(H)055 顯示，未來五年（2011-12 至 2015-16）的公屋計劃當中，都沒有位於港島區的公屋，請問當局：

會否因應需求，平均各個地區的公屋興建，以免在某些地區有過量公屋、部份地區卻多年沒有公屋？

提問人： 王國興議員

答覆：

房屋署會繼續致力與各相關政策局、政府部門、區議會以及地區人士緊密協調，在不同地區物色適合發展公屋的土地。我們會考慮所有合適的地盤，不論地盤面積大小，本著「地盡其用」的宗旨，善用珍貴的土地資源，在最具效益及符合可持續發展的原則下發展公屋，務求可以提供足夠的公屋單位，以應付需求。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

19.3.2012

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：

- a. 根據答覆編號 THB(H)055 顯示，房屋署每年都會研究在不同地方物色適合發展公屋的土地，以維持一般公屋輪候冊申請者平均輪候時間於約三年的目標。可是現時公屋的問題是輪候人達 16 萬個，公屋供應嚴重不足，基層人士在住屋上出現困難。故當局會否在物色土地時加大力度，增加供應，又或盡快興建現已計劃的公屋計劃，以縮減輪候時間，加快上樓；
- b. 現時在物色公屋土地時的最大困難有那些；過去三年有多少原是計劃建公屋的土地是在研究過後被擱置興建？

提問人： 王國興議員

答覆：

- a. 正如我們在答覆編號 THB(H)055 中表示，根據香港房屋委員會（房委會）現時以五年為期，並逐年推展的公營房屋建設計劃，由 2011-12 年起五年，預測的新建租住公屋量為約 75 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。然而，每年 15 000 個公屋單位的建屋量並不是硬指標。房委會會繼續密切留意輪候冊申請數字的變動，並根據市民對公屋的需求情況，逐年延展公營房屋建設計劃。如有需要，房委會會調整建屋量及增加供應，以維持一般公屋輪候冊申請者平均輪候時間於約三年的目標。
- b. 尋找合適的公屋土地時，除遇到技術問題外（如地盤的發展限制、改變土地用途、收地、清拆及地盤平整等），我們亦會接獲地區人士的不同意見。為加強居民和區議會在大型公屋發展計劃中的參與，房委會已把大型公屋發展計劃的諮詢工作規範化。除了透過正式諮詢區議會外，我們亦會舉辦社區工作坊以加強溝通及凝聚社區力量。

在過去三年（2009-10 至 2011-12 年），有以下兩幅地皮，經政府詳細研究後，認為並非最適合作公屋發展：

地皮	非最適合作公屋發展的原因
大埔第一區（部份）	地盤較適合作政府、機構或社區用途。
前何文田邨	地盤較適合作私人房屋發展及政府、機構或社區用途。

簽署： \_\_\_\_\_  
姓名： \_\_\_\_\_ 栢志高  
職銜： \_\_\_\_\_ 運輸及房屋局  
          \_\_\_\_\_ 常任秘書長(房屋)  
日期： \_\_\_\_\_ 19.3.2012  
          \_\_\_\_\_

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：

根據答覆編號 THB(H)061，2011-12 年度估價署向業主及租客提供了約 170 000 宗租務諮詢服務，提供了 145 宗調解服務，可是對於這些租務的諮詢及調解涉及那些糾紛、範疇，當局卻完全沒有資料。請問政府會否在未來就租務方面的問題做一些較為詳細的分析，以便作為條例是否需要更新或修訂的理據？

提問人： 潘佩璆議員

答覆：

差餉物業估價署（估價署）會在收到業主及租客就租務事宜提出的查詢後提供諮詢及調解服務，這些諮詢服務大多涉及租約條款中業主與租客在合約上的權利和責任，多屬一般性質。查詢人士尋求更深入了解租約賦予自己的權利和責任，未必一定涉及租務糾紛。諮詢內容分為幾類，包括租約條款及安排、租金、業主收回物業單位的程序、填寫各類表格、賠償、追討欠租扣押物品或其他事務。在 2011-12 年度（截至 2012 年 2 月底），估價署共提供了約 187 000 宗諮詢服務，與 2009-10 年度的 203 000 宗和 2010-11 年度的 220 000 宗相比，數字保持平穩。

如業主或租客因為租務糾紛而向估價署求助，該署會應要求提供調解服務。這些糾紛分為幾類，包括欠租、退還按金、維修及保養、終止租約和退租等。在 2011-12 年度（截至 2012 年 2 月底），估價署共提供了 162 宗調解服務，與 2009-10 年度的 172 宗和 2010-11 年度的 190 宗相比，數字保持平穩。在 2011-12 年度提供的調解服務中，其中兩個主要範疇為欠租和終止租約。即使如此，與終止租約有關的糾紛也只佔整體調解宗數的小部分（17%）。

當局認為現有分析已足夠在查詢中得知租務糾紛的性質，估價署會繼續就租務事宜向業主及租客提供免費諮詢及調解服務。

簽署：

姓名：

曾梅芬

職銜：

差餉物業估價署署長

日期：

19.3.2012

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：

《業主與租客（綜合）（修訂）條例》2004 年修訂後，當局內部有沒有進行過檢討的工作，以便瞭解條例修訂後對租務上的影響？如否，原因為何？

會否考慮就有關條例進行全面性的檢視，包括向公眾收集意見，以跟進有關租務的問題？

提問人： 潘佩璆議員

答覆：

《業主與租客（綜合）（修訂）條例》是經過公眾諮詢和立法會相關法案委員會詳細審議細節後才獲通過的，當中已就社會上不同階層的業主及租客的利益取得一個平衡點。差餉物業估價署（估價署）是負責執行條例的政府部門，將繼續就租務事宜向業主及租客提供免費諮詢及調解服務。一般來說，業主和租客都知道租金管制及租住權管制已經撤銷，他們提出的查詢大多涉及租約賦予他們的合約權利和責任。在 2011-12 年度（截至 2012 年 2 月底），估價署所提供的諮詢及調解服務的宗數，與前兩年相比數字保持平穩。

簽署：

姓名：

曾梅芬

職銜：

差餉物業估價署署長

日期：

19.3.2012