

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
THB(H)001	0697	陳克勤	62	(5) 支援服務
THB(H)002	0698	陳克勤	62	
THB(H)003	0699	陳克勤	62	(1) 屋宇管制
THB(H)004	0015	陳鑑林	62	(1) 屋宇管制
THB(H)005	0016	陳鑑林	62	(1) 屋宇管制
THB(H)006	0017	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)007	0018	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)008	0019	陳鑑林	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)009	0020	陳鑑林	62	(5) 支援服務
THB(H)010	0021	陳鑑林	62	(5) 支援服務
THB(H)011	0330	陳鑑林	62	
THB(H)012	0331	陳鑑林	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)013	0337	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)014	0341	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)015	0426	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)016	0427	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)017	1570	陳鑑林	62	(2) 私營房屋
THB(H)018	3299	陳鑑林	62	(1) 屋宇管制
THB(H)019	3300	陳鑑林	62	
THB(H)020	3123	陳茂波	62	(2) 私營房屋
THB(H)021	3124	陳茂波	62	(5) 支援服務
THB(H)022	3332	陳淑莊	62	(2) 私營房屋
THB(H)023	3333	陳淑莊	62	(2) 私營房屋
THB(H)024	3359	陳淑莊	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)025	3360	陳淑莊	62	(5) 支援服務
THB(H)026	2885	張國柱	62	(1) 屋宇管制
THB(H)027	3364	張國柱	62	(5) 支援服務
THB(H)028	3382	張國柱	62	(1) 屋宇管制
THB(H)029	0550	馮檢基	62	
THB(H)030	0552	馮檢基	62	
THB(H)031	0553	馮檢基	62	
THB(H)032	0554	馮檢基	62	
THB(H)033	0679	馮檢基	62	(5) 支援服務
THB(H)034	2741	馮檢基	62	(5) 支援服務
THB(H)035	2742	馮檢基	62	(5) 支援服務
THB(H)036	1423	何秀蘭	62	

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
THB(H)037	3099	葉劉淑儀	62	(5) 支援服務
THB(H)038	2356	劉秀成	62	
THB(H)039	0128	劉皇發	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)040	1581	李國麟	62	(2) 私營房屋
THB(H)041	2792	李國麟	62	(2) 私營房屋
THB(H)042	2218	李永達	62	(1) 屋宇管制
THB(H)043	2219	李永達	62	(1) 屋宇管制
THB(H)044	2220	李永達	62	(2) 私營房屋
THB(H)045	2319	梁家傑	62	(2) 私營房屋
THB(H)046	2570	梁家傑	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)047	2586	梁家傑	62	(1) 屋宇管制
THB(H)048	1705	梁君彥	62	(2) 私營房屋
THB(H)049	1706	梁君彥	62	(5) 支援服務
THB(H)050	2907	梁國雄	62	
THB(H)051	0599	梁耀忠	62	(5) 支援服務
THB(H)052	0600	梁耀忠	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)053	0601	梁耀忠	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)054	0602	梁耀忠	62	(4) 安置受清拆影響居民
THB(H)055	0802	黃國健	62	(5) 支援服務
THB(H)056	0803	黃國健	62	(3) 上訴委員會(房屋)
THB(H)057	0804	黃國健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)058	0805	黃國健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)059	2369	黃國健	62	
THB(H)060	0342	陳鑑林	162	(4) 為業主與租客提供服務
THB(H)061	2209	潘佩璆	162	(4) 為業主與租客提供服務
THB(H)062	0633	石禮謙	711	

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)001

問題編號

0697

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：

財政預算案演辭第 76 段提及公共房屋的供應，指出房委會會積極在不同地區物色適合發展公屋的土地，又會透過放寬地積比率和高度限制等方式，充分發揮地盤的發展潛力，盡可能增加公屋供應。就監察公屋土地的供應方面，請告知：

- a) 按全港 18 區劃分，現時共有多少幅土地已經預留作興建公屋的用途，以及預計可興建／供應的公屋單位數目。
- b) 按單位的落成年份劃分，過去 5 年（2007-08 至 2011-12 年度），公共屋邨的地積比率、樓宇的平均高度和層數，分別為何？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

- a) 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（即 2011-12 至 2015-16 年），預測的新建租住公屋量合共約 75 000 個單位。其分區位置及預計落成單位數目，詳列附件。
- b) 房屋署會根據規劃署的指引，及其所制定的分區計劃大綱圖中所准許的地積比率及樓宇高度限制來規劃及設計每個公屋項目。房屋署會就個別地盤的限制及周邊的環境，與各相關部門、區議會及地區人士進行磋商，充份發揮地盤的發展潛力，及本著「地盡其用」的宗旨，在最具效益及可持續發展的原則下興建公屋。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

未來五年（2011-12 - 2015-16）公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2011-2012		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012-2013		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013-2014		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		17 100
2014-2015		
市區	觀塘區	900
	深水埗區	2 900
	黃大仙區	1 000
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 300
	元朗區	4 900
合共		14 500
2015-2016		
市區	觀塘區	9 500
擴展市區	沙田區	4 600
	離島區(東涌)	3 500
新界區	大埔區	500
	元朗區	1 600
合共		19 700
總數		75 600

（根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃）

擴展市區即葵青、荃灣、沙田（包括馬鞍山）、將軍澳及東涌。

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)002

問題編號

0698

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：

財政司司長在財政預算案演辭中提及，房委會初步選定了位於沙田、荃灣、葵青及元朗共六個項目，作為新居屋計劃下的首批屋苑。就此，請告知上述六個項目的具體選址、預計項目落成的日期、提供的單位數目和各類型單位的分佈，分別為何？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

首批六個新居屋項目分別位於：

1. 沙田香粉寮街（美滿里交界處）；
2. 沙田碧田街（美田路交界處）；
3. 沙田顯田街（近嘉田苑）；
4. 荃灣沙咀道大窩口工業大廈舊址；
5. 葵青長青邨陳黎繡珍紀念學校舊址；以及
6. 元朗宏業街（富業街交界處）。

香港房屋委員會正為首批新居屋計劃進行前期工作，包括規劃、設計、勘探及技術研究等。首批新居屋預計會在 2016-17 年度落成，提供約 2 500 個實用面積約 40 平方米的兩睡房單位。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

近年租置計劃內的屋邨陸續出現失修問題，就對上述樓宇進行勘察計劃方面：

- a) 過去 3 年(2009-10 至 2011-12 年度)，對多少個屋苑進行過勘察？涉及多少幢樓宇？當中有否屋苑在勘察後須進行維修工程？主要涉及哪些失修問題？
- b) 有否預留資源注資入各租置屋邨的維修基金內，以減輕租置屋邨的居民負擔？

提問人： 陳克勤議員

答覆：

- a) 在過去三年（即 2009－2011 年），房屋署獨立審查組（獨立審查組）完成了 5 個租者置其屋（租置）屋邨共 22 幢住宅樓宇的勘察工作，當中沒有發現有嚴重失修問題，所以該組並沒有就有關屋邨發出勸諭信或修葺令要求進行維修。
- b) 香港房屋委員會（房委會）在出售租置屋邨的單位時，已為每個屋邨設立維修基金，並一次過注入數額相等於每個住宅單位 14,000 元的款項。維修基金足以應付售樓後 10 年內公用地方與設施的主要維修開支。

租置屋邨的單位在出售後與一般私人住宅物業無異，業主有責任承擔屋邨的維修保養開支，而房委會作為其中未出售單位的業主，每月均有按管理份數支付管理費，與其他業主共同分擔維修保養開支。房委會不會再額外注資入各租置屋邨的維修基金內。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

最近三個年度，獨立審查組每年共勘察多少幢樓宇，當中共發出多少勸諭信或修葺令，相關樓宇法團對勸諭信或修葺令執行情況為何？預計 2012-13 年度將對多少幢樓宇進行勘察？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

房屋署獨立審查組（獨立審查組）於 2004 年擬定了一個 5 年的既定勘察計劃，為居者有其屋計劃（居屋）屋苑及租者置其屋計劃（租置）屋邨的住宅樓宇進行勘察工作。工作包括視察和確定違例及危險建築工程，以及樓宇內公用地方、外牆和渠管的情況。獨立審查組是根據屋宇署署長授權，按照《建築物條例》針對違例建築或失修的情況採取執法行動。該計劃訂明會在 160 幢被確定情況較為嚴重的樓宇進行詳盡的勘察工作；而有關勘察工作已於 2009 年年底全部完成。

由 2010 年開始，獨立審查組參照屋宇署現時每年針對私人樓宇的違例建築工程及失修情況的大型行動，將上述計劃延伸至其餘的居屋屋苑及租置屋邨，每年在其中揀選大約 20-30 幢樓宇來進行勘察工作。

在最近三年（即 2009-2011 年），獨立審查組分別勘察了 24，22 和 20 幢住宅樓宇；並預計在 2012 年將會勘察約 20 幢住宅樓宇。獨立審查組在上述年度勘察中，沒有發現嚴重樓宇失修問題，所以該組沒有就有關居屋屋苑或租置屋邨發出修葺令。不過，其中一個屋苑有輕微失修情況，該組遂向該屋苑的業主立案法團發出勸諭信敦促其進行維修。有關維修工程現正進行中。

獨立審查組發出的勸諭信絕大部份是有關清拆違例建築物，我們並沒有備存勸諭信的受信人的分類數字。一般而言，大部份的勸諭信均是發予住宅樓宇的個別業主，只有很少數是涉及樓宇的業主立案法團。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)005

問題編號

0016

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：

最近三個年度，當局每年分別共為多少個食肆牌照申請提供意見？當中有多少個個案未能於 12 個工作天內完成？未能按目標完成意見提供的原因為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

房屋署獨立審查組（獨立審查組）會就發牌當局轉介有關公共租住屋邨、租者置其屋計劃屋邨或居者有其屋計劃屋苑，以及拆售予領匯房地產投資信託基金的物業的食肆牌照申請個案提供意見。在 2012 年，獨立審查組就申請評審小組制度下的食肆牌照申請的計劃工作目標，是在 12 個工作天內完成為 98% 的個案提供意見。

在最近三年（即 2009-2011 年），獨立審查組分別就 423，747 以及 683 宗與申請食肆牌照有關的個案提供意見。當中，有 77，93 以及 83 宗個案屬於申請評審小組制度下的食肆牌照申請。

在 2009 和 2010 年，獨立審查組均能在 12 個工作天內就所有接獲的申請評審小組制度下的個案提供意見。在 2011 年，只有一宗申請評審小組制度下的食肆牌照申請因獨立審查組須進行實地核證和詳細計算而未能在 12 個工作天內提供意見，但該年有關的整體工作表現仍達 98.8%。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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「香港地產建設商會」的自我規管機制方面。當局最近三個年度，每年度分別巡察過多少個住宅樓花銷售項目，佔同年度的住宅樓花銷售項目的百分比為何？而在巡察過程中共發現多少宗違反「香港地產建設商會」守則的個案及曾進行什麼的跟進？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

政府一直致力確保一手私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資料，尤其是未建成一手私人住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業銷售透明度，包括地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局規管的工作，以及消費者委員會的宣傳教育工作。

受「同意方案」規管的未建成一手住宅物業，如發展商違反「同意方案」的規定，地政總署會視乎違規的嚴重程度而採取適當的行動，包括向發展商作出警告，要求更正，甚至暫時中止或取消預售樓花同意書。根據地政總署的紀錄，該署於2009-10，2010-11及2011-12年度（截至2012年1月），在「同意方案」下向未建成一手住宅物業發展商發出要求作出補救措施的警告信的數目如下，有關的違規情況主要涉及發展商未有在售樓說明書提供「同意方案」所指定的某些物業資料。有關發展商隨後已作出了相應的補救措施。

年度	發出警告信數目
2009-10	8
2010-11	6
2011-12 (截至2012年1月)	6

根據商會向本局提供的資料，該會在 2011 年共收到 16 宗有關違反商會指引的投訴。經商會跟進後，有關發展商已作出相應措施以符合商會指引。

在 2012-13 年度，運輸及房屋局會繼續監察發展商在銷售未建成一手私人住宅物業時，有否遵守「同意方案」的規定／以及商會指引。就此，我們會繼續檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書、價單及示範單位等，並在發現當中未有遵守「同意方案」的規定／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。該局會繼續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。

簽署：	_____
姓名：	_____ 栢志高 _____
職銜：	_____ 運輸及房屋局 _____ _____ 常任秘書長(房屋) _____
日期：	_____ 1.3.2012 _____

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)007

問題編號

0018

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：

在推行「置安心計劃」方面，當局就沙田項目與房協商討的進展如何，及預計項目何時可以完成補地價、批出土地、開展上蓋建築工程？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

「置安心資助房屋計劃」下的沙田項目位於沙田 36C 區，鄰近小瀝源。有關項目可以興建約 700 個中小型單位，單位的確實數目有待進一步研究後才能敲定。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作出研究。另外，有關地皮亦須經過批地程序。我們會與房協緊密合作，以求盡快落實沙田項目。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)008

問題編號

0019

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：

最近三個年度，實際需要舉行聆訊的個案數目、完成聆訊而敗訴的數目分別為何？當局由接獲上訴至安排聆訊所需的平均工作日數分別為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

在最近三年（即 2009－2011 年），有關問題所要求的數字現詳列如下：

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
已舉行聆訊的個案數目	478	331	376
經聆訊後確認遷出通知書數目	258	158	192
平均輪候聆訊時間（天） ^註	94	77	104

註：有關數字以曆日計算，故此我們未能提供以工作日數為單位的數字。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)009

問題編號

0020

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：

最近三個年度，每年度分別開展多少項基建工程，當中分別有多少項工程未能按工程預計完工或超出工程預算，而導致延誤及超支的原因分別為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

在最近三個財政年度（即 2009-10 至 2011-12 年），在基本工程儲備基金總目 711 項下進行的基建工程如下：

年度	工程項目
2009-10	29個項目進行中 (其中3個為新項目)
2010-11	26個項目進行中 (其中2個為新項目)
2011-12	26個項目進行中 (其中4個為新項目)

在進度方面，上述全部項目均按工程預定時間展開及進行。在開支方面，只有一個工程項目因要支付修改臨時交通措施及排水渠工程和為餘下的工程增加價格調整準備所需的款項引致的額外工程費用而導致開支超出工程預算。立法會財務委員會已於 2010 年 12 月批准把有關工程的核准預算費相應提高。

簽署： _____
姓名： 栢志高
運輸及房屋局
職銜： 常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)010

問題編號

0021

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：

請以表列方式，開列 2012-13 年度當局會開展的工程清單，並提供工程涉及的屋邨、工程預算及預計完工日期。

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

在基本工程儲備基金總目 711 項下，預算在 2012-13 年度會開展的房屋相關基建工程如下：

<u>工程名稱</u>	<u>涉及屋苑名稱/ 相關房屋發展</u>	<u>工程項目 預算 \$'000</u>	<u>預計 完工日期</u>
毗鄰下牛頭角公共房屋重建項目的地區休憩用地	下牛頭角的公共房屋發展項目	140,000	2015 年年中
安達臣道石礦場發展計劃工程研究	安達臣道石礦場未來的房屋發展項目	11,000	2015 年年中
屯門康寶路公共房屋用地的規劃及初步工程可行性研究	屯門康寶路的公共房屋發展項目	9,900	2014 年年中
擬議沙田火炭區公共房屋發展項目的基建設施改善工程－詳細設計及相關的研究	沙田火炭區公共房屋發展項目	4,700	2016 年年初

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

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：

預算案中表示「政府會為須向香港房屋委員會(房委會)繳交額外租金的租戶繳付單位兩個月的基本租金。至於居住在香港房屋協會(房協)乙類單位的非長者住戶，政府會為他們繳交兩個月租金的三分之二。這項措施涉及開支十九億元。」請問這 19 億的開支的分布詳情為何；及預計何時令租戶受惠？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

政府代繳兩個月公屋租金的建議，所需開支約為 19 億元。其中約 18 億元會支付給香港房屋委員會(房委會)，另外約 9,600 萬元會支付給香港房屋協會(房協)。開支分佈如下：

支付給房委會	
為繳交一般租金的房委會租戶/暫准租用證持有人代繳兩個月的租金	約17億元
為須繳付額外租金的房委會租戶/暫准租用證持有人代繳兩個月的淨租金	約7,200萬元
合共	約18億元
支付給房協	
為房協甲類屋邨的租戶及居於乙類屋邨「年長者居住單位」的租戶代繳兩個月的租金	約9,000萬元
為居住在房協乙類屋邨非「年長者居住單位」的租戶，代繳三分之二的淨租金兩個月	約600萬元
合共	約9,600萬元
總數	約19億元

當局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，房委會和房協便會展開所需的安排，預計有關措施可望在今年年中後實施。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)012

問題編號

0331

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：

當局於 2011 年共安置了 80 戶受寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃和違例天台構築物清拆計劃影響入住公屋，以區議會分界，當中有多少戶獲原區安置？另外，有多少戶在核實資格時並未符合獲編配公屋單位，但最終獲當局酌情處理而獲配公屋單位？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

房屋署沒有以區議會分界細分清拆戶獲原區安置的數目。在 2011 年，房屋署共安排了 80 個公屋編配，讓 44 個符合安置資格的家庭入住公屋。此外，有 3 個受清拆影響家庭透過社會福利署推薦「體恤安置」獲編配公屋。在 74 個未符合入住公屋資格的家庭中，有 22 戶獲安排入住中轉房屋，其餘則自行安排居所。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)013

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：

最近三個年度，透過毋須修訂土地契約或換地的土地，以及市區重建項目而建成的私人住宅單位數量分別為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

在最近三年（2009-2011 年），透過毋須修訂土地契約的土地、換地／須要地契修訂的土地，以及市區重建項目而建成的私人住宅單位數目分列如下：

年份	毋須修訂土地契約的土地	換地/須要地契修訂的土地	市區重建項目	總數
2009	840	1 938	1 271	4 049
2010	532	4 177	96	4 805
2011	1 428	1 678	445	3 551

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

當局表示會跟進「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」的建議。在相關法例訂立之前，當局有何方法保障市民購買物業的權益？當中涉及的開支為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

政府一直致力確保私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資訊，尤其是未建成一手住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業銷售的透明度，包括地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局（監管局）的規管工作，以及消費者委員會（消委會）的宣傳教育工作。

為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局於 2010 年 10 月成立「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住宅物業銷售事宜。督導委員會於 2011 年 10 月向運輸及房屋局提出了詳細的建議。運輸及房屋局在考慮過督導委員會的建議後，草擬了規管一手住宅物業銷售的建議法例，就建議法例進行為期兩個月的公眾諮詢亦已於 2012 年 1 月 28 日結束。我們會盡快完成公眾諮詢的報告書，在今年第一季將有關條例草案提交立法會審議。

在 2012-13 年度，運輸及房屋局會繼續監察發展商在銷售未建成一手私人住宅物業時，以確保其遵守「同意方案」的規定／以及商會指引。就此，我們會繼續檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書、價單及示範單位等，並在發現當中未有遵守「同意方案」的規定／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，監管局會向被證實違反《地產代理條例》、以及該局的《操守守則》或執業通告的地產代理持牌人作出紀律制裁。消委會在接獲投訴後會就投訴作出包括調解的跟進行動。

監察未建成一手私人住宅物業銷售的工作屬運輸及房屋局的恆常工作，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。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
 _____ 運輸及房屋局
職銜： _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)015

問題編號

0426

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：

現時香港房屋協會共剩餘多少資助出售單位可供出售，來年度出售剩餘單位的詳情為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

香港房屋協會已於 2010 年售出所有剩餘資助房屋單位（包括住宅發售計劃及夾心階層住屋計劃下的單位）。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

就署方的宗旨為監察私人住宅租賃市場的發展，面對樓市熾熱，私人住宅租金高企，當局有否計劃任何措施協助市民減輕租金負擔？另就正輪候公屋的市民，又有否研究任何措施減輕他們在輪候期的負擔？如有，涉及人手及開支為何；如無，原因為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

截至 2011 年第三季，香港約 237 萬個住戶中，73 萬戶居於公屋，38 萬戶居於資助置業的居所。換言之，全港共有接近一半的住戶正接受政府提供的房屋資助。另外，126 萬個居住在私人樓宇的住戶中，88 萬戶是住在自置物業。整體而言，有接近八成半的住戶現正居於公屋、資助置業房屋或自置物業。

至於住在私人樓宇的租戶，他們的租金水平受不同的因素所影響，包括宏觀經濟環境、物業市場氣氛、不同地區發展、市場需要、樓宇年齡以及質素等。鑑於近期樓市環境並不尋常，政府已推出長、中、短期措施，即增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度和防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。此外，在房屋土地供應方面，政府訂定了未來 10 年內的土地供應目標，為平均每年提供可興建約 2 萬個私人住宅單位的土地。這一籃子的措施已經取得一定的成效，投機活動顯著減少。我們會繼續採用行之有效的策略，使物業市場可以健康平穩發展。

一直以來，政府透過香港房屋委員會（房委會）為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。政府及房委會的宗旨，是以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間在三年左右為目標。

現時的機制是透過綜合社會保障援助（綜援）計劃以入息補助方法，為那些在經濟上無法自給的人士提供安全網，使他們的入息達到一定水平，以應付生活上的基本需要。領取綜援的輪候冊申請者可獲發租金津貼以支付住屋開支。適用於個別綜援戶的租金津貼最高金額是按該戶符合領取綜援的成員人數而定。至於其他非領取綜援的輪候冊申請者，若他們有迫切的住屋需要，可考慮經由社會福利署推薦申請「體恤安置」，或可透過「特快公屋編配計劃」以提前獲配公屋單位。

就房屋署而言，「體恤安置」及「特快公屋編配計劃」屬恆常工作一部分，我們沒有細分所涉及的開支和人手編制。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 3.1.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)017

問題編號

1570

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：

預算案中指出，置安心計劃青衣和沙田兩個項目共提供 1 700 個中小型單位。請問政府是否還有計劃其他置安心項目，將提供多少單位？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

政府已經為「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）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。首兩個「置安心」項目分別位於青衣青綠街及沙田 36C 區，預計共提供約 1 700 個中小型單位。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

針對基層市民置業難的問題，當局有否計劃進一步研究活化居屋的措施？如有，涉及開支為何？此外，當局會否考慮放寬居屋第二市場的限制，容許符合白表資格的市民購買，而毋須繳付補價？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

居者有其屋（居屋）第二市場計劃於 1997 年推出。在該計劃下，居屋業主可出售其單位予現時或準公屋租戶，而無須繳付補價。居屋第二市場計劃容許公屋租戶及綠表持有人參與，目的是為現有公屋住戶和綠表人士提供一個自置居所的途徑，騰出更多公屋，以編配予其他有真正需要的人士及家庭。香港房屋委員會在 2010 年推出多項措施，以活化居屋第二市場，包括「補價貸款擔保計劃」、延長為居屋買家而設的按揭還款保證期至 30 年，以及簡化行政安排及加強宣傳。我們會繼續留意有關措施的推行情況。以上措施不涉及額外的開支及人手。

至於容許符合白表資格的申請者，在居屋第二市場下購買未補價的二手居屋的建議，必須小心研究。當中須考慮的問題包括建議是否符合設立居屋第二市場的目的，即加強公屋居民的流動，同時收回公屋單位再作編配；以及建議能否令居屋單位的需求和供應有效地配合。這些問題都需要仔細研究。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)019

問題編號

3300

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：

預算案中指出：「房委會初步已選定了位於沙田、荃灣、葵青及元朗共六個項目作為新居屋計劃下的首批屋苑。」，當局是否已為該六個項目預留土地？請告之具體地點。

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

首批預留作新居屋項目的六幅土地分別位於：

1. 沙田香粉寮街（美滿里交界處）；
2. 沙田碧田街（美田路交界處）；
3. 沙田顯田街（近嘉田苑）；
4. 荃灣沙咀道大窩口工業大廈舊址；
5. 葵青長青邨陳黎繡珍紀念學校舊址；以及
6. 元朗宏業街（富業街交界處）。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)020

問題編號

3123

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：

有關第二個位於沙田的置安心計劃項目，當局何時會公布項目推出的時間表，以及預留了的多幅土地會否延後推出，甚至會考慮取消置安心計劃，以及對預算開支的影響如何？

提問人： 陳茂波議員

答覆：

政府目前已經在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門等地區預留土地，合共提供約 5 000 個「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）單位。

首兩個「置安心」項目分別位於青衣青綠街及鄰近小瀝源的沙田 36C 區。青衣的項目將會於 2012 年第四季接受預租申請，並在 2014 年落成。就沙田的項目而言，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作出研究。另外，有關地皮亦須經過批地程序。我們會與房協緊密合作，以求盡快落實沙田項目。

政府亦已就其他項目開展籌備工作。當個別項目的籌備工作就緒時，我們會公布有關詳情。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)021

問題編號

3124

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：

預算案提出政府會繼續積極在不同地區物色適合發展公屋的土地。政府可否告知為未來 3 年已物色的土地位置、面積，以及按不同申請人數而提供的單位數字？

提問人： 陳茂波議員

答覆：

根據香港房屋委員會最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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。其中未來三年(即 2011-12 至 2013-14 年)，預測的新建公屋量為約 41 400 個單位，涉及約 33 公頃土地，其分區位置及預計可興建的公屋單位數目，詳列附件。

在該 41 400 個單位中，約 9 400 個為一/二人單位、13 000 個二/三人單位、14 700 個一睡房單位和 4 300 個兩睡房單位。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

未來三年（2011-12 - 2013-14）公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2011-12		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012-13		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013-14		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		17 100
總數		41 400

根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃

擴展市區即葵青、荃灣、沙田(包括馬鞍山)、將軍澳及東涌。

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)022

問題編號

3332

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：

政府去年就「提供對私營房屋市場發展的分析」的工作是甚麼？今個財政年度的工作計劃是甚麼？預算開支是多少？

提問人： 陳淑莊議員

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，從而計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預計供應量。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。

運輸及房屋局會繼續以上各項工作，以確保私人住宅市場的健康及平穩發展。

以上工作屬運輸及房屋局的恆常工作，為運輸及房屋局副秘書長（房屋）轄下一小組的部分職務。我們並未有就這些工作再細分所涉及的開支。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)023

問題編號

3333

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：

政府就「監察私人住宅租賃市場的發展」具體工作是甚麼？開支是多少？

提問人： 陳淑莊議員

答覆：

差餉物業估價署（估價署）負責匯編官方有關私人住宅樓價及租金指數的數據，並每月在該署網頁公佈最新的售價指數及租金指數，供市民參考。運輸及房屋局會繼續留意估價署的有關數據。

此外，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，從而計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預計供應量。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。

以上工作屬運輸及房屋局的恆常工作，為運輸及房屋局副秘書長（房屋）轄下一小組的部分職務。我們並未有就這些工作再細分所涉及的開支。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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) 上訴委員會主席委任的上訴審裁小組的工作是甚麼？

(b) 上訴委員會裁定上訴人得直的宗數是多少？

提問人： 陳淑莊議員

答覆：

(a) 上訴審裁小組的工作是裁定根據《房屋條例》就香港房屋委員會終止租契而提出的上訴。

(b) 在 2011 年舉行聆訊的上訴個案中，184 宗獲上訴審裁小組取消或修訂遷出通知書。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)025

問題編號

3360

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：

當局就為公屋提供土地方面的工作計劃是甚麼，預計可在市區提供多少幅土地用作興建公屋？預算開支是多少？

提問人： 陳淑莊議員

答覆：

財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」會統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，以確保房屋用地，有穩定及充足的供應。房屋署會繼續與各有關政策局及政府部門緊密協調，在不同地區物色適合發展公屋的土地，並在不影響環境質素的情況下，透過放寬公共屋邨的地積比率及高度限制，充份發揮土地的發展潛力，以增加公屋供應。

根據香港房屋委員會最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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。在這些新建公屋單位中，大約六成的單位位於市區（包括九龍城、觀塘、深水埗、黃大仙），約三成位於擴展市區（包括葵青、沙田、將軍澳、東涌），餘下約一成位於新界。以上涉及大約 30 幅市區用地。

有關政策局及政府部門會提供公屋發展所需的土地和基礎設施。如有需要，我們也會向立法會申請撥款，以進行規劃及工程可行性研究及提供與房屋有關的基礎設施。在 2012-13 年度，總目 711 及總目 62 綱領(5)項下，總預計開支約為 5.6 億元。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

鑑於當局表示會適當地調整建屋量及增加供應，以維持平均輪候時間三年。若公共房屋的平均輪候時間超過三年或以上，當局是否有機制或程序進行調整供應公屋的事宜？若有，詳情如何；若否，原因為何？

提問人： 張國柱議員

答覆：

香港房屋委員會（房委會）在推展公營房屋建設計劃時，會繼續以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間約三年的目標為依歸。政府會確保充足及穩定的公屋用地供應，以達至平均每年可興建約 15 000 個公屋單位。不過，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，以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間於約三年的目標。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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) 過去一年，政府有多少新增土地用作興建公屋之用？相關土地的區域在那裏？預計能提供多少公屋單位？
- (b) 現在共有多少原本計劃用作興建公屋的土地擱置了作公屋發展用途？原因何在？政府以什麼準則作為挑選土地作發展公屋之用？
- (c) 新居屋計劃和置安心計劃的選址是否選用原來用作興建公屋的土地？如果是，政府如何補充新土地用作興建公屋？以免公屋建屋量受到影響？

提問人： 張國柱議員

答覆：

- (a) 房屋署每年都會進行研究，物色適合發展公屋的土地，當中涉及不同面積、不同位置及不同複雜程度的土地。根據香港房屋委員會（房委會）最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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。不過，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，以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間於約三年的目標。
- (b) 我們現在沒有將原本計劃用作興建公屋的土地擱置了作公屋發展用途。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。房委會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。

(c) 政府現時沒有計劃將公屋用地用作新居屋計劃或「置安心資助房屋計劃」。

簽署： _____
姓名： 栢志高
職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

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：

- (a) 請告知過往 5 年，每年每區有多少個租置單位？
- (b) 請告知過往 5 年，每年每區有多少個租置單位退回房屋署？
- (c) 請告知過往 5 年，每年退回房屋署的租置單位，再轉售或出租的情況為何？
- (d) 請告知過往 5 年，租住公共房屋而不再租住公共房屋的單位數目為何？
- (e) 請告知過往 5 年，租住公共房屋的空置單位有多少？空置原因為何？

提問人： 張國柱議員

答覆：

- (a) 租者置其屋計劃（租置計劃）單位是指在租置計劃下已出售的單位，而在租置計劃屋邨中仍未出售的單位，則屬於公共租住房屋（公屋）單位。截至 2011 年 12 月底，香港房屋委員會（房委會）合共售出約 119 800 個租置計劃單位。過去五年累積已出售的租置計劃單位按地區分佈如下：

地區	截至該年年底已出售的租置計劃單位				
	2007	2008	2009	2010	2011
市區	38 571	38 885	39 137	39 558	40 091
擴展市區	39 715	40 022	40 201	40 550	40 962
新界	36 745	37 194	37 421	38 001	38 726
總數	115 031	116 101	116 759	118 109	119 779

- (b) 過去五年，共有 178 個租置計劃單位由房委會購回。有關單位按地區分佈如下：

地區	由房委會購回的租置計劃單位				
	2007	2008	2009	2010	2011
市區	36	15	7	3	0
擴展市區	24	9	13	3	2
新界	17	19	18	7	5
總數	77	43	38	13	7

- (c)&(d) 房委會在購回租置計劃單位後，將視單位為公屋供應的一部份，重新編配予輪候冊申請人，至於是否購入其單位，則是租戶的個人選擇。我們並沒有購回單位出租後再被購入的統計。

- (e) 當有新公屋單位落成，或有單位完成翻新工程，房委會會在善用公屋資源的原則下，儘快作出編配。但在一些情況下單位會空置一段時間，例如預留作編配予受重建或清拆行動影響的家庭，回收單位在等待進行翻新工程，或經多次編配仍不獲接納的較不受歡迎單位等。過去五年公屋單位的空置情況如下：

截至該年年底	可供編配的空置公屋單位數目 (空置率)
2007	7 251 (1.1%)
2008	11 089 (1.6%)
2009	7 348 (1.1%)
2010	6 145 (0.9%)
2011	8 238 (1.1%)

簽署： _____
 姓名： 栢志高
 職銜： 運輸及房屋局
 常任秘書長(房屋)
 日期： 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)029

問題編號

0550

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：

就財政預算案演辭第 59 段中提及「為公屋租戶代繳兩個月租金。其中，政府會為須向香港房屋委員會(房委會)繳交額外租金的租戶繳付單位兩個月的基本租金。至於居住在香港房屋協會(房協)乙類單位的非長者住戶，政府會為他們繳交兩個月租金的三分之二。這項措施涉及開支十九億元」，當局可否告知本委員會：上述向不同租戶提供代繳租金的詳細開支分布；預計最快推出免租的時間；政府會否考慮同時向由香港平民屋宇有限公司擁有和管理的私營廉租屋邨大坑西新邨的租戶代繳兩個月租金；若否，原因為何？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

政府代繳兩個月公屋租金的建議，所需開支約為 19 億元。其中約 18 億元會支付給香港房屋委員會(房委會)，另外約 9,600 萬元會支付給香港房屋協會(房協)。開支分佈如下：

支付給房委會	
為繳交一般租金的房委會租戶/暫准租用證持有人代繳兩個月的租金	約17億元
為須繳付額外租金的房委會租戶/暫准租用證持有人代繳兩個月的淨租金	約7,200萬元
合共	約18億元
支付給房協	
為房協甲類屋邨的租戶及居於乙類屋邨「年長者居住單位」的租戶代繳兩個月的租金	約9,000萬元
為居住在房協乙類屋邨非「年長者居住單位」的租戶，代繳三分之二的淨租金兩個月	約600萬元
合共	約9,600萬元
總數	約19億元

當局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，房委會和房協便會展開所需的安排，預計有關措施可望在今年年中後實施。

由於大坑西邨並非房委會或房協轄下的屋邨，其租戶並不在建議涵蓋範圍內。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

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：

就財政預算案演辭第 78 段中提到「...政府會繼續與房協合作推行置安心計劃，為收入相對較多，即月入約四萬元以下的家庭提供實而不華的中小型單位，讓他們可以先租住單位，為日後置業作好準備。政府已經為置安心計劃預留了多幅土地，提供五千個單位。首個位於青衣的置安心計劃項目可提供一千個中小型單位，有關單位將於今年第四季開始接受預租申請，並在二〇一四年落成。第二個位於沙田的項目，可提供七百個中小型單位」，當局可否告知本委員會：當局預計須否就置安心計劃的推展向房協提供任何資金等，以備計劃可能招致房協出現虧損？現時置安心計劃中多個項目與房協就地價、補貼、發展規模、樓價、單位大小和數量和推出時間的安排為何？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

政府已經為「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）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。

「置安心」首個位於青衣青綠街的發展項目將會提供約 1 000 個實而不華的中小型單位。有關單位可於 2012 年第四季接受預租申請，並在 2014 年落成。該項目包括三座 38 層高的住宅大廈，及附有停車場、園景空間及康樂設施的三層平台。單位的實用面積為約 400 至 700 平方呎。「置安心」單位的售價和租金水平會以市價訂價，但訂價會反映單位實而不華的特點。單位在首次開賣時的市價，會是該單位的「封頂價」，以協助「先租後買」的參加者不會因為樓價上升而打亂其買樓計劃，及使他們較容易為其儲蓄計劃定下較明確的目標。

第二個「置安心」項目是鄰近小瀝源的沙田 36C 區項目。該項目可以興建約 700 個中小型單位，暫定平均單位實用面積為約 480 平方呎。單位的確實數目有待進一步研究後才能敲定。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作出研究。另外，有關的沙田地皮亦須經過批地程序。我們會與房協緊密合作，以求盡快落實沙田項目。

政府現正與房協商討以上兩個項目的落實細節，包括財務安排以及優化措施。政府的立場是房協不會因為營辦「置安心」而虧損。就此我們會繼續協助房協與政府各有關部門商討，惟現階段我們並無計劃就以上兩個項目向房協注資。

除上述兩個「置安心」項目外，政府亦已就其他項目開展籌備工作。當個別項目的籌備工作就緒時，我們會公布有關詳情。

簽署： _____
姓名： 栢志高
運輸及房屋局
職銜： 常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

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：

就財政預算案演辭第 77 段中提到「行政長官在去年的《施政報告》中宣布復建居屋的新政策，為月入少於三萬元，主要是屬首次置業人士的家庭提供實用面積約四百至五百平方呎的單位。房委會初步已選定了位於沙田、荃灣、葵青及元朗共六個項目作為新居屋計劃下的首批屋苑。房委會即將諮詢相關的區議會。此外，房委會已經就計劃的執行細節，包括訂價原則和日後的補價安排等展開討論」，當局可否告知本委員會：當局最新預計首個新居屋項目落成和推出時間為何；房委會現時擬定的初步執行細節為何，包括訂價原則和日後的補價安排的不同方案；未來新居屋是否透過房協興建和管理；若是，當局會以何種方式補貼房協相關開支；當局預計新居屋會為房屋署帶來額外人手需要和涉及經常開支？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

為回應中低收入家庭在目前市場環境下的置業訴求，行政長官在 2011-12 年度的施政報告中提出復建居屋的新政策。根據現階段已經物色到的土地，規劃目標為由 2016-17 年度起四年總共提供超過 17 000 個有關單位，每年約為 2 500 至 6 500 個單位，而首個年度可先提供 2 500 個單位。預期首批單位可於 2014 或 2015 年預售。

香港房屋委員會（房委會）會負責提供新居屋計劃下的單位。就新居屋計劃的執行細節，房委會轄下有關小組亦已經展開討論。

房委會現時尚在制定新居屋計劃的推行細節，房屋署亦正在檢討新居屋計劃對部門整體人手的影響，署方會因應需要，向政府申請額外人手，以推行新居屋計劃。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

就財政預算案演辭第 75 和 76 段中提到「...根據房委會最新的公營房屋建設計劃，由二〇一一/一二年度起的五年期內，共會興建七萬五千個公屋單位。我們的目標，是維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間於三年左右。如有需要，房委會會調整建屋量及增加供應，以維持這個目標...我們會繼續積極在不同地區物色適合發展公屋的土地。房委會會在不影響環境質素的情況下，透過放寬地積比率和高度限制等方式，充分發揮地盤的發展潛力，盡可能增加公屋供應」，當局可否告知本委員會：以維持上述輪候時間的目標，當局估計未來五年每年的公屋建屋量為何；預計何年須調整建屋量和增加供應；當局初步物色適合發展公屋的土地的名單；初步確定哪個公屋項目可透過放寬地積比率和高度限制等方式增加供應？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

根據香港房屋委員會（房委會）最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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（見附件）。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。

我們會繼續與各有關政策局及政府部門緊密協調，在不同地區物色適合發展公屋的土地，並在不影響環境質素的情況下，透過放寬公共屋邨的地積比率及高度限制，充份發揮土地的發展潛力，以增加公屋供應。例如洪水橋第 13 區的公屋發展項目在完成各項技術研究（包括環境、空氣及視野評估）後，已取得城市規劃委員會批准，提高該等地盤的地積比率及高度限制，以增加公屋單位供應量。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

未來五年（2011-12 - 2015-16）公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2011-12		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012-13		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013-14		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		17 100
2014-15		
市區	觀塘區	900
	深水埗區	2 900
	黃大仙區	1 000
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 300
	元朗區	4 900
合共		14 500
2015-16		
市區	觀塘區	9 500
擴展市區	沙田區	4 600
	離島區(東涌)	3 500
新界區	大埔區	500
	元朗區	1 600
合共		19 700
總數		75 600

根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃

擴展市區即葵青、荃灣、沙田(包括馬鞍山)、將軍澳及東涌。

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：

就簡介中提及「協調整理有關公共和私營房屋整體統計數字的資料，以及核對其準確性，並且向相關決策局和部門提供所需的資料和分析，以供進行基建和土地供應的規劃」，當局可否告知本委員會以下最新統計數字：

- (a) 公屋單位的總數；
- (b) 居於租住公屋的戶數和人口；
- (c) 資助自置居所單位數量（分別列出居屋、夾屋和租置公屋單位）；
- (d) 居於資助自置居所的人口和戶數；
- (e) 已補地價的居屋單位數量；
- (f) 已補地價的租置公屋單位數量；
- (g) 私人永久性房屋單位數量；
- (h) 空置私人單位數量；和
- (i) 樓齡超過 30 年私人單位的數量。

另外，在此綱領下，2011-12 年度修訂財政撥款為何比原來預算增加 8%？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

- (a)及(b) 截至 2011 年年底，香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）的租住公屋單位合共約 761 000 個。根據政府統計處（統計處）估計，在 2011 年第 3 季，居住於房委會及房協提供的租住公屋的住戶數目共約 73 萬個，居住有約 212 萬人。

- (c)及(d) 資助出售房屋是指尚未補價，因而仍在接受房屋資助的單位，至於可在公開市場買賣的已補價單位，則不包括在內。截至 2011 年年底，房委會及房協轄下資助出售房屋單位共約有 389 600 個，當中包括約 254 700 個居者有其屋計劃（居屋）單位、約 9 200 個住宅發售計劃單位、約 7 000 個夾心階層住屋計劃單位、以及約 118 700 個租者置其屋計劃（租置）單位。根據統計處估計，2011 年第 3 季居於資助出售房屋的住戶數目共約 38 萬，約 124 萬人。
- (e)及(f) 截至 2011 年年底，已補價的居屋及租置單位分別約為 68 600 個及 1 100 個。
- (g)至(i) 根據差餉物業估價署記錄，截至 2010 年底，現存的私人住宅單位（不包括村屋）約有 1 102 900 個，其中空置的單位約有 51 500 個；而樓齡超過 30 年的私人住宅單位約有 379 800 個。

總目 62 綱領(5)的 2011-12 年度修訂財政撥款較原來預算增加 90 萬元，主要是因為 2011 年公務員薪酬調整。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
 _____ 運輸及房屋局
職銜： _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)034

問題編號

2741

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：

就簡介中提及「負責基本工程儲備基金總目 711 項下與房屋有關的基建工程的行政管理，就推行這些工程提供政府內部服務。這方面的工作涉及在工程的各階段與有關部門聯絡，包括工程構思、可行性研究、撥款審批、詳細設計及施工...」，請提供過去一個年度及預計未來三年，每年分別用於興建公屋的開支、每年平均公屋單位成本和所創造的就業職位數字等。

提問人： 馮檢基議員

答覆：

政府在基本工程儲備基金總目 711 項下的開支，是用作推行與房屋有關的基建工程項目，而香港房屋委員會（房委會）則負責興建公營房屋的開支。

根據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（即 2011-12 至 2015-16 年），預測的新建租住公屋量合共約 75 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。在這五年期間，平均每年用於公營房屋建設的開支約為 90 億元（包括興建租住公屋單位、相關的停車場和商業設施以及人手開支等），每年可創造約 6 400 個就業職位，而每個公屋單位的平均建築成本預計約 49 萬元。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

就需要特別留意的事項中提及「監察公屋土地的供應進度，並確保供應及時」，當局有何具體措施確保公屋土地的供應及時；過去在尋找公屋土地時遇到困難的項目和原因，以及疏導和解決辦法？

提問人： 馮檢基議員

答覆：

政府內部設有協調機制，透過規劃及土地發展委員會、房屋發展小組委員會及規劃署房屋署聯絡會議，監察公營房屋的土地供應情況，以確保能夠配合社會的整體發展，及有足夠土地興建公屋以應付需求。

財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」會統籌有關政策局及部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，以確保房屋用地，包括公屋用地及私人住宅土地，有穩定及充足的供應，以維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間約三年的目標。

香港房屋委員會（房委會）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。房委會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。

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），就個別地盤諮詢地區人士時，可能會遇到不同困難，例如對交通影響的關注；以及對社區設施的訴求等。為加強居民和區議會在大型公屋發展計劃中的參與，房委會已把大型公屋發展計劃的諮詢工作規範化。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。我們並會透過這些渠道，以回應地區需求和解決問題。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)036

問題編號

1423

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：

關於房屋署／運輸及房屋局房屋科及其轄下各部門委託顧問就制定和評估政策而進行的研究（如有的話），請按以下格式提供有關資料。

1) 請以下列表格，告知 2009-10 至 2011-12 年度資助的公共政策研究計劃和策略性公共政策研究計劃的相關資料：

顧問名稱	批出辦法 (公開競投／招標／其他 (請註明))	項目名稱、 內容及目的	顧問費用 (元)	開始日期	研究進度 (籌備中 ／進行中 ／已完成)	當局就研究報告的 跟進為何 及進度 (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？
------	-------------------------------	----------------	-------------	------	-------------------------------	---------------------------------	---

2) 在 2012-2013 年度有否預留撥款進行顧問研究的項目？如有，請提供下列資料：

顧問名稱	批出辦法 (公開競投／招標／其他 (請註明))	項目名稱、 內容及目的	顧問費用 (元)	開始日期	研究進度 (籌備中 ／進行中 ／已完成)	若預計在 2012-2013 年 度完成的話，會否計劃 向公眾發布；若有，計 劃發布的渠道為何；若 不會，原因為何？
------	-------------------------------	----------------	-------------	------	-------------------------------	--

3) 批出有關顧問項目給有關研究機構時所考慮的準則為何？

提問人： 何秀蘭議員

答覆：

1) 在 2009-10 至 2011-12 年度預留撥款進行的有關的顧問研究的相關資料如下

顧問名稱	批出辦法（公開競投／招標／其他（請註明））	項目名稱、內容及目的	顧問費用（元）	開始日期	研究進度（籌備中／進行中／已完成）	當局就研究報告的跟進為何及進度（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？
德勤企業管理諮詢（香港）有限公司	招標	海外規管一手私人住宅物業銷售的情況	約 50 萬元	2011 年	已完成	-	我們沒有向公眾發布研究報告，但「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會）在討論有關立法制定規管一手住宅物業銷售事宜的建議法例時，參考了該顧問研究報告。督導委員會已於 2011 年 10 月向運輸及房屋局（運房局）提交報告書，報告書的內容亦已上載運房局的網頁。

2) 我們現時沒有計劃在 2012-13 年度進行其他顧問研究項目，亦沒有就此預留任何撥款。

3) 我們是在考慮參與投標的機構的能力以及收費後，決定那家投標機構中標。

簽署： _____
姓名： 栢志高
職銜： 運輸及房屋局
 常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)037

問題編號

3099

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：

文件中提及，局方將於 2012-13 年度，繼續監察公屋土地的供應進度，並確保供應及時。請告知本委員會，當局所指「及時」的具體準則為何？請詳細表列本年度公屋土地供應的具體詳情（如位置，面積等），及可建各大小單位的明細。

提問人： 葉劉淑儀議員

答覆：

政府會定期監察公營房屋的土地供應情況。「及時」供應公屋土地是指有充分時間以妥善處理各種問題包括規劃和基建的事宜下，確保香港房屋委員會（房委會）每年有充足及穩定的土地供應，以興建平均約 15 000 個公屋單位。

根據房委會最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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。本年度（即 2011-12 年）的新建公屋量則為約 11 200 個單位，涉及約 10 公頃土地，公屋單位的分區位置及預計可興建的單位數目，詳列如下。在該 11 200 個單位中，約 2 600 個為一/二人單位、3 400 個二/三人單位、4 100 個一睡房單位和 1 100 個兩睡房單位。

區域	地區	預計建成單位數目
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
	合共	11 200

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

財政預算案（演詞第 85 段）指出有不少意見認為加快舊樓重建是解決劏房等房屋問題的方法。當局除促進舊樓重建以減少劏房供應的方法外，有什麼方法可從減少需求著手（例如提供租金津貼予有需要人士），從源頭解決劏房問題？

提問人： 劉秀成議員

答覆：

截至 2011 年第三季，香港約 237 萬個住戶中，73 萬戶居於公屋，38 萬戶居於資助置業的居所。換言之，全港共有接近一半的住戶正接受政府提供的房屋資助。另外，126 萬個居住在私人樓宇的住戶中，88 萬戶是住在自置物業。整體而言，有接近八成半的住戶現正居於公屋、資助置業房屋或自置物業。

至於住在私人樓宇的租戶，他們的租金水平受不同的因素所影響，包括宏觀經濟環境、物業市場氣氛、不同地區發展、市場需要、樓宇年齡以及質素等。鑑於近期樓市環境並不尋常，政府已推出長、中、短期措施，即增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度和防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。此外，在房屋土地供應方面，政府訂定了未來 10 年內的土地供應目標，為平均每年提供可興建約 2 萬個私人住宅單位的土地。這一籃子的措施已經取得一定的成效，投機活動顯著減少。我們會繼續採用行之有效的策略，使物業市場可以健康平穩發展。

政府及香港房屋委員會（房委會）的資助房屋政策，是為不能負擔租私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間在三年左右為目標。任何未能負擔租住私人樓宇的市民，包括住在劏房的居民，只要符合資格，都可申請入住公屋。如果輪候冊申請者有迫切的住屋需要，可考慮經由社會福利署推薦申請「體恤安置」，或可透過「特快公屋編配計劃」以提前獲配公屋單位。

另一方面，現時已有機制透過綜合社會保障援助（綜援）計劃以入息補助方法，為那些在經濟上無法自給的人士提供安全網，使他們的入息達到一定水平，以應付生活上的基本需要。領取綜援的人士可獲發租金津貼以支付住屋開支。適用於個別綜援戶的租金津貼最高金額是按該戶符合領取綜援的成員人數而定。房委會沒有計劃另行提供租金津貼。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)039

問題編號

0128

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：

房屋署預計下年度各項處理安置申請的數目將會增加數倍。而房屋署在相關綱領下所獲的撥款只增加數個百份點。如何能以此新增資源應付大幅增長的工作量？

提問人： 劉皇發議員

答覆：

在 2012-13 年度，房屋署在人手編制上預算需 29 個非首長級職級的人員履行與安置有關的職務，而預計所需的員工及其他運作開支將增加至 1,880 萬元。雖然 2012 年安置申請數目估計會有所增加，但房屋署會視乎需要，靈活調配人手以應付有關工作，確保服務質素得以維持及讓受影響的居民能盡快獲得安置。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)040

問題編號

1581

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：

2011-12 年度的修訂撥款較原來預算多出接近一倍，原因為何？並請詳細列出各分項開支為何？

提問人： 李國麟議員

答覆：

總目 62 綱領 (2) 在 2011-12 年度的修訂財政撥款較原來預算多，主要是由於我們需要額外人手及開支以推行有關立法規管一手住宅物業銷售的工作，當中包括為「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會）提供支援，因應督導委員會的建議擬備建議法例，就建議法例進行公眾諮詢以及就立法程序進行籌備工作。我們並未有就每項工作再分拆所涉及的分項開支。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

在此綱領下，房屋署會聯同地產代理監管局，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，以及提高地產代理的專業和服務水平。請告知本委員會有關工作的詳情、涉及的資源及人手，當局有否評估地產代理監管局是否有足夠人手、資源配合，若有，詳情為何，若否，當局會否考慮作出評估？

提問人： 李國麟議員

答覆：

政府一直致力確保私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資訊，尤其是未建成一手住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業銷售的透明度，包括地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局（監管局）的規管工作，以及消費者委員會的宣傳教育工作。

在 2012-13 年度，運輸及房屋局會繼續監察發展商在銷售未建成一手私人住宅物業時，有否遵守「同意方案」的規定及／或商會指引。具體而言，我們會繼續檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書、價單及示範單位等，並在發現當中未有遵守「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。

有關監察未建成一手私人住宅物業銷售的工作屬運輸及房屋局的恆常工作，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。

此外，監管局會繼續提高地產代理專業和服務水平的措施，包括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住宅物業時提供準確的資料等。監管局亦繼續會向被證實違反《地產代理條例》、以及該局的《操守守則》或執業通告的地產代理持牌人作出紀律制裁。

提高地產代理的專業和服務水平的工作屬監管局的恆常工作，而該局作為獨立及自負盈虧的機構，會調配人手以配合工作需要。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

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：

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃預計於 2012 年第 2 季全面進行，獨立審查組有多少人手編制應付，預算於 2012 年下半年會選取哪些樓宇（按分區及居屋／租者置其屋類別／零售和停車場／出租公屋的類別提供物業名稱）進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃（分列有關物業須進行哪些強制計劃）？

提問人： 李永達議員

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》在已出售的居者有其屋計劃屋苑、租者置其屋計劃屋邨和已分拆出售的零售和停車場物業的公共屋邨中執行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。獨立審查組會安排 10 名人員負責執行有關計劃。

屋宇署有關執行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的細則籌劃工作仍在積極進行中，該署亦正研擬選擇目標樓宇的優先次序準則。待屋宇署擬定有關準則後，獨立審查組會跟從屋宇署所訂定的標準，以選出於 2012 年進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的目標樓宇。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

獨立審查組的工作包括就違例建築工程採取執法行動，其中有多少人手負責執行這工作，在 2010 及 2011 年既定勘察計劃下或處理違例建築工程下，有否遇過違例分間房間（劏房）出租的情況，若有，數目為何，而在這兩年所處理的市民舉報個案中，有否這情況？若有，數目為何？

提問人： 李永達議員

答覆：

房屋署獨立審查組（獨立審查組）共有 29 名職員（包括 6 名專業人士，18 名技術或工程監督人員及 5 名文職人員）在屋宇署署長的授權下，負責按照《建築物條例》的規定執行涉及前香港房屋委員會物業的違例建築工程、樓宇失修及排水管破損等屋宇管制工作。就違例建築工程採取執法行動屬上述職員工作的一部分，我們沒有就這部分工作再細分所涉及的人手。

獨立審查組參照屋宇署現時每年針對私人樓宇的違例建築工程及失修情況的大型行動擬定了既定勘察計劃，以針對涉及居者有其屋計劃屋苑及租者置其屋計劃屋邨的住宅樓宇的外牆及公用地方的違例建築工程及樓宇失修情況而進行巡查，但並不包括個別單位的室內巡查，因此該勘察計劃亦不會涉及分間住戶單位的情況。

獨立審查組並無就有關市民舉報違例建築工程的存檔按其不同性質再作細分。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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「立法規管一手住宅物業銷售」事宜，政府將向立法會提出條例草案，預計最快何時會提出，房屋署有多少人手協助處理這條條例草案的立法程序，以及在法例通過後籌備成立擬議的執法機構的工作，預計該機構的人手及成立所需費用為何？

提問人： 李永達議員

答覆：

為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局於 2010 年 10 月成立「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住宅物業銷售事宜。督導委員會於 2011 年 10 月向運輸及房屋局提出了詳細的建議。運輸及房屋局在考慮過督導委員會的建議後，草擬了規管一手住宅物業銷售的建議法例，就建議法例進行為期兩個月的公眾諮詢亦已於 2012 年 1 月 28 日結束。我們會盡快完成公眾諮詢的報告書，在今年第一季將有關條例草案提交立法會審議。

鑑於時間緊迫，加上所涉及的工作繁複，運輸及房屋局成立了一個有時限的特別職務組，以便專責推展有關的立法工作，以及設立擬議的執法機關。特別職務組由 1 名首長級乙級政務官領導，並由 1 名首長級丙級政務官、2 名高級政務主任、1 名高級行政主任、2 名一級私人秘書，以及 1 名二級私人秘書提供支援。

我們會訂出擬議的執法機構所需要的資源，並根據既定的資源分配程序爭取所需的額外資源。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

有鑑於地產建設商會質疑「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」的建議只容許發展商用實用面積計算樓價，以及強制規定價單內的單位數目等立法建議是違反《基本法》。可否告知：

- a) 政府有否徵詢法律意見，評估有關立法建議會否受到法律挑戰？
- b) 政府可否確保督導委員會的立法建議可於本屆政府內提交立法會及通過？

提問人： 梁家傑議員

答覆：

為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局於 2010 年 10 月成立「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住宅物業銷售事宜。督導委員會於 2011 年 10 月向運輸及房屋局提出了詳細的建議。運輸及房屋局在考慮過督導委員會的建議後，草擬了規管一手住宅物業銷售的建議法例。

運輸及房屋局在草擬該建議法例的過程中，一直有諮詢律政司的意見。作為一個尊重保障人權及致力維護法治的政府，我們會確保我們提出的任何建議法例均符合基本法。

運輸及房屋局就建議法例已完成了為期兩個月的公眾諮詢，會盡快完成有關公眾諮詢的報告書，以及在今年第一季將有關條例草案提交立法會審議。我們會致力在今年完成立法工作。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

在此綱領下的「既定的寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃」及「違例天台構築物清拆計劃」指標，2012年預算須處理安置、提供公屋編配、中轉房屋編配及其他房屋資助的住戶的數目均較2010年及2011年實際數目大幅增加。可否告知：

- (a) 2012年預算數目大增的原因及預算清拆計劃的詳情？
- (b) 有關工作詳情、開支和涉及人手為何？

提問人： 梁家傑議員

答覆：

- (a) 在總目62綱領(4)下為「既定的寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃」及「違例天台構築物清拆計劃」所需處理的安置個案數目，取決於地政總署及屋宇署在某一年實際執行的清拆行動，故此2010年及2011年實際的安置個案數目與2012年預計的安置個案數目不能作直接比較。由於清拆計劃由地政總署及屋宇署負責，詳情只會在地政總署執行清拆前登記時或在屋宇署發出清拆令才公開，以確保真正受影響人士才可獲得安置安排，故地政總署及屋宇署未能提供有關資料。
- (b) 房屋署負責協助安置受政府清拆寮屋、違例天台構築物所影響的合資格人士和受天災和其他緊急事故影響的災民。有關工作包括審查地政總署及屋宇署轉介的安置申請以核實他們的安置資格，以及編配租住公屋或中轉房屋予合資格的申請人等。在2012-13財政年度，房屋署在人手編制上預算需29個非首長級職級的人員履行有關職務，預計所需的員工及其他運作開支為1,880萬元。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

根據預算案演辭第 75 段，「房委會最新的公營房屋建設計劃，由二〇一一/一二年度起的五年期內，共會興建七萬五千個公屋單位。我們的目標，是維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間於三年左右。」

- (a) 請詳細說明如何達到此建屋量，以及達到一般輪候冊申請者平均輪候時間三年左右的目標。
- (b) 請按年度和單位面積，提供將於二〇一一/一二年度起的五年期內興建的公屋單位數字。

提問人： 梁家傑議員

答覆：

- (a) 根據香港房屋委員會（房委會）最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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（見附件）。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) 就未來五年(2011-12 – 2015-16)落成的新公屋單位數量，按年度及單位類別，劃分如下：

落成年度	單位類別 ^{註一}				
	一／二人單位	二／三人單位	一睡房單位	兩睡房單位	年度總數
2011/2012	2 600	3 400	4 100	1 100	11 200
2012/2013	3 000	4 500	4 400	1 200	13 100
2013/2014	3 800	5 100	6 200	2 000	17 100
2014/2015	2 900	3 700	6 200	1 700	14 500
2015/2016 ^{註二}	3 800	4 500	9 200	2 200	19 700

註一：數字計至最近的百位整數及根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃編制。

註二：實際的單位組合或會在詳細設計階段時稍作修改。

簽署： _____
 姓名： 栢志高
 職銜： 運輸及房屋局
 常任秘書長(房屋)
 日期： 1.3.2012

未來五年（2011-12 - 2015-16）公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2011-12		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012-13		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013-14		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		17 100
2014-15		
市區	觀塘區	900
	深水埗區	2 900
	黃大仙區	1 000
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 300
	元朗區	4 900
合共		14 500
2015-16		
市區	觀塘區	9 500
擴展市區	沙田區	4 600
	離島區(東涌)	3 500
新界區	大埔區	500
	元朗區	1 600
合共		19 700
總數		75 600

根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃

擴展市區即葵青、荃灣、沙田（包括馬鞍山）、將軍澳及東涌。

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：

在此綱領下，2012-13 年度的預算撥款為 \$34,100,000，較 2011-12 年度修訂財政撥款減少 6.1%。請問有關當局於 2011-12 年度及 2012-13 年度，如何運用撥款：

- (a) 監察香港地產建設商會的自我規管機制，以提高住宅樓花銷售的透明度；
- (b) 監察私人住宅租賃市場的發展；及
- (c) 如何跟進「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」的建議？

提問人： 梁君彥議員

答覆：

- (a) 政府一直致力確保私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資訊，尤其是未建成一手住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業銷售的透明度，包括地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局的規管工作，以及消費者委員會的宣傳教育工作。

在過去三年，運輸及房屋局透過「同意方案」及商會指引，推出了多項有關提高未建成一手私人住宅物業及交易資料透明度及清晰度的措施。這些措施包括在 2010 年 6 月於售樓說明書、價單、示範單位及交易資料方面所實行的「九招十二式」。

在 2012-13 年度，運輸及房屋局會繼續監察發展商在銷售未建成一手私人住宅物業時，有否遵守「同意方案」的規定及／或商會指引。就此，我們會繼續檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書、價單及示範單位等，並在發現當中未有遵守「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。

- (b) 差餉物業估價署（估價署）負責匯編官方有關私人住宅樓價及租金指數的數據，並每月在該署網頁公佈最新的售價指數及租金指數，供市民參考。運輸及房屋局會繼續留意估價署的有關數據。

此外，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，從而計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預計供應量。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。

運輸及房屋局會繼續以上各項工作，以確保私人住宅市場的健康及平穩發展。

- (c) 為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局於 2010 年 10 月成立「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住宅物業銷售事宜。督導委員會於 2011 年 10 月向運輸及房屋局提出了詳細的建議。運輸及房屋局在考慮過督導委員會的建議後，草擬了規管一手住宅物業銷售的建議法例，就建議法例進行為期兩個月的公眾諮詢亦已於 2012 年 1 月 28 日結束。我們會盡快完成公眾諮詢期的報告書，在今年第一季將有關條例草案提交立法會審議。

簽署： _____
姓名： 栢志高
職銜： 運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)049

問題編號

1706

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：

在此綱領下，2012-13 年度的預算撥款為\$12,200,000。請問有關當局如何運用撥款監察公屋土地的供應進度，並確保供應及時？

提問人： 梁君彥議員

答覆：

監察公營房屋的土地供應情況，是透過與各政策局及政府部門的商討，以確保有足夠土地興建公屋以應付需求，及配合社會的整體發展。財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」會統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，以確保房屋用地，有穩定及充足的供應。

在管理基本工程儲備基金總目 711 上，我們會負責聯繫、監察和確保有關房屋的基建工程，能夠落實和如期完成，並能達到公屋建屋計劃的目標。我們會就工程的撥款安排與有關政策局和政府部門聯繫；並會在向立法會尋求撥款批准，以及在工程的各階段中，協調有關政策局和政府部門。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)050

問題編號

2907

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：

政府表示會為公屋租戶代繳兩個月租金。請告知本委員會當局會在那兩個月發放；及怎樣發放？

提問人： 梁國雄議員

答覆：

當局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，預計有關措施可望在今年年中後實施。屆時，有關租戶／暫准租用證持有人將無須繳付該兩個月份的全部或部份租金／暫准租用證費。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)051

問題編號

0599

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：

有關政府代公屋住戶繳交兩個月租金，預計最快何時向公屋住戶發放？

提問人： 梁耀忠議員

答覆：

當局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，預計有關措施可望在今年年中後實施。屆時，有關租戶／暫准租用證持有人將無須繳付該兩個月份的全部或部份租金／暫准租用證費。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)052

問題編號

0600

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 2011-12 財政年度，共向多少名合資格申請人分別編配租住公屋和中轉房屋，請提供入住各屋邨／中轉房屋的分類數字；當局有否統計由受助人申請當日開始計算，入住獲編配單位的平均時間；共有多少名申請人被當局裁定為不合資格，而不獲編配；當局以什麼標準裁定申請個案是否合乎資格？

提問人： 梁耀忠議員

答覆：

在 2011-12 財政年度（截至 2012 年 1 月底），分別有 45 戶（107 人）及 13 戶（25 人）受清拆行動影響的居民符合安置資格獲編配入住公屋和中轉房屋。房屋署沒有統計由受助人申請當日開始至入住獲編配單位的平均時間。

在 2011-12 財政年度（截至 2012 年 1 月底），共有 40 戶（81 人）不符合安置資格。受政府清拆行動影響的寮屋或違例天台構築物居民，必需符合現行安置政策下的資格準則及一般公屋輪候冊的申請資格，方可獲安置入住公屋或中轉房屋。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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) 有關既定的寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃，2010-11 年度的數目比 2009-10 年度大幅減少，請說明地政總署對 2011 年的清拆計劃的調整如何影響有關數字的減少？
- b) 有關既定的寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃，請問於 2012-13 年度涉及有關計劃的開支預算、人手編制、執法行動的進度和時間表分別為何？請以區議會分區列出當局已知需清拆的寮屋數目，以及涉及的居民人數及戶數。

提問人： 梁耀忠議員

答覆：

- a) 在總目 62 綱領 (4) 下為既定的寮屋清拆計劃或緊急清拆計劃所需處理的安置個案數目，取決於地政總署在某一年實際執行的清拆行動。在 2011 年，地政總署曾押後多項清拆計劃或更改其進度，令有關的實際安置申請比預期減少。
- b) 在 2012-13 財政年度，房屋署在人手編制上預算需 29 個非首長級職級的人員，以履行協助安置受清拆影響居民的職務，以及協助安置受屋宇署就違例天台構築物的執法行動影響的居民，及其他相關工作。預計所需的員工及其他運作開支為 1,880 萬元。我們沒有特別為執行寮屋清拆計劃及緊急清拆計劃的安置工作所涉及資源的分類數字。

有關清拆計劃由地政總署負責，詳情只會在執行清拆前登記時公開，以確保真正受影響人士才可獲得安置安排，故地政總署未能提供有關資料。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

有關違規天台建築物清拆計劃，請問於 2012-13 年度涉及有關計劃的開支預算、人手編制、執法行動的進度和時間表分別為何？請以區議會分區列出當局已知需清拆的天台建築物數目，以及涉及的居民人數及戶數？

提問人： 梁耀忠議員

答覆：

在 2012-13 財政年度，房屋署在人手編制上預算需 29 個非首長級職級的人員，以履行協助安置受清拆影響居民的職務，以及協助安置受屋宇署就違例天台構築物的執法行動影響的居民，及其他相關工作。預計所需的員工及其他運作開支為 1,880 萬元。我們沒有特別為執行違規天台構築物清拆計劃的安置工作所涉及資源的分類數字。

有關執法行動由屋宇署負責。該署只會在根據《建築物條例》第 24 條向業主發出法定命令前才通知房屋署有關資料，以確保真正受影響人士才可獲得安置安排，故屋宇署未能提供有關資料。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

在此綱領下需要特別留意的事項內，當局提及房屋署將會繼續「監察公屋土地的供應進度，並確保供應及時」，請問當局：

- (a) 現時在覓地興建公屋上，當局由策劃到動工興建，平均需要多少時間；
- (b) 鑑於現時輪候者眾多，當局在監察公屋土地供應時，有沒有對應考慮輪候人士的住屋需要；如有，會否因應不斷增加的申請人數，相應增加公屋土地供應，以加快輪候時間；
- (c) 在尋找土地興建公屋時，當局同時需要撥出土地興建其他資助房屋，例如居屋及置安心，當局如何衡量有關土地的分配及用途，同時令該三種住屋供應充足；
- (d) 早前發展局局長指出，若推出的私樓地在市場長期沒有承接力，政府可作調撥土地工作，例如交給房委會興建公屋，請問現時有沒有這類土地供部門研究，而部門又能否主動向發展局要求土地，以增加資助房屋的供應？
- (e) 去年共研究過多少地皮適合興建公屋；有關土地位處的地區或地段；最終有否落實建議，把土地預留作興建公屋；
- (f) 過去 3 年有多少原擬作興建公屋的土地，因受其他原因而被擱置；如有，請列明被擱置的原因。

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 概括而言，在無需改變土地用途、收地/清拆及進行地盤平整的土地上興建公屋，由策劃到動工一般需時約 40 個月。倘若有關用地需進行改變土地用途、收地/清拆或地盤平整工程，則需要額外時間以完成有關程序。
- (b) 根據香港房屋委員會（房委會）最新的公營房屋建設計劃，由 2011-12 至 2015-16 年的五年期內，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（見附件）。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。

- (c) 財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」會統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，以確保房屋用地，包括公共房屋，有穩定及充足的供應。
- (d) 我們歡迎任何在市場長期沒有承接力的私樓地調撥給房委會作公屋用途，例如柴灣的連城道地盤。監察公營房屋的土地供應情況，是透過與各政策局及政府部門的商討，以確保有足夠土地興建公屋以應付需求，及配合社會的整體發展。
- (e) 房屋署每年都會進行研究，在不同地方物色適合發展公屋的土地。我們的目標是確保有穩定及充足的土地，以達至平均每年可興建約 15 000 個公屋單位，並維持一般公屋輪候冊申請者平均輪候時間於約 3 年的目標。
- (f) 在過去三年（2009-10 至 2011-12 年）有兩幅地皮，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
運輸及房屋局
職銜： 常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

未來五年（2011/12 - 2015/16）公屋建屋量

完工年期 / 區域 [#]	地區	預計建成單位數目
2011/2012		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012/2013		
市區	九龍城區	5 200
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		13 100
2013/2014		
市區	九龍城區	8 200
	深水埗區	1 500
擴展市區	葵青區	2 300
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		17 100
2014/2015		
市區	觀塘區	900
	深水埗區	2 900
	黃大仙區	1 000
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 300
	元朗區	4 900
合共		14 500
2015/2016		
市區	觀塘區	9 500
擴展市區	沙田區	4 600
	離島區(東涌)	3 500
新界區	大埔區	500
	元朗區	1 600
合共		19 700
總數		75 600

根據 2011 年 12 月公營房屋建設計劃

擴展市區即葵青、荃灣、沙田（包括馬鞍山）、將軍澳及東涌。

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：

在此綱領下：

- (a) 現時仍在等待聆訊的個案當中，等待時間最長的個案是在多少年前接獲的；
- (b) 現時上訴個案等候聆訊的平均時間是多久；
- (c) 由於每年接獲上訴的個案仍然多於已進行聆訊的上訴個案數目近 3 倍，當局有何方法避免上訴個案被積壓過久。

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 在現時仍待處理的個案中，等候時間最長的一宗個案是於 2010 年 12 月接獲。該個案的聆訊曾因上訴人健康問題而兩度延期。
- (b) 2011 年的平均輪候聆訊時間約為三個多月。
- (c) 我們會密切監察情況，有需要時採取適當措施（例如增加在每個聆訊環節處理的上訴個案）以加快處理上訴。

簽署：

姓名：

栢志高

職銜：

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)

日期：

1.3.2012

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：

在此綱領下的指標內，請問當局：

- (a) 在勘察計劃下清除違例建築工程的目標樓宇，實際數目由 2010 年的 22 幢減至 2011 年的 20 幢，原因為何；
- (b) 為何將 2012 年預算指標降低至 20 幢；涉及的開支預算有否因而改變；
- (c) 在去年度發出的勸諭信、清拆令及轉交予屋宇署提出的檢控的違例建築工程中，有多少是發給業主立案法團、個別業主或非住宅用戶／商鋪。

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 房屋署獨立審查組（獨立審查組）於 2004 年擬定了一個 5 年的既定勘察計劃，為居者有其屋計劃（居屋）屋苑及租者置其屋計劃（租置）屋邨的住宅樓宇進行勘察工作。工作包括視察和確定違例及危險建築工程，以及樓宇內公用地方、外牆和渠管的情況。獨立審查組是根據屋宇署署長授權，按照《建築物條例》針對違例建築或公用地方等的失修情況採取執法行動。該計劃訂明會在 160 幢被確定情況較為嚴重的樓宇進行詳盡的勘察工作；而有關勘察工作已於 2009 年年底全部完成。

由 2010 年開始，獨立審查組參照屋宇署現時每年針對私人樓宇的違例建築工程及失修情況的大型行動，將計劃延伸至其餘的居屋屋苑及租置屋邨，每年在其中揀選大約 20-30 幢樓宇來進行勘察工作。獨立審查組會因應所揀選樓宇的單位數目，以及該組的整體工作量而逐年調節勘察樓宇的數量。在 2011 年，獨立審查組更需要落實小型工程監管制度和處理更多違例建築工程的舉報等。獨立審查組在 2011 年完成了 20 幢樓宇的勘察工作，符合有關的預算指標。

- (b) 獨立審查組參考了 2011 年的工作情況而訂立 2012 年的預算指標。該組預計 2012 年的工作情況與 2011 年大致相同，並把 2012 年勘察工作的預算指標定為 20 幢，涉及的開支預算沒有改變。

- (c) 在 2011 年，獨立審查組共發出 1 151 封勸諭信和 409 張清拆令，並轉交了 45 宗有關清拆違例建築的個案予屋宇署提出檢控。我們並沒有備存勸諭信或清拆令的受信人和物業性質的分類數字。一般而言，大部份的勸諭信或清拆令均是發予住宅樓宇的個別業主，只有很小部份涉及業主立案法團或商業設施的業主。就轉交予屋宇署提出檢控的個案，全部均涉及住宅樓宇的個別業主。

簽署： _____
姓名： 栢志高
職銜： 運輸及房屋局
 常任秘書長(房屋)
日期： 1.3.2012

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：

在此綱領下的財政撥款及人手編制-

- (a) 本年度的預算較上年度增加 16.3%，當局指其中涉及 3 名負責推行小型工程監管制度的員工，請列明有關人員的職位、薪級及工作內容；而剔除新增人員的薪金及附加員工費用外，餘下增加的預算將用於哪些方面；
- (b) 就推行小型工程監管制度及強制驗樓和強制驗窗計劃方面，當局於 2012-13 年度將會預留多少人手及預算來執行有關工作。

提問人： 黃國健議員

答覆：

- (a) 房屋署獨立審查組（獨立審查組）擬增加 3 名人員，包括 1 名建築師或屋宇保養測量師職系人員（屬總薪級表第 19-44 點），以及 2 名技術主任職系（屬總薪級表第 9-22 點）或工程監督職系（屬總薪級表第 13-23 點）的人員以負責推行小型工程監管制度。他們的主要職責是根據屋宇署署長的授權和按照《建築物條例》的規定來執行小型工程監管制度的工作。撇除上述新增員工的薪酬和附加開支（約佔整體增加幅度中之 2.6%）外，總目 62 綱領（1）其餘增加的預算主要用於：
- (i) 小型工程監管制度運作上的其他支出，例如出勤交通，郵遞和其他辦公室開支等（約佔整體增加幅度中之 1%）；及
- (ii) 因在 2012-13 年度內全年推行強制驗樓和強制驗窗計劃而增加的開支（約佔整體增加幅度中之 12.7%）。負責執行強制驗樓和強制驗窗計劃的小組在 2011-12 年度第四季成立，故此 2012-13 年度的預算會較上一年度的為高。）
- (b) 獨立審查組在 2012-13 年度將會安排 3 名人員負責執行小型工程監管制度的工作，並預留了約 80 萬元（不包括員工開支）作執行用途。此外，獨立審查組亦會安排 10 名人員，並預留約 900 萬元（不包括員工開支）以執行強制驗樓和強制驗窗計劃。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

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：

預算案演辭第 77、78 段有關新居屋計劃及置安心計劃。請問當局現時已落實發展新居屋計劃及置安心計劃的詳細地點、規模及動工日期為何？

除卻預算案提及的地點外，現時政府有否構思興建新居屋計劃及置安心計劃的地點，如有，涉及的地點有多少個，預計有關的研究需時多久才完成？

提問人： 黃國健議員

答覆：

根據現階段已物色到的新居屋土地，由 2016-17 年起四年，我們會以總共提供約 17 000 個有關單位為規劃目標，每年約為 2 500-6 500 個單位。首批共六個新居屋項目預計在 2013 年動工並在 2016-17 年度落成，合共提供約 2 500 個實用面積約 40 平方米的兩睡房單位。這些項目分別位於：

- 1.沙田香粉寮街（美滿里交界處）；
- 2.沙田碧田街（美田路交界處）；
- 3.沙田顯田街（近嘉田苑）；
- 4.荃灣沙咀道大窩口工業大廈舊址；
- 5.葵青長青邨陳黎繡珍紀念學校舊址；以及
- 6.元朗宏業街（富業街交界處）。

除上述首批「新居屋」項目外，香港房屋委員會正積極就餘下的項目進行初期研究。

在「置安心資助房屋計劃」（「置安心」）方面，政府已經為「置安心」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。

「置安心」首個位於青衣青綠街的發展項目將會提供約 1 000 個實而不華的中小型單位。有關單位可於 2012 年第四季接受預租申請，並在 2014 年落成。

第二個「置安心」項目是鄰近小瀝源的沙田 36C 區項目，該項目可以興建約 700 個中小型單位，單位的確實數目有待進一步研究後才能敲定。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作出研究。另外，有關的沙田地皮亦須經過批地程序。我們會與房協緊密合作，以求盡快落實沙田項目。

除上述兩個「置安心」項目外，政府亦已就其他項目開展籌備工作。當個別項目的籌備工作就緒時，我們會公布有關詳情。

簽署： _____
姓名： _____ 栢志高
職銜： _____ 運輸及房屋局
 _____ 常任秘書長(房屋)
日期： _____ 1.3.2012

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)060

問題編號

0342

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：

當局就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。請告知過去三年提供諮詢及調解服務的個案數目，當中成功調解的個案數目為何？

提問人： 陳鑑林議員

答覆：

在過去 3 個財政年度（即 2009-10 至 2011-12 年度），差餉物業估價署（估價署）提供的租務諮詢及調解服務的個案宗數表列如下：

<u>年份</u>	<u>提供租務諮詢服務的宗數</u>	<u>提供租務調解服務的宗數</u>
2009-10	約20萬3 000	172
2010-11	約22萬	190
2011-12 (截至2012年1月)	約17萬	145

估價署並無特別詢問使用調解服務的人士是否認為調解成功。

簽署：

姓名：

曾梅芬

職銜：

差餉物業估價署署長

日期：

29.2.2012

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：

在綱領內，當局將監察《業主與租客(綜合)條例》的實施情況，以及就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。請問政府：

- (a) 2011-12 年度處理有關業主及租客的租務糾紛個案數字是多少，當中涉及糾紛的原因是怎樣，其中涉及業主、租客其中一方違例的個案分別有多少；
- (b) 2011-12 年度需要部門作調解服務的個案又有多少，當中幾多是成功調解，幾多宗最後是需交予司法機構跟進；
- (c) 預算來年涉及《業主與租客(綜合)條例》的部門開支及人手又需要多少？
- (d) 《業主與租客(綜合)條例》2004 年修訂後，租客的租住權被完全撤銷，因而令業主與租客的糾紛加劇。當局多年來都沒有就此作出檢討，請問部門過去有沒有就此條例作過檢討，並向運輸及房屋局作出建議，如有，建議是怎樣，如否，原因為何？

提問人： 潘佩璆議員

答覆：

- (a) 差餉物業估價署(估價署)就租務事宜向業主及租客提供免費諮詢及調解服務。截至 2012 年 1 月，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，部分涉及租約的條款及安排，另一些則涉及業主收回樓宇及相關程序的事宜。至於業主或租客其中一方違例與否，估價署並無備存相關數字。
- (b) 截至 2012 年 1 月，2011-12 年度估價署就租務事宜共提供了 145 宗調解服務。估價署並無特別詢問使用調解服務的人士是否認為調解成功。估價署並無備存有關於租務事宜而作出民事訴訟的個案的數字。
- (c) 2012-13 年度估價署在實施《業主與租客(綜合)條例》方面的開支預算為 2,780 萬元，所需人手預計為 66 人。

- (d) 經立法會通過《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（修訂條例）後，租金管制及租住權管制已分別由 1998 年及 2004 年撤銷。修訂條例的細節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通過，當中已就社會上不同階層業主及租客的利益取得一個平衡點。估價署是負責執行條例的政府部門，將繼續向業主及租客提供有關租務事宜的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： _____ 1.3.2012 _____

審核 2012-13 年度
開支預算

答覆編號

THB(H)062

問題編號

0633

管制人員的答覆

總目： 711 房屋

分目： B566CL 安達臣道的發展計劃

綱領：

管制人員： 土木工程拓展署署長

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

2011-12 年度安達臣道的發展計劃的修訂預算為 4.3 億元，而該項工程在 2012-13 年度的預算開支則為 4.25 億元。不過，根據 2007 年《財務委員會工務小組委員會討論文件 PWSC(2007-08)57》原本批准的建議，該項工程在 2011-12 年度及 2012-13 年度的預算開支分別為 6.643 億元及 7.71 億元。該項工程的預算開支減少的原因為何？該項工程的最新進展為何？該項工程會否在 2014 年 12 月如期完工？加快工程進度所採用的優化措施為何？

提問人： 石禮謙議員

答覆：

2011-12 及 2012-13 年度現金流量需求的調整是因應已批出合約的價格及承建商最新的施工程序而作出。

該項發展計劃的進展大致理想，兩塊用地已於 2011 年 10 月如期移交房屋署，以發展公共房屋。工程合約預計會按計劃在 2014 年 12 月底前大致完工。

簽署：

姓名：

韓志強

職銜：

土木工程拓展署署長

日期：

28.2.2012