

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)786/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2015年3月2日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)
鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：李卓人議員
梁耀忠議員
陳克勤議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員：議程第III項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭黃穎琦女士

議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
洪良斌先生

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
陳向紅女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1
李嬾梅女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 自上次會議後發出的資料文件

委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件——

(立法會CB(1)513/14-15(01)—— 政府當局提供的2015年1月份
號文件 土地註冊處統計數字(新聞稿)

立法會CB(1)518/14-15(01)—— 立法會秘書處
號文件 公共申訴辦事處就市民對申訴專員因應資助公營房屋現有租戶居住資格的審查和監察機制所擬備報告的意見而轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱)

立法會CB(1)524/14-15(01)—— 立法會議員於
號文件 2014年11月27日與黃大仙區議會議員舉行會議後把"人人暢道通行"新政策事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱))

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)575/14-15(01)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會 CB(1)575/14-15(02)—— 待議事項一覽
號文件 表)

2. 委員同意在編定於2015年4月14日(星期二)下午4時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 為公共房屋租戶代繳租金；

(b) 新公共房屋發展項目的節能措施；及

(c) 屋邨管理扣分制。

3. 主席請委員留意待議事項一覽表，並告知委員一覽表中有關"紓緩公共租住屋邨環境擠迫情況的政策和措施"的項目，已改為"處理公共租住屋邨寬敞戶的政策和紓緩環境擠迫的措施"。

4. 主席又提醒委員，事務委員會將於2015年3月21日(星期六)上午9時舉行特別會議，聽取公眾對政府的新長遠房屋策略及行政長官2015年施政報告有關房屋事務的措施的意見。

III. 檢討額外印花稅及買家印花稅

(立法會 CB(1)575/14-15(03)—— 政府當局就"檢
號文件 討額外印花稅
及買家印花稅"
提供的文件)

立法會 CB(1)575/14-15(04)—— 立法會秘書處
號文件 就"額外印花稅
及買家印花稅"
擬備的背景資
料簡介)

5. 運輸及房屋局局長向委員簡介額外印花稅和買家印花稅的檢討結果。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)604/14-15(01)號文件，並已於2015年3月3日送交委員參閱。)

印花稅措施的成效

6. 王國興議員指出，即使實施額外印花稅及買家印花稅後物業成交量和投機活動均有減少，但物業價格卻依舊攀升。郭偉強議員、主席及張超雄議員表達類似的關注。郭偉強議員表示，私人住宅物業價格指數於2014年年底升至277.6，是1997年高峰期的1.6倍，反映物業價格飆升。主席促請政府當局引入措施，使物業價格回落至市民大眾可以負擔的水平。

7. 張超雄議員察悉並關注到，住宅物業市場自2014年4月起再度出現熾熱跡象，置業負擔比率亦於2014年第四季惡化至58%左右。他認為額外印花稅及買家印花稅措施只壓抑了物業成交量，卻未能使物業價格回落至合理的水平，成效依然令人懷疑。鑒於房屋供應仍然緊張，他促請政府當局引入物業空置稅和資本增值稅，認為有關措施有助增加市場上的房屋供應，從而令租金水平下降。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，由2012年11月(即在實施加強額外印花稅及引入買家印花稅後)至2014年12月，整體物業價格的每月平均升幅只有0.8%。此外，2014年第四季，在所有住宅物業交易中，分別只有1%及1.7%的個案涉及短期轉售(包括確認人交易和物業在轉讓後24個月內再轉售)，以及由非本地個人和非本地公司購買物業。實際數據顯示，額外印花稅及買家印花稅分別打擊了以短期轉售形式進行的投機活動及遏抑了外來需求，有助穩定住宅物業市場。政府當局會保持警覺和審慎行事，繼續密切監察物業市場的情況和不斷變化的外圍形勢。

9. 對於住宅物業市場自2014年4月起再度升溫，葉國謙議員表示關注。他詢問，政府當局有否評估額外印花稅及買家印花稅的成效是否已開始

減退。他亦關注小型住宅單位再度出現過熱的跡象，擔心可能會逐漸蔓延至各類面積的單位。他詢問政府當局就物業泡沫爆破的風險所進行的評估。

10. 謝偉銓議員察悉政府當局決定繼續推行額外印花稅及買家印花稅措施，並詢問政府當局是否亦認為現時的物業價格過高，已超出市民的負擔能力，所以才作出此決定。因應該兩項措施對相關行業的影響，他亦詢問政府當局會否在一年後再度檢討是否有需要繼續推行該兩項措施。主席表達類似的關注。

11. 運輸及房屋局局長回應時表示，近期物業市場轉趨活躍，顯示房屋市場出現泡沫的風險依然顯著。鑒於環球金融市場存在趨向波動的潛在風險，加上物業市場供求緊張，當局暫時有必要繼續推行額外印花稅和買家印花稅措施。政府當局會繼續密切監察物業市場的情況和不斷變化的外圍形勢，以防物業市場進一步熾熱可能危及宏觀經濟和金融體系的穩定。當局並會因應情況所需，考慮調整現行措施或推出新的措施。

12. 謝偉銓議員指出，由另一在海外註冊成立的公司(例如在英屬維爾京群島註冊成立的公司)所擁有的香港公司，可透過轉讓該海外公司的股份進行物業交易，以逃避繳付印花稅和利得稅。他關注稅務局能否追查此類交易，並要求政府當局提供資料，述明過去12個月此類交易的數目和所佔的相應百分比，以及為處理上述問題及收回所逃避的印花稅和利得稅而採取的措施。運輸及房屋局局長承諾提供所需資料。

政府當局

13. 對於中央人民政府在香港設立的辦事處取得本地物業可獲豁免繳付印花稅，黃毓民議員表示關注，認為此安排可能換來鼓勵物業投機活動的後果。他贊同當局應繼續推行額外印花稅及買家印花稅措施，以處理住宅物業市場過熱的情況，但亦認為重要的是政府當局必須積極解決供求嚴重失衡的問題。他又認為，是次檢討的範圍亦應涵蓋檢視雙倍從價印花稅的成效。

14. 運輸及房屋局局長澄清，落實雙倍從價印花稅的《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》於2014年7月15日才獲通過。政府當局會恪守承諾，在該條例獲通過後一年，向立法會匯報檢討雙倍從價印花稅措施的結果。

香港金融管理局新一輪的物業按揭監管措施

15. 王國興議員提及香港金融管理局(下稱"金管局")在2015年2月27日公布的多項逆周期措施，當中包括訂明將適用於價值不高於600萬元並最高可承造七成按揭的自用住宅物業的最高按揭貸款成數上限，劃一下調到六成。王議員察悉並關注到，因應上述措施，部分主要發展商及財務公司已提供最高達物業價格九成的按揭貸款，以及二按或甚至多重按揭。他詢問政府當局會進行甚麼工作，確保金管局的措施取得成效。主席贊同王議員的意見，並詢問當局會否考慮規管財務公司的按揭貸款業務，因為在金管局推行新措施後，物業買家可能會由銀行轉向財務公司申請按揭貸款。

16. 運輸及房屋局局長回應時表示，金管局的新一輪物業按揭監管措施，旨在提升銀行的風險管理和抗震能力。發展商和財務公司的運作同樣須符合法律框架。現時由財務公司提供的按揭貸款所佔比率仍處於低水平，政府當局會繼續監察財務公司的運作。他承諾向財經事務及庫務局轉達委員關注的事項。

17. 郭偉強議員認為金管局把最高按揭貸款成數下調一成的新措施並不可取，因為此措施會導致首期款額增加，令渴望置業的市民(尤其是已有足夠儲蓄支付首期的年輕夫婦)無法置業。就此，他詢問政府當局有否分析，金管局的新措施對有真正住屋需要的年輕情侶(即打算置業然後結婚的年輕情侶)的影響。主席表達類似的關注。

18. 黃毓民議員批評金管局把最高按揭貸款成數下調一成，指出有關措施使真正自住的買家難以置業，因為他們需要更長時間去累積足夠儲蓄支付

首期，但屆時物業價格將會更高，令他們根本無法作出置業的決定。

19. 陳偉業議員批評金管局的新措施為年輕人及較年輕家庭置業添加更多障礙。他要求政府當局參考海外地方管理物業市場的經驗，並考慮採取措施，協助真正自住的買家置業，例如把最高按揭貸款成數由七成上調到九成。

20. 方剛議員認為把最高按揭貸款成數下調的做法不智，因為全球金融環境變化引致利息開支增加，所涉及的款額仍然少於因下調按揭貸款成數而須額外支付的首期和進一步上升的物業價格。他促請政府當局把最高按揭貸款成數維持於七成，以助首次置業人士及早置業。

21. 運輸及房屋局局長表示，金管局的新措施無可避免會令部分首次置業人士受到影響，但鑒於物業市場再度出現過熱的跡象，金管局確實需要推出這些措施，以保障銀行和金融體系的穩定。房屋問題的根本在於土地供應，長遠而言，政府當局有決心取得足夠的土地供應作房屋發展，從根源處理房屋問題。

22. 馮檢基議員察悉並關注到，有別於買家印花稅，金管局的新措施其實針對本地買家。他相信金管局在作出公布前，曾就新措施徵詢運輸及房屋局局長的意見。他詢問政府當局通過推行有關措施，是否意味當局預期物業市場有可能於短期內逆轉。他察悉物業市場自2014年4月起再度出現熾熱跡象，但一如先前推出的各項需求管理措施，他對金管局的措施長遠能夠達到冷卻物業市場的預期效果，同樣不表樂觀。

23. 運輸及房屋局局長指出，物業市場在2014年下半年恢復活躍，物業價格和成交量均顯著上升。有見及此，金管局認為有必要推出新的逆周期措施，以保障銀行和金融體系的穩定。運輸及房屋局局長表示，他作為負責房屋政策及事務的局長，實在不宜揣測物業市場的走勢。

處理夾心階層的住屋需要

24. 胡志偉議員指出，夾心階層市民既不符合資格申請入住公共租住房屋(下稱"公屋")，又未能負擔私人市場的房屋，是金管局下調最高按揭貸款成數的新措施下最受影響的階層。夾心階層市民唯一可以負擔的是資助出售房屋。鑒於政府當局並無打算重推夾心階層住屋計劃(下稱"夾屋計劃")，他詢問市區重建局(下稱"市建局")在資助出售房屋的供應方面如何可提供協助。因應夾心階層市民迫切的住屋需要，主席建議政府當局興建更多資助出售單位，並借助市建局的力量興建此類房屋。

25. 運輸及房屋局局長表示，市建局會詳細研究是否有能力和財力提供資助出售房屋，發展局亦會就此方面與市建局進行討論。政府當局現時並無打算重推夾屋計劃，因為這樣做會令目前可供發展公營房屋的有限資源更為緊張。當局優先要做的工作，仍然是達到新的長遠房屋策略下公屋和資助出售單位的供應目標。

26. 主席提及2015-2016財政年度政府財政預算案公布，香港按揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")將會研究推出新的補價貸款擔保計劃(下稱"擔保計劃")，協助資助出售單位的業主繳付補價，以加強資助出售房屋在市場上的流轉。她詢問有關的推行細節。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，按揭證券公司現正制訂新的擔保計劃的推行細節，詳情會在適當時候公布。此外，他強調新的擔保計劃並非一項福利措施，而按揭證券公司亦會按照審慎的商業原則營運。

28. 方剛議員促請政府當局放寬樓花的預售期，讓首次置業人士及早置業。他亦要求政府當局提供未來數年的建屋數字，以便置業人士在掌握充分資料的情況下作出置業選擇。方議員及馮檢基議員均促請政府當局從龐大的印花稅收入中撥出款項，向租住私人樓宇的有需要人士提供租金援助。

29. 運輸及房屋局局長回應時表示，香港房屋委員會(下稱"房委會")推行以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，每年亦會向事務委員會簡報最新的公營房屋建設計劃。房委會將於未來5年提供超過1萬個居者有其屋計劃單位，而約6 000個興建中的資助出售單位則會在未來兩年推出預售。在設定預售期時，政府當局會謹慎行事，因為如預售期過長，買家將要承受很高的風險。

30. 關於向公屋申請人提供租金援助的建議，運輸及房屋局局長表示，一如長遠房屋策略公眾諮詢報告所述，有意見擔心在市場供應偏緊的情況下推出任何租金援助，效果每每適得其反，因為租金援助很可能誘使業主加租，抵銷了租戶可得的部分或全部益處，變相輸送利益到業主手上。

IV. 2015/16年度公共租住房屋入息和資產限額檢討

(立法會 CB(1)575/14-15(05)—— 政府當局就
號文件 "2015/16年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件

立法會 CB(1)575/14-15(06)—— 立法會秘書處
號文件 就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介

立法會 CB(1)517/14-15(01)—— 立法會議員於
號文件 2014年11月27日與黃大仙區議會議員舉行會議後把檢討入息和資產申報安排及重售公共租住房屋單位事宜轉交

處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱))

31. 房屋署助理署長(策略規劃)借助電腦投影片，透過重點講述夾附於政府當局文件的房委會資助房屋小組委員會議事備忘錄各項要點，向委員簡介2015-2016年度公屋申請人入息和資產限額的檢討結果。他表示，2015-2016年度的擬議入息和資產限額，分別較2014-2015年度的入息和資產限額平均上升5.8%和7.0%。資助房屋小組委員會將於2015年3月17日考慮檢討結果。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)601/14-15(01)號文件，並已於2015年3月3日送交委員參閱。)

興建更多公營房屋以滿足有所上升的需求

32. 王國興議員支持調高輪候冊入息和資產限額的建議，但關注到由於在新限額下會有部份家庭變得合資格申請公屋，興建公營房屋的步伐未必能夠趕上這些家庭為公屋帶來的更大需求。郭偉強議員及張超雄議員表達類似意見。郭偉強議員關注，新的長遠房屋策略所公布在2015-2016年度至2024-2025年度的10年期供應20萬個公屋單位的目標，能否滿足不斷上升的房屋需求。隨着公屋申請人數有所增加，張超雄議員關注到，房委會能否繼續把平均輪候時間維持在3年左右。

33. 郭偉強議員對在配額及計分制下有大量單身人士輪候配屋表示關注，並促請政府當局採取措施，處理這些人士的住屋需要，例如加快推行青年宿舍計劃。他又重申，香港工會聯合會要求當局重新搭建房屋階梯及重推夾屋計劃，以滿足中低收入家庭及年輕夫婦對置業的期望。

34. 張超雄議員把房屋供求嚴重失衡歸因於高地價政策。他亦關注綠表置居先導計劃會令公屋供應進一步減少，以致拖長平均輪候時間。

35. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局已採取供應主導策略，以期逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。儘管如此，要達致房屋供應目標，主要取決於是否有土地、人力和財政資源。

36. 梁國雄議員表示，何文田邨、北角邨、黃竹坑邨及山谷道邨的前用地應用來發展公營房屋，而不是興建私人住宅。他指出，新界東北新發展區只會提供少量房屋單位，並促請政府當局增加上述用地的發展密度，以興建更多房屋單位，同時把粉嶺哥爾夫球場改作住宅用途。他又建議當局應從申請售賣土地表撥出更多土地出售，利用該等土地興建公營房屋。

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，根據新的長遠房屋策略，新的公營房屋供應目標為29萬個單位，但政府當局目前只覓得土地興建254 000個公營房屋單位。政府當局會致力物色足夠土地以填補不足之數，並善用所得的有限土地資源。他承諾向發展局轉達梁國雄議員的意見，以供考慮。

富戶政策對公共租住房屋需求的影響

38. 王國興議員關注到，富戶政策已誘使公屋住戶的成年子女與現時同住的家人分戶，以維持其家庭的公屋戶籍，並令其家庭無須繳付額外租金。他要求政府當局提供資料，開列本身是現有公屋住戶家庭成員的公屋申請人數目；若沒有該等資料，考慮編製相關統計數據。郭偉強議員認同有需要評估富戶政策對公屋需求造成的壓力及所帶來的其他影響，例如迫使賺取收入的成年子女遷出公屋，留下年長的父母。運輸及房屋局副秘書長(房屋)答允確定是否備有所需資料，以及提供合適的相關資料。

政府當局

39. 關於富戶政策的影響，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)引述最近的一宗個案，指出某公屋住戶的父親於再婚後申請另一公屋單位。此個案清楚說明除了富戶政策外，尚有很多原因導致住戶分戶。

40. 郭偉強議員建議，政府當局應放寬富戶政策，讓成年子女可繼續與父母同住，照顧父母。張超雄議員表達類似意見，並促請政府當局留意那些入息超逾輪候冊入息和資產限額，以致不合資格申請公屋及需要承受私人樓宇高昂租金的人士的情況。

41. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，考慮到各界對富戶政策意見紛紜，房委會會審慎考慮公眾和委員的意見。

要求調高選擇市區單位的公共租住房屋申請人的入息限額

42. 馮檢基議員指出，市區、擴展市區及新界的公屋租金並不相同，他詢問當局在訂定公屋入息限額時，為何沒有按上述3個地區分開衡量"與公屋單位相若的私人樓宇單位每平方米租金"的因素，以便更準確反映住屋開支。鑒於預期市區的住屋開支相對較高，他亦促請房委會為選擇市區公屋單位的家庭訂定較高的入息限額。

43. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，由於公屋申請人在等候編配公屋期間未必會在同一地區居住，加上沒有人會預先知道申請人獲編配的公屋單位最終位於哪個地區，以及有關單位會否獲申請人接受，若按地區細分相關參數，每年進行檢討的機制便會變得非常複雜。此外，考慮到面積較細私人住宅單位的每平方米租金通常較高，當局會採用1人家庭／2人家庭的不劃一每平方米租金或整體平均每平方米租金(視乎何者較高而定)，計算1人家庭／2人家庭的住屋開支。

入息和資產限額檢討機制

44. 謝偉銓議員要求當局解釋按何理據，以政府統計處(下稱"統計處")抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，計算住屋開支。他認為，政府當局反而應以租用面積與公屋單位相若的私人單位的實際開支作為參考。

45. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，為計算住屋開支，政府當局須考慮統計處租金調查所得的私人樓宇平均每平方米租金數據，以及編配予公屋申請人的單位的平均面積。房屋署助理署長(策略規劃)補充，租金調查是綜合住戶統計調查(統計處持續進行的一項抽樣調查)的一部分。根據公屋入息和資產限額的檢討機制，住屋開支用以衡量租住與公屋單位相若的私人單位的開支。把過去3年編配予公屋申請人的單位的平均面積，乘以統計處在2014年第四季進行的租金調查所得的每平方米租金數據，便得出住屋開支。租金調查的範圍涵蓋實用面積為70平方米以下的私人單位。

46. 謝偉銓議員指出，大部分低收入家庭實際上居於面積細小(約20平方米)的私人單位。他認為不宜在抽樣調查中涵蓋實用面積為69.9平方米或以下的私人單位，因為此舉會導致低估面積較細單位的租金，更遑論面積較細單位的租金增幅通常高於面積較大單位。他認為較合理的做法是參考差餉物業估價署就私人住宅單位平均租金編製的統計數據。張超雄議員表達類似意見，並關注到上述抽樣調查過於概括，因為在輪候冊上的住戶當中，有相當大百分比的住戶不大可能居於實用面積約69.9平方米的私人單位。因此，抽樣調查的結果未必能夠反映面積較細單位(例如分間樓宇單位(下稱"分間單位"))租金高昂的情況。

47. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，綜合住戶統計調查是一項持續進行的抽樣調查，提供多項客觀數據，包括不同地點和面積的單位(包括分間單位)的租金，以新租約和現有租約作為參考。至於差餉物業估價署提供的統計數據，該署錄得的平均租金純粹根據新租約計算，沒有參考現有租約。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，綜合住戶統計調查沿用多時，一直是不同政府政策局／部門進行住戶研究的重要資料來源。

48. 由於預期在經修訂的入息限額下，合資格住戶的數目將會增加，對輪候冊造成更大壓力，謝偉銓議員詢問當局有否設立機制，從輪候冊剔除不再合資格入住公屋的公屋申請人。

49. 房屋署助理署長(策略規劃)表示，當局會透過進行詳細資格審查，在編配單位前確定申請人是否符合資格申請公屋。至於配額及計分制下的申請人，房委會亦會定期查核他們的資格，以期剔除那些不再符合資格申請公屋的人士。

50. 主席關注到，從當局建議大幅調整輪候冊入息限額的百分比可見，基層租戶過去一年承受租金高昂之苦。然而，現行檢討機制未能反映租金高昂對租戶(特別是分間單位和板間房租戶)造成的負擔。她指出，部分職業(例如保安員)的工作時間通常為每日12小時，並關注到若組成2人家庭的兩名成員各自均賺取法定最低工資及每日工作12小時，他們的家庭收入便會超出擬議輪候冊入息限額。因此，她促請政府當局改善有關的檢討機制。

51. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局每年會評估公屋入息和資產限額，以切合當前的社會經濟狀況。他承諾向資助房屋小組委員會轉達委員的意見和關注事項，以供考慮。

其他關注事項

52. 主席指出，領匯管理有限公司(下稱"領匯")近年大幅增加其管理的商鋪及停車位的租金，導致日常必需品的價格和停車位的租金上升，令公營房屋租戶百上加斤，她對此表示關注。她詢問房委會會進行甚麼工作，以確保根據《房屋條例》提供附屬設施，滿足租戶對日常必需品和服務的基本需要。

53. 梁國雄議員轉達藍田部分公屋租戶的意見，表示他們關注在出售公共屋邨內的停車場予發展商後，公共屋邨停車位的價格大幅飆升。他促請政府當局採取措施，避免在公營房屋出現類似的投機活動。

54. 張超雄議員再次表示，他要求政府當局考慮推行租金管制及提供租金津貼，藉以減輕那些已在輪候冊上輪候超過3年的人士，以及那些不合資格申請公屋而又無法負擔私人樓宇，因而須承受高昂租金的住戶的租金負擔。

55. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申政府當局的立場，認為推行租金援助的效果每每適得其反。他表示，政府當局會繼續透過增加房屋供應，從源頭處理房屋問題。

(會後補註：運輸及房屋局局長在2015年3月23日發出的函件中表示，當局已向資助房屋小組委員會轉達委員就2015-2016年度公屋入息和資產限額檢討提出的意見及關注事項，而資助房屋小組委員會已在2015年3月17日通過2015-2016年度的擬議公屋入息和資產限額，有關限額在2015年4月1日生效。運輸及房屋局局長的函件載於立法會CB(1)671/14-15(01)號文件，並已於2015年3月24日送交委員參閱。)

V. 建議在房屋署開設一個常額總建築師職位以應付因進一步提高公營房屋建屋量目標所產生的額外工作量

(立法會CB(1)575/14-15(07)——政府當局就"建議在房屋署開設一個常額總建築師職位以應付因進一步提高公營房屋建屋量目標所產生的額外工作量"提供的文件)

56. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局的建議，由財務委員會批准日期起，在房屋署開設一個常額總建築師(首長級薪級第1點)職位，以應付因2014年施政報告承諾進一步提高公營房屋興建量目標所產生的額外工作量。

開設擬議職位的理據

57. 梁國雄議員察悉，現時房屋署設有8個總建築師職位，其中6個負責處理新公營房屋發展計劃

和監督工程，他要求當局說明提出有關人員編制建議的理據。

58. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，若開設擬議職位，房屋署便會有9個總建築師。他請委員參閱載有7個總建築師(即總建築師(一)至總建築師(七))的建議職責說明的政府當局文件附件B。在開設擬議總建築師職位(職銜為總建築師(七))後，總建築師(一)至總建築師(七)均會擔任公營房屋發展計劃的項目經理。增設一個總建築師職位，有助確保增加公營房屋興建量的目標可如期達到。至於另外兩個總建築師(即總建築師(發展及標準策劃)及總建築師(採購))，則會負責執行各自的職能。

59. 梁國雄議員進一步詢問，在房屋項目完成後，擬議總建築師職位會如何調配。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，擬議總建築師職位將屬常額職位，是為了應付因提高公營房屋興建量目標所產生的額外工作量而開設。視乎工程的不同階段及項目可能的地點，該7名總建築師會按工程項目作出調配。這項安排有助靈活調配人手，以配合可能不時改變的運作需要。

為房屋項目提供的人力資源

60. 謝偉銓議員認為加強房屋署的專業人手支援，以推行各項新房屋措施非常重要。依他之見，房屋署應有合適的建築師及前線人員，處理日趨複雜的項目、統籌社區參與工作，以及滿足公眾不斷提高的期望，例如在控制噪音和通風方面。因此，他支持有關建議。

61. 郭偉強議員表示，房屋署工會曾對工作量增加，以及欠缺專業和前線人員支援推行各項新房屋措施表示關注。他察悉，為達致進一步提高的公營房屋興建量目標，房屋署各部門在2015-2016年度會開設約150個非首長級公務員職位。他詢問該等新職位可否解決房屋署目前面對的人手不足問題。

62. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，鑒於為達致進一步提高的公營房屋興建量目標而導致工作量大增，政府當局必須透過在2015-2016年度開設約150個非首長級公務員職位，以加強對房屋署各部門的支援。政府當局會確保房屋署獲得足夠財政和人力資源，推行各項優化房屋措施。

63. 梁國雄議員問及將開設的150個非首長級公務員職位的詳情，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署會按照不同部門的需要，開設多類不同職位，當中應包括技術員及屋宇裝備督察。

確保房屋發展項目的質素

64. 謝偉銓議員希望當局確保房屋項目的質素。郭偉強議員詢問當局是否設有機制，以確保房屋項目的質素及避免短樁事件再次發生。

65. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房屋署會進行多項技術研究，當中會涵蓋最多25項評估，以確定將每幅土地用作發展公營房屋是否合適和可行。他向委員保證，房屋署在推展建屋項目時，會以質素和安全為先。舉例而言，他表示總建築師(發展及標準策劃)負責履行中央職能，包括發展及標準策劃事宜，而總建築師(採購)則負責履行機構職能，包括承建商名冊管理、採購／招標事宜和其他支援房委會的職能，以及管理採購系統(例如加強系統功能，與曾涉地盤安全意外或可能導致嚴重後果或嚴重意外等的地盤安全事故的承建商會面，並作出查核等)。

結語

66. 主席總結時表示，事務委員會支持向人事編制小組委員會提交有關的人員編制建議，以供進一步考慮。

經辦人／部門

VI. 其他事項

67. 議事完畢，會議於下午4時36分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年4月29日