

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau

6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4 (2016) IV
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
2016年2月1日的會議

隨函附委員於2016年2月1日會議上所要求的補充資料
於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長



(張鎮宇 代行)

2016年7月14日

立法會房屋事務委員會
2016年2月1日的會議

補充資料

目的

在2016年2月1日的立法會房屋事務委員會會議上討論2016年《施政報告》及《施政綱領》中有關房屋事務的措施時，委員要求政府提供補充資料。本文件提供相關資料。

平均輪候時間

2. 香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋（公屋），並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。在2016年3月底，一般申請者的平均輪候時間為3.9年。

3. 個別申請者的輪候時間難以預計，因為這取決於多項因素，包括申請者數目、並不平均分佈於各區的新建和回收公屋單位供應、申請者的地區選擇，而他們的選擇未必與新建和回收公屋單位供應相符等。因此，我們無法預計一般申請者的平

均輪候時間何時可以回復至三年。儘管如此，我們會繼續以一般申請者平均約三年獲首次編配單位為長遠目標，讓房委會、政府相關部門和公眾可共同努力物色土地發展公屋。

4. 政府已採納了 460 000 個單位作為 2016-17 至 2025-26 年度的十年總房屋供應目標，當中公營房屋供應目標為 280 000 個單位(包括 200 000 個公屋單位和 80 000 個資助出售單位)。現時可供興建公營房屋的土地與供應目標仍有距離，政府會繼續透過多管齊下的方式增加短、中、長期的房屋土地供應。新建公屋數目增加，加上透過現居租戶交還單位、打擊濫用公屋資源行動每年平均淨回收約 7 000 個單位；以及因租戶購買陸續推售的新建居者有其屋計劃單位而可能回收更多公屋單位，均應有助處理不能負擔租住私人樓宇人士的住屋需要。

5. 對於一些中低收入家庭而言，資助出售單位是他們自置居所的第一步。資助出售單位也讓經濟條件較佳的公屋租戶有機會自置居所，從而騰出公屋資源予有真正需要的人士。就此，房委會已於 2014 年 12 月推售 2 160 個居屋單位。房委會和香港房屋協會(房協)亦已於今年 2 月預售合共約 3 700 個資助出售單位單位，房委會和房協將會在 2017 年再預售合共約 2 600 個單位。此外，房委會亦已決定推行綠表置居先導計劃(綠置居)，並選定位於新蒲崗的一項公屋發展計劃轉為綠置居。該項目提供約 860 個單位，預計於 2017 年中入伙，並於 2016 年下半年推出預售。

房委會轄下的公共屋邨街市承租安排

6. 現時，房委會新落成的屋邨街市會以整體承租方式出租，目的是借助私營機構的專業人才及靈活的管理與營運模式，緊

隨市場趨勢，改善購物環境，為顧客提供更佳的購物選擇和服務。房委會亦設有一套既定的監管機制，透過標準租約條款及日常管理措施，監管整體承租商的表現，並限制承租商除了向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外，不得收取其他費用；並且要求承租商提供足夠管理人手和維持24小時的保安服務。租約又規定，承租商須確保物業以傳統街市形式經營，並提供一定比例的食品與雜項的行業。整體承租商會盡量分租街市內的檔位，售賣各類的貨品，照顧公屋租戶和鄰近地區居民的日常生活所需。一般而言，街市物價會因應來貨價格、市場供求及消費者購買能力等來釐定。現時市民購買新鮮糧食的渠道十分多元化，購物模式亦不斷改變，而且香港有良好的交通網絡，居民可選擇到其他街市或超級市場購物。面對競爭，街市整體承租商和檔戶，均有經濟誘因去滿足居民的購物需要，對市場訊息作出適當反應，才能成功營運。總體來說，房委會轄下整體承租街市內的物價普遍獲居民接受。

建築業人手事宜

7. 根據政府統計處資料，建築工人綜合工資指數於過往三年(2012年11月至2015年11月)上升約44%，但用於房委會工程項目的主要建築材料的價格在過往三年則有升有跌。總括而言，由於香港的建築工程數量仍然維持在高水平，估計房委會新工程的投標價在未來的一年內仍會繼續上升。

8. 因為建造業人手短缺，2015-16年度數個項目的建築進度受到影響，包括安達臣道D號地盤、沙田第52區第三期及第四期等，落成日期預料會延遲至2016-17年度。房委會會密切監察工程進度，亦已就工程延誤採取補救行動，盡量減少項目的延誤，並定期向房委會轄下的建築小組委員會匯報項目進展情

況。

9. 房委會已採取一系列措施以提高新工程合約的生產效率，和推行安全健康檢查計劃以提供一個更安全健康的工作環境，當中措施包括：採用組合式的住宅單位設計，以便廣泛採用標準化和機械化的工序，減少有關工程的人力需求；採用預製組件，以減低現場工序對工人技術水平的要求；採用硬地施工以常常保持工地整齊清潔、安全及提高工友環保意識。因應建築工人短缺的問題，房委會亦推出關愛新工友和一系列培訓計劃，為工友提供工作制服，一方面適應天氣，另一方面提升形象，以吸引更多年輕或新入職工友投身公營房屋的地盤工作。

10. 為配合發展局推行的「補充勞工計劃」，房委會會在承建商於各工程合約提交申請至勞工處前作出詳細檢視，並為合適個案提供書面支持。為增加調配的靈活性，房委會亦會容許輸入的技術工人在同一承建商的不同房委會工程項目中工作。

11. 房委會會就建造業的人力資源與建造業議會和發展局緊密聯繫，監察工人短缺的問題，並繼續在房委會地盤為工人提供培訓機會，以應對工人短缺的問題。

薄扶林區公營房屋發展

12. 繼2014年決定局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施後，政府正研究於該區的六幅政府土地發展公營房屋，當中五幅土地的發展，即華富北、華景街、近置富道、華樂徑及雞籠灣，可為將來華富邨的重建提供遷置資源及新增居屋和公屋單位。政府現正就上述五幅政府用地進行各項技術評估，研究發展公營房屋在生態、環境、基建、交通、景觀及空氣質素等方

面的可行性。技術評估報告預計會在2016年下半年完成。政府容後將提供相關的資料以作參考。

《設計手冊：暢通無阻的通道2008》的成效

13. 屋宇署發出的《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》（《設計手冊》）主要為殘疾人士、長者及有同樣需要的其他人士，就適當的通道及建築物內部設施制定設計規定。《設計手冊》加入了長者所需設施的章節，既為長者提供更健康安全的環境，也方便他們在建築物內走動。《設計手冊》所載的「暢通無阻」設計規定、設計考慮要點，以及建議遵守的設計規定，有助增加長者（尤其是體弱或行動不便的長者）的獨立能力。此外，《設計手冊》第六章具體列出有關長者及體弱長者的設計指引及設計考慮要點。《設計手冊》所載的規定實施後，令物業發展商更關注暢通無阻通道的課題，並意識到為長者提供更易達方便的建築環境的重要。

運輸及房屋局

屋宇署

2016年7月