

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1445/08-09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：2009年3月2日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
陳克勤議員
黃成智議員

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)1
李雪崑先生

房屋署助理署長(發展及採購)
陳立銘先生

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
李達志先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)1
李雪崑先生

房屋署總監(資訊科技)
朱焯麟先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)893/08-09號文件 —— 2009年1月5日會議的紀要)

2009年1月5日會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)728/08-09(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2009年1月份土地註冊處統計數字的文件

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)894/08-09(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)894/08-09(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 主席建議並獲得委員同意把原定於2009年4月6日舉行的下次會議，押後至2009年4月17日(星期五)上午10時45分舉行，屆時將討論下述事項 ——

(a) 公營房屋建設計劃；及

(b) 東頭邨第22座的清拆安排。

4. 主席提醒委員，事務委員會將於2009年3月5日進行參觀活動，造訪香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下的公共屋邨，瞭解當局如何滿足市民對裝設扶手電梯連接系統及升降機系統的需要。

IV 2009-2010年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)894/08-09(03)號文件 —— 政府當局就2009-2010年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討提供的文件

立法會CB(1)894/08-09(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關公屋輪候冊的入息和資產限額的文件(背景資料簡介))

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)闡述資料文件的重點，藉以向委員簡述2009-2010年度公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限額檢討的結果。房屋署助理署長(策略規劃)繼而進行投影簡介，解釋用以釐定輪候冊入息和資產限額的各項主要參數的變動及最新情況。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於其後送交委員的立法會CB(1)964/08-09(01)號文件。)

6. 委員察悉2009-2010年度的輪候冊入息和資產限額，將較2008-2009年度限額分別平均提高3.3%及0.6%。如建議的限額獲得通過，將有約113 000個私人樓宇非業主住戶(佔此類住戶總數的28.3%)合資格申請入住租住公屋(下稱"公屋")，比現時的109 400個住戶(27.4%)增加了3 600戶。房委會資助房屋小組委員會將於2009年3月27日會議上討論有關的檢討結果。新限額如獲得通過，將由2009年4月1日開始實施。

輪候冊入息限額

7. 陳克勤議員對於調高輪候冊入息和資產限額的建議雖表歡迎，但卻詢問為何1人住戶的入息限額僅建議由7,300元調升至7,400元，增幅只有1.37%，遠較入息限額的3.3%平均增幅為低。他認為現行房屋政策對1人住戶未必公平，尤其是那些非長者一人申

請者。根據政府當局較早時就一項立法會質詢作出的答覆，此類申請者輪候公屋的時間約為5.5年，遠較大約3年的平均輪候時間為長。他詢問當局會否採取措施，包括把面積較大的公屋單位改為數個較小型一人單位及提供自置居所貸款計劃，以縮短此類申請人的輪候時間。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，一如所有其他住戶組別，1人住戶入息限額的擬議增幅，是參照有關的私人樓宇租金統計數字和甲類消費物價指數釐定。3.3%的升幅只是一個平均數字，未必適用於所有組別的住戶。房屋署助理署長(策略規劃)補充，1人住戶的私人樓宇單位不劃一每平方米租金由2007年的每平方米166元，上升至2008年的每平方米168元，增幅僅為1.2%，遠低於其他組別住戶的不劃一每平方米租金的升幅。

政府當局

8. 然而，馮檢基議員指出，1人住戶每平方米168元的不劃一每平方米租金只適用於新界的單位，市區(例如深水埗區)類似單位的平均租金約為每平方米200元。當局應考慮就居住於市區的輪候冊申請人訂定一項租金增值的考慮因素。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，根據最近進行的一項調查，位於九龍的單位的平均每平方米租金在2007至2008年間下跌了1.7%。應委員的要求，政府當局答允按有關住戶所佔的百分比，提供輪候冊上由1人至10人的不同組別住戶的分項數字。

9. 李國麟議員察悉9人住戶入息限額的增幅處於5%的水平，遠比人數較少住戶的平均增幅為高，並詢問這是否已考慮人數較多住戶中賺取收入的家庭成員的數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，住戶的入息概況是根據政府統計處提供的統計資料訂定。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，輪候冊入息限額以包含住屋和非住屋開支的"住戶開支"訂定。住屋開支指住戶租住平均面積與公屋單位相若的私人樓宇所需的平均開支。非住屋開支按照最新的住戶開支統計調查所得的統計數字釐定，該項調查就私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的平均住戶開支提供所需的統計數據。住戶總開支與家庭成員數目的多寡並非成正比。

10. 涂謹申議員不信納當局應就不同組別住戶的非住屋開支作出概括的釐定，而不顧及家庭組合差

異的因素。由於有子女或沒有子女的家庭的開支模式存在極大差異，他認為有必要就典型的家庭(即兩名成人加一名／兩名子女的家庭)釐定較為簡明扼要的非住屋開支。房屋署助理署長(策略規劃)重申，非住屋開支是根據不同組別住戶的開支模式和水平釐定，其間並會因應甲類消費物價指數的最新變動作出調整。儘管如此，她答允向政府統計處瞭解更多有關不同組別住戶的非住屋開支分布情況的資料。

11. 梁耀忠議員認為現時的輪候冊入息和資產限額過於嚴格。他以2人家庭作為說明例子，表示如家中兩人均有工作，那麼即使他們所賺取的是最低工資，也不會合資格申請入住公屋，因其家庭總收入將輕易超越適用於2人住戶的新入息限額(11,600元)。黃成智議員贊同當局在制訂房屋及福利政策方面欠缺協調，從勞工及福利局計劃實施的最低工資政策，與現時的輪候冊入息限額檢討工作出現矛盾不一的情況，可資證明。他認為當局應就輪候冊入息限額和最低工資作出相互參照，並把入息限額調高，以確保申請人不會因為家庭收入出現輕微變化，例如加薪或獲發花紅，而喪失申請入住公屋的資格。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，就輪候冊入息和資產限額作出的檢討，是根據既定機制並參考從政府統計處取得的數據進行。在實施最低工資後，入息限額料將作出適當調整，以配合開支水平方面可能出現的變化。

12. 梁耀忠議員進一步詢問，當局基於何種理據在2008年第四季，當甲類消費物價指數隨着金融危機呈現下滑趨勢時進行輪候冊入息和資產限額的檢討。他亦懷疑當局故意把輪候冊入息和資產限額訂定於某一水平，藉以把新加入輪候冊的申請人數目限制在每年約3 000至5 000人之間，從而控制公屋的建屋量。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，當局每年均會就輪候冊入息和資產限額作出評估，以切合當前的社會經濟狀況，這與公屋的建屋量絕無任何關係。房屋署助理署長(策略規劃)補充，當局是在每年年初就輪候冊入息和資產限額作出檢討，方法是以上一季所得的最新統計數字與上一年的同季數字作出比較。換言之，進行檢討時已顧及在過去12個月出現的變化。

政府當局

13. 主席認為5%備用金的安排不應一律適用於所有組別住戶，而應予以若干程度的彈性處理，以應付部分家庭的特別情況。當局亦應考慮把受到重建及清拆計劃影響的輪候冊申請人的5%備用金調高。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，非住屋開支涵蓋一系列不同項目的支出，例如醫療及交通開支，另加5%備用金。房委會曾於2007年討論把備用金由5%提高至10%的建議，所得結論是調高備用金將相當可能會令合資格公屋申請人的數目有所增加，進而延長公屋的平均輪候時間。鑒於現時的經濟狀況和公屋需求與2007年的情況頗為不同，主席認為房委會應重新考慮是否有需要檢討備用金的水平是否足夠。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允向房委會反映主席的意見，以供考慮。

輪候冊資產限額

14. 馮檢基議員察悉，輪候冊資產限額訂定於輪候冊入息限額約20至24倍的水平。換言之，有關住戶即使全無收入，亦應可在大約兩年間繼續維持其生活。由於高失業率的情況預計會持續一段頗長的時間，他促請房委會考慮把輪候冊資產限額上調至入息限額的36倍，或最低限度調高至30倍。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，輪候冊資產限額以2005-2006年度的資產限額作為基礎，並於日後每年參照當年甲類消費物價指數的變動作出調整。2005-2006年度之前的輪候冊資產限額，則相等於住戶的6年住屋開支。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，全無收入或資產的輪候冊申請人應向社會福利署求助。

15. 涂謹申議員詢問和雷曼兄弟投資產品有關的投資，是否屬於輪候冊申請人資產的一部分。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，輪候冊資產限額中"資產"一詞的定義，應按照該詞的一般定義作出詮釋。在評定輪候冊申請人的資格時必須審慎行事，以維護珍貴房屋資源的合理分配。

公屋建設計劃

16. 劉秀成議員認為在金融風暴下，市民對公屋的需求將會急劇增加，因為將會有更多人合資格申請入住公屋。鑒於房屋建設需要長時間的籌備工作，當

局必須早作規劃，以應付預期有所增加的房屋需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府的目標是確保公屋建設的土地供應量充足，以履行把公屋的平均輪候時間維持在大約3年的承諾。目前，平均輪候時間是總登記冊申請人的1.9年，以及長者一人申請者的1.2年。如公屋需求大幅增加，以致平均輪候時間延長至3年以上，政府會聯同房委會研究有何方法可增加公屋的建屋量。

向中產家庭提供的房屋援助

17. 李永達議員關注到現行的公共房屋政策傾向於滿足低收入家庭的住屋需要，以致未能解決備受金融危機衝擊的中產家庭所面對的困境。有不少中產人士在金融危機下失去工作，未能應付高昂的住屋開支。然而，由於他們去年的入息加上名下的資產超出了輪候冊的入息和資產限額，以致不合資格申請入住公共房屋。他詢問政府當局會否考慮在此期間為該等家庭提供臨時援助，例如在一段有限時間內向其提供租金津貼或居所，以協助他們度過難關。他表示此等新措施不僅切實可行，而且值得考慮，可向受到金融危機打擊的中產家庭伸出援手。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於房屋資源相當珍貴，政府當局必須確保只有最有需要的人士才可獲分配公屋。輪候冊申請人如因家庭收入超出訂明的輪候冊入息和資產限額而喪失入住公屋的資格，將可在家庭財政狀況如出現任何變化時，於兩年內重新登記加入輪候冊，而他們的輪候時間亦會作出適當的調整。儘管如此，他會向房委會資助房屋小組委員會轉達李議員的意見，以供考慮。

政府當局

V 富山邨街市的天台綠化工程

(立法會CB(1)894/08-09(05)號文件——政府當局就富山邨街市的天台綠化工程提供的文件)

18. 房屋署助理署長(屋邨管理)¹及房屋署助理署長(發展及採購)就公共屋邨天台綠化措施的進

展，以及最近在富山邨街市完成的天台綠化工程進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於其後送交委員的立法會CB(1)964/08-09(02)號文件。)

19. 李永達議員察悉當局動用了約100萬元進行富山邨街市大樓的重鋪天台工程，並詢問當局因此創造了多少個職位，以及綠化天台在降低室溫方面的成效如何。房屋署助理署長(屋邨管理)1表示當局把重鋪天台工程外判予顧問公司執行，該公司聘請了約5至10名工人進行有關工作。房屋署助理署長(發展及採購)補充，外判工程涉及在天台鋪上無機種植層和排水層、物色植物品種，以及就植物的編排作出精巧布局以取得最佳的視覺效果。至於綠化天台對街市大樓的室溫有何影響，房屋署助理署長(發展及採購)表示當局雖未有作出任何正式的研究，但卻發現綠化天台之下一帶的室溫，較綠化天台範圍以外的溫度為低。陳克勤議員對於推行天台綠化措施雖表支持，但卻對該項耗資100萬元的工程計劃只創造了約10個職位感到失望。

20. 馮檢基議員認為除了非住宅大廈之外，當局亦應以較大規模方式推行天台綠化措施，藉以同時涵蓋住宅大廈。然而，當局必須小心行事，使用較耐用的物料重鋪天台，以免較低樓層出現滲水情況。當局亦應考慮在綠化天台提供康樂設施，以惠及居民。除了天台綠化工程之外，當局應在切實可行範圍內於公屋大廈的設計中採納其他環保措施，例如太陽能發電裝置，以及用以進行廢水回收及再用的獨立污水收集系統等。梁耀忠議員贊同推行天台綠化措施可能會令滲水問題惡化，尤其是在經過一段時間後，當天台的鋪墊物料出現損耗跡象時。他並指出如容許居民出入綠化天台，將有需要制訂保安措施。陳克勤議員就此表達類似的關注，並表示在住宅大廈推行天台綠化措施時，應藉機透過在天台鋪墊防水物料，修繕不少公屋單位常見的滲水問題。房屋署(下稱"房署")亦應考慮在有蓋行人天橋的橋面進行綠化，作為消滅熱島效應的方法。

21. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，當局雖初步計劃在層數較少非住宅大廈進行天台綠化工程，但亦會致力將此項措施的適用範圍延展至住宅大廈，不過有關的措施必須符合消防規例，因部分天台具有火警時作走火通道的用途。她提醒謂如容許居民踏足綠化地帶，將會削弱進行綠化的功效。儘管如此，較高層單位的居民將可欣賞進行天台綠化所帶來的更佳視覺效果。至於滲水問題，房屋署副署長(發展及建築)表示，綠化天台不大可能會令問題更趨惡化，因為在進行天台綠化工程期間，當局會採取防水措施及裝設適當的排水設施。她亦贊同委員的意見，認為在天台展開綠化工程時一併進行修繕，將有助盡量提高有關工程的效益。房屋署助理署長(發展及採購)補充，在新建公屋大廈設立綠化天台將較為容易，因為該等大廈天台的設計具備所需的結構負荷能力及排水設施，足可應付設立綠化天台的需要。在現有公屋大廈推行天台綠化措施之前，將有需要就大廈的結構及排水系統進行詳細研究。至於其他環保措施，房屋署副署長(發展及建築)表示，房署現正在公屋大廈試行垂直綠化等措施，並正在部分屋邨試用太陽能發電及獨立污水收集系統。

22. 梁國雄議員表示他支持使用可再生能源裝置，而不是在公屋大廈天台進行綠化。他認為房署應在公共屋邨物色其他地方作綠化用途。房屋署副署長(發展及建築)以富山邨為例，表示邨內並無太多地方可進行綠化，當局因而決定在街市的天台推行綠化措施，以協助改善空氣質素及降低室溫。她補充，由於非經常開支及營運成本高昂，當局只能在部分屋邨進行小規模的發展可再生能源試驗計劃。

23. 甘乃威議員雖支持設立綠化天台，但卻對推行有關措施的進展緩慢感到失望。他表示當局應在現有公屋大廈進行更多天台綠化試驗研究，嘗試協助降低溫度及創造更多就業機會。房屋署副署長(發展及建築)表示，除富山邨街市的綠化天台外，在2009-2010年度亦會在其他公屋大廈進行多項試驗計劃，所涉及的公共屋邨包括坪石邨、福來邨及華富邨。甘議員認為當局應就天台綠化工程計劃提供全面資料，以方便委員瞭解工程計劃概況。陳克勤議員亦就當局在新公共房屋建設計劃的設計中加入環保措施的時間安排提出查詢。房屋署副署長(發展及建築)表示，在公屋

政府當局

大廈設立綠化天台方面，富山邨街市的綠化天台具有相當有用的參考價值，當局會在翻新現有大廈時將之包括在內，而有關工程計劃的開支將由房委會承擔。應主席的要求，政府當局答允提供將會在新建及翻新公共屋邨實施的天台綠化工程的一覽表，並安排委員進行實地參觀，以瞭解在公共屋邨推行環保措施的進展情況。

VI 利用資訊科技優化公共租住房屋居民服務

(立法會CB(1)894/08-09(06)號文件——政府當局就利用資訊科技優化公共租住房屋居民服務提供的文件)

24. 房屋署總監(資訊科技)就利用資訊科技優化公屋居民服務的情況進行投影簡介。

(會後補註：於會議席上提交的投影簡介資料載於其後送交委員的立法會CB(1)964/08-09(03)號文件。)

25. 梁耀忠議員詢問，房署是否有意鼓勵公屋居民透過電子渠道或"7-11"便利店／港鐵站服務櫃位交租，藉以進一步減少屋邨辦事處收租櫃位的數目。他指出年老居民已習慣了在屋邨辦事處收租櫃位交租，他們都不願使用邨外的其他交租途徑，因為很多年老居民皆甚少踏足所居住屋邨以外的地方。房屋署助理署長(屋邨管理)¹表示，應用資訊科技的目的是提高服務質素和效率。當局希望居民習慣透過電子渠道及現有其他途徑交租。房署充分明白年老居民的需要，因此並無計劃終止屋邨辦事處收租櫃位的運作。在附近沒有信步可達的"7-11"便利店或港鐵站的屋邨，當局會維持每日半天的收租服務。至於毗鄰港鐵站或附近設有"7-11"便利店的屋邨，則會逢星期三提供半天收租服務。房署會繼續直接向傷殘的年老居民收取租金。

26. 馮檢基議員支持把資訊科技進一步應用於公共屋邨的其他服務，特別是在新建屋邨。此方面的

最終目標是朝着全面電腦化的方向發展，提供色色俱備的功能，例如自動識別系統以提高屋邨的保安水平，以及網上購物系統以便居民可安坐家中選購日常用品等等。房屋署副署長(機構事務)雖認同更廣泛應用資訊科技所帶來的好處，但卻強調在此方面有必要一如收租服務般，平衡成本效益與居民的不同需求。

27. 李永達議員詢問更廣泛應用資訊科技可節省多少人手，以及有何機制可確保資訊安全。房屋署副署長(機構事務)表示，更廣泛應用資訊科技的目的並非在於縮減人手，而是為了改善服務質素和效率。所節省的任何人手均會重新調配，以改善為居民提供的其他服務。至於資訊安全，房屋署副署長(機構事務)表示當局已就進入電腦網絡實施嚴格的管制，並使用手提貯存設備以盡量減低資料外洩的風險。

28. 主席表示進行參觀活動，觀察公共屋邨的資訊科技應用情況及推行環保措施的進展，將有助增進委員對有關事宜的瞭解。

VII 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年4月29日