

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1432/10-11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：2011年1月3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：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁國雄議員

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
廖敬良先生

議程第V項

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總規劃師
黎范小華女士

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

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)890/10-11號 文件 —— 2010年11月1日會議的紀要)

2010年11月1日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後並無發出任何資料文件。

III. 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)891/10-11(01)——跟進行動一覽表
號文件
立法會CB(1)891/10-11(02)——待議事項一覽表)
號文件

3. 由於農曆新年假期的關係，委員同意將原定於2011年2月7日舉行的下次例會，推遲至較後的日期舉行。他們亦同意在下次會議上討論以下事項——

- (a) 在房屋委員會現有公共租住房屋屋邨加裝升降機及自動梯的進度報告；及
- (b) 2010年環保工作目標和措施的成效。

(會後補註：經主席同意，下次例會已改於2011年2月10日(星期四)下午4時30分舉行。)

4. 主席提述待議事項一覽表，並詢問"為單身人士提供的租住公屋"及"地產代理監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會所訂協議的相關事宜"這兩個項目的最新情況。他又詢問當局可否提供關於"規管一手私人住宅單位的銷售"的中期報告，以及此項目是否可供在2011年3月進行討論。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)同意向負責規管一手私人住宅單位銷售的督導委員會，轉達委員索取中期報告的要求。當局亦會在稍後另外就"為單身人士提供的租住公屋"提供文件，供事務委員會參閱。至於"地產代理監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會所訂協議的相關事宜"的課題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)建議從待議事項一覽表刪除有關項目，因為相關協議已經簽訂。鑒於地產代理監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會簽訂協議是一項新安排，主席認為事務委員會有需要就此事進行討論。

IV. 處理公共租住屋邨寬敞戶的中期措施檢討

(立法會CB(1)891/10-11(03)——政府當局就處理公共租住屋邨寬敞戶的中期措施檢討提供的文件

立法會CB(1)891/10-11(04)——立法會秘書處擬備有關處理公屋寬敞戶的措施的文件(背景資料簡介)

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介有關處理公共租住屋邨(下稱"公屋")寬敞戶的中期措施檢討結果，以及於2010年11月1日起實施的修訂安排。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)976/10-11(01)號文件，並已於2011年1月4日送交委員參閱。)

最嚴重寬敞戶個案的檢討結果

6. 梁劉柔芬議員詢問，當局最初於何時推行寬敞戶政策。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，因應審計署在2006-2007年度進行的一項研究提出的建議，房屋委員會(下稱"房委會")的資助房屋小組委員會於2007年5月同意以分階段的方式處理最嚴重的寬敞戶個案，亦即平均居住密度超過每人35平方米，而且沒有長者或殘障家庭成員的個案。過去3年，當局已識別約2 350宗居住密度超過每人35平方米的最嚴重寬敞戶個案，當中約1 800宗個案已獲解決，未見有太大困難。梁劉柔芬議員雖然支持必須處理公共屋邨寬敞戶的問題，以確保合理地運用獲巨額資助的房屋資源，但她詢問當局在推行有關政策時有否困難。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局遇到的主要困難在於要游說寬敞戶交出他們已居住多年的單位，並遷往標準未必與原有單位相若的較細單位。為此，在新公共屋邨有單位可供

使用的情況下，當局會盡量在切實可行的範圍內向上述住戶提供此類單位。

7. 王國興議員察悉現時有550宗最嚴重的寬敞戶個案尚待處理，並詢問當局會如何處有關個案。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，有關個案的數目會隨着增加新個案及刪減已解決的個案而不時改變。考慮到小型單位的供求情況，房委會旨在於未來兩年解決約3 000宗沒有長者或殘障家庭成員的寬敞戶個案。

處理寬敞戶個案的修訂措施

8. 主席提述政府當局所提供的文件第8段，並詢問房委會是否打算將居住密度超過每人30平方米的所有寬敞戶遷往較細的單位。馮檢基議員認為，當局有需要釐定居住密度的水平，凡高於該水平的最嚴重寬敞戶便須遷往較細的單位。梁劉柔芬議員表達類似的關注，並同意當局須制訂更清晰的指引，處理最嚴重的寬敞戶個案。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，房委會將會較優先處理最嚴重的寬敞戶個案。根據處理寬敞戶個案的修訂措施，最嚴重寬敞戶的定義已重新界定為居住密度超過每人34平方米，而且沒有長者或殘障家庭成員的住戶。當局會在實施有關的修訂安排兩年後，檢討寬敞戶的情況，以確定寬敞戶的標準是否需要再作修訂。王國興議員認為，最嚴重寬敞戶的標準由每人35平方米減至每人34平方米，只減少了1平方米，做法並不公平。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於現時就一人住戶所訂的寬敞戶標準為25平方米，因此對居住密度超過每人34平方米的最嚴重寬敞戶而言，不存在不公平的問題。他向委員保證，寬敞戶政策會具透明度，而當局亦會公平地實施有關政策，並作出某程度的彈性安排。

9. 馮檢基議員從上述文件第10(c)段得悉，房委會將會繼續為有長者或殘障家庭成員的寬敞戶安排較後的次序，並詢問當局會否考慮將該等住戶剔出寬敞戶政策的涵蓋範圍。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，在現行政策下，當局雖然會為有長者或殘障家庭成員的寬敞戶安排較後的次

序，但仍會在有合適的空置單位供應時，努力游說有關住戶遷往面積適當的較細單位。王國興議員詢問"長者"的定義為何，並補充指寬敞戶部分年紀較大的家庭成員，在等候重新配編單位期間可能已屆長者年齡。房屋署副署長(屋邨管理)表示，年滿60歲或以上人士會被視為長者，此定義與房委會其他長者優先配屋計劃所訂的定義相符。至於有家庭成員接近60歲的最嚴重寬敞戶，當局會彈性處理。馮議員認為，當局應為有家庭成員年滿58歲或以上的寬敞戶安排較後的次序，因為當住戶獲重新編配單位時，有關的家庭成員已接近60歲。當局應考慮把長者房屋計劃的年齡限制下調至58歲，以顧及輪候時間此一因素。房屋署副署長(屋邨管理)確認，有家庭成員年滿58歲的寬敞戶，在重新編配單位時會獲安排較後的次序。

10. 王國興議員指出，許多公屋租戶的成年子女已經遷出，以免須根據公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策，繳付額外租金。部分住戶在子女遷出或餘下的家庭成員去世後，可能會成為寬敞戶。由於有長者家庭成員的寬敞戶在重新編配單位時會獲安排較後的次序，當局應考慮讓有關住戶的成年子女遷回與年長父母同住。此舉不但可解決寬敞戶的問題，亦有助推行各項天倫樂房屋計劃。有關計劃旨在鼓勵成年子女與年長父母同住，並照顧他們。房屋署副署長(屋邨管理)表示，大部分住戶是因為有家庭成員遷出及／或去世而成為寬敞戶。當局已推行多項優先配屋計劃，讓年青家庭與年長父母同住。只要符合申請資格，成年子女便可遷回其父母的單位居住，並加入該單位的戶籍。

11. 梁耀忠議員表示，對於在短期內有家庭成員加入(例如配偶及子女從內地來港)的寬敞戶，當局應彈性處理。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會按每宗個案來評估寬敞戶的情況。寬敞戶如能提供證據，證明快將有家庭成員加入(例如結婚、子女出生及／或家庭成員從內地來港團聚等)，便會獲得特別考慮。然而，若寬敞戶在數年後才有家庭成員加入，仍須遷往較細的單位，以便公共房屋資源

得以善用。馮檢基議員表示，與其按個別情況處理寬敞戶家庭成員增加的個案，當局不如考慮設定時限，若寬敞戶的額外家庭成員可在該特定時限內來港團聚，當局可無須為有關住戶重新編配單位。

12. 主席詢問是否有長者家庭成員加入寬敞戶，當局便無須為有關住戶重新編配單位；若然，當局會否進行抽查，以保證長者家庭成員確有遷入有關住戶的單位。房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據各項長者優先配屋計劃，如有長者家庭成員加入戶籍，有關住戶便不再是寬敞戶，因而無須遷往較細的單位。房屋署人員會進行抽查，確保住戶遵從有關規定。

13. 馮檢基議員察悉，最嚴重的寬敞戶可獲4次單位編配。他詢問當局會在何時作出單位編配，以及所提供作編配之用的單位如非同邨或同區屋邨的單位，寬敞戶又是否無須遷出。他又詢問，寬敞戶會否獲優先安排遷往新屋邨。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，寬敞戶可選擇同邨、同區屋邨或新屋邨的公屋單位，而重新編配的配額不會受體恤安置計劃影響。為寬敞戶重新編配單位的工作至今沒有遇到太大困難。房屋署副署長(屋邨管理)補充，當局會視乎寬敞戶選擇的地點編配單位。一般而言，寬敞戶會在第二次或第三次獲編配單位時，接受重新編配單位的安排。當局預期可在未來兩年處理3 000宗居住密度超過每人34平方米，而且沒有長者或殘障家庭成員的最嚴重寬敞戶個案。馮議員再詢問，寬敞戶如拒絕所有4次單位編配，有否任何渠道可讓他們提出上訴。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，大部分寬敞戶個案已獲妥善解決。最嚴重的寬敞戶如沒有充分理由而拒絕所有4次單位編配，當局會向其發出遷出通知書，而就遷出通知書提出的上訴個案，會由一個獨立小組處理。

14. 梁國雄議員表示，現時存在的各種房屋問題，可歸咎於房屋供應不足與公屋入息及資產限額過於嚴格。他認為，當局應以更包容的態度對待寬敞戶。他又詢問當局有否制訂指引，確保房屋署人員執行寬敞戶政策時行事一致，以及當局會否為此

成立一個特別專責小組。房屋署副署長(屋邨管理)確認，當局已就處理寬敞戶個案的修訂措施制訂內部指引，有關指引已發給房屋署人員參閱。當局會靈活處理有家庭成員接近60歲的寬敞戶的個案。他補充，在過去兩年已解決的1 800宗最嚴重寬敞戶個案中，大部分住戶在第二次獲編配單位時，接受了重新編配單位的安排。當局在推行有關政策時沒有遇到太大困難。

V. 2010/11 – 2014/15公營房屋建設計劃

(立法會CB(1)891/10-11(05)——政府當局就
號文件
2010/11 – 2014/15
公營房屋建設
計劃提供的文
件

立法會CB(1)891/10-11(06)——立法會秘書處
號文件
擬備有關公營
房屋建設計劃
的文件(最新
背景資料簡
介))

15. 運輸及房屋局局長透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介房委會在2010-2011年度至2014-2015年度這段期間的公營房屋建設計劃。房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)976/10-11(02)號文件，並已於2011年1月4日送交委員參閱。)

公營房屋建設計劃

16. 儘管行政長官及財政司司長保證會供應更多土地興建公屋，但當局計劃在2010-2011年度及2011-2012年度興建的公屋單位數目分別只有13 800個及11 200個，遠低於平均每年興建約15 000個單位的目標，主席對此感到失望。雖然預期在2012-2013年度、2013-2014年度及2014-2015年度會

有更多單位供應，但由於興建公屋需要一段長時間籌備，故在此方面會面對一些變動及不明朗因素。此外，出現延誤的情況並非罕見，這可能會對單位能否適時交付造成影響。鑒於低收入家庭難以在私人物業市場找到負擔得來的租住房屋，加上私人物業與公屋的租金有很大差距，因此有必要加快興建公屋單位。他詢問當局在未來數年可否興建更多公屋單位。運輸及房屋局局長表示，每年約15 000個單位這個建屋量，只是2010-2011年度至2014-2015年度這5年期間的公屋單位預測總建屋量(即75 000個單位)的平均數。雖然在2010-2011年度及2011-2012年度將會興建的單位數目低於平均數，但在2012-2013年度、2013-2014年度及2014-2015年度將會興建的單位數目分別會上升至大約16 700個、14 500個及18 400個。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局可以確定未來數年的公屋建屋量，因為建築及打樁工程的合約已經批出。

17. 馮檢基議員察悉，在2010-2011年度至2014-2015年度公營房屋建設計劃下，超過60%的公屋單位位於市區，而在擴展市區的公屋單位大部分位於葵涌和沙田。他詢問，新界的公屋單位供應有限，只有約10%，是否政府當局因為需要提供相關的配套基礎設施(例如運輸網絡、道路、醫院及學校)而不願發展新土地所致。鑒於香港的未發展土地比率甚高，他促請政府當局物色新土地，以配合人口不斷增長所引致的需求。無論是公營界別抑或私營界別，均應提供更多住宅單位，以滿足市民的需要。運輸及房屋局局長表示，發展事務委員會與房屋事務委員會最近在2010年12月10日的聯席會議上，曾討論房屋土地供應的事宜。不單在新界區，在市區發展新土地(例如進行安達臣道發展計劃及啟德發展計劃)亦涉及漫長的過程，包括改變土地用途、收回土地、進行清拆、平整地盤、興建基礎設施和配套設施，以及諮詢地區人士和團體。由財政司司長主持的房屋用地供應督導小組會為房委會物色充足及適合的用地，以供每年興建約15 000個公屋單位，藉此把公屋的平均輪候時間維持在3年左右。與此同時，政府當局會在未來10年致力提供足夠土地，以供平均每年興建約2萬個私人住宅單

位。房屋署副署長(發展及建築)回應馮議員就北區公屋單位供應提出的進一步問題時，向委員保證房委會會善用上水的用地，並於2014-2015年度在該用地興建公屋單位。

18. 陳鑑林議員希望當局在發展新土地方面作出較長遠及透明度較高的規劃。儘管同意應提供更多土地發展公屋，但他強調有必要改善興建公屋的地區的道路及運輸網絡，以避免交通擠塞。九龍東是一個典型的例子，因為在未來5年興建的公屋單位中，約有50%是位於該區。除了在未来5年提供75 000個公屋單位外，政府當局亦應重整現時的房屋政策，以應付市民的房屋需求。運輸及房屋局局長表示，在緊接2014-2015年度之後的5年，當局會在新界區提供更多公屋單位。政府當局會致力發展公屋，以及興建相關的基礎設施(例如運輸網絡)，以配合居民陸續遷入公屋。在房屋政策方面，運輸及房屋局局長向委員保證，政府當局已承諾協助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。

19. 鑒於有必要提供更多土地發展公屋，藉以把公屋的平均輪候時間維持在3年左右，梁劉柔芬議員詢問，政府當局有否考慮爭取市民支持在維多利亞港以外的地方(例如大嶼山)填海。這有助解決各區人士反對在其鄰近地方興建公屋的問題。當局亦應考慮在市區的周邊地區發展公屋。運輸及房屋局局長表示，考慮到各區市民的需要，政府當局會致力在土地用途規劃方面求取平衡，以便在市區及擴展市區發展公屋和配套基礎設施。房屋用地供應督導小組的其中一項工作是探討長遠用地的發展，包括已計劃進行填海工程的東涌。土木工程拓展署會就在東涌進一步填海的可行性進行研究，並會探討填海工程與機場發展是否兼容。

20. 梁國雄議員詢問當局有否為興建公屋建立土地儲備；如有，當局應提供該等土地儲備的資料予公眾參考，以及諮詢公眾。他認為就申請公屋釐定嚴格的入息及資產限額，是控制公屋需求的方法。為評估公屋的實際需求，當局應就居住在私人租住房屋的低收入家庭的租金與入息比例進行調查。運輸及房屋局局長表示，在為期5年並逐年延

展的公營房屋建設計劃下，當局每年會按照最新的供求情況，適當地調整公屋建屋量。雖然2010-2011年度至2014-2015年度公營房屋建設計劃下的項目大致上已經確定，但2014-2015年度以後的項目大多處於初期規劃及設計階段，而且面對多項不明朗因素，例如土地用途改變。當局會就發展公屋諮詢受影響的市民。

公屋輪候時間

政府當局

21. 馮檢基議員察悉，過往輪候冊上的合資格申請人會在9個月內獲3次編配房屋單位。近年的情況不再如此，因為每次編配房屋單位相隔的時間已延長到8至12個月。結果，部分申請人在輪候期間因其證明文件的有效期屆滿而須再次接受收入及資產審查。為方便有更深入的瞭解，委員要求政府當局提供過去5年所處理的公屋申請數目，並在一個列表中列出3次編配房屋單位予合資格公屋申請人的時間、每次提供的公屋單位獲接受的比率，以及過去5年獲編配公屋單位的住戶數目。運輸及房屋局局長表示，每年興建15 000個公屋單位連同收回現有公屋單位，可讓房委會把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。她補充，由於過去5年輪候冊申請人的數目有加有減，因此難以就在這段期間所處理的公屋申請數目，作出有意義的比較。

22. 主席指出，若把每次獲編配房屋單位相隔的時間計算在內，公屋的平均輪候時間會超過3年。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，為時約3年的平均輪候時間是指由遞交申請至第一次獲編配房屋單位的一段時間。視乎申請人所選擇的單位及單位的供應情況，現時的平均輪候時間約為兩年。合資格申請人如沒有特別屬意某類單位，並且願意接受現有單位，他們很快便會獲編配公屋單位。現時約有1 000個公屋單位可供即時編配之用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應方剛議員就市區空置公屋單位數目提出的進一步問題時表示，市區公屋單位的空置率約為1.2%。主席認為房委會有必要告知合資格申請人，為時約3年的平均輪候時間是由遞交申請的時間計至首次獲編配房

政府當局

屋單位的時間。他關注到房委會在首次編配單位時，傾向提供偏遠地區或不受歡迎地區的公屋單位，以圖把平均輪候時間維持在3年左右。為方便有更深入的了解，委員要求政府當局提供關於合資格公屋申請人在輪候冊上登記至獲編配單位的平均時間的資料。

23. 方剛議員察悉，非長者一人申請者的輪候時間較其他人長得多，他詢問一人單位的申請數目為何。運輸及房屋局局長表示，非長者一人申請者的數目一直增加，佔申請總數的10%。部分該等申請人的年齡低於30歲，目前與父母居住在公屋單位，並希望有本身的公屋單位。當局是根據非長者一人申請者在配額及計分制下所得的分數和配額，向他們編配單位，當中會考慮申請人的年齡及輪候時間。申請人所得的分數越高，便會較優先獲編配公屋單位。屬於恩恤性質的個案可透過體恤安置計劃及其他優先配屋計劃加快處理。房委會將密切監察在非長者一人申請者提出申請方面的最新趨勢。

24. 方剛議員雖然支持興建更多公屋單位以配合無法負擔私人租住房屋的低收入家庭的需要，但他表示自由黨的議員認為有必要確保應只向真正有需要的人士提供公屋單位，以便可合理地運用獲巨額資助的房屋資源。財政狀況已大幅改善的公屋租戶(即富戶)不應獲准繼續住在資助房屋。他詢問富戶所歸還的公屋單位數目為何。運輸及房屋局局長表示，根據公屋住戶資助政策，租戶如在公屋單位住滿10年或以上，便須每兩年申報入息一次。根據維護公屋資源的合理分配政策，在公屋住戶資助政策下繳交雙倍淨額租金另加差餉的租戶如欲繼續在公屋居住，便須每兩年在下輪申報中申報資產。為免有關制度被人濫用及確保合理地運用有限的公共房屋資源，當局已加強審查公屋住戶所申報的收入及資產。

25. 鑒於部分公屋租戶累積了大量財富但仍可在公屋居住，梁劉柔芬議員對於當局加強審查公屋租戶所申報的收入及資產表示支持。運輸及房屋局局長表示，由於公屋旨在為無法負擔私人租住房屋

的低收入家庭提供一個安全網，當局必須進行更多工作，以確保合理地分配有限的房屋資源。加強審查工作包括審查報稅表、銀行結單及工作情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，除每年平均審查5 000宗個案外，房委會會在2010年11月至2011年4月期間，就另外5 000宗公屋租戶申報個案進行嚴格的審查。房委會已成立一個專責小組，負責審查租戶所提交的全部收入及資產證明文件。根據《房屋條例》(第283章)，拒絕提交資料的人士可被檢控。當局已就多宗違規個案提出檢控，部分涉案人士被裁定有罪。

居者有其屋計劃

26. 主席詢問活化居者有其屋計劃第二市場的進展。運輸及房屋局局長表示，綠表申請人會獲豁免補付地價，並可從香港按揭證券有限公司提供的按揭安排受惠。

VI. 其他事項

27. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年2月28日