

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2397/10-11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3月7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)
涂謹申議員
梁耀忠議員
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
梁家傑議員, SC

缺席委員：何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
梁國雄議員

出席公職人員：議程第IV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

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)
黎日正先生

議程第V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(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總結構工程師
(發展及建築及獨立審查組)
麥耀榮先生

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)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1432/10-11 號文件 —— 2011年1月3日
會議的紀要)

2011年1月3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)1447/10-11(01)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)1447/10-11(02)—— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2011年4月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 為公屋租戶代繳租金；及

(b) 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會。

4. 主席建議在2011-2012年度財政預算案公布後，於2011年4月舉行一次特別會議，討論房屋需求事宜，特別是恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及置安心資助房屋計劃的進展。梁耀忠議員表示亦應藉此機會討論公共租住房屋(下稱"公屋")的建設計劃。李國麟議員認為，較適合的做法是檢視現行房屋政策的概況。梁家傑議員贊同他的意見。由於房屋供應取決於土地供應，劉秀成議員表示事務委員會或需與發展事務委員會舉行聯席會議。涂謹申議員表示，聯席會議應在撥款條例草案於2011年4月13日的立法會會議上進行三讀前舉行，以便政府當局就委員對財政預算案中與房屋有關的事宜的意見作出回應。經討論後，委員決定於2011年4月8日(星期五)下午3時(或緊接內務委員會會議之後，以較遲者為準)舉行特別會議，就現行房屋政策的概況進行討論。

IV. 2011/12年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)1447/10-11(03)—— 政府當局就
號文件 2011/12年度公

立法會CB(1)1447/10-11(04)——
號文件

屋輪候冊入息
和資產限額檢
討提供的文件
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(最新背景
資料簡介)

5. 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2011-2012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)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)1527/10-11(01)號文件，並已於2011年3月8日送交委員參閱。)

入息和資產限額檢討

6. 王國興議員對於2011-2012年度的輪候冊入息和資產限額分別平均大幅調高15.6%和3.3%表示歡迎，因為這會令更多低收入家庭符合資格申請公屋。在此時建議調高有關限額亦是一個適當時機，可配合當局於2011年5月1日實施法定最低工資。然而，他關注到，合資格家庭的數目增加，無可避免會令輪候冊申請人的輪候時間延長。當局應考慮增加公屋單位的供應，以期將輪候公屋的平均時間維持在3年左右。運輸及房屋局局長表示，當調整輪候冊入息和資產限額的建議落實後，約有131 100個私人樓宇非業主住戶會符合資格申請公屋，這表示合資格的家庭會增加約25 000個。雖然輪候冊一般申請人的平均輪候時間仍可維持在3年左右，但當局仍會繼續致力物色更多合適的土地興建公屋。

7. 鑒於調整輪候冊入息和資產限額的建議令合資格申請公屋的家庭數目增加，梁耀忠議員詢問在公屋建設量沒有相應增加的情況下，政府當局為

何有信心公屋的平均輪候時間仍可維持在3年。為方便對此方面有更深入的瞭解，他要求當局提供更多資料，述明申請者輪候第一次、第二次及第三次單位編配平均所需的時間。梁家傑議員雖然支持調高輪候冊入息和資產限額的建議，但他表示公民黨的議員同樣關注到有關建議會導致合資格家庭的數目增加，因而令平均輪候時間延長的問題。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，現在難以判斷新增的25 000個合資格家庭是否一律會申請公屋。根據現有資料，平均輪候時間仍可維持在3年左右。當局會密切監察調高輪候冊入息和資產限額的建議對平均輪候時間有何影響，並會繼續努力提供更多土地興建公屋。至於一人申請者方面，運輸及房屋局局長表示，輪候冊上的長者一人申請者會優先獲編配公屋單位。與此同時，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。申請者在配額及計分制下所得的分數越高，便會較快獲編配公屋單位。值得注意的是，在公屋非長者一人申請者中，年齡在30歲以下者佔44%，當中25%現時在公屋單位居住、40%曾接受大專或以上程度的教育(當這批申請人輪候到達獲編配單位的階段時，他們的入息可能已超過限額)、34%為學生及90%與家人同住。他們申請公屋的主要原因是希望獨立生活。為確保能夠公平和合理地分配有限的公共房屋資源，當局需要繼續實施現行的配額及計分制安排。

9. 然而，梁耀忠議員認為，現時輪候冊上約有55 000名單身人士申請者，但可供編配的一人單位只有2 000個。非長者單身人士只要符合有關的資格準則，應可申請一人公屋單位。除非當局其後發現他們不符合資格，否則當他們輪候到達編配階段時，應會獲編配公屋單位。無論如何，提供2 000個一人單位遠遠未能應付輪候冊上約55 000名單身人士申請者的需求。主席同樣關注一人單位的輪候時間冗長的問題。他指出，許多已屆中年而且有住屋需要的非長者單身人士申請者，已在輪候冊上輪候了一段很長的時間。李國麟議員雖然歡迎調高輪候冊入息和資產限額的建議，但他認為政府當局有

需要按季提供平均輪候時間的統計數字，以便監察合資格家庭的數目增加對輪候冊一般申請人的平均輪候時間造成的影響。他亦問及調高有關限額的建議對現時的輪候冊申請人有何影響，以及當局在評定入息剛超過限額的家庭是否符合資格時，在某程度上可否靈活行事。

政府當局

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，調高輪候冊入息和資產限額的建議將於2011年4月1日(即在2011年5月1日法定最低工資實施前)生效，為入息可能會因實施法定最低工資而增加的家庭，發揮緩衝作用。雖然當局會定期監察輪候冊一般申請人的平均輪候時間，但值得注意的是，並非所有輪候冊申請人均符合獲編配公屋的資格，而每年亦約有6 000名申請人因為不同理由而不再輪候公屋單位。當局會根據輪候冊上的申請的相對優先次序編配公屋單位，而有迫切住屋需要的人士可申請體恤安置。主席要求政府當局提供運輸及房屋局局長在會議上提及的非長者一人申請者的統計數字，以及梁耀忠議員所要求的統計數字。

11. 劉秀成議員支持當局需要興建更多公屋單位。為維護房屋資源的合理分配，公屋只應編配予有真正住屋需要的人士。因此，他質疑為何許多富裕的租戶仍可長期繼續在公屋居住。運輸及房屋局局長表示，在當局建議調高入息和資產限額後，香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下的資助房屋小組委員會須仔細研究在公屋富戶政策下，富裕租戶的入息限額相應調高所帶來的影響。她又指出，部分住戶因成年子女開始工作而導致入息超出限額，但當子女在其後遷出，這些住戶便不會再被視為富戶。

12. 陳克勤議員雖然歡迎調高輪候冊入息和資產限額的建議，但他表示有關增幅不能與私人市場租金的升幅相比。鑒於有意見反對興建公屋，加上旨在協助現有公屋租戶置業的居屋計劃中止後，公屋單位的流轉速度亦慢，他關注到當局可否提供土地興建公屋，以滿足日益增加的需求。運輸及房屋局局長表示，根據以5年為期並逐年推展的公營房

屋建設計劃，當局已預留土地，在未來5年每年平均興建15 000個公屋單位。在諮詢發展局局長後，當局會在新發展區提供土地興建公屋。當局亦會考慮研究以填海方式提供更多土地的可行性。此外，當局會採取一系列短期、中期及長期措施，物色適合的土地興建公屋。運輸及房屋局局長回應李國麟議員就重建舊公共屋邨的計劃的提問時表示，當局會因應屋邨的結構狀況，逐一處理每宗個案。至於公屋單位的流轉速度，運輸及房屋局局長表示，即使在居屋計劃中止後，仍有公屋單位被收回。過往的經驗亦顯示，推行居屋計劃不能有效遏抑物業價格不斷上升。舉例而言，即使當局在1996-1997年度興建了46 000個居屋單位，同一時期的物業價格依然攀升。再者，現有公屋租戶仍可以綠表身份在居屋第二市場購買居屋單位，無須補付地價。此舉可為租戶提供他們負擔得來的置業選擇。為增加中小型住宅單位的供應，政府當局會在前元朗邨用地的賣地條款中指明單位的最低數目及面積限制，以供興建私人住宅。政府當局會因應所汲取的經驗，探討可否把這項安排應用於其他用地。運輸及房屋局局長重申，增加房屋土地供應是解決住屋需求的最佳方法。

13. 李永達議員察悉，在落實調整輪候冊入息和資產限額的建議後，約有131 100個非業主住戶將符合申請公屋的資格，佔私人市場上所有非業主住戶約32%。這表示私人市場上仍有26萬個非業主住戶不符合申請公屋的資格。由於上述住戶大部分為家庭入息介乎2萬至4萬元的中產家庭，他們難以在物業市場越來越熾熱之時，找到負擔得來的私人樓宇租住。許多家庭須花費家庭入息的30%至40%繳付租金，否則便須遷往市郊地區。在沒有居屋計劃的情況下，這些夾心階層家庭已再無法達成置業夢想。他認為，當局應向這些不符合資格申請公屋的夾心階層家庭，以及已在輪候冊上登記但正在輪候單位編配的家庭，提供某些形式的租金資助，因為後一類家庭有不少現正居於床位寓所及板間房。劉秀成議員贊同他的意見。運輸及房屋局局長表示，當局一直協助床位寓所及板間房的住客申請公屋。另外，"置安心資助房屋計劃"會為夾心階層人

士提供他們負擔得來的置業選擇。當局會繼續致力令物業市場穩健發展。

計算方法

14. 王國興議員察悉，用以評估輪候冊入息限額的"非住屋開支"部分參照每年進行的最新住戶開支統計調查釐定，並詢問當局可否每年檢討輪候冊入息限額，以配合就法定最低工資進行的檢討。運輸及房屋局局長表示，房委會資助房屋小組委員會的一貫做法是按照"住戶開支"，每年檢討輪候冊入息和資產限額。"住戶開支"包含住屋開支及非住屋開支，另加住戶開支的5%作為"備用金"。非住屋開支參照最新的住戶開支統計調查釐定。該項統計調查每5年進行一次，符合國際慣例，因為住戶開支模式一般會隨着入息水平及人口的社會經濟特徵的變更而逐漸改變。在實施法定最低工資後因為入息增加所導致的開支水平的變動，會透過現行以開支為基礎而用以釐定輪候冊入息限額的方法中反映出來。由於現行檢討是根據2004-2005年度住戶開支統計調查的結果進行，因此當局無法掌握將會在2011年5月生效的法定最低工資所造成的影響。為此，當局已顧及經濟環境可能出現的變化(包括物價波動及實施法定最低工資)所帶來的不明朗因素，在現行檢討中設定較高的備用金水平。與此同時，當局亦會致力密切監察在法定最低工資實施後，開支模式會有甚麼變化。

議案

15. 王國興議員關注到，當局按照公營房屋建設計劃在未來5年興建約75 000個公屋單位，可能令其無法實現把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年的承諾。他極力促請政府當局考慮把未來5年的公屋建設量，由75 000個單位增至10萬個單位(或由每年15 000個單位增至2萬個單位)，以配合在落實調整輪候冊入息和資產限額的建議後，將會有另外25 000個家庭符合資格申請公屋的情況。運輸及房屋局局長表示，政府當局會密切監察調整入息和資產限額的建議對平均輪候時間的影響，並會

在適當時採取措施。然而，由於進行土地規劃及興建房屋需時，要在未來數年增加公屋建設量有實際困難。

16. 王國興議員提出下列議案，該議案獲劉秀成議員附議——

"房屋事務委員會促請政府研究增加興建公屋量，以配合申請者的增加，達至真正實現輪候三年便可編配單位的目標。"

主席同意議案與所討論的課題有直接關係，並將議案付諸表決。出席的所有委員贊成議案。主席宣布議案獲得通過。

V. 香港房屋委員會工程項目實施的建築物料產品認證

(立法會CB(1)1447/10-11(05)——政府當局就香港房屋委員會工程項目實施的建築物料產品認證提供的文件)

17. 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，向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")自2010年起在其建築合約中逐步實施產品認證的情況。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)1527/10-11(02)號文件，並已於2011年3月8日送交委員參閱。)

18. 王國興議員雖然支持房委會在其建築合約中實施產品認證，但他詢問公屋單位的木門是否包括在內，因為他知悉許多木門已被蟲蛀。他強調，當局須確保公屋單位木門的質素及耐火能力。由於目前使用的鐵閘許多已損壞，產品認證計劃的適用範圍亦應擴大至涵蓋鐵閘。房屋署副署長(發展及建

築)表示，當局已就公屋單位使用的木門進行耐火測試，並在過去10年花了不少工夫，使公屋單位木門免受蛀木蟲等昆蟲破壞，而有關問題自此已獲解決。至於鐵閘的損壞情況，房屋署副署長(發展及建築)表示，鐵閘的設計已改良不少，可以確保安全。

19. 由於大部分生產工序並非在本港進行，劉秀成議員詢問檢測物料和產品實際會涉及甚麼程序。房屋署副署長(發展及建築)解釋，檢測建築物及產品的工作通常在工廠進行。認證機構繼而會進行認證審核，並在工廠挑選產品樣本送交香港實驗所認可計劃認可的實驗室進行測試。在通過認證審核和樣本測試後，認證機構會發出產品證明書。為方便識別和追蹤物料／產品，會採用無線射頻識別技術。劉議員再問及香港認可處認可的認證機構的數目為何。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，本港有超過10間認證機構，每間機構專門負責某類建築物料的認證審核和樣本測試工作。

20. 主席強調必須保證手工的質素，因為如果手工馬虎，即使有上佳的物料也會浪費。房屋署副署長(發展及建築)表示，實施產品認證便是要令產品質素更有保障。房委會的品質監察過程不只包括檢測物料質素，亦包括檢核製成品和手工質素。當局亦會致力確保建築工人的表現良好。

VI. 其他事項

21. 議事完畢，會議於下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月8日