

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1752/11-12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：2012年2月6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：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
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
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
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃成智議員
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP

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(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

署任房屋署助理署長(工務)(二)
嚴小玲女士

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(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)3
廖敬良先生

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)910/11-12號 —— 2011年12月5
文件 日會議的紀要)

2011年12月5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發出了下列資料文件 ——

立法會CB(1)780/11-12(01) —— 政府當局有關
號文件 2011年12月份
土地註冊處統
計數字的文件
(新聞稿)；

立法會 CB(1)816/11-12 —— 當值議員於
號文件 2011年10月10
日與香港社區
組織協會、基
督教無家者協
會及聖雅各福
群會舉行會議
後把有關為露
宿者提供支援
服務的事宜轉
交處理的文件
(只備中文
本)；及

立法會 CB(1)889/11-12 —— 公共申訴辦事
號文件 處轉交處理並
夾附香港社區
組織協會基層
市民房屋關注
組於2012年1
月2日就向受
清拆工廠大廈
分間單位影響
的居民提供房
屋資助的事宜
提交的另一份
意見書的文件
(只備中文本)。

III. 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)948/11-12(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表
立法會CB(1)948/11-12(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 主席表示，政府當局建議在編定於2012年3月2日(星期五)上午10時45分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

- (a) 於房屋委員會現有公共屋邨加裝升降機及自動梯的進度報告；及
- (b) 公屋輪候冊入息和資產限額檢討。

鑒於在2012年2月2日財政司司長就2012-2013年度財政預算案作出的簡報中，曾有關注意見提出，當局有需要向未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的人士提供租金津貼，主席建議及委員同意將有關課題納入2012年3月2日會議的議程，以取代(a)項。為方便進行討論，涂謹申議員要求秘書處提供一些背景資料，述明過往在哪些情況下，當局曾向有需要人士提供租金津貼。

IV. 啟德第一甲區及第一乙區公共房屋發展

- (立法會CB(1)948/11-12(03) —— 政府當局就啟
號文件 德第一甲區及
第一乙區公共
房屋發展提供
的文件)

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)首先感謝委員在2012年1月30日實地視察啟德第一甲區的公共租住房屋(下稱"公屋")發展項目。房屋署副署長(發展及建築)其後借助電腦投影片介紹啟德第一甲區及第一乙區公屋發展項目，並特別提及以"綠茵家居"為設計主題所包括的4項主要特色，即分別為順應自然的建築設計、綠化及健康的環境、環保設施，以及低碳建造技術。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1016/11-12(01)號文件，並已於2012年2月7日送交委員參閱。)

順應自然的建築設計

5. 馮檢基議員歡迎當局主要採用行人區街鋪而非購物商場的設計提供零售設施，為街道注入生命力。為確保這些零售設施可滿足居民的需要，並切合他們的生活水平，他希望當局將租金定於合理的水平，否則對於中小型企業而言，在財政上根本不可行，情況就像領匯管理有限公司所管理的零售設施一樣。劉秀成議員認為，小型企業應獲給予機會在街鋪經營，避免出現由大型連鎖店壟斷的局面。房屋署房屋署副署長(發展及建築)表示，現行政策是以街鋪形式在新建的公共屋邨提供零售設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，該兩個新公共屋邨的零售設施將由房屋署管理，房屋署並無計劃將有關設施分拆出售。房屋署會徵詢相關區議會及地區人士對將予開設的店鋪種類(包括濕貨街市)的意見。當局會致力提供不同類型的服務，確保有關發展項目於明年入伙時不會出現服務短缺的情況。由於這些零售設施為區內人士而設，自然不會與啟德發展區及本港其他地區的高檔商店競爭。

6. 王國興議員對當局提供街鋪雖表支持，但強調有需要在濕貨街市安裝空調系統。葉國謙議員關注到，濕貨街市的檔位數量有限，恐怕會影響業務可行性。他認為應增加檔位的數量，給予居民更多選擇。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，儘管近年興建的公共屋邨不設濕貨街市，但當局相信該兩個新建屋邨內的濕貨街市所提供的檔位數量，應足以應付啟德發展區的需求，因為若濕貨街市的貨品價格具競爭力，鄰近發展項目的居民亦會被吸引過來。房屋署副署長(發展及建築)補充，就新建公共屋邨內的濕貨街市而言，空調系統是標準設備。該兩個屋邨約提供13 000平方米的零售面積，並已預留足夠空間設置濕貨街市。當局將於稍

後釐定檔位的數量和分布情況。王議員再詢問有關發展項目將會提供的其他社區設施，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，啟德發展區的中央公園將會提供籃球場、足球場、乒乓球場、羽毛球場和其他康樂設施。當局還會提供福利設施，包括綜合青少年服務中心和長者鄰舍中心。居民亦可使用鄰近的九龍灣及牛池灣區內的體育及康樂設施。

7. 劉秀成議員詢問，當局會否提供配套基建設施(包括學校)，配合該兩個屋邨首階段於2013年入伙，以方便居民。黃成智議員及梁家傑議員提出相若意見，並詢問當局提供購物和其他支援設施的計劃。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已建議教育署確保在區內興建足夠的學校，包括在該兩個屋邨附近興建的學校。與此同時，房屋署會因應有關屋邨的預計竣工日期，安排濕貨街市檔位及購物設施的招標工作，確保可趕及在2013年入伙前提供有關設施。房屋署副署長(發展及建築)表示，零售設施主要採用街鋪的設計，多間食肆則設於街道地面以上的位置。她向委員保證，當局會配合入伙時間，適時提供有關零售設施。

綠化及健康的環境

8. 馮檢基議員認為當局應興建單車徑，並組成一個單車徑網絡，連接啟德發展區內所有發展項目，包括該兩個公共屋邨。長遠而言，當局應考慮將單車徑網絡由啟德伸延至九龍城，方便居民轉乘其他交通工具。為此，當局應提供各項支援設施，例如泊車位和租賃設施，作路旁單車租賃之用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會在啟德舊跑道範圍興建單車徑，並計劃將單車徑伸延至北停機坪。整體而言，他表示，由於本港大部分地區的行人路面積有限，實在難以在街道物色地點用作單車租賃站。

環保設施及低碳建造技術

9. 黃成智議員詢問，該兩個屋邨採用環保設施及低碳建造技術所涉及的額外成本，以及額外成本的回本期為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

表示，採用低碳建造計劃，雖然預計會令建造成本增加4%，但此舉有助減少碳足印，做法值得支持。房屋委員會(下稱"房委會")作為負責任的企業公民，在履行職責時須考慮社會利益。此外，採用環保設施可對其他發展商起示範作用，鼓勵他們顧及社會利益。至於收回成本方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，使用可再生能源及高能源效益的設備(包括太陽能光伏板及升降機再生電力裝置)可節省營運成本，回本期則視乎所安裝的不同裝置而定。李國麟議員詢問，當局可否將節省所得的費用於減租上，惠及居民；若不能減租，可否以有關費用資助在舊屋邨採用環保設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，雖然是節省了費用，但與建造成本相比，所節省的費用根本微不足道。再者，興建公共屋邨已獲公帑大幅資助。他補充，當局持續在現有屋邨推行計劃，以更換升降機和自動梯及照明系統。

10. 馮檢基議員同意房委會應向建造業界推動採用環保設施及低碳建造技術，並詢問房委會在這方面的計劃。梁家傑議員贊同其意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局一直與私營界別分享使用低碳建造技術方面的經驗。房屋署副署長(發展及建築)補充，房委會將會邀請建造業界的持份者前往啟德項目的地盤視察，以期推廣環保設施及低碳建造技術，並向持份者派發載有相關資料的數碼光碟，以供參考。

11. 葉國謙議員欣賞當局在該兩個公屋項目採用"綠茵家居"主題，並在設計和施工上採用多項環保設施，但他關注這樣會涉及額外營運和維修成本，可能會導致加租。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已在引入環保設施時，計及有關屋邨的管理和維修的因素。當局雖有需要評估涉及有關裝置使用年期的全部成本，但大部分裝置使用年期所涉及的全部成本不會有重大改變，而事實上，當局可透過有關裝置節省成本。

區域供冷系統

12. 劉秀成議員詢問，住戶可否使用區域供冷系統。房屋署副署長(發展及建築)表示，區域供冷系統的設計是將冷凍水送到非住用設施(例如零售設施)的空調系統，並非旨在供住宅樓宇使用，因為區域供冷系統須由中央空調系統接駁。鑒於中央空調系統的資本開支高昂，區域供冷系統不會應用於該兩個屋邨的住宅樓宇。

電動車輛充電設施

政府當局

13. 馮檢基議員支持在啟德發展區內強制使用電動車輛。為此，當局應提供更多充電設施，以方便駕駛者。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局的政策是提供更多電動車輛充電設施，尤其是在啟德發展區這個規劃綠化區。為有助加深瞭解，房屋署副署長(發展及建築)答允會提供資料，說明在啟德發展區作出的電動車輛充電安排。

可再生能源及高能源效益設備

14. 梁劉柔芬議員認為，當局應考慮從宏觀角度，以綜合方式進行啟德發展區、九龍城及土瓜灣的規劃工作，並保留各區獨有的特色。她歡迎當局採用環保設施及低碳建造技術，特別是將海泥以水泥穩固後用作回填，並繼續致力改善能源效益和減少碳排放量。在可再生能源及高能源效益設備方面，她詢問安裝在住宅樓宇天台的太陽能光伏板所產生的電力，會否與電網接駁。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在啟德發展區兩個公共房屋發展項目採用低碳建造技術，既環保又可節約能源。太陽能光伏板所產生的太陽能，佔公用地方全年耗電量2%至2.5%，遠遠未能達到自給自足的水平。若採用發光二極管照明設備，預計有關的回報比率將會提高。房屋署副署長(發展及建築)確認，太陽能光伏板所產生的太陽能將會與電網接駁。

交通設施

15. 梁家傑議員察悉，啟業邨及麗晶花園的居民關注到，在沙中線落成前，隨着啟德地盤兩個公共屋邨入伙，德福花園附近的交通交匯處可能會出現交通擠塞。他詢問當局有否作出適當安排，加強該區的交通服務，以應付不斷增加的需求。李國麟議員及葉國謙議員亦關注該項目在2013年入伙後，交通設施是否充足的問題。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示會與運輸署及相關區議會保持密切聯繫，確保當局照顧到社區人士的交通需要。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局已進行交通影響評估，以確定有關住宅項目入伙後對附近屋邨造成的影響。運輸署將於2012年年初徵詢相關區議會對巴士路線發展計劃的意見，同時加強啟德發展區的巴士服務，以應付不斷增加的需求。當局亦會致力確保有足夠數量的公共小巴，為該區提供服務。

V. 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)948/11-12(04)——政府當局就屋邨管理扣分制提供的文件

立法會CB(1)948/11-12(05)——立法會秘書處擬備有關屋邨管理扣分制的文件(最新背景資料簡介))

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)簡介當局推行屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的進度。房屋署助理署長(屋邨管理)3借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1016/11-12(02)號文件，並已於2012年2月7日送交委員參閱。)

17. 劉秀成議員察悉，在累計被扣16分或以上的46戶中，房屋署合共發出了34份遷出通知書，並

基於特殊理由批准暫緩就10宗個案發出遷出通知書，同時收回兩個由住戶自願交還的公屋單位。他詢問，已獲發遷出通知書的其餘24戶的遭遇如何。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房屋署自2003年首次推行扣分制以來，約錄得17 990宗扣分個案，或每個屋邨每月錄得一宗扣分個案，這說明了公屋租戶普遍遵守法紀。"在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙"及"亂拋垃圾"繼續是最常犯的不當行為。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，租戶在原有租約因扣分制被終止後的兩年內，將被禁止申請公屋，但若這些租戶在遷出後變成無家可歸，當局會向他們提供中轉房屋。然而，房屋署可行使酌情權，基於特殊理由暫緩發出遷出通知書。舉例而言，房屋署曾暫緩向因違例飼養狗隻而累計被扣16分的住戶發出遷出通知書，因為該住戶已決定放棄飼養狗隻。在已獲發遷出通知書的24戶中，大部分住戶是在單位內積存大量垃圾或廢物。在有關租戶糾正其不當行為後，部分個案已經撤銷。

18. 梁國雄議員表示，身為公屋租戶，他認為扣分制並無必要，因為在現行法律制度下，大部分不當行為均可予判罰。鑒於私人樓宇的住戶不會因觸犯相若罪行而被終止租約，但當局卻會按照扣分制終止租約，這樣顯然構成雙重罰則。此外，要整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責並不公平。他要求政府當局列出，有哪些不當行為無法根據現行法例處理。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，設立扣分制並非為了取代現行法例，而是協助解決屋邨內的問題，而無需將問題提升至法庭層面解決。由於公共屋邨內有眾多租戶聚居在一起，當局有需要加強教育，促使租戶在行為上作出改變，確保所有租戶在和諧的環境生活。在扣分制加入"未經業主書面同意在出租單位內飼養動物"的不當行為，是公共屋邨需要內部管制的典型例子。雖然租戶被扣分的情況甚少發生，但扣分制的確起了阻嚇作用。梁劉柔芬議員同意，業主有權在租約加入特定條件，供租戶遵從。

19. 鑒於公共房屋資源珍貴，劉秀成議員強調，當局須確保只把公屋編配予沒有能力負擔私人樓宇的人士。他不明白，為何一名高薪厚祿的立法會議員，仍獲准留在公屋居住。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，現時已有一套完善的機制，保證公共房屋資源得到合理運用。公屋輪候冊上的申請人須符合資格準則，包括入息及資產限額，才可獲編配公屋。其後，住戶如在公屋住滿10年或以上，便須每兩年申報家庭入息一次。家庭入息超逾訂明限額的住戶，須按適合的情況繳交倍半租金、雙倍淨租金另加差餉或市值租金。繳交雙倍淨租金另加差餉的住戶如欲繼續在公屋居住，便須在下輪申報中申報資產。同一安排適於所有公屋租戶。

高空擲物

20. 葉國謙議員察悉並關注到，涉及高空擲物的扣分個案，已由2009年的80宗增加至2011年的210宗。他詢問當局有何措施，防止這類不當行為。房屋署副署長(屋邨管理)表示，自從2009年發生多宗涉及高空擲物的個案後，房屋署已調配額外的流動數碼監察系統，並且成立專責隊伍，監督屋邨人員加強巡邏和視察。涉及高空擲物的扣分個案增加，很可能是因為當局主動採取措施處理有關問題。在當局不斷致力宣傳反高空擲物的訊息下，從2011年下半年起，有關個案的數目已經減少。值得注意的是，涉及高空擲物的部分個案屬因疏忽導致的無心之失。

把出租單位作非法用途

21. 葉國謙議員從媒體報道察悉，部分公屋單位已成為計劃來港產子的非香港居民內地孕婦的居所。他詢問房屋署有否調查上述指稱，以及會否針對把其單位作有關用途的住戶採取執法行動(包括扣分)。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，非法使用公屋單位供非香港居民居住，會被視作違例分租單位，而不是扣分制下的不當行為，並會按打擊濫用公屋的措施處理。入住公共屋邨須受非常嚴格的管制，當局會致力針對濫用公屋個案加強執法，並會就濫用公屋個案發出遷出通知書，終止租

約。房屋署至今並無發現這類違例分租單位的情況。

22. 梁劉柔芬議員關注到，違規者可能會聲稱並非香港居民的內地孕婦是其親戚，藉以繞過這方面的限制。她詢問房屋署可如何處理這類個案。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，若公屋住戶的親戚／朋友想與他們短暫同住，有關住戶可向房屋署提出申請，房屋署會按程序處理他們的申請。然而，在任何情況下也不得違例分租單位。

未經業主書面同意在出租單位內飼養動物

23. 王國興議員詢問，房屋署有否加強宣傳，奉勸居民不可在公屋違例養狗。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，一般而言，當局不鼓勵在公共屋邨飼養動物，養狗尤其是一個問題。當局已告知租戶在扣分制下違例養狗的罰則，屋邨範圍內已張貼告示，提醒租戶不可違例養狗。屋邨人員會檢查狗隻的晶片，確保狗隻已妥善登記。王議員又詢問，租戶是否獲准飼養狗隻以外的寵物。房屋署助理署長(屋邨管理)³表示，居民可在公共屋邨飼養貓、龜及其他在籠內飼養的小動物。為有助加深瞭解，房屋署副署長(屋邨管理)答允會提供清晰指引，述明可在公屋飼養的動物種類。

24. 梁劉柔芬議員察悉，根據"可暫准原則"，租戶如在2003年8月前已在公屋飼養小型狗隻，獲房屋署批准後，可繼續飼養狗隻。然而，曾有投訴指飼養狗隻會影響環境衛生。由於狗隻的平均壽命介乎16年至18年，她詢問當局就所述狗隻逐步廢除"可暫准原則"的時間表。與此同時，房屋署應透過嚴厲規管狗隻續領牌照，密切監察根據"可暫准原則"獲准飼養的尚存狗隻的數目。房屋署副署長(屋邨管理)表示，自2003年實施"可暫准原則"以來，獲當局批准飼養的狗隻約有13 300隻，當中包括視障租戶所飼養的服務犬，以及在特殊情況下亟需以狗為伴作精神支柱的租戶所飼養的狗隻。隨着這些狗隻日漸老邁，根據"可暫准原則"獲准飼養的狗隻數目已減少至7 300隻。當局嚴厲規管租戶續領狗隻牌照，確保獲准飼養的狗隻正是根據"可暫准原則"登

記的同一狗隻，而不是任何其他狗隻。此外，當局已實施一系列優化措施，處理違例養狗問題，包括加強巡邏和執法，以及加強宣傳。

造成噪音滋擾

25. 梁耀忠議員表示，在扣分制下難以證明噪音滋擾的投訴是否屬實，因為噪音滋擾的標準因人而異。他詢問，當局可否採用類似環境保護署所採用的較客觀準則來處理噪音滋擾問題。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)贊同處理噪音投訴存在困難，而日間和夜間所產生的噪音亦有分別。當局在接獲投訴後，會有兩名管理人員探訪投訴人，評估有關問題的性質。房屋署副署長(屋邨管理)補充，究竟噪音會否構成滋擾，全屬主觀問題。屋邨人員會嘗試透過調解方式，解決噪音投訴。在過去一年，當局已發出120份書面警告，其中70宗個案被當局根據扣分制扣分。

在公眾地方晾曬衣物

26. 葉國謙議員詢問，當局有否在每個屋邨物色合適地點，讓租戶在轉季時晾曬衣物和被鋪，以免觸犯在公眾地方晾曬衣物這項不當行為。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局已每年兩次作出有關安排，把每個屋邨部分公眾地方劃出，供轉季時晾曬衣物和被鋪，而晾曬的時間會在諮詢屋邨管理諮詢委員會後釐定。

VI. 其他事項

27. 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
2012年5月3日