

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)954/12-13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：2013年2月8日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

缺席委員：張超雄議員

出職公職人員：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

房屋署總屋宇裝備工程師(2)
伍達群先生

議程第V項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, 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(2)
陳夏揚先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

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)485/12-13 號 —— 2012年11月2日
文件 與財經事務委員會舉行聯席會議的紀要)

立法會 CB(1)515/12-13 號 —— 2012年12月3日
文件 會議的紀要)

2012年11月2日與財經事務委員會舉行聯席會議的紀要及2012年12月3日例會的紀要獲確認通過。

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文件——

(立法會CB(1)390/12-13(01)—— 政府當局提供的"2012年12月份土地註冊處統計數字"(新聞稿)

立法會CB(1)529/12-13(01)—— 政府當局提供的"2013年1月份土地註冊處統計數字"(新聞稿))

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)516/12-13(01)—— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)516/12-13(02)—— 待議事項一覽表

立法會CB(1)535/12-13(01)—— 郭家麒議員在2013年2月5日就要求召開特別會議討論香港房屋協會在筲箕灣發展的項目定價高昂的問題的來函(只備中文本))

3. 委員同意在編定於2013年3月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論政府當局建議的下列事項——

(a) 2013/14年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討；及

(b) 屋邨管理扣分制。

4. 經討論後，委員亦同意在下次例會的議程加入"與香港房屋協會發展的筲箕灣混合住宅項目有關的事宜"的項目。該事項由郭家麒議員在2013年2月5日發出的函件中提出。主席表示，下次會議的時間將延長半小時，至下午5時結束，以便有足夠時間討論所有議程項目。

IV. 新公共房屋發展項目的節能措施

(立法會CB(1)516/12-13(03)——政府當局就"新公共房屋發展項目的節能措施"提供的文件

立法會CB(1)516/12-13(04)——立法會秘書處就"在公共租住屋邨推行的節能措施"擬備的背景資料簡介)

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")已推行的各項節能措施，以及因應新公共房屋發展項目推行的進一步措施。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：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)543/12-13(01)號文件，並已於2013年2月8日送交委員參閱。)

房委會推行的節能措施

6. 謝偉銓議員對於房委會致力在公共租住房屋屋邨(下稱"公共屋邨")推行節能措施，表示支持和欣賞。此舉令新公共房屋發展項目公用地方的每年耗電量，在過去11年大幅減少42%。他詢問當局有否評估推行節能措施的回本期為何，以及可否將在公共屋邨推行的節能措施擴展至各政府合署和私人發展項目。

7. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，當局會在推行節能措施之前，評估該等措施的成本效益，同時會在開展試驗計劃後才廣泛推行該等措施。舉例而言，雖然使用太陽能光伏發電系統所節省的能源開支不能彌補資本開支，但所節省的能源開支可用來支付保養和維修費用。當技術進一步改良，太陽能光伏發電系統的成本效益將會提高。由於BEAM Plus認證計劃就本港樓宇的環保表現進行評級，而獲得BEAM Plus認證已成為當局就發展項目批出總樓面面積寬免的先決條件之一，因此發展商會設法提升其發展項目的環保表現。

8. 盧偉國議員申報利益，表明他是房委會建築小組委員會及投標小組委員會的委員。他表示，作為本港最大的發展商，房委會須在發展公營房屋時推行節能措施一事上，發揮示範作用。由於房委會於2012年6月獲頒香港首張ISO(即國際標準化組織)50001住宅大廈設計證書，他詢問房委會會否要求轄下供應商及承建商取得有關的ISO認證，並將之列為投標條件。他又詢問，房委會在使用環保和節能產品方面的採購政策為何。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會的註冊承建商須取得的ISO認證，包括品質保證方面的ISO 9000認證，以及環境保護方面的ISO 14001認證。同樣地，取得ISO 50001認證亦會列為投標條件。房委會建築項目所採用的物料和產品的供應商及生產商，亦須符合ISO認證方面的規定，以確保有關物料和產品具質素及能源效益。

9. 胡志偉議員問及當局在提高租戶的節能意識方面的工作有何進展，以及會否在較舊的公共屋

邨採用新節能措施。他支持當局提供誘因，鼓勵個別住戶節約能源。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，如在啟德1A區試用發光二極管凸面照明器的結果證實成功並符合成本效益，當局會在適當時候(通常是進行翻新工程時)在較舊的屋邨安裝這些照明器。待確定發光二極管照明器具的性能和可靠程度後，當局才會在公共屋邨廣泛安裝這些照明器具。與此同時，升降機須每20年左右更換一次，當局會在更換升降機時使用更多現代化的升降機技術。

政府當局

10. 在推廣節能意識方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，為鼓勵現有租戶減少能源消耗量，當局已在馬鞍山86B區欣安邨的地下大堂試行裝設智能電錶和顯示板，讓租戶知悉每個單位的比對耗電量、煤氣用量和用水量。此外，當局會就整個屋邨的總耗電量提出意見。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局會考慮把試行裝設智能電錶和顯示板的計劃擴展至其他較舊的屋邨，例如葵盛西邨。當局已在較舊的屋邨提供其他節能設施，例如具能源效益的燈具、升降機及水泵等。因應胡議員的提問，政府當局會提供資料，說明在較舊的屋邨採用節能裝置和措施的成效。

11. 郭家麒議員表示，雖然他支持在公共屋邨的公用地方採取節能措施，但當局亦有需要在公屋單位使用更環保的設計，包括提供對流窗，令空氣更加流通，減少使用空調所產生的耗電量。

升降機及自動電梯

12. 鍾樹根議員認同有需要設置自動電梯，尤其是在依山而建的公共屋邨，但他關注自動電梯在非繁忙時段和深夜時分仍全面運作所導致的浪費能源問題。他詢問，房委會會否考慮在公共屋邨的自動電梯安裝類似添馬政府總部的自動電梯所使用的感應器，使自動電梯在有人使用時才會啟動運作。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，當局已訂有計劃，在公共屋邨內的合適地點安裝新的升降機及自動電梯。現時在公共屋邨使用的自動電梯，大部分為沒有裝設感應系統的戶外自動電梯。當感

應技術亦可應用於戶外自動電梯時，房委會便會考慮採用可全天候使用的感應系統。他又表示，在晚上行人流量不多的時間，公共屋邨的自動電梯將會關閉。當局會致力善用自動電梯的運作時間，以求在利便居民和節約用電兩者之間取得平衡。

13. 鍾議員認為當局必須致力改善有關情況，並應就在自動電梯安裝感應器訂立時間表。他強調，自動電梯服務不應在晚間暫停，否則居民便須行走長長的樓梯。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局可在設有其他設施(例如升降機)的適當地點，才關掉自動電梯。與此同時，當局會在公共屋邨使用最具能源效益的自動電梯。

14. 郭偉強議員指出，使用較具能源效益的升降機設施，可節省多達50%的耗電量。因此，房委會與其依賴推行升降機更新計劃，更換使用了超過25年的升降機，不如考慮提早把該等升降機更換為較具能源效益的型號的升降機。他詢問，當局逐步淘汰舊升降機以達到節能目標的時間表為何。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局一直持續進行有系統的升降機更新計劃，定期評估所有使用了超過25年的升降機的狀況。郭議員表示，當局只需更換升降機的部分零件，例如馬達及控制板，便可達致節能目標。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，較舊的升降機使用共用升降機槽，須符合防火標準，因此升降機的所有裝置需予更改，方可達致符合能源效益的目標。應郭議員的要求，政府當局會提供更換公共屋邨的升降機的時間表。

政府當局

照明裝置

發光二極管照明裝置

15. 郭家麒議員問及使用發光二極管照明系統等節能裝置對成本的影響。他表示，若證實有關節能裝置具成本效益，房委會應考慮在現有屋邨提供該等裝置。房屋署副署長(發展及建築)表示，使用發光二極管照明裝置的資本成本，是使用普通照明裝置的資本成本的2.5倍。當有更多發光二極管產品供應時，預計發光二極管照明裝置的成本最終會降

低。當局會在啟德1A區試用發光二極管照明裝置。為進一步令市民意識到在公共屋邨節約能源的需要，當局已尋求環保團體協助，推廣節能措施。

太陽能燈具

16. 郭家麒議員問及在新公共房屋發展項目使用太陽能燈柱作教育用途的事宜，以及可否廣泛地使用太陽能燈柱。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，太陽能燈柱是作照明用途，若廣泛使用太陽能燈柱，會對成本造成影響。房屋署副署長(發展及建築)補充，在新公共房屋發展項目使用太陽能燈具的原意是作教育用途。繼在藍田邨天台更廣泛使用其中一種太陽能光伏發電系統的試驗計劃取得成功後，當局亦已在油麗邨試用其他種類的太陽能光伏發電系統。在所有現正處於規劃和設計階段的新公共房屋發展項目採用接駁至電網的太陽能光伏發電系統，可為住宅大廈提供最少1.5%的公用電量。

太陽能光伏發電系統

17. 田北辰議員詢問，在新公共房屋發展項目安裝太陽能光伏發電系統的投資回報為何。房屋署副署長(發展及建築)表示，一個6 800瓦特並接駁至電網的太陽能光伏發電系統可為新公共房屋發展項目的住宅大廈提供1.5%的公用電量，該系統每年的資本成本和維修費用分別為70萬元和6,400元，而所節省的能源費用則為每年7,400元。

18. 田議員察悉，太陽能光伏發電系統的財政回報極低，儘管使用該系統會獲得其他不能量化的益處，例如減少碳排放量及提升形象。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，當局使用太陽能光伏發電系統的時間不長，需要研究將有系統接駁至電網的可行性。使用該系統的代價和益處不能以金錢衡量，因此其財政回報仍未能確定，但使用該系統可減少的耗電量有1.5%，是一個頗為顯著的減幅。房屋署副署長(發展及建築)補充，隨着技術不斷進步，使用太陽能光伏發電系統已變得更具成本效益。至於安裝進度方面，她表示藍田邨已安裝一個

政府當局

接駁至電網的太陽能光伏發電系統，油麗邨亦已安裝另一個同類系統。當局會在啟德的新公共房屋發展項目安裝更多太陽能光伏發電系統。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，委員如有興趣，當局可安排實地視察活動，以便委員觀察公共屋邨的太陽能光伏發電系統如何運作。

綠化

19. 郭偉強議員詢問，房委會可否盡力在新及舊的公共屋邨種植更多樹木，以增加綠化面積，減少碳排放量。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會的目標是在新公共房屋發展項目維持約20%至30%的綠化覆蓋率。綠化工作不僅包括地面綠化，亦包括天台綠化及垂直綠化。考慮到布局和設計的性質，較舊的屋邨的綠化比率將會較高。房屋署設有一個強大的園藝小組，會就綠化事宜向租戶提供意見。部分公共屋邨亦設有社區園圃，推廣屋邨綠化，並讓租戶參與綠化過程。

V. 2012/13－2016/17公營房屋建設計劃

(立法會CB(1)516/12-13(05)——政府當局就號文件

"2012/13－2016/17公營房屋建設計劃"提供的文件

立法會CB(1)516/12-13(06)——立法會秘書處就號文件

就"公營房屋建設計劃"擬備的最新背景資料簡介)

20. 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2012/13－2016/17年度房委會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：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)543/12-13(02)號文件，並已於2013年2月8日送交委員參閱。)

土地供應

21. 石禮謙議員申報利益，表明他是香港鐵路有限公司(下稱"港鐵")的非執行董事。他表示有需要以一套全面的方法在本港提供房屋。他關注到，2013年施政報告沒有提出措施，解決公屋輪候冊上20萬名申請人的住屋需要。同時，私人房屋供不應求，到了2016年才有更多私人房屋單位供應。他詢問，市區重建局(下稱"市建局")用地和西鐵站沿線的港鐵用地為何不可用作興建公營房屋，以及當局在分拆出售零售和停車場設施予領匯後，是否可在屋邨的公共地方發展公營房屋。梁志祥議員亦持類似意見，並詢問可否在元朗站和錦上路站的港鐵用地提供更多土地興建公屋。

22. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局現正考慮利用元朗站和錦上路站的港鐵用地，發展公營房屋。至於私人房屋方面，他表示未來數年約有67 000個私人住宅單位落成，當中大部分可在2015年或之前以樓花形式推出發售。政府當局深明有需要加快興建公營房屋，以解決公屋輪候冊申請人的住屋需要，並會在長遠房屋策略中提出中長期措施，處理有關人士的住屋需要。

23. 胡志偉議員察悉，當局會在2018年起計的5年內每年興建約2萬個公屋單位，以及由2020/21年度開始每年興建5 000個居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位。他詢問當局有否物色足夠土地，以達到上述的建屋目標。他提述在大磡村用地這幅珍貴市區土地上的綜合發展區，並關注到當局並無優先把該幅土地撥作興建公營房屋，因為在有關樓面面積中，只有三分之一的面積(相當於100萬平方呎)會用作發展公營房屋。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會致力物色足夠土地，以達到在2018年起計的5年內興建10萬個公屋單位的目標，並會定期向委員作出匯報。至於將會重建為綜合發展區的大磡村，當局會在諮詢規劃署後，徵詢市民對該幅土地的用途的意見。

24. 馮檢基議員察悉，未來5年在市區提供的公屋單位遠較在新界提供的公屋單位為多，並關注到

政府沒有盡力在新界物色土地興建公營房屋。他支持利用申請售賣土地表(下稱"勾地表")上的土地興建公營房屋。梁耀忠議員亦贊同有需要撥出勾地表上的土地興建公屋和居屋，而興建居屋將有助收回公屋單位。運輸及房屋局局長表示，過往亦有使用勾地表上的土地發展公屋的情況。他補充，當局會靈活行事，提供土地發展房屋，並會撥出合適的用地興建公營房屋。

25. 李卓人議員詢問，當局為何不利用部分政府、機構或社區用地興建公營房屋，反而將有關用地推出發售。他察悉，前北角邨用地亦已推出發售。他表示，若勾地表上的部分土地用作發展公營房屋，可以提供大量公屋單位。他支持供應更多"熟地"，以及利用市建局和港鐵的用地興建公營房屋。他又指出，供應土地興建私營房屋不能解決房屋問題，因為私人發展商熱衷於興建豪宅，而豪宅的價格根本超越一般市民所能負擔的水平。運輸及房屋局局長表示，當局須提供土地以興建公營及私營房屋來滿足社會人士的不同需要，而當局就興建公營房屋所提供的土地事實上較多。他表示，在進行市區重建方面，市建局須擔當其法定角色，而市建局所興建的單位旨在滿足社會人士的住屋需要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，單位供應不足是物業價格高企的原因之一。

26. 郭家麒議員認為房屋問題的癥結在於物色合適的用地興建公屋，並質疑由財政司司長領導的土地供應督導委員會是否已充分履行職責。運輸及房屋局局長表示，當局訂定了公屋建屋目標，便會致力物色合適的用地興建公屋。土地供應督導委員會已主動全面統籌全港所有不同用途土地的發展和供應計劃，並會因應需求變化調整土地供應。

27. 梁國雄議員詢問，當局有何方法物色足夠"熟地"，以達到在2018年起計的5年內興建10萬個公屋單位的目標，特別是屆時政府可能已經換屆。他亦要求當局就上屆和現屆政府在建屋方面採取的措施作一比較。運輸及房屋局局長回應時表示，建屋工作通常會跨越兩屆政府，因為施工過程需時約5至7年完成。當局會繼續致力物色足夠土地，達致建屋目標。

公共租住房屋

28. 主席感謝政府當局致力加快進行公營房屋建設計劃。政府當局在委員多番提出要求下加快興建3 400個公屋單位，他對此雖表歡迎，但他表示政府當局應主動增加公營房屋的建設量，並定期匯報有關進展。他支持當局採取更多措施，增加公營房屋供應。然而，李卓人議員關注到，即使當局致力增加公營房屋建設量，但在2012/13年度至2016/17年度的5年期內，增建的公屋單位只有3 400個。他指出，這樣既不能達到行政長官所承諾的建屋目標，亦無法解決居於分間單位的公屋輪候冊申請人所面對的困境。郭家麒議員表示，由於興建75 000個公屋單位是上屆政府所作的承諾，而新一屆政府則只是提出加快興建3 400個公屋單位，因此新一屆政府在增加公屋建設量方面所做的工作看來乏善可陳。此外，鑒於公屋輪候冊上有多達20萬名申請人，加快興建數目只有3 400個的公屋單位將不會令輪候時間有太大變化。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會繼續進行更多工作，探討有何可行方法，加快公營房屋的建造過程。

29. 麥美娟議員察悉，兩個公屋項目(即安達臣道C1地盤及屯門第54區2號地盤第二期)將會由2017/18年度提前一年於2016/17年度完成。她詢問，政府當局是否有信心可及時提供10萬個公屋單位，以配合行政長官在施政報告所提出於2018年起計的5年內須達到的建屋目標。她從2012/13年度至2016/17年度的公營房屋建設計劃得悉，港島東區只會提供200個公屋單位。她詢問政府當局日後可否在港島其他地區提供更多公屋單位，以及會否考慮重建舊屋邨。運輸及房屋局局長回應時表示，當局訂定了公屋建屋目標，便會致力物色合適的用地興建公屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局已覓得土地，興建2012/13年度至2016/17年度首個5年期的公屋單位。當局會繼續努力覓地，以達致在2018年起計的5年內興建10萬個公屋單位的目標。

30. 梁志祥議員對於為數3 400個公屋單位能夠提早一年落成表示歡迎。他要求當局就在2012/13年

度至2016/17年度的未來5年於九龍城興建公屋單位的事宜作出澄清。他亦關注到，當局必須為新公共屋邨提供配套設施。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會會善用所有可供使用的土地的發展潛力，以便更有效運用珍貴的土地資源，並會在進行發展時爭取區議會和地區人士的支持。至於在九龍城興建公屋單位，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，當局現正同時興建多幢大廈，而完工時間則可能會有變動。討論文件附件所載的數字為完工目標，房委會有信心大部分項目能夠達標完成。

縮短公營房屋項目的完工時間

31. 盧偉國議員關注到，目前在興建公營房屋方面的人力資源短缺，要達到建屋目標本身已有困難，遑論將項目完工時間由7年縮短至5年。再者，由於完工時間在合約訂明，他詢問若合約已經簽訂，完工時間可如何縮短。胡志偉議員對此亦表關注。

32. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局一直就人力資源的供應問題與建造業界保持密切聯繫。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局日前與建築承建商舉行工作坊，尋求有何方法加快建屋過程。就已經簽訂合約的房屋項目而言，雖然完工時間可縮短的幅度有限，但可透過在天台層善用更多預製組件，加快建屋過程。若房屋署能夠在投標程序展開前處理就新房屋項目的公用設施(例如供水系統)提出的申請，可以節省不少時間。他強調，當局在建屋時不會降低對安全和質素的要求，而房委會亦已向承建商傳達這項訊息。

33. 馮檢基議員表示，若可將施工時間由7年縮短至5年，令公營房屋項目得以提早落成，他預計在5年後(即2018/19年度)建成的公屋單位數目會多出不少。他詢問，當局可否將正在進行初期建造工程的用地的地積比率提高。他支持重建舊屋邨，例如位於大坑西的屋邨，以便興建更多公屋單位。

34. 運輸及房屋局局長回應時表示，當局會考慮重建舊屋邨，以盡量發揮該等屋邨的重建潛力。

當局現正就重建位於大坑西的舊屋邨，諮詢香港平民屋宇有限公司。將公營房屋項目的完工時間由7年提早至5年，是為了滿足市民對加快興建公屋單位的期望。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，建築項目能否提前完成，受制於建造業人手和諮詢過程。施工過程需時3年半(地基工程需時一年，上蓋工程則需時兩年半)，這些程序不可能進一步加快。由於諮詢過程及準備工作需時至少一年，因此完工時間最少需要5年。即使有上述限制，房屋署仍會繼續致力提前完成房屋項目。

35. 石禮謙議員提醒政府當局，由於建造業人手短缺，因此房屋項目的完工時間不可能縮短。由於縮短完工時間可能會危及安全，令工程質素受損，除非當局透過輸入建造業工人增加人力資源，否則不應將完工時間縮短。運輸及房屋局局長表示，施工安全是房屋項目中最重要的一環，政府寧可將完工時間推遲，也不會危害生命。

36. 郭家麒議員亦關注房屋署人力資源短缺的問題，因為房屋署過往未能加快興建公屋，到了最近才可縮短房屋項目的完工時間。他要求當局詳細說明哪些用地上的公屋建造工程可加快進行。運輸及房屋局局長解釋，建屋所需的時間受多項因素影響，例如改變土地用途、地區人士的意見，以及是否適時有土地供應等。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，政府當局一直有檢討房屋署的人手情況，並會在房屋署增設約350個職位，以應付增加的工作量，當中包括開設多個首長級職位。當局將於稍後向人事編制小組委員會及財務委員會申請撥款，開設上述職位。如有需要，當局會為達到建屋目標而開設更多職位，並會密切監察人手情況。

37. 梁耀忠議員關注到，若把房屋項目的完工時間由7年縮短至5年，會否有足夠時間徵詢區議會和地區人士對公營房屋發展項目的設計的意見。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局已按照縮短了的時間表興建首批新居屋單位。透過同步進行所有技術研究，有關項目的設計階段已由3年加快至一年完成。當局已就有關房屋項目的規劃和設計，以及提供交通和其他配套設施的事宜，詳細諮詢區

政府當局 議會和地區人士。政府當局回應梁議員時表示會提供資料，說明若房屋項目的完工時間由7年縮短至5年，當局就每個公營房屋項目諮詢區議會和地區人士平均所需的時間，以及平均會進行多少輪諮詢。

柴灣工廠大廈改建項目

38. 主席表示，柴灣居民促請當局在改建的過程中一併保育柴灣工廠大廈。他曾透過立法會公共申訴辦事處協助居民提出上述訴求。他感謝政府當局聽取居民的訴求，並希望有關改建項目可應付公屋輪候冊申請人的住屋需要。運輸及房屋局局長感謝主席支持柴灣工廠大廈改建項目，該項目已在處理保育和住屋需要之間取得平衡。

39. 胡志偉議員察悉並關注到將工業大廈改作發展公營房屋所受到的限制，從柴灣工廠大廈改建後只可提供180個公屋單位便可見一斑。黃毓民議員反對改建柴灣工廠大廈，因為只提供180個公屋單位對解決公屋供應量不足的問題作用不大。此外，柴灣工廠大廈用地的居住環境並不理想。他不認為現屆政府可履行承諾，達到有關建屋目標。

40. 房屋署副署長(發展及建築)解釋，在古物古蹟辦事處的建議下，當局會進行多項技術研究和評估，以活化再用的方式保育柴灣工廠大廈，因為柴灣工廠大廈是本港首幢亦是現時僅存的同類工廠大廈。政府當局會採取措施，減少噪音造成的影響及在環境方面造成的其他滋擾，務求符合最新的標準。運輸及房屋局局長表示，房委會將依據文物影響評估的結果，保留柴灣工廠大廈的建築物色，並會在推展活化再用有關項目的過程中，盡量保存大廈的原有結構、外觀和布局。當局會致力善用有關土地，提供約180個公屋單位。儘管單位數目不多，但依然有助增加房屋供應量。

41. 梁耀忠議員表示，他反對改建柴灣工廠大廈不只是基於改建成本高昂及所建的公屋單位數目有限，亦是因為考慮到舊樓需要定期進行維修保養，期間會造成滋擾。房屋署副署長(發展及建築)

回應時表示，為符合現時各項相關規例所訂的要求，柴灣工廠大廈改建項目會涉及大型改善工程，包括增設升降機和浴室。由公屋大廈改建為青年旅舍的美荷樓，是將歷史建築活化再用的成功例子。

居者有其屋計劃

42. 麥美娟議員支持當局物色更多土地興建居屋單位，而出售居屋單位有助收回公屋單位，並將單位重新編配予公屋輪候冊申請人。她詢問，在2016/17年度起計的4年內落成的17 000個居屋單位，會否包括首批6個位於沙田、荃灣、葵青及元朗的居屋項目的單位。她又詢問，除了前置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")的4幅用地外，有否其他土地可用作興建居屋單位。房屋署副署長(發展及建築)確認，在2016/17年度起計的4年內落成的17 000個居屋單位，包括首批6個居屋項目的單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，除了該4幅置安心計劃用地外，當局已覓得啟德和其他地方的用地，興建17 000個居屋單位。運輸及房屋局局長表示，政府已承諾在2016/17年度起計的4年內興建17 000個居屋單位，並於其後每年平均興建5 000個居屋單位。

43. 胡志偉議員支持提前出售未建成的居屋單位。現時，居屋單位在落成之前24個月推出發售。運輸及房屋局局長表示，由於物業市場波動，若提前出售未建成的居屋單位，必須考慮當中涉及的風險。然而，房委會知悉有關提前出售未建成居屋單位的要求，此事會由長遠房屋策略督導委員會研究。

VI. 其他事項

44. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月7日