

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1390/12-13號文件

(此份會議紀要業經政府當局及
香港房屋協會審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2013年3月4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：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
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
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
張超雄議員
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：梁耀忠議員
林大輝議員, SBS, JP

葉國謙議員, GBS, JP
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
范國威議員

出職公職人員：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

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

議程第VI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VII項

香港房屋協會
行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

香港房屋協會
總監(物業發展及市場事務)
劉竟成先生

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. 逾期參加委員會的申請

(立法會 CB(1)619/12-13(01)—— 范國威議員於
號文件 2013年2月8日
發出的函件(只
備中文本))

委員同意接納范國威議員逾期參加委員會
的申請。

II. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)618/12-13號—— 2013年1月7日
文件 會議的紀要)

2. 2013年1月7日會議的紀要獲確認通過。

III. 自上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉秘書處自上次會議後並無發出任
何資料文件。

IV. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)619/12-13(02)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會 CB(1)619/12-13(03)—— 待議事項一覽
號文件 表)

4. 委員同意在編定於2013年4月15日(星期一)上午8時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 全方位維修計劃的進展；及

(b) 在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告。

關於就上文(b)項進行的討論，胡志偉議員表示政府當局有需要在討論文件中說明如何因應舊屋邨的重建潛力，在進行於現有公共租住房屋(下稱"公屋")屋邨加裝升降機及自動電梯的計劃時作出配合，以免浪費資源，一如重建白田邨的情況。

V. 2013/14年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)619/12-13(04)——政府當局就
號文件 "2013/14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)619/12-13(05)——立法會秘書處
號文件 就"公屋輪候冊
的入息和資產
限額"擬備的最
新背景資料簡
介)

5. 運輸及房屋局局長透過重點講述夾附於政府當局文件的房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄所載各項要點，向委員簡介2013-2014年度公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限額檢討的結果。他表示，2013-2014年度的擬議入息和資產限額會較2012-2013年度的相關限額分別平均增加6.0%及4.2%，而資助房屋小組委員會會在2013年3月14日考慮檢討結果。房屋署助理署長(策略規劃)繼而借助電腦投影片，講述2013-2014年度輪候冊入息和資產限額的檢討結果。

(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)659/12-13(01)號文件，並已於2013年3月4日送交委員參閱。)

6. 鍾樹根議員認為，輪候冊入息和資產限額的檢討機制存在缺點。他指出，隨着法定最低工資進一步上調，低收入人士的薪金將會超出輪候冊入息和資產限額，以致他們不再符合資格申請公屋。他認為，由於生活費和租金不斷上升，港島的分間單位租金每月最少便要4,000元，因此當局低估了非住屋開支和住屋開支。與其依靠一套指標，他支持採取更以人為本的方式，檢討輪候冊入息和資產限額。他又要求當局詳細說明過去兩年就輪候冊入息和資產限額引起的爭議。

7. 運輸及房屋局局長解釋，一直以來，當局按照以開支為計算基礎的檢討機制，檢討輪候冊入息和資產限額，該機制能客觀地評估申請公屋的家庭的負擔能力。根據這個既定機制，輪候冊入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包含住屋開支和非住屋開支，再加上備用金。住屋開支用以衡量租住與公屋單位相若的私人樓宇單位的開支，而非住屋開支則參照政府統計處最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動調整。

8. 運輸及房屋局局長進一步表示，雖然長遠而言收入的變動(包括法定最低工資的實施和變動)會在開支的變動中反映出來，但在住戶開支統計調查的結果更新之前，收入的變動或未能適時被反映在輪候冊入息限額中。透過引入入息因素，即使非住屋開支部分的甲類消費物價指數變動低於收入水平變動，但非住屋開支部分仍可按收入水平變動調整。因此，資助房屋小組委員會在2013年2月7日的會議上通過優化輪候冊入息限額的檢討機制。在優化的機制下，非住屋開支部分會根據甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的變動，或政府統計處每季進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數(作為入息因素)的變動調整，以較高者為準。上述

優化措施旨在顧及收入水平的變動(包括法定最低工資的實施和變動),同時亦可保留以開支為計算基礎並行之有效的檢討機制。

9. 梁志祥議員亦關注到,在法定最低工資實施後,不少住戶將會喪失申請公屋的資格。雖然估計在擬議入息限額獲採納後大約會有125 200個私人樓宇非業主住戶符合資格申請公屋,但同時亦會有大約7 000個住戶因收入超出訂明限額而需要遷出。他問及新的輪候冊入息限額對輪候冊申請人有何影響。運輸及房屋局局長回應時表示,私人樓宇的非業主住戶數目會隨時間改變,當中合資格申請公屋的住戶所佔的比例亦然。收入符合限額的住戶不一定可符合其他資格準則。一般而言,隨着輪候冊入息限額向上調整,合資格的申請人數目亦會增加。當局認為名義工資指數變動是用以衡量公屋目標羣組收入變動,以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。在優化輪候冊入息限額的檢討機制後,非住屋開支部分會根據甲類消費物價指數的變動或名義工資指數的變動調整,以較高者為準。

10. 馮檢基議員表示,由於香港經濟受多項外圍因素影響,特別是港元與美元掛鈎造成通脹壓力,因此輪候冊入息和資產限額的檢討機制並不公平。通脹令私人樓宇租戶深受其害,他們需要承受租金因為物業價格攀升而不斷上漲的壓力。因此,在住屋開支及非住屋開支甚高的情況下,他支持恢復推行租金管制及向上調整輪候冊入息限額。運輸及房屋局局長回應時表示,提供租金津貼可能會令私人物業市場的租金進一步增加,只會令業主而不會令市民大眾受惠。至於住屋開支和非住屋開支,當局是分別根據與公屋單位相若的私人樓宇單位的租金,以及甲類消費物價指數或名義工資指數的變動(以較高者為準)計算出來。

11. 胡志偉議員察悉,雖然在2012-2013年度及2013-2014年度期間,成員數目不同的家庭的住屋開支及非住屋開支變動百分比十分相若,但這些家庭的輪候冊入息限額差幅百分比卻有很大分別:1人家庭(+1.6%)、2人家庭(+2.5%)、3人家庭(+7.3%)及

4人家庭(+6.9%)。他要求當局解釋成員數目不同的家庭的輪候冊入息限額差幅百分比為何有此分別。

12. 房屋署助理署長(策略規劃)請委員參閱政府當局的文件註5，當中指出在2013-2014年度的檢討中，雖然1人家庭和2人家庭的住戶開支總額較2012-2013年度的檢討分別增加7.9%和7.5%，但建議的入息限額分別只增加1.6%和2.5%。這是因為在2011-2012年度的檢討中，資助房屋小組委員會在考慮到經濟環境可能出現變化(包括物價波動和實施法定最低工資)所帶來的不明朗因素後，通過就輪候冊入息限額採取特殊的一次性安排，在相等於住戶開支5%的備用金之外，額外加上相等於住戶開支10%的備用金，從而為低收入家庭於申請公屋時提供緩衝。結果，計入特殊的一次性額外備用金的輪候冊入息限額，比按既定方法只採用5%備用金計算的入息限額平均高9.5%。因此，在2012-2013年度的檢討中，若把採用既定方法以5%備用金評定的2012-2013年度入息限額，與2011-2012年度採納的入息限額(已加入作為緩衝的特殊一次性額外10%備用金)作一比較，1人家庭和2人家庭的入息限額其實應該下調。不過，鑒於當時的經濟環境，以及為了繼續提供額外緩衝予1人家庭和2人家庭，資助房屋小組委員會通過作出特別考慮，把該等家庭的入息限額凍結在當時的現行水平。

13. 房屋署助理署長(策略規劃)進一步表示，雖然2013-2014年度1人家庭和2人家庭的擬議輪候冊入息限額，較2012-2013年度的現行入息限額分別只增加1.6%和2.5%，但若2012-2013年度的1人家庭和2人家庭入息限額沒有被凍結在2011-2012年度的水平，實際上有關增幅將分別為7.9%和7.5%。

14. 張超雄議員表示，他希望名義工資指數會準確反映收入水平的變動，以便當局可適時調整輪候冊入息限額。他問及過去多年名義工資指數和甲類消費物價指數的變動情況。由於住屋開支是根據租用與公屋單位相若的私人樓宇單位的開支計算，他關注到在計算住屋開支的過程中，當局可能沒有顧及板間房和分間單位的每平方米租金十分

高昂這點，並希望當局會另外進行調查。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，名義工資指數會反映實施法定最低工資所帶來的收入水平變動。當局根據政府統計處進行的私人住宅抽樣調查計算住屋開支，該項調查已就私人住宅的不劃一每平方米租金和參考單位面積作出估算。

15. 謝偉銓議員要求當局解釋，輪候冊入息限額所包含的住屋開支如何計算，因為私人物業市場的單位不能與公屋單位比較。他亦察悉並關注到，輪候冊申請人獲編配的平均面積有所減少。運輸及房屋局局長澄清，住屋開支是根據與公屋單位面積相若的私人樓宇單位的租金計算。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，政府統計處透過進行抽樣調查評估私人住宅的不劃一每平方米租金，而當局則是根據過去3年的統計數字，減少編配予輪候冊申請人的平均面積。

16. 李卓人議員亦關注過去多年編配予輪候冊申請人的單位的平均面積有所減少，特別是1人家庭單位的平均面積已由2008-2009年度至2010-2011年度的16.2平方米，下降至2009-2010年度至2011-2012年度的15.7平方米。由於住屋開支是把每平方米租金乘以編配予輪候冊申請人的單位的平均面積得出，若編配予輪候冊申請人的單位的平均面積減少，便會導致住屋開支減少，因而未必能夠反映物業市場租金持續上升的情況。過去一年，物業市場的每平方米租金已上升15%，由200元增至232元。因此，他支持只按每平方米租金的增幅百分比(即15%)，計算住屋開支的變動百分比。運輸及房屋局局長解釋，當局是根據過去3年的單位面積編配，衡量編配予輪候冊申請人的單位的平均面積。房屋署助理署長(策略規劃)補充，當局會因應新單位及已收回單位的供應情況編配單位。部分較新的單位可能有更好的設計，但面積卻較小。

17. 麥美娟議員對政府統計處私人住宅抽樣調查的準確程度表示關注，因為近日傳媒曾作出報道，質疑該部門進行的調查是否可靠。報道指出，由於政府統計處人員未能進入分間單位，以致在調

查中沒有計及板間房和分間單位居民的住屋開支。她亦關注到，若組成2人家庭的兩名成員各自均賺取法定最低工資，他們的家庭收入便會超出輪候冊入息限額。這無疑是懲罰兩名成員均賺取收入的2人家庭，令有關人士不願加入勞動市場。事實上，該等家庭是最需要入住公屋的一羣。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，住屋開支是根據政府統計處進行的私人住宅抽樣調查計算，調查範圍包括板間房和分間單位。該項調查就不同地點和面積的單位的租金，提供客觀資料。因應有傳媒報道指稱統計數據被竄改，政府已成立調查專責小組，審視統計數據的真確程度及現行統計數據質素檢定機制，並會即將發表報告。關於2人家庭的輪候冊入息限額，他強調現行以開支為計算基礎的檢討機制行之有效，並能客觀地評估申請公屋的住戶的負擔能力。

18. 涂謹申議員關注到，以開支為計算基礎的輪候冊入息限額檢討機制沒有反映實際情況。由於住戶需要減少非住屋開支，他們才會符合輪候冊入息限額的規定，他認為當局有必要進一步改善該機制。運輸及房屋局局長表示，資助房屋小組委員會清楚知道雖然長遠而言收入的變動會在開支的變動中反映出來，但在住戶開支統計調查的結果更新之前，收入的變動或未能適時被反映在輪候冊入息限額中。因此，當局決定引入名義工資指數的變動作為入息因素，令到即使在非住屋開支部分的甲類消費物價指數變動低於名義工資指數變動的情況下，非住屋開支部分仍可按名義工資指數的變動調整。

19. 涂謹申議員提述早前一項房屋貸款計劃。在該計劃下，獲得60萬元置業津貼的受惠人及其所有家庭成員日後將不合資格申請公屋。他認為這項安排有欠公允，因為有關津貼一旦批予受惠人，他們的子女便不合資格申請公屋。房屋署助理署長(策略規劃)答允向涂議員匯報該項房屋貸款計劃的詳情，以及該項計劃對受惠人其他家庭成員申請公屋的資格造成的影響。

政府當局

20. 梁國雄議員支持恢復推行租金管制，因為此舉有助穩定租務市場。他又支持當局提供更多土地興建房屋，以及取消申請售賣土地表(即勾地表)制度。對於賺取法定最低工資及超時工作的工人的收入可能很容易超過輪候冊限額，以致他們不合資格申請公屋，他亦表示關注。

21. 主席支持採取以人為本的方式而不是依靠一套指標檢討輪候冊入息限額。鑒於賺取法定最低工資及超時工作的工人的收入可能很容易超過輪候冊限額，令他們不合資格申請公屋，他要求當局考慮增加備用金(現時定為5%)，以改善有關情況。他又要求當局向資助房屋小組委員會反映委員的意見，以供該委員會在2013年3月14日的會議上考慮。運輸及房屋局局長回應時表示，雖然他認同有需要靈活行事，但為了確保公平公正，當局必須訂立客觀的資格準則。他答允向資助房屋小組委員會轉達委員的意見，以供考慮。

(會後補註：運輸及房屋局局長在其2013年4月2日的函件中表示已向資助房屋小組委員會轉達委員對2013-2014年度輪候冊入息和資產限額檢討結果的意見，而資助房屋小組委員會已在2013年3月14日通過2013-2014年度輪候冊入息和資產限額，有關限額已在2013年4月1日生效。運輸及房屋局局長的函件載於立法會CB(1)809/12-13(01)號文件，並已於2013年4月8日送交委員參閱。)

VI. 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)619/12-13(06)——政府當局就"屋邨管理扣分制"號文件提供的文件

立法會CB(1)619/12-13(07)——立法會秘書處就"屋邨管理扣分制"擬備的最新背景資料簡介)

22. 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，向委員簡介屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片，匯報執行扣分制的最新的情況。

(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)659/12-13(02)號文件，並已於2013年3月4日送交委員參閱。)

23. 鍾樹根議員認為，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。依他之見，犯了不當行為的相關人士固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。此外，與其終止在兩年內累計被扣16分的租戶的租約，政府當局應考慮適時作出懲罰，阻止他們再犯不當行為。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，問題的癥結在於公屋單位的編配是以家庭而非個人為單位。租戶必須為他們本身及其家人的行為負責。扣分制是一個循序漸進的警告機制，因為當局只會在租戶於兩年內累計被扣16分的情況下，終止他們的租約。

24. 馮檢基議員亦關注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。他表示，由於租約是由主租戶簽署，他不明白當局根據甚麼理據，因為主租戶的子女(他們並不享有無條件繼承租約的權利)犯了不當行為而終止整個家庭的租約。梁國雄議員亦對整個家庭需要為個別家庭成員所犯的不當行為負責表示不滿。郭家麒議員詢問，當局可否引入機制，訂明只有犯了不當行為的人士的居住權會被取消，整個家庭的租約不會被終止。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據租約條款，整個家庭必須為不當行為負責。當局只可根據租約條款採取管制行動或作出懲罰。除了扣分制外，當局不可引入其他罰則，因為從執行租約的角度，當局認為這樣做並不公平。

25. 主席詢問政府當局會否考慮檢討扣分制，因為在扣分制下，整個家庭需要為個別家庭成員所

犯的不當行為負責，尤其是因為個別家庭成員的行為並非其他家庭成員所能控制。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，扣分制的目的並不是終止租約，而是改變犯了不當行為的租戶的行為。扣分制普遍獲租戶接受，因為只有少於20%的租戶對扣分制作出批評。主席依然認為違規者應為本身的行為負責，其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利不應受他們的行為影響。他強烈促請政府當局檢討扣分制。

26. 謝偉俊議員要求當局就扣分制的實施事宜作詳細解釋，例如是否需要證人在場、是否設有上訴機制，以及違規者可否由第三者作為代表。他又詢問，若到訪公屋單位的非租戶犯了不當行為，當局會對該人作出甚麼懲罰。

27. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，扣分制不適用於訪客。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，在大部分個案中，當局會調派兩名負責房屋事務的人員，就住戶犯了扣分制下的不當行為進行調查。然而，以亂拋垃圾及在公眾地方吐痰等不當行為來說，若違規者被即場逮捕，當局便可扣減他們的分數。至於由第三者作為代表，他表示在上訴過程中，違規者可請第三者作為他／她的代表。當局設有上訴機制，違規者可要求職級較高的人員重新考慮其個案及／或向上訴委員會(房屋)(下稱"上訴委員會")提出上訴。至今，有57個住戶累計被扣16分或以上。就該57個住戶而言，房屋委員會(下稱"房委會")合共發出了42份遷出通知書，並基於特殊理由批准暫緩就12宗個案發出遷出通知書，同時收回3個由住戶自願交還的公屋單位。大部分接獲遷出通知書的住戶均提出上訴，而上訴委員已就他們的個案進行聆訊，並會就應否終止租約作出決定。約有20名接獲遷出通知書的住戶被終止租約，至於餘下的住戶，房委會已因應他們的住屋需要給予特別考慮。

28. 關於郭家麒議員詢問上訴委員會如何運作，房屋署助理署長(屋邨管理)(三)解釋，上訴委員會由行政長官委任，由約100名來自不同專業(包括

律師、學者、區議會議員及地區代表)的成員組成。當局會選派3名委員會成員，獨立處理每宗上訴個案。

29. 郭偉強議員表示，雖然他不認同需要就住戶犯了涉及公民責任的不當行為訂立罰則和執行租約條款，但自扣分制實施以來，公共屋邨的環境衛生確實已大為改善。他歡迎負責房屋事務的人員對累計被扣10分的住戶進行特別家訪。他詢問，對於涉及身體上或精神上無能力的人士無意犯了不當行為的個案，當局會否給予特別考慮(例如包括把個案轉交社會福利署(下稱"社署"))。他又詢問過往曾否出現即時終止租約的個案，以及在扣分制下被終止租約的住戶有否重新申請編配公屋。

30. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，前租戶如已在扣分制下被房委會終止租約，他們將被禁止在遷出通知書屆滿當日起計的兩年內，透過公屋總輪候冊申請公屋。在該兩年過去後，他們不會獲編配質素較佳(以地理位置、樓齡及樓層而論)的單位。至於累計被扣的有效分數為10分的個案，當局會向有關住戶送達警告信。警告信會詳列被扣分數的資料，以及提醒租戶若他們再被扣分可能須承擔的後果。一名負責房屋事務的經理級人員會與犯了不當行為的租戶及其家庭成員會面，向他們重申若在扣分制下累計被扣更多分數，他們可能需要承擔被終止租約的後果。至於身體上或精神上無能力的人士因為無法自我控制而犯了不當行為的個案，當局會向社署尋求協助。當局亦會考慮豁免把這些人士所犯的不當行為列入扣分制的適用範圍，但高空擲物這種不當行為除外，因為這種不當行為可能會造成危險或人身傷害。在這種情況下，有關住戶須遷往較低樓層的單位。

31. 梁志祥議員表示他支持推行扣分制，因為扣分制令公共屋邨的環境衛生得到改善。然而，他關注到可能是因為欠缺人員執行扣分制的緣故，以致扣分制未能在所有公共屋邨有效執行。鑒於犯了冷氣機滴水的不當行為會被扣5分而犯了在公眾地方吐痰的不當行為則會被扣7分，他亦要求當局解

釋根據甚麼理據，訂定扣分制下各項不當行為的罰分。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)解釋，當局是根據不當行為對環境衛生或屋邨管理所造成的影響的嚴重程度，將不當行為分類。由於在公眾地方吐痰的不當行為會傳播疾病，當局認為這是一項較嚴重的不當行為，因此將罰分定為7分。當局一直密切監察在所有公共屋邨執行扣分制的情況。如有需要，屋邨人員會加強巡邏／視察。

政府當局

32. 張超雄議員表示，他知道家中有自閉症或精神上無能力的成員的住戶面對不少問題，因為這些成員可能會對鄰居造成滋擾。與其依靠屋邨管理人員處理鄰居提出的投訴，房屋署應考慮聘請社會工作者，以一個更體諒的方式處理此類個案。郭家麒議員亦關注到，就家中有自閉症或精神上無能力的成員的住戶而言，若有關成員屢次犯了扣分制下的不當行為，當局有需要對這些住戶作出特別考慮。他表示，有關成員可能需要接受特別的藥物治療。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，當局深明家中有自閉症成員的住戶所面對的壓力，並會對此類個案作出特別考慮。與其在房屋署開設社會工作者的職位處理此類個案，當局的一貫做法是在取得有關住戶的同意後，因應情況是否適合，把此類個案轉交社署轄下的綜合家庭服務中心或醫院管理局跟進。政府當局回應張議員及郭議員時表示會提供在扣分制下已轉交社署轄下綜合家庭服務中心及／或醫院管理局跟進的個案數目。

33. 胡志偉議員察悉，2012年公營房屋住戶綜合統計調查的結果顯示，約有64%的租戶認為罰則合理。他詢問餘下36%租戶的意見如何。房屋署副署長(屋邨管理)表示，餘下36%租戶對罰則水平持不同意見，部分租戶支持當局採取較寬鬆的行動，其他租戶則支持作出較嚴厲的懲罰。

高空擲物

34. 胡志偉議員認為，由於並無執行管制行動，部分不當行為(例如高空擲物)在扣分制下未獲妥善處理。他詢問當局有否在所有屋邨配置流動數碼監察系統，以偵察高空擲物的情況。房屋署副署

長(屋邨管理)回應時表示，當局可靈活調配流動數碼監察系統，在不同的屋邨使用。現時，當局已在高空擲物事件發生率甚高的公共屋邨，配置該監察系統。與此同時，當局已派遣特別任務隊偵察涉嫌違規者。

管制飼養狗隻

35. 胡志偉議員詢問，除了根據"可暫准原則"獲准飼養的狗隻外，現時在公共屋邨飼養的狗隻數目為何。他亦詢問現時有否任何儀器，可以探測在公屋單位住戶飼養的狗隻身上植入的晶片。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，為對付未經批准飼養狗隻的問題，當局已使用探測儀器，探測在公共屋邨住戶飼養的狗隻身上植入的晶片。

造成噪音滋擾

36. 馮檢基議員關注當局難以就噪音滋擾採取管制行動，因為噪音在負責房屋事務的人員到達現場時可能已經停止，故必須搜集證據。他認為有必要制訂措施，處理噪音滋擾的問題。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)認同難以處理與噪音滋擾有關的投訴個案，因為證人必須確定就噪音作出的投訴真確，當局才可扣減分數。他表示，過去多年，當局因應噪音滋擾發出了超過130次警告，當中根據扣分制扣減分數的個案約有80宗。

在公眾地方非法賭博

37. 馮檢基議員指出，他知道公共屋邨一些公眾地方被人用來進行非法賭博活動。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，當局會請警方合作，就在公眾地方非法賭博採取執法行動。若租戶被裁定犯了非法賭博的罪行，當局會根據扣分制對有關租戶扣分。

VII. 與香港房屋協會發展的筲箕灣混合住宅項目有關的事宜

(立法會 CB(1)619/12-13(08)——香港房屋協會就"香港房屋協會筲箕灣混合計劃項目"提供的文件)

38. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事向委員簡介由香港房屋協會(下稱"房協")發展並將於本年年底推出發售的筲箕灣混合計劃項目(下稱"H21項目")。他表示，房協與市區重建局(下稱"市建局")於2002年12月簽訂合作備忘錄，兩個機構藉此建立了策略合作關係，以便推行市區重建計劃。根據合作備忘錄，市建局會委託房協進行6個市區重建項目，H21項目是其中之一。由於H21項目並非資助房屋項目，房協會按十足市值向公眾發售該項目的單位，並且不會就單位訂立轉售限制，此一做法與房協就轄下其他市區重建項目採取的做法相若。鑒於本港人口老化及為了推動"長幼共融"的跨代照顧理念，房協決定採用混合模式發展H21項目，提供214個私人出售住宅單位及60個出租長者單位。成功購入私人住宅單位的人士會享有優先權，為他們的年長父母或家人租住該項目的長者單位。這項安排令購買了單位的人士可住近他們的父母或家人，方便互相照應，同時又能夠保留私人生活空間。

39. 張超雄議員記得，房協在2006年為進行市區重建項目(現稱H21項目)而收購南安街和筲箕灣道一帶的物業時，所提出的補償方案非常不合理，以致有關的業主住戶不願意遷出。事實證明，H21項目將會以十分高昂的價格發售，是一個豪宅項目。他質疑房協作為一間非牟利機構，為何收購物業進行重建，並以屬於物業市場上較高的價格將單位出售。他詢問房協可賺取的利潤為何，以及會如何運用有關利潤。他又詢問，業主可否自行成立業主立案法團。

40. 郭家麒議員表示，房協在2002年以低價購入H21項目的用地，並以進行市區重建為理由將受影響的居民遷走，但在今年較後時間將項目出售時卻可賺取巨額利潤。他不明白房協為何偏離提供資助房屋的角色，反而擔當私人發展商的角色，從重建項目中謀取暴利。房協不斷興建超出一般市民負擔能力的豪宅，而不是為夾心階層提供他們負擔得來的房屋。他要求房協解釋，H21項目為何不以資助房屋項目的形式發展而需要按市值出售。梁國雄議員亦持類似意見，並對於房協一直透過進行市區重建項目謀取暴利的做法表示失望，同時要求房協解釋如何運用所得收益。他表示，若房協的原意是為長者提供房屋，應該興建安老院舍。

41. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協與市建局於2002年12月簽訂合作備忘錄，建立策略合作關係，以便推行市區重建計劃。根據合作備忘錄，市建局會委託房協進行6個市區重建項目，H21項目是其中之一。該項目按照《市區重建局條例》(第563章)進行發展。由於H21項目並非資助房屋項目，房協會按十足市值向公眾發售單位，價格會在有關物業於本年較後時間推出發售時釐定。進行市區重建項目並非旨在圖利，而是改善市民的居住環境。從市區重建項目所得的利潤，會用來為其他資助房屋項目提供資金。H21項目的銷售方式與深水埗喜雅的銷售方式相若。房協會協助H21項目的業主成立業主立案法團。然而，郭家麒議員指出，房協在發售喜雅時引入了多項打擊炒賣的措施，以遏抑轉售活動，但由於H21項目不設任何轉售限制，上述措施對H21項目並不適用。

42. 張超雄議員進一步表示，若房協的原意是透過市區重建改善市民的居住環境，他想知道因受重建影響而被迫遷出的居民的居住環境如何。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)回應時表示，房協並無關於受影響居民現時的居住環境的資料。在129名受影響的業主中，有88名業主已接納房協提出的補償方案。

43. 郭偉強議員表示，房協就H21項目提供的資料非常有限。他要求房協就一些事項提供詳細資料，例如214個出售單位和60個出租單位的樓面面積，以及出租予長者的單位的租金。由於H21項目旨在推動"長幼共融"的跨代照顧理念，讓單位業主可住近租住同一發展項目的單位的父母或家人，他關注在業主的年長父母去世後情況將會如何。梁國雄議員對此亦表關注。

44. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事解釋，將推出發售的兩房及3房單位的樓面面積分別為500平方呎及650平方呎。至於出租予長者的單位，則屬開放式單位、1房單位或兩房單位，面積介乎300至520平方呎。由於H21項目並非資助房屋項目，單位租金會按市值釐定。在混合計劃項目中把高層單位列為出售單位及低層單位列為出租單位，是為了讓家庭成員住近父母，方便互相照應。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)補充，這是本港首個推動家人互相照顧及家庭和諧的創新概念項目。

45. 謝偉銓議員表示，隨着本港人口老化，他支持"長幼共融"的跨代照顧理念。他表示，房委會負責為低收入家庭提供公共房屋，而房協則在為中產長者提供房屋方面擔當一定角色。與此同時，政府應提供更多土地興建房屋，配合社會人士的不同住屋需要。他希望房協能夠以重建項目所賺取的利潤，補貼其他房屋項目。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協推行兩項長者安居樂住屋計劃，為合資格的長者提供資助房屋，該兩項計劃深受市民歡迎。房協樂於推行更多此類計劃，以惠及長者。

46. 麥美娟議員表示，H21項目的出售及出租單位如按市值發售，房協與其他私人發展商根本沒有分別。政府本來可將土地出售，無須牽涉房協，並交由私人發展商進行發展。她質疑房協所擔當的角色，因為"長幼共融"的跨代照顧理念亦可由其他私人發展商推動。此外，中產家庭亦很容易在居所附近物色單位，租予年長的父母居住。她認為，容許

房協重新發展有關用地的唯一理據，是房協會以低於市值發售或出租單位。只有在出售單位所得收益回撥作為其他資助房屋項目的資金及／或降低公共房屋單位租金的情況下，她才會支持有關項目。

47. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，房協一直推行各項房屋計劃，包括屬於資助房屋項目的夾心階層住屋計劃，以及聯同市建局推行而單位按市值發售的重建項目。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)補充，房協為長者提供的房屋計劃專為配合長者的需要而設。舉例而言，有關項目的公共地方較為寬敞，單位的設計亦切合長者需要。

48. 郭家麒議員察悉並關注到，雖然房協所擔當的角色是為市民提供可負擔的房屋及相關服務，但房協一直進行圖利的房屋項目。他詢問，房協是否因為承受壓力而需要賺取最高利潤，方可支付高昂的營運開支。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事向委員保證，房協在賺取利潤方面並無任何壓力。

49. 李卓人議員質疑房協在發展房屋方面的角色和定位，因為房協可以發展資助房屋項目，亦可以發展單位按市值發售的項目。他支持舉行會議，檢討房委會、房協、市建局及相關政府部門在發展房屋方面的角色和定位。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事解釋，房協一直試行新的房屋計劃，以滿足社會人士不同的住屋需要。他重申，房協進行房屋項目並非為了圖利。事實上，當房協與市建局於2002年12月簽訂合作備忘錄，發展6個市區重建項目時，已準備項目會出現虧損。由於該等重建項目的單位尚未發售，因此現時仍然未能確定項目是否有利可圖。出售單位所得收益會用來資助其他服務，當中可能包括就現有出租單位提供修理和維修服務。房協作為一間自負盈虧的機構，亦需資金重建和維修轄下的舊屋邨。

50. 主席贊同有需要檢討房委會、房協、市建局及相關政府部門在政府房屋政策中的角色和定位。在此方面，運輸及房屋局和發展局均牽涉其

中，因為興建房屋取決於土地供應。他提述將以市價發售的H21項目，並關注到該項目的售價很可能會定於屬市場上較高價格的水平，以配合附近其他新發展項目的價格。鑒於出售單位有214個但出租長者單位只有60個，這個數量的出租單位不足以讓市民實踐"長幼共融"的跨代照顧理念。他亦關注長者是否有能力繳付市值租金，以租住這些出租單位。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)回應時表示，房協在釐定H21項目的售價時會參考同區類似樓宇的成交量、最新的物業價格指數和當前市況。房協於2012年發售喜雅時亦採用同一策略。若出租單位求過於供，房協會進行抽籤。

51. 主席總結時表示，他始終關注在發展H21項目時出現的不當情況，因為作為非牟利機構的房協在以低價購入有關用地並以進行市區重建為理由遷走受影響的居民後，卻按十足市值出售及出租新單位，藉此賺取最高的利潤。他又表示會致函政府當局，要求當局檢討房協與市建局之間的合作模式及推行性質相若的市區重建項目的安排，以防止類似情況再次發生，他亦會要求政府當局檢討房協在政府房屋政策中的角色和定位。

(會後補註：主席致運輸及房屋局局長和發展局局長的函件，以及政府當局提供的綜合回覆，載於立法會CB(1)680/12-13(01)及CB(1)818/12-13(01)號文件，並已分別於2013年3月11日及2013年4月9日送交委員參閱。)

VIII. 其他事項

52. 議事完畢，會議於下午5時02分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年6月27日