

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1740/12-13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5月9日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：王國興議員, MH (主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
李國麟議員, 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
范國威議員
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：馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
方剛議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP

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(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(1)
黎范小華女士

房屋署總土木工程師(1)
黃鴻強先生

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

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)954/12-13 號 —— 2013 年 2 月 8 日
文件 會議的紀要)

2013 年 2 月 8 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
文件 ——

(立法會 CB(1)984/12-13(01) —— 政府當局提供的
號文件 "2013 年 4 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)912/12-13(01) —— 田北辰議員於
號文件 2013 年 4 月 22 日
致主席的函件
(只備中文本))

立法會 CB(1)955/12-13(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表

立法會 CB(1)955/12-13(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於 2013 年 6 月 3 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
議的下列兩個事項 ——

(a) 工務計劃項目編號 B195SC —— 觀塘
秀明道社區會堂；及

(b) 改善寶田邨居住環境及相關事宜。

4. 由於下次會議只有兩個討論事項，主席要求政府當局考慮把待議事項一覽表所載的其中一個項目，例如"紓緩公共租住房屋的擠迫居住環境"或"檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)"納入2013年6月3日會議的議程。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允研究有關建議。
5. 張超雄議員支持優先討論"租金管制"的課題，作為《業主與租客(綜合)條例》(第7章)檢討工作的一部分。

(會後補註：在政府當局的建議下，並經主席同意，2013年6月3日下次會議的議程已加入"紓緩公共租住房屋的擠迫居住環境"的項目。)

IV. 檢討屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共租住屋邨睦鄰精神的優化安排

(立法會CB(1)955/12-13(03)——政府當局就"檢討屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共租住屋邨睦鄰精神的優化安排"提供的文件)

6. 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，向委員簡介在公共租住房屋(下稱"公屋")屋邨實施屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")夥拍非政府機構的優化安排的檢討結果。他表示，當局會推行新措施，以善用邨管諮委會的撥款為租戶舉辦建設社區活動。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：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1017/12-13(01)號文件，並已於2013年5月9日送交委員參閱。)

邨管諮委會的撥款是否足夠

7. 梁志祥議員表示，作為天水圍的邨管諮委會委員，他曾參與一些由邨管諮委會舉辦的建設社區活動。他發覺邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排對於促進公共屋邨的睦鄰精神相當有用，值得支持。然而，他關注邨管諮委會的撥款是否足夠，因為每個邨管諮委會最多只可動用邨管諮委會撥款的30%推行優化夥拍安排，而餘下的70%撥款則必須用來為小型改善工程提供資金，尤以需要進行大量改善工程的大型舊屋邨為然。現時當局以每個公屋單位100元為基礎，向公共屋邨的邨管諮委會提供撥款，他詢問有關撥款可否增加。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，公共屋邨的多項小型改善工程(例如安裝升降機及加建遮蔭處)已獲當局另外提供撥款進行，無須動用邨管諮委會的撥款。在優化安排下，各個邨管諮委會可動用其轄下公共屋邨的邨管諮委會撥款的30%(合共約1,735萬元)，夥拍非政府機構舉辦活動。至今，這方面的實際開支少於30%，而撥款額亦足夠用來舉辦夥拍活動。如有必要，當局會研究是否需要增加邨管諮委會的撥款。

8. 胡志偉議員關注到，規管如何動用邨管諮委會撥款的限制不少，而邨管諮委會須撥出固定款額，印製年報及進行綠化工作等。因此，在舉辦夥拍活動和進行改善工程方面，邨管諮委會沒有太大的靈活性。他支持向邨管諮委會提供更多撥款，以及容許邨管諮委會更靈活地動用撥款。胡議員又表示，由於非政府機構舉辦的部分建設社區活動主題重複，當局應賦權邨管諮委會決定所舉行的活動的類別。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局會在必要時另行調動撥款，提供予需要進行改善工程的公共屋邨使用。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)補充，當局有就動用邨管諮委會撥款進行的活動和改善工程的類別，徵詢邨管諮委會委員的意見。

9. 郭偉強議員詢問可否增加邨管諮委會的撥款，因為每個單位每年只有100元的撥款並不足夠。他支持為夥拍活動訂立更聚焦的主題，促進睦鄰精神。他又詢問有何方法評估夥拍活動的成效。

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，邨管諮委會的撥款是公帑，必須慎用。當局已致力確保在分配撥款時會切合地方社區的需要。當局會就舉辦地區活動與邨管諮委會、非政府機構和區議會協調。房屋署副署長(屋邨管理)補充，夥拍活動的主題涵蓋關懷長者、支援不同目標社羣、促進家庭凝聚力、健康生活和環境保護。2013-2014年度夥拍活動的主題將會是關懷長者和環境保護。在夥拍活動結束後，邨管諮委會會就有關的非政府機構的表現進行評估，當中會考慮活動所發揮的成效、參加人數及參加者的反應等。

10. 主席表示，由於優化夥拍安排已實施5年及須予檢討，他建議邨管諮委會的撥款應按通脹調整。鑒於有需要在公共屋邨進行基本改善工程，例如興建綠化和康樂設施，他認為該等設施應由房屋委員會直接撥款興建，不應動用邨管諮委會的撥款興建。這樣，邨管諮委會的有限撥款便可更有效地用於其他活動，包括優化夥拍安排。他亦支持夥拍活動應以弱勢社羣為對象，以便更有效地接觸需要援助的人士，特別是獨居長者及精神病康復者。

11. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，如有需要，當局可調動撥款在屋邨進行改善工程。值得注意的是，當局已提供撥款以供在所有屋邨進行一般改善工程，無須動用邨管諮委會的撥款作有關用途。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，實施邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排旨在根據個別屋邨的需要和意願，善用邨管諮委會的撥款為租戶舉辦建設社區活動。透過夥拍安排，當局可向需要援助的弱勢社羣(包括獨居長者及精神病康復者)提供更多外展服務。他告知委員，小型屋邨及大型屋邨每項夥拍活動的津貼額分別為3萬元和5萬元，足夠作舉辦夥拍活動的用途。在邨管諮委會、非政府機構及負責房屋事務的人員通力合作下，所有活動均沒有超出預算。如有需要，當局會靈活地撥出款項，以供舉辦需要更多撥款的活動。

夥拍安排

12. 張超雄議員表明支持夥拍安排，因為有關安排有助促進睦鄰精神及加強租戶對社區的歸屬感。他亦關注現時就夥拍安排進行的工作重複，因為區議會及非政府機構分別有在社區舉辦類似活動。他支持給予邨管諮委會行事所需的靈活性，決定將會動用邨管諮委會的撥款舉行的夥拍活動的類別。他亦支持提高夥拍安排的透明度。舉例而言，所舉行的活動類別、撥款額、參與活動的非政府機構及參加人數這些資料可上載至互聯網，讓公眾知悉。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，當局鼓勵邨管諮委會及非政府機構以夥拍方式舉辦建設社區活動。他答允審視有關提高夥拍安排透明度的要求。

13. 盧偉國議員表示，他過往曾擔任邨管諮委會的委員，知道夥拍活動所帶來的好處。他支持推行優化夥拍安排，因為舉行夥拍活動有助促進公共屋邨的睦鄰精神。在屋邨舉行夥拍活動亦會加強租戶(特別是行動不便的長者租戶)的歸屬感。夥拍活動亦可作為進行推廣活動(例如與公眾衛生及預防疾病有關的活動)的有用平台。鑒於大部分區議會議員同時是邨管諮委會及非政府機構的委員，他詢問區議會議員在夥拍安排中擔當甚麼角色。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，民選區議會議員是其當選地區內的邨管諮委會的當然委員。邨管諮委會委員會共同決定夥拍活動的撥款安排，任何人士或團體不可動用有關撥款作政治宣傳用途。

14. 梁國雄議員察悉，在根據夥拍安排舉辦的建設社區活動中，主題與青少年及家庭／婦女／兒童有關的活動分別只佔3%及7%，與屋邨中的青少年／婦女／兒童人口不成比例。與其依靠邨管諮委會找尋非政府機構舉辦建設社區活動，他認為應引入招標安排，鼓勵更多非政府機構參與其中。他又要求政府當局提供資料，開列在2011年4月至2013年3月期間舉行的800項夥拍活動各自的主題，供委員參閱。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)解釋，除了3%以青少年為對象的主題活動外，另有

政府當局

其他活動(例如與環境保護有關的活動、綠化活動及訓練／學習課程)歡迎青少年和家庭參與。在優化夥拍安排下，當局動用邨管諮委會的撥款安排了多項主題活動。在舉辦活動方面的透明度極高，而當局會因應個別屋邨的需要和意願，徵詢邨管諮委會、非政府機構、社會福利署及相關部門的意見。

V. 可發展公營房屋用地在規劃程序所需的技術研究

(立法會 CB(1)955/12-13(04)——政府當局就"可發展公營房屋用地在規劃程序所需的技術研究"提供的文件)

15. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介為評估在具潛力的土地發展公營房屋的合適度及可行性而須在規劃程序中進行的一系列技術研究。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)1017/12-13(02)號文件，並已於2013年5月9日送交委員參閱。)

縮短公營房屋項目的建造周期

16. 郭家麒議員不滿發展公營房屋需時甚長。他認為，若房屋委員會(下稱"房委會")可加快建屋過程，把規劃和設計程序由3年縮短至1年，便不需要用5年時間才可興建75 000個公屋單位。他又詢問當局可否同步進行技術研究，務求進一步加快建屋過程。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會在興建公營房屋方面一直極具效率。建築項目的規劃和設計階段已由3年縮短至1年。所有初步研究工作均同步籌備，以確保項目會準時完成。他向委員保證，政府會履行承諾，在未來5年內建成79 000個公屋單位，因為工程合約已經批

政府當局

出，而建造工程正在進行。隨着致力加快建屋過程，當局可提前供應4 000個公屋單位及17 000個居者有其屋計劃單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)建議委員前往建築地盤視察，以觀察工程進展，主席表示同意。

(會後補註：為房屋事務委員會委員而設的實地視察已安排於2013年7月29日進行。)

17. 麥美娟議員表示，鑒於房屋供應不足，當局必須更加努力，加快建屋過程。她詢問，公屋項目的建造周期可否進一步加快而又不影響施工安全和樓宇質素。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，如土地可隨時進行發展，建屋過程才可加快。就需要改劃用途、清理、收回及平整的土地而言，建屋過程可能需時7年以上。她向委員保證，加快建屋過程不會影響安全和質素。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，雖然初步工程可縮短至1年，但建造過程則需要時間進行。在地盤範圍外生產預製組件只可把建造過程縮短數星期，而當局亦採用了其他方法，例如電腦輔助設計技術，以加快建屋過程。當局會繼續努力，提前完成公屋項目。

18. 石禮謙議員關注到，把公屋項目的建造周期由7年縮短至5年會對建造工人的安全造成影響。他不滿政府當局沒回應他早前就此事發出的函件。他指出，當局必須告知委員，縮短公屋項目的建造周期對成本造成的影響。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調，當局只會加快進行初步工程，不會加快進行建造工程。建造工人的安全是最重要的。他寧可將項目推遲，亦不願令建造工人的安全受到威脅。他為沒有回應石議員的函件致歉，並會盡快作出回應。

19. 石禮謙議員認為，政府當局必須就縮短公屋項目的建造周期一事與建造業溝通。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，相關政府部門、建造業議會及建造工程承建商／工人一直就縮短建造周期一事持續保持對話。房屋署副署長(發展及建築)向委員保證，公營房屋建築地盤是香港其中一類最安全的地盤。公營房屋建築地盤的意外率為7.4%，

遠遠低於私人建築地盤的意外率。公營房屋項目的安全要求較法例所規定的要求嚴格，而當局無論如何亦不會危及施工安全。她重申，加快進行的部分只是規劃和設計程序，並非建造工程。石議員認為，政府當局應以零意外率為目標。

20. 謝偉銓議員讚揚房屋署採取措施，透過在地盤範圍外生產預製組件，令公營房屋項目提前完成。雖然他支持提前完成公屋項目，但亦關注當局必須確保施工安全，以及此舉對人力資源造成壓力的情況。關於零售業務經營可行性研究，他認為必須確保所提供的零售設施配合公共屋邨居民的需要和負擔能力。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局知道負責房屋事務的人員在交付公營房屋項目方面所面對的壓力，並會為此招聘更多人員。當局會為進行公營房屋建造工作的人員持續提供訓練，並會就將會提供的零售設施種類諮詢公屋居民，以迎合他們的需要。

21. 胡志偉議員亦指出，在公營房屋項目中，施工安全和樓宇質素最為重要。他關注到，加快進行初步工程務求提前完成公屋項目的做法，可能會降低諮詢過程的透明度。他又詢問有否土地可供在2018-2019年度及2019-2020年度進行公營房屋發展項目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，當局會及早諮詢區議會和地區人士，諮詢過程亦不會因為公屋項目提前完成而受到影響。當局會致力取得土地，以達致在2018年起計的5年內每年興建2萬個公屋單位的目標，而當局有信心可以取得足夠土地。當局會在5年期的公營房屋建設計劃中，開列興建公營房屋的情況。

22. 盧偉國議員申報利益，表明他是房委會轄下建築小組委員會及投標小組委員會的委員。他指出，在建屋過程中必須進行所有技術研究。當局已進行不少工作，把規劃和設計程序由3年縮短至1年，並需要所有建築界專業人士衷誠合作。鑒於縮短建造周期會令工作量和壓力增加，他對人手短缺及在公營房屋建造過程中沒有與相關工務部門協調的情況表示關注。房屋署副署長(發展及建築)

回應時表示，不同工務部門在公營房屋建造過程中一直有效地作出協調。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，鑒於工作量繁重，當局會在下次資源分配工作中，爭取足夠的人力資源。

23. 梁耀忠議員表示，雖然他不反對縮短公屋項目的建造周期，但他關注此舉在樓宇質素、施工安全及公眾諮詢工作的透明度方面可能引致的後果。儘管政府當局已作出保證，但鑒於所接獲的投訴不少，他依然對公營房屋的質素表示關注。此外，縮短建造周期可能亦令房委會沒有足夠時間，處理地區人士在諮詢過程中提出的訴求，以致未能回應他們的關注。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，當局在興建公營房屋時不會降低對安全的要求。他強調，政府當局只會加快進行初步工程，不會加快建造過程。房委會已從過往的事件中汲取教訓，並會對承建商作密切監察，以確保工程質素。與此同時，房委會已提高維修工程所須符合的標準。

24. 黃毓民議員表示有需要加快進行為數不少的技術研究，否則公屋項目的完成時間不可能提前。他提述改建柴灣工廠大廈以提供180個公屋單位的項目，並認為這個項目並無充分理由進行，因為所興建的單位數目有限。此外，日後提供的公屋單位會受到鄰近工業大廈的噪音滋擾。隨着分拆出售零售設施予領匯管理有限公司，居民將別無選擇，唯有繳付較高的價格購買在該等零售設施提供的貨品和服務。主席回應時表示，改建柴灣工廠大廈是活化工業大廈計劃其中一部分。由於柴灣工廠大廈具文物價值，當局已進行大量工作，以保存該大廈。

社會影響研究

25. 張超雄議員雖然支持進行技術研究以評估在具潛力的土地發展公營房屋的合適度及可行性，但他察悉並關注到，當局並無進行任何社會影響研究，以評估社區的社會需要。他認為當局有必要在規劃程序中進行社會影響研究，以便提供合適的設施。當局亦須提供更多設施，以滿足社區的福

利和社會需要。舉例而言，由於東涌位置偏遠，當局在規劃東涌的公營房屋時，應就長者的需要進行研究。至於火炭，由於該區輪候幼兒服務及特殊教育服務的人數眾多，當局應提供更多學前教育設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在物色到具潛力的土地發展公營房屋後，當局必須訂明有關土地所須符合的要求。當局會與區議會及社區組織舉行一系列工作坊和簡介會，並會進行諮詢工作，以說明有關土地須符合各項要求的原因及所要求為何。此外，當局會考慮是否需要提供額外設施，例如學校和福利設施。他明白發展房屋對社會造成的影響是該過程中一項重要考慮因素。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會會在發展公營房屋的過程中，就社區有何需要一事，諮詢相關部門。

26. 鍾樹根議員詢問，把初步規劃和設計程序由3年加快至1年完成會引致甚麼風險。他又詢問當局過去為何不採用這種快速程序。他關注到，即使進行為數不少的技術研究，公共房屋屋邨(例如樂軒臺)的質素依然非常惡劣，而當中有不少屋邨，居民更備受排水及其他屋宇問題困擾。當局就一些屋邨進行的交通影響評估亦有欠理想。他同樣關注是否需要進行社會影響評估，以切合社區的需要。此外，他支持社區設施應與公營房屋項目一併發展。

27. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，鍾議員所提及的樂軒臺屬私人機構參建居屋計劃之下的發展項目，並非公共屋邨。根據私人機構參建居屋計劃發展的項目的質素一向未如理想，因為當局對建屋過程的控制權不足。隨着當局運用內部資源發展公營房屋，公屋的質素已大大提升，從啟德的公營房屋項目便可見一斑。當局已進行技術研究，以確定土地所存在的限制及需要解決的問題，並已邀請地區團體和非政府機構參與焦點小組討論和工作坊，以助確定社區的需要。鑒於房委會以外機構所提供的社區設施，資金來自相關政策局／部門支付費用，當局必須取得該等政策局／部門的同意，以確保該等部門具備所需資金。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局會在可行情況下於公營房屋項目中加入社區設施。

單位組合研究

28. 郭偉強議員詢問，該16項技術研究可否一律在首年內完成，以及當局須否給予更多時間進行額外的特定研究。他注意到大部分研究均與環境要求、土力評估和交通評估有關，並質疑當局為何沒有就公屋發展項目將會提供的單位組合進行研究，以迎合單身人士申請者和成員人數較多的家庭的不同需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局會致力善用土地以應付需求。雖然單位的設計和數目須在5年前決定，但當局每年均會檢視單位組合一次。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局會在推行發展計劃的首年同步進行規劃、公眾諮詢和技術研究。

零售業務經營可行性研究

29. 田北辰議員認為當局可能需要委聘顧問進行研究，探討縮短公屋項目建造周期的可行性。他提述零售業務經營可行性研究，並支持就公共屋邨訂定標準零售設施組合，以配合居民的基本需要和負擔能力。鄰近地區的現有零售設施對訂定日後興建的公共屋邨的零售設施組合沒有太大參考價值，因為公屋居民未必負擔得起鄰近地區所提供的貨品和服務。當局亦有需要制訂租賃策略，令到在公共屋邨銷售的貨品的價格不會超出居民的負擔能力。他建議當局在為零售設施招標時，不應考慮出價最高的競投者，應考慮營業額最高的競投者，因為這樣可確保所出售貨品的價格具競爭力。除非當局致力對在公共屋邨所出售貨品的定價方式作出規管，否則各界會繼續要求向領匯管理有限公司回購已分拆出售的設施。他又建議，與其在臨街的一面設置店舖，當局可透過縮減店舖面積，沿着次要通道提供更多店舖，這樣可以展示更多種類的貨品。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已就公共屋邨購物設施的零售店舖組合，諮詢房委會轄下商業樓宇小組委員會及專業零售顧問。當局亦已徵詢區內租戶的意見，以瞭解他們的意願和需要。根據房委會的政策，在出租公共屋

經辦人／部門

邨的零售設施時，租金並非主要的考慮準則，這樣可確保在公共屋邨提供更多種類的零售設施。

VI. 其他事項

31. 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8月27日