

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)258/13-14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6月3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
梁耀忠議員
石禮謙議員, 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
范國威議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
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

其他出席議員：鄧家彪議員

缺席委員 : 涂謹申議員
方剛議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
郭偉強議員

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

房屋署總土木工程師
黃鴻強先生

房屋署署任總建築師(3)
許炳照先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生, JP

民政事務總署
觀塘民政事務助理專員
余嘉敏女士

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)(二)
陳少德先生

房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
李揚道先生

議程第VI項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
廖敬良先生

房屋署助理署長(房屋資助)
招建慈先生

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)1152/12-13號——2012年11月9日
文件 與發展事務委員會舉行聯席會議的紀要)

2012年11月9日與發展事務委員會舉行
聯席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)1153/12-13(01)——跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)1153/12-13(02)——待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2013年7月2日(星期二)下午4時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

- (a) 香港房屋委員會公營房屋發展構件式單位設計的持續改善；及
- (b) 《一手住宅物業銷售條例》的實施及一手住宅物業銷售監管局的工作。

IV. 工務計劃項目編號B195SC —— 觀塘秀明道社區會堂

(立法會CB(1)1153/12-13(03)——政府當局就"工務計劃項目編號B195SC－觀塘秀明道社區會堂"提供的文件)

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局的建議，即把**B195SC**號工務計劃項目提升為甲級，在觀塘秀明道公共房屋發展項目毗鄰興建一座社區會堂。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)1227/12-13(01)號文件，並已於2013年6月4日送交委員參閱。)

重置現有服務

5. 張超雄議員表示，由於該區居民對社區會堂設施的需求甚為殷切，他支持當局興建新的社區會堂，以取代將予拆卸的現有秀茂坪(中區)社區中心(下稱"秀茂坪社區中心")。鑒於在現有秀茂坪社區中心內有4間非政府機構提供訓練課程及福利服務，他詢問重置有關設施的安排為何。他又問及可否提高地積比率，以便新建的社區會堂可提供更多服務，特別是需求殷切的服務，例如日間康復中

心。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，當局不會在新的社區會堂用地提供福利設施。房屋署已跟民政事務總署及社會福利署作出安排，繼續在其他公共屋邨提供有關福利設施。舉例而言，由香港小童群益會營運並獲社會福利署資助的綜合青少年服務中心，一直研究遷往位於秀茂坪南邨秀旺樓的一個可行選址。

6. 張超雄議員仍然關注到，雖然新建的社區會堂的樓面面積有所增加，但在設計上並無劃出地方用作設置先前在秀茂坪社區中心提供的福利設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，新建的社區會堂在設計上是一座社區會堂，並非一座綜合福利設施中心。新建的社區會堂毗鄰觀塘秀明道的公共房屋發展項目，該項目會提供318個單位。政府當局同意有需要提供其他選址，重置福利設施。民政事務總署助理署長(2)補充，房屋署、民政事務總署及社會福利署現正聯同相關的非政府機構，處理重置福利設施的事宜。由於該4個非政府機構無須遷往同一屋邨，加上在有關用地進行重建的過程中有需要作出銜接安排，因此可在其他公共屋邨的合適地點另行提供福利設施。

7. 主席要求當局確認，現時非政府機構在秀茂坪社區中心提供的福利服務，不會因興建新的社區會堂而終止。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，以綜合發展項目形式興建新的社區會堂及公屋大廈可充分發揮地盤的發展潛力，亦可取代現時未達標準的秀茂坪社區中心。新建的社區會堂並非一座綜合服務中心，政府當局不打算將福利設施遷往新建的社區會堂。民政事務總署助理署長(2)補充，由於在有關用地的重建工程展開後，相關的非政府機構便須遷往其他地方，因此若其他屋邨已有合適地方供該等機構營運，則該等機構在重建工程於2017年完成後無須遷回原址。張超雄議員表示，現時的秀茂坪社區中心將於一年內拆卸，若在上址提供服務的非政府機構不知悉重置安排，現階段他難以支持有關建議。應委員的要求，政府當局會說明已作出哪些安排，重置目前由非政府機構在現有秀茂坪社區中心提供的服務。

政府當局

用盡項目用地的地積比率和充分利用項目用地

8. 胡志偉議員同樣關注到，現時在秀茂坪社區中心的福利設施於該中心的重建工程完成後，不會於新建的社區會堂重置。這表示該等設施會於秀茂坪的其他屋邨提供，導致有關屋邨可容納其他設施的地方減少。由於土地和房屋資源有限，他質疑為何新建的社區會堂只提供社區會堂設施，而不是一併提供其他設施。他支持用盡項目用地的地積比率，以便提供更多服務。房屋署應考慮共同發展社區會堂和建屋用地，構建一個綜合發展項目，高層用作提供住宅單位，低層則設置社區會堂及其他設施。

9. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，市區普遍缺乏土地興建房屋及其他設施。政府當局會與區議會磋商，設法善用有關用地，以滿足該區居民的期望。由於有關的項目用地已獲充分利用，若要重置福利設施，便須另覓土地。房屋署會與社會福利署緊密合作，在安達臣道和啟德的新公共房屋發展項目提供福利設施。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局在推行社區會堂項目時已顧及該區居民的需要。她向委員保證，當局會繼續努力物色合適的用地，重置目前由非政府機構在現有秀茂坪社區中心提供的服務。

10. 胡志偉議員又問及項目用地的面積、項目用地的地積比率是否已經用盡，以及樓面面積的分布情況。房屋署副署長(發展及建築)表示當局已用盡地積比率，她答允向委員提供所要求的資料。

11. 謝偉銓議員要求當局詳細說明，當局在短期和長期有何安排，重置目前由非政府機構在現有秀茂坪社區中心提供的服務。他又詢問項目用地的地積比率是否已經用盡，以及當局可否運用地下空間容納更多設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已充分利用項目用地。由於須顧及地面情況和涉及額外費用，進行地下發展項目未必可行。房屋署副署長(發展及建築)表示，該綜合發展項目會提供新的社區會堂和公屋大廈，並會設有升降機塔和行人天橋，方便居民往來港鐵觀塘站。

12. 盧偉國議員詢問，毗鄰的露天停車場是否屬於綜合發展項目的範圍。由於他對影音系統的標準及使用者有多少貯物空間可供使用表示關注，他又問及將會興建的社區會堂設施的標準為何。他強調，當局有需要加快興建新的社區會堂，以配合秀明道房屋發展項目的完工時間。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，將會興建的新社區會堂設施會符合所需標準。在秀茂坪社區中心拆卸後，新社區會堂和公屋大廈、升降機塔、接駁行人天橋及有蓋行人路的建造工程會同時展開，以期加快項目的完工時間。

13. 梁家傑議員亦同樣關注項目用地的地積比率有否用盡，並詢問當局有否考慮將新建的社區會堂與計劃進行的房屋發展項目結合起來。他又詢問，由於項目用地非常接近秀茂坪邨，當局有何緩解措施減低建造過程所帶來的滋擾，以及有否就將會採取的緩解措施諮詢居民。房屋署副署長(發展及建築)表示，新建的社區會堂毗鄰觀塘秀明道的公共房屋發展項目。當局已考慮地盤限制及車輛和行人流量，盡力充分發揮整個用地的發展潛力。此外，當局會採取緩解措施，減低在施工階段對環境造成的影響。當局會就將會採取的緩解措施諮詢觀塘區議會和受影響的居民。

14. 梁耀忠議員指出，為滿足市民的需要，當局慣常採取的做法是在興建社區會堂時加入其他設施，例如體育和福利設施。鑒於該項目的投資金額和發展規模龐大，他支持當局把項目用地劃作更多用途，提供更多設施，例如需求殷切的安老院。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已致力充分利用項目用地。該用地基本上用來興建社區會堂和公屋大廈，兩者已差不多用盡用地的所有地方。除了興建升降機塔和接駁行人天橋外，該用地再沒有太多空間興建其他設施。因應委員的要求，政府當局會說明項目用地的地積比率是否已經用盡，以及新建的社區會堂的樓面面積可否增加，藉以提供更多設施。

政府當局

興建社區會堂的政策

15. 黃毓民議員表示，若觀塘區議會及該區居民支持興建新社區會堂，他亦會歡迎有關建議。由於新的社區會堂預定於2017年12月或之前落成，他希望當局會致力加快有關工程的施工進度。他察悉，當局興建新的社區會堂是為了滿足觀塘區議會和該區居民的期望，並詢問興建社區會堂的政策和準則為何，因為其他區議會亦曾提出興建類似社區會堂設施的要求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署已依據《香港規劃標準與準則》進行工作，該手冊訂明按每區的人口訂定各項設施所佔的比例。至於落成時間方面，他表示當局已把建造時間縮短，當中已顧及有需要拆卸現有秀茂坪社區中心這點。當局會提供更多設施，盡量致力為房屋項目增值。

與勞工及福利局保持聯繫

16. 梁國雄議員詢問，當局有否就該社區會堂項目諮詢勞工及福利局。他指出，興建社區會堂設施應由勞工及福利局而非房屋署負責。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在就發展有關用地進行規劃工作時，當局已徵詢相關政策局和部門(包括勞工及福利局和社會福利署)的意見，而勞工及福利局和社會福利署亦有就該項目提出意見。房屋署會與勞工及福利局和社會福利署繼續合作，推展有關項目。房屋署會確保目前由非政府機構在現有秀茂坪社區中心提供的福利服務，會繼續在其他屋邨提供。

17. 張超雄議員察悉，現有的秀茂坪社區中心樓高6層，但新建的社區會堂只有兩層高。他不明白當局根據甚麼理據，興建層數較少的新社區會堂，以致需要在別處重置現時秀茂坪社區中心所提供的服務。由於輪候安老院和傷殘人士院舍的人數眾多，政府當局應考慮提供更多上述設施，而不是選擇興建一座面積比現在大得多但卻只提供社區會堂設施，而沒有提供需求較為殷切的福利設施的社區會堂。他詢問，勞工及福利局或社會福利署有否要求在項目用地內撥出更多地方，興建福利設

施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，毗鄰的公共房屋發展項目會帶來發展裨益。當局會在其他屋邨重置非政府機構目前所提供的服務。

政府當局

18. 張超雄議員重申他關注到政府當局未能提供充分資料，說明就興建新社區會堂作出的重置設施安排。主席建議及委員同意，政府當局在向工務小組委員會提交建議項目之前應提供委員所要求的資料，以及再次提交有關項目予事務委員會考慮，而勞工及福利局的代表亦應獲邀出席有關會議。

V. 改善寶田邨居住環境及相關事宜

(立法會CB(1)1153/12-13(04)——政府當局就
號文件 "改善寶田邨
居住環境及相
關事宜"提供的
文件)

19. 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")為改善寶田邨的居住環境而實行的措施。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)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)1227/12-13(02)號文件，並已於2013年6月4日送交委員參閱。)

20. 田北辰議員表示，房委會在2004年6月通過逐步將寶田邨內空置及其後回收的中轉房屋單位轉為公屋單位後，約有6 820個此類單位可提供作公屋編配之用。公屋申請人從此被迫接受面積細小而又不合標準的寶田邨公屋單位。他特別關注到，寶田邨公屋單位的浴室面積細小，全部均小於1平方米，在設計方面亦有問題。他展示在這些浴室拍攝的照片，從中可見因為面積細小所產生的問題。他知悉，租戶在遷入單位前須簽署一份承諾書，表明不會基於浴室細小的理由而要求調遷。他表示，部

分租戶曾要求自費將單位重新設計及劃分以擴大浴室，但有關要求不獲答允。他促請政府當局將寶田邨所有單位重新設計及劃分以擴大浴室。他要求政府當局解釋將單位重新設計及劃分的建議是否可行，並指出租戶願意在改建工程進行時遷出單位。

21. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時解釋，將單位重新設計及劃分以擴大浴室，從技術角度來看並不可行，因為單位的部分結構由預製組件組成。當局必須確保任何經改動的浴室不會滲水，否則會造成滲水問題。

22. 張超雄議員表示，浴室面積細小所造成的問題存在已久。他不同意政府當局指有關浴室"細小但實用"，因為他早前曾到寶田邨參觀，發現該處的居住環境"不人道"。根據香港理工大學學生進行的一項調查，超過60%的受訪租戶曾在使用浴室時受傷。他認為，若上述浴室不可擴大，有關單位應予拆卸。與此同時，有承建商卻表示可把浴室擴大。他希望邀請運輸及房屋局常任秘書長(房屋)參觀及使用寶田邨單位的浴室，並促請政府當局改善寶田邨的單位設計及保安和維修工作。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，他其實參觀過寶田邨的單位，亦目睹浴室的情況。該等浴室並非一般在公屋單位提供的標準浴室，而當局沒有可能在不進行大型改建工程的情況下，擴大該等浴室。考慮到寶田邨浴室的面積較小，公屋申請人如獲編配寶田邨的公屋單位，即使最終拒絕接受有關單位，仍可獲提供最多3次的配屋機會。

23. 張超雄議員進一步詢問，租戶在接受寶田邨的單位後是否需要簽署一份承諾書，表明不會在3年內以浴室面積細小為理由，要求調遷至其他單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，一如所有公共屋邨的情況，房委會一定會設法顧及租戶或其家庭成員的特別需要或困難。為此，寶田邨的租戶(例如行動不便的租戶)在入伙後如因有特別需要或實際困難而未能適應細小的浴室，房屋署會考慮向他們作出特別調遷的安排。鑒於面對須為居住環境惡劣得多的人士提供安全而適當的居所的壓

力，房委會已設法善用寶田邨的現有資源，提供公共房屋。為回應租戶對擴大浴室空間的訴求，房委會自2006年起免費為住戶進行優化工程，包括將原來設於浴室門口的洗手盆移至浴室牆角，並改用新式的角形洗手盆及重新安排花灑的位置。雖然當局會致力改善有關情況，但進行這些工作始終存在限制。

24. 梁耀忠議員表示，中轉房屋單位的租戶大多數是因為家庭狀況轉變而正在輪候編配公屋的人士，他們不應被迫忍受低於標準的居住環境。他促請政府當局改善寶田邨的居住環境；若不能改善環境，便應考慮將該屋邨拆卸。他又指出，接受寶田邨單位的申請人須簽署承諾書並非標準做法，而要求申請人簽署承諾書亦有欠公允。

25. 主席要求當局澄清，租戶是否需要簽署張議員所述的承諾書。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，該份特定承諾書是因應浴室面積細小問題而擬備的，目的是確保申請人知悉寶田邨的情況。田北辰議員展示由一名已接受編配寶田邨單位的申請人所簽署的承諾書，供委員參閱。

26. 張超雄議員關注到，已簽署承諾書的租戶須忍受低於標準的居住環境，即使他們在入伙後於使用細小的浴室時確實遇到困難，亦不可申請調遷。公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上的申請人(特別是從內地來港的申請人)為了可獲編配公屋單位，在別無選擇下只好簽署承諾書。他要求當局立即終止簽署承諾書的規定。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，原址重建是最複雜的重建方式，因為租戶須遷出單位並獲得安置。要求租戶簽署承諾書的用意是確保他們在遷入單位時已充分瞭解居住環境。已簽署承諾書的租戶如有特別需要或困難，可與房屋署聯絡，尋求協助。

27. 麥美娟議員認為，寶田邨單位的居住環境比分間單位更差。她不能接受房委會把此類不合標準的單位編配予公屋申請人。當局向接受寶田邨單位的申請人提供優惠措施，例如降低租金及給予額外免租期，會予人錯誤的信息，便是沒有能力負擔

租金的申請人須忍受惡劣的居住環境。她詢問，寶田邨單位的環境是否有機會改善；若否，當局會否清拆該屋邨。

28. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會知悉寶田邨的單位並非一般公屋單位，這點已在租金中反映出來，同時亦說明了為何已獲編配寶田邨公屋單位的公屋申請人，即使最終拒絕接受寶田邨的單位，仍會獲提供最多3次的配屋機會。當局在現階段重建寶田邨的機會極低，因為其他環境惡劣的屋邨必須優先重建。房委會一直研究可否改善寶田邨的居住環境，包括可否將浴室擴大，並曾研究將單位重新設計及劃分或合併兩個單位以擴大浴室的可行性。然而，礙於樓宇結構的限制及可能會對住戶造成滋擾，當局認為重新設計及劃分單位或擴大浴室的工程並不可行。拆卸寶田邨會導致在現時輪候冊上申請人數眾多之時，於同一時間失去約9 000個單位。

29. 馮檢基議員指出，興建寶田邨的原意是為輪候編配公屋的人士提供中轉房屋，作為他們的臨時居所。然而，此情況已經改變，寶田邨的單位已轉為公屋單位，供編配予輪候冊申請人，但這些單位的標準遠低於其他公屋單位。他提述接受寶田邨單位的申請人所享有的3項優惠措施，並關注到寶田邨單位的租金只較同區公屋單位的最高租金低5%，而提供一個月額外免租期亦只是一次過的安排。雖然最終拒絕獲編配寶田邨公屋單位的申請人仍可獲最多3次的配屋機會，但這亦表示申請人輪候重新配屋的時間會更長，因為兩次配屋相距的輪候時間可能長達一年。他支持進行改建工程以擴大浴室，並質疑為何不能這樣做。此外，他亦支持當局考慮重建不合標準的寶田邨。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已向即使在浴室面積細小的條件下依然接受寶田邨單位的申請人提供優惠。他澄清，減收5%租金的安排適用於同區單位的租金，而非全港各區單位的租金。負責房屋事務的人員及屋邨管理諮詢委員會會設法顧及租戶或其家庭成員的特別需要或困難。寶田邨落成至今不足20年，要進行重建

會有困難，因為尚有其他樓齡40年或以上的屋邨現正等候重建。此外，由於須為進行重建物色調遷設施，重建工作需時進行。

31. 梁國雄議員表示，委員一直促請當局改善寶田邨單位的居住環境；若不能做到這點，當局應考慮拆卸寶田邨。他從其他承建商得悉，將單位重新劃分以擴大浴室的做法可行，而當局可採取措施防止因單位重新設計及劃分而出現的滲水問題。此外，當局可考慮將兩個單位合併。當局已在5 400個單位完成改裝工程，改用新式的角形洗手盆及重新安排花灑的位置，但有關工程應該終止，因為這不能解決浴室面積細小所引致的問題。他支持將所有可行方案提交事務委員會，供委員考慮。與此同時，在寶田邨公屋單位的重新設計及劃分工程進行之前，當局應停止編配該屋邨的單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，需要安置現有租戶是重建寶田邨所帶來的挑戰。

32. 田北辰議員表示，在席委員一致要求當局擴大寶田邨單位的浴室。雖然有關問題可透過重新設計及劃分單位來解決，但政府當局卻認為這樣做可能會導致滲水問題，因此並不可行。他要求政府當局委託顧問進行研究，評估擴大浴室的做法是否可行。此外，他表示會同時委聘私人顧問公司評估有關情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已就可否擴大浴室一事進行研究。除了防水問題外，在進行改裝工程時亦會出現與排水和安置租戶有關的其他問題。再者，由於單位原先的設計並非要容納面積較大的浴室，因此在樓宇結構方面亦存在限制。然而，田議員指出，租戶寧願搬出單位等待改建工程完成，亦不想繼續忍受面積細小的浴室。馮檢基議員表示，只要不影響單位的結構牆，進行改建工程以擴大浴室是可行做法。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允進一步研究有關情況。

議案

33. 主席請委員參閱下列兩項議案——

(a) 由田北辰議員動議並獲梁耀忠議員附議的議案

本委員會要求房委會提交擴大寶田邨單位內面積細小的浴室方案；若不能，則清拆此等不符合標準的樓宇。

(b) 由張超雄議員動議的議案

鑒於寶田邨設施不合乎標準，尤其廁所狹小令居民飽受困苦，容易受傷，設計不人道，本委員會對當局要求居民入住時先簽署接受廁所面積細小聲明書，並不能以上述理由要求調遷之做法表示遺憾；本委員會認為當局應立即改善寶田邨廁所設計，若不可行，應計劃將整條邨重建，居民應獲原邨安置；房屋署亦應立即停止要求居民簽署聲明書。

34. 主席建議可把兩項議案分開動議和表決。委員表示贊同。

35. 主席把議案付諸表決。關於由田北辰議員動議的議案，9名委員贊成議案，沒有委員反對議案，亦沒有委員對議案投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

36. 關於由張超雄議員動議的議案，7名委員贊成議案，沒有委員反對議案，2名委員對議案投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

政府當局

37. 主席總結時要求政府當局就擴大寶田邨單位的浴室的不同方法及重建整個屋邨的替代方案進行可行性研究，並向事務委員會匯報結果。在完成可行性研究後，當局應安排事務委員會委員進行實地視察，以觀察寶田邨的居住環境，然後與事務委員會舉行會議，討論相關事宜。

VI. 紓緩公共租住屋邨環境擠迫情況的措施

(立法會CB(1)1153/12-13(05)——政府當局就"紓緩公共租住屋邨環境擠迫情況的措施"提供的文件

立法會CB(1)1153/12-13(06)——立法會秘書處就"紓緩公共租住屋的擠迫居住環境"擬備的背景資料簡介

立法會CB(1)1153/12-13(07)——公共申訴辦事處轉介當值議員於2013年4月19日與東涌民生監察組舉行會議後把有關的事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱))

38. 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，向委員簡介紓緩公共屋邨環境擠迫情況的措施。

39. 鍾樹根議員詢問，就提供紓緩環境擠迫情況的措施而言，新公共屋邨及舊公共屋邨是否須符合不同的資格門檻。他關注到公屋單位面積細小，尤以有成年子女的3至4人家庭的單位為然。由於環境擠迫是許多家庭糾紛的成因，他認為有需要檢討根據"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"提供紓緩環境擠迫情況的措施的資格門檻。他亦支持在公屋單位提供分間房間。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局一直對所有屋邨採取一致做法，提供紓緩環境擠迫情況的

措施，但較舊的屋邨除外，因為基於單位組合，該等屋邨面積較大單位的供應比較多。至於檢討根據"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"提供紓緩環境擠迫情況的措施的資格門檻的建議，當局必須在需求與有否資源可供使用之間取得平衡。"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"會定期推出，以便擠迫戶可申請調遷至較大的單位。

40. 梁國雄議員指出，當局將4個大型公共屋邨(即北角邨、山谷道邨、何文田邨及黃竹坑邨)拆卸後騰出的土地售予私人發展商，難怪沒有足夠土地興建公共房屋。他要求政府解釋為何出售有關土地，而不是將土地重新發展，提供更多公共房屋單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，當局必須騰出土地，以便進行大型基建發展項目。舉例而言，黃竹坑邨用地必須用來興建港鐵南港島線的車站。同樣地，山谷道邨用地的部分範圍已用來興建沙田至中環線。除了公共房屋外，當局亦需要土地發展居者有其屋計劃和私人房屋，以及作其他社區用途。事實上，如須騰出公共房屋用地進行基建發展項目，政府會作出補償安排，提供土地興建相同數目的公屋單位。

41 麥美娟議員表示，當局有需要檢討列為擠迫戶的門檻，因為根據"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"，住戶的居住密度分別低於每人5.5平方米室內樓面面積及每人7平方米室內樓面面積便屬於擠迫戶，以現今的標準而論實在過於嚴格。她又詢問當局有何措施，改善居住環境擠迫的情況。梁耀忠議員認同，當局就提供紓緩環境擠迫情況的措施訂定的資格門檻過於嚴格，應予檢討。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局不時檢討有關的配編標準。截至2012年12月底，所有公屋住戶的人均實際居住面積(以室內樓面面積計算)為12.9平方米。由於可編配予擠迫戶的較大單位數目有限，當局會安排寬敞戶由較大的單位遷往較小的單位，以騰出單位給擠迫戶居住。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)進一步表示，政府當局察悉委員就放寬資格門檻提出的建議，但現時

仍有大約3 000個擠迫戶個案尚待處理，政府當局必須在需求與可供使用的資源之間取得平衡。

42. 鄧家彪議員指出，居住密度介乎每人5.5平方米至7平方米室內樓面面積的擠迫戶須輪候一段長時間，方可根據"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"，調遷至較大的單位。這是因為居住密度低於每人5.5平方米室內樓面面積的擠迫戶若曾參加"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"達6次，便會獲調遷至較大的單位，所以居住密度介乎每人5.5平方米至7平方米室內樓面面積的擠迫戶會較上述住戶吃虧。他建議，居住密度介乎每人5.5平方米至7平方米室內樓面面積的擠迫戶，應獲得相若的待遇。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，雖然現時或有較大的單位可供編配，但這些單位可能並非位於申請人屬意的地區。在擠迫戶屬意的地區並無較大單位的情況下，要鼓勵這些住戶遷往較大的單位相當困難。政府當局現正盡力利用現有資源，紓緩居住環境擠迫的情況。

43. 馮檢基議員表示，當局在2001年訂定資格門檻，向居住密度為每人5.5平方米室內樓面面積的住戶採取紓緩擠迫情況的措施，並在2006年再將資格門檻定為每人7平方米室內樓面面積。兩個資格門檻均已過時，應分別調高至每人7平方米室內樓面面積及每人11平方米室內樓面面積。他建議，曾多次參加"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"的擠迫戶，應獲優先調遷至較大的單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於現時尚有3 000個擠迫戶的居住密度低於每人5.5平方米室內樓面面積，因此當局有必要先處理他們的個案。待這些住戶遷往較大的單位後，當局會研究將"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"所訂的資格門檻提高的方案。至於曾多次參加"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"的擠迫戶可獲優先考慮的建議，有關住戶會否接受當局向他們提供的面積較大單位，始終是他們的個人決定。目前，當局是根據住戶的居住密度訂定優先次序。

44. 張超雄議員認為，就提供紓緩環境擠迫情況的措施所訂的資格門檻不但過時，與其他地方相比亦過於嚴格。舉例而言，以室內樓面面積計算的新加坡的人均實際居住面積為300平方呎，內地則為360平方呎。鑒於每年僅可提供1 500個合適單位以紓緩24 000個居住密度低於7平方米的住戶的擠迫情況，當局須花大約16年方可為這些住戶提供居所。他詢問，當局可否加快在"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"下採取措施，紓緩住戶的擠迫情況。他又詢問當局有否就公屋的人均居住面積(以室內樓面面積計算)訂定目標。當局可能需要檢討公屋的單位組合，興建更多面積較大的單位。

45. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示不可將香港與新加坡相提並論，因為新加坡有較多可用空間，而且以鼓勵市民置業而非租住房屋作為政策方針。隨着公共房屋單位的建設量在5年內會增至每年2萬個，將會有更多房屋資源可供使用，屆時當局可檢討有關情況。鑒於現時在房屋方面存在的限制，就放寬"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"所訂的資格門檻而言，當局可以做的並不多。由於當局在單位實際供應市場的5年前已每年檢討預測建屋量，故人口推算的結果顯示市民對細單位的需求較為殷切。儘管如此，為顧及人數較多的家庭的需要，兩房及3房單位的數目已有所增加。

46. 葉國謙議員表示，政府當局應承諾採取措施，紓緩擠迫戶居住環境擠迫的情況，特別是讓新遷入的住戶可享有更寬敞的居住空間。當局應有更長遠的規劃及採取更積極的措施，解決居住環境擠迫的問題。此外，政府當局應向曾多次參加"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"但未能調遷至屬意的單位的住戶，提供市區的單位，以紓緩他們居住環境擠迫的情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已進行多項工作，紓緩住戶居住環境擠迫的情況，因此居住密度低於5.5平方米的擠迫戶數目已由2001年的18 000個，減

少至在2012-2013年度完結時的3 000個，而居住密度低於7平方米的住戶數目亦由2001年的4萬個，下降至2012-2013年度的24 000個。

政府當局

47. 張超雄議員表示，當局增建細單位以滿足不斷增加的需求，但可供編配的較大單位數目卻不多，導致人數較多的少數族裔家庭需要輪候一段長時間，方可獲編配較大的單位。因此，當局有需要提供面積較大的單位，以滿足人數較多的家庭的需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)認同少數族裔家庭的人數往往較多，一般需要輪候較長時間才可獲編配較大的單位。政府當局回應張議員時答允提供資料，開列有5名或以上成員的家庭輪候獲編配公屋單位的平均時間，以及公屋擠迫戶輪候調遷至較大單位的平均時間。

VI. 其他事項

48. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月7日