

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1454/12-13號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本文件旨在匯報房屋事務委員會(下稱"事務委員會")在2012-2013年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2013年7月17日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由26名委員組成。王國興議員及馮檢基議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

行政長官為處理房屋問題而在2012年8月30日宣布的房屋及土地供應措施

4. 鑒於樓宇的租金及價格顯著上升，令越來越多市民發覺難以在市場物色到他們負擔得來的合適單位，行政長官於2012年8月30日宣布一系列共10項短中期措施，以加快資助房屋單位及私人樓宇單位的供應。事務委員會曾在2012年11月9日與發展事務委員會舉行聯席會議，聽取當局匯報該10項措施的最新進展。

增加房屋土地供應

5. 部分委員認為，政府當局有必要告知市民未來3至5年的土地供應資料，以及可供發展的土地儲備的情況。政府當局回應時表示，雖然當局會在賣地計劃中列明來年可供出售的土地，但不能披露未來3年的土地供應資料，因為這方面的資料屬市場敏感資料，作出披露並不符合公眾利益。部分委員亦關注到，發展商一直囤積土地及延遲進行發展，並要求政府當局針對有關做法採取措施。

6. 部分其他委員認為應把更多政府土地(包括申請售賣土地表(下稱"勾地表")上的土地)用作興建公營房屋，以滿足公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上的公共租住房屋(下稱"公屋")申請人的住屋需求。其他委員促請當局重建舊公共屋邨、放寬過往在航道範圍內的地區的地積比率和撤銷該等地區的建築物高度限制，以及藉市區重建重新發展該等地區。

7. 部分委員察悉日後約有2 500公頃土地可供發展住宅，並要求政府當局進行更多工作，加快將"生地"發展為"熟地"，以便盡早興建房屋。其他委員支持分階段發展綜合發展區，以加快其發展過程，令綜合發展區內可隨時進行發展的土地獲預先處理。

8. 部分委員促請政府當局採取利便改變土地用途的措施，使更多私人擁有的土地(尤其是那些位於新界的土地)可作發展公營房屋之用。此外，政府應與私人土地擁有人合作發展公營房屋。

把工業大廈／用地改作住宅用途

9. 部分委員要求政府當局引入行政措施，加快把工業大廈／用地改作住宅用途。部分委員批評，相關部門在制訂改裝工業大廈所需符合的不同規定(包括消防安全規定及其他建築物規定)時沒有經過協調，並要求該等部門共同制訂機制，務求解決有關問題。

10. 其他委員關注到，活化工業大廈已引致投機活動，令中小型企業(下稱"中小企")的租金及經營成本上升。該等委員支持當局作出更完善的規劃，令在工業大廈經營的中小企有一個穩定的營商環境，以及防止中小企因為租金不斷上升而被迫遷離工業大廈。

11. 至於將柴灣工廠大廈改作公屋用途的建議，由於該大廈在改裝後只可提供180個公屋單位，有部分委員質疑當局提出上述建議的理據何在，並認為若重建柴灣工廠大廈，可提供大量的公屋單位數目。不過，亦有部分委員歡迎上述建議，認為可以活化及保育全港最後一棟政府擁有的H型工廈，並回應了地區團體和民間要求，同時提供了180個公屋租住單位予市民，故建議受到歡迎。

公共租住房屋建設量

12. 委員普遍認為當局有需要加快興建更多公屋，以期縮短輪候冊上超過20萬名申請人的平均輪候時間。部分委員察悉，現時有超過7萬人居於環境破舊的板間房和分間單位，並促請當局把公屋單位的供應量增至超過每年興建15 000個單位的目標，同時要求當局就增加公屋建設量訂立時間表。他們又認為，在租金於2009年至2012年期間平均上升了57%的情況下，若當局不會恢復推行租金管制，便應採取措施協助租戶物色他們負擔得來的居所。

13. 然而，部分其他委員對採取激烈措施應對過熱的物業市場或恢復推行租金管制有所保留，因為上述做法會影響自由市場經濟。反之，他們支持當局採取一些會令房屋需求減少的措施，例如放寬高齡津貼及綜合社會保障援助的居港規定，使長者受助人可選擇將其居所遷往內地。當局亦可推出稅務優惠，鼓勵退休人士遷往內地居住，從而紓緩對房屋的壓力。

長遠房屋策略檢討

14. 除了該10項短中期措施外，政府亦展開長遠房屋策略檢討的工作，作為政府實踐其房屋理念的工作的一部分。有關檢討旨在確保充分利用現有土地和房屋資源，以切合社會短、中、長期的房屋需要。政府的目標是在2013年年中左右發表諮詢文件，隨後進行為期3個月的公眾諮詢。公眾諮詢報告會在2013年年底或之前公布。

15. 部分委員關注到，長遠房屋策略檢討會拖慢當局推行短期至中期的措施應對房屋需求。鑒於輪候冊上的公屋申請人眾多，該等委員認為當局有需要增加公屋的供應，而無須等待長遠房屋策略檢討的結果。由於在動工興建單位後需要一段時間，單位才可供市場，當局有需要把每年的建屋目標增至超過15 000個公屋單位。然而，部分其他委員認為，長遠房屋策略檢討極為重要，因為當局會藉該項檢討制訂長遠房屋需求及推

算房屋用地要求。該等委員又建議，當局在進行檢討時應考慮土地供應、人口增長及經濟發展的因素。

16. 部分委員建議，除了提供足夠房屋用地外，有關檢討亦應探討建造業人力資源不足以致未能達到每年建屋目標的問題。其他委員亦建議，檢討範圍應包括編配標準不公平的問題，因為現有租戶如希望紓緩擠迫的居住環境，必須符合嚴格的準則，但新租戶則享有較寬鬆的編配標準。

17. 鑒於長遠房屋策略非常重要，事務委員會同意成立有關長遠房屋策略檢討的小組委員會，以便委員可積極參與該項檢討，並就制訂長遠房屋策略適時作出建議。該小組委員會至今舉行了7次會議，現正繼續進行工作，並會在完成研究工作後向事務委員會提交報告。

擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家

18. 第二市場計劃於1997年推出，讓居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位和租者置其屋計劃單位的業主可在單位首次轉讓日期起計的第三年起，在居屋第二市場(下稱"第二市場")將單位售予公屋的現有租戶或準租戶(即擁有綠表資格的人士)，而無須繳付補價。在第二市場計劃下購買未繳付補價單位的人士日後最終在公開市場出售其單位時，須承擔繳付補價的責任。據政府當局所述，隨着當局停建居屋，擁有白表資格的買家發覺要覓得可以負擔的居所越見困難，因為他們既無法負擔私人住宅單位，亦不符合資格申請公屋。由於首批新居屋單位預期於2016-2017年度落成，在新居屋單位落成之前容許擁有白表資格的人士購買未繳付補價的居屋單位，有助在這段過渡時期滿足合資格組別人士的置業需要。

19. 事務委員會委員深切關注容許白表買家購買第二市場計劃下未繳付補價的居屋單位的計劃(下稱"該計劃")對居屋市場造成的不利影響。他們指出，居屋單位以往屬於另一個市場，不受投機活動影響。然而，該計劃令需求上升，而單位供應量又沒有相應增加，結果刺激了投機活動。委員亦認為，該計劃令過熱的物業市場更趨熾熱。若實施有關擴展第二市場的建議，在第二市場購買居屋單位時，白表買家將要跟綠表買家競爭，從而推高樓價。事實上，在當局公布該計劃後，居屋單位的售價已大幅攀升，結果令綠表買家再也負擔不起第二市場的居屋單位。

20. 部分委員亦認為，該計劃會削弱綠表買家置業的機會。綠表買家在購買居屋單位後須交回公屋單位，以便有關單位可重新編配予輪候冊申請人。向綠表買家收回公屋單位會縮短申請人輪候急需的公屋單位的平均時間。該等委員認為，居住環境惡劣並正在輪候編配公屋單位的低收入家庭，與希望藉購買居屋單位提升生活質素的白表買家相比，更需要獲得支援。

21. 事務委員會通過一項議案，促請政府暫時擱置擴展居屋第二市場至白表買家，並重新檢討，避免推高居屋二手市場。政府當局回應時表示知悉委員的意見，但若政府當局在該項擬議計劃推行之前便放棄，做法不負責任。政府當局答允會在該計劃推行之後，匯報推行該計劃的結果。

興建公營房屋

公營房屋建設計劃

22. 為照顧低收入家庭對公屋的需要，香港房屋委員會(下稱"房委會")一直推行以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，並會根據最新供求情況按年作出適當調整。事務委員會曾在2013年2月8日的會議上，討論2012-2013年度至2016-2017年度公營房屋建設計劃。

23. 據政府當局所述，在2012-2013年度至2016-2017年度的5年期內，當局會合共興建約75 000個公屋單位，即每年平均興建約15 000個單位。為了在首個5年期內進一步增加建屋量，政府當局會致力將兩個原屬第二個5年期的公屋項目(即安達臣道C1地盤及屯門第54區二號地盤第二期)提前一年完成，即由2017-2018年度提前至2016-2017年度完成。該兩個項目涉及3 400個單位，令公屋的供應量在2012-2013年度至2016-2017年度的5年期內，由75 600個單位增至79 000個單位。至於2016-2017年度以後的項目，政府當局會與相關部門和有關各方緊密合作，確保這些項目及時完成，達致行政長官在施政報告中提出的建屋目標，即在2018年起計的5年期內興建至少100 000個單位。

24. 雖然部分委員歡迎當局加快興建3 400個公屋單位，但其他委員則認為，鑒於輪候冊上的公屋申請人眾多，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，故要求政府當局主動增加公營房屋的建設量。部分其他委員認為房屋問題的癥結在於物色合適的土地興建公屋，並關注到當局是否已物色足夠土地，達致建屋目標。該等委員支持當局使用

勾地表上的土地、供應更多"熟地"，以及利用市區重建局(下稱"市建局")和香港鐵路有限公司的用地，興建公營房屋。

25. 部分委員亦關注到，由於現時建造業人力資源短缺，要達到建屋目標將會非常困難。他們強調，縮短完工時間不能危及安全，或令工程質素受損。事務委員會稍後將安排到公屋地盤作實地視察。

26. 至於居屋方面，事務委員會獲悉，政府已承諾在2016-2017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。委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輪候冊申請人。

具潛力的公營房屋用地在規劃程序中所需的技術研究

27. 鑒於具潛力的公營房屋用地往往涉及複雜的技術問題，而公眾對改善居住環境的訴求又越來越強烈，房委會進行了多項技術研究，以確定將所物色的土地用作發展公營房屋是否合適和可行，並善用有關土地的發展潛力。當局曾向事務委員會簡介為發展具潛力的公營房屋用地而在規劃程序中所需進行的各項技術研究。委員亦獲悉，政府當局會採用快速程序，把規劃和設計過程由3年縮短至1年，令公營房屋的建造周期加快完成。

28. 委員對於提早完成公營房屋項目雖表支持，但強調當局必須確保不會降低對施工安全和樓宇質素的要求。由於工作量增加及縮短施工周期所帶來的壓力，部分委員關注到，在興建公營房屋方面會出現人手短缺和相關工務部門協調不足的情況。採用快速程序亦可能使公眾諮詢過程受到影響，因當局可能缺乏足夠時間處理在諮詢過程中地區人士提出的訴求，以致未能回應他們的關注。部分其他委員要求當局在規劃過程中除了進行技術研究外，亦應進行社會影響研究，以便提供合適設施，滿足社區人士的福利和社會需要。

29. 政府當局重申，當局在興建公營房屋時不會降低對施工安全和樓宇質素的要求，而時間有所縮短的部分只是規劃和設計過程，並非施工過程。在發展公營房屋的過程中，當局會與區議會、居民和相關部門討論社區人士的需要，並會在可行情況下把社區設施納入公營房屋項目。

檢討輪候冊入息和資產限額

30. 輪候冊入息和資產限額用以釐定公屋申請人的資格，衡量租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的住戶入息總額。輪候冊入息和資產限額每年評定，以切合當前的社會經濟狀況。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，再加上相等於住戶開支5%的備用金。住屋開支用以衡量租住與公屋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(下稱"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。

31. 事務委員會在2013年3月4日討論2013-2014年度輪候冊入息和資產限額的檢討結果。政府當局告知事務委員會，房委會轄下資助房屋小組委員會已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的變動(包括法定最低工資的實施)，同時亦可保留以開支為計算基礎並行之有效的檢討機制。整體而言，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%。

32. 事務委員會部分委員認為當局應採取以人為本的方式而不是依靠一套指標來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入息限額，而令他們不合資格申請公屋，委員要求當局考慮增加備用金。部分委員亦認為，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。在住屋開支及非住屋開支甚高的情況下，該等委員要求當局恢復推行租金管制及向上調整輪候冊入息限額。

33. 由於住屋開支是根據租用與公屋相若的私人樓宇單位的開支計算，部分委員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每平方米租金十分高昂，並希望當局會另外進行調查。委員亦關注到，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。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。有鑒於此，該等委員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。

環保目標和節能措施

34. 房委會在1999年制訂環保政策，以提倡健康生活和綠化環境。為有效管理環保政策的整體實施情況，房委會會在每個財政年度開始時制訂各項環保目標和措施，並按季檢討工作表現。此外，房委會亦開始研究在公共屋邨展開廚餘回收工作。房委會現正與環境保護署和環保團體合作，在公共屋邨推行實地及邨外廚餘回收試驗計劃。

35. 政府當局曾向事務委員會簡介房委會於2011-2012年度在環保目標和措施方面的工作表現。委員讚揚房委會對於把香港發展為低碳城市所作的貢獻。部分委員注意到，一些社會企業一直採取鼓勵措施，例如以贈送購物券換取循環再造產品，推廣廢物回收。他們要求房屋署(下稱"房署")提供協助，將此類回收計劃推廣至所有公共屋邨。委員亦認為房委會應提供更多誘因以鼓勵節能。部分其他委員支持當局在推行各項綠化和節能措施時，應增加與公屋租戶互動的機會，並應向屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")提供更多資源，使邨管諮委會可透過舉辦環保活動和講座，推廣環保意識和推動社區參與。委員亦支持推行廚餘回收計劃，並促請當局把廚餘回收試驗計劃擴展至所有公共屋邨。

36. 政府當局亦向事務委員會簡介房委會為減少耗電量而已經推行的各項節能措施，以及因應新公營房屋發展項目而推行的進一步措施。事務委員會察悉，在2000-2001年度至2011-2012年度的過去11個年度，房委會已令新公營房屋發展項目的公用地方的每年耗電量大幅減少42%(即每個單位減少436度)。房委會的目標是在2014-2015年度將公用地方的每年耗電量再減少10%。

37. 委員對於房委會致力在公共屋邨推行節能措施普遍表示支持和欣賞，並認為房委會作為本港最大的發展商，須在推行節能措施一事上發揮示範作用。他們認為，若證實在新公營房屋發展項目推行節能措施(例如使用發光二極管照明裝置及太陽能燈具的措施)符合成本效益，該等措施便應更廣泛地採用及擴展至現有公共屋邨和政府合署。部分委員亦建議，除了在公共屋邨的公用地方採取節能措施，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。

38. 鑒於使用較具能源效益的升降機設施可節省多達50%的耗電量，部分委員建議房委會應考慮提早把舊升降機更換為較具能源效益的型號的升降機。其他委員亦要求房委會考慮在公共屋邨的自動電梯安裝感應器，使自動電梯在有人使用時才會啟動運作。

公共屋邨的維修和管理

屋邨管理扣分制

39. 為加強對公共屋邨內與衛生有關的違規事項採取管制措施，房委會在2003年推行屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")。扣分制現時涵蓋28項不當行為，房委會按該等不當行為對環境衛生或屋邨管理造成的影響的嚴重程度，將該等不當行為分類。租戶在其居住的屋邨如被發現犯了不當行為會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。房委會會向在兩年內累計被扣16分的租戶發出遷出通知書，以終止其租約。政府當局曾在2013年3月向事務委員會匯報扣分制的最新情況。

40. 鑒於會導致終止租約這個嚴重後果，部分委員強烈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。依他們之見，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。然而，部分其他委員支持推行扣分制，因為扣分制令公共屋邨的環境衛生得到改善。該等委員亦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。

41. 部分委員對於家中有自閉症或精神上無能力並屢次違反扣分制的成員的住戶表示關注，並要求房署對這些住戶作出特別考慮。政府當局回應時表示會對家中有自閉症成員的住戶作出特別考慮。房署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，把此類個案轉交社會福利署(下稱"社署")轄下的綜合家庭服務中心或醫院管理局跟進。

屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構的優化安排

42. 房委會在2009年實施邨管諮詢委會夥拍非政府機構的優化安排，以促進公共屋邨的睦鄰精神。在有關安排下，每個邨管諮詢委會均獲提供撥款，並獲准最多動用其撥款的30%，夥拍非

政府機構每年舉辦2至4項建設社區活動。政府當局曾向事務委員會簡介最近就夥拍安排進行檢討的結果，並察悉夥拍活動的整體滿意率達99%。鑒於得到邨管諮委會和租戶大力支持，加上有關安排獲得正面評價，房委會會繼續現時夥拍非政府機構的安排，以及維持就每年舉辦的活動次數所訂的現行目標。此外，如未能邀請足夠的非政府機構夥伴參與，以致未能達到就舉辦活動的次數所訂的目標，房委會會容許每個邨管諮委會每年自行舉辦一項社區活動。

43. 委員支持推行夥拍安排，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。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。部分委員對邨管諮委會撥款不足及規管使用撥款的限制表示關注。因此，他們建議增加邨管諮委會的撥款，例如按通脹調整撥款。其他委員則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。他們建議給予邨管諮委會行事所需的靈活性，決定將會使用邨管諮委會的撥款舉行的夥拍活動的類別。

全方位維修計劃

44. 房委會在2006年年初就公共屋邨展開為期5年的全方位維修計劃，主動勘察樓齡10年或以上的公共屋邨和租者置其屋計劃屋邨的單位的室內狀況，並向租戶提供全面的修葺服務。全方位維修計劃旨在提供加強以客為本的維修服務，以滿足租戶不斷提高的期望。事務委員會察悉，第一個為期5年的全方位維修計劃已在2011年3月底完成，租戶的整體滿意率高於80%。第二個為期5年的全方位維修計劃於2011年推出，與第一個周期相比，施工通知單需要跟進的修葺工程個案較少。

45. 委員普遍支持全方位維修計劃，因為該計劃為公屋單位提供最佳的維修服務及加強了以客為本的維修服務。部分委員要求房委會考慮擴大全方位維修計劃下的修葺及維修服務的範圍，以涵蓋被租戶破壞的物品及舊單位的電線(特別是就長者租戶所住的單位而言)。他們又建議房委會與社署作出特別安排，讓全方位維修計劃的承辦商為綜合社會保障援助的長者受助人，進行不屬全方位維修計劃的涵蓋範圍的工程。部分其他委員認為，房署應進行更多工作，減少修葺和維修工程所造成的滋擾和不便。

在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯

46. 房委會在選定的公共屋邨進行優化行人通道設施的計劃，以回應租戶(特別是長者及殘疾人士)對無障礙通道的需要。有關的優化工程包括在公共屋邨範圍內的外圍地方加建升降機、自動電梯和行人天橋，以連接高度差異較大的高架平台。如技術上可行，房委會亦會在沒有升降機設施的公屋大廈加設升降機塔。政府當局告知事務委員會，這些加裝升降機的工程大部分已如期完成。此外，房委會會繼續根據升降機更新計劃，更換使用了超過25年的升降機。在升降機更新計劃下，未來5年每年將會更換約100部升降機。

47. 部分委員雖然支持推行加裝升降機計劃及升降機更新計劃，但強調有需要減少安裝升降機所造成的不便及縮短安裝時間。委員亦建議，除了自動電梯外，房委會亦應考慮安裝升降機，方便長者及因為需要乘坐輪椅而無法使用自動電梯的人士。部分其他委員關注一些升降機維修承辦商的表現，而由於公共屋邨升降機的使用率甚高，他們亦要求房委會除了就公共屋邨的升降機進行定期維修外，亦應就該等升降機進行檢查，以確保升降機安全。此外，部分委員要求當局總結經驗並汲取教訓，避免再出現在重建屋邨安裝升降機後不久便要拆卸的情況，確保公帑不被浪費。

改善寶田邨的居住環境

48. 寶田邨在2000年落成，原為中轉房屋屋邨的設計。由於中轉房屋的需求下降，寶田邨的入住率在2004年減少至52.3%。為使公屋資源得到充分利用，房委會於2004年6月通過在提升寶田邨的樓宇保安系統後，將寶田邨的空置單位及其後收回的任何單位逐步轉為公屋單位，以供編配之用。

49. 事務委員會曾在2013年6月3日討論房委會為改善寶田邨的居住環境而推行的措施。雖然政府當局聲稱寶田邨所有單位均設有細小但實用的浴室，委員仍然批評該等細小的浴室不合標準，應予改善。

50. 事務委員會就此課題通過了兩項議案。在第一項議案中，事務委員會"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"。第二項議案則表明"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；房署亦應立即停止要求居民簽署聲明書”。

51. 為對有關會議作出跟進，事務委員會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。

紓緩公共租住屋邨的擠迫居住環境

52. 根據房委會的現行政策，公屋住戶的居住密度若少於人均室內樓面面積5.5平方米，會視為“擠迫戶”。為改善這些擠迫戶的居住環境，房委會每年會推行一至兩次全港性的紓緩擠迫調遷計劃，使擠迫戶可申請調遷至較大的單位。此外，房委會於2005年優化調遷安排，推出改善居住空間調遷計劃，使居於人均室內樓面面積少於7平方米的單位的公屋住戶，亦有機會申請調遷至較大的單位。目前，改善居住空間調遷計劃每年推行一次。

53. 事務委員會曾討論房委會就紓緩公屋的擠迫居住環境制訂的政策。委員普遍認為，列為擠迫戶的門檻現時定為人均室內樓面面積5.5平方米或7平方米已不合時宜，應予放寬。部分委員注意到，新近獲編配公屋單位的住戶的人均室內樓面面積較大，並認為公屋擠迫戶與公屋新租戶的居住面積出現如此差異並不公平，而且可能造成社會不和諧。部分其他委員建議，房委會應興建更多大面積的公屋單位，令成員人數較多的家庭有更大機會調遷至較大的單位。

香港房屋協會發展的筲箕灣混合計劃項目

54. 鑒於有報章報道指香港房屋協會(下稱“房協”)發展的筲箕灣混合計劃項目(下稱“H21項目”)會在2013年年底推出發售，而該項目的住宅單位售價將會十分高昂，事務委員會曾在2013年3月討論與該項目有關的事宜。

55. 委員知悉，房協與市建局於2002年12月簽訂合作備忘錄。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。H21項目採用了混合模式發展，提供214個私人出售住宅單位及60個出租單位。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。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。

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出租單位。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。出租單位亦會按市值租金出租。

56. 委員深切關注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，現在卻按十足市值出售及出租新單位，藉此從項目中賺取最高的利潤。因此，委員要求政府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。他們又促請政府當局藉此機會檢討房協在政府房屋政策中的角色和定位。

處理分間單位的措施

57. 鑒於居住於分間單位(一般稱為"劏房")的低收入組別人士所面對的困境，事務委員會曾討論為照顧居於該等單位的人士的住屋需要而制訂的現行政策，以及處理該等單位所引起的樓宇和消防安全問題的措施。據政府當局所述，社會上有意見認為分間單位有存在價值，因為這些單位在市場上有一定需求，能夠為不符合資格申請公屋的人士，又或是希望住在市區藉以靠近工作或子女就學地點的人士，提供負擔得來的市區住宅單位。因此，政府的政策是要確保分間單位安全，而並非全面取締這些單位。

58. 部分委員認為，分間單位普遍存在是當局為低收入組別人士提供的公營房屋不足所致。政府當局深知與分間單位有關的種種問題，但卻選擇容忍這類單位存在，而沒有採取行動加以取締。委員促請政府當局在未來5年興建更多公屋單位，令建屋量超越每年15 000個單位的目標。部分其他委員亦強調，業主所擁有單位的樓宇內如普遍存在分間單位，他們便須面對樓宇和消防安全的風險，以及滲水問題。委員要求當局進行更多工作，保障這些業主的權益。

59. 委員尤其不滿政府當局沒有備存分間單位的統計數據。他們認為，在這方面的資料欠奉的情況下，政府當局將不能確定問題的嚴重程度，而在制訂相關房屋策略及清拆和安置安排時亦會困難重重。委員又批評政府當局以分間單位有存在價值為理由而接受此類單位存在，因為正在輪候編配公屋的低收入組別人士根本不希望住在分間單位，只是別無選擇。該等委員要求當局制訂政策，長遠取締分間單位、板間房及中轉房屋單位。

60. 事務委員會通過一項議案，強烈要求有關當局盡快提供全港居住於"劏房"的住戶數目、家庭人數及單位數目，以重新檢討公營房屋的興建量，協助低收入居民盡快上樓；同時當局應長遠取締"劏房"，保障小業主權益。政府當局回應時表示，長遠房屋策略檢討會檢視不同組別人士(包括居住環境惡劣的住戶)的住屋需要。應事務委員會的要求，以及為了讓長遠房屋策略督導委員會更清楚掌握所涉及的問題的規模，長遠房屋策略督導委員會已撥出資源委聘獨立研究機構作出調查，評估住在分間單位的人士的情況和推算全港分間單位的數目及住戶人數。當局其後分別於2013年5月30日及6月26日向事務委員會轄下的長遠房屋策略小組委員會匯報調查結果及提交研究報告，供委員討論。

其他

61. 事務委員會亦曾討論政府分別於2012年10月26日及2013年2月22日公布的應付物業市場過熱的措施(在與財經事務委員會舉行的聯席會議上討論)；2013-2014年度財政預算案所建議有關為公屋單位住戶代繳兩個月租金的紓困措施；以及在房署開設首長級職位的建議，藉以成立負責執行《一手住宅物業銷售條例》(第621章)的一手住宅物業銷售監管局及推行新居屋計劃和其他相關房屋措施。銷售監管局專員和副專員亦已於2013年7月2日向事務委員會報告法例實施兩個月以來的工作，並諮詢委員的意見。此外，政府當局曾就兩個工務計劃項目諮詢事務委員會，該兩個項目分別為洪水橋第13區的公共運輸交匯處及觀塘秀明道社區會堂。

62. 在2012年10月至2013年6月期間，事務委員會共舉行了13次會議，包括與發展事務委員會舉行一次聯席會議及與財經事務委員會舉行兩次聯席會議，合共討論了24個課題。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年7月11日

立法會
房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

立法會
房屋事務委員會

2012-2013年度立法會會期委員名單

| | |
|------------|---|
| 主席 | 王國興議員, BBS, MH |
| 副主席 | 馮檢基議員, SBS, JP |
| 委員 | 李卓人議員 涂謹申議員 梁耀忠議員 石禮謙議員, GBS, 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 范國威議員(自2013年3月4日起) 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 |

(總數：26位議員)

秘書 韓律科女士

法律顧問 鄭潔儀小姐

日期 2013年7月2日