立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1946/13-14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　：2014年4月7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, BBS, MH (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, 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
陳偉業議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉强議員
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： 陳婉嫻議員, SBS, JP
蔣麗芸議員, JP

缺席委員　　： 李卓人議員
石禮謙議員, GBS, JP
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP

出席公職人員： **議程第IV項**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總建築師(4)
黃少芬女士

房屋署總土木工程師(1)
黃鴻強先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生, JP

民政事務總署深水埗民政事務專員
莫君虞先生, JP

社會福利署助理署長(康復及醫務社會服務)
方啟良先生

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, 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

議程第VI項

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

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
梁世智先生

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)5
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1
李嬪梅女士

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)1188/13-14號文件 —— 2014年1月6日會議的紀要)

2014年1月6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)1040/13-14(01)號文件 —— 政府當局提供的2014年2月份土地註冊處統計數字(新聞稿)

經辦人／部門

立法會CB(1)1063/13-14(01)號文件 ——	立法會秘書處公共申訴辦事處就檢討有關租約及租金管制的政策事宜發出的轉介便箋(只備中文本)(只限議員參閱)
立法會CB(1)1131/13-14(01)號文件 ——	立法會秘書處公共申訴辦事處就要求房屋署檢討現行處理公屋單位滲水的措施事宜發出的轉介便箋(只備中文本)(只限議員參閱)
立法會CB(1)1206/13-14(01)號文件 ——	麥美娟議員在2014年4月3日致主席的函件要求政府當局向事務委員會簡介研究葵盛西邨重建潛力的進度及相關事宜(只備中文本)
立法會CB(1)1207/13-14(01)號文件 ——	郭偉强議員在2014年4月3日致主席的函件要求政府當局向事務委員會簡介興建居者有其屋計劃單位的進度及相關事宜(只備中文本))

經辦人／部門

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1189/13-14(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)1189/13-14(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在編定於2014年5月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 處理公共租住屋邨寬敞戶的措施；及

(b) 香港房屋協會在2014年增加租金的事宜。

IV. 工務計劃項目編號B197SC —— 深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心和興建南昌街行人天橋

(立法會CB(1)1189/13-14(03)號文件 —— 政府當局就"工務計劃項目編號B197SC —— 深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心和興建南昌街行人天橋"提供的文件)

4. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，介紹政府當局的下述建議：把B197SC號工務計劃項目提升為甲級，在白田邨興建一座新綜合大樓，重置現有白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心(下稱"幼兒教育及訓練中心")，以及興建一條位於深水埗南昌街的行人天橋。

(*會後補註*：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1213/13-14(01)號文件，並已於2014年4月9日送交委員參閱。)

擬議綜合大樓

5. 梁耀忠議員要求政府當局提高擬議綜合大樓用地的地積比率，以興建多些樓層容納受白田邨重建項目影響的社會服務設施和幼稚園。謝偉銓議員表達相若的意見，並促請政府當局善用該幅用地，盡量改善新綜合大樓的設計及綠化工程。鑒於建築成本不近上漲，他亦要求政府當局再次保證預算工程費用維持在3億元左右。郭家麒議員認為，興建一幢只有5層高的綜合大樓是浪費了珍貴的土地資源。他強調應建造多些樓層，以提供更多社會服務設施，特別是需求殷切的服務，例如日間長者中心和安老院舍。

6. 房屋署副署長(發展及建築)回答時表示，擬議的5層高綜合大樓將建於白田邨現有的休憩用地上，樓面面積有1 510平方米，地積比率約為3，所提供的工地面積已用盡，無法進一步擴建。當局詳細考慮價格的可能升幅後，認為預算工程費用合理。房屋署總建築師(4)補充，鑒於白田社區會堂重置後須符合較高淨空高度的規定，故此擬議綜合大樓的高度實際上等同一幢8層高的樓宇。白田邨的居民曾表示憂慮位於白田邨邊緣的擬議綜合大樓會影響通風及景觀。現時的建議是當局經多次諮詢地區人士和深水埗區議會後得出的最佳設計方案。當局已經或將會在可行範圍內，盡量把受白田邨重建影響的其他現有社會服務及社區設施處所重置於白田邨內其他地方。待重建項目完成後，當局會安排現有社會服務機構的處所重置於白田邨內，並為其他社會服務機構預留額外地方。因此，日後將有足夠的社會服務設施滿足當地社區的需要。

7. 民政事務總署助理署長(2)回應時表示，鑒於現今的新社區會堂通常與其他公共及社會服務一同設於綜合大樓內，所以主導部門會從整體角度研究社區會堂及其他設施的設計，確保各項設施能相輔相成。

8. 張超雄議員認為政府當局的建議可改善現有設施，並表示原則上支持。他詢問擬議綜合大樓的所有入口，以及新白田社區會堂的舞台，是否都設有無障礙通道。房屋署副署長(發展及建築)給予肯定的答覆。

9. 葉國謙議員支持擬議的工程。他詢問政府當局會否接納深水埗區議會的要求，在擬議綜合大樓的外牆進行垂直綠化，以及提供充足的貯物空間。房屋署副署長(發展及建築)答稱，該處將加入大量配合四周環境的綠化元素。至於貯物空間，民政事務總署助理署長(2)表示，白田社區會堂重置後將設有一個約20平方米的貯物室以供使用。

10. 盧偉國議員支持此項建議，以改善白田社區會堂和幼兒教育及訓練中心的設施。他指出，社區會堂的影音器材不易操作，社區會堂的使用者經常要額外付費向其他供應商租用影音器材。他促請政府當局提供較佳的器材，方便社區會堂的使用者。民政事務總署助理署長(2)回應時表示，當局會根據有關區議會的意見，繼續透過地區小型工程計劃提升現有社區會堂的影音器材。此外，新建社區會堂(例如紅磡庇利街的社區會堂)的影音器材配置預設操作模式，使用者只須動一動指頭便可製造出高清影音效果。

11. 梁耀忠議員察悉，重置後的白田社區會堂只有一個多用途禮堂和一個多用途會議室。他詢問可否提供多些會議室，以滿足當地社區對較小活動室的殷切需求。民政事務總署助理署長(2)答稱，白田社區會堂的會議室面積將為45平方米，內設高身活動間隔板，可把禮堂分為兩個較小的場地。連同多用途舞台會議室，白田社區會堂將會有3個多用途房間，可供3個組織同時使用。

12. 陳偉業議員指出，地區人士爭相使用社區會堂設施。在某些個案中，同一時段竟收到過百份申請。陳議員關注與泛民主派有聯繫的機構經常申請不到社區會堂的設施。民政事務總署助理署長(2)回應時表示，使用某時段的申請如多過一份，當局

便會以抽籤形式決定如何把社區會堂設施分配予使用者。

重置特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心

13. 張超雄議員希望確保幼兒教育及訓練中心的服務在重置過程中可以延續。他又詢問重置後將增加多少服務名額，並促請政府當局就提供設施諮詢幼兒教育及訓練中心的服務機構，以期加強他們的服務，例如感覺統合治療等。社會福利署助理署長(康復及醫務社會服務)回應時表示，當局會就此方面諮詢幼兒教育及訓練中心的服務機構，確保他們在重置後繼續配置適當的設備。由於地方所限，幼兒教育及訓練中心在重置後不會增加服務量。不過，當局正計劃在深水埗區設立4間這類中心，提供約500個名額。對於張議員要求當局進一步探討可否在重置幼兒教育及訓練中心後增加其服務量，社會福利署助理署長(康復及醫務社會服務)答允與有關的服務機構商討。

14. 葉國謙議員詢問為殘疾兒童提供幼兒教育及學前訓練服務的規劃標準，以及政府當局如何確保幼兒教育及訓練中心的服務不會受重置影響。社會福利署助理署長(康復及醫務社會服務)解釋，當局因應需求為殘疾兒童提供幼兒教育及學前訓練服務。現時，特殊幼兒中心合共有1 757個名額，早期教育及訓練中心則有2 628個名額，輪候兩項服務的申請人數分別為1 240及約3 800名，平均輪候時間約需15個月。行政長官在2014年施政報告中宣布，上述服務的名額將增加1 471個，社會福利署(下稱"社署")正積極在全港物色合適的用地，以滿足增加的需求。房屋署副署長(發展及建築)表示，新綜合大樓的工程將於2014年12月展開，預計於2016年11月竣工。幼兒教育及訓練中心的服務機構已同意在新綜合大樓繼續營運。

重建白田邨

15. 陳偉業議員反對白田邨重建計劃，因該計劃要到2025年才完成。重建期間，公共租住房屋(下

稱"公屋")單位的供應將會減少，進一步拖長公屋申請人的輪候時間。故此，他亦反對擬議的工程計劃。

16. 馮檢基議員表示不明白為何房屋署拒絕他建議的"南至北"重建白田邨模式，即首先重建白雲街以南的地區，從而為北面的居民提供安置資源。房屋署採取"東至西"模式重建白田邨，將會導致工程在非常接近住宅大廈的地方進行，對居民造成滋擾及不便。他並關注到，白田邨於2025年重建後，區內總人口預計會增至超過5萬人，加重對該邨道路交通和公共設施的壓力。

17. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，香港房屋委員會(下稱"房委會")在制訂重建計劃的詳細設計時，曾研究各項因素，包括人口、交通及社區設施需求的增加。為應付日益殷切的服務需求，白田邨重建後將提供一個濕貨街市和有蓋公共運輸交匯處。為盡量減低對居民帶來的不便，受重建影響的現有社會服務及社區設施處所會在重置後才拆卸。房委會會盡量加快重建進度，以及優先安排原址安置。

總結

18. 梁耀忠議員及郭家麒議員表示，由於政府當局未有正面回應他們的要求，即增建擬議綜合大樓的樓層，故此他們反對這項建議。

19. 主席總結時表示，除幾位委員外，事務委員會普遍支持把這項建議提交工務小組委員會。

V. 在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告

(立法會CB(1)1189/13-14(04)號文件 —— 政府當局就"在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告"提供的文件

經辦人／部門

立法會CB(1)1189/13-14(05)號文件 —— 立法會秘書處就"在房屋委員會現有公共屋邨加裝升降機和自動電梯的進展"擬備的最新背景資料簡介)

20. 房屋署助理署長(屋邨管理)(二)借助電腦投影片，介紹房委會於其轄下現有公共屋邨加裝及更新升降機、自動電梯和行人天橋工程計劃的進度。

(*會後補註*：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1213/13-14(02)號文件，並已於2014年4月9日送交委員參閱。)

加裝升降機計劃

21. 葉國謙議員促請政府當局回應愛民邨新民樓居民就加裝升降機提出的強烈要求。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)回應時表示，在第二期加裝升降機計劃下，當局會裝設升降機連接新民樓及忠孝街。招標工作將於2014年進行，預計工程於2016年完成。

22. 梁志祥議員察悉，相比第一期計劃，第二期加裝升降機計劃的規模較細。他指出，兆康苑(於1983年落成)的居民須上落樓梯方可到達兆康商場。他關注到兆康苑尚未納入加裝升降機計劃，並詢問房委會會否考慮優先為高樓齡屋邨加裝升降機。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，根據現行機制，房委會每年會為高樓齡公共屋邨內的兩個商場進行工程，改善商場的暢達程度。加裝升降機計劃是一項常規化計劃，最需要裝設升降機的高樓齡公共屋邨已全部納入第一期加裝升降機計劃。第二期加裝升降機計劃已在2013年展開，旨在加裝升降機連接公共屋邨範圍內位於外圍地方的高架平

台，以及公共屋邨內的現有行人天橋。雖然預計第二期加裝升降機計劃在2016年才會完成，但第三期計劃的籌備工作即將會在2014年下半年展開。房委會會繼續邀請公眾提出意見，以便規劃加裝升降機計劃下一階段的工作。

23. 麥美娟議員表示，輪椅使用者難以使用自動電梯往返公屋大廈與屋邨商場及其他公共設施。她促請房委會為長青邨及葵盛東邨裝設升降機，因為該兩個屋邨的商場與位處上坡的公屋大廈的高度差異較大。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局已在可行範圍內，盡量為屋邨商場加裝升降機。倘若技術上無法做到，便會提供斜道。房委會會研究葵盛東邨的個案，並繼續改善公屋大廈與屋邨商場之間的暢達程度。

24. 梁國雄議員詢問，房委會是否全面掌握各個公共屋邨的升降機須予優化的程度。他並促請房委會加快工程，讓輪椅使用者出入更方便。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，加裝升降機計劃和升降機更新計劃旨在更換已老化的升降機設施，兩項計劃正在各公共屋邨陸續推展。房委會會繼續收集公眾的意見，以便規劃下一階段的工作。

25. 馮檢基議員察悉，房委會最近已完成檢視22個高樓齡公共屋邨的重建潛力。他促請政府當局避免白田邨的情況再度發生，即屋邨在安裝升降機後不久便因為重建而拆卸。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會將確保凡在公共屋邨裝設升降機，升降機最少會使用6年。至於在白田邨拆卸的升降機，大部分機械零件可重用。

升降機更新計劃

26. 馮檢基議員引述例子，指麗閣邨因為進行升降機更新工程而暫停升降機服務，對居民造成不便，並強調有需要縮短工程所需的時間。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，為盡量減低升降機優化工程所造成的不便，當局只會關閉一部升降機，其餘升降機仍維持服務。現時有關工程需時約9個

經辦人／部門

月至10個半月完成，在獲取更多經驗後，房委會將會探討有何方法縮短工程所需的時間。

27. 張超雄議員詢問房委會如何改善部分高樓齡公共屋邨某些樓層沒有升降機設施的情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)解釋，機房所在的頂樓大多沒有升降機設施，一些其他樓層則因為結構所限而無法安裝有關設施。居於沒有升降機設施樓層的租戶如因種種理由須使用該項服務，可申請調遷。張議員促請房委會主動接觸有需要的租戶(例如長者及殘疾人士)，按情況所需協助他們申請調遷。應張議員要求，房屋署助理署長(屋邨管理)(二)答允提供資料，說明哪些現有公屋大廈沒有升降機設施或沒有全面的升降機設施(例如某些樓層沒有升降機設施)、受影響的單位數目，以及不在該等公屋大廈加裝升降機的原因。

政府當局

28. 郭偉强議員察悉，升降機機齡超過25年便會更換，他詢問有多少部升降機已屆需要更換的年期，以及當局據何準則訂定更換的先後次序。他又詢問在更新升降機時有否採用最新的節能技術。蔣麗芸議員亦表達類似的關注。

29. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，由於現有升降機的機齡將陸續超過25年，未來5年當局每年會更換約100部升降機。為取得規模經濟效益，當局會批出大額採購合約。因此，部分情況特別的升降機會在使用期屆滿前更換。鑒於公共屋邨的升降機使用率甚高，當局採取了更嚴格的維修保養要求，有別於法例規定檢查須每月進行一次，檢查現時每周進行。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)補充，房委會會根據使用量及維修保養紀錄訂定升降機更新工程的先後次序。更新後的升降機在操作上將符合環保原則，並且暢通無阻，方便使用者進出。

政府當局

30. 主席要求房屋署安排事務委員會前往下列各類公屋大廈進行實地視察 ——

(a) 最近已加裝升降機的公屋大廈；

(b) 已計劃安裝更多升降機的公屋大廈；及

(c) 被要求加裝升降機設施但並未提供有關設施的公屋大廈，包括某些樓層並無升降機設施的公屋大廈，以及需要升降機設施以方便輪椅使用者往返公屋大廈與屋邨商場的公屋大廈(一如葵盛東邨的情況)。

VI. 為公共房屋租戶代繳租金

(立法會CB(1)1189/13-14(06)號文件 —— 政府當局就"為公共房屋租戶代繳租金"提供的文件)

31. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)透過重點講述討論文件所載各項要點，向委員解釋政府當局為居於房委會及香港房屋協會(下稱"房協")公屋單位的租戶代繳一個月租金的建議。

建議

32. 陳婉嫻議員表示，公屋租戶非常關注政府當局建議只代繳一個月租金，而非往年的兩個月。她指出基層市民並未受惠於經濟增長，通脹率上升更進一步加重他們的生活壓力。她質疑房屋署為何沒有向財政司司長反映公屋租戶現時面對的苦況。郭偉强議員亦轉達公屋租戶希望政府當局繼續代繳兩個月租金以減輕他們租金負擔的訴求。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，財政司司長在制訂該項屬一次過紓緩措施的建議時，曾考慮多個因素，例如下個財政年度的經濟展望和通脹率。為協助基層市民應付短期財政壓力，2014-2015財政年度政府財政預算案亦建議向領取綜合社會保障援助(下稱"綜援")的人士發放額外津貼，金額相當於一個月的綜援標準金額，以及向領取高齡津貼、長者生活津貼或傷殘津貼的人士發放額外津貼，金額相當於該等津貼的一個月金額。

33. 梁志祥議員指出，政府當局累積了龐大財政儲備，故此他反對為公屋租戶只代繳一個月租金的建議。他並指出，有綜援受助人曾向他表示，他們的租金已由社署代為繳交，有關建議不會進一步減輕他們的負擔。張超雄議員表達類似的關注。

34. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回答時表示，代繳租金的目的確實是紓緩公屋租戶的壓力。然而，由於社署已代綜援住戶直接繳交公屋租金，因此代繳租金的建議對那些住戶不會有實際效用。

35. 張超雄議員指出，關愛基金下的援助項目只為低收入住戶提供一次過生活津貼。他促請政府當局制訂持續的措施，改善正輪候編配公屋的非綜援受助人的生活水平。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，有建議提出恢復租金管制，以紓緩低收入家庭的租金負擔。不過，鑒於社會對該建議意見分歧，政府當局不會草率行事。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應張超雄議員的問題時表示，房委會快將展開每兩年一次的租金檢討，並會向事務委員會匯報結果。

36. 主席提到2014-2015財政年度政府財政預算案公布的建議措施，即寬免2014-2015年度首兩季差餉。他詢問公屋租戶會否獲退還差餉。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)答稱，基於行政效率的考慮，差餉寬免額將會每月退還住宅及非住宅租戶／牌照持有人，惟停車位除外。

香港房屋協會加租

37. 郭偉强議員提到房協的租住單位在2014年4月加租，並要求當局闡釋有何機制監管房協調整租金，以及房屋署署長在房協的角色。運輸及房屋局副秘書長(房屋)答稱，由於房協財政自主，房協調整租金無須政府當局批准。房協會因應其營運成本及租戶的負擔能力調整租金。房屋署署長為房協的成員之一，與其他成員地位相等。郭偉强議員認為，房協的租金調整安排應受政府當局監管，因為居住在房協租住單位的租戶所獲得的資助來自公

經辦人／部門

帑。麥美娟議員認同郭議員的意見，並促請政府當局加強監管房協的租金政策。

38. 主席提醒與會者，事務委員會將於2014年5月的下次會議上討論房協在2014年加租的事宜。他邀請委員出席會議，就該事宜發表意見。

總結

39. 主席總結時表示委員支持把這項建議提交財務委員會。

VII.其他事項

40. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年8月26日