

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2018/13-14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：2014年5月5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)
李卓人議員
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
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
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： 葛珮帆議員, JP

缺席委員： 石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, 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(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
梁世智先生

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

房屋署中央支援組主任
殷賢賢女士

應邀出席人士： 議程第V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(物業管理)
葉錦誠先生

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

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1247/13-14 號—— 2014年1月29日
文件 與發展事務委員會舉行聯席會議的紀要)

2014年1月29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發出了下列文件——

(立法會CB(1)1214/13-14(01)—— 政府當局提供的2014年3月份
號文件 土地註冊處統計數字(新聞稿)

立法會 CB(1)1261/13-14(01)—— 政府當局就房屋事務委員會主席王國興議員就要求政府把天水圍115區及112B區土地發展資助房屋事宜分別致運輸及房屋局局長和發展局局長的函件的回覆(只備中文本))

III. 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)1253/13-14(01)——立法會秘書處
號文件 公共申訴辦事處就有關公共
租住房屋編配
輪候時間的政
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)1279/13-14(01)——跟進行動一覽
號文件 表
- 立法會CB(1)1324/13-14(01)——待議事項一覽
號文件 表)

3. 主席表示，事務委員會在2014年4月10日接獲立法會秘書處公共申訴辦事處作出的轉介，涉及一名團體代表對公共租住房屋(下稱"公屋")輪候時間的政策所提出的關注事項。負責處理該個案的當值議員建議事務委員會舉行會議，以聽取公眾對該事宜的意見。委員對上述建議並無異議。

(會後補註：事務委員會其後在2014年6月30日舉行特別會議，聽取各界對"公共租住房屋輪候時間"的意見。)

4. 委員同意在編定於2014年6月3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) 2013/14年度環保工作目標和措施的成效；及
- (b) 全方位維修計劃的進展。

IV. 處理公共租住屋邨寬敞戶措施

(立法會 CB(1)1324/13-14(02)—— 政府當局就"處理公共租住屋邨寬敞戶措施"提供的文件

立法會 CB(1)1324/13-14(03)—— 立法會秘書處就"處理公共租住屋邨寬敞戶的措施"擬備的最新背景資料簡介

立法會 CB(1)1360/13-14(01)—— 林鴻達先生提交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)1360/13-14(02)—— 公屋被迫遷戶關注組提交的意見書(只備中文本))

5. 房屋署助理署長(屋邨管理)(一)借助電腦投影片，介紹香港房屋委員會(下稱"房委會")處理公屋寬敞戶的措施。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)1370/13-14(01)號文件，並已於2014年5月5日送交委員參閱。)

以情理兼備的態度執行寬敞戶政策

6. 鍾樹根議員從政府當局的文件知悉，房委會一直以情理兼備的態度執行寬敞戶政策。"優先處理寬敞戶"如正等候家庭成員於短期內來港團聚，或因健康或社會理由須繼續在現居單位居住，若他們能提供證明文件，房委會會按個別情況酌情考慮。他認為，對於所須符合的相關條件和酌情權的行使，房委會並無提供客觀準則和定義。房屋署副署長(屋邨管理)表示，正等候家庭成員於短期內來港團聚的"優先處理寬敞戶"如能提供有效文件，證明

相關家庭成員可於2016年下次檢討寬敞戶政策前來港，房委會可酌情處理，讓有關的"優先處理寬敞戶"繼續在現居單位居住。"優先處理寬敞戶"如因健康及社會理由申請豁免調遷，可分別以醫生證明書或社會福利署(下稱"社署")發出的推薦信，作為有效的證明文件。

7. 李卓人議員批評房委會逐步收緊1人家庭的"優先處理寬敞戶"界限，有關界限在2007年為室內樓面面積35平方米，在2010年收緊為34平方米，至2013年再收緊為30平方米。由於房委會收緊有關界限，越來越多公屋住戶陸續成為寬敞戶，對他們造成滋擾。他要求當局澄清，在寬敞戶政策下，寬敞戶可否以計劃結婚作為申請豁免的理由，寬敞戶又能否以家庭聯繫為理由申請調遷往某指定公共屋邨。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會一直以分階段的方式執行寬敞戶政策。在該政策下，"最嚴重寬敞戶"個案會優先處理。由於房委會已完成處理大部分居住密度超過每人35及34平方米的"優先處理寬敞戶"，故此於2013年將1人家庭的"優先處理寬敞戶"界限進一步收緊為超逾30平方米，以分階段處理餘下的寬敞戶個案。關於以健康或社會理由申請豁免調遷，有關租戶如能提供證明文件，房委會會按個別情況酌情考慮。舉例而言，寬敞戶如打算在短期內結婚，可提供文件證明已向婚姻登記處進行登記。為鼓勵"優先處理寬敞戶"調遷，在房屋資源許可下，他們有機會調遷往新建屋邨單位。

8. 馮檢基議員反對在2013年的檢討後，將"優先處理寬敞戶"獲得配屋的機會，由最多4次減至3次。他詢問提供作調遷的單位的一般面積為何，以及住戶能否以剛花上大筆金錢裝修單位為理由，申請豁免調遷。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，房委會會向"優先處理寬敞戶"提供最多3次配屋機會，向他們編配位於原邨或所屬區議會選區內其他屋邨的單位。所提供單位的面積視乎可提供的房屋資源而定，而調遷工作會由個別屋邨管理處負責執行。根據執行方面的經驗，約90%"優先處理寬

敞戶"會接受首3次配屋。最近曾為單位裝修並不會獲接納為申請豁免調遷的理由。

9. 鑒於1人家庭單位的需求殷切，梁耀忠議員預計"優先處理寬敞戶"成功調遷的比率不高。結果，"優先處理寬敞戶"在收到調遷通知後難以估計調遷的時間，令他們面對不明朗因素，以致對應否裝修現居單位及／或添置新家具猶豫不決。因此，他促請房委會維持向"優先處理寬敞戶"提供4次配屋機會。

10. 張超雄議員認同，隨着房委會逐步收緊"優先處理寬敞戶"的界限，寬敞戶政策確實擾民。與此同時，該政策未能增加單位數目以滿足對公屋的龐大需求。他亦反對將"優先處理寬敞戶"的配屋機會由最多4次減為3次。他指出部分住戶過往因為特殊情況(例如重建及發展新地區)而獲安置入住面積較大的單位，現時卻成為"優先處理寬敞戶"而被要求再次調遷，此安排實在有欠公允。房委會要求因為家庭成員離世而成為"優先處理寬敞戶"的住戶立即調遷，做法亦不近人情。他要求房委會闡釋如何以"情理兼備"的態度執行寬敞戶政策，包括會考慮的相關情況和準則。

房委會

11. 郭偉強議員提到政府當局的文件指寬敞戶個案數目在過去5年上升約54%，即每年平均約有10%的增幅，他認為此一說法並不公平，因為寬敞戶數目增加主要是房委會收緊"優先處理寬敞戶"的界限所致。他亦詢問房委會多年來酌情處理的個案數目、"優先處理寬敞戶"會否被迫調遷往不受歡迎的單位(例如是特快公屋編配計劃提供的單位)，以及根據寬敞戶政策作出調遷會否阻礙公屋輪候冊申請人獲編配公屋的步伐。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)澄清，寬敞戶的標準自推行以來一直沒有改變，1人家庭的室內樓面面積超過25平方米即視為寬敞戶。在標準不變的情況下，寬敞戶數目每年平均仍有10%的增幅。

12. 陳偉業議員批評房委會沒有興建充足的房屋單位以滿足輪候冊申請人的需求，反而採取寬敞戶政策來處理面積較大公屋單位不足的問題。他指

出，"優先處理寬敞戶"在調遷後需要面對種種挑戰，例如難以適應新的居住環境及需要花費大筆金錢，故他促請房委會提供具吸引力的誘因鼓勵住戶調遷，例如提供調遷往新建屋邨單位的機會、在調遷方面提供選擇，或提高住戶搬遷津貼的金額。

13. 鑒於現時公屋供應緊張，寬敞戶政策又是分階段推行，謝偉銓議員認同有需要推行寬敞戶政策。與香港人均居住面積13.5平方米比較，他認為現時的寬敞戶標準可以接受。

14. 胡志偉議員察悉，現時的寬敞戶標準自1992年以來沿用至今。當年編配房屋單位的標準較現時嚴謹，所以住戶很容易成為寬敞戶。他詢問房委會會否檢討寬敞戶的標準，以配合最新情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)回應時表示，房委會須處理約28 200宗寬敞戶個案，當中首要處理的是約7 600個"優先處理寬敞戶"，其居住面積嚴重超逾既定室內樓面面積界限。事實上，現時大量1人家庭居住的單位，原是分別設計供3人至4人家庭居住的1睡房單位，以及供4人或以上家庭居住的兩睡房單位。

有長者或殘障家庭成員的寬敞戶的安排

15. 鍾樹根議員指出，房委會在2013年通過寬敞戶政策檢討，訂明凡有年齡介乎60至69歲長者家庭成員的寬敞戶，將會繼續置於寬敞戶調遷名單的最後位置。他表示此政策為長者帶來不必要的壓力，並詢問這類住戶的數目為何。張超雄議員反對將這類住戶納入調遷名單。胡志偉議員、馮檢基議員及郭偉強議員詢問，房委會會否考慮將有年滿60歲或以上家庭成員的寬敞戶從寬敞戶名單中剔除，以配合現行的房屋政策，即優先照顧長者的住屋需要。郭偉強議員亦希望房委會確保在下次檢討寬敞戶政策前，有年滿60歲或以上家庭成員的寬敞戶無須遷出他們的現居單位。

16. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，2013年共有54 500宗寬敞戶個案。若把約26 300個有殘障或年滿70歲或以上家庭成員的住戶從寬敞

戶名單中剔除，房委會須處理的寬敞戶個案約有28 200宗，當中涉及年齡介乎60至69歲長者家庭成員的住戶的個案約佔13 600宗，而涉及"優先處理寬敞戶"的個案則約佔7 600宗。鑒於年齡在70歲以下的長者仍然有活力，可適應調遷帶來的轉變，所以在2013年檢討有關政策後，房委會只把有年滿70歲或以上長者家庭成員的寬敞戶從寬敞戶名單中剔除；凡有年齡介乎60至69歲長者家庭成員的寬敞戶，將會繼續置於寬敞戶調遷名單的最後位置，該等住戶可在現居公屋單位繼續居住，直至2016年下次檢討寬敞戶政策為止。

17. 梁志祥議員表示，隨着年長家庭成員／配偶離世及子女遷出另組自己的家庭，住戶的家庭成員數目減少是自然不過的事。要求這些寬敞戶調遷，將會割斷他們建立經年的社會連繫，令他們感到焦慮不安。他們甚至未必能適應新的居住環境，以致可能引起其他社會問題。由於這類住戶很難取得相關證明文件申請豁免調遷，他促請房委會酌情處理，基於體恤理由豁免這些住戶調遷。房屋署副署長(屋邨管理)指出，房委會有需要在照顧寬敞戶的住屋需要與確保珍貴的公共房屋資源得以合理運用之間取得平衡。房委會回收面積較大的單位後，可將單位重新編配予家庭人數較多並有真正住屋需要的合資格公屋申請人。寬敞戶如不獲社署提供援助，房委會會將有關個案轉介非政府機構以提供進一步援助。

18. 葉國謙議員認同有需要推行寬敞戶政策，以確保公共房屋資源得以合理運用。不過，他強調房委會必須向公屋租戶(尤其是長者)清楚講解有關政策措施，以紓緩他們焦慮不安的情緒。他詢問該7 600個"優先處理寬敞戶"的分布情況，以及處理每宗個案平均所需的時間。房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據經驗，房委會只須為約一半"優先處理寬敞戶"安排調遷，每年涉及約1 000戶，因為約一半個案可透過多種方法解決，例如加入新家庭成員或在購買居者有其屋計劃單位後交還公屋單位。"優先處理寬敞戶"分散在全港各區，當中以舊區所佔比例較高。

議案

19. 主席請委員參閱下列由梁耀忠議員動議並獲馮檢基議員附議的議案 ——

"本委員會要求房委會盡快把有60歲或以上家庭成員之住戶剔除於寬敞戶名單中。"

20. 梁耀忠議員解釋他提出該議案的目的。他表示政策將有年齡介乎60至69歲長者家庭成員的寬敞戶置於寬敞戶調遷名單最後位置，令有關長者深感焦慮不安。該議案旨在消除他們能否在現有居所居住的不確定性。

21. 葉國謙議員認為無須提出該議案，因為房委會已指出現時置於寬敞戶名單最後位置的有年齡介乎60至69歲家庭成員的寬敞戶，可在現居公屋單位繼續居住，直至下次檢討寬敞戶政策為止。馮檢基議員及李卓人議員對葉議員的意見不表贊同。他們關注如不把這些住戶從寬敞戶的調遷名單中剔除，這些住戶可能終有一天仍會被要求調遷。梁國雄議員、張超雄議員及郭家麒議員贊同他們的意見。

22. 陳偉業議員促請房委會以人性化的做法處理有年滿60歲或以上家庭成員的寬敞戶，並提供具吸引力的誘因鼓勵這些住戶調遷。

23. 主席將議案付諸表決。應委員的要求，主席命令進行點名表決。合共有8名委員參與表決，全部對議案投贊成票。主席宣布議案獲得通過。參與表決的委員如下 ——

<u>李卓人</u> 議員	<u>梁耀忠</u> 議員
<u>馮檢基</u> 議員	<u>梁國雄</u> 議員
<u>陳偉業</u> 議員	<u>梁志祥</u> 議員
<u>郭家麒</u> 議員	<u>張超雄</u> 議員

24. 主席建議事務委員會在2014年6月17日(星期二)下午2時30分至6時30分舉行特別會議，聽

取各界對政府當局處理公屋寬敞戶措施的意見。
委員表示贊同。

V. 香港房屋協會在2014年增加租金的事宜

(立法會CB(1)1032/13-14(01)—— 一羣觀龍樓居
號文件 民對香港房屋
協會增加租金
表達關注所提
交的意見書(只
備中文本)

立法會CB(1)1279/13-14(02)—— 立法會秘書處
號文件 公共申訴辦事
處就有關香港
房屋協會增加
租金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)1324/13-14(04)—— 香港房屋協會
號文件 就"香港房屋協
會出租屋邨租
金調整事宜"提
供的文件

立法會CB(1)1337/13-14(01)—— 香港房屋協會
號文件 就立法會秘書
處公共申訴辦
事處就有關香
港房屋協會增
加租金事宜發
出的轉介便箋
所作的回應(只
備中文本)(只
限議員參閱)

立法會CB(1)1347/13-14(01)—— 房屋事務委員
號文件 會主席王國興
議員於2014年
4月30日致運輸

及房屋局局長的函件(只備中文本)

立法會CB(1)1347/13-14(02)——政府當局就"公屋租金調整機制"提供的文件
號文件

立法會CB(1)1360/13-14(03)——運輸及房屋局局長致房屋事務委員會主席的覆函(只備中文本))
號文件

25. 主席告知委員，經與運輸及房屋局局長商討後，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)將會出席會議討論此議項。他致運輸及房屋局局長的有關函件和運輸及房屋局局長的覆函(立法會CB(1)1347/13-14(01)及(03)號文件)已送交委員參閱。

26. 香港房屋協會(下稱"房協")行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介房協在2014年調整轄下出租屋邨租金的事宜。

香港房屋協會的工作及租金調整機制

27. 郭偉強議員指出，房協與房委會所肩負的使命相若，兩者都是為低收入家庭提供房屋，因此，他認為房協有責任披露轄下屋邨的租金調整計算公式。他表示，由於房協沒有一套客觀基準以釐定轄下屋邨的租金調整幅度，以致在這方面欠缺透明度，部分租戶擔心下次要面對雙位數字的租金增幅。他察悉房協釐定轄下屋邨租金調整幅度所考慮的其中一項因素，是為發展儲備基金作出撥備，用以支付屋邨重建的費用，並認為要租戶承擔有關費用有欠公允。張超雄議員表達相若的意見。

28. 房協黃傑龍先生回應時表示，房協是獨立的非牟利機構，旨在為香港市民提供房屋及相關服務。在運作方式方面，房協與房委會的不同之處在於申請房協出租屋邨的入息限額相對寬鬆，以及房

協須就發展公屋繳付三分之一的土地補價。現時房協轄下甲類屋邨的租金水平只為市值30%左右，而房協亦無意讓租戶承擔日後進行重建項目的財政負擔。

房協

29. 梁志祥議員表示，房協由2014年4月起調高轄下屋邨租金8%，此舉為房協在下次租金調整前的兩年時間帶來超過8,000萬元的收入。他要求房協提供有關其財政狀況(包括財政儲備及日常營運開支)的詳細資料，以證明有充分理據需要增加租金。

(會後補註：房協的回應載於立法會CB(1)1371/13-14(01)號文件，並已於2014年7月2日送交委員參閱。)

30. 張超雄議員以樂融軒售價高達每平方呎約13,000元至約15,000元為例，並關注房協一而再從盈利豐厚的房屋項目中賺取可觀利潤，但在改善轄下出租屋邨的居住環境方面卻進展不大。他對房協作為非牟利機構的定位表示懷疑。房協黃傑龍先生解釋，房協有需要進行一些有利可圖的項目，用以資助其他新的項目及重建高樓齡屋邨。房協在2000年與市區重建局簽訂協議，發展樂融軒項目。由於在二手市場銷售樂融軒單位不設任何限制，故此樂融軒是以貼近市場價格定價，以避免出現投機活動。

31. 麥美娟議員批評房協在營運及管理公共租住單位、資助出售單位及商用設施方面依循領匯的做法，首要考慮的是財務回報。由於房協在轄下商鋪的租約期滿後不會讓現有租戶優先續租，而會以公開招租的方式批出新租約，結果推高了貨品價格，變相令屋邨租戶的消費選擇減少。她亦認為即使是舊樓維修計劃及市區活化計劃，如果會犧牲租戶的利益，房協便不應推行。葉國謙議員以觀龍樓的管理為例子，讚揚房協的工作。對於麥議員認為房協的運作越來越近似領匯，他不表贊同。

32. 房協黃傑龍先生否認房協有意仿效領匯的做法以出租商鋪，強調以公開招租方式出租商鋪是應部分市民的要求，以提高有關過程的透明度和加強監察。雖然一般而言，競投金額會將房協商鋪的租金推高，但部分商鋪的租金其實低至每平方米38元。

(會後補註：房協澄清，轄下部分商鋪的租金是低至每平方米48元，而非每平方米38元。)

向有需要的出租房屋租戶提供援助

33. 麥美娟議員提述資料文件表示，出租房屋租戶如真的面對經濟困難，房協會將有關個案轉介社署以提供援助。她質疑此安排的成效，因為她注意到，社署很多時只會建議有關租戶申請調遷往房協轄下其他租金較為廉宜的屋邨。

34. 張超雄議員指出，在房協管理的32 485個房屋單位中，有獨居長者或兩名長者同住的住戶約有6 000個。他關注房協是次增加租金會大大加重這些長者戶的負擔，因為他們當中很多並非綜合社會保障援助計劃的受助人。

35. 李卓人議員要求房協擱置於2014年4月起增加租金8%，並動用營運盈餘紓緩轄下出租屋邨租戶的租金負擔。他指出陷入經濟困難的租戶總是得不到社署提供有效的援助，所以他促請房協參考房委會推行租金援助計劃的做法。梁耀忠議員及馮檢基議員表達相若的意見。梁議員表示，房協過去數年動用約3,000萬元進行市區活化計劃，有關款項其實可用於減輕轄下屋邨增加租金的壓力。馮議員認為，房協調整租金亦應受到立法會監察。

36. 胡志偉議員察悉，房協及房委會轄下的租住單位同樣是編配予公屋申請人，因此他促請政府當局採取措施，確保房協亦提供與房委會相若的租金援助，以免對公屋申請人不公平。

37. 葉國謙議員表示，房協出租屋邨的租戶非常關注增加租金所帶來的沉重財政負擔。他要求房

房協

協研究為轄下出租屋邨的有需要租戶提供租金援助是否可行。主席要求房協告知事務委員會研究結果。

38. 房協黃傑龍先生表示，房協其實曾邀請轄下出租屋邨的租戶討論租金調整的事宜，但由於所收集到的意見分歧，結果無法達成共識。由於增加租金建議已經實施，他不同意擱置。未來5年，房協已預留9億元為屋邨進行大型改善工程，而即使租金增加8%，房協仍預期由2014年起出租房屋的帳目將會出現赤字。此外，他對房協即將開展的4項深水埗重建項目所得的盈利不表樂觀。他同意在房協的財政資源許可、租金援助不會被濫用，以及不會與其他現有援助計劃重疊的基礎上，考慮委員提出引入租金援助的建議。

議案

39. 主席請委員參閱下列由梁耀忠議員動議並獲馮檢基議員附議的議案——

"本委員會要求香港房屋協會擱置該協會轄下之出租單位於2014年4月1日開始之租金調整。"

40. 主席將議案付諸表決。在參與表決的9名委員當中，8名委員對議案投贊成票，1名委員投反對票，並無委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

VI. 其他事項

41. 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9月19日