

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)392/14-15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12月9日(星期二)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)
鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
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
陳偉業議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
郭偉强議員
張超雄議員
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：李卓人議員
涂謹申議員
方剛議員, SBS, JP
梁國雄議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

出席公職人員： 議程第IV項

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(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總規劃師(2)
陳夏揚先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
陳向紅女士

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

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)288/14-15號—— 2014年11月3日
文件 會議的紀要)

2014年11月3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)185/14-15(01)—— 政府當局提供的 2014 年 10 月份及 11 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
及 CB(1)323/14-15(01) 號文件

立法會 CB(1)216/14-15(01)—— 立法會秘書處公共申訴辦事處就撤銷薄扶林南面的發展限制以便發展公共房屋及在日後重建華富邨而發出的轉介便箋(只備中文本)(只限議員參閱)
號文件

立法會 CB(1)246/14-15(01)—— 一手住宅物業銷售監管局就涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》的事宜所作的回應
號文件

立法會 CB(1)263/14-15(01)—— 張超雄議員在 2014 年 11 月 20 日致主席的函件要求討論有關於公共房屋單位開設資助院舍宿位(只備中文本)
號文件

立法會 CB(1)319/14-15(01)——政府當局就"鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃暨鑽石山綜合發展區的修訂發展計劃"提供的文件

立法會 CB(1)329/14-15(01)——政府當局就張超雄議員在2014年11月20日的函件有關於公共房屋單位開設資助院舍宿位事宜的回應)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)289/14-15(01)——跟進行動一覽表
號文件

立法會 CB(1)289/14-15(02)——待議事項一覽表)
號文件

3. 主席告知委員，她和副主席曾於2014年11月27日與運輸及房屋局局長會晤，討論2014-2015年度立法會會期事務委員會的工作計劃。根據討論結果制訂的事務委員會工作計劃，已於立法會 CB(1)289/14-15(02)號文件所載的"待議事項一覽表"中反映。

4. 委員同意在編定於2015年1月5日(星期一)舉行的下次例會上，討論政府當局建議的下列事項——

- (a) 長遠房屋策略；
- (b) "擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家"臨時計劃；及
- (c) 配額及計分制。

委員亦同意，下次例會在下午2時開始舉行，以便有更多時間進行討論。

IV. 處理公共租住屋邨單位滲水問題的加強措施

(立法會 CB(1)289/14-15(03)—— 政府當局就"處理公共租住屋邨單位滲水問題的加強措施"提供的文件

立法會 CB(1)289/14-15(04)—— 立法會秘書處就"處理公共租住屋邨單位天花滲水的措施"擬備的背景資料簡介)

5. 房屋署副署長(屋邨管理)透過重點講述討論文件所載各項要點，向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")近年就處理公共租住房屋(下稱"公屋")單位滲水問題逐步推行的加強措施。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)繼而以電腦投影片介紹該課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)337/14-15(01)號文件，並已於2014年12月10日送交委員參閱。)

公共租住房屋單位的滲水問題

處理有關滲水的投訴

6. 胡志偉議員指出，部分屋邨辦事處在處理滲水的投訴時，頗為愛理不理。他促請房委會就處理該類投訴訂立合適的指引。他亦詢問除執行屋邨管理扣分制外，當局有否更有效的措施以應付不合作租戶拒絕房屋署職員入屋檢測和維修的情況。

7. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會作為轄下租住屋邨的業主，非常重視租住單位的

結構完整性。房屋署承諾在收到滲水個案後的3個工作天內安排進行檢測，並在收到施工要求當日起計的兩個月內完成滲漏維修。在過去12個月，95%的個案已達到此承諾。

8. 梁耀忠議員詢問，公共屋邨的管理工作如已經外判，外判公司會否採用相同的科學儀器和方法找出滲漏源頭。他察悉並關注到，這些屋邨出現滲水問題時，一般只會進行目視檢測，然後採用打針防漏法這類臨時補救方法，以致重複出現滲水的問題。

9. 房屋署助理署長(屋邨管理)(二)指出，滲水的地方不論是在房屋署或是外判公司管理的屋邨，均會按照同一套指引處理。根據該指引，如無法在短期內安排鋪設防水層，便會採用打針防漏法，但只作為臨時的維修方法。若重複出現滲水情況，房屋署會接手處理有關個案的維修工作。他承認有外判公司在處理滲水個案時偏離既定指引，並承諾相應加強對外判公司的培訓工作。

10. 謝偉銓議員欣悉房屋署在處理滲水問題上所付出的努力。他詢問進行維修工程所需的時間，以及截至2014年10月，為何尚有約30宗滲水個案超過3個月仍未解決。此外，他要求房屋署提供資料，開列再次提出滲漏維修施工要求的個案數目和原因，以及有關房屋單位的地點。

11. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，洗手間經維修後可即日交還租戶使用，而同時涉及洗手間和廚房的維修工作則需要1.5日的時間。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)表示，有個案仍未解決，主要因為難以預約有關租戶，以致確定滲水源頭或進行維修的工作受到拖延。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)進一步解釋，某些個案須採用打針防漏法這類臨時維修方法，有關地方在一段時間後可能再次滲水，因此，不宜把這些個案歸類為重複滲水的個案。

12. 陳偉業議員欣悉超過3個月仍未解決的個案數目顯著減少。然而，他希望確保數字減少不是因為在行政上玩弄手段，例如把重複滲水的個案視

為新個案。對於已拖延一段長時間而尚未解決的滲水個案，他亦要求政府當局作出回應。

13. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會於2006年展開全方位維修計劃，主動勘察樓齡10年或以上的公共屋邨和租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨的單位的室內狀況，並向租戶提供全面的修葺服務。滲水個案數目由第一輪約56 000宗減至第二輪約1萬宗，減幅達82%，這足以證明房屋署處理滲水問題的工作具有成效。

14. 王國興議員察悉，滲水投訴調查聯合辦事處(下稱"聯合辦事處")現正在香港應用科技研究院的協助下，研究採用先進科技追查滲水源頭。他詢問房屋署會否同樣採用先進方法以確定及找出滲水源頭。

15. 房屋署助理署長(屋邨管理)(二)表示，房屋署現時採用的濕度測量儀和螢光色水測試，亦經常為聯合辦事處採用作找出滲漏原因的有效工具。房屋署會繼續採用科學儀器和方法以處理滲水問題。由於聯合辦事處最近委聘了顧問進行滲水調查研究，房屋署會提供所需資料，以支援此項顧問研究工作。

16. 主席對預製建築組件接駁位置滲水的情況表示關注。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示此情況並不常見。隨着使用的預製建築組件質素有所改善，加上推行全方位維修計劃和採用先進的維修科技，預製建築組件接駁位置滲水的可能性將進一步減低。

以滲水理由申請調遷

17. 胡志偉議員關注到天花剝落的個案，特別是在和樂邨，由於當局採用打針防漏法這類臨時的維修方法，以致單位需要進行多次維修工程。因此，他詢問當局會否考慮將有關租戶調遷以騰空單位進行更徹底的維修工程。陳偉業議員表達類似關注，他要求政府當局解釋，近年為何收緊審批以滲水理由提出的調遷申請。主席詢問，當局在處理以

滲水理由申請調遷的個案時所考慮的準則，以及屋邨管理人員是否熟悉如何處理這類申請。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，鑒於有大量的滲水個案，而公屋資源的需求甚為殷切，在處理調遷申請時，當局會根據個別個案的情況考慮，並須視乎有否遷置資源。主要考慮的因素是滲水問題的嚴重程度及在短期內是否有即時的解決方法。如租戶受嚴重滲水問題影響，但房屋署人員卻在一段很長的時間內未能進入造成滲漏的單位進行維修，則當局會安排受影響的租戶調遷。

租者置其屋計劃下單位的滲水問題

19. 王國興議員讚揚房屋署在處理滲水問題上所付出的努力。然而，他關注到為租置計劃屋邨公用地方的滲漏進行維修所需的時間過長。他指出恆安邨曾有超過70戶向他求助，投訴大規模天花剝落威脅他們的生命安全。他詢問房屋署如何可以大業主的身分在業主立案法團(下稱"法團")施加影響力，以解決有關問題，並防止法團拖延進行維修工程。他亦促請房委會就處理滲水問題加強宣傳教育工作。

20. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，如維修工程涉及龐大費用，所需的時間會較長，因為法團需要先取得業主會議同意，然後進行招標程序。房委會會通過房屋署在法團管理委員會的代表，促請法團盡快進行維修工程，如有需要，亦會支持動用維修基金。房屋署並會監察維修工程的進度，如有需要，署方會發出警告信及採取法律行動。

21. 副主席指出，香港房屋協會轄下的租住屋邨亦出現滲水問題，他對運輸及房屋局局長沒有出席會議聽取委員的意見表示不滿。他又將滲水問題歸咎於1990年代初建成的部分屋邨(現時成為租置計劃屋邨)在建造時偷工減料。以翠灣邨為例，該屋邨所有面向海的大廈外牆均出現滲水。他認為房委會應負起維修保養責任，因為對租戶而言，有關維修保養費用實在太高。

22. 房屋署副署長(屋邨管理)承認，一些樓齡較高的租住屋邨沒有設置防水層，並表示房屋署會在進行滲漏維修或全方位維修計劃時把握機會為樓宇加設防水層。他承諾在會後將副主席的意見轉達有關人士。

23. 謝偉銓議員詢問，房屋署作出承諾，表示在兩個月內完成滲漏維修，此承諾是否同樣適用於租置計劃下單位。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，該承諾亦適用於租置計劃屋邨的租住單位，但如造成滲漏的單位屬租置計劃下的單位，則維修工程所需時間可能較長。

V. 2014/15至2018/19年度公營房屋建設計劃

(立法會 CB(1)289/14-15(05)——政府當局就
號文件

"2014/15至2018/19
年度公營房屋
建設計劃"提供
的文件

立法會CB(1)289/14-15(06)——立法會秘書處
號文件

就"公營房屋建
設計劃"擬備的
最新背景資料
簡介

立法會CB(1)302/14-15(01)——政府當局在
號文件

2014年11月26
日發出的函件)

24. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房委會2014-2015年度至2018-2019年度的公營房屋建設計劃。他特別指出，自2012年起3個不同的5年期間的總建屋量一直有所增加。由2012-2013年度起計5年期(即2012-2013年度至2016-2017年度)、由2013-2014年度起計5年期(即2013-2014年度至2017-2018年度)，以及由2014-2015年度起計5年期(即2014-2015年度至2018-2019年度)預算的公營房屋總興建量分別約75 000個、85 000個及88 000個單位。然而，預算總建屋量與興建28萬個公營房屋單位的最新目標仍有差距。在訂定公營房屋目標後，政府不同部門之間將可做好協調工作，優先調配公

共資源以達到這個目標。他又強調，房委會正面對各方面的挑戰，尤以人力資源和土地供應為然。在人力資源方面，他感謝財務委員會在2014年較早時間支持當局開設3個首長級薪級第1點的職位。展望未來，部門仍需更多人手，包括增加1個首長級薪級第1點的職位，而該建議需要議員的支持。在土地供應方面，編配予房委會發展公營房屋的土地，部分面積細小或形狀不規則。在發展公營房屋用地時，房委會有必要解決在公眾諮詢、規劃、土地及提供基礎設施等各方面所引起的事宜，而有關工作需時。房委會將一如既往與發展局及規劃署緊密合作，以物色足夠合適土地興建公營房屋。至於能否盡早建成所有籌劃中的公營房屋，關鍵在於能否盡快取得"熟地"，以及得到地區人士的支持和取得所需資源。房屋署副署長(發展及建築)繼而借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)337/14-15(02)號文件，並已於2014年12月10日送交委員參閱。)

公共租住房屋

25. 王國興議員欣悉現屆政府採取措施以增加公營房屋的供應。然而，根據行政長官在2014年施政報告中公布在2013-2014年度至2022-2023年度10年期間(下稱"10年期間")提供20萬個公屋單位，如2014-2015年度至2018-2019年度為期5年的公營房屋建設計劃提供約77 100個公屋單位，則意味尚欠約109 000個單位須於2019-2020年度至2022-2023年度的4年間建成，他對此表示關注，並詢問在土地和建造業人手短缺的情況下，政府當局有多大信心達到該建屋量目標。

26. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，2013-2014年度至2017-2018年度第一個5年期的房屋建設計劃已經展開，在該期間進一步增加建屋量的空間有限。因此，第二個5年期的建屋情況很重要，而房委會已着手進行所需的前期工作，例如物色所需土地及進行其他規劃程序。他承認要覓得土地資源進行公營房屋發展面對多項挑戰，並表示發

展局已準備向發展事務委員會提交資料文件，匯報有關土地供應的最新情況。有否土地資源可供發展房屋及土地的狀況，將會影響人手需求，房委會會經常檢討人手的需求。

27. 梁耀忠議員關注到，今個公營房屋建設計劃平均每年興建約15 000個單位，實未能滿足公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上大量申請人對房屋的需求。他指出，他曾接獲不少4人家庭求助，表示即使已在輪候冊上輪候超過6年，仍然未獲配屋。他促請房委會確保新公屋發展項目的單位組合可切合他們的需要。

28. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)指出，應把公屋和居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的供應一併考慮，以達到公營房屋的興建量目標。2014/15年度公營房屋建設計劃顯示公屋興建量錄得一些增長，同時亦顯示已停建數年的居屋建屋量。隨着未來5年陸續提供約1萬個居屋單位，若綠表申請者與白表申請者的配額分配比例維持於60:40，在部分公屋租戶獲分配居屋單位後，將可騰出有關公屋單位以供編配予公屋申請人。

29. 關於提供合適的單位組合，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在公屋申請人中，選擇市區和擴展市區單位及成員人數較多的家庭，輪候時間可能較長。因此，今個公營房屋建設計劃將對他們有幫助，因為新建公屋單位將大部份位於市區及擴展市區，分別佔總建屋量約45%及約35%。而這些單位中，約37%為1睡房單位(供3至4人居住)及約21%為兩睡房單位(供4人或以上居住)。房委會的目標是把公屋一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。然而，應注意的是，平均輪候時間只反映一般申請人在過去12個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。房委會不能預測公屋申請人的輪候時間，因為這受多項因素影響，例如申請人的地區選擇和適合其家庭狀況的單位數目。

30. 陳偉業議員對2014-2015年度公屋興建量偏低，只有9 900個單位表示失望。他關注到如此低的建屋量根本無法滿足大量輪候冊申請人的需

求。他指出，在10年期間第一個5年建成的公營房屋，只反映上屆政府所作出的決定和進行的工作，因此，他要求房委會向公眾提供資料，述明在10年期間第一個5年和第二個5年房委會就興建公營房屋所訂的計劃，以及所覓得的土地資源，以助了解政府能否在10年期間達到興建20萬個公屋單位的目標。馮檢基議員表達相若的意見，並要求房委會公開資料，詳細說明自現任行政長官於2012年就任後，在覓得土地資源興建公營房屋方面所取得的進展和遇到的困難。

政府當局

31. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)認為，房屋發展項目可能出現改變，特別是正在規劃但尚未納入5年期公營房屋建設計劃的項目，因此，委實不宜提供房委會在10年期間就興建公營房屋所訂的計劃。儘管如此，他同意提供資料，開列自2013年公布2013/14至2017/18年度公營房屋建設計劃以來，為進行公營房屋發展而物色的新土地以及將提供的相關單位數目。

32. 馮檢基議員詢問，行政長官早前提出在騰空地盤興建公營房屋一事的進展情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，為滿足公屋申請人希望獲編配市區及擴展市區單位的訴求，政府當局致力在已發展地區物色合適的土地，並在進行一系列可行性研究以確定用地適合作發展後，用以興建公營房屋。要讓有關發展項目得以推展，地區人士的支持亦很重要。

33. 有見建屋進度未如理想，黃毓民議員對政府當局能否在10年期間達到興建20萬個公屋單位的目標存疑。他批評政府當局把進度緩慢歸咎於能否覓得"熟地"的不明朗因素，並關注到政府當局隨意就公營房屋用地申請放寬地積比率和建築物高度限制的做法，將會擾亂妥善確立的城市規劃程序。

34. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調，房委會在覓地進行公營房屋發展時，不會繞過所需的都市規劃程序和公眾諮詢工作。現時亦已訂有機制，

規定在推展房屋發展項目時，必須進行適當的研究和評估工作，例如進行交通及環境研究和評估。

35. 王國興議員注意到，部分泛民主派議員對當局在覓得足夠土地資源以興建公營房屋方面的進度表示不滿。他認為政府當局有必要向市民清楚解釋，當局的工作受到立法會拉布及"不合作運動"的影響。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)察悉王議員的意見。

36. 主席表示，倘若當局尋求資源及立法會通過撥款以進行公營房屋項目的工作因為某些議員的行動而受到影響，政府當局有責任告知市民。她提及政府當局文件第4段所述的4個房屋項目，指出如立法會批准有關撥款申請的進度出現延誤，可能會影響項目的入伙時間。有見及此，她詢問房委會會否考慮動用其財政儲備以先推展有關項目，以免項目完工時間有所延誤，令居民延遲入伙。她亦問及當局有否新的措施，可進一步縮短施工時間。

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，雖然施工時間已縮短到3至4年，但規劃和公眾諮詢所需時間依然不明確。政府當局會密切監察有關的施工計劃，並盡力爭取立法會的支持，使新的公營房屋發展項目可如期建成。

居者有其屋計劃

38. 王國興議員歡迎政府當局復建居屋單位的決定。他指出代表房屋署前線員工的部分職工會關注到，恢復推行居屋計劃後出現人手短缺的情況。他促請政府當局在推展新建屋措施的同時，相應增加房屋署的人手。

39. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)承認，進行新公營房屋項目及管理新建公共屋邨的工作，令房屋署出現人手短缺的情況。房屋署已着手研究如何可精簡其運作及程序，並會適當地尋求額外資源和人手。

40. 馮檢基議員察悉，在2017-2018年度及2018-2019年度，每年可提供約4 000個居屋單位。他詢問有關居屋單位是否轉自現有公屋單位。房屋署副署長(發展及建築)答稱，有關單位一直規劃作居屋單位。

結語

政府當局

41. 主席總結委員的意見及關注事項時要求政府當局提供資料，述明自2012-2013年度以來推出的新公營房屋項目及為進行公營房屋發展而物色的土地(按年度列出分項數字)，以及該等項目的估計完工日期。此外，關於政府當局的文件第4段及附件一，她要求政府當局提供資料，說明若就相關配套設施提出的撥款申請的批准進度出現延誤，有多少個籌劃中的新公營房屋單位受到影響。政府當局承諾適當地提供有關資料。

VI. 其他事項

42. 議事完畢，會議於上午10時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年12月31日