

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)883/14-15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：2015年4月14日(星期二)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)
李卓人議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, 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
梁國雄議員
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
盧偉國議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)
涂謹申議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員：議程第IV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)
洪良斌先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
徐金龍先生

議程第V項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總屋宇裝備工程師(2)
伍達群先生

議程第VI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)(一)
梁世智先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
徐金龍先生

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
李嬾梅女士

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)693/14-15 號—— 2015 年 2 月 2 日
文件 會議的紀要)

2015年2月2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)613/14-15(01)—— 政府當局提供的2015年2月份
號及 CB(1)716/14-15(01) 號 及3月份土地註
文件 冊處統計數字
(新聞稿)

立法會 CB(1)719/14-15(01)—— 公屋被迫遷戶
號文件 關注組就香港
房屋委員會的
公共租住屋邨
寬敞戶政策提
交的意見書(只
備中文本)

立法會 CB(1)733/14-15(01)—— 立法會議員於
號文件 2015年3月26日
與西貢區議會
議員舉行會議
後把在將軍澳
健明邨扶手電
梯擠塞問題的
事宜轉交事務
委員會處理的
文件(只備中文
本)(只限議員參
閱))

III. 下次會議的討論事項

- (立法會 CB(1)702/14-15(01)—— 跟進行動一覽
號文件 表
- 立法會 CB(1)702/14-15(02)—— 待議事項一覽
號文件 表
- 立法會 CB(1)737/14-15(01)—— 觀龍樓居民租
號文件 金關注組就香
港房屋協會調
整住宅租金的
機制及為有需
要租戶提供租
金援助的事宜
提交的意見書
(只備中文本))

3. 委員同意在編定於2015年5月4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) 一手住宅物業銷售監管局的工作；及

(b) 在現有公共租住屋邨加裝升降機的進度報告。

4. 主席請委員留意觀龍樓居民租金關注組曾提交意見書，要求事務委員會討論香港房屋協會(下稱"房協")調整住宅租金的機制，以及為有需要租戶提供租金援助的事宜。主席建議事務委員會在2015年5月4日舉行的會議上，討論事務委員會待議事項一覽表所列"香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位"的事項。委員表示贊同。

5. 李卓人議員建議，事務委員會應討論政府當局對受取締工業大廈內分間樓宇單位(下稱"分間單位")的執法行動影響的分間單位租戶作出的安置安排。委員同意把有關事宜納入事務委員會的待議事項一覽表。

IV. 為公共房屋租戶代繳租金

(立法會 CB(1)702/14-15(03)——政府當局就"為公共房屋租戶代繳租金"提供的文件)

6. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)透過重點講述討論文件各項要點，解釋政府當局為居於香港房屋委員會(下稱"房委會")及房協公共租住單位的較低收入租戶代繳一個月租金的建議。

代繳租金建議

7. 李卓人議員察悉，本年度財政預算案所提出為公共租住單位租戶代繳租金的建議，代繳租金的月份數目和合資格租戶的類別，與過往年度的財政預算案所提出者並不相同。他要求政府當局解釋在制訂代繳租金建議時所考慮的因素。胡志偉議員表示，多年來當局豁免公共租住單位租戶繳付租金的安排有欠統一，令市民感到混淆。

8. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，為公共租住單位租戶代繳租金屬一次性的紓緩措施。財政司司長在提出該項措施前曾考慮多項因素，包括就財政預算案進行廣泛公眾諮詢期間所收集的意見，以及經濟狀況。

9. 李卓人議員質疑為何建議的寬免差餉措施適用於所有應課差餉物業，不論業主所持的物業數目為何，但須向房委會繳付額外租金的租戶和房協乙類屋邨的非年長者居住單位租戶即使同樣屬低收入家庭，卻被剔除於租金寬免措施之外。他認為為公平起見，代繳租金建議應一律適用於所有公共租住單位租戶。胡志偉議員強調基於公平原則，他要求代繳租金建議適用於所有公共租住單位租戶。對於須繳付額外租金的租戶，政府當局應代他們繳付一個月的淨租金。主席察悉，政府當局曾在上年度的財政預算案中，提出為房協乙類屋邨的非年長者居住單位租戶代繳三分之二的淨租金，為期一個月。她認為應將這些租戶再次納入現行建議的適用範圍。

10. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，就入息及資產限額和租金水平而言，房協甲類屋邨與房委會轄下公共租住屋邨的水平相若，而乙類屋邨則高於公共租住屋邨。由於代繳租金建議旨在減輕較低收入租戶的租金負擔，故此只適用於繳交一般租金的房委會租戶、房協甲類屋邨的租戶，以及房協乙類屋邨的年長者居住單位租戶。運輸及房屋局副秘書長(房屋)強調，財政司司長在制訂有關建議時，曾參考在財政預算案諮詢工作進行期間收集到的意見。雖然有市民認為政府應繼續為公共租住單位租戶代繳租金，但亦有市民提出應將公共租住房屋(下稱"公屋")富戶剔除於該項措施之外，以確保公帑得以善用。

11. 張超雄議員察悉並關注到，截至2014年年底，有超過8 000名在公屋居住並領取租金津貼的綜合社會保障援助(下稱"綜援")受助人，所繳付的實際租金高於綜援計劃下的租金津貼最高金額(下稱"租津上限")，佔所有在公屋居住的綜援受助人5.9%。有見這些綜援受助人未能完全受惠於代繳租金建議，他詢問政府當局會採取甚麼措施協助他們。運輸及房屋局副秘書長(房屋)澄清，由於政府一直透過綜援計劃發放租金津貼，代居於公屋的綜援受助人繳付租金，所以在現行建議下他們不會有額外得益。不過，若綜援受助人繳付的實際租金高於租津上限，在代繳租金建議下，當局會代他們繳付租金差額。換言之，在實施代繳租金措施的月份，這些綜援受助人將無須繳付該月份的租金差額。張議員察悉有關安排，但仍然認為租津上限不足以全數繳付實際租金的情況並不理想。他促請政府當局將租津上限定於實際租金的水平。

12. 馮檢基議員表示，香港平民屋宇有限公司(下稱"平民屋宇公司")的性質與房協類似，兩者都是提供政府資助的租住房屋。他一直要求政府當局擴大代繳租金措施的涵蓋範圍，使有關措施亦適用於大坑西邨的租戶。

13. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，由於房協轄下屋邨的入息及資產限額和租金水平與房委會的屋邨相若，故此代繳租金建議亦適用於房協

轄下屋邨。該項建議是以公共租住單位的租戶為對象，因而未能適用於屬私人屋邨的大坑西邨的租戶。馮檢基議員不表信服。他指出平民屋宇公司是非牟利機構，旨在為低收入家庭提供租住單位，因此大坑西邨的租戶亦應同樣符合資格納入該項建議的適用範圍。

為實施代繳租金建議進行的預備工作

14. 鑒於部分議員表示有意在《2015年撥款條例草案》(下稱"條例草案")恢復二讀辯論時拉布，王國興議員關注到代繳租金建議可能要延遲實施。葉國謙議員表達類似的關注。陳偉業議員認為，立法會過往延遲批准撥款建議，是因為需要花長時間審議極具爭議性的建議。

15. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，在諮詢房屋事務委員會後，政府當局會在條例草案獲通過後盡快向立法會財務委員會(下稱"財委會")申請撥款。根據過往經驗，各項預備工作(包括調校電腦系統、核實租戶紀錄和調整銀行自動轉帳安排等)需要時間進行，因此當局會在財委會批准撥款後約一個半月，落實有關措施。

16. 王國興議員詢問可否在撥款獲得通過前着手進行各項預備工作，以便代繳租金建議可盡早實施。葉國謙議員詢問，若早日進行預備工作，是否有助縮短所需的時間。黃毓民議員認為應早日進行預備工作，以減輕部分議員拉布對財政預算案造成的影響。

17. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，當局可在條例草案獲通過前調校電腦系統，但鑒於戶籍每日均有變更，核實租戶紀錄的工作只可在條例草案獲通過後進行。儘管如此，政府當局會在切實可行範圍內，致力盡快落實代繳租金的措施。

為公共租住房屋申請人及不符合資格申請公共租住房屋的人士提供的紓緩措施

18. 王國興議員指出，現正輪候單位編配的公屋申請人最需要獲得經濟援助，以支付私人住宅市場高昂的租金。他詢問當局會採取甚麼措施，以減輕他們的租金負擔。葉國謙議員表達類似的關注。黃毓民議員察悉當局累積龐大的財政儲備，並批評政府當局沒有為公屋申請人和不符合資格申請公屋而又未能負擔私人市場房屋的人士，提供紓緩措施。

19. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，為協助基層市民應付短期的經濟壓力，2015-2016年度財政預算案建議向領取綜援、高齡津貼、長者生活津貼及傷殘津貼的人士發放額外津貼。關愛基金亦會再次推出非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼援助項目，以紓緩這些住戶的經濟壓力。

20. 主席表示，扶貧委員會表示會考慮繼續推出非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼，以配合政府當局日後推行代繳租金措施。她促請政府當局繼續推行代繳租金措施，讓並非居於公屋亦沒有領取綜援的低收入家庭，可繼續受惠於援助項目。

結語

21. 主席總結時表示，委員支持向財委會提交代繳租金建議。

V. 新公共房屋發展項目的節能措施

(立法會 CB(1)702/14-15(04)——政府當局就"新公共房屋發展項目的節能措施"提供的文件

立法會 CB(1)702/14-15(05)——立法會秘書處
就"新公共房屋
發展項目的節
能措施"擬備的
最新背景資料
簡介)

22. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡述房委會在轄下新公共房屋發展項目(下稱"新發展項目")推行節能措施的最新情況。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)748/14-15(01)號文件，並已於2015年4月15日送交委員參閱。)

在新公共房屋發展項目推行的節能措施

23. 謝偉銓議員欣悉新發展項目的設計盡量利用自然採光和通風，從而減少人工照明、機械通風和空調系統耗用的能源。他要求當局提供資料，說明推行各項措施可節省多少能源。

24. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，隨着當局根據微氣候研究改善了新發展項目的設計，在2013-2014年度，一幢典型公共房屋住宅大廈公用地方每個單位的每年耗電量已減至678度；在2014-2015年度，新發展項目的有關耗電量更減至536度，與私人住宅大廈每個單位介乎3 000度至6 000度分別顯著。此外，新發展項目的零售設施一般設於街道，而不是在室內商場，務求盡量利用日光和自然通風，減少使用空調的需要。

25. 葉國謙議員支持房委會推行節能措施，並詢問房委會有何計劃，以在升降機的運作上進一步節省能源。

26. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會已在新發展項目採用無齒輪升降機驅動系統及升降機電力再生裝置技術，以進一步減少能源消耗量。房委會並會繼續留意最新的技術，力求進一步節省能源。

27. 梁國雄議員詢問，在2012年12月至2014年12月期間落成的約100個新發展項目，是否全部均獲機電工程署(下稱"機電署")頒發建築物能源效益證書。

28. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，機電署會在房委會提出申請後查核新發展項目使用能源的資料。若符合有關規定，便會向新發展項目頒發建築物能源效益證書。事實上，房委會所有新發展項目(包括住宅大廈及零售設施)，均獲頒發建築物能源效益證書，以表揚新發展項目在照明、升降機、電力及空調系統方面的節能佳績。

29. 謝偉銓議員認為，假若各項節能措施收回成本的情況未如理想，房委會便應加倍努力，提高租戶有需要節能的意識。葉國謙議員要求當局闡釋現時已推行的各項節能措施收回成本的情況。

30. 房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會曾詳細分析每個節能系統收回成本的情況，並發現在推行各項節能措施後，每年整體節省的電費，足夠支付系統或設備使用壽命週期內攤餘的額外資金和維修費用，而採用太陽能光伏發電系統所節省的電費，則足以支付該系統的經常性運作及維修費用。

在較舊公共租住屋邨推行的節能措施

31. 王國興議員詢問，房委會有否計劃在較舊的公共屋邨推廣使用太陽能以進一步節省能源。謝偉銓議員問及房委會在新發展項目推行的節能措施，會否擴展至較舊的公共屋邨及零售設施。

32. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，公屋發展項目的設計一直着重盡量減少能源耗用。光伏板只可安裝於大廈的天台，在陽光不會被遮擋及光伏板不會對附近居民造成眩光滋擾的地方，因此房委會現時不會在較舊的公共屋邨安裝這項設施。儘管如此，房委會會在新發展項目嘗試使用市面上提供的各類光伏板，以充分利用這項經過改進及新興的技術。

33. 王國興議員指出，由於未能配合水壓和水龍頭的設計，水務署早前分發的節流器不能在較舊的公共屋邨使用。他促請房委會與水務署合作，以便所有公共屋邨均可使用節流器。

34. 房屋署副署長(發展及建築)表示，水務署的節流器符合新發展項目的供水設計。房委會將繼續與水務署合作，推廣節約用水。

35. 盧偉國議員作出申報，表明他是房委會委員及香港品質保證局主席。他表示，房委會作為香港的主要公營住宅樓宇發展商，在減低能源耗用和碳排放強度方面發揮關鍵作用。他指出房委會已獲得ISO 50001住宅大廈設計證書，並詢問以ISO 50001能源管理最佳實務大綱為基礎研發的相關能源管理系統，可否在較舊的公共屋邨推行。他亦促請房委會考慮更換較舊公共屋邨的現有照明系統，改用發光二極管凸面照明器，以節省成本和能源。

36. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會已在2015年4月前分階段在轄下所有公共屋邨推行能源管理系統，全部系統均通過ISO 50001認證審核。為盡量節省照明的電費開支，房委會正研究在較舊的公共屋邨推行兩級光度照明控制系統，把發光二極管照明設備和動作感應器結合使用。

VI. 屋邨管理扣分制

(立法會 CB(1)702/14-15(06)——政府當局就"屋邨管理扣分制"號文件提供的文件

立法會 CB(1)702/14-15(07)——立法會秘書處就"屋邨管理扣分制"擬備的最新背景資料簡介)

37. 房屋署副署長(屋邨管理)透過重點講述文件各項要點，向委員簡介屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的最新執行情況及成效。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)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)748/14-15(02)號文件，並已於2015年4月15日送交委員參閱。)

處理吸煙問題

38. 葉國謙議員問及針對在公共屋邨範圍內違例吸煙的執法行動，房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，根據《定額罰款(吸煙罪行)條例》，任何人如在法定禁止吸煙區(下稱"法定禁煙區")內吸煙，當局會向其發出定額罰款通知書。租戶如被發現在所居住屋邨的法定禁煙區內吸煙，除了被扣分外，有關人員亦會向其發出定額罰款通知書。租戶如被發現在屋邨內其他並非指定為法定禁煙區的露天地方吸煙，則只會被扣分。

根據扣分制終止租戶租約

終止租戶租約及上訴機制

政府當局

39. 黃毓民議員提及政府當局就他查詢在2013年12月前發出的51份遷出通知書的情況所作的回應(詳情載於立法會CB(1)1915/13-14(02)號文件)。他要求政府當局就下述事宜作出書面回應：(a)考慮重批租約的"社會因素"，以及為防止獲重批租約的租戶再次觸犯不當行為而採取的措施；(b)撤銷有關的16戶的遷出通知書的個別理由；(c)從發出遷出通知書當日起計，租戶獲准提出上訴的時限；以及(d)從發出遷出通知書當日起計，收回有關的28個單位分別所需的時間。

40. 葉國謙議員要求當局解釋暫緩發出遷出通知書的個案，以及現行的上訴機制。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)回應時表示，根據扣分制，違規者可向上訴委員會(房屋)提出上訴，由上訴委員會就他們的個案進行聆訊。上訴委員會在個別考慮每宗上訴個案後，可基於特別理由(例如高齡、精神狀況或在某些個案中上訴人須承諾不會再次觸犯任何不當行為等)，撤銷已發出的遷出通知書。

整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責

41. 黃毓民議員認為，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。他認為，犯了不當行為的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。

42. 房屋署副署長(屋邨管理)解釋，公屋單位是以家庭而不是以個人為基礎編配的。根據房委會所訂的租約條款，租戶除要為自己的行為負責外，亦須為其家庭成員的行為負責。扣分制的目的並不是終止租約，而是改變犯了不當行為的租戶的行為。在處理有關事宜上，來自家庭的壓力和教育更為有效。房屋署會向被扣分住戶的每名成年家庭成員發出扣分通知。

43. 梁國雄議員指出，着令犯了不當行為的家庭成員遷出將可有效防止該名家庭成員再次觸犯不當行為。他不理解在扣分制下着令涉事的整個家庭遷出的理據。他亦關注到扣分制並無訂立保障措施，以免無辜的家庭成員因為其他家庭成員故意觸犯不當行為而受到牽連。他又批評扣分制只適用於在屋邨內居住的租戶和認可人士，卻不適用於在其他公共屋邨居住而到訪另一公共屋邨的訪客，即使他們亦可能同樣觸犯不當行為。

44. 馮檢基議員認為扣分制對無辜的家庭成員並不公平，因為他們未必對其他家庭成員犯了不當行為或甚至罪行知情。鑒於扣分制是以整個家庭作出考慮，而其他房屋政策(例如分戶及批出新租約)卻是按個別家庭成員的狀況獨立作出考慮，他要求當局解釋為何兩者在政策上出現不一致的情況。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，每項房屋政策均有其目標，故此不宜把不同的房屋政策直接比較。

45. 馮檢基議員詢問，若住戶在扣分制下被扣分，其他房屋政策(例如紓緩環境擠迫的政策)會否暫時不適用於有關住戶。

政府當局

46. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據扣分制，若租戶在兩年內累積被扣16分，房委會便會終止其租約。就累積被扣少於16分的扣分個案而言，有關住戶享有其他房屋政策的權利及在其他房屋政策中的優先次序，未必會受到影響。

47. 梁耀忠議員亦關注，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。梁議員及主席均要求政府當局因應委員提出的意見，認真檢討扣分制。此外，如有關住戶願意與房委會合作以避免再次觸犯不當行為，當局應考慮給予此類個案特別的考慮。

48. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，2014年公營房屋住戶綜合統計調查的結果顯示，65%公屋租戶認為扣分制所訂的罰則合理。由於扣分制已涵蓋公屋住戶常犯的不當行為，房委會現時並無計劃在扣分制下加入新的扣分行為。房委會會繼續在保障公屋租戶利益與確保扣分制發揮阻嚇作用之間取得平衡，並會適當地因應市民的意見，定期對扣分制進行檢討。

VII.其他事項

49. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年5月27日