

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1263/14-15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7月6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：麥美娟議員, BBS, JP(主席)
李卓人議員
涂謹申議員
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
陳克勤議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉强議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員：謝偉俊議員, JP

缺席委員：鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
梁家傑議員, SC

出席公職人員：議程第III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(發展及標準策劃)
嚴汝洲先生

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(房屋資助)
何樂素芬女士

署理房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
吳樹中先生

議程第V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(房屋資助)
何樂素芬女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
陳少德先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
姚繼卓先生

屋宇署副署長
張天祥先生

社會福利署助理署長(家庭及兒童福利)
馮民重先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
石逸琪女士

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

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1024/14-15 號—— 2015年5月4日會議的紀要)
文件

2015年5月4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)942/14-15(01)—— 政府當局提供的2015年5月份
號文件 土地註冊處統計數字(新聞稿)

立法會 CB(1)945/14-15(01)—— 政府當局提交的"《房屋政策
號文件 簡介》"小冊子)

III. 新公共租住房屋單位的設計

(立法會CB(1)1037/14-15(01)——政府當局就"新公共租住房屋單位的設計"提供的文件

立法會CB(1)1037/14-15(02)——立法會秘書處就"新公共租住房屋單位的設計"擬備的背景資料簡介

相關文件

立法會CB(1)961/14-15(01)——馮檢基議員及
及(02)號文件 郭偉強議員於
2015年5月29日
分別就新公共
租住房屋單位
的設計發出的
函件(只備中文
本))

政府當局作簡介

3. 房屋署副署長(發展及建築)以電腦投影片，介紹香港房屋委員會(下稱"房委會")新公共租住房屋(下稱"公屋")單位的設計。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)1074/14-15(01)號文件)已於2015年7月7日經Lotus Notes內部電郵系統送交委員參閱。)

討論

新公屋單位的設計

4. 郭偉強議員關注新公屋單位的面積普遍減少，並詢問這是否當局為盡量利用土地以增加單位供應而採取的行政手段。梁志祥議員亦對新公屋單位租戶的居住空間減少表示失望，認為提供面積較

細單位以圖增加房屋供應，應該只列為短期措施，否則長遠可能會造成種種問題，特別是若住戶的子女年幼，他們在長大後將需要較多的私人空間。

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，新公屋單位的面積受多項因素影響，例如需要克服用地限制及發揮土地的發展潛力。雖然單位的面積有改變，但當局已因應可動用的資源，依循人均室內樓面面積不少於7平方米的公屋編配標準。

6. 郭偉強議員察悉，房委會逐漸由採用標準大廈設計模式，改為採用因地制宜的設計模式興建房屋，以應對用地限制。他詢問若沒有用地限制的問題，當局會否再次採用標準大廈設計模式。黃毓民議員提出同樣的問題，並要求當局說明基於甚麼理據，全面取消採用標準大廈設計模式。他關注如用地相對較少限制或沒有限制，一律採用因地制宜的設計模式可能會拖長建屋時間。

7. 房屋署副署長(發展及建築)表示，鑒於土地資源有限，加上需要增加公屋供應，現今的公屋用地無論在地貌、面積及形態上都較為複雜。房委會已逐漸由過去數十年採用的標準大廈設計模式，改為採用因地制宜的設計模式，以更有效應對用地限制的問題，做到地盡其用。房委會參考多年來在非標準單位設計方面累積的經驗，於2008年建立了一系列的構件式單位設計，以作為公屋的建造策略。除了"小單位設計"(即1人或2人單位及2人或3人單位)外，構件式單位設計亦涵蓋3人或4人單位和4人或5人單位。構件式單位設計秉承實而不華的設計原則，進一步提升建屋效率，並逐步改善住宅單位室內空間的天然通風和採光。隨着2011-2012年施政報告宣布復建居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位，房委會於2011年年底建立了另一套適用於居屋發展項目的構件式單位設計。新居屋單位的構件式單位設計主要以室內樓面面積約35平方米的單位為基礎，而房委會其後已統一公屋和居屋發展項目的此類構件式單位的室內樓面面積。自2012年年中起，所有新公共房屋發展項目一律採用上述新的構件式單位設計。

8. 謝偉銓議員詢問，當局是根據甚麼因素考慮新公共房屋發展項目的單位組合。他建議房委會在編配單位時應格外留神，因為若其後決定把現有租戶安置入住面積較細單位(例如把2人家庭由2人或3人單位安置入住1人或2人單位)，可能會招致批評及反對意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，雖然個別公共房屋發展項目的單位組合並不相同，但一般來說2人或3人單位相對佔較大比例，以滿足公屋申請人的需要。

9. 王國興議員要求政府當局就他對新公共房屋單位的設計所提的下述建議作出回應：(a)改善單位的結構設計，以免出現如柴灣邨般浴室過大而睡房則不合理地細小的情況；(b)確保供水系統設計與水務署的節流器相容；(c)安裝經改良的混合式水龍頭，以免發生燙傷事件；(d)單位大門停用在使用時會產生過量噪音的摺疊式鐵閘；以及(e)改善瓷磚牆身的設計，以便在牆身安裝扶手供年長租戶使用。梁志祥議員關注，由於預製組件採用空心牆磚，以致難以在牆壁上安裝不同裝置。葉國謙議員詢問，新公屋單位的設計有否加裝承托冷氣機的混凝土台，以顧及間隔需要。

10. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，採用構件式單位設計的公共房屋發展項目已不再使用一些舊裝置，例如摺疊式鐵閘。當局已致力作出改善，使現有公共屋邨的供水系統與水務署的節流器相容。此外，根據構件式單位設計，客廳設有承托冷氣機的混凝土台，可供安裝分體式冷氣機，讓住戶可按需要劃分單位內的居住空間。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會會繼續採納各持份者就公共房屋單位的設計提出的意見。主席要求政府當局提供補充資料，以回應委員就公共房屋單位的建築設計及設備所提的上述關注事項。

政府當局

(會後補註：政府當局的回應於2015年8月21日及28日分別隨立法會CB(1)1192/14-15(01)及CB(1)1214/14-15(01)號文件送交委員參閱。)

受重建計劃影響的租戶的居住空間減少

11. 郭偉強議員轉達部分白田邨租戶的關注，指受該屋邨第一期重建計劃影響的租戶獲安置入住石硤尾邨第二期及第五期室內樓面面積為41平方米的兩睡房單位，但受第二期重建計劃影響的租戶卻只獲安置入住白田邨面積少於36平方米的兩睡房重建單位。租戶對此感到不滿，並曾要求當局解釋為何安置安排會有差異。郭議員亦促請房委會以合乎情理的方式，安置受影響租戶，例如為5人家庭提供兩個2人或3人單位，而不是一個4人或5人單位。

12. 馮檢基議員提及在會議席上提交的某關注團體的意見書(立法會CB(1)1073/14-15(02)號文件)，當中特別提到白田邨重建房屋的兩睡房單位的室內樓面面積，較石硤尾邨的單位少50平方呎以上。馮議員詢問能否修改重建單位的設計以減低面積上的差距，並要求政府當局提供資料，說明過去10年編配予公屋申請人及受重建項目影響的租戶的人均室內樓面面積為何。

政府當局

(會後補註：政府當局的回應於2015年8月21日隨立法會CB(1)1192/14-15(01)號文件送交委員參閱。)

13. 李卓人議員表示，白田邨租戶所關注的核心問題是居住空間減少，因為這會直接影響他們的生活水平，即使單位設計整體上有所改善亦無補於事。梁耀忠議員及梁國雄議員表達相若的意見。梁耀忠議員表示，公屋租戶一直非常關注他們的單位浴室細小的問題，並詢問當局在改善構件式單位設計時，為何不把此問題考慮在內。胡志偉議員認為，除非是有助充分利用地盤的地積比率，並能夠以顯著較低的建造費用提供更多單位，否則白田邨重建後所提供的單位面積較以往細小，並不合乎情理。

14. 葉國謙議員表示，他擔任房委會委員多年，見證新公屋單位的設計大有改善。他認為公屋

的居住環境不應純粹以居住空間衡量。謝偉銓議員表達相若的意見，認為考慮新公屋單位在室內和室外設計方面作出的改善亦同樣重要。在改善設計後更能善用居住空間，提升租戶的生活水平。

15. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，相比公屋申請人，為受公屋重建計劃影響的租戶編配公屋的彈性更大，因為有其他屋邨可供他們調遷。視乎可提供的資源，部分租戶可能會獲安置入住較舊屋邨室內樓面面積較大的單位，其他租戶則可能會獲安置入住較新屋邨的單位。較新屋邨的單位在設計上大有改善，而由於當局就所有新公共房屋發展項目訂明的整體綠化和休憩用地比率分別不得少於30%及20%，較新屋邨的室外環境亦更加理想。房屋署副署長(發展及建築)補充，房委會一直收集各持份者對公共房屋設計和建造方法的意見，力求持續改進構件式單位設計。自2012年年中起，所有公共房屋發展項目均統一採用經改良的構件式單位設計，因此當局無法特別為白田邨的重建單位，修訂單位設計。

16. 主席對政府當局的回應有所保留，並提醒當局日後可能會出現下述情況，即當局會根據寬敞戶政策，要求獲安置入住重建房屋項目面積較大單位的租戶遷出。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)察悉主席的意見，並指出根據寬敞戶政策，有殘疾或年滿70歲或以上長者家庭成員的住戶，將不會被列作寬敞戶個案。

IV. 未補價居者有其屋計劃單位加按事宜

(立法會CB(1)1037/14-15(03)——政府當局就"未補價'居者有其屋'計劃單位重新按揭事宜"提供的文件

立法會CB(1)1037/14-15(04)——立法會秘書處就"未補價居者有其屋計劃單位重新按揭事

宜"擬備的背景
資料簡介

相關文件

立法會 CB(1)910/14-15(01)——麥美娟議員、
號文件 王國興議員及
郭偉強議員於
2015年5月28日
就未補價居者
有其屋計劃單
位加按事宜發
出的聯署函件
(只備中文本)

立法會 CB(1)960/14-15(01)——政府當局就
號文件 麥美娟議員、
王國興議員及
郭偉強議員於
2015年5月28日
有關未補價居
者有其屋計劃
單位加按事宜
的聯署函件的
回應(只備中文
本))

政府當局作簡介

17. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介
未補價居屋單位重新按揭(即"加按")的政策和相關
事宜。

討論

未補價居屋單位加按的審批機制

18. 主席關注，在一些個案中，房屋署署長需
要長達10個月的時間，才能處理面對財政困難的居
屋業主所提把其未補價單位加按的申請(下稱"加按
申請")。據她觀察所得，部分財務公司利用加按申

請處理時間冗長的機會，推出專為居屋單位業主而設的貸款計劃，並且誤導業主，使他們相信將其未補價的單位加按屬合法行為。更差的情況是，就這類貸款計劃收取的中介費用和利息極高，以致借款人無力償還貸款而最終令物業被"釘契"。主席詢問，房屋署會否及如何加快處理加按申請。

19. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)強調，居屋單位業主如擬把他們未補價的單位加按，必須事先獲房屋署署長批准。自2015年6月1日起，房屋署採取了新措施以簡化相關程序和申請表格，務求縮短處理加按申請所需的時間。

20. 黃毓民議員指出，居屋計劃既然由公帑提供資金，當局實不應容許未補價居屋單位的業主與財務公司簽訂貸款協議，即使有關協議不涉及以居屋單位作為抵押的貸款。梁國雄議員認為，要貫徹為未能負擔私人房屋的人士提供資助出售房屋的政策目標，除非放售對象是白表人士及符合綠表資格的住戶，否則當局不應容許居屋業主在公開市場放售居屋單位。此舉應可杜絕財務公司及財務中介公司以居屋單位業主為對象從事非法貸款業務，亦令居屋單位業主無法藉買賣／加按他們的單位圖利。

針對未補價居屋單位被非法加按採取的執法行動

21. 黃毓民議員察悉，過去5年，在涉嫌沒有事先獲得房屋署署長批准而以未補價資助出售單位進行按揭的27人中，有11人被定罪；此外，過去兩年就針對放債人及財務中介公司非法營運而提出的44宗檢控個案中，成功檢控的個案只有23宗。他認為定罪率偏低或可歸咎於現行法例存在若干漏洞。

22. 梁耀忠議員批評政府當局沒有採取行動打擊非法財務活動，並認為財務公司在居屋屋苑派發宣傳單張，聲稱把未補價居屋單位加按屬合法行為，足可作為證據以對有關的財務公司採取執法行動。

23. 謝偉俊議員察悉當局改善了處理加按申請的程序。據此，申請人律師只須確保按揭契已按批准信所訂的條款及條件，加入房屋署規定的條文，申請人便無須再將按揭契的擬稿呈交房屋署法律事務分處審批。謝議員關注此安排可能會造成漏洞，讓財務公司可以私人貸款(而非再按揭貸款)方式貸款予居屋單位業主，從而隱瞞有關貸款是以居屋單位作為抵押。黃毓民議員、張超雄議員及主席表達相若的關注。

24. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，《房屋條例》(第283章)第17B條訂明，任何人在未獲得房屋署署長事先批准或尚未繳付補價的情況下將居屋單位加按，有關的按揭或其他讓與，連同相關的協議，均屬無效。過去5年(即2010-2011年度至2014-2015年度)，房屋署在處理加按申請和其他申請時，每年平均檢視超過4 500個土地查冊紀錄。若查冊紀錄中顯示某個未補價單位有已登記的貸款或按揭文件記錄，而該貸款或按揭文件可能涉及未獲房屋署署長批准的居屋單位按揭，房屋署的檢控人員會考慮是否提出檢控。檢控人員會研究每宗個案的實際情況，特別是有關貸款文件是否載有任何合約條款或字眼，以致可能構成違反《房屋條例》。若有充分證據，房屋署會根據《房屋條例》第27A條對涉嫌人士提出檢控。過去5年，房屋署合共檢控27人，當中11人被判罪名成立，3人被判罪名不成立，2人獲撤銷控罪。至於其餘11宗個案，則尚在處理當中。運輸及房屋局副秘書長(房屋)強調，並非所有涉及居屋單位的貸款協議均觸及《房屋條例》第17B條及第27A條所訂的轉讓限制。一般而言，只有在貸款協議中包含以未補價單位作為抵押的貸款，才會觸及第17B條及違反第27A條。事實上，要確定未補價居屋單位的業主與財務公司所簽訂的貸款協議是否觸犯《房屋條例》，須視乎個別個案的實際情況，不能一概而論。

協調跨部門的工作並加強宣傳以打擊業主非法加按居屋單位

25. 張超雄議員察悉並關注到，數千個未補價資助出售單位的土地業權紀錄，載有關於財務公司

貸款協議的產權負擔記項。鑒於過去5年，房屋署署長只批准了1 771宗加按申請，他關注上述大部分產權負擔記項，可能涉及資助出售單位業主與財務公司之間的非法協議。他詢問房屋署會否與土地註冊處合作，以找出涉及未補價居屋單位的非法貸款或按揭的記項。

政府當局

26. 主席要求政府當局提供資料，說明有否調查未補價居屋單位的土地業權紀錄，以找出關於財務公司貸款協議的產權負擔記項；若有，被調查個案的數目為何，以及有否向相關主管當局(例如香港警務處(下稱"警方")及公司註冊處)轉交有關財務公司的資料，以便作進一步調查或採取執法行動。此外，主席詢問政府當局會否考慮制訂機制，訂明土地註冊處應就未補價居屋單位被"釘契"的個案通知房屋署。謝偉俊議員贊同主席的意見，認為房委會作為居屋單位的主要業主，應採取措施保障本身的利益。

(會後補註：政府當局的回應於2015年8月21日隨立法會CB(1)1192/14-15(01)號文件送交委員參閱。)

27. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，土地註冊處難以在日常運作中確定某份將會登記的涉及土地業權的貸款文件，是否違反《房屋條例》。房屋署需要時間及通過仔細的程序，檢視每份貸款文件的合約條款或字眼，以確定是否有違例的情況。在任何情況下，任何違反《房屋條例》的貸款協議均屬無效，即使有關協議已在土地註冊處登記。目前約有38萬個居屋單位尚未補價，而土地註冊處就土地業權紀錄變動作出的每個提示均須收費。有鑒於此，關於檢查未補價居屋單位的所有土地業權紀錄，以及土地註冊處就新的"釘契"個案通知房屋署的建議，當局需要仔細考慮，以確保公帑用得其所。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，房屋署現時在處理相關申請時檢視土地查冊紀錄的做法，已能有效監察居屋單位業主的債務情況和有否遵守《房屋條例》。房屋署助理署長(房屋資助)補充，根據現行機制，若未補價居屋單位獲批准加

按，通常會先解除一按貸款。在此情況下，房委會作為居屋主要業主的利益將會得到保障。

28. 王國興議員提及近期有新聞報道指出，過去6年，超過8 300個居屋單位的業主將他們尚未補價的單位加按，所須繳付的利息介乎20%至40%。他關注當局欠缺宣傳，無法提高市民對非法加按的警覺性，並關注在執行現行法例以禁止居屋單位業主將單位加按，或禁止放債人和財務中介公司收取過高借貸費用方面存有漏洞。他詢問政府當局會否協調跨部門的工作，例如與香港金融管理局(下稱"金管局")聯手打擊非法貸款活動。梁國雄議員認為應修改法例，賦權金管局規管財務公司及財務中介公司的貸款業務。黃毓民議員及主席贊同有關意見，認為政府當局應加強執法及宣傳工作，以回應財務業界的做法越來越猖獗的情況。

29. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，包括警方、金管局、投資者教育中心及消費者委員會在內的多個機構已透過不同渠道採取措施，提高市民對金融欺詐手法的警覺性，並提醒市民在簽署任何貸款協議或財務合約前，應充分了解相關的條款和條件。至於有關居屋單位轉讓限制及加按申請手續的資訊，則載於房屋署的網站。房屋署並曾就違反《房屋條例》的定罪個案發出新聞稿，提醒市民在未獲得房屋署署長事先批准的情況下將資助出售單位加按，即屬犯罪，有關的加按協議亦屬無效。

V. 取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和安置事宜及有關提供過渡性房屋的建議

(立法會CB(1)1037/14-15(05)——政府當局就"取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和對受影響居民的支援服務"提供的文件

立法會CB(1)1037/14-15(06)——立法會秘書處就"取締工業大

廈內分間樓宇單位的執法行動和受影響租戶的安置安排"擬備的背景資料簡介)

政府當局作簡介

30. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介當局取締工業大廈(下稱"工廈")內分間樓宇單位(下稱"分間單位")的執法行動和向受影響租戶提供的支援服務，以及政府當局對提供過渡性房屋的意見。

(主席於下午4時21分宣布將會議延長15分鐘，至下午4時45分結束，以便有更多時間討論此議程項目。)

討論

對經營分間單位的工廈業主提出檢控

31. 王國興議員察悉，一些工廈業主即使已被檢控，仍然繼續經營分間單位。他批評政府當局把有關業主定罪的時間過長，現行罰則的阻嚇力亦不足。馮檢基議員觀察到，工廈內的分間單位在被強制清拆後不久即重新興建。張超雄議員認為，取締工廈內分間單位的政策只會令有關租戶無家可歸，卻未能懲罰非法經營分間單位的工廈業主。梁國雄議員觀察到，取締工廈內的分間單位令市場上分間單位的供應減少，可能會促使分間單位業主增加這類單位的租金。

32. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3強調，工廈單位不適合作住用用途，因為會對租戶構成嚴重的消防和其他安全風險。為確保分間單位租戶和市民大眾的安全，政府當局有必要採取嚴厲的執法行動，取締此等用途。屋宇署副署長表示，如查明工廈內有住用分間單位，屋宇署會根據《建築物條例》(第123章)向有關業主發出法定命

令，要求業主中止將工廈作住用用途。如有需要，屋宇署亦會根據《建築物條例》，着令業主拆除相關的違例建築工程。業主如不遵從清拆令，最高刑罰為監禁1年及罰款20萬元。若違法情況持續，會被加判每日罰款2萬元。如工廈業主在被定罪後的一段合理時間內沒有遵從有關命令，屋宇署會對工廈業主進行第二輪檢控。根據最近的一宗個案，屋宇署在第一次提出檢控後的12個月內，對工廈業主提出第二輪檢控。

向受影響租戶提供的支援服務

33. 張超雄議員批評，政府當局針對工廈內分間單位採取執法行動後，未有在受影響租戶另覓居所方面作出跟進，亦並無在有需要時為租戶提供協助。主席贊同他的意見。

34. 黃毓民議員認為，屋宇署自2011年12月起推出由關愛基金督導委員會通過的援助計劃，但卻未能有效協助因屋宇署的執法行動而須遷出工廈內分間單位的租戶。截至2015年4月底，受惠於該計劃的租戶共有205人，只佔分間單位租戶人數約0.2%。此外，援助計劃為1人住戶提供的2 500元搬遷津貼，難以應付受影響租戶在遷出分間單位後的迫切住屋需要。

35. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)³表示，在採取行動封閉分間單位前，屋宇署會向區域法院申請封閉令。屋宇署會在申請封閉令之前發出"擬申請封閉令通知書"，並會在行動現場張貼該通知書，以給予租戶一段合理時間遷出。屋宇署的社工服務隊會接觸每個受影響租戶，向他們解釋封閉令的詳情，並向他們提供所需的社福及情緒支援。儘管受影響的租戶有責任自行另覓居所，但屋宇署會與社會福利署(下稱"社署")、民政事務總署及房屋署保持聯繫，為租戶提供適切的支援。關於受屋宇署執法行動影響的分間單位租戶及他們其後的居所的詳細資料，屋宇署副署長表示，屋宇署並無保存或備有此等紀錄。

36. 馮檢基議員認為，位於屯門的寶田臨時收容中心未必適合用作安置受清拆工廈內分間單位影響的家庭住戶，因為該收容中心只提供床位。他亦建議政府當局善用現時空置率達約80%的石籬中轉房屋，以暫時安置合資格的住戶。張超雄議員表達相若的意見。

37. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，受屋宇署取締工廈內分間單位的執法行動影響的住戶，如需要短期臨時居所，可透過屋宇署的轉介，入住寶田臨時收容中心或大澳龍田臨時收容中心，以在入住臨時收容中心期間，等候當局審核他們獲安置入住公屋的資格，或自行另覓居所。如有關住戶已在臨時收容中心住滿3個月及通過"無家可歸評審"，證明別無居所，並符合申請公屋的資格準則(包括入息限額、資產限額及"不得擁有住宅物業規定")，房屋署會安排他們入住中轉房屋，並透過申請公屋讓他們輪候編配公屋單位。換言之，中轉房屋只提供予合資格的住戶，並非擬為所有需要短期臨時居所的住戶提供居所。

(主席於下午4時40分建議將會議再延長15分鐘，至下午5時結束。委員表示贊同。)

取締在榮豐工業大廈非法經營的分間單位的執法行動

38. 對於榮豐工業大廈的業主在工廈內經營分間單位只被判罰款2萬元，張超雄議員表示關注。有見從分間單位租金收入所賺取的利潤豐厚，他認為該罰款額難以對違法行為發揮阻嚇作用。屋宇署副署長回應時表示，屋宇署對榮豐工業大廈兩名業主提出兩項檢控，他們在首次被定罪後被罰款約2萬元。在第二次被定罪後，其中一名業主被罰款約4萬元，而法庭尚在考慮另一名業主的刑罰。

39. 主席詢問當局為受影響的榮豐工業大廈分間單位租戶提供了甚麼支援服務。屋宇署副署長回應時表示，屋宇署在2014年11月發出"擬申請封閉令通知書"，通知受影響租戶屋宇署擬於2015年3月申請封閉令。自此以後，屋宇署的社工服務隊多次

政府當局

探訪受影響的租戶，向他們提供適切的援助。社會福利署助理署長(家庭及兒童福利)指出，社署曾就14個受影響住戶是否符合資格接受體恤安置進行評估，此舉旨在為有真正迫切及長遠房屋需要，而又沒有其他可行方法解決住屋問題的人士及家庭提供援助。經初步審批，住戶全部不符合有關資格。主席要求政府當局提供詳細資料，說明當局如何與受影響的租戶溝通，以及向他們提供哪些協助。

(會後補註：政府當局的回應於2015年8月21日隨立法會CB(1)1192/14-15(01)號文件送交委員參閱。)

活化工廈以改裝作過渡性住房

40. 馮檢基議員表示，政府早前表示計劃活化工廈，以利便業主將工廈改裝為符合相關規定的過渡性住房。他詢問有關工作的進度如何，並認為只要活化工廈的計劃符合消防規定，便應盡快推行。

41. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)³表示，政府當局曾研究容許工廈整幢改裝作過渡性住房用途是否可行，並曾向工廈業主了解實際情況。由於工廈一般不符合住用方面的設計及規劃要求，如須按照所訂明的建築標準和規定進行建議的工廈改裝工程，將牽涉大幅度改動樓宇，工程費用會相當高昂，而工程亦可能會涉及拆卸部分樓面，令進行改裝未必可行。在全面考慮有必要保障居民福祉及整個社會的需要後，政府當局認為容許將工廈整幢改裝作臨時住用用途，並不切實可行。當局已在2013年7月向房屋事務委員會轄下的長遠房屋策略小組委員會，簡報上述結果。

提供過渡性房屋的建議

42. 王國興議員、黃毓民議員及馮檢基議員一致認為，房屋嚴重不足是本港分間單位問題的根源。梁國雄議員認為，取締分間單位的政策方向錯誤，未能有助解決房屋短缺此項更為根本的問題。馮議員及梁議員促請政府當局在閒置市區用地提

供過渡性房屋，供居住環境欠佳的住戶(包括分間單位住戶及在公屋輪候冊上輪候的人士)入住。馮議員亦認為當局應考慮利用重建房屋大廈，提供過渡性房屋。

43. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，興建更多公屋單位是解決分間單位租戶面對的住屋問題的根本方法。然而，由於建屋需時，當局無法於短時間內供應大量公屋單位。再者，適合建屋的土地(特別是市區用地)供應有限。為增加房屋用地供應，發展局和規劃署一直進行土地用途檢討，以物色具潛力的土地，在完成改劃用途的法定規劃程序後，在有關土地進行房屋發展。舉例而言，將觀塘秀明道及屯門第2區兩幅"政府、機構或社區"用地改劃作公共房屋發展用途的程序已經完成，其他用地的改劃用途程序亦正在進行。至於建議利用將進行重建的已騰空公共屋邨，為受影響住戶提供臨時居所，運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示這會延長推展重建項目所需的時間，而由於住戶需要在短時間內再次搬遷，亦為他們帶來不便。

總結

44. 主席總結時，促請政府當局關注受清拆工廈內非法分間單位的執法行動影響的分間單位租戶的安置及社會服務需要。

VI. 其他事項

45. 議事完畢，會議於下午5時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年9月23日