

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)601/15-16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：2016年1月4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：鍾樹根議員, BBS, MH, JP(主席)
麥美娟議員, BBS, JP(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, 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
黃國健議員, SBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
郭偉强議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 梁耀忠議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
張超雄議員

出席公職人員 : 議程第IV項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

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

發展局副秘書長(規劃及地政)¹
陳松青先生, JP

規劃署助理署長／特別職務
謝建菁女士

議程第V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)(三)
楊光艷女士

房屋署物業管理總經理(項目管理)
陳耀強先生

議程第VI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

香港房屋協會
總監(物業發展及市場事務)
劉竟成先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)359/15-16 號—— 2015 年 11 月 2 日
文件 會議的紀要)

2015 年 11 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)345/15-16(01)號—— 王國興議員於
文件 2015 年 12 月 18 日
就配額及計分制
發出的函件(只
備中文本)

立法會 CB(1)346/15-16(01)號—— 麥美娟議員及
文件 郭偉強議員於
2015 年 12 月 21
日就公共租住

房屋單位窗戶
安全發出的聯
署函件(只備中
文本)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)361/15-16(01)號——跟進行動一覽
文件表)

立法會CB(1)361/15-16(02)號——待議事項一覽
文件表)

3. 委員同意在編定於2016年2月1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) 運輸及房屋局局長就行政長官2016年
施政報告作出簡報；及

(b) 香港房屋委員會公屋食水質量控制問
題檢討委員會的最終報告。

4. 主席提醒委員，事務委員會已編定於
2016年1月19日(星期二)上午8時55分至11時45分
參觀天水圍天耀邨。

(會後補註：按照主席的指示，參觀天耀邨
的活動已改於2016年2月1日(星期一)上午
8時55分至11時45分進行。)

IV. 長遠房屋策略2015周年進度報告

(立法會CB(1)335/15-16(01)號——政府當局就《長
遠房屋策略》
2015年周年進
度報告提供的
文件)

立法會CB(1)361/15-16(03)號——立法會秘書處就
文件長遠房屋策略擬
備的文件(背景
資料簡介))

5. 運輸及房屋局局長向委員簡介長遠房屋策略下各主要範疇截至2015年12月的最新推行情況。

(會後補註:運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)387/15-16(01)號文件，並已於2016年1月5日發給委員。)

調整房屋供應目標的理據

6. 陳偉業議員批評政府當局每年更新長遠房屋需求推算，是為了避免承擔固定的房屋供應量。李卓人議員認為，每年作出更新純粹是政府當局玩弄數字的技倆。

7. 運輸及房屋局局長回應時表示，一如長遠房屋策略督導委員會所建議及其後在長遠房屋策略所訂明，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的10年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。香港仍面對房屋供求失衡的問題，市民對公營房屋的需求殷切，而物業價格和租金依然高企。為此，政府不會縮減建屋計劃的規模，並會繼續致力物色土地，以期滿足社會的長遠住屋需要。

政府當局 8. 為方便市民掌握興建公營房屋的進度，陳偉業議員要求政府當局提供資料，說明未來10年每年計劃供應的公營房屋單位數目，以及按將會興建新房屋單位的地區開列分項數字，然後按年匯報實際供應的單位數目。

9. 盧偉國議員申報利益，表明他是香港房屋委員會(下稱"房委會")委員。他要求當局解釋將房屋供應目標下調的理據。郭偉強議員促請政府當局向市民保證，資助出售單位的供應不會進一步減少。李卓人議員反對減少資助出售單位的供應，認為此舉會令公共租住房屋(下稱"公屋")申請人輪候更長時間。

10. 運輸及房屋局局長解釋，更新2016-2017年度至2025-2026年度的房屋供應目標，主要是因為有需要把政府統計處在2015年9月發表的最新家庭住戶推算結果，納入考慮範圍。有關結果顯示，住戶數目的淨增長少於先前各年所作的推算。2016年進行的中期人口統計會提供更多最新及全面的數據，以便當局在明年就家庭住戶推算進行另一次檢討。

公營房屋的供應

公共租住房屋

11. 王國興議員詢問，鑒於公屋申請人眾多，當局可否將在總房屋供應目標中減少的2萬個單位，改為用作提高公屋的供應目標。郭偉強議員要求政府當局保證不會調低公屋供應目標。

12. 運輸及房屋局局長回應時表示，鑒於公屋申請人的數目越來越多，政府當局認為有必要持續增加和加快公屋單位的供應，同時將新建公營房屋及私營房屋的供應比例維持在60:40。未來10年的公屋單位供應目標將維持不變。

13. 馮檢基議員對房委會能否達到10年期的公營房屋供應目標存疑，因為房委會需要在2021-2022年度起計的第二個5年期內，每年興建約36 000個公營房屋單位，而目前的每年建屋量約為15 000個單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，過往房委會可在一年內興建大約6萬至7萬個公營房屋單位。及時供應土地對於達到10年期的房屋供應目標至為重要。

土地供應

14. 麥美娟議員察悉，政府當局已物色土地，以在2016-2017年度至2025-2026年度這10年期興建約255 000個公營房屋單位。她詢問政府當局有多大信心，可以覓得所需土地興建餘下25 000個單位。

陳鑑林議員問及當局有甚麼措施，以加快處理改劃土地用途及規劃申請。譚耀宗議員關注，司法覆核案件對興建公營房屋造成多大程度的影響。

15. 運輸及房屋局局長表示，由於有市民就相關分區計劃大綱圖的修訂建議提出司法覆核，涉及數千個公營房屋單位的建造工程現已暫停。政府當局會積極諮詢地區人士，致力處理他們關注的事項，以爭取他們支持發展公營房屋。

16. 馮檢基議員詢問政府當局會否發展新界的大片棕地，為建造公營房屋提供所需的土地資源，並推動跨部門合作進行有關工作。發展局副秘書長(規劃及地政)¹回應時表示，棕地主要位於新界北部及西北部。當局不會逐一發展每幅棕地，而必須進行全面規劃及改善基建設施，方可在棕地進行高密度發展，包括房屋及其他用途的發展。應該注意的是，政府的中長期土地供應項目已覆蓋大面積的棕地，例如洪水橋新發展區(涉及190公頃棕地)、元朗南(涉及逾100公頃棕地)，以及古洞北和粉嶺北新發展區(涉及約50公頃棕地)。就此，當局已啟動跨部門協調工作，就發展該等地區進行和監督規劃及工程研究。此外，當局已設立由發展局領導的跨政策局專責小組，確認一些能夠更有效運用土地的方法，以善用現時進行棕地作業的土地。儘管如此，由於就發展棕地展開的全面規劃及改善基建設施工作需時進行，要在短中期增加房屋土地供應，最迅速的方法是盡量善用現有市區和新市鎮的已發展地方，以及其周邊鄰近現有基建設施的土地，包括綠化地帶。

建造工人的供應

政府當局

17. 陳鑑林議員詢問，除准許公營房屋項目的承建商參與補充勞工計劃外，還有甚麼方法減低建築成本。他亦要求當局提供資料，說明近年興建每個公營及私營房屋單位的成本分別有何變動。運輸及房屋局局長承認，由於有多個基建項目正在施工，導致建造工人供應緊張，並表示勞工處會與

房委會聯絡，就承建商申請在有需要時輸入工人，爭取勞工顧問委員會的支持。

出售公共租住房屋

18. 譚耀宗議員要求政府當局說明對出售公屋的最新立場。運輸及房屋局局長回應時表示，鑒於租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")引致不少管理問題，除了現有39個租置計劃屋邨外，房委會並無計劃恢復推行租置計劃，以及把新屋邨納入租置計劃。在2015年施政報告中，行政長官建議房委會從正在興建的公屋發展項目中物色合適單位，以先導計劃形式售予主要是公屋現居租戶的綠表申請人，該計劃稱為綠表置居先導計劃(下稱"綠置居計劃")。房委會已選定新蒲崗一個公屋發展項目作此用途。由於該發展項目的單位會悉數出售，在該發展項目推行綠置居計劃將可避免出現租置計劃的管理問題。

編配公共租住房屋

19. 李卓人議員關注公屋申請人輪候時間過長的問題。主席察悉，公屋申請人的平均輪候時間已增至3.6年，並詢問房委會有否訂定目標時限，以將平均輪候時間恢復為3年。

20. 運輸及房屋局局長回應時表示，公屋申請人的輪候時間視乎他們的獨特情況而有所不同，房委會會考慮有何方法，提高公屋申請人輪候時間的透明度。運輸及房屋局局長重申，長遠而言平均在3年左右向一般申請人首次配屋，依然是房委會的目標。政府當局會繼續致力增加和加快公屋單位的供應。

21. 王國興議員引述例子，指出在2015年2月1日推出經修訂的配額及計分制後，一名非長者一人申請者輪候公屋的時間大為延長。他促請政府當局考慮檢討配額及計分制，以處理有關問題。運輸及房屋局局長表示，因應長遠房屋策略督導委員會的建議，房委會轄下資助房屋小組委員會決定，在配額及計分制下給予年屆45歲的申請者較高

的優先次序，以回應他們向上流動的能力相對有限的情況。

私營房屋

22. 麥美娟議員同意維持需求管理措施。她詢問政府當局有何短期措施，紓緩基層市民租住私人樓宇的租金負擔。運輸及房屋局局長強調，要處理居住環境欠佳住戶的住屋需要，最有效的方法是增加公營房屋的供應，而在目前房屋供應緊張的情況下，推出其他短期措施(例如租務管制及租金津貼)未必奏效。舉例而言，在房屋供應緊張時推行租務管制，可能會令房屋供應量進一步減少，而推行租金津貼則反而可能會令業主受惠。

V. 渠務大使計劃的最新情況

(立法會CB(1)361/15-16(04)號——政府當局就渠務大使計劃的最新情況提供的文件

立法會CB(1)361/15-16(05)號——立法會秘書處就渠務大使計劃擬備的文件(背景資料簡介))

23. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片，向委員簡介房委會在2003年及2004年就公屋屋邨實施的渠務大使計劃的情況。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)391/15-16(01)號文件)已於2016年1月5日以電子方式發給委員。)

24. 王國興議員讚揚房委會將其持續進行的渠管檢查工作納入全方位維修計劃。他察悉，根據全方位維修計劃，房委會會為樓齡30年以上的公屋屋邨進行檢查，並詢問檢查工作可否擴展至樓齡稍低於30年而同樣出現渠管問題的公屋屋邨。房屋署

副署長(屋邨管理)回應時表示，由於渠務大使計劃的成效令人滿意，房委會決定為渠管進行持續性檢查，並將有關檢查納入年度檢查、全方位維修計劃及日常家居維修服務。根據現行做法，房委會的渠務大使每年均會檢查所有公屋屋邨的外露渠管及進行維修。至於單位內的渠管，房委會會因應個別租戶的要求進行檢查和維修。

25. 王國興議員亦關注，表面修飾工程往往有不完善的地方。此外，較高樓層的租戶沖廁後污水沿渠管發出令人厭惡的聲響，不單較低樓層的租戶聽到，甚至是互助委員會辦事處亦聽到。房屋署副署長(屋邨管理)承諾會指示承建商留意工程質素，並在會議後與王議員跟進有關的個案。

26. 李卓人議員指出，友愛邨部分租戶曾投訴他們的廁所持續發出臭味，並發現該屋邨仍舊使用鑄鐵喉管。他詢問房委會有否訂定時間表，將所有公屋屋邨的鑄鐵喉管更換為低塑性聚氯乙烯喉管。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)解釋，廁所有臭味通常是橫向分支喉管老化所致。房委會現正在全方位維修計劃下，為樓齡超過30年的公屋屋邨有系統地更換喉管，以低塑性聚氯乙烯分支喉管取替鑄鐵分支喉管，有關工作預期在6年內完成。若收到有關臭味的投訴個案，即使屋邨樓齡不足30年，房委會亦會為有關屋邨更換喉管。

27. 陳偉業議員認為，房屋署應設立一支由專業人員組成的專責隊伍，動用先進技術就滲水個案進行檢查。他亦批評房委會拒絕向因為污水倒流蒙受損失的租戶作出賠償。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房屋署設有專業隊伍，輔以合適設備，以處理滲水個案。房屋署副署長(屋邨管理)表示，污水倒流個案大多因為有關租戶不當使用污水管所致。房委會已投購保險，以保障第三者的權益。此外，屋委會亦可安排有關租戶暫時調遷，以便進行維修工程。

28. 盧偉國議員要求當局提供資料，說明在公屋屋邨裝設W型聚水器系統，以及推行公眾教育，提醒租戶以稀釋漂白水注入地面排水口以防聚水器乾涸的情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)指出，儘管裝設W型聚水器系統受現有公屋屋邨的設計所限，但房屋署已在設計上作出改善，將家居洗滌盆連接至污水管，以防聚水器乾涸。

VI. 香港房屋協會的工作

(立法會CB(1)361/15-16(06)號——香港房屋協會就出租屋邨租金調整、長者房屋計劃及資助出售房屋項目提供的文件

立法會CB(1)361/15-16(07)號——立法會秘書處就香港房屋協會的工作擬備的文件(背景資料簡介)

相關文件

立法會CB(1)88/15-16(01)號——立法會秘書處公共申訴辦事處就香港房屋協會可能調整租金的事宜轉交處理的便箋(只備中文本)(只限議員參閱))

29. 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各項要點，向委員簡介房協的長者房屋計劃、資助出售房屋項目，以及轄下出租屋邨的租金調整機制。

租金調整機制及調整租金的理據

30. 王國興議員轉達觀龍樓居民租金關注組對房協可能在2016年4月增加租金一事的關注。他表示，觀龍樓的居民大部分是長者，他們曾要求房協凍結即將實施的增加租金方案(如有的話)。郭偉強議員表示他曾與房協會晤，討論房協即將實施的租金調整方案。他轉達觀龍樓租戶的要求，表示房協如增加租金，租金增幅應訂於較通脹率低的水平。李卓人議員、馮檢基議員及梁國雄議員要求房協就此點作出保證。梁議員亦促請房協向政府申請撥款，為轄下的新項目及重建項目提供資金，以減輕增加租金的壓力。

31. 房協黃傑龍先生回應時表示，房協管理層曾與轄下出租屋邨的租戶會晤，聽取他們對即將實施的租金調整方案所表達的關注。根據現行機制，房協每兩年會檢討住宅租金一次，而租金調整則以屋邨營運成本為依歸，令租金收入可支付日常管理開支、租務管理開支、差餉和地租，以及為大型改善工程和維修保養支出作出儲備。在決定調整租金時，租戶的負擔能力及經濟情況亦會納入考慮範圍。事實上，房協過往的租金增幅百分比均低於房委會的租金增幅百分比。房協黃傑龍先生承諾向房協執行委員會反映委員的意見，以供考慮。

(會後補註：房協在2016年1月14日宣布轄下20個出租屋邨的租金會增加8%，由2016年4月1日起生效。)

32. 麥美娟議員認為，要求房協轄下出租屋邨的租戶為房協的改善工程和重建項目作出承擔並不公平。她指出，房協已從出售物業獲得可觀收入，並詢問該等收入可否用來抵銷即將增加租金的需要。馮檢基議員表達類似意見。

33. 房協黃傑龍先生表示，為提升租戶的生活質素，房協已在過去7年動用約20億元及將會在未來5年動用另外10億元，進行大型復修和改善工程。此外，房協現正進行明華大廈重建計劃，所需費用約60億元。房協亦計劃重建其餘7個樓齡超過40年

的屋邨(包括漁光村)，為此需要作出龐大的預算。作為一個財政自給的機構，房協必須採取審慎理財的原則，確保長遠得以持續發展。房協黃傑龍先生回應郭偉強議員時表示，租戶須為發展儲備基金作出承擔已不再列為調整租金的因素。

協助出租房屋的有需要租戶

34. 委員(包括王國興議員、郭偉強議員及馮檢基議員)關注，房協會否考慮推出與房委會現時提供的租金援助相若的租金援助措施，以減輕轄下出租屋邨有需要租戶的租金負擔。李卓人議員認為，房協應參照房委會採納的資格準則，推出租金援助措施。涂謹申議員表達類似意見。

35. 房協黃傑龍先生解釋，現時社會上有各種資源，可為面對經濟困難的家庭提供適切的援助。鑒於房協轄下屋邨的租金水平低至相當於市值租金的24%，提供租金援助等同給予租戶更多福利。然而，房協對相關討論持開放態度。房協總監(物業管理)葉錦誠先生補充，房協已派駐本身是註冊社會工作者的服務協調主任到屋邨辦事處，他們一直向有需要租戶提供有用的協助。除了就涉及家庭糾紛和健康或情緒問題的個案提供輔導及轉介服務外，服務協調主任亦會處理涉及經濟困難的個案，就該等個案提供有用的轉介服務，以及協助有困難的租戶向政府或其他機構申請援助金或實物援助。房協認為現時的援助機制有效。

36. 應主席的要求，房協黃傑龍先生承諾提出有關協助出租屋邨有需要租戶的議程項目，供房協執行委員會討論。

為長者提供優質住屋

37. 譚耀宗議員詢問，關於以長者為對象的房協丹拿山雋悅項目，市場的反應如何。房協黃傑龍先生回應時表示，市場對丹拿山雋悅項目的反應，與在2003年根據長者安居樂住屋計劃推出的試驗項目相若。兩類項目均採用"終身租約"概念，

反應在預期之內。這種居住模式在香港頗為嶄新，目標羣組需要時間了解。

38. 梁國雄議員及主席一致認為，房協應將業務集中在出租房屋及資助出售房屋之上，以滿足社會更廣泛的需要。房協黃傑龍先生向委員保證，房協會繼續以提供出租房屋和資助出售房屋，以及重建高樓齡出租屋邨作為工作重點。

VII. 其他事項

39. 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
2016年2月24日