

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)374/16-17 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：2016 年 11 月 15 日(星期二)
時 間：上午 10 時 45 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 2

出席委員：麥美娟議員, BBS, JP(主席)
尹兆堅議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁國雄議員
田北辰議員, BBS, JP
何俊賢議員, BBS
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
馬逢國議員, SBS, JP
莫乃光議員, JP
陳志全議員
陳恒鑾議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭家麒議員
郭偉强議員
郭榮鏗議員

張超雄議員
潘兆平議員, BBS, MH
盧偉國議員, SBS, MH, JP
楊岳橋議員
朱凱迪議員
吳永嘉議員, JP
何君堯議員, JP
何啟明議員
林卓廷議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH
劉業強議員, MH, JP
鄭松泰議員
鄺俊宇議員
譚文豪議員
羅冠聰議員
姚松炎議員
劉小麗議員

其他出席議員： 陳振英議員

缺席委員 : 黃定光議員, SBS, JP
 : 黃國健議員, SBS, JP
 : 梁繼昌議員
 : 張華峰議員, SBS, JP
 : 黃碧雲議員
 : 葛珮帆議員, JP
 : 蔣麗芸議員, JP
 : 周浩鼎議員
 : 許智峯議員

出席公職人員： 議程第 VIII 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

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)
饒菊紅女士

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
彭惠健先生

高級議會秘書(1)7
劉玉儀女士

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)83/16-17 號 —— 2016 年 10 月
文件 18 日會議的
紀要)

2016 年 10 月 18 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自 2016 年 6 月 29 日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)1104/15-16(01)、—— 政府當局提供的2016年6月份
CB(1)1157/15-16(01)、 的2016年6月份
CB(1)1196/15-16(01)、 至10月份的土
CB(1)23/16-17(01)及 地註冊處統計
CB(1)72/16-17(01)號文件 數字(新聞稿)

立法會CB(1)79/16-17(01)號—— 郭偉強議員於
文件 2016年11月4日
就香港房屋協
會出租單位租
金調整機制及
租金援助措施
發出的函件(只
備中文本)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)110/16-17(01)號—— 待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2016 年 12 月 5 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) 有關在頌雅路和大埔第 9 區、東涌第
54 區及將軍澳第 65C2 區進行公營房
屋發展的 3 項工務工程計劃；
- (b) 公共租住屋邨食水含鉛超標事件；及
- (c) 應付住宅物業市場過熱的進一步
措施。

4. 主席建議，關於待議事項一覽表(立法會
CB(1)110/16-17(01)號文件)項目 17 及項目 18，分
別為"2016-17 年度香港房屋委員會的環保目標和措
施的表現"及"全方位維修計劃的進展"，視乎委員是
否同意，政府當局會在稍後就該兩個項目各提供一
份文件，以便委員考慮是否需要在編定於 2017 年
7 月的會議上，討論該兩個項目。主席進一步表示，
由於項目 31 的"增加啟德發展區內單位總數的建
議"及項目 32"公共屋邨的社工隊及社會服務設施"

分別屬發展局及社會福利署的職權範圍，因此該兩個項目較適宜在其他事務委員會討論。主席建議從待議事項一覽表刪除該兩個項目，委員表示贊同。

IV. 成立研究香港房屋委員會出售零售、街市及停車場設施對民生的影響及應對措施事宜小組委員會的建議

(立法會CB(1)69/16-17(01)號——主席麥美娟議員於2016年11月3日發出的函件(只備中文本))

5. 主席察悉，內務委員會於2016年11月11日同意梁耀忠議員的建議，在內務委員會之下成立一個研究政策事宜小組委員會，研究與公共租住房屋屋邨及居者有其屋計劃屋苑的商場、街市和停車場相關的事宜，現正等待抽籤結果。由於主席的建議與梁耀忠議員的建議關乎類似的關注事項，主席遂撤回她的建議。主席要求在就梁議員的建議成立小組委員會時，將她在2016年11月3日發出並載有其建議的函件(立法會CB(1)69/16-17(01)號文件)，轉交該小組委員會參考。

秘書

V. 成立跟進橫洲發展項目事宜小組委員會的建議

(立法會CB(1)85/16-17(01)號——姚松炎議員於2016年11月9日發出的函件(只備中文本))

6. 委員同意姚松炎議員的建議，成立小組委員會跟進橫洲發展項目事宜。

VI. 成立跟進元朗橫洲公共房屋發展計劃小組委員會的建議

(立法會CB(1)117/16-17(01)號——民主黨7名委員
文件 於2016年11月
11日發出的聯
署函件(只備中
文本))

7. 尹兆堅議員察悉委員同意成立小組委員會，跟進橫洲發展項目事宜，因此撤回他的建議。

VII. 成立跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會的建議

(立法會CB(1)118/16-17(01)號——尹兆堅議員於
文件 2016年11月
11日發出的函
件(只備中文
本))

8. 尹兆堅議員向委員簡介他的修訂建議，成立小組委員會以跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜，有關文件已在會議席上提交。委員同意成立該小組委員會。

(會後補註：尹兆堅議員在2016年11月15日所發出並載有其修訂建議的函件(立法會CB(1)139/16-17(01)號文件)，已在2016年11月16日發給委員。)

VIII. 2016-17至2020-21年度公營房屋建設計劃及推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

(立法會CB(1)110/16-17(02)號——政府當局就
文件 2016-17至
2020-21年度公
營房屋建設計
劃提供的文件

立法會CB(1)110/16-17(03)號——立法會秘書處
文件 就公營房屋建
設計劃擬備的
文件(最新背景
資料簡介)

立法會CB(1)110/16-17(04)號——政府當局就推
文件 展公營房屋發
展項目的挑戰
和困難提供的
文件

立法會CB(1)110/16-17(05)號——立法會秘書處
文件 就推展公營房
屋發展項目的
挑戰和困難擬
備的文件(背景
資料簡介)

9. 運輸及房屋局局長就 2016-2017 年度至 2020-2021 年度香港房屋委員會("房委會")的公營房屋建設計劃發言。

10. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介 2016-2017 年度至 2020-2021 年度的公營房屋建設計劃，以及政府當局在推行過程中所面對的挑戰和困難。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會 CB(1)139/16-17(02)號文件，並已於 2016 年 11 月 16 日發給委員。就此項目提供的電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)140/16-17(01)及 CB(1)140/16-17(02)號文件，並已於 2016 年 11 月 15 日以電子方式發給委員。)

(主席於下午 12 時 04 分宣布將會議延長 15 分鐘，至下午 1 時結束，以便有更多時間進行討論。)

11. 主席作出申報，表示她為市區重建局("市建局")非執行董事。張國鈞議員作出申報，表示他為房委會及長遠房屋策略督導委員會的委員。

建造公營房屋的進度

12. 鑒於到目前為止建屋進度仍未如理想，郭偉強議員、梁耀忠議員、陸頌雄議員、潘兆平議員、尹兆堅議員、張國鈞議員、柯創盛議員、胡志偉議員、陳恒鑾議員及梁國雄議員極為關注，房委會能否在 10 年期內達致其公營房屋供應目標。該等委員詢問政府當局將會採取甚麼措施，加快興建公營房屋。

13. 運輸及房屋局局長表示，解決房屋問題的關鍵在於增加公營房屋的土地供應。與過去多年比較，公營房屋的供應已穩步增加。政府當局會在預定於 2016 年 12 月發表的長遠房屋策略周年進度報告中，向委員提供資料，說明最新的 10 年期供應目標為何，以及為達致該目標而物色了哪些土地。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)提到，熟地基本上已悉數用盡。房委會將根據既定機制，致力物色更多合適的土地，並會在切實可行範圍內盡量採用可加快建屋過程的方法。

14. 陸頌雄議員關注，新建公共租住房屋("公屋")單位的面積有所減少。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，所有公營房屋單位均依據現行的編配標準建造和編配。

15. 主席察悉，現時在市區及擴展市區興建的公屋單位較新界區為多，與不少公屋申請人對新建公屋單位分布情況的印象恰恰相反。主席促請政府當局向公屋申請人更詳細披露有關資料，否則他們可能會誤以為申請新界區公屋單位的輪候時間會較短。運輸及房屋局局長察悉主席的關注，並承諾作出跟進。

熟地的供應

16. 郭家麒議員及胡志偉議員詢問，運輸及房屋局可否向發展局取得更多地段以發展公營房屋。譚文豪議員建議政府當局清拆閒置政府土地上的非法構築物，並開展前期工作使該等土地成為熟地。陳恒鑾議員建議當局釋放空置公務員宿舍所

佔的土地，以增加熟地數目。運輸及房屋局局長解釋，香港土地資源(包括政府宿舍所佔土地)的管理工作，屬發展局的職權範圍，而發展局須平衡所有政策局為達致政策目的對土地的需求。政府當局一直努力物色合適的土地，進行房屋發展。

17. 朱凱迪議員、邵家臻議員及主席詢問，由政府當局取得市建局現時持有的熟地以進行公營房屋項目，是否切實可行。朱議員要求政府當局確定，就公營房屋與私營房屋各自所佔的住宅用地面積百分比，政府是否已訂有政策。朱議員指出，在大埔，私營房屋佔去超過 60%的住宅用地。

18. 運輸及房屋局局長表示，市建局是一個獨立法定機構，本身有特定的使命，因此運輸及房屋局不能干預市建局如何運用土地資源。即使市建局交出某幅土地，亦不是單單由運輸及房屋局決定該幅土地如何運用。他澄清公營房屋與私營房屋的供應比例為 60:40，是指該兩類房屋在全港各區新建房屋單位總數中所佔的比例。

規劃事宜

19. 容海恩議員要求政府當局闡釋，當局為加快完成公營房屋發展項目而在多大程度上放寬了發展限制，以及放寬發展限制是否亦適用於私人住宅發展項目。房屋署副署長(發展及建築)解釋，在規劃條件許可的情況下，政府當局會向城市規劃委員會("城規會")申請提高地積比率或建築物高度，或同時提高地積比率及建築物高度，藉以興建更多公營房屋。當局留意到私營機構亦可就私營物業發展項目，申請放寬有關限制。

20. 房屋署副署長(發展及建築)回應陳志全議員時表示，大窩口道第二期約有 350 個單位的項目受到司法覆核程序影響。

公眾諮詢

21. 陸頌雄議員、譚文豪議員、邵家臻議員、陳恒鑾議員、何啟明議員及主席表示，為爭取地區

人士的支持，政府當局應考慮在推展公營房屋發展項目時一併提供配套設施，例如濕貨街市、交通設施、公眾停車場泊車位、社會工作服務、公營門診診所、緩解噪音污染措施，以及長者護理服務。何啟明議員批評政府當局在公營房屋項目的規劃階段，沒有在項目的擬議用地預留足夠空間，以備日後提供配套設施。主席強調，政府當局沒有預先為公營房屋項目下所提供的配套設施進行規劃，令地區人士對推行該等項目十分抗拒。主席促請政府當局在諮詢階段向地區人士提出全面的計劃，包括提供配套設施的情況。

22. 關於近荔景山路的項目，陳恒鑾議員表示地區人士關注區內交通設施的容量，陳志全議員則問及地區諮詢工作如何影響項目的落成。

23. 運輸及房屋局局長表示，政府當局按照《香港規劃標準與準則》所載的規定提供配套設施，目標是在租戶入伙時能夠提供有關服務和設施。運輸及房屋局局長察悉，市民關注交通設施的容量是否足以應付推行公營房屋發展項目，並表示當局會就該等發展建議進行交通影響評估。政府一貫的政策是提倡"居家安老"，而在設計公營房屋項目時亦已採用"通用設計"。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，若公營房屋項目需要納入地區人士要求的社區設施，該等項目可能需要較長時間才能完成。房屋署副署長(發展及建築)表示，政府當局須按個別情況，逐一考慮地區人士的需求。

24. 柯創盛議員關注，為處理地區人士在諮詢期間提出的需求，政府當局進行了哪些工作。柯議員要求當局提供資料，述明在公營房屋發展項目公眾諮詢期間所提出的地區事項或需求的詳細資料；對於政府當局未能處理的事項或需求，說明未能處理的原因，並說明政策局/部門之間為處理上述事項或需求而用於聯絡工作的時間。他特別要求政府當局提供在油塘區設立公營專科門診診所的計劃和時間表。

政府當局

25. 羅冠聰議員詢問進行非正式諮詢的做法和所涉及的程序為何。他關注政府當局就這類諮詢接觸的人士立場偏頗。房屋署副署長(發展及建築)表示，民政事務專員會參與擬備非正式諮詢會議參加者名單的工作。包括助理署長、總建築師及總規劃師在內的房屋署官員會出席諮詢會議，而副署長有時亦會出席。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，該類非正式諮詢的對象通常包括相關區議會的議員或鄉事委員會的委員。在進行非正式諮詢後，政府當局會進行正式諮詢。正式諮詢會向市民公開，讓市民可就發展項目提出意見。

提供或重置設施

26. 容海恩議員詢問，既然無須進行收地，為何政府當局仍要 9 年至 15 年時間才可完成馬鞍山路及安達臣道用地的前期工作，使有關用地可作房屋發展。房屋署副署長(發展及建築)解釋，就馬鞍山路用地而言，當局除了須搬遷作臨時用途的設施外，亦須為貫通新界及九龍地底的公用事業設施(包括主要水管、氣體喉管和電纜)進行改道工程。該等工程需時數年完成，然後有關用地才可進行發展。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)和房屋署副署長(發展及建築)向委員保證，政府當局已在切實可行範圍內，力求盡量縮短所需的時間。

勞工短缺

27. 潘兆平議員及容海恩議員關注勞工短缺對公營房屋建設計劃的進度造成的影響。潘議員認為，在政府當局同時推展多項工務計劃的情況下，勞工短缺的問題已導致公營房屋建設計劃進度緩慢。運輸及房屋局局長承認勞工短缺是政府當局面對的因素之一，但強調政府當局推展重大的工務計劃同樣重要。透過採用先進、無須投入大量勞工的建築技術和預製建築組件，可加快建屋進度。

驗水規定

28. 潘兆平議員及張國鈞議員詢問，水務署新的驗水規定如何影響公營房屋項目的進度。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，她預計新的驗水規定應不會進一步耽誤將於未來數年完成的公營房屋項目。

公共租住房屋的平均輪候時間

29. 容海恩議員關注，因應現時公營房屋建設計劃的進度，公屋申請人的平均輪候時間將會越來越長。潘兆平議員及邵家臻議員提出相若的關注。陸頌雄議員認為，房委會宣稱一般公屋申請人的平均輪候時間為 4.5 年，未能反映實況，因為很多申請人的輪候時間遠遠長於該段時間而尚未獲得配屋，但政府當局卻沒有提供這方面的資料。陸議員促請政府當局檢討編製平均輪候時間數據的準則。張國鈞議員指出，舊區公屋單位的平均輪候時間遠遠長於其他地區。他詢問未來 5 年的預計平均輪候時間為何。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會定期公布過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請人的平均輪候時間數據。運輸及房屋局局長表示，將於 2016 年 12 月發表的長遠房屋策略周年進度報告，亦會提供有關平均輪候時間的最新資料。

屯門新慶路公營房屋發展建議

31. 姚松炎議員讚揚房屋署副署長(發展及建築)及房屋署總規劃師(2)在推行公營房屋項目時，因應文物和生態方面的關注事項而進行的工作。他要求政府當局就其在屯門新慶路推行的公營房屋發展計劃("新慶路項目")，提供更多詳細資料；該項目受阻是因為在政府當局預留作公營房屋發展的用地內的私人土地擁有人，向城規會提出改劃土地用途的申請。姚議員表示，政府當局就新慶路項目聘用的顧問公司，涉嫌與涉事土地擁有人分享機密資料。姚議員認為新慶路項目好比橫洲發展

項目，並關注其他公營房屋項目是否同樣受私人土地擁有人採取類似行動所影響。胡志偉議員建議，基於公眾利益，政府當局應考慮援引《收回土地條例》(第 124 章)所訂的權力，收回新慶路土地上由私人擁有的地段，以推展有關項目。

32. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)請姚議員參閱 2016 年 9 月 29 日政府當局就傳媒查詢新慶路項目所作的回應，並表示由於原有建議並無得到區議會的支持，政府當局現正研究如何調整在新慶路用地及附近範圍興建公營房屋的計劃。運輸及房屋局局長表示，政府當局的目標是在新慶路用地進行公營房屋發展項目，興建約 7 000 個單位。

就洪水橋規劃的公營房屋

33. 胡志偉議員表示，雖然洪水橋新發展區項目所佔的土地面積龐大，但公營房屋與私營房屋的比例僅為 51:49，與長遠房屋策略下的政策有所出入。主席補充，政府當局聲稱洪水橋新發展區內公營房屋與私營房屋的比例為 60:40，是因為在計算洪水橋新發展區的公營房屋單位數目時，將天水圍的公營房屋單位數目納入其中，香港工會聯合會("工聯會")對此不表贊同。她促請政府當局提高洪水橋新發展區的地積比率，以便可在洪水橋新發展區用地興建更多公屋單位。

政府當局

34. 運輸及房屋局局長澄清，公營房屋與私營房屋的供應比例為 60:40，是指整個香港而非某個特定地區的情況。主席要求政府當局提供更多資料，說明運輸及房屋局開展洪水橋新發展區項目時，就該發展區規劃的公營房屋單位與私營房屋單位的比例及配套公共設施為何。

重建高樓齡公共租住屋邨

35. 梁耀忠議員、尹兆堅議員及譚文豪議員促請政府當局考慮重建高樓齡公屋屋邨。梁議員認為，在進行重建後，高樓齡公屋屋邨用地的地積比率可予提高。梁議員質疑，儘管政府當局很早以前

已確定有 22 個高樓齡公屋屋邨可進行重建，但政府當局的重建計劃依然無甚進展。

36. 運輸及房屋局局長回應時表示，短期而言，重建公屋屋邨會令可供編配予申請人的公屋單位數目減少，因為房委會須使用公屋單位安置受影響公屋屋邨的租戶。他表示，在推展任何重建項目前，房委會必須審慎考慮多項因素。運輸及房屋局局長以華富邨及白田邨為例，說明房委會在進行所需研究後，已推展高樓齡公屋屋邨的重建工作。運輸及房屋局局長補充，政府帳目委員會在 2014 年察悉，房委會以審慎的方式進行重建工作。

租務管制及其他紓緩措施

37. 陳恒鑌議員批評政府當局為基層市民提供的紓緩措施不足。郭偉強議員及何啟明議員表示，工聯會認為政府當局應恢復推行租金管制。郭議員及邵家臻議員要求政府當局向公屋申請人提供租金津貼。尹兆堅議員建議，關愛基金應向曾受惠於"非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼"的人士，提供租金津貼。尹議員亦建議政府當局為公屋輪候冊上的申請人提供臨時房屋。

38. 運輸及房屋局局長強調，租金管制會導致出租單位的實際供應減少，而政府當局提供租金津貼則會推高市場的租金水平。鑒於兩項措施均不能改善受影響市民的居住環境，政府當局不會考慮恢復推行租金管制或提供租金津貼。至於動用關愛基金提供租金津貼的建議，運輸及房屋局局長表示，負責關愛基金的政策局更適宜就有關建議提供意見。在為公屋申請人提供臨時房屋方面，運輸及房屋局局長指出，在土地供應仍然短缺的情況下，此舉會令房屋項目的土地供應更加緊張。

39. 郭家麒議員建議政府當局限制非香港居民購買住宅物業。邵家臻議員建議政府當局考慮減少賣地。

40. 運輸及房屋局局長表示，涉及非本地個人及非本地公司買家的住宅物業交易少於 2%。禁止某類人士購買住宅物業是一項極端的措施，與香港的開放型經濟體系有所抵觸。政府當局傾向在印花稅方面訂立措施，以增加交易成本，從而管理需求和穩定物業市場。政府當局會密切監察市場情況。縮減賣地規模會對私人住宅物業的潛在買家，造成不利影響。鑒於平衡社會各界的不同住屋需要至為重要，政府當局認為適宜將新建公營房屋與私營房屋的供應比例，維持在 60:40。

IX. 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午 12 時 50 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2016 年 12 月 29 日