

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong
Street, Homantin, Kowloon, Hong
Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4 (2017) VII
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
補充資料

有關 2016 年 10 月 27 日與委員會主席的工作計劃會議、2017 年 3 月 6 日和 5 月 9 日的會議及 7 月 11 日的特別會議上委員要求的資料及 3 月 6 日會議通過的議案；以及議員的來函，隨函附回覆於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

(張鎮宇



代行)

2017年9月29日

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就於 2016 年 10 月 27 日與委員會主席的工作計劃會議上要求的資料¹；立法會房屋事務委員會（委員會）於 2017 年 3 月 6 日和 5 月 9 日的會議及在 7 月 11 日的特別會議上要求政府提供的補充資料；在 3 月 6 日會議上通過的議案；以及譚文豪議員於 3 月 6 日及尹兆堅議員和涂謹申議員於 5 月 16 日致委員會主席的函件²，本文件提供資料，報告最新情況。

屯門新慶路公營房屋發展的最新進展

2. 就屯門新慶路公營房屋發展，政府於 2014 年 9 月諮詢了屯門區議會，其間區議會表達了對交通運輸、鄉郊工業、拆遷及賠償等事宜的關注。政府其後與區議員及有關村代表和村民進行實地視察和出席地區諮詢，聽取地區人士對新慶路發展的意見及關注。房屋署及後在 2016 年 11 月初向屯門區議會匯報有關發展的最新情況，並於同月 16 日的立法會會議上，就相關議題向議員的提問作出書面回覆³。

3. 目前政府正就有關發展進行可行性研究，評估發展對交通網絡、基建容量和環境質素等各方面的影響，以回應屯門區議員的關注。相關部門亦同時積極研究如何調整有關地盤及附近範圍的公營房屋發展計劃，以增加公營房屋單位數目。政府會詳細考慮研究結果及顧全各方面的因素，以制定合適的發展方案，並會按既定程序適時諮詢屯門區議會。

¹ 立法會 CB(1)1024/16-17(02)號文件第 9 至 11 及第 13 項。

² 立法會 CB(1)655/16-17(01)號及 CB(1)966/16-17(01)號文件。

³ 請見 <http://www.info.gov.hk/gia/general/201611/16/P2016111600428.htm>。

租者置其屋（租置）計劃

4. 香港房屋委員會（房委會）於 1998 年推出租置計劃，讓公共租住房屋（公屋）的租戶可選擇以折扣價購買所居住的單位，以達到當時所訂於十年內全港七成家庭自置居所的政策目標。政府其後於 2002 年為房屋政策重新定位，為配合政府不再直接提供資助出售單位的整體策略，房委會決定在「租置計劃第六期乙」於 2005 年 8 月推出後，終止出售公屋單位。

5. 截至 2017 年 6 月底，現行 39 個租置計劃屋邨共有約 184 100 個可出售單位，累積售出了約 135 700 個單位（約 74%）。

6. 租置計劃下屋邨小業主及房委會租戶並存，造成屋邨管理和維修上不少問題：在租置計劃屋邨裏，房委會的屋邨管理政策不能全面執行，以致居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不同的管理措施規管，如現時所有租置屋邨均沒有在公共地方實行房委會屋邨管理扣分制。房委會只能規管租置屋邨租戶在單位內的不當行為，至於他們在公眾地方的不當行為（如棄置垃圾、煲蠟等），則未能以扣分制作出規管。鑑於租置計劃屋邨存在混合業權，房屋署亦未能有效處理一些同時涉及出售單位及出租單位的維修工作（如天花漏水、水管滲漏等）。

7. 《長遠房屋策略》（《長策》）的公眾諮詢過程中亦曾就應否重推租置計劃進行探討。基於上述考慮，長遠房屋策略督導委員會亦認為重推租置計劃並不可取。

8. 現居於 39 個租置計劃屋邨的公屋租戶，仍可選擇購買其居住的單位。對於現居於其他公屋單位而有自置居所訴求的租戶，可於居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位，亦可以綠表資格申請購買新建居屋單位。為進一步完善房屋階梯，房委會亦已於去年推出首個位於新蒲崗的「綠表置居先導計劃」（「綠置居」）項目（景泰苑），全數 857 個單位已於 2017 年 2 月售出。房委會會檢討「綠置居」的成效，以決定是否繼續推出其他「綠置居」項目。

重建高樓齡公共租住屋邨

9. 2014年12月公布的《長策》就重建高樓齡公共屋邨一事作出分析⁴，指出重建屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持平均輪候時間為約三年的目標方面承受更大壓力。藉重建增加單位供應，需時甚久；並往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位。因此，重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。

10. 在《長策》就重建高樓齡公共屋邨的大方向下，房委會會基於四個基本原則審慎考慮是否重建個別高樓齡屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。

11. 若決定重建某個屋邨，房委會會預先通知受影響租戶，並通常會在清拆行動展開之前三年正式公布重建項目。房委會亦已透過現行的「全面結構勘察計劃」、「屋邨改善計劃」及「全方位維修計劃」，繼續維持和改善高樓齡屋邨的狀況。

12. 目前政府的重建計劃包括美東邨及白田邨的較舊部份，另外亦有在2014年施政報告提及的華富邨重建意向。當中美東邨為2017年8月公布的新重建項目，涉及邨內兩座較舊樓宇；至於白田邨較舊部份的重建計劃，最後兩期的遷置安排亦已於2017年8月公布。

於舊屋邨進行的改善工程

13. 有關委員促請房屋署加快推展加裝升降機及扶手電梯計劃的議案，房委會已為轄下約240個物業，包括公共租住屋邨、商場、停車場、工廠大廈等，改善了無障礙通道及設施，例如在樓梯提供扶手、在主要路口設置下斜路緣、在主要通道及建築物出入口設置斜道、加設有蓋行人通道和鋪設觸覺引路帶連接屋邨

⁴ 《長策》第4.6段。

內的住宅大廈和主要設施。另外，房委會亦按需要及實際情況，在屋邨範圍內合適地方加裝升降機；若結構及技術上可行，在大廈內一些在沒有升降機到達的樓層加設升降機出入口；以及在商場加設自動開關門，方便居民出入。

14. 房委會亦自 2008 年起推展加裝升降機計劃，並已在 33 個公共租住屋邨展開加裝升降機工程，其中包括加裝 85 部升降機、六部自動扶梯及 28 條行人天橋，現時計劃下的大部份項目已經落成啟用，當中已優先處理了有較逼切需要的加裝升降機項目。

15. 應議員要求，長者人口比例較高的公屋屋邨詳列於附錄一。

16. 房委會會繼續妥善安排轄下財政資源，致力改善轄下物業的無障礙通道及設施，考慮居民在公共租住屋邨範圍內加裝升降機及扶手電梯的建議，並積極與持份者跟進可行的建議，以配合政府推行「人人暢道通行」政策，及提供無障礙設施通道方便居民出入。

居住空間的編配

17. 根據現行公屋單位編配安排，公屋申請者或其家庭成員如有需要在居所洗腎、患有過度活躍症、四肢癱瘓或需非短暫性地於室內倚靠輪椅活動，在提供有關的醫療證明文件後，可在編配時作一名額外家庭成員計算，而獲編配較大居住空間的單位（例如三人家庭可獲編配四人家庭的單位）。

18. 根據以上安排，若二人家庭成員均為非短暫性於室內倚靠輪椅活動的長者，他們有機會獲配一個四人單位，而他們所須繳交的租金金額亦將按其所獲編配單位的租金而訂。房委會亦設有租金援助計劃（租援），寬減暫時有經濟困難的公屋租戶的租金。合資格的全長者戶可獲減免一半租金，為期兩年。房屋署會於兩年期完結後，覆檢租援戶的資格，以決定是否繼續批出租援。住戶如需要更全面或更長期援助，亦可申請由社會福利署提供的綜合社會保障援助（綜援），綜援金內已包括租金津貼。

公屋閘門

19. 房委會致力改善現有公共租住屋邨的設施，為有需要人士提供適切的協助。房屋署會因應長者及傷殘人士的需要，並考慮醫生、職業治療師、物理治療師、醫務社工等專業人士的建議，為有關單位進行合適的改動。房委會亦已開展了一個五年計劃，分階段為舊型屋邨的公屋住戶更換舊式摺閘。較輕便的新閘已大大改善長者使用的情況。在計劃推行時，房屋署亦已諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會，並建議優先處理長者和傷殘人士的單位。如個別住戶單位的鐵閘出現問題，亦可通知屋邨辦事處安排檢查及所需維修。房屋署現時沒有計劃為轄下公共租住屋邨單位安裝電動閘門。

水管裝置的監控機制

20. 房委會規定，銅喉的所有焊接物料均須由總承建商或第一層自選水喉分判商負責中央採購，因此並無須按焊料的成分設清單。此外，我們已經加強了對食水系統工程的品質監控程序，包括了嚴格的規格要求、物料審批、物料送遞地盤檢驗、施工監管、抽樣檢驗及完工測試等措施。

全方位維修計劃

21. 「全方位維修計劃」是一個週期性保養計劃，主動勘察樓齡達十年或以上公屋單位室內狀況，查找需要維修的地方並安排迅速跟進。

22. 根據現行安排，房委會在評核涵蓋「全方位維修計劃」維修工作的分區保養合約投標以及批出有關合約時，會考慮承建商的過往表現和投標價。同時，根據房委會的承建商名冊管理制度，房委會按合資格承建商過往工作表現的評分分派投標機會，因此被評為表現較差的承建商會被獲派較少甚至不被獲派投標機會。此外，在區域保養合約開始的頭五季間，如有關承建商在建築工程保養工作表現評分制內任何一季得分少於 60 分，或平均得分少於 65 分，相關合約的年期會由三年縮短至兩年。

23. 《審計署署長第六十七號報告書》提及到房屋署的突擊巡查組在 2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間核查了 133 個單位。在此 133 個單位共約 2 800 個工程細項中，突擊巡查組發現當中有 385 項（約 14%）質素有欠理想，惟該些細項大部份皆達功能上的要求，只屬需適當修正的瑕疵，例如外觀效果未如理想等。

24. 事實上，房屋署委托了獨立顧問為維修計劃進行顧客意見調查，並在 2013 年第一季至 2016 年第一季期間訪問了約 4 600 個曾接受維修服務的住戶，當中只有不足 3% 的受訪者表示對計劃不滿意/非常不滿意。詳細的調查結果如下：

滿意程度	所佔百分比
非常滿意/滿意	80.4%
一般或中立	16.2%
不滿意/非常不滿意	2.9%
無意見	0.5%

25. 對計劃不滿意/非常不滿意的受訪者中，接近四成認為維修工人的態度或講解施工程序的能力有待改善，其餘則認為維修工程的工藝未如理想、不滿計劃只維修屬於房屋署的裝置等。房屋署會繼續審視意見調查的結果，並同時透過良好的承建商管理，持續改善維修計劃的質素及成效。

26. 如上文所述，「全方位維修計劃」會勘察及維修樓齡達十年或以上公屋單位的室內設施，如維修房門、更換牆身磁磚、重鋪浴室防水層等。每個單位每次維修的平均成本大約為 \$1 200 至 \$1 600。

27. 議員於會上提出個別舊屋邨的單位平均維修成本，為「全面結構勘察計劃」下所建議的結構修葺和改善工程的成本⁵。「全面結構勘察計劃」為樓齡大約 40 年的屋邨進行詳細結構勘察，以確定樓宇結構是否安全，以及評估持續保存樓宇 15 年或以上所需的修葺方案和其經濟效益。根據勘察結果，房委會會在樓宇進行

⁵ 立法會 CB(1)2057/07/08(1)號文件《華富邨全面結構勘察結果報告》。

所需的結構修葺和改善工程，例如修葺懸臂式走廊樓板及橫樑、柱、牆身等，這些結構修葺工程的成本並不同於「全方位維修計劃」下維修公屋單位室內設施的成本。

於公屋內飼養導盲犬

28. 在現行政策下，房屋署會因應個別情況酌情批准視障租戶在其公屋單位內飼養正在接受引路訓練的導盲犬的申請。就有關讓導盲犬寄養家庭或訓練員在公屋單位內飼養受訓中的導盲幼犬的建議，房委會已向各導盲犬機構取得導盲幼犬培訓過程的資料，並正在進行研究，務求可於照顧社會需要、回應租戶訴求和良好的屋邨管理等各方面取得平衡。

綠色材料及構件的使用

29. 房委會於各工程項目引進綠色材料及構件時均需要經過勘探、試點、監測、檢討及最終大規模應用五個階段。具有環境效益並同時滿足成本和質量考慮的建材，會在房委會所有新項目中被全面使用，例如在預製混凝土外牆和預製樓梯中使用礦渣微粉、混凝土工程中使用粉煤灰、室外混凝土地磚使用再造石料和回收玻璃、木門使用軟木及至少 50% 取自可持續來源的木材，及在施工期間使用可持續來源的木材進行臨時工作等。應個別工程進度及市場供應情況，房委會亦會使用循環再用玻璃或再造海泥製成的地磚和屋頂瓦片、在道路工程中使用回收再造石填料作底基層物料，以及在回填工程中使用 200 級再造石填料。房委會亦以不同方法節約建材，包括免去批盪，直接在內外混凝土牆面上掃抹油漆；以及免去砂漿層，以原身混凝土搪平地台。在房委會的努力下，每個新建單位共可節約 200 平方米的批盪/砂漿層。

碳排放審計

30. 房委會由 2012/13 年度開始對 14 幢典型公屋大廈進行碳排放審計，在期內執行的節能措施和改善工程效果顯著。在這 14 幢進行碳審計的公屋住宅大廈中，2015/16 年度的二氧化碳排放量相比基準年（2011/12 年度）減少 1.69% 至 28.33% 不等。

31. 於 2012 年 4 月至 2016 年 3 月期間四個年度的碳審計結果摘要載於附錄二。

規管海外物業銷售事宜

32. 規管在香港進行的非本地物業的銷售，牽涉多個複雜議題，必須小心考慮。政府過去亦曾就此徵詢地產代理監管局（監管局）的意見。監管局表示，境外的物業銷售無論在市場營運或規管操守方面，都可能與香港的情況有頗大分別，加上牽涉到不同司法管轄區的法規和稅制，以及多個不同持份者（例如境外物業發展商、當地中介機構及代理），當中涉及相當複雜而廣泛的問題。此外，資訊科技發展日新月異，現時境外物業的賣家可以輕易透過互聯網進行銷售和推廣活動，增加執法的困難。

33. 有鑑於此，政府認為加強公眾教育，讓投資者和公眾認識到購買香港境外的物業（特別是未建成的物業）所存在的風險和當中須注意的事項，可能是更有效的方法。在這方面，監管局一直致力公眾教育，不時透過報章撰文、刊物及其他媒體，提醒消費者在決定購買境外物業前應小心注意的事項。監管局亦同時提醒持牌地產代理在銷售境外物業時必須份外小心行事，不可誤導買家。

34. 事實上，監管局一向關注地產代理持牌人的操守。根據由監管局發出的《操守守則》，持牌地產代理必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。假若持牌人在銷售物業時涉嫌違反上述守則，不論其代理銷售的物業為本地或非本地物業，監管局都會跟進調查，並視乎調查結果決定是否需要作紀律處分。監管局現正籌備在今年年底前推出針對在港銷售非本地住宅物業的指引，提醒地產代理持牌人在銷售境外物業時須遵從和注意的事項。

35. 現時，監管局和消費者委員會會就有關在港銷售境外住宅物業的投訴，定期向本局反映情況。根據監管局與消費者委員會

所提供的資料，相關投訴數字近年維持在低水平。過去三年，監管局與消費者委員會平均每年分別接獲約 10 宗和 12 宗涉及海外住宅物業的投訴，可見加強對公眾和持牌人的教育有一定成效。政府會繼續和監管局與消費者委員會合作，監察情況的發展。

36. 基於上述，我們認為現時並無迫切需要於委員會會議上討論有關規管在港銷售海外物業事宜。政府會繼續和相關機構合作，加強對公眾和持牌人的教育。

運輸及房屋局

2017 年 9 月

長者人口比例較高的公屋屋邨

	屋邨名稱		屋邨名稱
1	鴨脷洲邨	2	蝴蝶邨
3	柴灣邨	4	澤安邨
5	長青邨	6	長亨邨
7	長康邨	8	長沙灣邨
9	象山邨	10	彩虹邨
11	彩雲(一)邨	12	彩雲(二)邨
13	彩園邨	14	竹園南邨
15	秦石邨	16	幸福邨
17	富昌邨	18	富山邨
19	福來邨	20	興民邨
21	興東邨	22	興華(一)邨
23	興華(二)邨	24	何文田邨
25	海富苑	26	康東邨
27	紅磡邨	28	啟田邨
29	啟業邨	30	高怡邨
31	葵芳邨	32	葵盛東邨
33	葵盛西邨	34	廣福邨
35	廣田邨	36	荔景邨
37	麗閣邨	38	麗安邨
39	麗瑤邨	40	梨木樹(一)邨
41	梨木樹(二)邨	42	瀝源邨
43	樂富邨	44	樂華(北)邨
45	樂華(南)邨	46	黃大仙下(二)邨
47	隆亨邨	48	龍田邨
49	馬頭圍邨	50	美林邨
51	模範邨	52	南山邨
53	愛民邨	54	愛東邨
55	安定邨	56	安蔭邨
57	白田邨	58	坪石邨
59	平田邨	60	寶田邨
61	西環邨	62	三聖邨
63	秀茂坪邨	64	沙角邨
65	石硤尾邨	66	石籬(一)邨

67	石排灣邨	68	石圍角邨
69	石蔭東邨	70	常樂邨
71	水邊圍邨	72	順利邨
73	順安邨	74	順天邨
75	小西灣邨	76	新翠邨
77	新田圍邨	78	大坑東邨
79	大興邨	80	大窩口邨
81	大元邨	82	田灣邨
83	翠樂邨	84	翠屏(南)邨
85	慈正邨	86	慈樂邨
87	慈民邨	88	東匯邨
89	元州邨	90	牛頭角上邨
91	黃大仙上邨	92	華富(一)邨
93	華富(二)邨	94	雲漢邨
95	環翠邨	96	橫頭磡邨
97	禾輦邨	98	和樂邨
99	友愛邨	100	油塘邨
101	耀東邨	102	漁灣邨

註一：上述屋邨除東匯邨及長沙灣邨外，已完成無障礙通道的改善工程；而東匯邨及長沙灣邨為較新落成的屋邨，分別於 2012 及 2013 年建成，建築設計已符合最新「暢通無阻的通道設計手冊」的要求。

註二：2014 年 2 月公布的 22 條高樓齡屋邨名單，是基於 2013 年所進行一次性的重建潛力檢討，當中各種考慮因素如總綱規劃或遷置資源等都會因應時間而改變，並不表示相關屋邨已有重建計劃。

-完-

十四幢公屋住宅大廈之碳審核結果摘要 (1/4/2012 至 31/3/2016 期間)

	碳審計的 樓宇名稱及位 置	樓宇類型	溫室氣體排放量 (二氧化碳當量, 以公噸計)				
			(%變化與基準年度相比)				
			1/4/2011 to 31/3/2012 (基準年)	1/4/2012 to 31/3/2013	1/4/2013 to 31/3/2014	1/4/2014 to 31/3/2015	1/4/2015 to 31/3/2016
1	健晴樓 (健明邨)	新和諧一 型	<u>438.505</u>	439.442	378.240	370.760	356.699
				0.21%	-13.74%	-15.45%	-18.66%
2	澤辰樓 (天澤邨)	和諧一型	<u>495.971</u>	503.527	486.282	477.875	422.706
				1.52%	-1.95%	-3.65%	-14.77%
3	逸翠樓 (環翠邨)	小單位大 廈	<u>128.847</u>	119.730	115.076	106.310	93.352
				-7.08%	-10.69%	-17.49%	-27.55%
4	恒麗樓 (天恒邨)	康和一型	<u>269.425</u>	270.145	267.863	266.813	237.564
				0.27%	-0.58%	-0.97%	-11.83%
5	頌民樓及 康民樓(半座) (愛民邨)	舊長型	<u>223.125</u>	225.807	208.587	203.682	188.325
				1.20%	-6.52%	-8.71%	-15.60%
6	秀明樓 (秀茂坪邨)	雙塔式	<u>336.893</u>	327.381	338.972	305.754	308.804
				-2.82%	0.62%	-9.24%	-8.34%
7	逸麗樓 (油麗邨)	新十字型	<u>324.451</u>	317.862	314.886	308.783	296.454
				-2.03%	-2.95%	-4.83%	-8.63%
8	恩樂樓 (天恩邨)	非標準型	<u>262.463</u>	264.310	267.574	243.084	208.506
				0.70%	1.95%	-7.38%	-20.56%

	碳審計的 樓宇名稱及位 置	樓宇類型	溫室氣體排放量 (二氧化碳當量, 以公噸計)				
			(%變化與基準年度相比)				
			1/4/2011 to 31/3/2012 (基準年)	1/4/2012 to 31/3/2013	1/4/2013 to 31/3/2014	1/4/2014 to 31/3/2015	1/4/2015 to 31/3/2016
9	宏亮樓 (橫頭磡邨)	連長型第 一款	<u>155.820</u>	157.642	160.879	149.583	147.749
				1.17%	3.25%	-4.00%	-5.18%
10	喜華樓 (樂華南邨)	Y1 型	<u>537.083</u>	524.610	514.767	513.675	504.374
				-2.32%	-4.16%	-4.36%	-6.09%
11	第二十四座 (石硤尾邨)	新長型	<u>26.875</u>	28.899	22.458	20.440	23.087
				7.53%	-16.44%	-23.94%	-14.09%
12	新月樓 (新翠邨)	雙工字型	<u>411.723</u>	407.035	405.182	345.246	295.072
				-1.14%	-1.59%	-16.15%	-28.33%
13	葵健樓 (葵芳邨)	和諧三型	<u>295.184</u>	289.514	281.856	241.208	237.761
				-1.92%	-4.52%	-18.29%	-19.45%
14	亨俊樓 (長亨邨)	和諧二型	<u>390.034</u>	417.592	409.751	386.781	383.457
				7.07%	5.06%	-0.83%	-1.69%

- 完 -