

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)416/17-18 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：2017 年 11 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 1

出席委員：麥美娟議員, BBS, JP(主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, GBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
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
鄭松泰議員

其他出席議員： 黃定光議員, GBS, JP
蔣麗芸議員, JP

缺席委員： 尹兆堅議員(副主席)
盧偉國議員, SBS, MH, JP
何啟明議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員

出席公職人員： 議程第 IV 項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, BBS, JP

房屋署總土木工程師(工務計劃)
梁德仁先生

房屋署總建築師(1)
陸光偉先生

房屋署總土木工程師(2)
葉承添先生

署理路政署助理署長(新界區)
李偉平先生

路政署高級區域工程師/一般職務(1)
謝銘業先生

議程第 V 項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, BBS, JP

房屋署總土木工程師(工務計劃)
梁德仁先生

房屋署總建築師(5)
譚瑰儀女士

房屋署總土木工程師(2)
葉承添先生

土木工程拓展署
土木工程處副處長(工程及環境管理)
胡泰安先生

土木工程拓展署
總工程師/房屋工程 2
陳卓榮先生

地政總署總產業測量師/土地徵用
趙莉莉女士

議程第 VI 項

香港房屋協會

助理總監(物業管理)
潘源舫先生

總經理(物業管理)
佘姚玉心女士

企業傳訊主管
梁綺蓮女士

應邀出席人士： **議程第 VI 項**

新民黨
代表
吳彬彬先生

觀龍樓居民租金關注組
成員
何桂淑女士

簡潔霞女士

麥林女小姐

蕭欽松先生

陳珍女女士

伍麗梅女士

林潔女士

葉來

梁桂珍

陳淑卿女士

陳倩萍女士

魏倩兒女士

自由黨

成員

曾卓兒女士

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

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)170/17-18 號文件—— 2017 年 10 月
12 日會議的紀
要)

2017 年 10 月 12 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自 2017 年 7 月 3 日會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自 2017 年 7 月 3 日的會議後發出了下列文件——

立法會 CB(1)1277/16-17(01)、—— 政府當局提供
CB(1)1365/16-17(01) 、 的 2017 年 6 月
CB(1)1412/16-17(01) 及 份至 9 月份土
CB(1)1460/16-17(01)號文件 地註冊處統計
數字(新聞稿)

立法會 CB(1)1263/16-17(01)號—— 立法會秘書處
文件 公共申訴辦事
處就有關租務
管制及向基層
市民提供租金
津貼的事宜轉
交的便箋(只
備中文本)(只
限委員參閱)

立法會 CB(1)1271/16-17(01)號—— 2017 年 7 月 4
文件 日有關香港房
屋協會出租單
位租金調整機
制及租金援助
措施的函件
(只備中文本)

立法會 IN16/16-17 號文件 —— 立法會秘書處
資料研究組擬
備有關選定地
方的租務管制
的資料摘要

立法會 CB(1)1296/16-17(01)號—— 政府當局就在
文件 公共屋邨設立
墟市一事作出
的回應

立法會 CB(1)1354/16-17(01)號—— 因應立法會議
文件 員與葵青區議
會議員於 2017
年 6 月 23 日舉
行會議後將關
於香港房屋委
員會最近檢討
富戶政策的事
宜轉交處理的
文件(只備中
文本)(只限議
員參閱)

立法會 CB(1)1364/16-17(01)號—— 政府當局就田
文件 灣商場改建為
Nord Anglia
International
School 的事
宜(立法會
CB(1)948/16-17
(01)號文件)作
出的回應

立法會 CB(1)1362/16-17(01)號—— 《房屋政策簡
文件 介》小冊子

立法會 CB(1)1404/16-17(01)號—— 立法會議員與
文件 油尖旺區議會
議員於 2017
年 6 月 23 日舉
行會議後就實
施《消防安全
(建築物)條例》
(第 572 章)對
油尖旺區內舊
樓業主的影響
轉交處理的文
件(只備中文
本)(只限議員
參閱)

經辦人/部門

- 立法會 CB(1)1404/16-17(02)號—— 立法會議員與
文件 油尖旺區議會議員於 2017
年 6 月 23 日舉行會議後就私
自分間樓宇單位所引起的問題及對策轉交處理的文件
(只備中文本)(只限議員參閱)
- 立法會 CB(1)36/17-18(01)號 —— 邵家臻議員在
文件 2017 年 10 月
12 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)
- 立法會 CB(1)56/17-18(01)號 —— 立法會議員與
文件 九龍城區議會議員於 2017
年 7 月 7 日舉行會議後就要
求政府當局預留原區土地作
馬頭圍邨重建用途一事轉交
處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱)

經辦人/部門

- | | | |
|-------------------------------|----|---|
| 立法會 CB(1)76/17-18(01)號
文件 | —— | 郭偉強議員在
2017 年 10 月
19 日就香港房
屋委員會經修
訂的富戶政策
發出的函件
(只備中文本) |
| 立法會 CB(1)122/17-18(01)號
文件 | —— | 立法會議員與
深水埗區議會
議員於 2017
年 7 月 14 日舉
行會議後就樓
宇維修工程圍
標問題轉交處
理的文件(只
備中文本)(只
限議員參閱) |
| 立法會 CB(1)147/17-18(01)號
文件 | —— | 郭家麒議員、
陳淑莊議員及
譚文豪議員在
2017 年 10 月
27 日就對傳媒
報道政府當局
會將大部分新
落成公共租住
房屋單位轉為
綠表置居計劃
單位出售一事
表達關注發出
的聯署函件
(只備中文本) |
| 立法會 CB(1)173/17-18(01)號
文件 | —— | 郭偉強議員、
陸頌雄議員及
何啟明議員在
2017 年 11 月 1
日要求討論租
務管理措施發
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)155/17-18(01)號—— 跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)155/17-18(02)號—— 待議事項一覽
文件 表)

3. 主席表示，政府當局建議在編定於 2017 年 12 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) 2017-18 年度至 2021-22 年度公營房屋
建設計劃；及

(b) 推展公營房屋發展項目的挑戰和
困難。

4. 主席建議，由於上述兩個項目涉及共同的關注事項，因此將會合併討論。委員對此項建議並無異議。

(會後補註：會議預告及議程已在 2017 年 11 月 9 日隨立法會 CB(1)188/17-18 號文件發給委員。)

5. 主席表示，政府當局建議在 2018 年 4 月，討論待議事項一覽表(立法會 CB(1)155/17-18(02)號文件)("一覽表")第 10 項"香港房屋委員會經修訂的富戶政策的實施情況"，而郭偉強議員則在其 2017 年 10 月 19 日的函件(立法會 CB(1)76/17-18(01)號文件)中，建議事務委員會應舉行公聽會，聽取公眾對經修訂的富戶政策的意見。主席建議事務委員會在 2018 年 2 月的例會上，聽取公眾對此課題的意見，委員表示贊同。

6. 主席建議，關於一覽表第 14 及 15 項，即"全方位維修計劃的進展"及"2017-18 年度香港房屋委員會的環保工作目標和措施的成效"，政府當局在適當時候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 2018 年 6 月/7 月舉行的會議上，討論該兩個項目。委員表示贊同。

7. 主席表示，她會研究可否與發展事務委員會舉行聯席會議，討論一覽表第 18 項"公共租住屋邨的食水測試"及第 19 項"安置受收地影響的居民的"政策"。

(會後補註：按照主席的指示，"公共租住屋邨的食水測試"的項目已編定於 2017 年 12 月的例會上討論。秘書處已在 2017 年 11 月 15 日發出立法會 CB(1)217/17-18 號文件，告知委員有關的會議安排。)

8. 主席表示，郭偉強議員、陸頌雄議員及何啟明議員在其 2017 年 11 月 1 日的聯署函件(立法會 CB(1)173/17-18(01)號文件)中，建議事務委員會應因應基層家庭的困難，與政府當局討論租務管理措施，並就此課題聽取公眾意見。主席建議在一覽表加入此課題，而秘書處應就討論相關項目及聽取公眾對相關項目的意見的日期，與政府當局聯絡。委員表示贊同。

IV. 總目 711 工程計劃編號 B189TB—上水彩園路行人天橋及單車停車處擴建工程

(立法會 CB(1)155/17-18(03)號——政府當局就工務計劃項目編號 B189TB—上水彩園路行人天橋及單車停車處擴建工程提供的文件)

9. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介政府當局的建議，以提升工務計劃項目編號 B189TB—上水彩園路行人天橋及單車停車處擴建工程的級別，詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)155/17-18(03)號文件)。

(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)196/17-18(01)號文件)已於 2017 年 11 月 8 日以電子方式發給委員。)

擬議公營房屋發展項目與上水港鐵站之間的行人連接通道

10. 劉國勳議員詢問，政府當局會否接納北區區議會的建議，以平台形式把擬議公營房屋發展項目(即寶石湖邨)/行人天橋與上水港鐵站連接起來。他表示，推行這項建議將可在寶石湖邨與上水港鐵站之間提供分層行人連接通道，以助紓緩上水港鐵站過分擠迫的問題。

11. 房屋署總土木工程師(2)回應時表示，政府當局曾研究北區區議會的建議。經考慮擬議行人天橋/公營房屋發展項目與上水港鐵站的距離，加上在建議的分層行人連接通道兩旁沒有足夠空間，放置該連接通道的支柱和地基，政府當局認為從技術角度而言，不應繼續處理該項建議。劉議員要求政府當局提供補充資料，說明推行該項建議是否及為何並不切實可行。

12. 劉國勳議員建議，政府當局應在擬議行人天橋/日後的行人天橋系統與上水港鐵站之間的地面行人路加建上蓋。他進一步詢問，政府當局有何措施提高該行人路的行人流量。房屋署總土木工程師(2)回應時表示，擬議行人天橋與上水港鐵站的距離約為 400 米，所需的步行時間約為 4 至 5 分鐘。為提高行人流量，政府當局會把彩園路的行人徑由 2.2 米擴闊至 3 米。署理路政署助理署長(新界區)表示，在考慮為該行人路加建上蓋是否可行時，政府當局會顧及不同因素，例如是否有空間可用。房屋署總建築師(1)表示，加建上蓋有違擴闊該行人路的原意，因為上蓋的支柱會佔去若干空間。此外，加建上蓋亦涉及工地限制。

13. 梁志祥議員認為，政府當局應為該行人路加建上蓋。關於梁議員問及工地限制的詳細資料，房屋署總土木工程師(2)回應時表示，由於該行人路地底的公用設施頗為密集，政府當局認為就該行人路的上蓋建造支柱並不切實可行。對於政府當局認為加建上蓋會縮減該行人路的闊度，梁耀忠議員不表認同，並認為所需建造的支柱數目有限。他認為，要克服工地限制，政府當局可考慮安排遷移地下公用設施。

政府當局

14. 房屋署總土木工程師(2)及署理路政署助理署長(新界區)回應時表示，政府當局察悉委員的意見，並會審視委員的建議是否可行。關於劉國勳議員、梁志祥議員及梁耀忠議員的要求，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會就有關建議的技術研究/評估提供資料。

單車停車設施

15. 容海恩議員詢問，將單車停車處由約 830 平方米擴建至約 1 345 平方米的建議，可否應付單車的停泊需求和有效紓緩現時非法停泊單車的問題，以及寶石湖邨會否設有足夠的單車停車位，在日後應付居民的需求。她又詢問，政府當局會否考慮提供地下單車停車設施。胡志偉議員問及現有單車停車處的使用率，以及在按建議擴建單車停車處後，單車停車位數目會增加多少個。他又詢問，政府當局會否進一步擴建單車停車處，以提供更多停車位。房屋署總土木工程師(2)回應時表示，在擬議項目下，單車停車位數目會由 330 個增至 750 個。政府當局在 2015 年及上月進行的評估顯示，現時約有 300 部單車使用現有單車停車處，而提供 750 個停車位的建議可應付日後的需求。

16. 胡志偉議員詢問，現有單車停車處所在地點並不方便，是否該停車處使用率不高的原因。他又問及單車停車處所設置的單車停放欄架的設計。房屋署總土木工程師(2)回應時表示，現有單車停車處設置了倒 U 型單車停放欄架。在按建議擴建單車停車處後，沿單車徑兩旁會設置螺旋型單車停放欄架。就容海恩議員關注若單車停放欄架設於單車徑附近，會影響騎單車的安全，房屋署總土木工程師(2)回應時表示，騎單車人士無法將其單車停泊在單車徑，因為單車徑不會設置單車停放欄架。

17. 容海恩議員關注，在擴建單車停車處後，非法停泊單車的問題會否持續。郭家麒議員詢問，政府當局有何措施遏止非法停泊單車，以及鼓勵騎單車人士使用單車停車處。房屋署總土木工程師(2)回應時表示，不少騎單車人士為了方便自己，現時將其單車停泊在上水港鐵站附近。在按建議擴建單

車停車處後，非法停泊單車的問題可能仍會持續。房屋署副署長(發展及建築)表示，擬議項目會提供更多單車停車位，以應付需求。為應對擬議項目完成後非法停泊單車的問題，相關政府部門可能需要採取執法行動。

政府當局

18. 胡志偉議員關注，單車停車處需要設有多少個停車位，方可應付若政府當局加強就非法停泊單車採取執法行動，可能在停泊單車方面帶來的額外需求。容海恩議員、梁耀忠議員及劉國勳議員建議，政府當局應考慮在擬議項目下興建兩層高的單車停車設施，以提供更多單車停車位。房屋署副署長(發展及建築)表示，政府當局會考慮有關建議。主席要求政府當局提供補充資料，說明政府當局會否推展有關建議。

結語

19. 主席總結討論時表示，委員支持向工務小組委員會提交有關建議，以供考慮。

V. 總目 711 工程計劃編號 B780CL—元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

(立法會 CB(1)155/17-18(04)號——政府當局就工務計劃項目編號 B780CL—元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程提供的文件

立法會 CB(1)155/17-18(05)號——立法會秘書處就元朗橫洲公營房屋發展擬備的文件(背景資料簡介))

20. 委員察悉橫洲綠化帶發展關注組在會議席上提交的意見書。

(會後補註：該份在會議席上提交的意見書載於立法會 CB(1)189/17-18(01)號文件，並已於 2017 年 11 月 7 日以電子方式發給委員。)

21. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介政府當局的建議，以提升工務計劃項目編號 B780CL一元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程的級別，詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)155/17-18(04)號文件)。

(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)196/17-18(02)號文件)已於 2017 年 11 月 8 日以電子方式發給委員。)

22. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的課題發言之前，應披露與該等課題有關的直接或間接金錢利益的性質。她亦請委員留意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

[在下午 3 時 18 分、下午 3 時 31 分、下午 3 時 36 分、下午 3 時 38 分及下午 3 時 41 分，主席提醒公眾席的公眾人士務須保持肅靜。]

擬議項目的費用及範圍

23. 朱凱迪議員表示，鑒於擬議項目的建設費用為 23 億 9,970 萬元，而橫洲第 1 期公營房屋發展會提供 4 000 個單位，這表示擬議項目每個公營房屋單位在這方面的費用約為 60 萬元，高於在大埔第 9 區或屯門第 54 區進行工地平整和基礎設施工程，以興建每個公營房屋單位在這方面的費用。關於朱議員詢問，與其他公營房屋發展項目的工地平整和基礎設施工程相比，擬議項目每個單位在這方面的費用為 60 萬元是否最高，土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示，以

他記憶所及，情況應並非如此。朱議員要求政府當局提供補充資料，說明哪些工地平整及基礎設施工程所涉及的公營房屋發展項目，每個公營房屋單位在這方面的費用為 60 萬元或以上。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)308/17-18(01)號文件，並已於 2017 年 11 月 30 日送交委員參閱。)

24. 陳志全議員認為，政府當局應就政府當局文件第 2 段所列擬議項目下的 5 項工程，提供更詳細的資料，包括詳細的費用分項數字。他亦要求政府當局盡早提供補充資料，供委員參閱。關於梁志祥議員問及擬議項目的預算費用，是否包括為推行擬議項目而收回土地的費用，房屋署副署長(發展及建築)給予否定的答覆。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)308/17-18(01)號文件，並已於 2017 年 11 月 30 日送交委員參閱。)

25. 朱凱迪議員察悉，擬議項目的範圍包括平整土地平台及建造相關護土牆和斜坡的工程。他詢問有關工程的費用為何。土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示，有關工程的建設費用約為 9 億元。由於第 1 期用地接近斜坡，當局會在擬議項目下平整不同高度的土地平台，以興建公營房屋大廈，而當局亦必須在項目用地興建以大口徑鑽孔樁建造的大型護土牆。他表示，獲委任進行擬議項目的承建商會探討有何方案，改良項目的設計。關於朱議員問及為何在擬議項目下興建地下通道，土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示，該地下通道屬連接不同土地平台的道路的一部分，其上蓋將會是連接認可墓地的通道。

26. 陸頌雄議員問及擬議項目下的朗屏路與鳳池路交界處改善工程的詳細資料，以及有關工程如何有助應付擬議公營房屋發展項目將會帶來的額外交通量。陸議員進一步詢問，政府當局就擬議項目及公營房屋發展項目對交通的影響(包括對朗屏

路與鳳池路交界處交通的影響)進行的評估為何,以及將會採取哪些措施應對該等影響。主席要求政府當局提供補充資料,以回應陸議員的問題。

(會後補註:政府當局的回應載於立法會CB(1)308/17-18(01)號文件,並已於2017年11月30日送交委員參閱。)

27. 朱凱迪議員表示,新世界發展有限公司("新世界")擁有的一幅土地相當接近第1期用地。他詢問,政府當局在擬議項目的建設費用如此高昂的情況下,依然推展擬議項目,是否因為改善相關道路交界處等工程項目會令新世界得益。房屋署副署長(發展及建築)給予否定的答覆,並表示在擬議項目下提供的基礎設施(包括朱議員提及的道路交界處),只供橫洲的公營房屋居民使用。

擬議項目的影響

28. 梁耀忠議員詢問,政府當局有否評估擬議項目對生態(包括蝴蝶)的影響。土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示,政府當局已就擬議項目進行初步環境審查。根據環境審查的結果,在採取適當的緩解措施後,擬議項目不會對環境造成不可接受的影響。環境審查的結果亦顯示,擬議項目不會對稀有物種造成生態影響。梁議員表示,政府當局應提供更詳細的資料,以回應他在會議上提出的問題。

29. 陳志全議員詢問,在取得擬議項目的撥款前,政府當局是否不會進行收地工作。他認為,政府當局應檢討相關的清理土地、補償和安置政策,以處理受擬議項目影響人士的關注事項,並應押後進行收地工作。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示,相關政府部門須依循既定程序,盡量按照規劃時間表申請撥款、進行清理土地工作,以及推展工地平整和基礎設施工程。關於陳議員問及政府當局預計會在何時取得撥款,土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示,政府當局會在2017年年底前完成擬議項目的設計工作,並預定在2017年年底/2018年年初左右向工務小組委員會提交撥款建議,以供考慮。

補償及安置安排

30. 郭家麒議員表示，橫洲發展計劃涉及"官商鄉黑"勾結，而政府當局決定先進行第 1 期發展和收回村民現居的土地，無疑是漠視村民的需要和憂慮。陳志全議員認為，政府當局要求村民遷離家園以讓路進行發展項目，但地方社區具影響力的人士卻不會因發展計劃而受到影響，做法有欠公允。郭議員及陳議員問及將會獲安置在被收回土地原址的受影響住戶數目，以及將會向受影響人士提供的補償安排。梁志祥議員詢問，受影響居民是否獲悉補償和安置安排的細節。他認為，政府當局應提高清拆補償和安置安排的透明度。

31. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，分階段進行發展屬循序漸進的做法，可讓政府當局先行處理較容易的工作。在橫洲合共興建 17 000 個公營房屋單位的整體目標維持不變，而政府當局已承諾就其餘各期的發展進行技術可行性研究(即元朗橫洲其餘公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程的工程可行性研究)。地政總署總產業測量師/土地徵用表示，地政總署已在 2015 年 10 月 30 日就有關發展計劃所涉及的範圍，進行清拆前的凍結人口調查。該項調查合共約有 180 戶登記，而約有 150 戶居於 1982 年寮屋管制登記("寮屋管制登記")所涵蓋的構築物。在這 150 戶當中，截至 2017 年 10 月底，地政總署已與 110 戶會面，大部分表示明白有關的補償安排和安置資格準則。就這 150 戶而言，經審查後確定符合安置資格者佔 8%，當中有 8 戶已接受安置安排，會獲安排遷往公共租住房屋("公屋")單位。此外，相關政府部門現正審查約 73 戶的補償和安置資格，約 70 戶仍未向政府當局提供資料，以供相關部門審核他們的資格。受影響住戶若符合入往公屋的資格準則，會獲編配橫洲附近(例如天水圍)的公屋單位。政府當局的網站已上載題為"受政府清拆行動影響的寮屋居民安置簡介"。政府當局會繼續與受影響居民建立聯繫，以解釋有關安排。

32. 陸頌雄議員詢問，政府當局會向佔用非住用構築物，或佔用寮屋管制登記沒有涵蓋並已登記作非住用用途的構築物的受影響住戶，提供哪些補償和安置安排。地政總署總產業測量師/土地徵用回應時表示，根據現行政策，受清拆行動影響並已在清拆前的凍結人口調查中登記的住戶，若他們現正佔用持牌住用構築物，或寮屋管制登記所涵蓋並已登記作住用用途的構築物，同時符合香港房屋委員會("房委會")就入住公屋所訂的相關資格準則，將有資格獲安置入住公屋。不符合安置資格準則及無法自行另覓居所的住戶，在等候審核資格作進一步安置或自行另覓居所期間，可透過相關政府部門的轉介，申請入住房屋署的臨時收容中心。

33. 陸頌雄議員表示，由於所獲發放的特惠津貼金額有限，不符合資格獲安置入住公屋的住戶未必能夠負擔私人樓宇單位的費用。他認為，政府當局應放寬安置受擬議項目影響住戶的資格準則。陳志全議員認為，安置受政府清拆行動影響的寮屋住戶的現行政策，未能滿足受清理土地工作影響的住戶的期望，因此應予檢討，以便向居民提供更理想的安排。梁志祥議員表示，現時有數個位於新界不同地方(包括橫洲、洪水橋及元朗南)的房屋發展項目正處於規劃或推行階段。政府當局應向那些為了利便政府當局進行發展項目而犧牲本身利益和遷離家園的居民，提供特別的清拆補償和安置安排，例如向菜園村居民提供的安排。

34. 邵家臻議員及梁耀忠議員認為，政府當局應檢討現行的清拆補償和安置政策，因為有關政策已經過時。邵議員表示，鑒於臨時收容中心的居住環境，安排受影響住戶遷往臨時收容中心並不可取。他認為，在補償和安置問題解決之前，不應展開清理土地工作和擬議項目。

35. 房屋署副署長(發展及建築)及地政總署總產業測量師/土地徵用回應時表示，向菜園村居民提供的特惠安置方案屬特別方案。政府當局須依循既定政策和程序，在橫洲推展擬議項目和進行收地工作。相關政府部門會繼續根據現行政策，盡力

滿足受影響居民的需要和期望。地政總署總產業測量師/土地徵用表示，政府當局目前並無計劃檢討現行的清拆補償和安置政策。若受影響住戶尚未向地政總署提交相關資料，政府當局希望他們會提交資料，以便政府當局能夠全面了解受影響住戶的狀況，並根據現行機制向他們提供適切的補償和安置安排。

36. 胡志偉議員建議，政府當局應參考過往向菜園村居民提供的補償和安置安排，以及作出特別安排，處理擬議項目引起的清拆補償和安置事宜，然後才提交撥款建議予工務小組委員會考慮。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局不肯定可否推展胡議員的建議。在這方面的任何建議的可行性，必須予以探討。梁耀忠議員要求政府當局提供補充資料，說明政府當局在收回土地以推行擬議項目前，會否檢討為受政府當局清理土地工作影響的居民/寮屋住戶制訂的現行補償和安置政策。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)308/17-18(01)號文件，並已於2017年11月30日送交委員參閱。)

37. 陳志全議員表示，事務委員會應與發展事務委員會舉行聯席會議，以便與政府當局討論此事項。兩個事務委員會可考慮就擬議項目聽取公眾意見。他又詢問政府當局會在何時收回土地，以推行擬議項目。房屋署副署長(發展及建築)表示，按照原定計劃，政府當局會在2018年年初就擬議項目收回土地。由於土木工程拓展署已審視和壓縮擬議項目的時間表，政府當局不會在下一個農曆新年之前收回土地。主席表示，他會與發展事務委員會主席討論陳議員所提有關舉行聯席會議的建議，以便與政府當局討論擬議項目。

元朗橫洲其餘各期的公營房屋發展

38. 陸頌雄議員詢問，橫洲其餘各期公營房屋發展的暫定時間表為何。他認為，政府當局應適時就其餘各期的發展計劃，進行全面的諮詢工作。朱凱迪議員表示，擬議項目的建設費用龐大。與其

推行第 1 期發展，政府當局應遷移及重置橫洲的棕地作業，先進行其餘各期的發展。郭家麒議員問及其餘各期發展的預算費用，以及推行其餘各期發展是否較推行第 1 期發展容易。

39. 房屋署副署長(發展及建築)及土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示，土木工程拓展署已在 2017 年 7 月底，展開"元朗橫洲其餘公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程的工程可行性研究"。預計該項可行性研究會在 2019 年或之前完成，政府當局會參考研究結果，訂定其餘各期的推行計劃和時間表，並會就發展其餘各期的方案諮詢持份者。土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)表示，由於可行性研究正在進行，現階段未能知悉發展其餘各期的項目費用。至於第 1 期發展，政府當局已進行大量籌備工作，令有關用地可用來推行擬議項目，以及興建公營房屋。

議案

40. 主席請委員參閱下列議案，她認為該等議案的內容與議程項目相關——

由邵家臻議員動議的議案：

"橫洲公營房屋發展計劃第一期，涉及超過 180 戶原有居民，按政府目前的安置賠償機制，有超過 60 戶因為居於"非住用構築物"將得不到任何賠償及安置。本委員會促請政府修訂補償機制，令居於"非住用構築物"的居民亦能得到賠償及安置。當局在未解決賠償及安置問題前，不應開始清拆。"

41. 主席將由邵家臻議員動議的議案付諸表決。6 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由梁耀忠議員動議，並獲邵家臻議員附議的議案：

"本委員會認為：特區政府應在未能解決所有橫洲居民未來搬遷、安置和賠償，以及環境保育問題前，擱置目前申請擬撥款給予工務計劃編號 B780CL，即元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程。"

42. 主席將由梁耀忠議員動議並獲邵家臻議員附議的議案付諸表決。5 名委員表決贊成議案，5 名委員表決反對議案，沒有委員投棄權票。主席宣布議案被否決。

由陸頌雄議員及梁志祥議員動議的議案：

"橫洲公屋發展涉及 180 多戶居民遷拆安排，本委員會促請政府檢討現行補償安置機制。例如在該項目公布前的常住居民可獲特惠搬遷賠償及安置入住公屋。當局應妥善處理遷拆補償安排，然後才推展相關工程。"

43. 主席將由陸頌雄議員及梁志祥議員動議的議案付諸表決。12 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)194/17-18(01)及(02)號文件，並已於 2017 年 11 月 9 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。政府當局就議案作出的回應載於立法會 CB(1)308/17-18(01)號文件，並已於 2017 年 11 月 30 日發給委員。)

向工務小組委員會提交撥款建議

44. 委員同意，主席會在 2017 年 12 月的例會上，就委員是否支持政府當局提交該項目的撥款建議予工務小組委員會考慮一事，徵詢委員的意見。

[會議於下午 4 時 19 分暫停，以作小休，並於下午 4 時 24 分恢復。]

VI. 就香港房屋協會出租單位租金調整機制及租金援助措施聽取公眾意見

相關文件

(立法會 CB(1)155/17-18(06)號—— 香港房屋協會
文件 就出租屋邨租金調整及協助有經濟困難住戶事宜提供的文件

立法會 CB(1)155/17-18(07)號 —— 立法會秘書處
文件 就香港房屋協會出租單位租金調整機制擬備的文件(最新背景資料簡介))

45. 委員察悉觀龍樓居民租金關注組在會議席上提交的意見書。

(會後補註：該份在會議席上提交的意見書載於立法會 CB(1)189/17-18(02)號文件，並已於 2017 年 11 月 7 日以電子方式發給委員。)

會議安排

46. 主席表示，有 20 個團體/個別人士申請出席會議，表達其對香港房屋協會("房協")出租單位租金調整機制及租金援助措施的意見。

團體代表/個別人士陳述意見

47. 應主席之請，共 14 名團體代表/個別人士陳述意見。該等團體代表/個別人士提出的意見摘要載於**附錄**。

討論

48. 應主席之請，房協助理總監(物業管理)潘源舫先生對團體代表所提意見的回應如下——

- (a) 房協察悉團體代表在會議席上提出的意見，包括就 2018 年房協出租屋邨的租金調整，以及向房協租戶提供租金援助等提出的意見；
- (b) 在考慮有關事宜時，房協沒有按照固定公式釐定轄下屋邨的租金調整幅度，而是根據既定機制顧及一系列因素，包括租戶的負擔能力等；
- (c) 自 2010 年以來，房協先後 4 次調整轄下出租屋邨的租金。與房委會的公共租住房屋("公屋")單位比較，房協的租金增幅實屬溫和；
- (d) 2017 年，房協的資產淨值約為 380 億元，而房協須為正在推行的多個項目和社會措施提供資金；及
- (e) 由於房協其中 10 個出租屋邨的樓齡已逾 40 年，房協認為有必要就長遠重建該等屋邨進行規劃和作好準備，而重建一個出租屋邨的估計費用約為 50 至 60 億元。

租金調整

49. 邵家臻議員表示，在 2010 年、2012 年、2014 年及 2016 年，房協的租金增幅甚高，而 2016 年的租金增幅達 8%，實在並不合理。他在 2017 年 7 月 3 日會議上動議並獲通過的議案，促請來年房協轄下出租單位的租金調整幅度，不應高於通脹率。他詢問房協如何回應在議案中提出的要求。

50. 主席表示，房協先前表示並無獲賦權要求轄下出租屋邨的租戶，申報入息和資產。她詢問，若租戶願意向房協提供其家庭入息資料，房協在研究調整租金時，會否考慮該等資料。

51. 房協助理總監(物業管理)潘源舫先生回應時表示，在釐定房協出租屋邨的租金調整幅度時，薪酬指數是其中一項考慮因素。由於部分房協租戶是沒有固定收入的退休人士，房協亦會顧及租戶的負擔能力。雖然房協無權要求租戶申報入息和資產，但租戶可因應需要，以法定聲明形式申報其入息和資產。一如在 2017 年 7 月 3 日會議上及在就該次會議通過的議案作出的書面回應中所述，房協會在 2017 年年底或之前檢討出租屋邨的租金，新租金將於 2018 年 4 月 1 日生效。為更深入了解房協租戶對此事的意見，房協一直積極與相關各方溝通，聽取他們對租金調整和租金援助的意見。2017 年 6 月及 10 月，房協分別與觀龍樓居民租金關注組及出租屋邨互助委員會的代表會面。房協曾於會議上與委員討論有關課題。

租金援助

52. 柯創盛議員提述他在 2017 年 7 月 3 日的會議上動議並獲通過的議案，當中要求房協為轄下出租屋邨中有經濟困難的租戶，設立類似房委會的租金援助計劃。他並問及房協考慮此項要求的進展，以及相關的考慮因素為何。郭偉強議員認為，在獲編配房協的出租單位前，房協租戶原先已在房委會的公屋輪候冊上登記。房協應推出與房委會相若的租金援助計劃。主席表示，早年原先在房委會公屋

輪候冊上而後來遷往房協出租單位的人士，會期望房協實施與房委會相若的租金政策，包括租金援助措施。她詢問房協是否已有計劃，推出租金援助計劃。

53. 房協助理總監(物業管理)潘源舫先生回應時表示，關於設立租金援助計劃的要求，房協相信有考慮的空間，而房協執行委員會在 2017 年年底進行租金檢討時，會研究有關要求。他向委員保證，在完成租金檢討後，房協會盡快宣布就此事作出的決定。關於主席詢問房協有否就租金援助計劃的設計諮詢租戶，房協助理總監(物業管理)潘源舫先生回應時表示，在考慮該計劃的設計時，房協會參考房委會採取的租金援助措施，並會顧及房協的營運狀況和租戶的需要。

54. 郭偉強議員認為，向有需要的房協租戶提供租金援助的開支不大，因為房協的出租單位數目有限，而房協應適時宣布其就此事作出的決定。如有需要，房協可尋求政府的支持，以推展有關措施。郭議員及陳志全議員認為，運輸及房屋局應派代表出席會議，與委員討論此課題。郭議員表示，現屆政府和運輸及房屋局局長應留意房協租戶就租金調整及租金援助事宜所提出的關注。

從其他項目及投資賺取的收入

55. 陳志全議員關注，日後重建房協的高樓齡屋邨會否推高出租單位的租金水平，並問及未來數年的估計重建費用為何。他進一步詢問，房協估計從出售轄下物業會獲得多少盈餘，以及房協可否運用該等盈餘，抵銷增加租金的需要。邵家臻議員懷疑，即使房協錄得盈餘，但房協有否考慮向有需要租戶提供租金援助。

56. 房協助理總監(物業管理)潘源舫先生回應時表示，房協並無備有陳議員所要求的資料。雖然房協以獨立帳戶分別處理房協出租屋邨的收支，以及從其他房協項目或投資賺取的收入，但租金收入並非重建房協出租屋邨的資金來源。

57. 陳志全議員表示，據房協在立法會 CB(1)155/17-18(06)號文件所述，將來重建其出租屋邨費用龐大。為協助委員考慮即將進行的租金調整是否理據充分，房協應清楚述明未來數年的重建費用，以及重建項目對轄下屋邨租金的影響。

議案

58. 主席請委員參閱在會議席上提交的由郭偉強議員提出的一項議案，她認為該項議案的內容與議程項目相關。該項議案的措辭如下——

由郭偉強議員動議的議案：

"本事務委員會要求香港房屋協會在決定調整轄下屋邨的租金時，必須以透明及公開方式向租戶交代租金調整幅度的考慮因素，並將租戶的經濟負擔能力水平列入考慮因素內，並要求香港房屋協會直接向有經濟困難的租戶提供租金援助措施，以解決租戶的生活困境。"

59. 主席將郭偉強議員動議的議案付諸表決。出席會議的大多數委員支持議案。主席宣布議案獲得通過。在郭偉強議員的建議下，主席指示秘書處要求房協及政府當局，就議案提供書面回應。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)194/17-18(03)號文件，並已於 2017 年 11 月 9 日發給委員，以及在同一天以函件分別送交房協和政府當局。房協就議案作出的回應載於立法會 CB(1)254/17-18(01)號文件，並已於 2017 年 11 月 22 日發給委員。)

結語

60. 主席總結會議時感謝各團體代表就此議題表達意見。

VII. 其他事項

61. 議事完畢，會議於下午 5 時 31 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018 年 1 月 3 日

房屋事務委員會會議

日期：2017 年 11 月 6 日(星期一)

時間：下午 2 時 30 分

議程第 VI 項——香港房屋協會出租單位
租金調整機制及租金援助措施

團體代表/個別人士提出的意見及關注事項摘要

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
1.	新民黨 代表 吳彬彬先生	- 在切實可行的情況下，香港房屋協會("房協")應盡量避免增添轄下出租屋邨低收入和有需要的住戶的財政負擔。 - 房協應押後增加出租單位的租金。
2.	觀龍樓居民租金關注組 成員 何桂淑女士	- 自 2012 年起，觀龍樓居民租金關注組已就房協出租單位租金高昂表示關注，並要求房協引入租金援助措施。 - 房協考慮調整轄下出租屋邨的租金時，應顧及租戶的負擔能力。
3.	簡潔霞女士	- 房協應運用從其他項目及投資獲得的盈餘，以抵銷增加租金的需要。 - 房協不應進行所需費用龐大的發展研究。
4.	麥林女小姐	- 政府當局應監察房協的運作，包括其租金調整機制。 - 政府當局應派代表出席會議。
5.	蕭欽松先生	- 房協即將增加的出租單位租金，增幅不應高於通脹率。 - 房協應運用從其他項目及投資獲得的盈餘，以抵銷增加租金的需要。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
6.	陳珍女女士	● 房協考慮調整租金時，應顧及租戶的負擔能力和他們的經濟困難，而租金增幅亦不應高於通脹率。 ● 房協應為其出租屋邨租戶設立租金援助計劃。
7.	伍麗梅女士	● 房協應為其出租屋邨租戶設立租金援助計劃。
8.	林潔女士	● 房協及政府當局應為房協出租屋邨的租戶，設立租金援助計劃。
9.	葉來	● 房協出租屋邨的租金增幅不應高於通脹率。 ● 2016 年，房協出租屋邨的租金增幅，高於相關期間的通脹率。
10.	梁桂珍	● 向房協租戶提供租金援助的成本不高。 ● 房協應參考香港房屋委員會("房委會")的租金援助措施，並為其出租屋邨租戶設立租金援助計劃。
11.	陳淑卿女士	● 房協應盡早為其出租屋邨的租戶，設立租金援助計劃。 ● 房協先前就不引入租金援助計劃提出的理由不能接受。
12.	陳倩萍女士	● 房協出租屋邨的租金增幅不應高於通脹率。 ● 觀龍樓居民租金關注組要求推行租金援助計劃已有大約 3 年，而房協應在 2017 年年底前，清楚表明會否設立該計劃。
13.	魏倩兒女士	● 房協錄得龐大盈餘，而需要翻新或重建房協出租屋邨，並非房協增加租金的充分理由。 ● 房協出租屋邨的租金增幅應低於通脹率，而房協出租單位的租金水平應與房委會公共租住房屋單位的租金水平相若。 ● 向房協租戶提供租金援助的成本不高，而房協應為其出租屋邨的有需要租戶，設立租金援助計劃。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
14.	自由黨 成員 曾卓兒女士	● 懷疑房協是否需要大幅增加轄下出租屋邨的租金。 ● 房協考慮轄下出租屋邨的租金調整幅度時，主要應顧及通脹率，而經常管理開支、租務管理開支、差餉、地租，以及為大型改善工程和維修保養支出作出儲備等，不應列作考慮因素。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018 年 1 月 3 日