

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.
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

就立法會房屋事務委員會於 2018 年 2 月 5 日、3 月 5 日及 5 月 7 日會議上要求政府提供的補充資料（立法會 CB(1)1051/17-18(01)號文件第 1 至 3 及 5 項）；以及 2018 年 4 月 10 日會議上通過的議案（立法會 CB(1)787/17-18(01)至(02)號文件），隨函附回覆於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

（陳煦生



代行)

2018年6月22日

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於 2018 年 2 月 5 日、3 月 5 日及 5 月 7 日會議上要求政府提供的補充資料¹；以及 2018 年 4 月 10 日會議上通過的議案²，本文件提供相關回應及資料。

「綠表置居計劃」（「綠置居」）

2. 行政長官過去曾於不同場合指出，若「綠置居」恆常化，未來新建公營房屋中有多少「綠置居」來取代公共租住房屋（公屋），將交由香港房屋委員會（房委會）評估。

3. 就此，房委會於 2018 年 1 月檢討了「綠置居」先導項目，並通過恆常化「綠置居」。房委會亦已於 2018 年 4 月通過將荔枝角道—東京街第 1 期（即第 1 至第 4 座）公屋發展計劃轉為「綠置居」項目，並於 2018 年推售。

4. 至於公屋單位的供應量方面，立法會 CB(1)627/17-18(05)號文件亦提到，「綠置居」下「一換一」的安排，既不會增加，亦不會減少公屋供應量。除新建單位外，回收公屋單位一直以來亦是另一個重要的供應來源。「綠置居」買家交還的公屋單位本質上與房委會透過出售居者有其屋計劃單位予綠表買家及循其他途徑回收的單位無異，加上房委會將以循序漸進的方式推行「綠置居」，恆常化「綠置居」將不會對新建公屋單位的大小組合帶來重大的影響。

¹ 立法會 CB(1)1051/17-18(01)號文件第 1 至 3 及 5 項。

² 立法會 CB(1)787/17-18(01)至(02)號文件。

「富戶政策」

5. 鑑於公屋供不應求，房委會認為在努力增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用公屋資源，確保公屋資源更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。房委會於 2016 年 12 月及 2017 年 2 月分別通過修訂「富戶政策」的基本原則和執行細節，經修訂的「富戶政策」已於 2017 年 10 月的申報週期開始實施。

6. 房委會當時決定於 2017 年 10 月的申報週期實行經修訂的政策時³，已考慮到於涉及較少住戶的申報週期實行相關政策有助房屋署更有效地掌握及評估經修訂的「富戶政策」的推行情況。這個安排對整體公屋住戶的即時影響亦相對較少。該申報週期的運作大致暢順，核實申報表的工作仍在進行中，相關遷出通知書會於 2018 年 8 月底發出。

7. 經修訂的「富戶政策」下的入息及資產限額有別於先前的水平，而在過去的政策下並沒有要求所有住戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，現時難以確切預計可透過相關修訂收回多少個公屋單位。

8. 公屋需求持續緊張，房委會有責任確保有限的公屋資源得以善用，並無理據暫緩執行「富戶政策」。另一方面，房委會一直有檢視政策的推行情況，並於 2018 年 2 月通過了一些進一步完善的方案⁴。經修訂的「富戶政策」仍在實施初期，房委會會繼續檢視其推行情況，讓未來申報週期的運作更為順暢。

資助出售單位的定價

9. 資助出售單位的建築以切合實際和「實而不華」的設計為主，只提供基本設備（例如客／飯廳的地面為混凝土搪平地台），

³ 「富戶政策」下的入息／資產申報分別於每年 4 月及 10 月進行。每年須按「富戶政策」進行兩年一次申報的住戶超過 20 萬戶，而當中只有約 1 000 戶需於 10 月的申報週期進行申報。

⁴ 立法會 CB(1)739/17-18(01)號文件。

沒有花巧的裝置、室內陳設和附屬設施。因此，這些單位的評估市值一般較有別於這些設計的私人住宅單位為低，尤其相對於區內一手私人發展的住宅單位的售價。在單位定價方面，目前機制已設有負擔能力測試。在一般情況下，居屋單位會按其評估市值折減 30% 出售，但若未能符合負擔能力基準，現有機制容許提供更高的折扣。以「出售居屋單位 2018」下推售的單位為例，有 93% 在申請者負擔能力之內，符合現行負擔能力基準。然而，房委會最近討論相關課題時，部分委員對現行定價機制可否更有效照顧申請人的負擔能力曾表達意見。政府留意到市民對於居屋的定價是否與他們的負擔能力脫節表達關注，行政長官最近出席立法會行政長官質詢時間時已表示會親自了解這課題。

10. 另一方面，就恆常化「綠置居」的定價機制，房委會通過採用較簡單的方法，把「綠置居」單位的折扣定於較最近一期房委會推售居屋高 10% 的水平。此方法有助確保「綠置居」單位較相近時間推售予綠表（及白表）人士的居屋，更切合綠表買家的負擔能力。此額外折扣亦與「綠置居」為房屋階梯中公屋及居屋之間一層的理念一致。

公屋單位

11. 房委會在 2017 年完成了 11 128 個新公屋單位。

12. 空置單位方面，每個空置單位的翻新工程範圍是視乎該單位於翻新時的狀況而定。於 2016/17 年度，每個空置單位的平均翻新工程費用約為 45,000 元。

13. 至於過去數年接獲及處理的公屋單位改裝及調適工程申請宗數，房委會未有備存相關的綜合統計數字，惟曾於 2017 年初就其他相關議題進行過一次資料搜集，結果顯示，於 2016 年 7 月到 2017 年 1 月間，房委會共處理了約 2 700 宗改裝及調適工程。

建築物料的風險評估及管理

14. 建築物料的風險評估及管理是持續恆常的工作，為房屋署發展及建築處轄下的恆常職務。房屋署會配合工作需要，靈活調配人手及資源。

15. 房委會透過公營房屋項目合約上訂明的建築規格和條件監管工程的質量及物料，所有不及格的個案都會依照合約條款及既有的監控制度處理。承建商不可以使用不符合合約規格的物料，任何不及格的表現亦會影響他們未來競投房委會工程合約的資格。

屋邨管理扣分制（扣分制）

高空擲物

16. 為遏止公屋住戶高空擲物，房委會會在扣分制下，按照嚴重程度，對高空擲物的租戶扣 7 或 15 分。租戶如在兩年內被扣滿 16 分或以上，房委會會發出「遷出通知書」，終止有關單位的租約。另外，對於可造成嚴重危險或人身傷害的罪行，房委會可引用《房屋條例》（第 283 章），即時終止有關租戶的租約。房屋署亦可根據《公眾潔淨及防止妨擾規例》（第 132BK 章）及《簡易程序治罪條例》（第 228 章），向違規者採取檢控行動。

17. 屋邨職員在日常巡查或處理收到的投訴時，若發現任何違規行為，會即時按扣分制進行管制行動；若未能成功偵察可疑違例者，房屋署會派遣特別任務隊協助調查及搜證。在 2017 年，特別任務隊出動監察高空擲物的行動次數約為 3 970 次，成功偵察高空擲物的個案有 117 宗，提出檢控的個案則有 84 宗。

18. 由於每個個案的狀況及複雜性皆有不同，房屋署並未能為調查及隨後的跟進行動設定時限。房委會亦沒有備存在公共屋邨因高空擲物而引致傷亡的個案宗數及這些個案檢控數字的綜合統計。

19. 在 2015、2016 及 2017 年底，房委會分別設置了 169、191 及 191 套偵察高空擲物的監察系統，並現正按各屋邨情況增加監察系統的數目。所有系統是按實際需要，加添或輪流調配至各屋邨使用。房委會並沒有備存系統輪流調配的綜合紀錄。

20. 為了增加透明度和教育租戶不要高空擲物，房委會亦會透過「屋邨通訊」及「房屋資訊」加強宣傳，告訴租戶房委會處理高空擲物的程序，及干犯此不當行為的後果。

飼養狗隻

21. 房委會從 2003 年開始實施扣分制，當中「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」是扣分制下的其中的一項不當行為。房委會考慮到居民和公眾意見，推行了一個一次性的過渡安排，容許公屋租戶在「可暫准原則」下，繼續飼養在 2003 年 8 月 1 日前已飼養的小型狗隻，直至狗隻自然離世為止，以免因扣分制的實行而導致狗隻被遺棄。房委會並沒有備存「可暫准原則」下狗隻減少的原因，但相信數目的減少與狗隻自然離世有關。

飼養導盲幼犬試驗計劃

22. 房屋署一直就試驗計劃與香港導盲犬協會及香港導盲犬服務中心緊密合作，亦已與這兩間機構詳細討論計劃的細節（如選定推行試驗計劃的屋邨、寄養家庭的數目等）。考慮到計劃屬試驗性質及兩間機構的意見及建議，兩個機構將各自向居於不同屋邨的一個選定寄養家庭提供一隻導盲幼犬。

23. 房屋署會在試驗計劃展開後六個月收集意見，並進行中期檢討，研究是否需要制訂改善措施，使計劃順利推行；以及在導盲幼犬的訓練完成後，評估試驗計劃的效果，以決定計劃的未來路向。

運輸及房屋局

2018 年 6 月