

立法會房屋事務委員會 補充資料

目的

本文件回應政府與立法會房屋事務委員會(委員會)主席於 2017 年 10 月 25 日的工作計劃會議上所承諾提供的資料¹;委員會於 2017 年 11 月 6 日會議上要求政府提供的補充資料;以及郭偉強議員、陸頌雄議員和何啟明議員於 11 月 1 日,和郭家麒議員及公眾分別於 11 月 23 日致委員會主席的函件²。

紓緩公共租住房屋(公屋)環境擠迫情況的措施

背景

2. 現時,香港房屋委員會(房委會)轄下公屋的租戶如居住密度低於每人 5.5 平方米(以室內樓面面積計算),房委會會視作「擠迫戶」。為改善擠迫戶的生活條件,房委會於每年推行全港性的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」,讓擠迫戶透過此調遷計劃,申請調遷往較大的單位。此外,房委會於 2005 年優化調遷安排,推出「改善居住空間調遷計劃」,使居住密度低於每人 7 平方米(以室內樓面面積計算)的公屋租戶,亦有機會申請調遷往較大的單位。

3. 房委會資助房屋小組委員會於 2016 年 10 月 31 日的會議上檢視了調遷計劃的安排。考慮到公屋申請者平均輪候時間持續上升,而現有租戶的基本住屋需要已得到照顧,委員同意由 2017/18 年度起,將上述兩項調遷計劃一併舉行,而現有租戶仍可透過有關的調遷計劃改善他們的居住環境。

¹ 立法會 CB(1)284/17-18(02)號文件第 17 至 19 項。

² 立法會 CB(1)173/17-18(01)號、CB(1)268/17-18(01)號及 CB(1)272/17-18(01)號文件。

實施情況

4. 新一期的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」已於 2017 年 11 月 20 日一併推出，供合資格租戶提出申請。在計劃下，凡居住密度低於每人 7 平方米（以室內樓面面積計算）的公屋租戶，可申請調遷到較大單位。申請者及各家庭成員須符合「無擁有住宅物業」的規定，並須通過「全面經濟狀況評審」，而有關的入息及資產限額為 2017 年 10 月開始實行的修訂「富戶政策」所釐定的水平。

5. 房屋署會按合資格申請者的居住密度，以電腦排列單一隊伍，以決定申請者自選單位的優先次序（即最擠迫的家庭首先揀樓）。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先，如兩者相同，則以現時租約的起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以電腦隨機排序為準。新一期調遷計劃的揀選單位程序預計於 2018 年 2 月至 3 月期間進行。

6. 房屋署會根據現有適合的資源，編製一份可供揀選單位列表，供申請者揀選；合資格的申請者會獲邀按既定的優先次序，從名單中揀選位於其合資格選取地區之內，並符合其家庭成員人數的單位。然而，申請者能夠選取單位與否，視乎多項因素而定，例如申請者揀選單位的優先次序、以及可供揀選的單位是否符合申請者的個人選擇等。正如其他自選單位計劃一樣，基於有限資源，我們不能保證每個申請者均能選取單位。

最新情況

7. 「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」實施至今已取得一定的成效，截至 2017 年 9 月底，擠迫戶的數目約有 4 000 戶，約佔所有公屋租戶的 0.53%，低於房委會在 2017/18 年度所訂立的成效指標 0.55%；而居住密度低於每人 7 平方米（以室內樓面面積計

算)的公屋租戶，其數目已由 2006 年推出「改善居住空間調遷計劃」前的約 40 000 戶下降至 2017 年 9 月底時的約 23 700 戶。

8. 在 2017 年 9 月底，所有公屋租戶的人均居住面積平均數為 13 平方米（以室內樓面面積計算）。

9. 新一期推出的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」，仍以居住密度決定申請者自選單位的優先次序（即最擠迫的家庭首先揀樓），因此人均居住密度少於 5.5 平方米的擠迫戶仍會得到優先照顧。考慮到公屋申請者平均輪候時間持續上升，而現有租戶的基本住屋需要已得到照顧，此安排將有助盡早釋放更多單位編配予公屋申請者，以確保有限的公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的公屋租戶和申請者。

寬敞戶政策

背景

10. 房委會的一貫政策，是規定居住面積超逾既定寬敞戶標準（詳見下文第 15 段列表）的住戶須遷往另一個面積合適的公屋單位。現行的寬敞戶標準自 1992 年起沿用至今，它較編配標準寬鬆，以建立一個緩衝區域，容許住戶的家庭成員數目稍有輕微調整，而仍可以繼續留居原址。

11. 審計署曾於 2006/07 年度就寬敞戶的課題進行研究，因而引發對公屋寬敞戶情況的檢討。審計署建議房委會訂立計劃，以按序方式處理寬敞戶問題，以及對拒絕遷往面積合適公屋單位的住戶採取強制行動。其後，我們開始按序處理公屋寬敞戶個案，首先處理「優先處理寬敞戶」（前稱「最嚴重寬敞戶」），即居於單位室內樓面面積超逾既定界限及沒有殘疾或年屆 60 歲或以上年長家庭成員的住戶。

12. 寬敞戶政策其後於 2010 年和 2013 年作出檢討。在 2010 年檢討時，房委會決定維持寬敞戶標準不變，而「優先處理寬敞戶」界限則由 2007 年的居住密度超逾每人 35 平方米降至 2010 年的居住密度超逾每人 34 平方米。

13. 房委會於 2013 年再度檢討寬敞戶政策，並通過把不同住戶人數的「優先處理寬敞戶」界限進一步收緊（詳見下文第 15 段列表）；以及將有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶調遷名單的最後位置，和將有殘疾或年屆 70 歲或以上成員的住戶從寬敞戶名單剔除（下稱「被剔除寬敞戶」）；而「優先處理寬敞戶」亦由可獲最多四次改為可獲最多三次位於現居屋邨或所屬區議會分區內其他屋邨的房屋編配，若他們沒有可被接納的理由而拒絕所有三次房屋編配，則會被終止租約。為鼓勵所有寬敞戶調遷，在資源許可下他們可獲編配新單位和發放住戶搬遷津貼。

14. 房委會於 2014 年 10 月進一步通過提供額外誘因，作為鼓勵盡早調遷，即向接受第一、第二或第三次房屋編配的「優先處理寬敞戶」相應提供三個月、兩個月或一個月的免租期。如「非優先處理寬敞戶」³及「被剔除寬敞戶」選擇調遷較細單位，也可獲發放住戶搬遷津貼，並且在有合適資源下獲得調遷至新單位。房委會亦通過容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的家庭，可一律留居於現住單位一年，讓他們有充裕時間克服情感/心理壓力，以及繼續以情理兼備的態度，個別考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的訴求。

15. 現行的寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限表列如下—

³ 「非優先處理寬敞戶」即居住面積超逾寬敞戶標準但不超逾「優先處理寬敞戶」界限或有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶。

住戶人數	寬敞戶標準 室內樓面面積超逾	「優先處理寬敞戶」界限 室內樓面面積超逾
1 人	25 平方米	30 平方米
2 人	35 平方米	42 平方米
3 人	44 平方米	53 平方米
4 人	56 平方米	67 平方米
5 人	62 平方米	74 平方米
6 人	71 平方米	85 平方米

2016 年寬敞戶政策檢討

16. 房委會在 2017 年 3 月 17 日討論寬敞戶政策在 2016 年的檢討。考慮到現時公屋的供求情況，包括房委會可供使用安置「優先處理寬敞戶」個案的小型單位因須與其他公屋申請者的需求競逐而受到限制，房委會在未來三年仍會集中處理尚存的「優先處理寬敞戶」個案及新增個案，並通過繼續維持現行的政策如下：

- (一) 維持現行寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限（見第 15 段列表）；
- (二) 繼續將有殘疾成員或年屆 70 歲或以上年長成員的住戶，從寬敞戶名單中剔除，而有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶則置於寬敞戶名單的最後位置；
- (三) 繼續在寬敞戶政策下對所有公屋住戶均一視同仁；
- (四) 維持向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配；
- (五) 維持容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的住戶一律留居於現住單位一年及以情理兼備的態度，個別考慮「優先處理寬敞戶」要求因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的措施；
- (六) 繼續向寬敞戶及「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼和提供調遷至新屋邨的機會，以及向「優先處理寬敞戶」提供最多三個月的免租期作為額外誘因；以及
- (七) 於三年後再次進行檢討。

現時「優先處理寬敞戶」的個案數字

17. 在 2013 年 3 月，有 7 580 宗「優先處理寬敞戶」個案。2013 年 4 月至 2017 年 9 月過去四年半期間：

- (一) 增加了 8 540 宗個案，即平均每年約 1 900 宗；
- (二) 解決了 10 300 宗個案，即平均每年約 2 290 宗。當中 4 370 宗調遷到較細單位，1 206 宗為淨回收單位；
- (三) 因而得出淨減少 1 760 宗個案（即 $10\,300 - 8\,540$ ）；
- (四) 因此，在 2017 年 9 月的個案宗數為 5 820 宗（即 $7\,580 - 1\,760$ ）。

未來路向

18. 面對持續上升的公屋需求，房委會有必要繼續實施寬敞戶政策，以確保有限的公共房屋資源得以合理運用。我們會密切監察寬敞戶措施的推行情況，並以情理兼備的方式，協助寬敞戶家庭遷往面積合適的單位。

房委會拆售物業

19. 房委會在 2005 年透過領匯（現稱「領展」）分拆出售 180 項非住宅物業（拆售物業），讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的職責，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會中短期內的財政狀況，亦考慮到有關商業設施由私營機構以商業原則經營，可提升營運效率。

房屋條例

20. 終審法院在 2005 年就一宗有關上述出售物業事宜司法覆核案件作出判決時，已裁定房委會的分拆出售計劃，符合《房屋條例》第 4(1)條所訂明的房委會的宗旨。第 4(1)條要求房委會確保向有關人士提供房屋和「委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」，並不代表房委會本身

必須為直接提供者；倘已備有該等設施，則即使該等設施由第三者而非由房委會提供，房委會亦已確保提供該等設施。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施，而房委會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。終審法院亦知悉，在領匯上市後，有關設施的運作情況或會有所改變，例如令商戶的行業組合有所改變。

21. 事實上，如社會大眾一樣，公營房屋居民的各種購物、社區服務及停車等生活需要，因應實際情況透過多種途徑得到滿足，包括各公營或私營機構提供的設施和服務。

對拆售物業的規管

22. 與一般私人業主一樣，領展及其他拆售物業的業主受到相關法例和地契條文所規範。

(一) 法律要求

23. 正如政府多次在立法會⁴及其他公開場合中表示，私人物業的業主在營運其物業時，必須根據實際情況，遵守相關的法例要求。舉例來說，物業用途須符合由城市規劃委員會（城規會）根據《城市規劃條例》擬備和公布的法定圖則；加建及改建工程須按《建築物條例》審批等。

(二) 地契條款

24. 拆售物業的政府租契（即一般所稱為「地契」）設有限制條款。正如其他私人物業一樣，業主須遵守地契所載的條款。若他們出售有關物業，承購有關物業的業主亦負有相同的義務。物業買家有責任自行了解及遵守所涉物業的地契條款。

⁴ 包括 2017 年 12 月 6 日立法會有關「確保提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任」的問題回覆、2016 年 11 月 23 日立法會有關「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」的議案辯論、2016 年 6 月 1 日立法會有關「公共屋邨停車場業主遵守相關地契的條款」的問題回覆以及 2016 年 5 月 10 日立法會房屋事務委員會有關「在涉及福利租賃契諾的處所營運的非牟利機構」的討論文件等。

25. 每項物業的地契條款各有不同，地契條文一般列明有關地段的土地用途，包括規定若干樓面面積需要用作提供商業、住宅、教育、社會服務等設施，及停車位數目等。業主須遵守地契所載的土地用途條款，提供有關設施。

26. 業主如要改變有關土地用途，必須先向地政總署申請豁免並取得其批准。有關申請須得到地段內其他業權人（如房委會或業主立案法團）的同意。

27. 地契條文一般列明限制泊車位只可供用作停泊該地段的住戶及訪客的車輛之用，個別地契亦可能指明部分泊車位須提供予其他指定地段的住戶停泊其車輛，以符合當年物業發展的規劃要求。上述泊車位的使用限制不會因為停車場／泊車位的業權轉移而改變，亦即是說，個別業主仍須遵守地契條款，有關泊車位只供該地段或其他指定地段的住戶及訪客的車輛使用。

28. 在執行地契條款方面，地政總署是以地主身分，根據地契條款處理已批租的土地。一如其他私人物業，地政總署主要是因應收到有關違反地契的投訴或轉介，根據現行程序作出巡查和跟進，並且會視乎情況徵詢相關政策局／政府部門及法律意見，如證實有違反地契條款，地政總署會採取適當的執行地契條款行動，絕不姑息。

29. 如有違反地契條款，地政總署會就個別情況處理，一般會要求業主糾正違契情況，或按實際情況處理業主的規範化申請。如違契的情況未被糾正或規範化，地政總署會考慮採取進一步行動，包括將警告信送予土地註冊處註冊（俗稱「釘契」），及依據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（香港法例第126章）重收有關土地或將有關權益轉歸財政司司長法團。

30. 若住戶或管理公司發現個別泊車位業主違反地契條款，可向地政總署分區地政處作出投訴。分區地政處會進行調查，包括於有需要時諮詢法律意見及尋求有關部門協助。如確定有違反地契條款的情況，分區地政處會向違契業主發出警告信及採取適當的執行契約條款行動。

(三) 大廈公契

31. 除此之外，大廈公契就屋邨／屋苑的公共地方和康樂設施的管理和維修等事宜，設有規定確保相關業主履行責任。舉例來說，根據大廈公契的相關條款，業主須開放附設於商業設施的休憩設施，供屋邨及屋苑居民使用，以及妥善維修和管理有關設施和通道。屋邨／屋苑的日常管理工作一般由管理公司處理。公契經理人亦可要求業主遵守公契的條款，包括遵守相關地契中的條款及限制。

(四) 限制性契諾

32. 拆售物業的買賣契約，因應個別情況亦設有若干限制性契諾，包括規定相關業主在特定條件下，商業和停車場設施只可整項出售，而不能分拆個別商鋪及停車位出售；亦規定有關業主，必須以由房委會訂定的優惠租金或一半市值租金出租指定單位予獲教育局、社會福利署（社署）或其他指定機構提名的非牟利團體，作教育、福利或社區設施用途。業主不得額外收取管理費，否則房委會會視之為違反契諾。

33. 業主本身須遵守各限制性契諾，當轉售這些拆售物業時，亦須確保相關的轉讓契約及其他法律文件包含了這些限制性契諾。

34. 只要符合法例規定及地契條文，政府不能干預相關業主合法使用其物業的權利。同樣，只要有關業主不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不能亦不會干預其日常運作和商業決定，包括出售物業，以及其租務安排等。然

而，若證實相關業主違反任何法規、地契條文，或與房委會訂立的契諾，則相關政府部門及房委會必定嚴肅追究及採取相應行動。

進一步討論

35. 至於秘書處於 2017 年 12 月 5 日的來函中提及委員希望盡快討論有關領展出售其物業的有關問題，政府過去已在不同場合與立法會討論相關事宜⁵，立法會亦即將在內務委員會下成立公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會。

房委會公營房屋內的教育及社會福利設施

36. 在規劃新建公營房屋項目時，房委會會參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關政府部門及機構，包括區議會及地區人士的意見，以制訂合適的屋邨設施，包括教育、社會福利、康樂休憩、零售及泊車設施等，以滿足居民的基本需要。

37. 此外，在現存的公共屋邨方面，由於公共屋邨地方有限，房委會在確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩的前提下，會盡量平衡居民對不同設施的需求，在可行的情況下考慮增設非住宅設施，為居民提供各類社區、教育、福利及商業設施。截至今年 9 月底，房委會轄下約有 174 萬平方米的非住宅設施，其中超過 60%是用於福利及社區設施，以及商鋪及街市檔位。

⁵ 包括立法會房屋事務委員會在 2014 年 6 月 3 日就有關「領匯管理有限公司出售物業及相關事宜」的討論、2015 年 12 月 7 日就有關「領展資產管理有限公司改建天耀街市事宜」的討論，以及 2016 年 5 月 10 日就有關「一個公共租住屋邨商場的社福及教育設施營運者被徵收過多費用事宜」的討論；2016 年 6 月 1 日立法會有關「公共屋邨停車場業主遵守相關地契的條款」的提問、2016 年 11 月 23 日立法會有關「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」的議案辯論，以及 2017 年 12 月 6 日立法會有關「確保提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任」的提問等。

38. 就教育及社會福利機構租房委會公營房屋內物業以提供服務的事宜，房委會會以每年 1 元的象徵式租金另加管理及維修費用（如適用），將轄下公共屋邨內由政府出資興建的福利設施處所租予由相關政府部門或政策局推薦的機構。此外，根據房委會現行做法，直接為屋邨居民提供福利或社區服務的合資格機構⁶，可按有關政府部門（例如社署）的推薦以優惠租金租房委會於公共屋邨提供的福利設施處所。現時的優惠租金為每平方米每月 55 元（不包括差餉及地稅（如有的話）），而房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次有關優惠租金。如上文第 32 至 34 段所述，如有關處所位於拆售物業，並受相關限制性契諾規管，相關業主必須遵守有關契諾，包括以由房委會訂定的優惠租金或一半市值租金出租指定單位予獲提名機構（即教育局、社署等相關政府部門）提名的非政府機構，並且不得額外收取管理費。如機構遇到任何違反有關契諾的情況，可與房委會聯絡。

39. 就教育及社會福利機構租戶在公營房屋內的營運事宜，正如上文所述，大廈公契一般就屋邨／屋苑的公共地方和康樂設施的管理和維修事宜設有規定，以確保相關業主履行責任，例如業主須開放附設於商業設施的休憩設施，供屋邨及屋苑居民使用，以及妥善維修和管理有關設施和通道。

40. 教育或社福機構與其他租戶無異，可就屋邨內公用地方和設施的管理及維修工作等事宜，直接向物業管理公司反映意見。若接獲租戶對屋邨物業管理公司的投訴，房委會會跟進及處理，如有關屋邨已成立業主立案法團（法團），房委會會轉介有關法團跟進及處理。

房委會在租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨所擔當的角色

41. 現時所有租置計劃屋邨均已成立法團，並已自行委

⁶ 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

聘物業管理公司執行其屋邨內公用地方和設施的管理及維修工作。

42. 所有租置計劃屋邨，在法團接收屋邨管理權後，無論房委會擁有多少業權，物業管理均與一般私人物業無異，同樣受《建築物管理條例》（《條例》）、地契及大廈公契所規管。有關屋邨日常的管理事務由法團按照《條例》及大廈公契的規定，召開管理委員會（管委會）會議或業主大會進行商討及議決，並由法團委聘的物業管理公司負責執行。

43. 作為租置計劃屋邨內未出售單位的業主，房委會會委派房屋署代表參選法團的管委會，若然當選，會與其他委員共同參與屋邨管理工作。由於房委會代表在屋邨管理方面具有經驗，與政府部門有較密切的聯繫，所以會不時就日常管理和大廈公契及相關法例的規定向法團提供意見。作為業主一分子，房委會代表會鼓勵各業主以屋邨的整體利益為依歸，以保障所有業主（包括房委會）的權益，並確保屋邨管理的質素及成效。房委會代表亦會反映未出售單位租戶的意見，並鼓勵法團及物業管理公司與公屋租戶保持溝通。

44. 按照《條例》，在管委會會議上，出席的每名委員（包括房委會代表）就每項議決事項均持有一票。就業主大會而言，除《條例》訂明的情況外，大會上所提出的事項均以過半數業權決定。

45. 一直以來，為了鼓勵業主參與屋邨管理事務並提倡業主自主，房委會無意主導屋邨事務。因此，房委會代表於管委會及業主大會表決一般管理事宜時，一般會保持中立，讓其他業主決定屋邨的日常運作。然而，由於房委會在租置計劃屋邨仍持有相當數量的業權，因此房委會亦會審慎釐定其投票策略，以保障屋邨管理整體利益。於下述情況，房委會房屋署代表會積極行使房委會業權—

- (一) 就具深遠影響的事宜投票，例如議決增加管理費、委聘物業管理公司或推翻經業主大會通過的事項等；
- (二) 在採購升降機的維修保養服務事宜上投票予有原廠保養的承辦商；
- (三) 就議決維修基金運用的事宜；及
- (四) 在選舉管委會成員時參與投票，支持房委會代表。

46. 租置計劃屋邨內的日常管理事宜大多涉及法團及其委聘的物業管理公司所管轄的公用地方及設施，房委會會按《條例》、地契及大廈公契的要求審視有關屋邨的管理事宜，確保符合相關規定。

47. 租置計劃屋邨的公屋租戶除租約訂明的權利外，亦須同時遵從大廈公契內有關屋邨管理的規條（例如不作結構性更改、不作非法用途、不得阻礙公用地方等），及經由法團通過的屋邨管理規則。一如其他居於非租置計劃屋邨的公屋租戶，他們可就屋邨管理工作的事宜向房委會反映意見。然而，房委會在考慮他們的意見時，必須同時顧及屋邨其他持份者的立場及尊重法團的管理模式。除了要考慮相關法例、地契及大廈公契等規定外，亦須與法團及物業管理公司進行協商。

重推租置計劃的建議

48. 房委會於 1998 年推出租置計劃，讓公屋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。其後，政府於 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，終止該計劃。不過，既有 39 個租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其所住單位。

49. 截至 2017 年 9 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 136 400 個單位（約 74%）。

50. 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同一幢大廈內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）。

51. 《長遠房屋策略》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。

52. 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。然而，房委會沒有計劃再在其他公共屋邨推行租置計劃。對於現居於其他公屋單位而有自置居所訴求的租戶，可於居者有其屋計劃（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。房委會正就「綠表置居先導計劃」（「綠置居」）進行全面檢討，如房委會決定恆常化「綠置居」，亦將會為綠表買家提供另一自置居所渠道。

租務管制措施

53. 政府已在不同場合向立法會及公眾詳細闡述對租務事宜的政策及立場。就租務管制（租管）而言，政府已就此進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗，並於 2014 年 7 月向委員會匯報及聆聽公眾

的意見⁷。其後，政府也在 2014 年底公布的《長遠房屋策略》（6.15-6.18 段）闡述看法。本地和海外的實證研究均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。鑒於當前房屋供應仍然偏緊，我們擔心推行租管可能會帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害。因此，政府認為在香港推行租管，並不符合居住環境欠佳住戶以至社會整體的利益。

54. 在委員會早前於 2017 年 7 月 3 日的會議討論題為「紓緩分間樓宇單位居民住屋困難的措施」的文件⁸時，政府亦再就各項租務事宜，包括租管、租金津貼及空置稅等議題解釋政策及看法，並聆聽公眾對上述議題的意見。政府亦已在會後在 2017 年 10 月向委員會發出補充資料文件⁹，進一步說明政府的立場。

55. 扼要來說，在租金津貼方面，政府擔心在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，如政府向租客提供任何形式的租金津貼，業主很可能會上調租金，間接使政府所提供的租金津貼變成額外租金，租客未必能得到實質的幫助。而在空置稅方面，現時本港私人住宅物業的空置比率甚低。根據差餉物業估價署的數據，私人住宅的空置率由 2012 年年底的 4.3% 下跌至 2016 年年底的 3.8%，遠低於 1996 年至 2015 年期間 5% 的長期平均空置率。由此可見，把住宅物業閒置的情況並不顯著。

56. 鑒於委員會已在過去的會議中深入討論各項與租務安排相關的事宜，政府認為現時並無迫切需要再次討論這個課題。然而，如委員會仍有意進行討論，在考慮 2017-18 年度的擬議議程安排後，我們認為較適合於 2018 年 6 月或 7 月的委員會會議上討論有關事項。

⁷ 立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件。

⁸ 立法會 CB(1)1215/16-17(03)號文件。

⁹ 立法會 CB(1)1466/16-17(01)號文件第 14-19 段及第 27-30 段。

B189TB – 上水彩園路行人天橋及單車停車處擴建工程

雙層單車停泊設施

57. 我們擬議在本項目提供螺旋型單車停泊設施，以在地盤有限的空間下，設置更多的單車停泊位。在規劃和設計單車停泊設施時，我們已檢視相關的考慮因素，包括單車停泊設施的設計數量、安裝和維修成本、使用率及景觀等。基於以下分析，雙層單車停泊設施並不合適在本項目內採納。

(一) 單車停泊設施的設計數量

雙層單車停泊設施是分兩層式停泊，倘若選擇將單車停泊在上層位置，須先將上層單車泊架拉出並斜置於地面，然後將單車放進單車泊架內，再將單車與單車泊架一起推回原有位置，因此須預留足夠操作空間給擺放和卸下上層的單車（詳情載於附錄一）。

根據《運輸策劃及設計手冊》，雙層單車停泊設施較適合設置於形狀規則、附有上蓋的環境（例如：行人天橋下），及能在單車泊架前預留兩米起卸空間的地方內。雙層單車停泊設施較為適合一定濶度的空間，以方便將單車推上推落。一般而言，螺旋型單車停泊設施可提供的單車停泊位，不會少於雙層單車停泊設施可提供的數量（詳情載於附錄二）。彩園路地理空間位置呈長窄形，較為合適設置螺旋型單車停泊設施。

(二) 安裝和維修成本及使用率

根據《運輸策劃及設計手冊》，雙層單車停泊設施的安裝和維修成本較本項目擬議的螺旋型泊車架為高。

另外，在操作第 57(一)段所述的雙層單車停泊設施時，操作者需用較大氣力將單車放到泊架上層，因此，上層單車泊架的使用率會相對較低。

(三) 景觀考慮

雙層單車停泊設施的整體高度接近兩米，在相對環境空曠的行人路和單車徑旁可能會影響景觀。

延伸擬議行人天橋至港鐵上水站

58. 若要將現有行人天橋沿彩園路接駁港鐵上水站，我們需要將部分的行人天橋延伸約 160 米，並設置數個橋墩及相關地基以供承托。基於以下工地限制、地下公共設施的安全及風險考慮，和對交通運輸服務的影響，我們認為延伸行人天橋至港鐵上水站並不可行（詳情載於附錄三）

(一) 密集的大型地下公共設施

港鐵上水站附近彩園路的行人路及行車路已被大型地下公共設施大範圍地佔用，包括水務署四條直徑由 1.4 米至 2.4 米的東江水管及渠務署的三孔式箱形暗渠等。在港鐵上水站附近的一段彩園路並沒有足夠空間供這些地下設施改道以容納橋墩及相關地基。

(二) 水務署有關東江水管附近的工程要求

水務署嚴格要求任何橋墩及相關地基必須與現有東江水管的中心線保持最少 5 米的水平距離，除了確保東江水管不受擬議構築物的荷載所影響，以減低對水管造成損壞的風險外，也提供足夠空間作東江水管的保養及緊急維修，以免影響市民日常生活及地鐵服務。

(三) 對行車路和的士站的影響

若行人天橋延伸部分的橋墩及相關地基設於現有的

士站及行車路位置，將會嚴重影響它們的運作。加上市民現時對港鐵上水站附近的士站有殷切需求，故此，現有的士站和附近行車路也不適合設置橋墩/地基。

地面行人路上加設上蓋

59. 若於現有行人天橋的升降機及樓梯位置至港鐵上水站的一段行人路加設上蓋，我們需要沿路設置上蓋結構及地基。基於以下工地限制及地下公共設施的安全及風險考慮，我們認為行人路上加設上蓋並不可行（詳情載於附錄四） -

(一) 密集的大型地下公共設施

港鐵上水站附近彩園路的行人路除被高壓電纜大範圍地佔用外，該段行人路亦直接位於水務專用範圍之內，當中包括上述的東江水管。加建上蓋的地基將會影響這些東江水管及高壓電纜。由於水務專用範圍兩旁已緊貼渠務署的三孔式箱形暗渠和港鐵東鐵線，因此，在港鐵上水站附近的一段彩園路並沒有足夠空間供任何地下設施改道。

(二) 水務署有關東江水管附近的工程要求

由於彩園路行人路和地下的東江水管非常接近，甚至位於正上方，如加建上蓋，大部分的結構及地基將不能符合第 58(二)段所述的水務署要求。

運輸及房屋局
2018 年 1 月

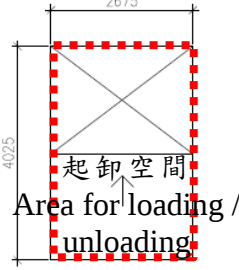
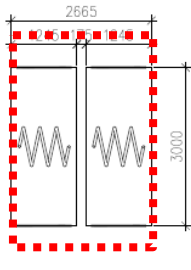
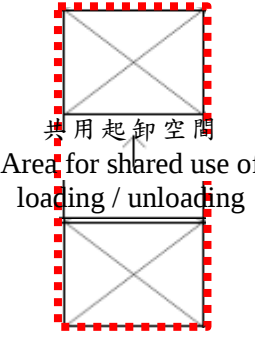
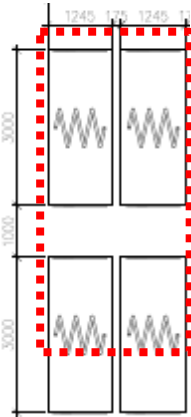
雙層單車停泊設施及其起卸空間

Double deck cycle parking facilities with loading and unloading area



附件一:附錄二 ANNEX 1 : APPENDIX 2

比較雙層停泊設施與螺旋型泊車架於同樣的範圍內提供的單車停泊位數量
Comparing the numbers cycle parking spaces provided within a given area by double-deck cycle parking facilities and spiral parking rack

	雙層停泊設施 Double deck parking facilities	螺旋型泊車架 Spiral parking rack
情況一 (無共用起卸空間) (約 2.7 米 x 4 米範圍) Scenario One (without shared use of area for loading/unloading) (area of about 2.7m x 4m)		
單車停泊位數量 Number of cycle parking spaces	$9 \times 1 = 9$	$6 \times 2 = 12$
情況二 (共用起卸空間) (約 2.7 米 x 6 米範圍) Scenario Two (Shared use of area for loading/unloading) (area of about 2.7m x 6m)		
單車停泊位數量 Number of cycle parking spaces	$9 \times 2 = 18$	$6 \times 2 + 3 \times 2 = 18$

圖例 LEGEND :

擬議行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE

擬議單車停車處
PROPOSED CYCLE
PARKING AREA

現有行人天橋
EXISTING FOOTBRIDGE

公營房屋發展
PUBLIC HOUSING
DEVELOPMENT
(寶石湖邨
PO SHEK WU ESTATE)

延伸行人天橋的可行性
FEASIBILITY FOR
FOOTBRIDGE EXTENSION

主要工地限制
MAJOR SITE CONSTRAINTS

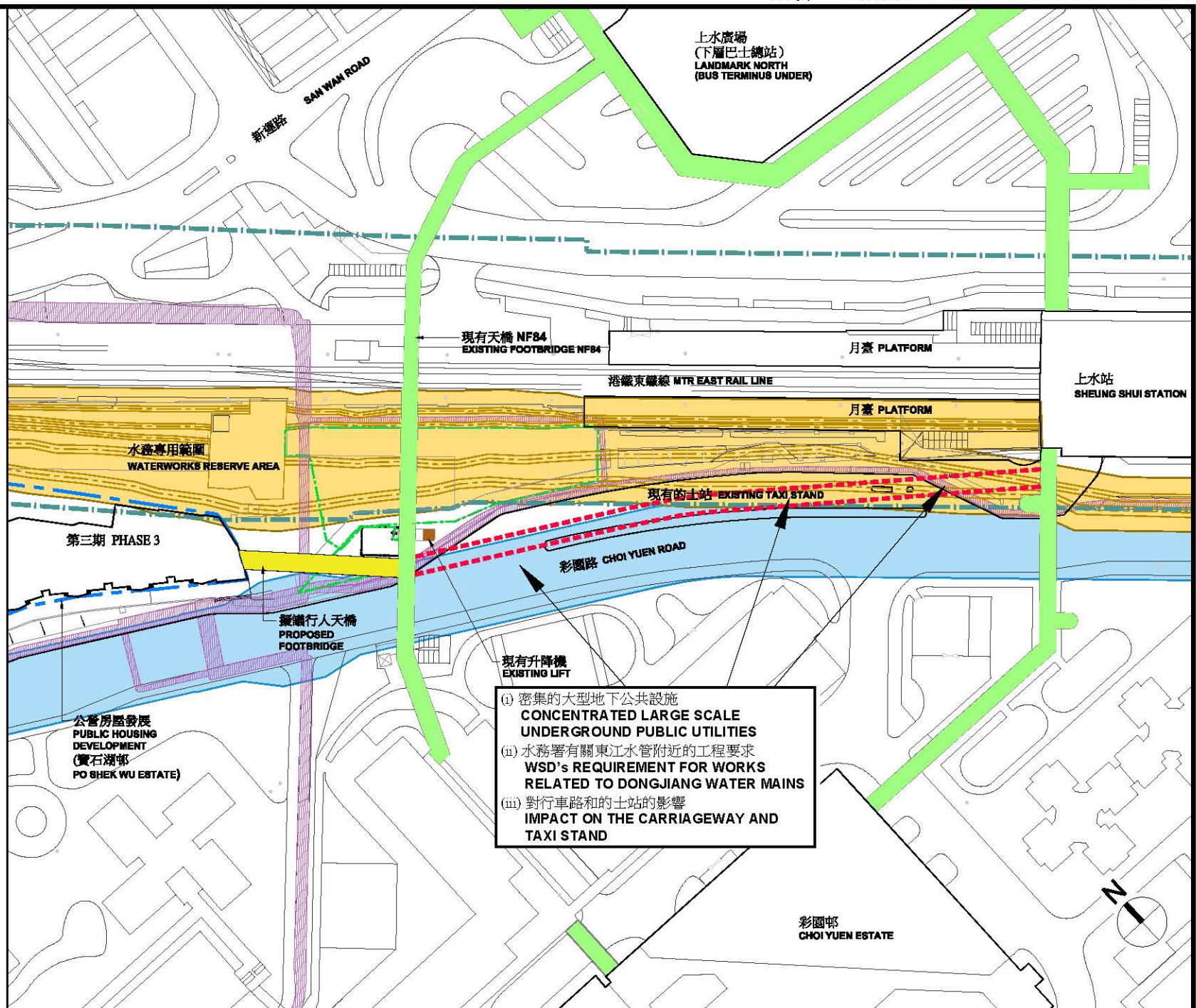
水務專用範圍及水務署要求 #
(包括4條大口徑東江水管)
WATERWORKS RESERVE AREA
AND WSD's REQUIREMENT #
(INCLUDING FOUR DONGJIANG
WATERMAIN WITH LARGE
DIAMETER)
直徑大於900毫米的東江水管中心
線5米範圍內不可有任何結構物
NO STRUCTURE SHALL BE
ERECTED WITHIN 5M FROM
CENTRE LINE OF DONGJIANG
WATERMAIN WITH DIAMETER >
900MM

渠務專用範圍 (包括箱形暗渠)
DRAINAGE RESERVE AREA
(INCLUDING BOX CULVERT)

中電電纜
CLP CABLE

港鐵保護範圍
MTRC RAILWAY
PROTECTION AREA

WSD = Water Supplies Department
CLP = China Light and Power Co Ltd.
MTRC = Mass Transit Railway Corporation



彩園路延伸行人天橋連接港鐵上水站的可行性

FEASIBILITY OF EXTENDING PROPOSED FOOTBRIDGE AT CHOI YUEN ROAD TO SHEUNG SHUI MTR STATION

比例 SCALE 1:1000 (A3)

圖例 LEGEND :

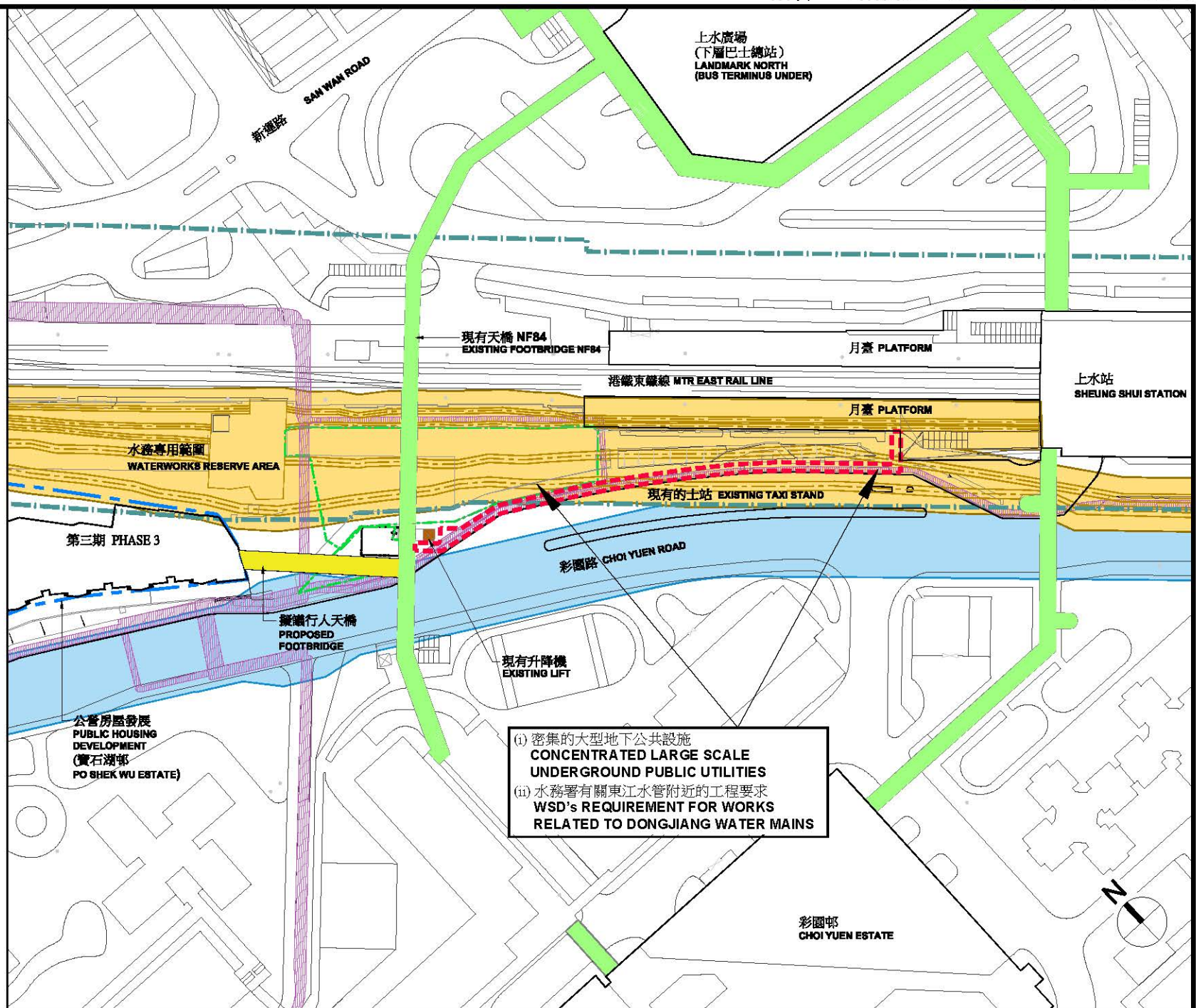
- 擬議行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE
- 擬議單車停車處
PROPOSED CYCLE
PARKING AREA
- 現有行人天橋
EXISTING FOOTBRIDGE
- 公營房屋發展
PUBLIC HOUSING
DEVELOPMENT
(寶石湖邨
PO SHEK WU ESTATE)
- 有蓋行人路的可行性
FEASIBILITY FOR COVERED
WALKWAY

主要工地限制

MAJOR SITE CONSTRAINTS

- 水務專用範圍及水務署要求 #
(包括4條大口徑東江水管)
WATERWORKS RESERVE AREA
AND WSD's REQUIREMENT #
(INCLUDING FOUR DONGJIANG
WATERMAIN WITH LARGE
DIAMETER)
直徑大於900毫米的東江水管中心
線5米範圍內不可有任何結構物
NO STRUCTURE SHALL BE
ERECTED WITHIN 5M FROM
CENTRE LINE OF DONGJIANG
WATERMAIN WITH DIAMETER >
900MM
- 渠務專用範圍 (包括箱形暗渠)
DRAINAGE RESERVE AREA
(INCLUDING BOX CULVERT)
- 中電電纜
CLP CABLE
- 港鐵保護範圍
MTRC RAILWAY
PROTECTION AREA

WSD = Water Supplies Department
CLP = China Light and Power Co Ltd
MTRC= Mass Transit Railway Corporation



彩園路有蓋行人路連接港鐵上水站的可行性

FEASIBILITY OF COVERED WALKWAY AT CHOI YUEN ROAD TO SHEUNG SHUI MTR STATION

比例 SCALE 1:1000 (A3)