

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1318/18-19 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：2019 年 3 月 4 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：柯創盛議員, MH(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
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, 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
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
朱凱廸議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
邵家輝議員
容海恩議員
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員

鄭俊宇議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
陳凱欣議員

缺席委員 : 李慧琼議員, SBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
邵家臻議員
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員 : 議程第 IV 項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
梁悅賢女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
林靜雅女士

議程第 V 項

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
徐素華女士

房屋署署理總產業測量師(商業樓宇)
凌菊儀女士

房屋署署理總產業測量師(商業樓宇)
鄭潔蓮女士

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)630/18-19號文件—— 2018 年 12 月
3 日會議的紀
要)

2018 年 12 月 3 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次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述
文件——

立法會 CB(1)569/18-19(01)號—— 政府當局提供的 2019 年 1 月
文件 份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)634/18-19(01)號—— 跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)634/18-19(02)號—— 待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2019 年 4 月 1 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) 修訂《差餉條例》(第 116 章)以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉";及

(b) 總目 711 工程計劃編號 B194TB—鑽石山發展區的運輸基礎設施工程。

4. 葉劉淑儀議員建議，事務委員會應就領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會("房委會")的物業與政府當局進行討論，並聽取公眾意見。尹兆堅議員及麥美娟議員贊同此項建議。主席表示，有關的項目已列入事務委員會的待議事項一覽表(即立法會 CB(1)634/18-19(02)號文件第 19 項)。他建議秘書要求政府當局就此項建議作出回應。委員表示同意。

(會後補註：經主席同意，2019 年 4 月 1 日會議的議程已加入"領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會的物業"的項目，而應政府當局的要求，"總目 711 工程計劃編號 B194TB—鑽石山發展區的運輸基礎設施工程"的項目則押後至 2019 年 5 月 6 日的會議上討論。秘書處已發出立法會 CB(1)705/18-19 及 CB(1)710/18-19 號文件，告知委員有關的會議安排。)

IV. 2019-20 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討

(立法會 CB(1)634/18-19(03)號——政府當局就文件

2019-20 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討提供的文件

立法會 CB(1)634/18-19(04)號——立法會秘書處就公共租住房屋入息和資產限額擬備的文件(最新背景資料簡介))

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介 2019-2020 年度公共租住房屋("公屋")入息和資產限額檢討的背景。房屋署助理署長(策略規劃)借助電腦投影片，向委員簡介檢討結果，並表示 2019-2020 年度的建議入息和資產限額，較 2018-2019 年度的入息和資產限額分別平均上升 4.2%及 3.1%。

(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)662/18-19(01)號文件)已於 2019 年 3 月 5 日以電子方式發給委員。)

[在下午 3 時 23 分，主席表示他接獲委員提出的議案，並會在稍後時間處理該等議案。]

入息和資產限額的調整機制

6. 何啟明議員表示，若組成 2 人家庭的兩名成員均在職並各自賺取法定最低工資，則他們每天工作 10 小時和每月工作 26 天所得的每月收入為 19,500 元，而在計及按強制性公積金計劃所作的供款後，該項收入稍微低於 19,674 元的建議入息限額。由於若有一名在職家庭成員略略超時工作，有關的家庭收入便會超出建議入息限額，部分家庭或會放棄較長的工時，藉以符合建議入息限額。他詢問房委會會否調高建議入息限額，使賺取法定最低工資的家庭符合申請公屋的資格。劉國勳議員認為，即使按建議作出調整，就 2 人家庭所訂的入息限額仍然偏低，這會繼續令該等家庭中已婚夫婦的其中一人不欲投身工作。房委會應研究除在計算入息限額時所考慮的因素外，調整機制應否同時顧及其他相關因素。

7. 梁耀忠議員表示，為符合 2 人家庭的建議入息限額，其中一名家庭成員或須放棄工作，但這樣另一名家庭成員所賺取的收入可能不足以負擔該家庭的生活費用。3 人家庭面對類似的問題。房委會應檢視按現行機制計算入息限額所採納的因素，以確保有需要的家庭不會喪失申請公屋的資格。郭家麒議員認為，4 人家庭的建議入息限額為

29,240 元，屬於甚低的水平，而賺取這樣的收入的家庭未必能夠負擔租住單位，同時應付其他非住屋開支。他關注到，在建議入息限額下，大部分未能負擔私人樓宇單位的家庭會繼續喪失申請公屋的資格，並詢問房委會會否顧及單位租金和價格高昂的情況，全面檢討調整機制。

8. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，個別家庭所賺取的實際收入各異，視乎在職家庭成員的數目和每名成員的工作時數及日數等而定。舉例而言，以 4 人家庭來說，若只有 2 名家庭成員全職工作而 1 名成員則兼職工作，該家庭可能仍符合建議公屋入息限額。然而，若全部 3 名家庭成員均每天工作 12 小時及每月工作 26 天，該家庭的收入便會超出建議入息限額。再者，不論建議入息限額屬哪個水平，總會有些家庭的收入會略略超出限額。

9. 朱凱迪議員認為，為符合公屋入息限額，有些人選擇沒有書面證明的"現金糧"，因而影響其勞工保障。他詢問此情況是否反映有關限額太低。他又詢問政府當局/房委會對"現金糧"的立場為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，"現金糧"是公屋申請人/租戶必須申報的收入。房委會會根據《房屋條例》(第 283 章)跟進任何隱瞞入息或資產的懷疑或舉報個案，以及可能會在情況合適時採取法律行動、取消有關的公屋申請或收回有關的公屋單位。

10. 何啟明議員關注到，由於 2 人家庭的建議入息限額遠低於香港 2 人家庭的入息中位數水平，只有小部分 2 人家庭會符合申請公屋的資格。

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，個別家庭所賺取的收入各異，視乎其家庭成員的實際情況而定。舉例而言，以 2 人家庭來說，若 1 名家庭成員全職工作而另一名成員則兼職工作，該家庭可能仍符合建議入息限額。然而，若 2 名家庭成員均每天工作 12 小時及每月工作 26 天，該家庭的收入可能便會超出入息限額。2 人家庭的建議入息限額非常接近本港非業主 2 人家庭的入息中位數。由於

公屋資源有限，若進一步調高公屋入息限額以涵蓋更多家庭，賺取更少入息的家庭獲編配公屋的優先次序，可能會受到負面影響。

12. 鑒於建議入息限額將平均上升 4.2%，加上政府當局已建議在 2019 年 5 月 1 日把法定最低工資調升逾 8%，鄭松泰議員問及入息限額的平均升幅，會否落後於法定最低工資的升幅。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局每兩年修訂法定最低工資一次，而房委會則每年調整入息限額。因此，將某個兩年期內法定最低工資的變動與某個一年期內公屋入息限額的升幅作直接比較，做法並不恰當。

計算備用金的方法

13. 由於根據現行機制，不同人數住戶的入息限額是住屋開支和非住屋開支各自的總和，再加上佔住戶開支 5%的備用金，郭偉強議員關注到，備用金並未反映某住戶實際上預留作"應急款項"的入息比例。他詢問房委會會否檢討計算備用金的方法，並把備用金增至例如佔住戶開支的 10%。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在過往的檢討中，房委會經詳細討論後採納住戶開支的 5%為備用金。政府當局會向房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")轉達郭議員的意見，以供考慮。

應對輪候冊申請人所面對住屋困難的措施

14. 郭偉強議員認為，因按建議調整入息和資產限額而符合公屋申請資格的新增住戶，將會排在輪候隊伍的最後，而他們的公屋輪候時間或會超過 10 年。他批評現屆政府不接受同時提供租金津貼、推行租務管制及引入空置稅的建議，而且未能制訂有效措施協助居住環境欠佳的住戶，以及正在輪候公屋並面對高昂單位租金的住戶。劉國勳議員認為，自長遠房屋策略公布以來，住屋問題變得日益嚴峻，而建議的入息和資產限額亦會令合資格的公屋申請人數目增加。他詢問政府當局有何短期措施，協助正在輪候公屋的住戶，以及政府當局會否維持其反對提供租金津貼和推行租務管制的立場。

15. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會根據建基於客觀數據的既定機制，調整入息和資產限額，而不論公屋的輪候時間為何。一如長遠房屋策略所述，香港具挑戰性的房屋問題因房屋供求長期失衡所致，應透過持續增加房屋供應來解決。租金津貼和租務管制並非解決房屋問題的根本之道。政府當局一直承認所推算的公營房屋興建量，與長遠房屋策略所訂的 10 年公營房屋供應目標存在差距，並已致力增加土地供應和加快建屋，以應對公營房屋供應不足的問題。除了增加新房屋的供應，政府當局會繼續採取其他措施，例如合理地運用現有公營房屋資源、協助提供更多過渡性房屋等。

16. 葉劉淑儀議員詢問政府當局有否研究公屋申請人居於哪類房屋，以了解他們的住屋困難，並制訂合適的措施協助他們。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會定期進行公屋申請人統計調查，以了解公屋申請人的社會經濟特徵，例如他們的年齡、教育背景、居住環境等。在每年更新長遠房屋策略所訂並逐年延展的 10 年房屋供應目標時，政府當局會就推算長遠房屋需求考慮多項因素，包括居住環境欠佳的住戶(涵蓋居於分間樓宇單位及工業大廈的住戶)的房屋需求。因此，長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，已涵蓋居於不適切居所的公屋申請人的住屋需要。

過渡性房屋

17. 朱凱迪議員表示，立法會於 2019 年 2 月通過"增加過渡性房屋供應"的議案，而對於議案所提應將過渡性房屋納入長遠房屋策略，以及應由政府當局主導落實過渡性房屋政策的要求，他詢問政府當局的立場為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於過渡性房屋屬臨時性質，因此不適宜將之納入長遠房屋策略下的 10 年房屋供應目標。鑒於現時的公營房屋興建量距離供應目標尚有不足之數，政府當局認為房委會/房屋署應集中推展新公營房屋項目。除 2019-2020 年度財政預算案所提預留 20 億元以支援非政府機構興建過

渡性房屋的措施外，過渡性房屋專責小組會繼續提供統籌支援，以促進推行更多由民間提出的過渡性房屋措施。

18. 葉劉淑儀議員詢問，在上述 20 億元撥款的支持下，當局估計非政府機構所提供的過渡性房屋可容納多少個住戶。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，立法會財務委員會在 2019 年 1 月批准政府當局的建議，撥款 10 億元以支援非政府機構善用空置政府用地，包括支持適用的過渡性房屋項目。至於上述 20 億元撥款，政府當局現正擬備建議，就該筆撥款尋求財務委員會的批准。

非長者一人申請者

19. 梁耀忠議員關注到，房委會通過建議入息限額會令非長者單身人士的公屋輪候時間延長。麥美娟議員認為，為符合公屋申請資格，非長者單身人士的每月收入不能高於建議入息限額，即 12,453 元。她及梁議員認為，賺取上述每月收入的單身人士未必能負擔租住單位，同時應付其他生活開支。鑒於非長者一人申請者的公屋輪候時間甚長，麥議員詢問政府當局有何措施以減輕他們的困難。

20. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，要改善麥議員所述申請人的居住環境，興建更多房屋單位才是根本的解決方法。至於有財政困難的申請人，政府已推行不同的津貼計劃及援助計劃(例如在職家庭津貼("職津")計劃)，以切合他們的需要。麥美娟議員認為，增加房屋供應需要時間，因此不能解決該等申請人面對的迫切困難。政府當局已拒絕接納社會人士所提協助該等申請人的建議，包括由她提出同時提供租金津貼、推行租務管制及引入空置稅的建議，但尚未制訂任何有效措施以處理有關事宜。

21. 胡志偉議員認為，非長者一人申請者的公屋輪候時間甚長，而在配額及計分制下，房委會定期對他們進行資格查核工作，向社會傳遞的信息是房委會意圖採取壓抑手段，而非制訂更佳策略滿

足他們對公屋的需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，正如長遠房屋策略所解釋，對配額及計分制申請人進行定期查核工作的目的並非壓抑需求，而是令社會及房委會可更準確地評估該等申請人對公屋的實際需求。房委會會以郵遞方式向所有配額及計分制目標申請人發信，而只有那些有意撤銷申請或沒有回覆的申請人會被取消申請。胡議員認為定期查核對配額及計分制申請人不公，因為房委會要求該等申請人提供個人資料，以便在有關工作中決定他們的公屋申請資格，但他們可能在數十年後才獲提供公屋單位。主席要求政府當局/房委會研究胡議員所提的事宜。

計算家庭入息

22. 尹兆堅議員詢問，關於他所提不把職津計算為公屋申請人的收入，以免低收入家庭因申請職津而喪失公屋申請資格的建議，房委會在考慮該項建議方面的進展為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在檢討建議公屋入息和資產限額時，小組委員會亦會考慮社會人士對關乎該項檢討的其他事宜的意見。在即將進行的檢討中，政府當局會向小組委員會轉達尹議員的意見，以供考慮。

23. 胡志偉議員認為保險計劃的紅利並非以現金形式提供，未必屬於可動用收入，不應計算為公屋申請人/租戶的收入。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，有關事宜可能涉及不同保險計劃下的複雜情況，而政府當局或會在適當時候探討胡議員的建議。

就持有香港境外物業作出申報

24. 范國威議員認為，越來越多人對擁有內地物業的新來港人士提出公屋申請表示關注。他詢問政府當局/房委會會否加強審查申請人擁有香港境外物業的情況，以核實他們的公屋申請資格。梁耀忠議員提出類似的問題。他及范議員詢問政府當局/房委會可作出甚麼改善，以堵塞相關漏洞。

25. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，公屋申請人不能以他們的香港境外住宅物業，作為他們在香港的居所。房委會把公屋申請人擁有的香港境外物業視作其資產而非其居所。公屋申請人必須如實申報其入息和資產，包括在香港境內及境外擁有的物業。透過主動抽查公屋申請個案及接受舉報或投訴，房委會定期跟進申請人隱瞞擁有香港境外物業資料的懷疑個案，當中有部分個案的違規人士被定罪。房委會審查公屋申請的做法，與政府的相關審查機制相若，而房委會會在顧及委員意見的同時，不時檢討該做法。范國威議員詢問，除主動抽查或接受舉報外，房委會會否改善現時打擊申請人/租戶就持有香港境外物業隱瞞資料/提供虛假資料的做法訂立的機制/安排。主席要求政府當局提供補充資料，以回應范議員的提問。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 3 月 22 日發給委員)

26. 陳志全議員認為，房委會應制訂一套有效的機制，以核實公屋申請人就其入息和資產作出的申報。根據政府當局就 2019 年 2 月 20 日立法會會議上一項質詢作出的答覆，過去 3 年，在房委會所接獲的約 380 宗有關公屋申請人隱瞞資料的舉報，以及所抽查的約 1 800 宗公屋申請個案中，約有 50 宗個案涉及隱瞞擁有香港境外物業，而違規人士被成功定罪的個案只有 4 宗，陳議員問及房委會如何跟進/處理餘下約 46 宗個案。朱凱迪議員詢問，在上述約 50 宗個案中，大部分個案是否均涉及內地物業。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時承諾會探討是否可提供朱議員所要求的資料。他表示，就該 50 宗個案而言，不論是取消有關的公屋申請還是收回有關的公屋單位，均屬房委會職權範圍的事宜；至於涉嫌隱瞞擁有物業的人士是否干犯罪行，則由法庭決定。陳志全議員要求政府當局提供補充資料，以回應他的提問。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 3 月 22 日發給委員。)

27. 鑒於不少公屋申請人可能是內地新來港人士，郭家麒議員詢問房委會會否制訂機制，專門審查涉及擁有內地物業的公屋申請。陳志全議員詢問政府當局先前曾否要求內地相關機構，提供有關公屋申請人擁有內地物業方面的資料，以核實該等申請人的申請。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，上述問題不僅適用於內地新來港人士，亦適用於可能在香港境外擁有物業的其他類別申請人。要政府當局向香港境外所有司法管轄區索取資料，以查看公屋申請人擁有物業的情況，並不切實可行。在審查隨機選出的公屋申請時或在接獲舉報後，房委會會就個別申請個案考慮應採取的適當行動。

28. 尹兆堅議員詢問房屋署有多少人手，負責抽查公屋申請個案和跟進有關申請人隱瞞資料的舉報。陳志全議員問及每年將被隨機抽選的申請個案數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署靈活調配人手以處理多項不同工作，而負責抽查公屋申請個案或跟進有關公屋申請人隱瞞資料的舉報的人員，亦有履行其他職務，例如打擊濫用公屋。除核實公屋申請人所作的資產申報外，抽查公屋申請個案亦是為了達到打擊濫用公屋等其他目的。雖然房委會未有訂定每年抽查的公屋申請人數目，但房屋署會繼續致力尋求新資源，以進行更多此類抽查。

29. 鄭松泰議員認為，現時公屋申請人/租戶被裁定在擁有資產方面隱瞞/提供虛假資料的刑罰甚輕，並詢問政府當局會否提出法例修訂建議，提高該等罪行的罰則，以加強阻嚇作用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在研究鄭議員的建議時，政府當局須考慮其他法例中類似罪行的最高罰則，以及提供予法院的相關判刑指引。政府當局會因應鄭議員的意見研究此事。

其他事宜

30. 范國威議員詢問，一如立法會CB(1)634/18-19(03)號文件第17段所述，政府當局可否估計額外有多少個不同家庭成員人數的住

戶，會因為建議調整入息和資產限額而申請公屋，並質疑在欠缺該項估計數字的情況下，房委會是否有能力在其興建的公屋中規劃不同面積的單位組合，以應付不同家庭的需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示無法準確估計額外有多少個不同家庭成員人數的住戶，會因應建議公屋入息和資產限額而申請公屋，原因之一是先前不符合資格申請公屋的住戶，可透過分戶來申請公屋。至於就日後的公屋供應進行規劃，以應付不同家庭成員人數的申請人的住屋需要，雖然房委會會在其新公屋發展項目中，就 4 類不同面積的單位組合維持靈活性，但亦須依賴每年從租戶淨回收的超過 7 000 個公屋單位。

31. 郭偉強議員詢問，在富戶政策下被視為富戶的住戶，會否可能在建議入息和資產限額生效後不再被視為富戶。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，現時在富戶政策下被視為富戶的某些住戶，在建議入息和資產限額生效後可能不再被視為富戶。他解釋，這是因為富戶政策所訂的門檻與公屋入息和資產限額掛鈎，並補充指出富戶政策下的入息/資產申報在每年 4 月及 10 月進行。

議案

32. 主席請委員參閱下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由尹兆堅議員動議的議案——

"對於運輸及房屋局至今仍未跟進豁免在職家庭津貼金額計算申請公屋入息，本事務委員會表示失望，並促請運房局盡快採取措施，保障低收入家庭的住屋需要。"

(Translation)

"This Panel expresses disappointment that the Transport and Housing Bureau ("THB") so far has not followed up on the exclusion of the Working Family Allowance from the calculation of the

family incomes of public rental housing applicants, and urges THB to take measures expeditiously to safeguard the housing needs of low-income families."

33. 主席將由尹兆堅議員動議的議案付諸表決。15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。

由劉國勳議員動議，並獲何君堯議員附議的議案——

"房委會將修改 2019-20 年度公共租住房屋入息和資產限額，此舉定必令輪候公屋時間進一步延長；本事務委員會促請當局，除已公佈的九幅位於安達臣道及啟德發展區的用地外，繼續轉撥更多超出《長遠房屋策略》供應目標的私樓"熟地"作公營房屋發展，以彌補公營房屋土地供應不足的缺口；同時，本事務委員會促請當局就是否推行租務管制及租金津貼進行獨立諮詢。"

(Translation)

"Given that the Hong Kong Housing Authority's revision of the income and asset limits for public rental housing ("PRH") for 2019-20 will definitely further lengthen the waiting time for PRH, this Panel urges the authorities to, apart from the nine announced sites at Anderson Road and the Kai Tak Development Area, continue to re-allocate more "spade-ready" private housing sites that have exceeded the supply target under the Long Term Housing Strategy for public housing development, so as to fill the gap of insufficient land supply for public housing; meanwhile, this Panel calls on the authorities to conduct an independent consultation exercise on the introduction of tenancy control and rent subsidy."

34. 主席將由劉國勳議員動議的議案付諸表決。10名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，3名委員投棄權票。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)671/18-19(01)至(02)號文件，並已於 2019 年 3 月 6 日發給委員。政府當局就議案作出的回應載於立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 3 月 22 日發給委員。)

政府當局在其函件(於 2019 年 3 月 22 日發給委員的立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件)中表示，當局已向小組委員會轉達委員對 2019-2020 年度公屋入息和資產限額檢討結果的意見，以及在是次會議上通過的議案。小組委員會在 2019 年 3 月 15 日通過 2019-2020 年度的新入息和資產限額，有關限額在 2019 年 4 月 1 日生效。)

V. 香港房屋委員會非住宅物業的使用情況

(立法會 CB(1)634/18-19(05)號——政府當局就香港房屋委員會非住宅物業的使用情況提供的文件)

立法會 CB(1)634/18-19(06)號——立法會秘書處就使用香港房屋委員會的非住宅物業擬備的文件(最新背景資料簡介))

35. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會非住宅物業的最新使用情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)借助電腦投影片介紹有關課題。

(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)662/18-19(02)號文件)已於 2019 年 3 月 5 日以電子方式發給委員。)

[在下午 3 時 58 分，主席指示將會議延長 15 分鐘。在下午 4 時 23 分，主席表示他接獲委員提出的議案，並會在適當時候處理該等議案。]

零售設施

36. 麥美娟議員認為，房委會零售設施的空置率處於 1.2% 的低水平，純粹因為房委會把轄下街市外判予整體承租商，有關數字未必反映整體承租街市的檔位空置情況。尹兆堅議員表達類似意見。麥議員表示，整體承租管理模式的運作一直欠佳，並詢問房委會會否廢除整體承租租賃安排，直接管理該等街市。鑒於在某些個案中，整體承租商因無法繼續經營有關的整體承租街市而要求房委會提早終止租約，但其後卻獲准競投同一街市並獲批新租約，主席對外判該等街市的準則及投標過程的透明度表示關注，並詢問政府當局/房委會有否就此進行全面檢討。

37. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會明白公眾關注房委會轄下街市的整體承租租賃安排。房委會轄下商業樓宇小組委員會曾在 2017 年 3 月及 8 月討論此課題，並已採取措施優化整體承租街市的租賃安排，以及監察整體承租商。房委會會繼續就轄下的新落成街市採取整體承租租賃安排，並會密切監察有關措施在監察整體承租商及保障檔戶方面的成效。如有必要，房委會會加強採取措施，以確保整體承租街市有效運作。主席要求政府當局提供補充資料，說明房委會或其轄下的商業樓宇小組委員會曾在何時檢討房委會街市的外判機制/安排；房委會有否及如何因應檢討結果採取改善措施，以及對表現欠佳的街市承租商引入罰則。

政府當局

38. 葉劉淑儀議員認為，在整體承租租賃安排下，整體承租商可挑選租戶，並可控制貨品或服務的供應以至價格。她關注到，這些整體承租商可能具有相當程度的市場權勢，並促請政府當局考慮當中是否違反《競爭條例》(第 619 章)下的第二行為守則，以及就此徵詢意見。她又詢問房委會轄下的整體承租街市現時是否由少數公司經營。房屋署副

政府當局

署長(屋邨管理)回應時表示，根據整體承租租賃安排，房委會邀請整體承租街市客戶名冊上的承租商，就出租整體承租街市作出競投。在招標文件中，房委會已開列整體承租街市的運作要求，包括可由有關的整體承租商直接經營的檔位所佔比例。現時房委會轄下有 12 個整體承租街市，該等街市由不同的承租商經營。葉劉淑儀議員要求政府當局提供獲房委會批給租約/合約以經營其整體承租街市的承租商/承辦商名單，以及相關詳情，包括每個承租商/承辦商經營的整體承租街市、同一公司/同一公司集團的承租商/承辦商是否獲批多份租約/合約等。

39. 郭偉強議員關注到，現時房委會轄下的空置零售設施是否主要為小型零售店，並問及立法會 CB(1)634/18-19(05)號文件所載房委會轄下零售設施的空置率(即 1.2%)，是否該等設施的總室內樓面面積的百分率。房屋署副署長(屋邨管理)給予肯定的答覆，並進一步表示房委會小型零售單位的出租情況普遍令人滿意。

在屋邨提供非住宅設施及該等設施的維修保養

40. 主席認為，在新的公共屋邨入伙後，政府當局/房委會往往需要一至兩年時間，在該等屋邨提供足夠的社區或零售設施，而觀塘安泰邨便是該等屋邨的例子之一。他認為這對居民造成極大不便，並問及日後可否配合入伙時間提供上述設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，鑒於公眾關注在觀塘安達邨提供福利設施的事宜，房屋署及社會福利署已制訂機制。根據該機制，上述兩個部門會在某屋邨預計入伙日期前約 6 至 9 個月開始聯絡，以便可安排相關的非政府機構盡早開始進行裝修工程，讓已規劃的福利設施可早日運作。為利便早日提供零售設施，房委會會在佔用許可證發出前，安排出租該等設施。主席依然認為，房屋署副署長(屋邨管理)提及的安排未必能夠配合市民的期望，而政府當局/房委會應就有關安排進行檢討。

41. 胡志偉議員詢問，房委會會否尋求相關主管當局的批准，放寬轄下項目非住宅範圍的地積比率限制，以配合政府就土地使用訂定的"一地多用"原則。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，關於住宅部分及非住宅部分受到不同地積比率限制的發展用地，房屋署會研究胡議員就此類用地提出的建議。至於某發展項目的地積比率限制若就整個項目訂定，其住宅部分及非住宅部分並無不同的地積比率限制，房委會會在切實可行的情況下，盡量提供最多的住宅單位。

42. 郭偉強議員關注到，租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的設施(例如峰華邨的零售設施、翠灣邨一所幼稚園外的遊樂場地等)，欠缺妥善的維修保養。他認為，由於房委會在租置計劃屋邨仍持有大量業權份數，房屋署應積極參與改善該等屋邨的設施，並在處理屋邨事務方面擔當領導角色。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會就郭議員所提的事宜，考慮採取適當的跟進行動。租置計劃屋邨的日常管理事務屬有關業主立案法團的管轄範圍，而房委會作為該等屋邨未售單位的業主，會分擔維修該等屋邨的公用地方和設施的管理及維修保養費用。作為業主立案法團轄下管理委員會的成員，房屋署的代表會就有關屋邨的日常管理事務，向業主立案法團提出建議/反映租戶的意見。

把空置的非住宅物業改作其他用途

43. 麥美娟議員關注公共屋邨(例如水泉澳邨)並無足夠福利設施單位，供社區組織提供服務的問題。鑒於公共屋邨住宅範圍內的儲物室只有約 60% 已經租出，她詢問房委會會如何加快把空置儲物室改作其他用途的過程，以應付需求。尹兆堅議員認為，房委會應在切實可行範圍內，盡量把空置儲物室改為住宅單位，並應繼續探討有何方法，更妥善運用屋邨內其他空置的儲物空間。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會繼續檢討把屋邨住宅範圍內的空置儲物室改為住宅單位的可行性。視乎需求及技術可行性，房委會會把住宅範圍外的空置儲物室，改為福利設施單位。至於水泉澳

邨，房委會已把該屋邨部分單位改作其他用途，並會在日後繼續進行這些工作。

44. 何啟明議員認為，房委會應考慮居民的需求，更妥善運用居者有其屋計劃屋苑的空置地方。尹兆堅議員認為，除福利設施外，房委會亦可考慮把空置單位改作議員辦事處，讓議員可為居民提供更佳的服務。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，現時房委會轄下屋邨設有超過 300 個議員辦事處，而房委會會繼續在切實可行範圍內，盡量應付對該等辦事處的需求。

45. 劉國勳議員關注公共屋邨內是否有一些在早年用作福利用途但其後已空置的單位，即類似雍盛苑內先前用作兒童宿舍的單位。他問及房委會轄下屋邨內已改作住宅單位的空置單位(包括空置儲物室)的數目。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會最近已把位於雍盛苑的兒童之家所騰出的單位改為住宅單位，並會在改裝工程完成後，將該等單位編配予公屋申請人。現時有少數在早年曾出租作兒童之家用途的空置單位，房委會正探討把該等單位改為住宅單位的可行性。

46. 鑒於申訴專員公署對公共屋邨儲物室空置率高的情況提出關注，加上房委會一直就該等儲物室的使用情況進行檢討，范國威議員關注此項檢討的進展，以及房委會會否把該等儲物室改為供非政府機構提供社區服務的單位。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會一直朝范議員所提的方向展開工作。在考慮把儲物室改作其他用途時，房委會會顧及居民的意見、相關的法定要求、技術可行性，以及在情況適用時顧及地契的限制。就范國威議員問及地契的限制會如何影響把空置儲物室改作其他用途的可行程度，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，部分附有空置儲物室的屋邨位於設有地契的地段，房委會或須就更改用途取得所需的同意。

47. 胡志偉議員詢問，就位於政府根據歸屬令歸屬予房委會的地段上的屋邨，地契條款會否限制該等屋邨內的非住宅物業的用途。基於總樓面面積

政府當局

限制，房委會往往無法在該等屋邨設置有蓋行人通道及有蓋座位，以迎合居民的需要，他詢問政府當局及房委會有否探討如何應對此事。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，就房委會轄下位於設有地契的地段上並須符合總樓面面積限制的屋邨而言，房委會或須就擬議工程向地政總署取得所需的同意或豁免。至於根據歸屬令持有的屋邨，房委會仍須符合《建築物條例》(第 123 章)所訂的總樓面面積限制。胡議員要求政府當局提供補充資料，說明政府當局/房委會在作出規劃/進行項目/工程以在上述兩類屋邨提供/增設設施(例如有蓋行人通道及有蓋座位)時，將會考慮的各項限制(例如法定限制、總樓面面積限制及其他規劃限制等)的詳情，以及或會獲有關當局批准豁免遵從該等限制的情況。

停車場設施

48. 尹兆堅議員特別提到東涌迎東邨泊車位不足，未能應付居民的需求，包括為僱主駕駛其車輛的司機的需求。他詢問房委會會否把轄下屋邨(特別是新的公營房屋發展項目)的泊車位數目，增至《香港規劃標準與準則》所容許的上限。他又詢問房委會日後會否尋求放寬此上限。劉國勳議員認為，就公共屋邨泊車位訂定的相關規劃標準或不再足以應付對該等設施的需求，並詢問政府當局/房委會會否在新的公營房屋發展項目提供更多泊車位。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，在就新的公營房屋項目提供泊車位進行規劃時，房委會一般會參考《香港規劃標準與準則》所訂的要求。此外，如技術上可行，房委會會因應《香港規劃標準與準則》所訂的最高標準提供泊車位，並會與運輸署聯絡，以項目為基礎提供數目最多的泊車位。至於現有屋邨，房委會會視乎技術可行性和當區的需求，尋求有何機會增設泊車位。

49. 鑒於相關政府部門繼續只根據《香港規劃標準與準則》，就在觀塘兩個新公營房屋發展項目提供泊車位進行規劃，何啟明議員質疑，政府當局有否開始採用房屋署副署長(屋邨管理)提及的新方法，在公營房屋發展項目提供數目最多的泊車位。

他表示，雖然相關區議會對觀塘安泰邨泊車位數目不足提出關注，但政府當局尚未處理此事。他促請政府當局/房委會探討有何更有效的解決辦法，例如提供更多地下停車場設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已在部分新公營房屋項目提供地下停車場，並會在考慮於個別項目提供此類地下設施時，繼續顧及相關因素，例如對項目方案和費用造成的影響。

議案

50. 主席請委員參閱下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由何啟明議員動議的議案——

"鑑於公營房屋的土地及資源珍貴，本事務委員會建議房委會採取以下措施，增加及妥善管理屋邨內的非住宅物業，從而為居民提供各項所需服務，有關措施包括：

1. 研究加建或擴建公共屋邨的停車場，以增加泊車位數目；
2. 善用屋邨天台作社福或其他居民設施；
3. 妥善使用公共屋邨儲物室，包括將合適的儲物室改建為住宅單位，並開放閒置儲物室予社福單位或社區組織租用；
4. 在未來的公營房屋項目內加建地庫等地下空間作非住宅物業。"

(Translation)

"Given that the land and resources for public housing are precious, this Panel recommends that the Hong Kong Housing Authority should adopt various measures to increase and properly manage non-domestic premises in public housing estates for the purpose of providing various types of services required by residents. Such measures include:

1. examining the construction of additional car parks or expansion of existing car parks in public housing estates to increase the number of parking spaces;
2. making better use of the rooftops of building blocks in public housing estates for providing social welfare facilities or other facilities for residents;
3. properly utilizing the storerooms in public housing estates by, inter alia, converting storerooms into domestic units as appropriate and letting idle storerooms to social welfare units or community organizations;
4. planning for the provision of underground space (such as basements) in future public housing projects for use as non-domestic premises."

51. 主席將由何啟明議員動議的議案付諸表決。11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。

由葉劉淑儀議員動議，並獲容海恩議員附議的議案——

"為防止公屋零售設施及停車場出現壟斷或其他影響公平競爭情況，本事務委員會促請房委會停止單一招標外判服務，並徵求競爭事務委員會意見，確保每個屋邨、屋苑零售設施及停車場的營運均有足夠競爭。"

(Translation)

"In order to prevent monopoly and other scenarios that might jeopardize fair competition from arising in the operation of retail facilities and car parks in public housing estates, this Panel urges the Hong Kong Housing Authority to stop outsourcing its services by way of single tender,

and seek the views of the Competition Commission to ensure that there is sufficient competition in the operation of retail facilities and carpark in each estate/court."

52. 主席將由葉劉淑儀議員動議的議案付諸表決。11 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)671/18-19(03)至(04)號文件，並已於 2019 年 3 月 6 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。)

VI. 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午 4 時 37 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 8 月 14 日