

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(1)544/19-20 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：2019 年 12 月 2 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  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
田北辰議員, BBS, JP  
胡志偉議員, MH  
陳志全議員  
陳恒鑾議員, BBS, JP  
郭偉强議員, JP  
張超雄議員  
盧偉國議員, SBS, MH, JP  
朱凱迪議員  
何君堯議員, JP  
何啟明議員  
邵家輝議員, JP  
邵家臻議員  
容海恩議員, JP  
張國鈞議員, JP

劉國勳議員, MH  
鄭松泰議員  
范國威議員  
區諾軒議員  
鄭泳舜議員, MH, JP  
謝偉銓議員, BBS  
陳凱欣議員

**缺席委員** : 李慧琼議員, SBS, JP  
梁志祥議員, SBS, MH, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
譚文豪議員

**出席公職人員** : 議程第 III 項

運輸及房屋局局長  
陳帆先生, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
唐智強先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
楊光豔女士, JP

房屋署總規劃師(2)  
饒菊紅女士

議程第 IV 項

房屋署副署長(發展及建築)  
楊光豔女士, JP

房屋署總土木工程師(工務計劃)  
康榮傑先生

房屋署總建築師(6)  
陳江穎儀女士

土木工程拓展署  
土木工程處副處長(房屋)

胡泰安先生

土木工程拓展署  
總工程師/房屋工程 3  
薛鳳聲先生

議程第 V 項

香港房屋協會

行政總裁兼執行總幹事  
黃傑龍先生

總經理(物業管理)  
佘姚玉心女士

**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. 自上次會議後發出的資料文件**

委員察悉秘書處自 2019 年 11 月 4 日的例會後發出了下列文件——

立法會 CB(1)129/19-20(01)號——政府當局提供的 2019 年 10 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)

## II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)183/19-20(01)號——跟進行動一覽文件表)

立法會 CB(1)183/19-20(02)號——待議事項一覽文件表)

2. 委員同意在編定於 2020 年 1 月 6 日 (星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論 "長遠房屋策略 2019 年周年進度報告"。

(會後補註：會議預告及議程已在 2019 年 12 月 3 日隨立法會 CB(1)213/19-20 號文件發給委員。)

## III. 2019-20 至 2023-24 年度公營房屋建設計劃

(立法會 CB(1)183/19-20(03)號——政府當局就 2019-20 至 2023-24 年度公營房屋建設計劃提供的文件)

立法會 CB(1)183/19-20(04)號——立法會秘書處就公營房屋建設計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

3. 運輸及房屋局局長向委員簡介 2019-20 至 2023-24 年度公營房屋建設計劃。房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，闡述有關詳情。

(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)216/19-20(01)號文件)已於 2019 年 12 月 3 日以電子方式發給委員。)

## 公營房屋的推算興建量

4. 鑒於未來 5 年公營房屋的推算興建量只有約 100 700 個單位，容海恩議員關注到，政府當局何時會達到長遠房屋策略所訂的相關供應目標，以及公共租住房屋("公屋")的輪候時間會否進一步延長。鄭泳舜議員就公屋輪候時間提出類似的關注。他察悉，2020-2021 年度的公營房屋興建量將大幅下降，而在 2021-2022 年度則會回復至較高水平，並詢問香港房屋委員會("房委會")能否加快某些項目的進度，使該等項目可早日落成，以在 2020-2021 年度可提供更多單位。他詢問白田第十一期項目的推算落成年份為何延至 2020-2021 年度，以及房委會會否加快完成該項目。

5. 運輸及房屋局局長回應時表示，已規劃於某年落成的公營房屋項目，可能會因為惡劣天氣或其他因素而出現稍為延遲的情況。政府當局會檢視並更新公營房屋建設計劃內個別項目的落成時間。他向委員保證，為應對公屋輪候時間甚長所帶來的挑戰，房委會會繼續致力適時完成所有興建中的項目，包括白田第十一期項目。

6. 石禮謙議員表示，截至 2013 年 12 月，公屋平均輪候時間為 2.9 年，目前的公屋平均輪候時間則為超過 5 年。他提述在審計署署長第六十二號報告書中獲政府當局贊同的相關審計建議，並促請政府當局表明能否縮短上述平均輪候時間，例如縮短至 5 年或以下，以及未能縮短有關時間的原因。何啟明議員詢問，現屆政府有否信心兌現將公屋平均輪候時間維持在 3 年左右的承諾。運輸及房屋局局長回應時表示，由於可供發展房屋的土地不足，要達到公屋平均輪候時間為 3 年的目標，可能需要一些時間。現屆政府及房委會會繼續盡最大努力，務求縮短公屋輪候時間。

7. 石禮謙議員認為，以土地匱乏作為政府當局/房委會未能縮短公屋輪候時間的理由，實屬不能接受。政府當局有責任善用閒置或未獲充分利用的土地來興建房屋。容海恩議員認為，政府當局可按原定計劃推展明日大嶼願景這項土地供應措施

的機會甚微。她對政府當局能否覓得足夠土地，以達致長遠房屋策略所訂的公營房屋供應目標表示關注，並詢問政府當局會否就未來 10 年而非僅僅未來 5 年的公營房屋興建量，提供其所作的推算。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，公營房屋建設計劃是一項逐年延展的計劃，旨在預測未來 5 年的公營房屋興建量。由於在未來 5 年過後才落成的個別項目，大部分仍處於初期規劃及設計階段，加上受多項不能預知的因素所影響，其落成日期可能有變，政府當局現階段難以提供詳細的項目資料。政府當局會適時提供逐年延展的建屋計劃的資料。在 2018 年 12 月公布的長遠房屋策略周年進度報告中，政府當局指出，如可按計劃在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期將所有覓得的土地撥作發展公營房屋，便可按估計的數目提供公營房屋單位。為達到相關供應目標，政府當局會繼續物色更多土地以興建房屋，並加快完成在所覓得的用地上進行的項目。政府當局將於 2019 年年底公布下一份長遠房屋策略周年進度報告，該報告會就相關供應目標及當局為興建公營房屋而覓得的土地作出更新。

#### 增加公營房屋供應的措施

9. 鑒於現時已覓得的土地足以提供約 248 000 個公營房屋單位，較長遠房屋策略所訂供應目標的 315 000 個單位少 67 000 個單位，而根據公營房屋建設計劃，公營房屋的推算興建量並無顯著上升，劉國勳議員詢問，除善用房委會轄下屋邨內的空間或公營房屋用地外，當局有否其他具體措施，以趕上相關供應目標。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，過去數年，政府當局已覓得超過 210 幅在短中期具房屋發展潛力的用地，該等用地合共可提供逾 31 萬個單位，當中 70% 是公營房屋單位。根據行政會議於 2018 年 12 月所作的相關決定，政府當局會研究在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術上可否將公營房屋用地的住用地積比率提升至最多 30%。政府當局會繼續採取各項措施以增加土地

供應，包括根據《收回土地條例》(第 124 章)收回合適的私人土地，並就土地共享先導計劃制訂框架，以釋放有關的私人擁有的地塊的發展潛力。相比 2015-2016 年度至 2019-2020 年度公營房屋的推算興建量(即 89 200 個單位)，2019-2020 年度至 2023-2024 年度公營房屋的推算興建量(即 100 700 個單位)有所上升，顯示相關主管當局在興建公營房屋方面作出了努力。為增加公營房屋興建量，除審視可否在現有公共屋邨內或其附近加建樓宇，政府當局/房委會亦會探討有何方法可加快公營房屋的發展及建築過程。關於容海恩議員詢問就具房屋發展潛力的約 210 幅用地完成改劃工作需時多久，運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已改劃約 130 幅用地。

11. 劉國勳議員及主席詢問需時多久方可推行運輸及房屋局局長所述增加公營房屋的措施。運輸及房屋局局長回應時表示，與《收回土地條例》及土地共享先導計劃有關的措施，屬發展局的管轄範圍。運輸及房屋局會就在這些措施下撥作公營房屋之用的土地，繼續與發展局緊密聯繫。在已平整的土地上興建一棟樓高 40 層和不設平台或地庫的公營房屋大廈，一般需時最少 7 年，包括需時 3 年進行規劃和設計工作、1 年進行土地勘測和招標工作，以及約 3 年半進行建築工程。為加快有關流程，如有關用地為"熟地"，房委會會竭力將為時 3 年的規劃及設計工作期縮短至 1 年，從而把整體所需時間由 7 年縮短至約 5 年。主席認為，政府當局/房委會應研究可否進一步壓縮上述的項目推展程序。

12. 容海恩議員察悉，房委會或會在公營房屋建築工程中增加使用預製混凝土組件，並詢問此舉會如何有助縮短公屋項目的施工程序。謝偉銓議員問及遲遲才開始研究在房委會的公營房屋建築工程中採用"組裝合成"建築法的原因。他又表示，為加快推展公營房屋項目，除運輸及房屋局局長所述的措施外，政府當局亦應加快有關的審批程序。運輸及房屋局局長回應時表示，"組裝合成"建築法較廣泛地用於過渡性房屋項目，這是因為考慮到過渡性房屋項目的規模及樓層較少。至於將"組裝

合成"建築法應用於公營房屋建築工程，房屋署一直有探討其實際益處。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會可於 6 個工作天完成公營房屋大廈一個標準樓層的主體混凝土結構工程。房委會轄下建築小組委員會已指示房屋署研究"組裝合成"建築法能否縮短建造公營房屋大廈所需的時間。除委託顧問就此事進行可行性研究外，房委會/房屋署亦會進行"組裝合成"建築法的搭建試驗，同時尋找可應用"組裝合成"建築法的試點項目。

### 公共租住房屋

13. 胡志偉議員表示，1 人/2 人或 2 人/3 人公屋單位的居民向他反映，由於這些公屋單位的廚房/廁所設施所佔面積較大，餘下可作其他用途的空間有限。他詢問房委會在日後設計公屋單位時，會如何解決此問題。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會察悉胡議員所述的意見，並會在設計公屋單位時繼續研究有關事宜。為實踐通用設計的概念，房委會在廚房及廁所的設計上，已顧及行動不便的居民(包括輪椅使用者)的需要。該等設施在 1 人/2 人或 2 人/3 人單位所佔的面積，一般較其在 3 人/4 人或 4 人/5 人單位所佔的面積為小。

14. 盧偉國議員作出申報，表明他是房委會的非受薪委員。鑒於政府當局將邀請房委會探討重建其工廠大廈以作公營房屋之用的可行性，他詢問落實此項措施的時間表，以及就該等工廠大廈的租戶制訂的安置安排為何。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會已開展相關的技術研究，有關研究預計於 2020 年年底陸續完成。

15. 盧偉國議員察悉，房委會會研究可否增建樓宇，以善用現有公屋屋邨用地的發展潛力。他建議，如有這些空間，房委會應建造新的房屋大廈，以容納現有低密度公屋大廈的住戶，使該等舊式大廈的用地可騰出作重建之用，從而提供較高密度的房屋以滿足公屋需求。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會會就有關建議持開放態度，並會在切實可行的情況下落實有關建議。



## 房屋土地供應

16. 尹兆堅議員認為，政府當局在趕上房屋供應目標時，有責任克服所遇到的挑戰。由於可能需時數年才能就如何最有效地推行土地共享先導計劃達成共識、根據《收回土地條例》所收回的私人地塊面積對發展公營房屋而言可能太小，加上可進一步完善/壓縮公營房屋的發展及建築過程的空間或許有限，運輸及房屋局局長所述增加公營房屋供應的措施未必能發揮效用。為達到供應目標，政府當局須覓得足夠的地塊。運輸及房屋局局長回應時表示，土地是增加房屋供應的主要瓶頸所在。政府當局/房委會會繼續善用撥作房屋用途的用地。尹議員表示，政府當局應表明會否有充足的土地資源，以達到公營房屋供應目標。他要求政府當局提供補充資料，說明 2024-2025 年度及以後的公營房屋土地供應情況。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)410/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 2 月 17 日發給委員。)

17. 主席對政府當局/房委會能否在未來數年提高公營房屋興建量存疑。關於當局於 2018 年 6 月宣布將 9 幅位於啟德及安達臣道石礦場的私營房屋用地改撥作公營房屋發展用途的房屋措施，他問及此項措施的推行情況，例如已取得的進展和就每幅用地所需完成的工作。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，上述用地的地盤平整工程會分階段完成。政府當局已諮詢相關區議會，而規劃及設計工作亦正在進行。主席要求政府當局提供補充資料，以回應他的提問。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)410/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 2 月 17 日發給委員。)

18. 盧偉國議員認為，公營房屋的推算興建量一直低於相關供應目標，而由於未能確定能否在未來 10 年興建足夠的房屋以達到相關目標，此情況並不理想。有關將私營房屋用地改撥作公營房屋用

途的措施會有助增加公營房屋供應，但或會限制私營房屋單位供應的增幅，導致單位價格持續高企。政府當局應制訂土地發展策略，以在本港建立充足的土地儲備。

19. 邵家臻議員表示，根據政府當局所進行的新界棕地使用及作業現況研究的結果，在 1 414 公頃有營運的棕地中，約有 700 公頃的棕地分散於新界各處，其可發展潛力有待探討。他問及政府當局就規劃該等棕地以作公營房屋用途所採取的跟進行動，以及相關的時間表。

20. 胡志偉議員察悉，大部分編定於 2024-2025 年度及以後落成的公營房屋項目皆處於初期規劃及設計階段。他建議，在這些項目用地可供房委會興建永久房屋前，政府當局/房委會應考慮在這些用地上提供房屋，以滿足市民對臨時居所的需要。運輸及房屋局局長回應時表示，在考慮此項建議時，政府當局須顧及有關用地可在多久的時間內，臨時用作胡議員所述的目的。

#### 租者置其屋計劃

21. 尹兆堅議員表示，若政府當局維持幫助公屋住戶置業的政策，房委會應容許現居公屋租戶購買其單位，並就有關單位施加合適的轉售限制，而非花時間把新的公屋發展項目的單位，轉為在綠表置居計劃("綠置居")下出售的單位。他詢問，除 39 個租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨外，政府當局/房委會會否在公屋屋邨推出經優化的租置計劃。梁耀忠議員認為，現有租置計劃屋邨因混合業權而引致的屋邨管理及維修問題存在已久，而政府當局多年來都維持不會在其他屋邨推出租置計劃的立場。他質疑政府當局最近為何建議房委會積極部署加快出售 39 個租置計劃屋邨的未售單位，以及政府當局/房委會為何沒有同時容許其他公屋屋邨的現居租戶購買其所住的出租單位。

22. 運輸及房屋局局長回應時表示，在 39 個租置計劃屋邨的 18 萬個單位中，約有 42 000 個未售單位。現時，未售單位的現居租戶可能仍會選擇購

買其所住單位，而每年平均約有 3 000 個住戶購買租置計劃單位。運輸及房屋局局長表示，在他到訪黃大仙的屋邨期間，大部分與他會晤的居民均指出，如他們所住的出租單位的售價為他們所能負擔，他們會考慮購買有關的出租單位。他亦察悉，租置計劃屋邨內的租置計劃單位居民和公屋單位居民，對屋邨管理及維修事宜存有不同期望。為處理此事，政府當局/房委會有必要解決租置計劃屋邨的混合業權問題。至於綠置居，政府當局認為，該計劃能有助公屋租戶或申請人達成置業期望。

23. 梁耀忠議員轉達市民的關注，指出某些業主以高價出售其已補價的租置計劃單位，變相令這些資助單位成為可圖利的投機工具。他表示，房委會每年收回的公屋單位，構成每年可供編配予申請人的公屋單位數目的一大部分。他問及加快出售租置計劃的未售單位對公屋輪候時間造成的影響，以及有何措施減輕不適切居所的住戶在輪候公屋時所面對的住屋困難。

#### 綠表置居計劃單位

24. 鄭松泰議員重申其意見，認為政府當局應清楚列出在公營房屋建設計劃下分別興建的公屋單位和綠置居單位數目。鑒於本港的失業率可能持續上升，加上明年經濟可能陷入衰退，鄭議員詢問，政府當局/房委會會否集中為有需要的住戶興建公屋，而非鼓勵置業。尹兆堅議員問及公屋單位與綠置居單位之間的供應比例為何。運輸及房屋局局長回應時表示，2020 年將出售的資助出售單位約有 12 000 個。綠置居項目由規劃/興建中的公屋發展項目改成，其目標買家主要為公屋租戶。已購買綠置居單位的公屋租戶，須遷離其原先居住的公屋單位。這項"一換一"的安排不會令公屋單位的供應減少。若綠置居單位的買家為已通過詳細資格審查的公屋申請人，他們的置業期望便能更早實現，同時可釋出公屋資源予其他更有迫切需要的申請人。為更適切地應對市況變動，配合社會的住屋需要，政府當局/房委會認為適宜維持公屋單位與綠置居單位之間的互換性，並適時調節兩者的數目。

25. 胡志偉議員認為，已購買綠置居單位的公屋租戶或申請人，日後須負擔其屋苑的維修保養費用。為使該等單位更為他們所能負擔，除顧及住戶的負擔能力外，房委會亦可考慮在釐訂售價時，採用重置成本的原則。運輸及房屋局局長回應時表示，在釐訂居屋/綠置居單位的售價時，房委會會確保在所發售的單位中，有最少 75% 的單位是賺取家庭每月入息中位數的非業主住戶所能負擔。如房委會改為採用重置成本的原則，新界鄉郊地區的綠置居單位售價，可能會較市區的綠置居單位售價為高。

### 過渡性房屋

26. 陳凱欣議員認為，除加快供應公屋外，政府當局亦應採取有效措施，協助在輪候公屋時須應付私營房屋高昂租金的居住環境欠佳的家庭。為確保適時提供足夠的過渡性房屋單位，政府當局應邀請在建屋方面具備充分專門知識的房委會及香港房屋協會("房協")，在已預留作發展過渡性房屋用途的空置政府用地上，興建過渡性房屋，而非依賴其他民間團體進行過渡性房屋項目。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，參與過渡性房屋項目的機構主要有兩大類，分別在建屋及營運過渡性房屋方面具備專門知識。一如 2019 年施政報告所述，部分機構(包括市區重建局及房協等)會為參與過渡性房屋項目的民間團體提供專業意見及項目管理支援。由於房屋署人員就達致長遠房屋策略所訂的供應目標肩負重任，他們須集中推展公營房屋項目。儘管如此，政府當局察悉陳議員的意見，並會作進一步考慮。

28. 鄭泳舜議員認為，由於公營房屋的推算興建量遠遠落後於相關供應目標，提供過渡性房屋以助填補不足之數，這點相當重要。房委會/房屋署應在更大程度上參與發展過渡性房屋。政府當局應在興建過渡性房屋時多加善用"組裝合成"建築法，以及公開更多有關目前提供過渡性房屋的項目的資料。謝偉銓議員表示，市民對過渡性房屋的需求

於未來 10 年可能仍然持續。在這段期間，政府當局應考慮把過渡性房屋視為其中一類公營房屋。

### 屋邨的配套設施及服務

29. 邵家臻議員表示，地區人士曾就大埔第 9 區一個公營房屋項目提出反對，因為他們對日後須提供配套設施以滿足居民的需要表示關注。鑒於房委會將於未來 5 年推展的公屋/綠置居項目涉及新屋邨發展，邵議員詢問，政府當局會如何在規劃階段確保在有關屋邨內提供足夠的配套設施(包括學校、街市、交通及社會福利設施等)，以免再次出現東涌邨、天水圍及水泉澳邨內配套設施不足的問題。他詢問政府當局會否把在新屋邨設立社工隊的做法恆常化，以為居民提供社會福利支援及其他相關服務。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會已充分考慮居民就提供配套設施(包括學校、街市及社會福利設施等)以配合公共屋邨入伙所表達的關注。為免再次出現邵議員所述的問題，相關政策局(例如運輸及房屋局和勞工及福利局)已制訂機制，以便及早進行規劃，使大型屋邨內的相關配套設施可適時運作。主席要求運輸及房屋局察悉邵議員對新屋邨的社工隊的意見，並就此事與相關政策局溝通。

### 地區人士對房屋項目的支持

31. 何啟明議員表示，在 2019 年 11 月的區議會選舉後，地區人士對房屋發展項目的期望或有所改變。區議會日後未必會接納在其地區的騰空地盤興建房屋大廈的建議。他詢問，政府當局有否研究上述轉變會如何影響或耽誤公營房屋項目的落成時間。運輸及房屋局局長回應時表示，社會人士普遍認為有需要處理本港的房屋問題。相關政府政策局/部門會繼續爭取公眾人士的支持，以加快進行公營房屋發展項目。

議案

32. 主席請委員參閱由何啟明議員提出的下列議案，他認為該議案的內容與議程項目相關——

*由何啟明議員動議的議案——*

"鑒於政府多年來的公營房屋興建量均未達到《長遠房屋策略》的供應目標，以致房屋問題惡化，本事務委員會要求政府在日後覓地時以發展公營房屋為優先考慮，並在收回及開發土地、增加發展密度及加快工程進度等多方面着手，以增加公營房屋供應；同時政府也應制訂回復"3年上樓"時間表，並為輪候公屋逾3年的申請家庭提供租金津貼，以紓減他們未能"上樓"的住屋負擔。"

(Translation)

"Given that public housing production by the Government has all along been unable to achieve the supply target under the Long Term Housing Strategy over the years, which has aggravated the housing problem, this Panel requests the Government, in order to increase public housing supply, that priority should be accorded to public housing development when identifying land in future, and efforts should be made to resume and develop land, increase development density and accelerate works progress, etc. Meanwhile, the Government should also formulate a timetable for reverting the waiting time for public rental housing ("PRH") to three years, and provide rent subsidy to family applicants who have been waiting for PRH for more than three years, with a view to alleviating their burden on housing as they have not been allocated PRH flats."

33. 主席命令表決鐘聲響起5分鐘。主席繼而將由何啟明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，亦沒有委員放棄表決。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)217/19-20(01)號文件，並已於 2019 年 12 月 4 日發給委員，而政府當局就上述議案作出的回應則載於立法會 CB(1)410/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 2 月 17 日發給委員。)

**IV. 總目 711 工程計劃編號 B795CL—薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程**

(立法會 CB(1)183/19-20(05)號——政府當局就工務計劃項目編號 B795CL—薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程提供的文件)

34. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介立法會 CB(1)183/19-20(05)號文件所載政府當局的建議，將工務計劃項目編號 B795CL 提升為甲級，以就薄扶林南 5 幅用地上的公營房屋發展項目("擬議公營房屋發展項目")進行工地平整及基礎設施工程。

(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)216/19-20(02)號文件)已於 2019 年 12 月 3 日以電子方式發給委員。)

35. 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。他亦請委員留意《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。

## 公營房屋發展項目

36. 郭偉強議員及張國鈞議員詢問，除公屋外，擬議公營房屋發展項目會否同時提供資助房屋(例如綠置居及居屋單位)。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議公營房屋發展項目作為華富邨重建計劃的主要遷置資源，將主力提供公屋。然而，房委會會確保有關項目在設計上會容許公屋與資助出售單位之間維持可互換性，並會考慮會否在5幅公營房屋用地中的1幅用地上提供資助出售單位，惟須顧及日後居民的期望。

## 推行擬議項目

37. 區諾軒議員表示，他是南區區議會議員。他認為，政府當局應在今個立法會會期內盡早將相關撥款建議提交財務委員會("財委會")審批，以便可更早開展擬議公營房屋發展項目及華富邨重建計劃下的工程。郭偉強議員認為，政府當局應適時進行擬議工程，以免對擬議公營房屋發展項目的入伙時間造成延誤。他及張國鈞議員表示，地區人士關注重建華富邨的進度，以及南港島線(西段)項目會否與華富邨重建計劃配合，以應付日後居民的交通需求。區諾軒議員提出類似的關注，並詢問擬設於華富的南港島線(西段)車站的啟用時間，會否與有關重建計劃的完工時間配合。

38. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局原先建議在上個會期事務委員會的最後一次例會上討論擬議工程，惟該次會議已告取消。政府當局在取得委員對擬議項目的支持後，會在今個立法會會期內盡早將有關建議提交工務小組委員會及財委會，以期在2020年年中展開擬議工程。擬議公營房屋發展項目預計於2026年起分階段完成，為配合該項目入伙，政府當局計劃分階段在2022年年初至2023年完成工地平整工程，以及在2026年年初至2027年完成基礎設施工程。2019年6月，運輸及房屋局曾邀請香港鐵路有限公司就推行南港島線(西段)項目提交建議。在考慮有關推行南港島線(西段)項目的事宜時，政府當局會顧及華富邨重建計劃的時間表、該重建計劃及鄰近其他發



展項目所帶來的交通需求，以及是否需要就南港島線(西段)項目下的建造工程提供臨時工地。

### 華富邨及其重建計劃

39. 區諾軒議員認為，華富中心是華富邨的一個重要部分，地區人士希望在重建該屋邨後可將之保留。他詢問政府當局會否就華富中心進行保育評級，以及保留連接華貴邨的設施。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會在華富邨重建計劃下檢視有關華富中心的事宜。政府當局已就重建計劃諮詢華富邨的居民，並計劃進行社區參與活動，以作為重建計劃下的其中一項工作。

40. 郭偉強議員表示，政府當局在規劃新的公共屋邨時應留意一點，就是地區人士期望零售店鋪應設於公營房屋大廈附近或地下，而非僅是將該等設施設於其他樓宇，這樣日後的居民便無須長途跋涉以滿足日常購物需要。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局察悉郭議員的意見，並會在規劃未來的項目時予以考慮。

41. 郭偉強議員轉達華富邨居民的關注，表示房委會就該屋邨進行的維修及保養工作未如理想，並促請政府當局/房委會加大力度處理此事。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會重視為租戶提供安全的居住環境，並會繼續按既定制度(例如全方位維修計劃)，就轄下公屋屋邨提供維修保養服務。

### 擬議基礎設施工程

42. 區諾軒議員認為，地區人士對與擬議項目用地的道路交界處有關的擬議工程表示關注，政府當局應作出回應。張國鈞議員詢問，擬議項目會如何改變薄扶林道及石排灣道的交通容量。鑒於電腦投影片資料顯示，5號地盤與擬議項目下的其他公營房屋用地相隔較遠，他詢問該地盤設有哪些零售和其他配套設施以照顧日後居民的需要，以及設有哪些設施以連接該地盤與4號地盤。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，因應就擬議項目進行交

通影響評估的結果，政府當局會進行政府當局文件第 2(b)至(f)段所載的擬議道路及運輸系統改善工程，以應付擬議公營房屋發展項目所帶來的交通需要。在其後的公營房屋發展項目中，4 號地盤會設有零售設施，而 4 號地盤及 5 號地盤之間會設有行人接駁設施。5 號地盤則會設有行人過路設施及行人天橋。

議案

43. 主席請委員參閱由區諾軒議員及郭偉強議員提出的下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

*由區諾軒議員動議的議案——*

"本事務委員會要求政府盡快落實華富重建，與南港島線西段同步興建，並就華富中心進行保育評級，保留集體回憶及往華貴邨連接。"

(Translation)

"This Panel requests the Government to expeditiously implement the Wah Fu Estate Redevelopment in conjunction with the works under the South Island Line (West) project, and assess the grading of Wah Fu Centre for preservation purpose, with a view to preserving collective memories and maintaining accessibility to Wah Kwai Estate."

*由郭偉強議員動議的議案——*

"本事務委員會要求政府加強工程進度的監督，以令薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程能按時或提早完成，盡快發展薄扶林南的公營房屋項目，加快華富邨重建的進度，同時本會也要求政府在工程期間能與區議會及地區人士密切溝通，以處理工程內的基礎設施能符合社區及市民需要，並加強該些公屋項目用地與社區的整體結合及連接性。"

(Translation)

"This Panel requests the Government to step up the monitoring of works progress to enable timely or early completion of the site formation and infrastructure works for public housing developments at Pok Fu Lam South, such that the public housing development project at Pok Fu Lam South can be commenced as soon as possible and the progress of redeveloping Wah Fu Estate can be accelerated. In addition, this Panel requests the Government to maintain close communication with the relevant District Council and local community during the works period, so that the infrastructure to be built under the works project can meet the needs of the community and the general public, and that the integration and connectivity among the public housing development sites and the community can be enhanced as a whole."

44. 主席命令表決鐘聲響起 5 分鐘。主席首先將由區諾軒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，1 名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

45. 主席繼而將由郭偉強議員動議的議案付諸表決。13 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。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)217/19-20(02)至(03)號文件，並已於 2019 年 12 月 4 日發給委員，而政府當局就上述議案作出的回應則載於立法會 CB(1)410/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 2 月 17 日發給委員。)

### 結語

46. 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. 香港房屋協會出租屋邨租金調整及租金援助措施**

(立法會 CB(1)176/19-20(01)號—— 梁耀忠議員及邵家臻議員於2019年11月5日就香港房屋協會出租屋邨租金調整及租金援助措施所發出的聯署函件(只備中文本)

立法會 CB(1)200/19-20(01)號—— 香港房屋協會就香港房屋協會出租屋邨租金調整及租金援助計劃提供的文件

立法會 CB(1)200/19-20(02)號—— 立法會秘書處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)

47. 委員察悉分別由觀龍樓居民租金關注組提交的意見書(立法會 CB(1)210/19-20(01)號文件),以及由區議會議員/候任議員提交的意見書(立法會 CB(1)207/19-20(01)號文件),該兩份意見書已發給委員並在會議席上提交。

48. 應主席之請, 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生向委員簡介香港房屋協會("房協")出租屋邨的租金調整機制及租金援助措施,詳情載於立法會 CB(1)200/19-20(01)號文件。

調整租金的理據

49. 田北辰議員表示,據房協所述,房協在調整轄下出租屋邨的租金時會考慮各項因素,包括薪

金指數。因應香港的經濟前景並不明朗及失業率在 2020 年可能上升、自 2019 年以來通脹率的累積升幅有限，加上公司可能會減薪或要求僱員放取無薪假，他詢問房協會否在未來兩年凍結轄下出租單位的租金，以協助低收入租戶共度時艱。陳恒鑞議員認為，由於房協每兩年增加租金一次，過去 10 年房協屋邨的累計租金升幅甚高。鑒於經濟前景並不明朗，房協應減低或凍結轄下出租單位的租金。鄭泳舜議員認為，某些行業的失業問題正在惡化，房協應在未來兩年凍結轄下出租單位的租金，並提供租金寬免，以減輕居於其出租屋邨的基層家庭所面對的租金壓力。

50. 邵家臻議員表示，經考慮 1998 年至 2010 年的經濟情況，房協曾在該段期間凍結轄下出租單位的租金，並在最近調低轄下商業租戶的租金 50%，為期 6 個月，由 2019 年 10 月起生效。他及尹兆堅議員詢問，房協會否凍結轄下出租單位的租金。尹議員表示，若經濟情況持續惡化，日後可能會有人提出減租的要求。他要求房協澄清，過往其出租屋邨的租金增幅(例如 2016 年及 2018 年的租金增幅)，是否高於相關期間的通脹率。

51. 房協黃傑龍先生回應時表示，房協明白低收入家庭面對的困難，其租金政策已顧及租戶的負擔能力、薪金指數、甲類消費物價指數等。房協出租屋邨過往的租金增幅與相關期間的通脹率相若。然而，該等屋邨的租金收入遠不足以應付其營運開支。由於房協在未來數年需要為 6 個屋邨進行重建工程，而估計總重建成本超過 500 億元，房協必須繼續採取審慎的理財原則，以確保可持續營運。房協會因應相關統計數據，考慮是否適宜推行委員就下次的租金調整提出的建議。房協執行委員會會在 2019 年 12 月討論此事。

52. 陳恒鑞議員表示，房協的租金水平現時不受政府監管。他建議運輸及房屋局的代表應出席會議，討論與房協有關的事宜，包括政府當局有何措施規管房協調整租金。主席察悉陳議員的建議。

## 增加租金的基礎及與租戶溝通

53. 張超雄議員認為，房協應向轄下出租屋邨的租戶清楚解釋釐定租金調整幅度的公式。鄭泳舜議員詢問，房協在作出調整租金的決定時，會如何考慮其租戶的負擔能力。房協黃傑龍先生回應時表示，房協主要根據出租屋邨的營運成本調整租金，當中包括各項因素：租金收入必須足夠支付經常管理開支、租務管理開支、差餉(如包括在租金內)和地租；以及必須為大型改善工程和維修保養支出作出儲備。房協亦會考慮經濟方面的統計數據，包括薪金指數、通脹率和失業率，並會參照相關統計數據衡量租戶的負擔能力。在作出調整租金的決定前，房協會徵詢租戶代表的意見。

54. 邵家臻議員關注到，房協有否與其租戶會面，並與他們討論調整租金的事宜。他詢問房協設立了哪些渠道，收集其租戶的意見，以及房協在作出調整租金的決定時，會如何考慮收集所得的意見。尹兆堅議員表示，若房協願意與立法會議員會面，卻不願意與關注團體會面，情況並不理想。房協黃傑龍先生回應時表示，他本人及房協其他高層管理人員一直願意與房協屋邨的居民會面和進行討論，而且非常理解他們的需要和期望。在邵議員的建議下，房協黃傑龍先生承諾房協會與觀龍樓居民會面。

## 租金水平

55. 區諾軒議員表示，明華大廈部分居民曾就房協重建其大廈的計劃表達強烈意見，並關注到有關的重建計劃會導致租金水平上升。他詢問房協在釐定租金水平時，有否考慮其租戶的負擔能力。房協黃傑龍先生回應時表示，作為一間財政自給的非牟利機構，房協必須自行為其出租屋邨的重建計劃提供資金。在釐定其新建出租單位的租金時，房協會主要考慮屋邨的建築和營運成本，並會顧及各項因素，包括租戶的負擔能力。為協助暫時有經濟困難的租戶繳付租金，房協已在 2018 年 9 月推出租金援助計劃。低收入租戶亦可利用政府推行的援

助計劃(例如綜合社會保障援助("綜援")計劃)尋求援助。至於明華大廈，房協已就其重建該屋邨的計劃與有關居民溝通。由於並無土地以供興建一幢新的住宅大廈，作為明華大廈重建計劃的遷置資源，房協必須分階段進行重建計劃。他表示，受房協重建計劃影響並難以負擔房協重建計劃的新建單位的租金的租戶，可選擇遷往其他租金較低的房協屋邨，又或申請租金援助。

56. 區諾軒議員表示，房協出租屋邨的租戶曾質疑，房協出租單位的每平方呎租金是否高於房委會公屋單位的每平方呎租金。關於區諾軒議員詢問房協有否就其出租單位與房委會公屋單位的租金差距進行研究，房協黃傑龍先生給予肯定的答覆。

[在下午 4 時 47 分，主席指示將會議延長 15 分鐘至下午 5 時 15 分。]

#### 租金援助措施

57. 張超雄議員認為，房協屋邨的租金水平可能高於房委會屋邨的租金水平，而房協出租屋邨的租戶(例如部分長者租戶)可能需要獲得援助，以支付租金。租金援助計劃的申請門檻甚高，因為申請人的家庭入息必須低於現行輪候冊入息限額的 50%，而他們的家庭資產則不得超逾現行輪候冊資產限額，方符合該計劃的申請資格。房協應考慮提供不同水平的租金援助，以滿足在經濟上有不同需要的租戶，令更多低收入家庭會從該計劃中受惠。關於他問及在房協的租金援助計劃下領取租金援助的租戶所佔的比例，房協黃傑龍先生回應時表示，約 1.8%的房協租戶現正在租金援助計劃下領取租金援助，而約 2%的房委會租戶則在房委會的租金援助計劃下領取租金援助。

58. 鑒於在綜援計劃下領取租金津貼的住戶將不符合資格申請房協的租金援助計劃，張超雄議員關注到，住戶在綜援計劃下領取的租金津貼，未必足以支付其出租單位的租金。他問及該等住戶的數目，以及在房協出租屋邨領取綜援計劃下的租金津貼的住戶總數中，該等住戶所佔的比例。房協黃傑

龍先生回應時表示，房協知悉房協出租屋邨的住戶在綜援計劃下領取的租金津貼，未必足以支付其出租單位的租金，並會在制訂有關完善租金援助計劃的措施時，將這點納入考慮範圍。張議員要求房協就其關注的事項及相關數字，提供書面回應。

(會後補註：房協的補充資料載於立法會 CB(1)285/19-20(01)號文件，並已於 2019 年 12 月 20 日發給委員。)

59. 邵家臻議員表示，房協出租屋邨有 32 641 個單位，容納了約 83 000 名居民，而截至 2019 年 9 月，房協在租金援助計劃下只向 534 名租戶提供租金援助。房協的租戶曾表示，租金援助計劃的申請表格甚為繁複。他詢問房協會否精簡有關的申請程序。尹兆堅議員讚揚房協在去年推出租金援助計劃，並認為房協應採取更多措施，回應居民就租金援助計劃的申請程序提出的關注。他建議房協調派員工，協助長者租戶填寫租金援助計劃的申請表格。房協黃傑龍先生回應時表示，房協會探討如何進一步精簡和改善租金援助計劃的申請程序，以方便申請人。

### 富戶政策

60. 陳恒鑾議員表示，他過往曾反對房協推出富戶政策，並關注富戶政策對房協租戶的影響。房協黃傑龍先生回應時表示，在富戶政策於 2018 年 9 月推出時，該政策並不適用於房協出租屋邨的現有租戶。自富戶政策推出以來，並無住戶需要騰出其出租單位。在富戶政策推出約 10 年後，該政策才可能會對房協租戶造成影響。

### 議案

61. 主席請委員參閱由邵家臻議員及梁耀忠議員共同提出的兩項議案，以及由鄭泳舜議員提出並獲張國鈞議員附議的一項議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——



*由邵家臻議員及梁耀忠議員動議的議案*

---

"不少房協公屋住戶反映，現時租金援助計劃的申請門檻過高及申請表格過於繁複。本事務委員會促請有關當局考慮放寬租金援助申請資格，及簡化申請程序，以回應居民訴求。"

(Translation)

"Quite a number of households of public rental housing units under the Hong Kong Housing Society have relayed that the current application threshold of the rent assistance scheme is too high and the application form of the scheme is too complicated. This Panel urges the relevant authorities to consider relaxing the eligibility of applying for rent assistance and streamlining the application procedures, so as to address the aspirations of residents."

*由邵家臻議員及梁耀忠議員動議的議案*

---

"房協過往曾因考慮本港當前的經濟和市場情況，在 1998 至 2010 年連續 12 年凍結公屋租金。由於近年香港經濟疲弱，基層公屋住戶生活艱苦，本事務委員會促請有關當局於 2020 年 4 月凍結公屋租金兩年，與公屋租戶共度時艱。"

(Translation)

"The Hong Kong Housing Society has previously, from 1998 to 2010, frozen the rent of public rental housing ("PRH") for twelve consecutive years, taking into account of the prevailing economic and market conditions of Hong Kong. Given the weak economy in Hong Kong in recent years, grass-roots PRH households are living in plight, this Panel urges the relevant authorities to, with effect from April 2020, freeze the rent of PRH for two years, so as to tide over the hard times with PRH tenants."

由鄭泳舜議員動議，並獲張國鈞議員附議的議案——

"因應過去半年本港的經濟環境急速惡化，加上外圍經濟環境陰晴不定、失業率回升；而多份經濟分析亦預示來年經濟持續疲弱，就此本事務委員會促請香港房屋協會：

1. 凍結未來兩個年度轄下所有出租住宅單位的租金；
2. 寬免出租住宅單位租金一個月；
3. 檢討租金援助制度，放寬申請門檻及簡化審批程序；及
4. 檢討租金調整機制，並以租戶的負擔能力為依歸。"

(Translation)

"In view of the rapidly deteriorating economic environment in Hong Kong in the past six months, coupled with the fact that the external economic environment is full of uncertainties and the unemployment rate has rebounded, while a number of economic analyses have predicted that the weak economy will continue in the coming year, in this connection, this Panel urges the Hong Kong Housing Society to:

1. freeze the rent of all its rental units for the coming two years;
2. waive the rent of rental units for one month;
3. review the rent assistance scheme to relax the application threshold and streamline the vetting and approval procedures; and
4. review the rent adjustment mechanism and adjust rent in accordance with tenants' ability to afford."

62. 主席命令表決鐘聲響起 5 分鐘。主席將由邵家臻議員及梁耀忠議員動議的首項議案付諸表決。11 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

63. 主席將由邵家臻議員及梁耀忠議員動議的第二項議案付諸表決。11名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

64. 主席將由鄭泳舜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，亦沒有委員放棄表決。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)217/19-20(04)至(06)號文件，並已於 2019 年 12 月 4 日發給委員，而房協就上述議案作出的回應則載於立法會 CB(1)270/19-20(01)號文件，並已於 2019 年 12 月 16 日發給委員。)

## **VI. 其他事項**

65. 議事完畢，會議於下午 5 時 04 分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 4 月 21 日