

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1203/20-21 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/1/20

房屋事務委員會

過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

會議紀要

日期：2021年3月23日(星期二)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室 2B

出席委員：鄭泳舜議員, MH, JP(主席)
柯創盛議員, MH(副主席)
葉劉淑儀議員, GBS, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
邵家輝議員, JP
劉國勳議員, MH
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
鄭松泰議員

出席公職人員：議程第 I 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局
過渡性房屋專責小組項目總監(一)
陳立銘先生, BBS

運輸及房屋局
過渡性房屋專責小組項目總監(二)
黃永雄先生

議程第 II 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
梁德仁先生

房屋署總房屋事務經理(申請)
方美蘭女士

房屋署物業服務經理(物業服務)
(屯門及元朗)(4)
彭華耀先生

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)8
羅偉志先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 供應過渡性房屋單位的最新進展

(立法會 CB(1)699/20-21(01)號——政府當局就提供過渡性房屋的進展提供的文件)

討論

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

2. 小組委員會同意在 2021 年 4 月中前往元朗江夏圍及土瓜灣宋皇臺道的過渡性房屋項目進行實地視察。

(會後補註：秘書處在 2021 年 4 月 29 日發出立法會 CB(1)853/20-21 號文件，通知委員該次實地視察將於 2021 年 5 月 20 日下午 1 時 30 分至 5 時 40 分進行。)

II. 安置政策及設施

(立法會 CB(1)699/20-21(02)號——政府當局就為文件
受政府執法行動影響人士提供的安置政策和設施提供的文件

立法會 CB(1)701/20-21(01)號——MercyHK 提交的文件
的意見書(只備英文本)

立法會 CB(1)701/20-21(02)號——梁德明先生提交的文件
的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)701/20-21(03)號——關注安置政策文件
連線提交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)701/20-21(04)號——東區區議會議員韋少力女士提交的文件
的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)705/20-21(01)號——公共申訴辦事處就有關受僭建物執法行動影響的居民的安置政策事宜轉交的便箋(只備中文本)(只限委員參閱))

討論

3. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

(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)720/20-21(01)號文件)於 2021 年 3 月 23 日經電郵發給委員。)

III. 其他事項

下次會議日期

4. 議事完畢，會議於下午 12 時 26 分結束。

(會後補註：秘書處在 2021 年 3 月 29 日發出立法會 CB(1)738/20-21 號文件，通知委員下次會議將於 2021 年 4 月 26 日上午 10 時 45 分舉行。)

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 8 月 13 日

房屋事務委員會
過渡性房屋及劏房事宜小組委員會
會議過程

日期：2021年3月23日(星期二)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室 2B

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
議程第 I 項—供應過渡性房屋單位的最新進展			
000545 – 000850	主席 柯創盛議員	討論實地視察過渡性房屋項目的建議 柯創盛議員建議，該次視察應同時涵蓋"光房"等過渡性房屋項目。	
000851 – 001151	主席 政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)699/20-21(01)號文件	
001152 – 001822	主席 謝偉銓議員 政府當局	謝偉銓議員提出以下關注/問題— (a) 鑒於改裝及還原工程所涉及的成本高昂，加上城市規劃委員會("城規會")批准作過渡性房屋用途的限期不長，從商業角度而言，將工業大廈("工廈")改裝為過渡性房屋並非一項可行的投資。當局應提供更多誘因及資助，提高運輸及房屋局推行的工廈活化計劃("活化計劃")的吸引力； (b) 應向非政府機構提供更多支援，以解決在推行過渡性房屋項目時遇到的困難；及 (c) 資助非政府機構使用酒店和賓館房間提供過渡性房屋的先導計劃("先導計劃")有何進展。 政府當局表示— (a) 當局一直積極倡導及與非政府機構合作，開展各項由這些機構建議和	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>推行的措施，以加快提供過渡性房屋，並且抓緊時間推展過渡性房屋項目；</p> <p>(b)舉例而言，擁有元朗錦田江夏圍大型過渡性房屋項目的土地的發展商在 2019 年 11 月公布，會以象徵式租金將該土地租予一家非政府機構，發展過渡性房屋；</p> <p>(c)該項目在 2020 年 6 月獲得城規會的臨時規劃許可，現正動工興建，第一期預計在 2021 年年底或 2022 年年初落成。該項目從構思到首批單位入伙，估計只需大約兩年；</p> <p>(d)當局會在 2021 年 3 月最後一周舉行網上簡介會，分別向酒店和賓館業界及非政府機構介紹先導計劃的詳情，以期在 4 月接受申請；及</p> <p>(e)政府當局會借鑒活化計劃下首個項目的經驗，制訂未來路向。</p>	
001823 – 002408	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下建議—</p> <p>(a)與發展局推行的工廈活化措施相比，運輸及房屋局的活化計劃的參與率較低。如運輸及房屋局無法克服制度上的障礙，令該計劃得以順利推行，應考慮擱置該計劃，將資源投放於其他更值得推行的過渡性房屋措施；</p> <p>(b)鑒於過渡性房屋對紓緩社會上的住屋需求相當重要，政府當局應考慮將過渡性房屋納入置業階梯，並對過渡性房屋的供應作出更大承擔；及</p> <p>(c)由於參與過渡性房屋項目的機構繁多，政府當局應考慮提供一站式資訊平台，協助過渡性房屋的申請人尋找最切合其需要的單位。</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>政府當局表示—</p> <p>(a) 活化計劃作為運輸及房屋局增加過渡性房屋供應的工作中不可或缺的部分，將會繼續推行。政府當局會檢討活化計劃，並會考慮在處理規劃、土地租賃和樓宇設計的要求方面，可否給予靈活性；</p> <p>(b) 長遠房屋策略為房屋政策制訂了策略性方向。由於過渡性房屋並非房屋問題的長遠解決方案，政府當局認為不宜將過渡性房屋納入置業階梯。儘管如此，政府當局依然會致力提供過渡性房屋。事實上，不少擁有用作過渡性房屋項目的土地的發展商已表示願意在合約屆滿時與非政府機構續約；及</p> <p>(c) 政府當局現正探討一些措施，向過渡性房屋的申請人發放更全面的資訊。</p>	
002409 – 002853	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員強烈反對交由非政府機構負責過渡性房屋項目的管理工作和租後服務。她認為，上述工作及擬議的過渡性房屋及劏房資訊平台的維護，應是民政事務總署轄下各個民政事務處及社會福利署的職責，這些部門有責任與市民保持密切聯繫。這樣，政府當局便可更有效地掌握市民的期望，並能收集關於過渡性房屋及劏房的第一手資訊，有助制訂政策。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 過渡性房屋的其中一個主要特色是多方合作。從政策倡議到項目落實，政府當局都積極推動與民間團體緊密合作，目的是匯聚民間力量和社會資源，並讓不同的民間團體發揮創意，提供靈活、多樣式的過渡性房屋項目；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)政府當局察悉葉劉淑儀議員的關注，並會監察就非政府機構的申請進行的審核工作及過渡性房屋項目的推行情況。	
002854 – 003933	主席 邵家輝議員 政府當局	<p>邵家輝議員認同提供過渡性房屋需要各個界別及不同政府機構的合作。他要求政府當局—</p> <p>(a)闡釋交由非政府機構負責過渡性房屋項目的管理工作及租後服務有何益處；</p> <p>(b)承擔統籌工作，並就不同機構供應過渡性房屋的情況備存中央數據庫，以助將過渡性房屋資源與有需要的家庭進行配對，並編製過渡性房屋輪候冊。此舉會令資助非政府機構行政開支的需要減低，並提高過渡性房屋項目的成本效益；及</p> <p>(c)在新界物色更多私人擁有的閒置農地，以組裝合成建築法興建過渡性房屋，並致力消除制度上的障礙，以便在鄉郊地區的閒置土地上興建過渡性房屋。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)通過參與過渡性房屋項目，非政府機構可發揮其願景、經驗、地區網絡和資源及民間智慧，使過渡性房屋項目更具多樣性。舉例而言，在已落成的過渡性房屋項目中，有些項目以單親家庭為對象，有些項目則可能以更生人士或少數族群為對象；</p> <p>(b)除了根據先導計劃獲准許的金額外，政府不會就非政府機構的行政開支提供資助。非政府機構將要依靠向過渡性房屋居民收取的租金，支付承諾向業主繳交的租金，以及其本身的行政開支；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(c) 根據《城市規劃條例》(第 131 章)，在新界閒置土地上興建過渡性房屋須獲得城規會的規劃許可，當中涉及進行詳細的環境、生態和交通影響評估。舉例而言，當局須就江夏圍的過渡性房屋項目進行上述各項嚴格的評估。</p>	
003934 – 004556	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見—</p> <p>(a) 政府當局作更大程度的參與，對達致在未來 3 年供應 15 000 個過渡性房屋單位的目標至為重要。在 2021 年及 2022 年預計約有 2 400 個過渡性房屋單位落成，加上 1 100 個已落成的單位，這 3 500 個單位在供應 15 000 個單位的目標中只佔 23%；及</p> <p>(b) 鑒於未來 3 年的目標是供應 15 000 個單位，在 2021 年至 2022 年供應 2 400 個單位的目標過於保守，該目標應提高至大約 10 000 個單位。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 察悉委員對過渡性房屋供應進度的意見，並會每年向房屋事務委員會匯報有關進度；</p> <p>(b) 就委員對由非政府機構管理過渡性房屋項目的關注，過渡性房屋專責小組會監察非政府機構的表現，確保非政府機構遵守與政府簽訂的撥款協議；</p> <p>(c) 除了已落成及將會在 2021 年及 2022 年落成的 3 500 個過渡性房屋單位，當局已啟動涉及約 9 800 個單位的項目，其中元朗東頭的項目涉及約 1 800 個單位，該項目的工程即將展開，並會在 2022 年下半年完成；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(d)深入研議中的項目是那些現時陷於瓶頸，但障礙一旦消除便會全力推展的項目。	
004557 – 005106	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員要求政府當局—</p> <p>(a)闡述觀塘大偉工業大廈過渡性房屋項目有何進展及面對哪些瓶頸問題；及</p> <p>(b)鑒於過渡性房屋項目可能營運超過10年，重新考慮他提出將過渡性房屋納入置業階梯的建議，以確保過渡性房屋項目的管理質素及政策方向的一致性。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)過渡性房屋項目為期多久取決於多項因素，包括業主的意向及規劃上的限制等；</p> <p>(b)在上述的觀塘項目中，非政府機構與業主花了不少時間進行磋商；及</p> <p>(c)雖然政府當局現時沒有計劃將過渡性房屋納入置業階梯，但不會只滿足於達致在未來3年供應15 000個單位的目標。</p>	
005107 – 005558	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員認同應將過渡性房屋納入置業階梯，並應由香港房屋委員會("房委會")及香港房屋協會負責推展相關工作。</p> <p>討論資助非政府機構使用酒店和賓館房間提供過渡性房屋的先導計劃下的租賃期及租戶退出安排。</p>	
005559 – 005930	主席 政府當局	主席建議政府當局多用社交媒體宣傳其在提供過渡性房屋方面的工作，政府當局就此作出回應。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
議程第 II 項—安置政策及設施			
005931 – 011238	主席 政府當局	政府當局簡介受政府執法行動影響人士的安置安排（立法會 CB(1)699/20-21(02)號文件）。	
011239 – 012346	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員提出以下問題/建議—</p> <p>(a) 政府當局是否已達致確保不會有人因政府執法行動或天災而無家可歸的政策目標，以及曾否有別無居所的人士獲准在臨時收容中心居住超過 3 個月的個案；</p> <p>(b) 在 2019 冠狀病毒病疫情下，有否加強臨時收容中心的清潔服務及衛生設施；</p> <p>(c) 就受屋宇署執法行動影響的人士而言，為居於 1982 年 6 月 1 日或之前搭建於住宅樓宇的違例天台構築物的人士作出的安置安排，是否有別於為居於上述日期後搭建的違例天台構築物的人士作出的安置安排；如是，鑒於設定上述日期已有約 40 年，政府當局有否檢討該日期是否適合繼續作為實施不同安排的分水嶺；及</p> <p>(d) 應提高就違例建築工程("僭建物")訂立的罰則，從源頭處理安置問題。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 臨時收容中心為那些聲稱因天災或政府執法行動而無家可歸的人士而設。受影響人士獲安排在臨時收容中心暫住 3 個月，以便當局查核他們聲稱無家可歸是否屬實。在這 3 個月內，房屋署人員會前往臨時收容中心進行視察，以確定他們是否真正無家可歸。如這些人士在臨時收容中心住滿 3 個月及通過無家可歸評審，證明他們別無居所，會獲安排入住中轉房屋。然而，不符合公共租住房屋("公屋")申請資格準則</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(例如在資產或入息方面的資格準則)的人士，會被建議離開臨時收容中心；</p> <p>(b)視乎政府的執法行動及有否天災，臨時收容中心的入住率會不時轉變，目前的入住率較低。因應 2019 冠狀病毒病疫情，房屋署採取了多項預防措施，包括受影響人士的床位之間保持適當距離、向受影響人士派發口罩及加強清潔處所；</p> <p>(c)為居於 1982 年 6 月 1 日或之前搭建於住宅樓宇的違例天台構築物的人士作出的安置安排，有別於為居於上述日期後搭建的違例天台構築物的人士作出的安置安排，詳情載於政府當局文件（立法會 CB(1)699/20-21(02)號文件)第 2 頁的附註 2；</p> <p>(d)中轉房屋及公屋是有限的房屋資源，而政府當局應審慎分配房屋資源。上文所述 1982 年 6 月 1 日這個日期，是作出安置安排的現行準則之一；及</p> <p>(e)由於僭建物往往不合法定安全標準，並構成火警危險，屋宇署訂有針對僭建物的既定執法政策。當局察悉謝議員就加強執法提出的意見。</p>	
012347 – 012918	主席 劉國勳議員 政府當局	<p>劉國勳議員提出以下關注/問題—</p> <p>(a)由於寮屋及違例天台構築物的問題需要從源頭應對，有關的主管當局在採取執法行動及審批建築物改建圖則時應提高警覺；及</p> <p>(b)與房委會過往在寶田、石籬和朗邊營運的 3 個中轉房屋項目相比，寶田中轉房屋(僅存的中轉房屋)是否足以應付現時對中轉房屋的需求。</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>政府當局察悉劉議員的關注，並表示屯門寶田邨合共約有 8 700 個單位，當中包括約 4 700 個公屋單位及約 4 000 個中轉房屋單位。現時約有 800 個空置中轉房屋單位，應足以應付對中轉房屋的需求。</p>	
012919 – 013625	<p>主席 邵家輝議員 政府當局</p>	<p>邵家輝議員提出以下問題—</p> <p>(a) 房委會臨時收容中心合共提供多少個床位，以及曾否發生床位供不應求的情況；</p> <p>(b) 寶田中轉房屋的平均空置率為何；及</p> <p>(c) 有否不經臨時收容中心而直接安置入住中轉房屋的個案。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 寶田臨時收容中心有 340 個床位，大澳的龍田臨時收容中心則有 76 個床位，從未發生床位供不應求的情況；</p> <p>(b) 在寶田邨 4 000 個中轉房屋單位中，有 800 個單位現正空置。由於不時有居於臨時收容中心的合資格人士會獲安置入住中轉房屋，中轉房屋的入住率會有轉變；及</p> <p>(c) 除了為受政府清拆行動影響的人士及從臨時收容中心調遷至中轉房屋的無家可歸住戶提供居所外，房委會亦為前公屋租戶提供中轉房屋，以免他們因離婚或執行租約行動(例如欠租)等各種理由而無家可歸。</p>	
013626 – 014346	<p>主席 政府當局</p>	<p>主席提出以下關注/問題—</p> <p>(a) 由於工廈非法住用處所的住戶是最容易受屋宇署執法行動影響的群組之一，而將工廈非法改裝為住用處所對住戶構成嚴重的安全風險，當局應加強採取執法行動；</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(b)鑒於關愛基金現時向工廈非法住用處所的住戶提供搬遷津貼，政府當局會否考慮同樣向受屋宇署行動影響的違例天台構築物住戶提供搬遷津貼；</p> <p>(c)屋宇署轄下負責安置事宜的社工隊應提供更具針對性及以人為本的支援(例如情緒支援)；及</p> <p>(d)一個家庭的男女成員是否被安排住在臨時收容中心的同一地方。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)由於工廈在設計上並非作居住用途，加上在工廈非法居住的人士會承受重大安全風險，政府當局會針對以工廈作住宅用途採取嚴厲的執法措施；</p> <p>(b)關愛基金在 2011 年 10 月批准推出 "為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼"("搬遷津貼")，旨在促使受影響居民適時遷出工廈的非法住用處所，以便屋宇署進行執法行動。屋宇署及發展局現正檢討搬遷津貼的適用範圍，並會向關愛基金及扶貧委員會匯報檢討結果；</p> <p>(c)屋宇署轄下的社工隊會透過家訪、輔導服務及屋宇署行動簡介會，為受屋宇署行動影響的業主及居民提供支援，並將他們的個案轉介至合適的政府部門，以便提供協助；及</p> <p>(d)一個家庭的全體成員會被安排住在臨時收容中心的同一房間。</p>	
議程第 III 項—其他事項			
014347 – 014522	主席 邵家輝議員	實地視察安排	

立法會秘書處
議會事務部 1
2021年8月13日