

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1345/20-21 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7月13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)
石禮謙議員, GBS, JP
邵家輝議員, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
劉國勳議員, MH, 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

運輸及房屋局
過渡性房屋專責小組高級項目經理(二)B
馮智恒先生

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)1103/20-21(01)—— 政府當局就過
號文件 渡性房屋供應
的最新進展提
供的文件

立法會 CB(1)1103/20-21(02)—— 立法會秘書處
號文件 擬備有關過渡
性房屋的文件
(背景資料簡
介))

討論

小組委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

2. 關於立法會 CB(1)1103/20-21(01)號文件所
提及由非政府機構營運並提供 1 305 個單位予超過

1 500 個家庭的 29 個已完成的過渡性房屋項目，政府當局須提供資料，開列這些項目中單位的整體租金水平在有關家庭的平均家庭收入中所佔的百分比，以確定上述租金水平是否為有關租戶所能負擔，並符合不超過租戶家庭收入 25% 或綜合社會保障援助計劃下的租金津貼最高金額的相關政策原意。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1186/20-21(02)號文件，並已於 2021 年 8 月 6 日發給委員。)

II. 其他事項

3. 議事完畢，會議於上午 11 時 45 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 17 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7月13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			
000753 – 000903	主席	致開會辭	
000904 – 001117	主席 政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)1103/20-21(01)號文件	
001118 – 002019	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下意見/問題—</p> <p>(a) 過渡性房屋只是短期應付房屋需求的權宜措施。為滿足公營房屋的長遠需求，運輸及房屋局須採取更積極的方式，物色合適的土地發展公營房屋。運輸及房屋局在這方面應與發展局更緊密合作；</p> <p>(b) 由於資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃("先導計劃")的參與率未如理想，政府當局應致力消除政策障礙，並向有關各方提供誘因，以吸引準參與者參與先導計劃。舉例而言，政府當局應從類似的資助計劃(例如香港房屋協會("房協")的未補價資助出售房屋—出租計劃("出租計劃"))汲取經驗，提高先導計劃對準參與者的吸引力；</p> <p>(c) 關於立法會 CB(1)1103/20-21(01)號文件所提及由非政府機構營運並提供 1 305 個單位予超過 1 500 個家庭的 29 個已完成的過渡性房屋項目，有關項目的整體租金水平在有</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>關家庭的平均家庭收入中所佔的百分比為何；以及上述租金水平是否符合不超過家庭收入 25%的相關政策原意；及</p> <p>(d)可否進一步消除過渡性房屋發展的政策障礙，包括放寬即將進行的過渡性房屋項目的高度/地積比率限制，令個別地段能夠興建更多過渡性房屋單位。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)在增加房屋及土地供應的措施方面，運輸及房屋局一直與發展局緊密合作。運輸及房屋局轄下的過渡性房屋專責小組("專責小組")與發展局及其他相關政府部門的代表舉行了多次跨部門會議，令不少過渡性房屋項目的前期工作得以提前開展，從而加快項目進度；</p> <p>(b)由於先導計劃仍處於試驗階段，非政府機構及業界正探討未來路向。事實上，先導計劃自從在 2020 年施政報告公布以來已取得令人鼓舞的進展。運輸及房屋局的審核委員會至今已舉行 3 次會議，並批准了 3 宗項目申請，有關項目涉及的總資助額為 330 萬元，並提供 271 個最快於 2021 年 7 月可供入住的單位。同時，有超過 10 個項目正在深入研議中，涉及逾 400 個酒店/賓館單位；</p> <p>(c)非政府機構表示有興趣在出租計劃下提供過渡性房屋，而有一家非政府機構現正在出租計劃下提供社區房屋。政府當局已與相關的非政府機構探討在未補價資助出售房屋發展項目的單位提供過渡性房屋的可能性；</p> <p>(d)該 29 個已完成的過渡性房屋項目提供 1 305 個單位，由於租戶流轉，超過 1 500 個家庭可從中受惠，當</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>中包括一些後來獲編配公共租住房屋("公屋")單位或已憑着自己的財政能力遷往其他房屋單位的家庭；</p> <p>(e) 該等項目的整體租金水平在有關家庭的平均家庭收入中所佔的百分比低於 30%，但該百分比有時會受租戶每月收入的變化影響。在這種情況下，營運有關項目的非政府機構會適時向租戶提供協助。一般而言，基準租金水平通常不會超過租戶家庭收入的 25% 或綜合社會保障援助計劃下的租金津貼最高金額；及</p> <p>(f) 政府當局會探討是否有更大空間為供應過渡性房屋消除政策障礙，例如放寬高度/地積比率限制。在其中一個正在研議的項目中，政府當局正研究在土壤承載力足夠的情況下增加樓層數目的可行性，以善用土地資源。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第 2 段所載作出跟進</p>
002020 – 002713	<p>主席 謝偉銓議員 政府當局</p>	<p>謝偉銓議員表示—</p> <p>(a) 政府當局為提供 15 000 個過渡性房屋單位而覓得的土地，將不足以容納超過 20 萬個居於劏房的住戶。政府當局應考慮將過渡性房屋的供應目標進一步提高至超過 15 000 個單位；及</p> <p>(b) 由於政府過去將工業大廈整幢改裝為過渡性房屋的措施有許多不足之處，政府當局應考慮放寬相關法定要求，以便有興趣的各方就這類改裝項目提交申請。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 儘管專責小組已覓得足夠土地以提供 15 000 個過渡性房屋單位，但 15 000 個單位並非最終目標，政府當局亦不會停止物色更多土地以增加過渡性房屋的供應；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)雖然在租務管制的立法建議下，劏房的定義涵蓋工業大廈，但政府當局表明，針對以工業大廈作非法住用用途的執法行動不會受到影響。儘管如此，政府當局會務實地探討其他選項，務求在不影響建築物安全的情況下，增加過渡性房屋的供應。	
002714 – 003452	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見/建議—</p> <p>(a)政府當局應優先加快進行 3 個提供最多單位的過渡性房屋項目，即元朗的江夏圍項目和東頭"同心村"項目，以及大埔的船灣項目，為有需要的住戶提供大量單位；</p> <p>(b)現有劏房租客或會面對其業主因預期劏房租務管制措施在 2022 年年初實施而預先加租，因此有必要提供大量過渡性房屋單位予這些租客居住；</p> <p>(c)政府當局應預早加強宣傳，向有需要的住戶(特別是劏房租客)介紹有關的過渡性房屋項目；及</p> <p>(d)當局應委託營運有關過渡性房屋項目的非政府機構負責籌劃及提供後續社區服務，以協助租戶適應新環境，這對地點較偏遠的項目(例如元朗江夏圍項目)的租戶尤其重要。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)當局一直透過不同渠道(特別是運輸及房屋局的網頁及臉書(Facebook)專頁)，與公眾接觸及宣傳其工作；</p> <p>(b)當局一直監察劏房市場，至今未有發現大量加租個案；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(c) 非政府機構在預計完工日期前會預早就提交入住其過渡性房屋項目的申請發出邀請，讓劏房租客有充裕時間為結束其現有租賃作準備。</p> <p>政府當局會向有關的非政府機構轉達主席的建議，並已要求這些機構為其項目的租戶提供足夠的社會支援服務。</p>	
003453 – 004029	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 業主因預期劏房租務管制將會實施而可能加租，令劏房租客被迫遷出其單位，有關的非政府機構應撥出一定數目的過渡性房屋單位，供這些劏房租客入住；及</p> <p>(b) 政府當局應將過渡性房屋供應納入長遠房屋策略，作為置業階梯的組成部分。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 過渡性房屋的兩項主要資格準則為有關租戶已在公屋輪候冊上至少3年，並且居於不適切房屋。各個有關的非政府機構均享有酌情權，根據其機構宗旨及機構目標靈活分配其中20%的過渡性房屋單位；</p> <p>(b) 由於各個過渡性房屋項目為期不一，因此不宜將過渡性房屋納入置業階梯；及</p> <p>(c) 專責小組現時的人手編制將沿用至2024年至2025年，反映政府當局對提供過渡性房屋有長遠承擔。</p>	
004030 – 004608	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 政府當局應認真考慮柯創盛議員的建議，在接近完工和入伙的過渡性房屋項目中，預留單位給因為實施租務管制措施而可能受到影響的劏房租客；</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(b) 運輸及房屋局應與其他政府部門(包括消防處及屋宇署等)緊密聯繫,務求盡量精簡相關程序及消除政策障礙;及</p> <p>(c) 政府當局應致力進一步提高 2021 年施政報告中的過渡性房屋供應目標,例如物色更多未出租或短期出租的政府用地作過渡性房屋之用。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 會積極考慮委員的建議,在過渡性房屋項目中預留單位,以應對因實施租務管制措施而產生的需求變化;</p> <p>(b) 一直致力精簡程序,以利便完成過渡性房屋項目。舉例而言,在提供 110 個單位的宋皇臺道項目中,當局進行了大量前期工作及精簡程序的工作,使該項目得以在大約 200 天內完成;及</p> <p>(c) 會繼續透過不同方法,例如改建空置校舍及探討與私人物業業主合作的機會,盡可能提供更多過渡性房屋單位。</p>	
004609 – 005246	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 政府當局應在分配單位、訂定租金及租戶的安置服務和安排方面制訂指引,供非政府機構依從;及</p> <p>(b) 他會支持有關增加政府當局的人手資源的人員編制建議,以提高過渡性房屋的供應。</p> <p>政府當局表示,雖然在初步階段向非政府機構提供指引是可取的做法,但非政府機構在其過渡性房屋項目入伙前,會預早收集和分享各自在前期工作、揀選租戶及諮詢工作方面的經驗。</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
005247 – 005638	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 政府當局應提供指引，指導非政府機構如何運用其酌情權使用該 20% 的配額，以照顧因實施租務管制引致租金上漲而受到影響的劏房租戶；及</p> <p>(b) 政府當局應從香港房屋委員會及房協(即已撥作重建但尚未拆卸的屋邨)以外的其他現有來源(例如市區重建局("市建局"))探索有何房屋資源，作過渡性房屋之用。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 非政府機構如希望在接收租戶的配額方面享有更大靈活性，歡迎與政府當局接洽。政府當局會與有關的非政府機構訂出最佳方法；及</p> <p>(b) 市建局在部分過渡性房屋項目中一直有不同程度的參與，包括草擬平面圖及為非政府機構提供初步諮詢服務。市建局亦提供一些現有處所，以供用於過渡性房屋項目，包括西區的"友樂居"項目及旺角的"雅軒"項目。</p> <p>主席表示，他和謝偉銓議員是市建局的非執行董事。</p>	
005639 – 010242	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 在轉達"關注基層住屋聯席"關注組就先導計劃的不同事宜(包括所提供單位的面積)提出的意見時表示，政府當局應進一步消除先導計劃的政策障礙，並提高酒店/賓館與非政府機構進行配對的成功率；</p> <p>(b) 政府當局應考慮設立中央辦公室/平台，統籌各個過渡性房屋項目的管理事宜；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(c) 會否提升支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃評審委員會("評審委員會")的職能，以涵蓋其他範疇，例如管理及審計。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 知悉上述關注組就單位面積細小及缺乏儲物空間提出的意見。非政府機構已根據在先導計劃所得的經驗，就某些問題提出解決方法，例如在其處所為不經常使用的物品提供儲物空間；</p> <p>(b) 在配對安排方面，由於酒店/賓館單位面積普遍細小，這些單位通常較適合小家庭(例如單親或雙職家庭)居住；</p> <p>(c) 先導計劃將根據一項審計計劃受到監察。政府當局亦會定期向立法會提交報告，以確保審慎運用公共資源及符合政策原意；及</p> <p>(d) 評審委員會有 6 名非官方委員，當中包括 3 名來自不同專業界別(即香港工程師學會、香港建築師學會及香港測量師學會)的代表；2 名來自學界的代表及 1 名來自法律界的代表。政府當局會考慮主席就擴大評審委員會的職能提出的建議。</p>	
010243 – 010348	主席 石禮謙議員	石禮謙議員申報，他曾參與由香港聖公會福利協會有限公司推行的元朗"同心村"項目。	
議程第 II 項—其他事項			
010349 – 010418	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 17 日