

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)685/20-21 號文件
(此份會議摘錄業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 以視像會議形式就政策簡報會 舉行的非正式會議摘錄

日 期：2020 年 12 月 17 日(星期四)
時 間：下午 3 時 30 分

參加委員：張宇人議員, GBS, JP(主席)
柯創盛議員, MH(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
邵家輝議員, JP
容海恩議員, JP
鄭泳舜議員, MH, JP

出席公職人員：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)
唐志強先生, JP

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
張趙凱渝女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
楊光艷女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
楊耀輝先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 助理秘書長 1
薛鳳鳴女士

高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

經辦人/部門

運輸及房屋局局長就行政長官 2020 年施政報告作出簡報

(立法會 CB(1)293/20-21(07)號文件 —— 政府當局就行政長官 2020 年施政報告及施政報告附篇有關房屋事務的措施提供的文件)

(會議過程索引載於**附錄**。)

主席提醒委員，由於是次會議為非正式會議，立法會《議事規則》將不適用，而參加人士亦不會享有《立法會(權力及特權)條例》(第 382 章)所訂明的特權及豁免。

2. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介 2020 年施政報告及施政報告附篇所載有關房屋事務的措施。

檢查公共租住屋邨的公用排水管

3. 委員察悉，作為 2019 冠狀病毒病疫情下的防疫抗疫措施的一部分，香港房屋委員會("房委會")已在 2020 年 10 月展開為期 18 個月的公共租住房屋("公屋")公用排水管檢查計劃。委員詢問房委會為何未有在更早的時間展開該計劃，並建議房委會應採取更快的方法及投放更多資源檢查公屋的排水管，以釋除公屋居民對其大廈的排水管或排氣管出現問題導致 2019 冠狀病毒病擴散的疑慮。

4. 政府當局回應時表示，檢查計劃會涵蓋檢查所有公屋大廈的排水管，而政府當局/房委會會盡最大努力，盡快完成計劃。房委會會採取風險為本的方法，優先檢查曾有 2019 冠狀病毒病確診個案的公屋大廈的排水管。至於其他屋邨的檢查優次，則會按不同的準則訂定，包括長者住戶的百分比、屋邨或大廈的樓齡，以及排水管滲漏/倒溢的紀錄。房委會會調派檢查人員檢查排水管，包括出租單位內的排水管。若發現有喉管滲漏及喉碼或接駁配件鬆脫等問題，房委會會即時作出安排，就有問題的地方為租戶進行維修工程，或要求承辦商跟進有關的糾正工程。若發現租戶擅自改裝排水系統，檢查人員會就有關租戶應否自費安排糾正工程，向有關租戶提供意見。除檢查計劃外，對於發現有 2019 冠狀病毒病確診個案的單位，房委會一直有主動檢查與該等單位共用同一排水系統的所有公屋單位的排水管，並即時就排水管進行維修工程。租戶在等待檢查期間如對其單位的排水管現狀有任何疑問，可與各自的屋邨管理辦事處聯絡，以便採取適當的跟進行動。

香港房屋委員會的租金援助計劃

5. 委員詢問，房委會會否考慮採取特別措施，放寬租金援助計劃的資格準則，以幫助在疫情下面對額外經濟困難的需要公屋租戶。

6. 政府當局答稱，目前約有 23 000 個公屋住戶為租金援助計劃的受助人。對於因家庭環境突變而出現困難並有相關文件證明的個案，為簡化就此

類個案所訂的租金援助申請程序，房委會會行使酌情權，只計算目前的可評估收入(即提出申請當月的家庭收入)，而不會計算過去 3 個月的平均家庭收入。此外，房委會已推出臨時措施協助有經濟困難的公屋租戶，暫緩因欠租而發出遷出通知書至 2021 年 3 月。在這項臨時措施下，房委會至今已批准 640 名公屋租戶提出的申請，並會繼續協助有需要的居民完成有關申請程序。

應對劏房戶的住屋困難的措施

7. 委員認為，政府當局應盡早推行現金津貼試行計劃及向有需要的住戶提供現金津貼。政府當局表示，政府的目標是在 2021 年年中開始接受現金津貼試行計劃的申請，並在 2021 年 7 月起發放現金津貼予合資格申請人。就委員關注劏房租務管制研究需時甚久方可完成，政府當局表示劏房租務管制研究工作小組("工作小組")致力在 2021 年第一季完成研究，並已從顧問收到部分初步報告。政府在收到工作小組的研究報告後，會加快跟進工作小組的建議的工作。

8. 委員認為，為免業主在現金津貼試行計劃推行後增加劏房租金，劏房租務管制應配合試行計劃推出。政府當局在等候工作小組完成研究時，應開始就推行劏房租務管制進行法例修訂工作，使相關條例草案能適時提出，例如在 2021 年第一季內提出。

9. 政府當局回應時表示已向工作小組主席轉達委員對劏房租務管制的意見，而工作小組主席會出席 2021 年 2 月事務委員會的相關會議，與委員討論研究進度及工作小組的初步意見。工作小組已委聘顧問進行法律方面的主題研究，從法律角度研究劏房租務管制在技術上是否可行。

10. 麥美娟議員提醒政府當局，視乎行政長官是否給予書面同意，她會向立法會提交一項議員法案，以禁止用戶(例如劏房業主)透過出售水務監督從水務設施提供的食水圖利。她要求行政長官盡快就此事作出回覆。

11. 政府當局回應時表示，運輸及房屋局會向發展局轉達上述要求。水務署現正進行一項諮詢，範圍涵蓋劏房水費，這反映政府當局一直有注意公眾對此事的意見。

公共租住房屋的輪候時間

12. 委員對公屋輪候時間可能繼續維持在 5 年表示關注，並詢問公屋平均輪候時間會否及何時會縮短至大約 3 年。鑒於政府宣布已覓得興建 316 000 個公營房屋單位所需的 330 公頃土地，委員促請政府當局加快在已覓得的土地上興建公營房屋。

13. 政府當局回應時表示，根據已有資料，預計公屋平均輪候時間在未來 10 年期的後半部分(即大約 2026 年)將會縮短。為加快興建公營房屋，房委會已在切實可行的情況下，同步為其公營房屋項目進行設計工作和規劃程序，以縮短規劃及設計階段所需的時間。關於在熟地興建公營房屋，房委會一直運用創新的建築技術，以改善建屋流程。房委會會繼續使用預製混凝土組件，並會研究在其項目中採用"組裝合成"建築法。房委會亦已採取建築信息模擬技術等新措施，以簡化公營房屋建築工程。

土地及公營房屋發展

14. 委員認為，為實踐基建先行的方針，政府當局必須確保提供足夠的基建/設施，以應付土地及公營房屋發展所衍生的交通需求，這點十分重要。委員亦問及在未來 10 年興建 316 000 個公營房屋單位的時間編排。

15. 政府當局回應時表示，現時將某幅"生地"變成"熟地"及由建屋至單位落成，通常需時約 10 年。在該 316 000 個公營房屋單位中，約三分之一預計在第一個 5 年期(即 2021-2022 年度至 2025-2026 年度)落成，另外三分之二則預計在第二個 5 年期(即 2026-2027 年度至 2030-2031 年度)落成。由於第一個 5 年期的項目大多已完成相關的

諮詢、法定改劃和其他程序，有關項目的時間表會較為確實。至於預計在第二個 5 年期落成的項目，雖然大部分相關土地的法定改劃工作已經完成，但就該等土地仍有其他程序需要進行，例如收地及清拆、重置受影響設施、地盤平整及基礎設施工程等，然後才可着手在該等土地進行建屋工程。

16. 鑒於在下個 10 年期的後半部分興建公營房屋單位存在不明朗因素，委員建議政府當局應就未來 10 年的土地及公營房屋發展情況提供更多資料，例如按年提供該 316 000 個公營房屋單位的供應量分項數字。

17. 政府當局回應時表示，運輸及房屋局會就有關建議與發展局溝通。為加快土地及房屋發展過程，政府當局會擴闊在發展局之下成立的精簡發展管制督導小組("督導小組")的組成和工作範圍，以納入不屬發展局轄下的審批部門。督導小組會全面檢視發展項目的審批程序，以及理順不同政策局所訂立與發展相關的規定。此外，行政長官已宣布，她會直接參與土地及房屋發展的相關事宜。

資助出售單位的供應

18. 委員關注到，每年推售的資助出售單位(例如居者有其屋計劃("居屋")單位)的數目將不足以應付需求，並詢問政府當局/房委會會否為居屋制訂一套輪候冊制度，就購買這類單位的輪候時間作出承諾。

19. 政府當局回應時表示，根據長遠房屋策略的最新推算，就 2021-2022 年度至 2030-2031 年度的下個 10 年期而言，"其他資助出售單位"(包括房委會的新居屋單位及香港房屋協會的資助出售單位)的供應目標為 91 000 個。在 2020-2021 年度至 2024-2025 年度的 5 年期，"其他資助出售單位"的預計興建量約為 30 800 個。為協助滿足市民對置業的期望，除了"其他資助出售單位"外，房委會亦會適當地把興建中的公屋發展項目的單位改成綠表置居計劃("綠置居")下的單位，而政府已賦予市

區重建局新任務，在其重建項目中提供更多港人首次置業單位。為進一步增加包括居屋在內的各類公營房屋的供應，增加土地供應是根本之道。

20. 委員認為，公屋住戶或希望購買面積大於其所住公屋單位的綠置居單位，以改善其居住環境，並詢問房委會日後計劃出售綠置居單位時，會否把這點納入考慮範圍。鑒於在過往的綠置居銷售計劃中的未售單位大多為面積細小的單位，委員詢問房委會會否考慮在日後的綠置居項目中，減少出售這類單位。

21. 政府當局回應時表示，由於本港土地供應短缺，在上次綠置居銷售計劃中推售的單位的平均面積相對較小。房委會日後揀選公屋發展項目改成綠置居項目時，會考慮公屋的供應情況，以及委員對公屋住戶渴望購買面積較大的綠置居單位的意見等。

22. 委員建議，房委會或可考慮放寬未售而面積細小的綠置居單位的申請資格準則，准許部分一人公屋申請者(例如正在輪候公屋而尚未到期接受詳細資格審核的較年輕年齡組別申請者)，購買這類單位。政府當局回應時表示，在現行機制下，有意申請公屋的非長者單身人士須根據房委會的配額及計分制遞交申請。有別於一般公屋申請人，配額及計分制申請人獲編配公屋的優先次序，並非按他們遞交申請的時間訂定。因此，房委會將無法把這些配額及計分制申請人購買未售綠置居單位的優先次序，排在一般申請人之前。再者，在現時公屋供應緊絀的情況下，推展有關建議亦未必切實可行。

出售公共租住房屋單位

23. 鑒於 2019 年施政報告提到，政府當局會在對整體公營房屋供應更有把握後，研究重推租者置其屋計劃("租置計劃")的要求，委員問及政府當局現時對這方面的立場為何。政府當局回應時表示，政府當局/房委會首先會加快出售 39 個租置計劃屋

邨的未售單位，並會在公屋的短缺情況緩和後，於稍後研究其他相關事宜。

重建高樓齡公共租住屋邨

24. 委員詢問，政府當局/房委會有否任何全面及長遠的計劃，重建或翻新樓齡 35 年或以上的公屋大廈。因應不少高樓齡公屋屋邨甚為破舊，委員認為房委會應在充分考慮其人手及其他資源限制的同時，適時開始重建這些屋邨。

25. 政府當局回應時表示，房委會已承諾開展多個公屋重建項目，並會在考慮實際情況及相關原則後，繼續研究是否重建個別公屋屋邨。房委會已在 2005 年推出全面結構勘察計劃("勘察計劃")，以確定樓齡接近或超過 40 年的公屋屋邨的樓宇結構是否安全，從而評估持續保留這些屋邨 15 年或以上所需進行的維修工程及其成本效益。除推行勘察計劃外，房委會亦推行了其他措施及計劃，以改善公屋屋邨的樓宇狀況，包括提供室內勘察和維修服務的全方位維修計劃，以及因應租戶日常的施工要求，提供以客為本的室內維修服務的日常生活維修服務。

過渡性房屋

26. 關於過渡性房屋專責小組公布的過渡性房屋項目，委員問及當中涉及的 8 600 個過渡性房屋單位會否於單一用地上提供。政府當局給予否定的答覆，並表示該 8 600 個單位會在數個項目下於不同的用地上提供。

27. 委員認為，政府當局應就在酒店及賓館提供過渡性房屋單位訂立目標和時間框架，並簡化相關程序，以便早日提供這些單位。政府當局表示，政府並未就在酒店及賓館提供的過渡性房屋單位數目訂立任何目標，並會向關愛基金申請資助，以推行先導計劃，資助非政府機構租用合適的酒店及賓館作過渡性房屋之用。政府當局已與酒店及賓館業界的代表會晤，聽取他們對建議在酒店及賓館提

供過渡性房屋的意見，並會繼續就有關議題與業界溝通。

28. 委員關注到，在沒有煮食設施的賓館提供過渡性房屋未必可行。政府當局表示，業界已提出類似的關注。由於部分賓館有在房間或公用茶水間提供煮食設施，這些賓館會較適合用作提供過渡性房屋。

重建香港房屋委員會的工廠大廈

29. 委員認為，政府當局/房委會應加快進行有關重建房委會工廠大廈作公營房屋用途的研究，並問及當局日後會為這些工廠大廈用地的公營房屋發展項目及附近的住宅發展項目的居民提供哪些配套設施。因應有關研究顯示在這些工廠大廈用地中，有 3 幅用地適合作公營房屋用途，委員詢問政府當局/房委會會否考慮將另外 3 幢工廠大廈改為過渡性房屋。

30. 政府當局回應時表示，房委會轄下 6 幢工廠大廈的最新出租率逾 90%。由於這些工廠大廈位於非住宅區，政府當局需要就環境、交通、基礎設施和空氣流通等範疇進行技術評估，以確定這些用地作住宅用途是否可行。當局預計所需研究可在 2021 年第一季完成。如有關用地適合作公營房屋用途，則須進行改劃土地程序，以將有關用地改作住宅用途。相關政府部門亦會根據既定機制，制訂及推行適當的交通改善措施，作為推展有關的公營房屋發展項目的工作之一。

31. 會議於下午 4 時 56 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 3 月 22 日

房屋事務委員會
以視像會議形式就政策簡報會舉行的非正式會議
會議過程

日期：2020年12月17日(星期四)

時間：下午3時30分

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
運輸及房屋局局長就行政長官 2020 年施政報告作出簡報			
000000 - 000143	張宇人議員 ("主席")	會議安排	
000144 - 000953	政府當局	政府當局作出簡報	
000954 - 001617	主席 田北辰議員 政府當局	重建香港房屋委員會的工廠大廈 過渡性房屋 應對劏房戶住屋困難的措施	
001618 - 002230	主席 李慧琼議員 政府當局	公共租住房屋的輪候時間 資助出售單位的供應	
002231 - 002743	主席 鄭泳舜議員 政府當局	應對劏房戶住屋困難的措施 檢查公共租住屋邨的公用排水管	
002744 - 003320	主席 容海恩議員 政府當局	土地及公營房屋發展 重建香港房屋委員會的工廠大廈	
003320 - 003831	主席 郭偉強議員 政府當局	土地及公營房屋發展 應對劏房戶住屋困難的措施 檢查公共租住屋邨的公用排水管	
003831 - 004338	主席 盧偉國議員 政府當局	檢查公共租住屋邨的公用排水管 重建高樓齡公共租住屋邨	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004339 - 004824	主席 柯創盛議員 政府當局	公共租住房屋的輪候時間 香港房屋委員會的租金援助計劃 重建香港房屋委員會的工廠大廈 應對劏房戶住屋困難的措施	
004825 - 005324	主席 政府當局	應對劏房戶住屋困難的措施 土地及公營房屋發展	
005325 - 005344	主席	會議安排	
005344 - 005858	主席 李慧琼議員 政府當局	應對劏房戶住屋困難的措施 資助出售單位的供應	
005859 - 010328	主席 鄭泳舜議員 政府當局	過渡性房屋	
010329 - 010836	主席 容海恩議員 政府當局	檢查公共租住屋邨的公用排水管 重建高樓齡公共租住屋邨	
010837 - 011252	主席 郭偉强議員 政府當局	資助出售單位的供應 重建高樓齡公共租住屋邨	
011253 - 011648	主席 盧偉國議員 政府當局	土地及公營房屋發展	
011649 - 012206	主席 柯創盛議員 政府當局	資助出售單位的供應 出售公共租住房屋單位	
012207 - 012644	主席 麥美娟議員 政府當局	應對劏房戶住屋困難的措施	