

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1016/20-21 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

以視像會議形式舉行的會議的紀要

日 期：2021 年 1 月 14 日(星期四)
時 間：上午 9 時 30 分

出席委員：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
陳克勤議員, BBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
陳恒鑌議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
何君堯議員, JP
邵家輝議員, JP
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：黃國健議員, SBS, JP
容海恩議員, JP

出席公職人員： 議程第 III 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局項目總監(二)
黃永雄先生

運輸及房屋局總行政主任(過渡性房屋)
徐慧君女士

議程第 IV 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)/
運輸及房屋局副秘書長(房屋)
張趙凱渝女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
翁佩雲女士

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

議程第 V 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)/
運輸及房屋局副秘書長(房屋)
張趙凱渝女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)¹
何珮玲女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
楊光艷女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
林靜雅女士

房屋署總規劃師(2)
饒菊紅女士

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

主席表示，按照立法會在 2021 年 1 月 13 日所通過根據《中華人民共和國香港特別行政區基本法》第七十五條提出的議案及該議案附表所列的程序，房屋事務委員會("事務委員會")以 Zoom 視像會議形式舉行會議。

I. 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列文件——

立法會 CB(1)104/20-21(01)號—— 柯創盛議員及
文件 鄭泳舜議員在
2020 年 11 月
2 日就劏房租務
管制研究所發
出的聯署函件
(只備中文本)

立法會 CB(1)125/20-21(01)號—— 政府當局提供
文件 的 2020 年 10 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

立法會 CB(1)335/20-21(01)號——政府當局提供的 2020 年 11 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
文件

立法會 CB(1)422/20-21(01)號——政府當局提供的 2020 年 12 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
文件

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)456/20-21(01)號——跟進行動一覽表
文件

立法會 CB(1)456/20-21(02)號——待議事項一覽表)
文件

3. 委員同意在編定於 2021 年 2 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) 總目 711 工程計劃編號 B808CL — 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程；

(b) 清拆石籬中轉房屋；及

(c) "劏房"租務管制研究工作小組的工作進展。

(會後補註：會議預告及議程已於 2021 年 1 月 15 日隨立法會 CB(1)476/20-21 號文件發給委員。)

4. 委員不反對政府當局在 2019 年 10 月 29 日舉行的工作計劃會議上提出的建議，刪除事務委員會待議事項一覽表(立法會 CB(1)456/20-21(01)號文件)第 16 至 25 項。

III. 擬議向支援非政府機構推行過渡性房屋項目的 資助計劃額外注資 33 億元

(立法會 CB(1)299/20-21 號文件——政府當局就支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃提供的文件

立法會 CB(1)54/20-21(04)號——立法會秘書處就過渡性房屋擬備的文件(最新背景資料簡介)

立法會 CB(1)103/20-21(01)號——新界打鼓嶺區鄉事委員會提交的意見書(只備中文本))

5. 主席表示，此項目因在 2020 年 11 月 2 日的會議上未完成討論而順延至是次會議上繼續處理，政府當局其後提供了一份經修訂的討論文件(立法會 CB(1)299/20-21 號文件)，以取代先前就此項目提供的討論文件(立法會 CB(1)54/20-21(03)號文件)。

6. 應主席之請，運輸及房屋局副局長向委員簡介經修訂的討論文件，當中載列政府當局向支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃("資助計劃")額外注資 33 億元的建議。

7. 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。

過渡性房屋措施的進展

8. 鄭泳舜議員及柯創盛議員表示，他們所屬的政黨支持該建議，並讚揚運輸及房屋局在促成提供過渡性房屋單位方面所作的努力。柯議員表示，政府當局應考慮採取更有效的方法增加過渡性房屋的供應，以達致就過渡性房屋所訂的 3 年目標。鄭議員認為，過渡性房屋項目(例如位於南昌街的項目)雖屬短期性質，但確實為不適切居所住戶提供較佳的居住環境，並有助減輕他們的租金負擔。他察悉，政府當局已證明能夠在大嶼山快速建成臨時檢疫設施，並詢問政府當局會否進一步簡化有關程序，使非政府機構能在 2021 年完成更多過渡性房屋項目。郭偉強議員表示，他所屬的政黨贊成該建議。他認為，公營房屋不足的問題已持續多年，政府當局應採取更靈活的方式促成過渡性房屋項目。

9. 運輸及房屋局副局長回應時表示，過渡性房屋專責小組("專責小組")自成立以來召開了 9 次跨政策局/跨部門會議，探討有何方法就可能影響過渡性房屋項目的政策拆牆鬆綁，例如放寬相關發展參數。將入住率偏低的酒店/賓館的合適房間用作過渡性房屋，亦是在短期內供應更多單位的措施之一。運輸及房屋局副局長指出，有別於過渡性房屋項目，當局無須就在大嶼山興建臨時檢疫設施的項目提供配套設施/服務，以照顧使用這些設施的家庭在日常生活、交通及就學/工作方面的需要。

10. 葉劉淑儀議員表示，她所屬的政黨支持該建議。她對過渡性房屋措施進展緩慢表示關注，並促請政府當局在切實可行範圍內盡量加快進展。謝偉銓議員表示，提供過渡性房屋將有助改善不適切居所住戶的居住環境，他原則上支持該建議。對於專責小組成立以來只有有限數目的過渡性房屋單位落成，他感到失望。他認為，政府當局應考慮就興建過渡性房屋訂定標準時間表，並研究如何加快資助計劃下的申請審批程序。

11. 運輸及房屋局副局長回應時表示，專責小組早前用了一定時間就多個項目進行可行性研究，並設立了一套機制，以處理非政府機構提交的過渡性房屋發展項目資助申請，而專責小組會利用所得經驗，協助非政府機構縮短過渡性房屋項目的推展時間。至今約有 1 100 個單位已經落成，正在施工的單位數目則約有 2 300 個。已啟動的項目會提供約 6 800 個單位。政府當局深知過渡性房屋的需求龐大，並一直推展相關工作，務求在短時間內完成更多項目。

酒店/賓館及工業大廈內的過渡性房屋

12. 謝偉銓議員問及使用酒店/賓館的合適房間提供過渡性房屋的措施有何進展，以及注資的建議有否顧及此項措施的推行。郭偉強議員詢問政府當局有何措施，改裝工業大廈及使用酒店/賓館的合適房間，以提供過渡性房屋。他進一步詢問，政府當局會否在將會提供過渡性房屋的工業大廈及賓館內，或在這些工業大廈及賓館附近，提供設施/服務以照顧居民在洗衣及煮食方面的需要。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府一直積極準備在 2021 年第一季向關愛基金申請資助，以推行先導計劃，資助非政府機構使用合適而入住率偏低的酒店及賓館作過渡性房屋。政府當局會因應從先導計劃取得的經驗優化相關安排，以期在日後提供更多過渡性房屋。這些處所未未必能夠提供過渡性房屋居民所需的一切設施，但其附近應有足夠的洗衣服務。當局於 2020 年 12 月 24 日批准一個先導項目，將觀塘一座工業大廈整幢改裝，以提供 116 個設有共用起居室及其他合適設施的過渡性房屋單位。

13. 邵家輝議員表示，他所屬的政黨贊成該建議。就邵議員詢問非政府機構會租用哪些類型、面積及租金水平的酒店/賓館房間作過渡性房屋，運輸及房屋局副局長答稱，以總樓面面積計算，過渡性房屋單位的人均居住空間應為 7 平方米左右。大部分用作過渡性房屋的酒店或賓館房間的面積約為 100 平方呎，因此這些房間較適合容納一至兩人。在決定向提供這些過渡性房屋單位的非政府機

構批出多少資助時，政府當局會以將一個現有住宅單位翻新為過渡性房屋單位的最高資助額(即 20 萬元)作為參考，並會考慮個別項目的可取之處。

14. 何君堯議員對該建議有所保留，原因是過渡性房屋項目需要大量資金，而讓大量非政府機構參與過渡性房屋項目欠缺效率。至今只有少數過渡性房屋單位建成，項目的進展亦相當緩慢。他質疑政府為何不直接參與興建過渡性房屋。

過渡性房屋項目的成本及營運時間

15. 就柯創盛議員詢問政府當局有何措施加快興建過渡性房屋及降低建築成本，運輸及房屋局副局長答稱，政府當局已覓得足夠土地，可在 15 000 個過渡性房屋單位的供應目標之內，提供約 13 400 個過渡性房屋單位。在覓得提供餘下 1 600 個單位所需的土地後，政府當局會全力促進在這些土地上興建過渡性房屋，並會在切實可行範圍內盡量考慮降低成本的措施。

16. 鑒於資助計劃自 2020 年 6 月推出以來，專責小組收到了 5 份申請，涉及的總資助額為 22 億 3,080 萬元，用以提供 4 076 個單位，即平均每個單位的資助額約為 54 萬 7,000 元，邵家輝議員關注到，假如有關的非政府機構只有短短兩年時間營運過渡性房屋項目，提供一個過渡性房屋單位的成本將會相當高昂。運輸及房屋局副局長回應時表示，由於過渡性房屋單位通常以組裝合成建築法興建，當項目結束後，單位一般可在其他項目中重用，以達致最大的成本效益。部分過渡性房屋項目用地/處所的業主會以 2 年以上至 8 年左右的租期將其土地租予項目營運機構。部分業主願意在現有租賃協議到期後，繼續將其土地租予項目營運機構。

17. 葉劉淑儀議員詢問，已獲批的過渡性房屋項目的建築成本是否大致相若，以及建築技術會否隨着有更多機構參與這些項目而不斷改良，令建築成本下降。運輸及房屋局項目總監(二)答稱，興建

過渡性房屋的技術經過多年使用，已漸趨成熟。建築業界更廣泛採用組裝合成建築法，或有助降低日後興建這些房屋的成本。

18. 謝偉銓議員詢問，在考慮資助計劃下的相關申請時，關於在面積甚小的土地上興建過渡性房屋可能會招致較高成本這點，政府當局/專責小組會如何考慮。運輸及房屋局副局長答稱，政府當局/專責小組在決定就資助過渡性房屋項目所批出的資助額時，會考慮項目倡議人所提交的建議的可取之處及多項因用地而異的因素。對於委員就應否按過渡性房屋用地的面積調整資助計劃下的資助額所提的意見，政府當局持開放態度。

營運事宜

19. 有見過渡性房屋的居民在一般為兩年的租期屆滿後可能需要遷出其單位，柯創盛議員詢問，政府當局會如何幫助這些租戶解決在另覓居所時所面對的困難。運輸及房屋局副局長回應時表示，在一些個案中，過渡性房屋的租戶在兩年的租期屆滿後已遷往公共租住房屋("公屋")，或已能夠透過一些由非政府機構提供的援助計劃自行安排住宿。某些營運多個過渡性房屋項目的非政府機構可能亦會靈活運用其資源，協助有特殊需要的租戶。就郭偉強議員問及一些位於工業大廈或賓館內的過渡性房屋單位可否用作安置露宿者，運輸及房屋局副局長回應時表示，一些營運過渡性房屋的非政府機構或會考慮使用其過渡性房屋項目中的部分一人或二人單位，供符合入住過渡性房屋的資格準則的露宿者居住。

在資助計劃下運用資助

20. 鄭泳舜議員認為，政府當局應考慮制訂監察機制，以確保恰當地運用資助計劃下的資源，並定期向立法會相關委員會的委員匯報最新情況。葉劉淑儀議員認為，政府當局應謹慎地審核資助計劃下的資助申請。她問及過渡性房屋項目的行政開支資助及建設費用資助各佔的比例為何，以及倘若

相關的非政府機構增加管理人員的數目或提升他們的職位，在管理過渡性房屋項目方面的資助會否增加。

21. 運輸及房屋局副局長回應時表示，資助計劃主要以一筆過資助的形式，資助非政府機構進行所需的工程，使具潛力的用地/處所適宜作其過渡性房屋項目之用。非政府機構可用資助額的一小部分，支付在租戶遷入前推行其項目的行政開支，以 150 萬元為上限。在租戶遷入後，非政府機構需要從應收租金收入中收回為租戶提供服務的開支。為監察資助計劃下獲批項目的開支及財務狀況，專責小組會要求成功的申請者就其項目呈交年度報告。

22. 就郭偉強議員問及注資的建議如何有助達致過渡性房屋的供應目標，運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局有需要建議向資助計劃額外注資 33 億元，以達致政府在 2020 年 1 月宣布將過渡性房屋的供應由 10 000 個單位增至 15 000 個單位的目標。

過渡性房屋用地的用途及政府的角色

23. 柯創盛議員認為，政府作為過渡性房屋發展的促成者及資助提供者，所擔當的角色有限。與其等待非政府機構申請在過渡性房屋用地推行項目，政府當局應邀請香港房屋委員會("房委會")及市區重建局("市建局")在更大程度上參與這類項目。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局會繼續擔當積極角色，匯聚民間力量，並支持不同的非政府機構發揮創意，提供各類型的過渡性房屋項目。在洪水橋及打鼓嶺的過渡性房屋項目中，市建局曾在施工前階段向項目倡議人提供支援及意見。至於房委會，其首要工作將會是集中資源及精力增加公營房屋興建量，以達致長遠房屋策略所訂的 10 年房屋供應目標。事實上，房委會在未來數年須興建的公營房屋單位數目將繼續增加。

24. 盧偉國議員表示，該建議會提供資源幫助解決基層家庭面對的住屋問題，他所屬的政黨予以支持。他認為，興建一個公屋單位的成本，可能高

於興建一個過渡性房屋單位的成本。儘管如此，公屋較屬臨時性質的過渡性房屋更能長遠地應對有需要住戶的住屋需要。政府當局應評估原先預留作過渡性房屋的用地，是否同樣適合用作提供公營房屋。

25. 運輸及房屋局副局長回應時表示，在審核過渡性房屋建議時，政府當局會評估相關土地的核准用途。政府當局會盡量將土地用作公營房屋(而非過渡性房屋)發展，過往亦有一些個案是原先物色作過渡性房屋發展的土地，其後在進行檢視後預留作公營房屋發展。他解釋，在 5 個獲批的過渡性房屋項目中，提供一個過渡性房屋單位的平均成本為 54 萬 7,000 元，不僅反映了過渡性房屋單位的建築成本，亦反映了為使土地適宜作過渡性房屋項目之用所需的成本，而推展公屋發展項目的成本不僅包括公屋單位的建築成本，亦包括為平整清理妥當的土地作發展之用而進行工程所招致的開支，以及其他相關成本。至於租予非政府機構推行過渡性房屋項目的私人土地，基本土地平整工程的成本會由有關的私人發展商承擔，而政府當局會給予項目倡議人所需的支持，並會就相關的行政或法定程序提供意見及協助申請資助計劃下的資助，以促成這些項目的落實。

為居民提供配套設施及服務

26. 陳克勤議員、柯創盛議員及梁志祥議員認為，為配合過渡性房屋的發展，政府當局需要確保為當區人士提供足夠的交通及其他配套設施/服務。梁志祥議員詢問當局有何措施，吸引市區不適切居所的住戶遷往位於偏遠地區(例如江夏圍)而現時配套設施有限的過渡性房屋。鄭松泰議員關注到，非政府機構在管理大型過渡性房屋項目(例如江夏圍項目)方面，可能會遇到困難，令劏房常見的問題(例如租戶之間出現糾紛、配套設施不足以應付居民需要等)重現。他對該建議有所保留。

27. 運輸及房屋局副局長回應時表示，過渡性房屋單位與劏房大有分別。政府當局已就過渡性房屋單位的人均居住空間訂立指引，即以總樓面面積

計算每人約 7 平方米。在接獲過渡性房屋建議後，政府當局會進行相關評估，以確定可否提供足夠的交通及社區設施照顧居民需要，然後才進一步處理該建議。為配合過渡性房屋項目居民入伙，營運項目的非政府機構會按照其宗旨及因應地區工作經驗，為居民提供支援服務。考慮到江夏圍的過渡性房屋的租金水平及居住環境、鄰近附近的西鐵站、營運項目的非政府機構在社區的網絡，以及元朗區劏房現時的住戶數目，政府當局認為江夏圍的過渡性房屋會受潛在租戶歡迎。該項目的社會服務大樓將設有小型超級市場、自助洗衣場、無障礙接送服務、中醫服務、牙醫服務、自助體檢站、長者服務、青少年支援服務，以及兒童和家庭服務。當局希望該項目的首批居民會在 2022 年首季前開始入伙。

28. 謝偉銓議員認為，政府當局需要及早考慮在某過渡性房屋項目結束後，會否因應當區的需求保留作為該項目一部分的配套設施，供區內人士永久使用。運輸及房屋局副局長回應時表示，一旦知悉某過渡性房屋項目將停止營運，政府當局便會適時考慮該項目的配套設施日後的用途。

當區人士對過渡性房屋項目的意見

29. 葉劉淑儀議員察悉，曾有意見反對在空置校舍提供過渡性房屋的建議。她詢問政府當局如何就過渡性房屋項目進行諮詢。陳克勤議員認為，政府當局在過渡性房屋項目的初期諮詢當區人士，以及在規劃項目時考慮當區持份者的意見，這點相當重要。他提述新界打鼓嶺區鄉事委員會就打鼓嶺昇平小學用地的過渡性房屋項目提交的意見書，並詢問政府當局在准許該項目繼續推行前，會否尋求當區持份者的支持。

30. 運輸及房屋局副局長及運輸及房屋局項目總監(二)回應時表示，在證明有關用地/處所在技術上可推行過渡性房屋項目後，政府當局會就項目進行諮詢。就在公共屋邨範圍內進行的過渡性房屋項目，政府當局會諮詢有關的互助委員會、相關的立法會議員、區議會議員、團體代表及其他當區持份者。運輸及房屋局副局長表示，政府當局極為重視

就過渡性房屋建議與當區人士溝通。按照昇平小學用地過渡性房屋項目的初步設計，該項目提供約 700 個單位。在與當區持份者溝通後，項目倡議人已修訂建議，提供更多適合年長租戶的單位及社區服務。政府當局及項目倡議人會繼續就他們所關注的其他事項與當區持份者溝通，務求在進一步推展該項目前達成共識。

結語

31. 主席總結討論時表示，儘管有兩名委員對該建議有所保留，但大部分委員及他們所屬的政黨均支持該建議。

IV. 現金津貼試行計劃

(立法會 CB(1)293/20-21(03)號——政府當局就現金津貼試行計劃提供的文件

立法會 CB(1)456/20-21(03)號——立法會秘書處就現金津貼試行計劃擬備的文件 (背景資料簡介))

32. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介擬議現金津貼試行計劃("試行計劃")，以試行方式為非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助("綜援")而輪候公屋超過 3 年，並符合資格的一般申請住戶提供現金津貼，直至其獲得首次編配公屋為止。運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)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)472/20-21(01)號文件)已於 2021 年 1 月 14 日以電子方式發給委員。)

[在上午 10 時 45 分，主席表示他接獲委員提出的 3 項議案。]

33. 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。

推行試行計劃及實施劏房租務管制的需要

34. 柯創盛議員表示，他所屬的政黨支持試行計劃，認為試行計劃應盡早推行。他詢問，政府當局可否在早於 2021 年年中開始接受試行計劃的申請，以確保按時向合資格住戶發放現金津貼。運輸及房屋局局長回應時表示，房屋署一直為推出試行計劃進行籌備工作，目標是在 2021 年 6 月下半旬發出通知書和申請表，以及由 2021 年 7 月起發放現金津貼。鑒於房屋署已在一般申請住戶早前向其提交公屋申請時獲得這些住戶的資料，房屋署會盡量簡化申請及審批程序。

35. 麥美娟議員支持試行計劃，並問及當局會在何時引入劏房租務管制，以防業主在試行計劃推行後提高劏房租金。柯創盛議員及鄭泳舜議員認為，政府當局應同步推行劏房租務管制及試行計劃。

36. 主席表示，若政府當局支持引入需要修訂法例方可推行的劏房租務管制，政府當局應開始進行籌備工作，以便適時向立法會提交相關條例草案，令有關措施可配合試行計劃的推行。他建議政府當局在適當時候與立法會的相關委員會，討論其就此課題所提出的建議。

37. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會在 2021 年 2 月向事務委員會簡報劏房租務管制研究工作小組("工作小組")的最新工作進展。工作小組的研究工作已屆最後階段，而政府當局會在收到工作小組的報告後，考慮工作小組的建議及採取跟進行動。

與首次編配公屋單位相關的事宜

38. 盧偉國議員表示支持試行計劃，因為試行計劃將可協助輪候公屋多時的居民。盧議員及主席察悉，試行計劃的受惠對象不包括拒絕首次公屋單位編配的申請人，除非根據現行政策，房屋署裁定他們拒絕單位編配屬合理，並問及何謂"合理拒絕"。運輸及房屋局局長回應時表示，"合理拒絕"指房屋署根據既定的公屋編配政策，接納以健康理由、生活上的理由及不在香港等的原因而拒絕單位編配的情況。

39. 盧偉國議員認為，由於輪候公屋的家庭普遍渴望早日遷往公屋，這些家庭應有真正理由才會拒絕公屋編配。除了清楚開列何謂"合理拒絕"的情況，政府當局亦應彈性處理領取現金津貼的住戶拒絕公屋編配的個案。麥美娟議員表示，房委會的做法是向申請人提供最多 3 次公屋單位編配，而住戶若拒絕首次公屋單位編配，可能需要輪候一段長時間方可獲得第二次或第三次公屋單位編配。她詢問，政府當局會否在住戶遷往公屋前，持續向其發放現金津貼。運輸及房屋局局長回應時表示，鑒於公屋資源有限，當局鼓勵公屋申請人接受首次單位編配，以促進公屋單位的流轉。根據經驗，首次及第二次公屋編配相距的時間僅為數月左右。主席建議政府當局考慮麥議員的意見。

某些住戶申請試行計劃的資格

40. 柯創盛議員察悉，根據有關建議，試行計劃的受惠對象不包括正在輪候公屋的非長者一人申請者、輪候公屋少於 3 年的住戶，以及並非輪候公屋的住戶。他詢問，政府當局會否在試行計劃推行後推出"非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼"項目，以繼續向上述基層住戶發放津貼。運輸及房屋局局長回應時表示，政府已宣布關愛基金會在試行計劃推出之前，發放兩輪"一次過生活津貼"予非居於公屋及非領取綜援的低收入住戶。關愛基金已在 2020 年 7 月發放首輪生活津貼。推行試行計劃不會對在 2021 年 1 月推出的第二輪上述項目造成影響。

41. 謝偉銓議員表示支持試行計劃，因為試行計劃將可協助輪候公屋超過 3 年的合資格住戶。他詢問，居於過渡性房屋的住戶會否不符合申請試行計劃的資格。運輸及房屋局局長答稱，居於過渡性房屋的一般申請住戶只要符合試行計劃的資格準則，便可申請現金津貼。

合資格申請試行計劃的住戶數目及防止濫用

42. 邵家輝議員及主席表示，他們所屬的政黨支持有關建議。邵議員詢問政府當局按何基礎，估計在試行計劃於 2021 年年中推出時，約有 9 萬名一般申請住戶符合申請試行計劃的資格。邵議員關注試行計劃可能會吸引更多市民申請公屋，並問及房屋署為確定輪候冊上哪些申請人不再符合資格申請公屋而進行查核的次數為何，以防出現濫用公共資源的情況。運輸及房屋局局長回應時表示，當局根據現時所得的數據估計合資格的一般申請住戶數目，而一般申請住戶如於某曆月內輪候公屋剛超過 3 年，將被視作由該曆月首天起符合試行計劃下"超過 3 年"的規定。至於試行計劃會否可能吸引更多市民申請公屋的問題，運輸及房屋局局長回應時表示，在試行計劃推出後提交公屋申請的住戶將不符合資格申請現金津貼，直至 3 年後為止，而屆時為期 3 年的試行計劃已經結束。關於為防範濫用而採取的措施，他解釋，雖然一般申請住戶在提交公屋申請後家庭狀況可能有變，但那些申請現金津貼的一般申請住戶有責任就他們的公屋申請，申報他們繼續符合入息和資產限額等。房屋署亦會抽查試行計劃的申請。

現金津貼的水平

43. 鑒於當局會以綜援租金津貼上限的一半(即租金津貼最高金額的一半)左右作為參考，以釐定試行計劃下現金津貼的金額，謝偉銓議員詢問政府當局會否在 3 年的試行期內維持上述金額不變。運輸及房屋局局長給予肯定的答覆。

44. 鄭泳舜議員認為，雖然現金津貼並非為合資格家庭而設的"租金津貼"，但政府當局應進行調查，以掌握這些家庭所繳付的租金在其家庭收入(不包括現金津貼)中所佔的比例。他認為，若有關比例維持在 25%或以下，該等家庭或正在繳付合理的租金。運輸及房屋局局長回應時表示，考慮到有需要確保公帑用得其所，現金津貼的水平宜定為綜援租金津貼最高金額的一半左右。運輸及房屋局局長以一個每月賺取約 1 萬元或以上，並須每月就一個約 100 平方呎的劏房繳付介乎 5,000 元至 7,000 元租金的 4 人家庭為例，認為建議就 4 人家庭訂定的 3,000 元現金津貼額恰當。

檢討試行計劃

45. 謝偉銓議員詢問政府當局會在何時檢討試行計劃，以及會否在現金津貼於試行期結束時停止發放之前，得出檢討結果。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會在試行計劃推出後，於適當時進行檢討，當中會考慮一籃子因素，例如試行計劃的實際推行情況、公屋輪候時間、公營房屋和過渡性房屋的供應、香港的經濟等。

議案

46. 在上午 11 時 15 分，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——

由麥美娟議員動議，並獲郭偉強議員附議的議案——

"本事務委員會要求政府當局在 2021 年中推行"現金津貼試行計劃"("計劃")時，密切監察計劃對劏房等不適切住房的租金和租務市場影響，並採取措施以免無良業主借計劃推行而加租，其中包括盡快為劏房推行租金管制，從而保障基層租客。此外，當局也應盡快修訂法例及加強執法，以杜絕無良業主違法向租客濫收水、電費。"

(Translation)

"This Panel requests the Administration, when launching the Cash Allowance Trial Scheme ("the Scheme") in mid-2021, to closely monitor the impact of the Scheme on the rent of inadequate housing (e.g. subdivided units ("SDUs")) and the rental market, as well as put in place measures, including expeditiously implementing rent control of SDUs, to prevent unscrupulous landlords from increasing rent on the pretext of launching the Scheme, so as to protect grass-roots tenants. In addition, the authorities should expeditiously amend legislation and strengthen law enforcement, with a view to eradicating the unscrupulous landlords' practice of illegally overcharging tenants for use of water and electricity."

47. 主席將由麥美娟議員動議的議案付諸表決。7 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。

由鄭泳舜議員動議，並獲柯創盛議員附議的議案——

"鑒於部分劏房租金在經濟環境持續惡化的情況下，依然逆市加租，令基層住戶百上加斤；雖然當局建議在今年年中推出現金津貼試行計劃，以紓緩基層租戶的經濟壓力，但若政府無法監管劏房租金，現金津貼可能迅速被租金加幅蠶食，令租戶無法受惠。為此，本事務委員會促請當局盡力壓縮"劏房租管"的籌備工作，並在本屆立法會會期內提交"劏房租管"的條例草案，以爭取"劏房租管"及現金津貼試行計劃能於短時間內一併落實，使現金津貼試行計劃能真正讓基層租戶受惠。"

(Translation)

"As the rent of some subdivided units ("SDUs") are rising against the market trend amid the deteriorating economic environment, the burden of grass-roots households is becoming increasingly heavy. Although the authorities propose launching the Cash Allowance Trial Scheme in the middle of this year to alleviate the financial pressure on grass-roots tenants, there is a possibility that the cash allowance will be quickly "gnawed away" by rent increases if the Government fails to control the rent of SDUs, and as a result, tenants will not be benefited. In this connection, this Panel urges the authorities to compress as far as possible the preparatory work for tenancy control of SDUs, and introduce the bill on tenancy control of SDUs within the current legislative session, so as to strive for implementing in parallel tenancy control of SDUs and the Cash Allowance Trial Scheme within a short time and enable grass-root tenants to be truly benefited from the Cash Allowance Trial Scheme."

48. 主席將由鄭泳舜議員動議的議案付諸表決。6 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。

由柯創盛議員動議，並獲鄭泳舜議員附議的議案——

"有鑒於政府當局早前表明，在今年年中推出現金津貼試行計劃後，關愛基金短期內不會再推出"非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼"，而輪候公屋非長者一人申請人、輪候公屋未夠 3 年及非輪候公屋住戶都未能受惠於現金津貼計劃。故此，本事務委員會促請當局延續"非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼"計劃，以補漏拾遺方式支援基層住戶。"

(Translation)

"As the Administration has indicated earlier that shortly after the launch of the Cash Allowance Trial Scheme in the middle of this year, the Community Care Fund will no longer launch the one-off living subsidy for low-income households not living in public rental housing ("PRH") and not receiving Comprehensive Social Security Assistance ("CSSA"), while non-elderly one-person applicants waiting for PRH as well as households who have been waiting for PRH for less than three years and who are not waiting for PRH cannot benefit from the Cash Allowance Trial Scheme, this Panel urges the authorities to continue launching the one-off living subsidy scheme for low-income households not living in PRH and not receiving CSSA, so as to plug the gaps in the Scheme and provide support for grass-roots households."

49. 主席將由柯創盛議員動議的議案付諸表決。6 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)494/20-21(01)至(03)號文件，並已於 2021 年 1 月 18 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)741/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 3 月 26 日送交委員參閱。)

V. 2020-21 至 2024-25 年度公營房屋建設計劃及長遠房屋策略 2020 年周年進度報告

(立法會 CB(1)293/20-21(05)號——政府當局就 2020-21 至 2024-25 年度公營房屋建設計劃提供的文件)

立法會 CB(1)456/20-21(04)號——立法會秘書處
文件 就公營房屋建
設計劃擬備的
文件(最新背景
資料簡介)

立法會 CB(1)387/20-21(01)號——政府當局就長
文件 遠房屋策略
2020 年周年進
度報告提供的
文件

立法會 CB(1)456/20-21(05)號——立法會秘書處
文件 就長遠房屋策
略擬備的文件
(背景資料簡
介))

50. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡
介 2020-2021 年度至 2024-2025 年度的公營房屋建
設計劃(截至 2020 年 9 月的情況)，以及長遠房屋策
略各主要範疇截至 2020 年 12 月的最新進展。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載
於立法會 CB(1)472/20-21(02)號文件，並已
於 2021 年 1 月 14 日以電子方式發給委員。)

[在上午 11 時 31 分，主席表示他接獲委員提出的一項議案。]

公共租住房屋的輪候時間

51. 由於政府已覓得所需土地提供 316 000 個
公營房屋單位，柯創盛議員問及公屋的平均輪候時
間可否縮短至 3 年左右。他認為，在訂定長遠房屋
策略的供應目標時，應把在 3 年內編配公屋單位的
目標納入考慮範圍。郭偉強議員認為，政府當局過
去多年皆未能達到長遠房屋策略所訂的公營房屋
供應目標，並詢問政府當局/房委會可否每年興建
最少 3 萬個公屋單位，以應付公屋申請人的需求。
運輸及房屋局局長回應時表示，根據長遠房屋策略

下的既定方法，長遠房屋策略的供應目標根據總房屋需求訂定，而總房屋需求則按多項因素(包括住戶數目淨增長(例如因結婚而組成的家庭)、不適切居所住戶及受重建影響的住戶等)的量化推算得出。在公屋輪候時間方面，公屋供應量及公屋申請人數目的變動等，均會影響公屋輪候時間。政府當局/房委會會繼續致力達致在 3 年左右向一般申請人首次編配公屋單位的目標。在該 316 000 個公營房屋單位中，約三分之一的單位預定在未來 10 年的首個 5 年期(即 2021-2022 年度至 2025-2026 年度)落成，另外三分之二的單位則預定在第二個 5 年期(即 2026-2027 年度至 2030-2031 年度)落成。政府當局相信，在第二個 5 年期，公屋的平均輪候時間會大大縮短。

土地及公營房屋供應

52. 邵家輝議員讚揚運輸及房屋局和發展局努力物色所需土地，以提供 316 000 個公營房屋單位，並認為政府當局繼續在該等土地上推展房屋項目，以應付未來 10 年的公營房屋需求，這點相當重要。他詢問，該 10 年期的首個 5 年期的公營房屋供應量，為何是該 316 000 個公營房屋單位的三分之一而非一半。運輸及房屋局局長答稱，由於土地短缺，2021-2022 年度至 2025-2026 年度這個 5 年期的公營房屋供應量，相對上會少於其後的 5 年期。這正是政府設立土地供應專責小組以檢視和評估各個土地供應選項的原因。鑒於已覓得土地提供 316 000 個單位，政府當局會致力壓縮發展時間表，以及加快推行公營房屋項目。

53. 就邵家輝議員問及政府當局會否繼續增加土地供應，以應付房屋及其他發展需要，運輸及房屋局局長回應時表示，為應付 2030-2031 年度以後的房屋需求，運輸及房屋局會繼續與發展局緊密合作，探討有何措施增加土地供應，例如進行與發展中部水域人工島相關的研究。如有足夠的土地供應，市民的居住環境將會進一步改善。邵議員表示，明日大嶼願景下的措施大大有助增加房屋土地供應，並會為市民提供一個健康而寬敞的居住環境。

發展邊境禁區

54. 鑒於政府已分階段縮減邊境禁區的土地覆蓋範圍，從而釋出 2 400 公頃土地作不同用途，謝偉銓議員認為，政府當局應以新思維就已釋出的土地進行規劃工作，以充分發揮這些土地的發展潛力，應付香港市民長遠的房屋需要，同時把握與深圳的聯繫及跨境活動日益頻繁所帶來的機遇。

55. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹ 回應時表示，政府當局已就發展邊境禁區的已釋出土地(包括落馬洲河套地區發展及新界北發展)進行多項研究。落馬洲河套地區涵蓋約 87 公頃土地，將會作創新及科技發展用途。視乎會否在新的深圳皇崗口岸實施"一地兩檢"安排，政府當局會研究可如何將能夠從香港落馬洲口岸釋出的逾 20 公頃土地，調撥作其他用途。至於新界北發展，政府當局已確定 3 個具潛力的發展區，包括新田/落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及新界北新市鎮，並已展開新田/落馬洲發展樞紐的可行性研究。

房屋發展項目的審批程序

56. 柯創盛議員詢問當局有何措施，縮短在私人住宅用地上進行房屋發展項目所須通過的審批程序，例如審批規劃申請的程序，以期加快供應私營房屋。主席詢問，涉及發展項目審批程序的個別政府部門會否就處理向其提交的相關申請設定時限。

57. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹ 答稱，《城市規劃條例》(第 131 章)訂明，城市規劃委員會必須在接獲根據第 12A 條提交的修訂圖則申請當日起計的 3 個月內，考慮有關申請。為協助處理較大規模的私人住宅發展項目的規劃工作、地契修訂及其他發展審批申請，直至項目施工，發展局已設立項目促進辦事處。項目促進辦事處會與各個所涉部門協調，以加快審批程序，務求增加房屋供應。此外，在發展局規劃地政科之下設立的精簡發展管制督導小組("督導小組")，一直探討如何在不影響相關法定程序和技術要求的情況下，理順屋宇署、

地政總署和規劃署所採納的審批程序和安排。督導小組亦力求提高有關部門在審批過程中的透明度和明確度。就主席問及督導小組的工作進度，發展局副秘書長(規劃及地政)¹ 回應時表示，督導小組自成立以來已公布落實涵蓋 7 項課題的精簡審批措施。

向市民提供的公營房屋發展項目資料

58. 柯創盛議員詢問，政府當局會否提高發放公營房屋發展項目資料的透明度，例如設立一站式平台，讓公眾了解這些項目的進度，包括施工方面的延誤。他認為，與公營房屋相比，私人住宅發展項目的透明度較高。謝偉銓議員認為，政府當局應繼續每年向事務委員會匯報在達致公營房屋興建量目標方面的最新情況。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房屋署設有機制，每月向房委會建築小組委員會匯報公營房屋項目的進度，包括所批出的合約數目，以及涉及施工的合約有否滯後等。房屋署亦按季將 5 年期的公營房屋興建量預測資料上載到房委會和運輸及房屋局的網站，供市民參閱。此外，政府當局每年均向委員簡報 5 年期的公營房屋建設計劃，列出公營房屋項目的清單及將會提供的單位數目。

資助出售單位

59. 郭偉強議員轉達部分公務員的關注，指他們在公屋編配方面受公務員公共房屋配額計劃規限，而居者有其屋計劃("居屋")單位及綠表置居計劃("綠置居")單位的供應亦不足夠。他問及有否空間增加資助出售單位的供應，以滿足市民對置業的期望。運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略所訂 2021-2022 年度至 2030-2031 年度這 10 年期的其他資助出售單位(即不包括綠置居單位)的供應目標，為大約 91 000 個單位，在該 10 年期的公營房屋供應目標中佔大約 30%。除了資助出售單位，市民可能亦會考慮購買 39 個租者置其屋計劃屋邨的未售單位。至於為公務員提供公營房屋，這是屬公務員事務局職權範圍的一項公務員福利。

60. 鑒於香港經濟自去年開始步入衰退，鄭松泰議員質疑政府當局有否高估資助出售單位的需求。他提述 2021 年 1 月 11 日的報章報道，當中對新落成的裕泰苑單位的建築質素(例如空心牆磚等)表達關注，並質疑房委會是否為了達到房屋供應目標而降低單位的建築質素。他要求政府當局提供資料，述明其就此事作出的回應/採取的跟進行動。運輸及房屋局局長及房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會一直極為重視建築質素，並設有嚴格機制驗收已完成的工程，以確保工程質素和建築物料符合房委會的規定。因應上述關注，運輸及房屋局局長承諾提供相關資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)741/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 3 月 26 日發給委員。)

運用現有公共房屋資源

61. 謝偉銓議員對公營房屋的人均居住面積及政府當局/房委會是否未有有效運用公共房屋資源表示關注。對於房委會容許所有家庭成員均年滿 70 歲的寬敞戶在調遷至較小的單位後，可享終身全免租金的試驗計劃，他認為該計劃的成效有限，並認為政府當局/房委會就該計劃訂立目標，以及提供更多誘因鼓勵調遷相當重要。運輸及房屋局局長回應時表示，試驗計劃是房委會為善用現有有限資源及向其租戶提供另一房屋選擇而採取的措施之一。截至 2020 年 11 月，房委會收到 290 個住戶就該計劃提出的申請，當中約 50 個住戶已調遷至其他公屋單位。

提供交通基礎設施及其他設施以配合公營房屋發展

62. 盧偉國議員認為，由於在未來 10 年興建的公營房屋單位有不少位於新界各個新發展區，政府當局應在發展該等新發展區作公營房屋用途前，規劃並完成興建交通基礎設施和其他設施。鑒於《鐵路發展策略 2014》的推行進度緩慢，他關注到北環線和古洞站、洪水橋站及東涌線延線在居民入伙後數年才會通車，而政府當局尚未制訂具體措

施，減輕新界對外道路網絡(例如吐露港公路)的交通負荷。

63. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局一直致力發展交通及配套設施，以配合全港的土地及房屋發展項目。為應付新界東居民往返市區的交通需求，政府當局已進行工程，將粉嶺與大埔之間的一段粉嶺公路及吐露港公路擴闊為雙程四線行車。關於擬議 T4 主幹道路的研究亦正在進行，該道路是一條直接連接馬鞍山與市區的道路。至於就大型交通基礎設施進行的較長遠規劃，政府當局已展開"跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究"。在公共運輸方面，北環線第一期(即落馬洲支線古洞站)或會在 2023 年動工。鑒於在古洞站預計於 2027 年啟用之時，部分公營房屋單位將已建成，政府當局會監察工程進度，以期盡快完成北環線第一期工程，為居民提供服務。

64. 盧偉國議員認為，運輸及房屋局局長所述的吐露港公路擴闊工程，未能有效提高道路容車量，而政府當局應考慮發展新的道路網絡，以處理新界東的交通負荷量。主席認為，政府當局應紓緩吐露港公路交通瓶頸的擠塞情況。他所屬的政黨一直認為政府當局應實踐基建先行的方針，並確保適時提供足夠的基礎設施/配套設施，這點相當重要。運輸及房屋局局長回應時表示，現屆政府會繼續採取基建先行的方針，作為土地供應策略的一部分，並會在落實土地供應措施時優先提供交通基礎設施。

議案

65. 在下午 12 時 13 分，主席請委員參閱下列議案，他認為該項議案的內容與議程項目相關——

由郭偉強議員動議，並獲麥美娟議員附議的議案——

"儘管政府已覓得 330 公頃土地興建未來 10 年的公營房屋單位，然而公營房屋供應仍然緊張，故本會促請當局進行以下工

作，以確保公營房屋供應可達致《長遠房屋政策》的供應目標：

1. 優先處理 2025-26 年度及之後的公營房屋項目前期工作，以確保有關項目在規劃及設計階段的進度不延誤，甚至加快進度；
2. 盡快就 2025-26 年度及之後的公營房屋項目的土地改劃、基礎建設及社區規劃交予地區作諮詢以作優化，以免工程因地區反對而受到延誤；
3. 擴大市建局在公營房屋上角色，包括讓市建局發展更多資助房屋項目及考慮參與公屋重建，從而令公營房屋興建量增加，並加快市區更新；
4. 動用《收回土地條例》收回已規劃作高密度房屋發展，但仍未有確切發展計劃的土地以興建公營房屋；
5. 制訂"輪候公屋重回 3 年上樓"時間表，以令公屋供應可配合實際輪候需要而提升興建量；及
6. 盡快就分拆運輸及房屋局作出具體部署，整合政府處理土地規劃及房屋供應的部門，從而提升政府內部的協作及效率，減少公屋供應延誤問題發生。"

(Translation)

"Although the Government has identified 330 hectares of land for providing public housing units in the next 10 years, the supply of public housing is still tight. Therefore, this Panel urges the authorities to undertake the following tasks to ensure that the supply of public housing can meet the supply target set out in the Long Term Housing Strategy:

1. according priority to the advance work for the public housing projects in 2025-26 and afterwards, so as to ensure that the progress of the planning and design stages of the relevant projects will not be delayed or will even be expedited;
2. regarding the public housing projects in 2025-26 and afterwards, expeditiously consulting the local community on land rezoning, infrastructure building and community planning, so as to make improvement and avoid delaying the works due to local objection;
3. expanding the role of the Urban Renewal Authority ("URA") in public housing, including allowing URA to develop more subsidized housing projects and consider participating in public housing redevelopment, so as to increase public housing production and expedite urban renewal;
4. invoking the Land Resumption Ordinance to resume land which have been planned for high density housing development but without any specific development plan for providing public housing;
5. formulating a timetable for reverting the waiting time for public housing to three years, so as to increase public housing production and as a result, public housing supply can meet the actual needs of people waiting for public housing; and
6. expeditiously devising specific plans for splitting the Transport and Housing Bureau, as well as consolidating the government departments which are responsible for land planning and housing supply, so as to enhance collaboration and efficiency within the Government and reduce the occurrence of delay in the supply of public housing."

[在下午 12 時 15 分，主席指示秘書通知委員將會點算會議法定人數。]

66. 在下午 12 時 28 分，主席將由郭偉強議員動議的議案付諸表決。3 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。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)494/20-21(04)號文件，並已於 2021 年 1 月 18 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)741/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 3 月 26 日送交委員參閱。)

VI. 其他事項

67. 議事完畢，會議於下午 12 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 6 月 18 日