

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1437/20-21 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 會議紀要

日 期：2021 年 6 月 7 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：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
黃國健議員, SBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
陳恒鑾議員, 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
容海恩議員, 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：葉劉淑儀議員, GBS, JP

出席公職人員： 議程第 IV 項

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
張趙凱渝女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
林靜雅女士

香港房屋協會

行政總裁兼執行總幹事
陳欽勉先生

總監(物業發展及市場事務)
楊嘉康先生

企業傳訊總監
梁綺蓮女士

議程第 V 項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
王天予女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
梁健文先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
徐素華女士

房屋署署理助理署長(工務)(一)
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

文書事務助理(1)5
李靜宜女士

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)966/20-21 號文件—— 2021 年 3 月 29 日會議的紀要)

2021 年 3 月 29 日會議的紀要獲確認通過。

II. 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)878/20-21(01)號—— 政府當局提供的 2021 年 4 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
文件

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)962/20-21(01)號—— 跟進行動一覽表
文件

立法會 CB(1)962/20-21(02)號—— 待議事項一覽表)
文件

3. 委員同意在編定於 2021 年 7 月 5 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) 2020-21 年度香港房屋委員會("房委會")的環保目標和措施的表現；
及

(b) 公共租住房屋("公屋")屋邨長者寬敞戶全免租金的新措施。

(會後補註：會議預告及議程已於 2021 年 6 月 8 日隨立法會 CB(1)986/20-21 號文件發給委員。)

本年度會期餘下時間的建議討論事項

4. 主席表示，考慮到政府當局就本年度會期餘下時間的建議討論事項提出的建議，他建議除 2021 年 7 月 5 日的會議外，事務委員會在本年度會期內舉行多一次會議(有關會議編定於 2021 年 9 月 6 日下午 2 時 30 分至 5 時舉行)，與政府當局討論事務委員會待議事項一覽表(立法會 CB(1)962/20-21(02)號文件)上餘下的 3 個事項，即全方位維修計劃的進展；房委會各項便利長者住戶活動需要的措施；以及房委會屋邨管理扣分制。委員對擬議安排並無異議。

IV. 未補價資助出售房屋—出租計劃的實施情況

(立法會 CB(1)962/20-21(03)號——政府當局就香港房屋協會未補價資助出售房屋—出租計劃實施情況和檢討結果提供的文件

立法會 CB(1)962/20-21(04)號——立法會秘書處就未補價資助出售房屋—出租計劃擬備的文件(背景資料簡介))

5. 應主席之請，香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事向委員簡介香港房屋協會("房協")未補價資助出售房屋—出租計劃("出租計劃")的實施進度及檢討結果。

出租計劃所得的反應

6. 柯創盛議員讚揚房協及房委會在推出及優化出租計劃方面所進行的工作，為不適切居所住戶提供更多可負擔的房屋。他察悉，截至 2021 年 4 月底，房協在該計劃下批准了約 500 宗來自合資格業

主的申請及約 360 宗來自合資格租戶的申請，並問及為何只有 64 宗成功的交易，以及該計劃有何地方需要改善。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)回應時表示，在已取得相關業主證書而沒有根據出租計劃出租單位的業主中，約 30% 只接獲了少量或未有接獲租戶的要約，又或仍需使用其單位自用，另有少於 10% 認為潛在租戶願意支付的月租太低。至於已獲房協批准申請的租戶，當中約 30% 由於現有租賃尚未到期或已獲得公屋編配，因此未有或不會根據該計劃租住單位；他們當中約 40% 仍未物色到在位置、面積或配套設施方面適合他們的單位；另有約 30% 則認為參與該計劃的業主提出的月租過高。

7. 謝偉銓議員認為，就申請及交易的數字而言，出租計劃所得的反應未如理想。他問及在該計劃下由租戶提出的申請為何少於由業主提出的申請。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，出租計劃為正在輪候公屋而有需要改善居住環境的家庭提供一個選擇。該計劃的單位在地域上出現供求錯配，是部分業主及租戶未能達成交易的主因之一。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)表示，雖然房協根據出租計劃批准了約 500 宗由業主提出的申請，但這些業主並非全部都已將其單位準備妥當以供出租。在申請該計劃並已獲房協批准的租戶中，約 80% 希望租住港島或九龍的單位，他們當中只有大約 20% 願意接受新界的租住單位。至於上述約 500 名業主所擁有的單位，約 70% 位於新界，餘下 30% 位於港島或九龍。就該 64 宗成功的交易而言，新界單位與港島/九龍單位的比例同樣是 70:30。

實施出租計劃的成本

8. 有見在出租計劃下成功交易的宗數有限，謝偉銓議員關注就繼續實施出租計劃進行的衡量值式評估。他詢問房協投入了多少資源以實施該計劃，以及利用這些資源向有需要的家庭提供直接資助，會否是一項可更有效地幫助他們的措施。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協以現有人手承擔出租計劃所涉及的工作，無須

額外人手。房協推行該計劃所招致的開支約為每年 200 萬元。

提高出租計劃參與度的措施

9. 郭偉強議員表示，政府當局以大量增加新公營房屋供應作為遏止單位價格及租金飆升的措施，多年來一直面對挑戰。儘管出租計劃下成功交易的宗數有限，但房協應繼續推行該計劃，作為一項短期措施，為正在輪候公屋而需要住在環境較佳的可負擔租住單位的合資格住戶，提供一個選擇。他認為，房協應讓業主更了解他們參與該計劃會如何幫助有需要的家庭解決住屋困難。

10. 鑒於房協或會恆常地實施出租計劃，柯創盛議員詢問，該計劃下業主與租戶之間的配對是否有改善空間，以及房協會否加強工作，透過印刷及電子媒體促進該計劃的推廣，並推出更多誘因，鼓勵不適切居所住戶參與該計劃。他認為，房協應考慮出租計劃可如何更加由市場主導，並且推行得更有效率。有見地理位置或租金引致單位供求錯配的問題，郭偉強議員及主席詢問，除了提供網上平台讓業主與租戶直接溝通外，房協會否提供更多協助，以利便雙方進行配對。

11. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協已就出租計劃推出優化措施，以幫助更多有需要的家庭，並使該計劃為更多人所認同。自出租計劃實施後，該 64 宗成功交易的租戶已享受到較低廉的租金及/或較佳的居住環境。2019 冠狀病毒病疫情影響了該計劃下的單位供應及成功交易的數目。房協會加強宣傳工作，以推廣該計劃，並會繼續以市場主導的方式實施該計劃。在該等成功的交易中，有 62 宗個案的業主及租戶通過網上平台進行配對，房協或物業代理並無參與其中。房協會繼續尋求非政府機構(例如香港社會服務聯會)協助，為業主及租戶進行配對或作出轉介。

12. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，現金津貼試行計劃在 2021 年 6 月底推出後，申請公屋並已輪候 3 年或以上的住戶在領取現金津貼後的經濟

情況可能會有改善，這或會鼓勵他們考慮租住出租計劃下的單位，以改善其居住環境。就柯創盛議員問及“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”)的範圍是否涵蓋出租計劃下的資助出售單位，運輸及房屋局副秘書長(房屋)答稱，出租計劃容許業主出租整個單位予指定的非政府機構(香港社會服務聯會)以進行配對及分租予合資格租戶，而這些非政府機構可根據資助計劃申請資助，為有關單位進行翻新工程。

13. 劉國勳議員表示，出租計劃為有需要的家庭提供可負擔的租住房屋及較佳的居住環境，他予以支持，並理解由於該計劃涉及容許獲公帑資助單位的業主在未繳付補價的情況下出租單位，房協及房委會必須以審慎的態度推行該計劃。由於出租計劃已推行了一段時間，房協應研究為何參與該計劃的業主多於租戶，並考慮放寬該計劃的相關限制或規定，以容許更多人參與，同時利便參與者之間進行配對。盧偉國議員認為，房協應繼續推行出租計劃，幫助有需要的家庭改善居住環境。為增加業主與租戶成功配對的個案數目，房協需加強宣傳，鼓勵申請該計劃。

14. 主席認為，房協應採取更有效的措施，以提高業主及租戶對出租計劃的認識，並向該計劃的參與者宣傳其效益。由於根據現金津貼試行計劃提供的現金津貼，或有助解決出租計劃下單位在租金水平方面出現錯配的問題，政府當局/房協應利用推出上述試行計劃所帶來的機會加強宣傳，以鼓勵更多人申請出租計劃。

15. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協為出租計劃制訂宣傳計劃時，會以現金津貼試行計劃作為參考。就劉國勳議員問及出租計劃的範圍是否涵蓋租者置其屋計劃(“租置計劃”)單位，運輸及房屋局副秘書長(房屋)答稱，約10萬個已售租置計劃單位的合資格業主可根據出租計劃，向合資格租戶出租其單位。

16. 邵家輝議員詢問有多少名公屋申請人是出租計劃下的合資格租戶，以及政府當局/房協如何

讓他們知悉該計劃。運輸及房屋局副秘書長(房屋)答稱，符合出租計劃資格的公屋申請人包括約 9 萬至 10 萬名已輪候公屋至少 3 年的一般申請人，以及約 4 萬名在配額及計分制下已輪候公屋至少 6 年的非長者一人申請者。為推廣出租計劃，政府當局/房協已建立專設網站，並製作宣傳單張。

17. 邵家輝議員表示，考慮到公屋輪候時間甚長，他支持政府當局制訂合法措施，協助應對公屋申請人所面對的住屋困難，包括實施出租計劃，容許業主將其未補價的資助出售單位出租予正在輪候公屋的家庭。政府當局/房協應透過向合資格的公屋申請人發信，並加強宣傳推廣工作，以加深他們對該計劃的認識。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協會與房委會聯繫，以跟進向合資格租戶發放出租計劃的資訊的建議。

香港房屋委員會參與出租計劃

18. 鄭松泰議員質疑，房協是否無須延續容許業主根據出租計劃將其資助出售單位內個別睡房出租予租戶的安排，因為沒有人就這種出租安排提出申請。他認為房委會的參與對出租計劃的成效非常重要，並問及房委會日後會否繼續參與該計劃。劉國勳議員表示，出租計劃應在房委會參與的情況下繼續推行。盧偉國議員認為，鑒於房委會轄下資助房屋單位的數目遠多於房協轄下資助房屋單位的數目，加上該 64 宗成功的交易大部分涉及房委會供應的資助出售單位，因此房委會的持續參與對出租計劃的有效推行至關重要。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，房協將於 2021 年 6 月底向房委會資助房屋小組委員會匯報出租計劃的實施進度及檢討結果，以供其考慮房委會會否恆常地參與該計劃。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事承認，大部分成功的交易皆涉及出租房委會的資助出售單位，房委會宜繼續參與該計劃。

出租計劃下單位的租金

19. 邵家輝議員詢問，政府當局/房協有否就根據出租計劃出租的資助出售單位訂立租金方面的

規定/指引。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事給予否定的答覆，並表示房協宜讓業主與租戶靈活地議定合適的租金水平。在該 64 宗成功的交易中，租戶所支付的租金均在他們可負擔的水平之內。

20. 盧偉國議員表示，他認同房協在立法會 CB(1)962/20-21(03)號文件附件所提及的立場，即無須在出租計劃下實行租金管制或提供租金津貼，以便業主與租戶可靈活議定合適的租金水平。

21. 謝偉銓議員認為，雖然在出租計劃下設定租金上限或會減低部分業主出租其單位的意欲，但容許資助房屋的業主按市值租金向租戶出租其單位，或會予人資助這些業主從租金回報中獲取金錢收益的感覺，並不符合該計劃幫助需要可負擔租住居所的家庭的目標。鄭松泰議員察悉，該 64 宗成功交易的月租介乎 500 元至 15,000 元，中位數為 8,000 元，並問及該宗月租為 500 元的交易的詳情為何，以及把這宗交易計算在內對得出上述中位數有何影響。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)回應時表示，在該 64 宗成功的交易中，只有兩宗交易的月租高於 12,000 元，當中包括一宗月租為 15,000 元的交易。在該 64 宗交易中，有 90% 交易的月租低於 1 萬元。至於該宗月租為 500 元的交易，租戶是業主的親屬，而他們參與出租計劃是為了把租賃規範化。假如不把這宗交易計算在內，在其餘 63 宗交易中，有超過 80% 交易的月租低於 1 萬元。鄭松泰議員表示，出租計劃不應涵蓋親屬之間的交易。

出租計劃背後的政策考慮因素

22. 田北辰議員批評出租計劃成效不彰，並質疑有何理據容許未補價資助房屋的業主在該計劃下出租整個單位，從租金回報中獲取金錢收益。他表示，政府當局應只容許購買資助出售單位作自住用途，並應要求或提供誘因鼓勵在其他房屋單位居住的資助出售單位業主，向政府或有關當局轉售其資助出售單位。有見不少資助出售單位可能丟空，加上在出租計劃下成功交易的宗數有限，他建議政府當局如允許出租計劃繼續實施，便應開徵空置

稅，以鼓勵業主將空置的資助出售單位出租予有需要的家庭，使該計劃能有助促進房屋資源更加用得其所。他要求政府當局考慮他的意見及建議。

23. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，雖然提供資助出售單位的政策目標是為中低收入家庭提供可負擔居所，但促進資助出售單位的流轉同樣是政府房屋政策的重要方向之一。就此，2014年公布的長遠房屋策略述明，現有的資助出售單位資源不論已補價或未補價，都必須加以善用。《房屋條例》(第283章)亦載列業主可轉售其單位的條件。房委會於1997年推出第二市場計劃，容許資助出售單位業主在首次轉讓日期起計兩年後，按自由議定的價格將其未補價的單位售予綠表人士。其後，第二市場計劃根據白表居屋第二市場計劃向合資格白表人士開放，此計劃於2017年恆常化。2018年推出的出租計劃是現有資助出售單位第二市場的延伸，以促進資助房屋的流轉。沒有證據顯示現時有大量資助出售單位被業主丟空。由於業主在擁有資助出售單位超過10年後，家庭情況可能有變(例如子女長大成人後遷出)，出租計劃可提供一個選擇，讓這些業主出租其單位，從而善用其資助出售單位，此舉同時有助紓緩合資格公屋申請人所面對的住屋困難。

24. 主席表示，有見不適切居所住戶面對的住屋困難，他所屬的政治團體支持在一段有限的時間內恆常實施出租計劃。在日後的公屋供應足以應付需求時，政府當局應要求資助出售單位業主，倘若他們擬出租其單位予其他家庭以獲取金錢收益，必須繳付補價。他不同意就新落成或現有單位(包括資助出售單位)徵收空置稅的建議。為鼓勵更多合資格業主參與出租計劃，房協應加強宣傳該計劃，推出適當的誘因，並提供更多協助以利便業主與租戶進行配對。

香港房屋協會提供過渡性房屋單位

25. 鄭泳舜議員認為，在相關房協屋邨進行的"暫租住屋"項目(例如"策誠軒"等)中，住宅單位的供應量有限，只有大約500個單位，數目遠低於非政

府機構所興建的過渡性房屋單位。他詢問具有建築專長的房協會否在更大程度上參與興建過渡性房屋，或在其屋邨提供更多短期房屋，以助紓緩基層家庭對房屋的殷切需求。

26. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協已利用轄下現有屋邨(例如漁光村、真善美村及觀塘花園大廈)的閒置資源推行其"暫租住屋"項目，協助應付對可負擔租住居所的需求。鄭議員所提及的約 500 個房屋單位至今已為約 570 個家庭提供居所，部分這些家庭已遷往公屋單位。房協會繼續在轄下正等待重建而不會在未來 4 年至 5 年內拆卸的屋邨內，利用合適的空置單位提供"暫租住屋"單位。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，就適合興建永久性房屋的用地，房協會以興建永久性公營房屋作為優先選擇。至於過渡性房屋，房協會繼續協助非政府機構推行其項目，在有機會時亦會考慮提供這類房屋。

27. 鄭泳舜議員依然認為，房協應加強其在增加香港短期房屋供應方面的角色，並直接參與興建過渡性房屋。他問及為何真善美村只能提供約 20 個"暫租住屋"單位，以及房協會否將該屋邨內此類單位的供應量增加到至少數百個。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協會繼續使用真善美村內的更多空置單位(如有的話)，提供"暫租住屋"。然而，考慮到該屋邨的單位總數及重建時間表，要將該屋邨內"暫租住屋"的供應量增至數百個單位，未必切實可行。

V. 重建香港房屋委員會工廠大廈的研究結果及清拆安排

(立法會 CB(1)958/20-21(01)號——政府當局就重建香港房屋委員會工廠大廈的研究結果及清拆安排提供的文件)

立法會 CB(1)962/20-21(05)號——立法會秘書處
文件 就重建香港房屋委員會轄下
工廠大廈擬備
的文件(背景資料簡介))

28. 應主席之請，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介就重建房委會工廠大廈進行的研究("該研究")的結果及清拆4座將會重建的工廠大廈的安排。房屋署署理助理署長(工務)(一)及房屋署助理署長(屋邨管理)(二)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)996/20-21(01)號文件)已於2021年6月8日以電子方式發給委員。)

在重建用地供應公營房屋

29. 柯創盛議員表示，他支持重建房委會轄下工廠大廈以提供公營房屋。他察悉，在技術上可作房屋發展的3幅工廠大廈用地(即業安工廠大廈、穗輝工廠大廈及宏昌工廠大廈的用地)只能興建合共約4 200個單位，並認為房委會應研究可否例如透過增加這些用地上建築物的高度，興建更多單位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會會繼續檢討可否在重建用地提供更多公營房屋單位，當中須顧及核准地積比率和建築物高度限制。

30. 主席認為，房委會應確定會否獲城市規劃委員會支持放寬有關工廠大廈用地的相關規劃限制，以提供更多公營房屋單位。他表示，十多年前，他曾建議政府應容許房委會使用轄下已清拆工廠大廈的用地提供公營房屋，其所屬的政治團體亦支持房委會重建該4座工廠大廈以提供公營房屋的計劃。

31. 謝偉銓議員表示，他支持房委會重建轄下工廠大廈，以善用現有土地資源。他建議，政府當局/房委會在擬備有關重建項目的改劃建議時，應考慮擴大有關建議的範圍，以涵蓋附近的土地，務

求盡量提高有關重建項目對社區的裨益。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會會研究是否有可能將有關重建建議的範圍擴大，並會考慮謝議員的建議。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會正研究將現時分隔業安工廠大廈兩座樓宇的公用路段永久封閉的可行性，令有關重建項目可在單一而更大的用地上進行，從而提供更多公營房屋單位。

32. 郭偉強議員認為，政府當局/房委會宜積極制訂措施(例如房屋署副署長(發展及建築)所提及的擬議永久封路措施)，使現有土地資源更加用得其所。他及何君堯議員關注日後在業安工廠大廈用地提供的公營房屋的居民會受附近的廢物轉運站傳出的噪音和氣味影響，並問及房委會的研究就上述影響作出的評估為何。

33. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會會進行所需評估，以配合業安工廠大廈用地的改劃工作。由於該座工廠大廈以道路為界，而且非常接近有固定噪音的商業樓宇，房委會會在重建項目中納入噪音緩解措施。主席建議政府當局/房委會考慮在該廢物轉運站之上進行建築工程，令有關的重建用地得以擴大，以提供更多公營房屋單位。

34. 鄭泳舜議員表示，他原則上歡迎重建該4座工廠大廈，此舉有助增加市區(包括九龍)的公營房屋供應，而房委會必須密切跟進受影響租戶對清拆方案及安排的關注，這點相當重要。他詢問，就將會在宏昌工廠大廈用地興建的公營房屋，政府當局/房委會會如何緩解長沙灣臨時家禽批發市場及長沙灣蔬菜批發市場的運作對日後住在上述公營房屋的居民的影響，以及政府當局會否將該兩個批發市場遷往其他用地。鄭泳舜議員進一步詢問，為滿足公眾對重建石硤尾邨的期望，房委會會否將在上述工廠大廈用地提供的部分公營房屋單位用作重建石硤尾邨的遷置資源。房屋署副署長(發展及建築)答稱，重建包括宏昌工廠大廈在內的4座工廠大廈，使房委會得以利用其現有資源增加公營房屋的供應，而房委會亦會盡早推行有關措施。

重建項目將提供的社區/配套設施

35. 柯創盛議員要求政府當局提供有關在擬重建的工廠大廈的周邊地區改善/提供配套設施的資料。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)1074/20-21(01)號文件，並已於2021年6月30日發給委員。)

36. 鄭泳舜議員問及重建宏昌工廠大廈會否為長沙灣及深水埗的地方社區提供社會福利和泊車設施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，按照"一地多用"原則，房委會會顧及該重建用地面積有限，並會就在進行重建時一併提供哪些類型的社區及其他配套設施諮詢相關政府部門。房屋署副署長(發展及建築)表示，在重建工廠大廈(包括宏昌工廠大廈)時，房委會會按照政府的政策措施，在切實可行的範圍內盡量撥出約 5%的總住用樓面面積，以在重建用地提供社會福利設施，亦會因應運輸署最新訂定的最高標準提供泊車位。根據已納入該研究的相關評估，當局可採取合適的道路改善措施，應對有關重建項目對交通的影響。

重建項目的時間表

37. 劉國勳議員察悉，有關工廠大廈在 2022 年前騰空後，房委會會用大約 9 年至 10 年時間，在有關用地進行重建及提供公營房屋，他質疑如此長的重建時間是否並不合理，因為在等待有關工廠大廈騰空的 18 個月通知期屆滿期間，房委會及相關政府部門就重建進行部分規劃及發展程序(例如改劃用途)，應屬切實可行。

38. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，一如立法會 CB(1)958/20-21(01)號文件所提及，擬議重建時間表是根據資料搜集作出的保守估計，並已考慮根據《城市規劃條例》(第 131 章)推展相關法定規劃程序及解決清拆行動所引起的複雜問題可能需要的額外時間，兩者在某程度上都在房委會的控制範圍以外。此外，有關重建項目的清拆及土地除污工程需時約兩年。房委會相信，在樂觀的

情況下，重建時間可縮短約一年。房委會會在進行清拆的同時繼續展開規劃程序，並會繼續探討有何機會，在切實可行的範圍內壓縮重建過程。

39. 邵家輝議員關注土地及公營房屋發展過程所需的時間(包括拆卸建築物所需的時間)甚長。他促請政府當局/房委會採取更有效的措施，加快推展公營房屋項目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局/房委會會考慮邵議員的意見，在切實可行的範圍內盡量加快發展過程。

40. 郭偉強議員以內地能夠迅速推展興建醫院的項目為例，認為政府當局/房委會應進一步壓縮有關工廠大廈用地的重建項目所需的時間，以展示其協助解決香港房屋問題的決心。他認為本屆及下屆政府有必要應對可能導致公營房屋發展項目延誤的不確定因素。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，公營房屋發展項目涉及的大廈一般樓高約 40 層，每層有超過 20 個單位，加上需要按照“一地多用”原則在項目用地上提供社區或配套設施，推行公營房屋發展項目所需的時間難免較長。一般而言，房委會可於 6 個工作天完成公營房屋大廈一個約有 20 個單位的標準樓層的主體混凝土結構工程。房委會會繼續探討有何新方法，務求在不影響建築物質素及工地安全的情況下縮短施工期。

41. 主席表示，有別於內地，在香港推展公共發展項目可能受到司法覆核案件的法律程序拖延。為加快公營房屋發展，政府當局/房委會應採取的措施之一，是在切實可行的範圍內盡量同時進行不同的發展程序。

42. 柯創盛議員認為，房委會應繼續研究有何方法壓縮重建時間。他問及葵安工廠大廈重建計劃的司法覆核法律程序所造成的影響。劉國勳議員要求當局澄清上述司法覆核所涵蓋的範圍。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，上述司法覆核案件與葵安工廠大廈用地本身並無關係。然而，由於涵蓋葵安工廠大廈用地的葵涌分區計劃大綱草圖受司法覆核影響，因此無法確定改劃該工廠大廈用地的確實時間。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，

房委會會留意有關分區計劃大綱草圖的司法覆核法律程序，並會評估縮短重建葵安工廠大廈所需時間的可行性。劉國勳議員認為，由於葵安工廠大廈用地並非受上述司法覆核挑戰的對象，有關當局不應擱置該用地的改劃建議及有關分區計劃大綱草圖中的其他規劃建議。他建議，政府當局應因應這宗個案檢討相關程序。

清拆方案及相關安排

43. 柯創盛議員認為，房委會應調配更多人手，以應付受清拆工廠大廈影響的租戶的需要和關注。他詢問，晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈不會重建，可否容納受影響租戶。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，假如該 4 座將會重建的工廠大廈中所有受影響租戶都希望租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的單位，該兩座工廠大廈的單位將不足以容納所有這些租戶，但房委會相信，部分受重建影響的租戶或會藉此機會，在有關的工廠大廈清拆後終止其業務。為鼓勵受影響租戶/暫准證持有人在私人市場物色合適的工廠處所或及早作出其他計劃，房委會除參考其過往的清拆方案外，亦已推出新誘因，向該 4 座工廠大廈中不租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈的單位，並於公布清拆計劃當日起計 9 個月內遷出其處所的受影響租戶/暫准證持有人，提供每項租賃/每張暫准證 10 萬元的"早鳥優惠"方案。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，現時私人市場約有 100 萬平方米空置工廠處所。

44. 邵家輝議員認為，假如房委會在 2019 年年年初公布清拆該 4 座工廠大廈的計劃，當時香港經濟尚未受到近年的嚴重暴力行為及 2019 冠狀病毒病疫情打擊，加上商業及工廠處所的需求依然旺盛，房委會或會面對強大阻力。他表示，某些受影響工廠大廈的租戶依然不滿清拆安排，而房委會應加強與受影響租戶溝通，加深他們對清拆方案的了解。

45. 有見房委會轄下工廠大廈的整體租用率超過 90%，田北辰議員詢問為何房委會決定重建該 4 座工廠大廈，而不利用空置用地以增加公營房屋的供應。他關注清拆計劃對現有租戶及其業務的影

響，並詢問這些租戶經營哪些行業，以及房委會有否就分別有多少個現有租戶希望在房委會轄下工廠大廈及其他工廠單位繼續經營其業務，以及有多少個受影響租戶計劃在有關的工廠大廈清拆後終止其業務進行調查。他表示，這些資料將可作為參考，以便他決定是否支持重建。

46. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會的核心職能是提供公營房屋而非管理工廠大廈。考慮到有關的工廠大廈佔據優越位置、周邊地區作非工業用途的發展，以及房委會轄下工廠大廈的整體租用率，房委會認為適宜重建該4座工廠大廈，以提供更多公營房屋單位，滿足殷切的房屋需求，尤其是在市區的需求。至於受影響的租戶，他們現時大多經營輕工業，例如機械、電器、家具及印刷等，而這些行業可在私人市場的工廠單位內經營。房委會未有進行田議員所提及的調查，但相信部分受影響租戶可能希望繼續經營其業務，部分則可能會藉此機會在有關的工廠大廈清拆後終止其業務和退休。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，雖然房委會有權藉給予3個月通知而終止轄下工廠單位的租賃，而租戶在法律上或合約上均無權獲得任何形式的補償，但房委會已按照既定做法提供清拆方案及其他安排，協助希望繼續經營其業務的受影響租戶自行安排租用其他工廠單位，並會繼續與他們保持密切聯繫，在切實可行的範圍內盡量回應他們的關注。

47. 何君堯議員問及業安工廠大廈單位的數目、租金水平，以及有多少人會因清拆這座工廠大廈而失去工作。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署助理署長(屋邨管理)(二)答稱，該4座將會重建的房委會工廠大廈的平均租金介乎每平方米約80元至140元，而業安工廠大廈約有620個租戶。由於房委會沒有關於業安工廠大廈每個工廠單位有多少名工人及在這座工廠大廈清拆後有多少個租戶會終止業務的資料，因此無法評估有多少人會因清拆這座工廠大廈而失業。

48. 何君堯議員認為，清拆業安工廠大廈可能會影響逾千名在約620個工廠單位工作的僱員，當

中有許多人或會在這座工廠大廈清拆後失去工作。就他問及業安工廠大廈的重建項目將會提供多少個公營房屋單位，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署副署長(發展及建築)答稱，該重建項目將會提供約 2 000 個單位。

提供工廠單位的政策

49. 謝偉銓議員認為，房委會轄下工廠大廈的租用率遠高於一般私人工業大廈的租用率，而考慮到日後有需要善用房委會餘下兩座工廠大廈及私人市場工廠單位的供應情況，房委會應檢討其支援轄下工廠租戶的措施。

50. 劉國勳議員詢問，決定重建租用率高的工廠大廈是否反映房委會日後無意提供工廠大廈。何君堯議員認為，房委會轄下工廠單位的租金低於私人市場工廠單位的租金，並關注重建該 4 座工廠大廈作公營房屋是否與政府推動“再工業化”的措施背道而馳。邵家輝議員問及，在供應這類租金低廉的工廠單位方面，政府/房委會的長遠政策為何，以及房委會最終會否淘汰轄下現有的工廠大廈，而且不會興建新的工廠大廈。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會不會興建新的工廠大廈，並會把資源集中於其作為公營房屋提供者的核心職能上。至於其餘兩座工廠大廈，由於周邊的工業活動造成重大負面影響，有關工廠大廈不適宜作公營房屋用途，房委會現階段亦無計劃重建該兩座工廠大廈。此外，該兩座工廠大廈可為該 4 座工廠大廈中希望繼續經營業務的受影響租戶，提供一個選擇。長遠而言，當該兩座工廠大廈附近地區的環境日後有顯著改善，房委會會檢討該兩座工廠大廈的未來路向。

VI. 其他事項

51. 議事完畢，會議於下午 4 時 27 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2021 年 10 月 20 日