

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1499/20-21 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 政策簡報會紀要

日 期：2021 年 10 月 20 日(星期三)
時 間：上午 9 時
地 點：立法會綜合大樓會議室 3

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, SBS, JP
葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
陳恒鑞議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, GBS, 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, JP
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：黃國健議員, GBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP

出席公職人員： 議程第 I 項

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)
王天予女士, JP

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局主任(特別職務)
陳嘉信先生, 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)
梁健文先生

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 : 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

I. 運輸及房屋局局長就行政長官 2021 年施政報告作出簡報

(立法會CB(1)1400/20-21(01)號——政府當局就行政長官2021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)

—— 行政長官 2021 年
施政報告

—— 行政長官 2021 年
施政報告附篇)

應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介 2021 年施政報告及施政報告附篇所載政府當局各項有關房屋事務的措施。

2. 梁志祥議員作出申報，表明新界社團聯會(即他所屬的政治團體)已申請興建過渡性房屋。

3. 邵家輝議員作出申報，表明他是香港房屋委員會("房委會")的委員。

公營房屋的供應

4. 梁志祥議員關注到，儘管政府當局正朝着在未來 10 年(即 2022-23 年度至 2031-32 年度)興建約 33 萬個公營房屋單位的目標努力工作，公共租住房屋("公屋")的輪候時間仍會很長。他關注到，除促成興建更多過渡性房屋單位外，政府當局並無其他措施加快公營房屋的供應，以應付迫切的需求。他建議，政府當局應考慮凝聚社會上不同界別(例如香港鐵路有限公司("港鐵公司")、香港賽馬會及擁有土地資源和相關專門知識的其他機構)的力量提供房屋。柯創盛議員詢問，政府當局現時與私營機構合作推行過渡性房屋項目，會否考慮日後與私營機構合作發展公營房屋。

5. 運輸及房屋局局長回應時表示，在未來 10 年將興建的約 33 萬個公營房屋單位中，約 10 萬個單位預定在首個 5 年期落成，其餘約 23 萬個單位則會在該 10 年期的後半段時間提供。現屆政府會繼續在切實可行的範圍內盡量凝聚社會力量，以增加房屋供應。除作為公營房屋的主要提供者的房委會外，香港房屋協會("房協")計劃在未來 10 年提供約 23 000 個房屋單位，而市區重建局("市建局")亦正在進行不同項目，提供首次置業單位。政府當局一直就在小蠔灣車廠上蓋的港鐵公司住宅發展

項目中興建資助出售單位的事宜，與港鐵公司溝通。部分私營機構及非牟利機構將合作發展可負擔的房屋。發展局已接獲數宗就土地共享先導計劃提出的申請，有關申請如獲批准，將有額外的土地來源以提供公營房屋單位。政府當局會繼續加強與公營機構和私營機構合作，以支援政府的土地及公營房屋供應措施。

6. 陳恒鑾議員表示，過去 5 年，房委會及房協在各自的公營房屋計劃下興建的單位總數，未能達到政府的房屋供應目標，並詢問政府當局如何確保這些計劃日後會切合 10 年公營房屋供應目標。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會及房協在制訂其公營房屋計劃時已考慮各項因素，包括政府何時會提供有關土地予房委會及房協興建公營房屋等。

公營房屋發展用地的地積比率

7. 劉國勳議員詢問，在未來 10 年供應約 33 萬個公營房屋單位，會否令政府當局/房委會能達到一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標；若否，政府當局會否制訂其他措施，例如提高有關地段/用地的地積比率，以在短期內增加公營房屋的供應。運輸及房屋局局長答稱，政府為增加公營房屋供應而採取的現有措施之一，是容許主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率，在技術上可行的情況下提高至最多 30%。由於現時新界部分具發展潛力區(例如擬議北部都會區所涵蓋的地區)的發展密度普遍偏低，相關政策局/部門在規劃該等地區(包括作公營房屋發展的土地)的土地用途時，會評估提高地積比率的可行性。

8. 劉國勳議員認為，若提高發展區的平均地積比率(例如提高至 7 或以上)，新界的發展項目(例如洪水橋新發展區項目)所提供的公營房屋單位數量將可大幅增加。他詢問政府當局有否研究有何方案，提高用作興建上述約 33 萬個公營房屋單位的地段/用地的地積比率，以及將這些地段/用地的地積比率提高 30%可額外提供多少個公營房屋單

位。主席要求政府當局提供有關該等用地/地段的地積比率的補充資料，以便委員了解提高地積比率對未來的公營房屋供應有何影響。運輸及房屋局局長回應時表示，當局需進一步研究上述各用地/地段的地積比率可否及可在多大程度上提高的問題。政府當局會因應主席的要求提供補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1477/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 11 月 11 日發給委員。)

公共租住房屋的輪候時間

9. 有見政府當局將於 2021 年年底左右根據長遠房屋策略更新 10 年房屋供應目標，柯創盛議員認為，長遠房屋策略下的長遠房屋供應將可配合房委會所訂一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標，這點相當重要。他詢問政府當局會否積極考慮將房委會所訂的目標納入政府的房屋政策目標。劉國勳議員詢問，一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標，是否同樣是政府的目標。

10. 李慧琼議員認為，為展示政府解決香港房屋問題的決心，政府應清楚說明房委會何時可達到一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標，並應承諾逐步淘汰分間單位。

11. 運輸及房屋局局長回應時表示，一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋是房委會的目標。儘管公營房屋供應緊張帶來挑戰，房委會仍會繼續努力達致這個目標，務求滿足公屋申請人對早日獲編配公屋的期望。運輸及房屋局局長表示，儘管政府已覓得土地在未來 10 年興建合共約 33 萬個公營房屋單位，足以應付根據最新的長遠房屋策略所推算該 10 年期的公營房屋需求，即 301 000 個單位，但由於在該 10 年期內難免會有新的住戶組成，對公屋衍生新的需求，因此可能需要 10 年以上才可完全滿足對公屋的總需求。視乎日後公屋申請人數目有何變化，一般申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標有可能在 15 年至 20 年間達到。李慧琼議員依然認為，根據政府就日後的公營房屋供應提供的

資料，政府當局/房委會承諾在 2030 年左右達到該目標，理應屬切實可行。運輸及房屋局局長表示，在有充足的房屋單位應付需求的情況下，達到該目標是切實可行的。政府當局/房委會會繼續全力增加公營房屋供應。

加快土地及房屋發展程序的措施

12. 謝偉銓議員提述政府當局多年來所提出逐年延展的 10 年房屋供應目標，並認為政府當局估計在 10 年期的首數個年度提供的公營房屋單位數目，往往遠低於在同期較後年度提供的公營房屋單位數目。他認為這種供應情況並不理想。

13. 柯創盛議員讚揚運輸及房屋局和房委會在公營房屋發展方面所作的努力，但對輪候冊上的公屋申請人數目及公屋輪候時間可能會繼續增加表示關注。有見房委會/房屋署可能需要等待相關政府部門在某用地進行的土地平整和基礎設施工程完成後，才可開始興建公營房屋，柯議員詢問政府當局會如何簡化相關程序。

14. 運輸及房屋局局長回應時表示，截至 2017 年，政府當局仍未覓得足夠土地應付根據長遠房屋策略所推算的公營房屋需求。經過數年的努力，現屆政府已覓得約 350 公頃土地，可在未來 10 年期興建約 33 萬個公營房屋單位，以應付預計約為 301 000 個公營房屋單位的需求。未來 10 年內可在有關土地上建成的公營房屋單位的實際數量，將取決於推行有關發展項目的進度。由於相關的政府政策局/部門需要進行不少土地開發程序，以將有關土地變成"熟地"來興建公營房屋，加上整個過程可能涉及一些須予克服的法律挑戰，要政府當局在覓得用地後的一段短時間內將所有用地準備妥當以供興建公營房屋，未必切實可行，因此當局預期在 10 年期的後半段時間落成的公營房屋單位相對較多。運輸及房屋局會繼續就簡化相關土地發展程序的措施與發展局緊密聯繫，以便可更早提供更多"熟地"予房委會興建公營房屋。

15. 運輸及房屋局局長及房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會一般需時 4 至 5 年以完成"熟地"上的公營房屋項目的建築工程。在發展局及相關政府部門將一幅土地變成"熟地"作公營房屋用途期間，房委會會同時進行有關公營房屋項目的設計工作及其他前期工程，以便在發展局將有關用地移交房委會後，房委會可立即為興建公營房屋展開打樁工程。房屋署副署長(發展及建築)表示，為加快進行公營房屋項目，除組裝合成建築法外，房委會亦採用其他嶄新科技，例如使用建築機械人技術進行室內和室外牆壁的髹漆工作，以減少對人手的依賴；利用流動裝置及流動應用程式進行工地監督，以精簡工地的通訊和工作流程等。

16. 謝偉銓議員轉達相關行業對房屋署獨立審查組的工作的關注，例如獨立審查組依賴文件、存在作風官僚和欠缺效率的問題，以及進行實地審查的次數有限。他詢問政府當局會否推出措施，在不影響獨立審查組現時採納的標準的情況下，簡化和加快相關工序/程序。

17. 主席表示，他所屬的政治團體一直關注政府當局需要一段長時間，方可將一幅"生地"變成"熟地"，而現屆政府仍未制訂有效措施縮短所需時間。他重申其建議，即各個參與發展項目批核程序的政府部門應訂定時限以處理向其提交的申請，政府當局亦應簡化涉及多個部門的批核程序。

18. 運輸及房屋局局長回應時表示，將一幅"生地"變成"熟地"的程序由發展局主導。發展局一直檢討有關法定程序及其他工作流程，務求在切實可行的範圍內盡量簡化發展程序和加快土地供應。

19. 葉劉淑儀議員詢問，在行政長官施政報告中，哪些措施會在未來 5 年內最快提供房屋，以及所涉房屋單位的數量為何。運輸及房屋局局長答稱，房委會是公營房屋的主要提供者，而按照房委會推行公營房屋項目的進度，房委會有信心在未來 5 年提供約 10 萬個公營房屋單位。為應付短期的房屋需要，政府當局會繼續促成提供過渡性房

屋，並已將過渡性房屋的供應目標由 15 000 個單位提高至 20 000 個單位。

20. 葉劉淑儀議員問及港鐵公司鐵路站上蓋物業發展項目的房屋供應情況，以及哪些港鐵公司項目會最快提供單位。運輸及房屋局局長答稱，政府已邀請港鐵公司就屯門南延線、東涌線延線及北環線第一期項目分別進行詳細規劃和設計工作，並已促請港鐵公司加快上述工作。政府當局會與港鐵公司跟進。

北部都會區及其他新發展區的發展

21. 主席表示，現屆政府採納了他所屬的政治團體提出的多項建議，包括採納了以 70:30 作為新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例，務求在私營房屋與公營房屋的供應之間取得更好的平衡，並實踐基建先行的方針，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需求。他認為，不少人租住不適切房屋單位，某程度上是因為他們需要住在市區的工作地點附近。除公營房屋外，政府當局亦應在新發展的地區(例如北部都會區)提供土地興建購物商場，以配合新人口入伙，並在住宅區的附近範圍提供更多就業機會，而這些購物商場應由房委會管理。梁志祥議員質疑，政府當局日後就北部都會區新房屋供應中的公營房屋與私營房屋採用 70:30 的比例是否合適。

22. 運輸及房屋局局長回應時表示，北部都會區的發展策略將提倡職住平衡，意味着居民將獲提供充足的就業機會，無須長途跋涉到他區工作。政府當局/房委會就新的公共屋邨(特別是大型公共屋邨)進行規劃時，會在適當的情況下提供購物商場及街市，以照顧屋邨及附近地區居民的基本需要。

23. 劉國勳議員表示，政府當局邀請了房協為受政府的發展清拆行動影響的居民提供安置屋邨。由於興建安置屋邨需時，有關的土地清理工作會延後至少 4 至 5 年進行。他表示，政府當局需要將相關土地清理工作押後至 2024 年，等待洪福邨附近的安置屋邨落成，以安置受洪水橋新發展區項目影

響的現有居民。他問及房委會在促進新發展區的發展和協助處理有關土地清理工作所引起的問題方面，會否擔當更積極的角色，包括免除受影響寮屋住戶須接受相關入息及資產審查的要求，令他們得以遷往公屋，而新發展區項目亦可更早完成。

24. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局一直與房委會及房協合作，照顧受政府在新界的土地發展項目影響的不同類型住戶的需要，例如編配公屋單位予合資格的受清拆影響人士、發展安置屋邨等。他表示，房委會採用的公屋入息及資產限額顧及了多項因素，包括申請房委會租住單位的資格準則，房委會宜繼續採用有關機制以訂定上述限額。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會在處理新發展區項目中土地清理工作所引起的問題時，一直與地政總署緊密聯繫。倘若受清拆影響人士符合公屋入息及資產限額，房委會會盡早作出安置，讓他們遷往公屋。至於希望遷往其現居地區或其他特定地區的公屋的受清拆影響人士，則可能需要等待有能夠符合其要求的空置單位。房委會每年亦提供公屋單位配額予市建局，以安置受市建局項目的收地工作影響的合資格居民。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，由於房委會每年可完成的公屋單位數目有限，房委會在考慮可撥出多少個公屋單位供編配予受政府的發展清拆行動影響的住戶時，必須顧及其公屋編配政策和輪候冊申請人對公屋的需求等因素。在處理上述清理工作所引起的問題方面，房協的協助非常重要，其專用安置屋邨會為不符合房委會公屋入息及資產限額的受影響住戶提供一個選擇。

25. 主席認為，為更有效率地推展興建鐵路線連接深圳與香港的建議，有關當局應考慮容許由單一公司推行該鐵路項目，而非聘請不同公司各自進行該鐵路線的香港段項目和內地段項目。運輸及房屋局局長回應時表示，有關的跨境鐵路項目可由單一公司或合營企業推行。政府當局日後在研究相關鐵路建議時會考慮主席的意見，亦會顧及橫跨香港與內地的建築工程在技術方面的考慮因素。

建造業工人的供應

26. 邵家輝議員關注到，經濟復蘇、建造業勞動力高齡化，加上有多個於去年獲立法會批准的工務工程項目實施，導致建造業的勞工供應日益緊張和勞工成本上升。他詢問政府當局會否一如新加坡和澳門的做法，考慮為房屋建築項目輸入工人。主席表示，輸入建造業工人亦會有助加快興建房屋。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局明白香港的人口老化問題未來會更加嚴重。為應對建造業勞工短缺的挑戰，發展局一直推廣組裝合成建築法，透過標準化將勞工密集的工序轉移至工地外的製造場地，務求提升生產力和工地安全，以及可更妥善地控制品質。他表示，政府現行的政策容許僱主如確實難以在本地招聘所需人手，可提交申請以輸入屬技術員級別或以下的工人，這項政策確保本地工人優先就業。主席表示，過去 10 年，他所屬的政治團體一直支持在保障本地工人優先就業的前提下，為公營房屋項目、公共基建工程及機場項目輸入建造業工人。

住戶的居住環境

28. 謝偉銓議員表示，他自 2013 年起已就香港的人均居住空間表達關注，《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》亦曾提及有關課題。他詢問政府當局會否推出有關人均居住空間的措施，以及有關措施會如何影響公營房屋的供應。運輸及房屋局局長回應時表示，在土地及房屋供應充足時，政府當局/房委會可考慮透過放寬編配標準增加人均居住空間，例如 1 人至 2 人單位只可編配予 1 人家庭，2 人至 3 人單位只可編配予 2 人家庭。

29. 郭偉強議員關注基層住戶在輪候公屋期間居住的分間單位樓宇狀況欠佳引起的問題，例如滲水問題。有見政府當局沒有就房委會何時可達到一般公屋申請人輪候 3 年左右獲首次配屋的目標作出明確的承諾，加上政府當局/房委會將需要 10 年或以上才可提供足夠的公營房屋單位以應付需求，他詢問政府當局估算有多少幅短期閒置用地可供用

作發展過渡性房屋，以應付居於不適切房屋的家庭迫切的住屋需要。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示，運輸及房屋局一直與發展局聯繫，以物色土地作過渡性房屋用途。為了在短中期改善居於不適切房屋的家庭的居住環境，除促成過渡性房屋的發展外，現屆政府亦推行現金津貼試行計劃，向符合資格的一般申請住戶提供現金津貼，並會在相關的條例草案獲通過後實施分間單位租務管制。政府當局會繼續盡最大努力，加快公營房屋的供應。

增加過渡性房屋的供應

31. 何君堯議員認為，除在未來 10 年興建 33 萬個公營房屋單位外，政府當局應繼續物色更多土地，因應香港的人口增長提供公營房屋。他讚揚運輸及房屋局致力促成過渡性房屋的發展。鑒於與建造永久性的公營房屋相比，建造過渡性房屋所需的時間較短，政府應考慮徵用更多新界私人土地提供這類房屋，以協助應付迫切的房屋需求。長遠而言，政府當局可將這些土地用作永久性發展。何議員進一步表示，除了非政府機構，政府當局亦可考慮與有興趣進行過渡性房屋項目的土地擁有人聯繫，提供設計簡單的過渡性房屋，以應付基本的住屋需要。

32. 鄭泳舜議員表示，他歡迎提高過渡性房屋供應目標的措施。他認為，與其將供應量限制在 20 000 個單位，政府當局應進一步增加過渡性房屋的供應，以協助更多居於不適切房屋的住戶，並應繼續在市區物色更多土地資源，例如九龍的空置校舍，以提供這類房屋。運輸及房屋局亦應加強工作，以更公開和透明的方式，發放有關可用作過渡性房屋發展的土地或處所、有興趣營運過渡性房屋的非政府機構及可供居民入住的過渡性房屋單位的資訊。

33. 運輸及房屋局局長回應時表示，現屆政府多年來致力物色土地發展過渡性房屋，並於 2020 年 1 月將這類房屋的供應目標由 10 000 個單位提高至

15 000 個單位，而在 2021 年施政報告中則承諾將上述供應目標由 15 000 個單位提高至 20 000 個單位。如有土地或處所可用作提供這類房屋，政府當局日後會考慮訂定更高的目標。運輸及房屋局已就供應市區的閒置政府用地作過渡性房屋用途與發展局和教育局保持聯繫，政府當局亦正在檢討部分空置校舍的用途。

34. 陳恒鑾議員認為，未來 5 年公營房屋的供應量只限於約 10 萬個單位，低於政府當局先前所訂的相關供應目標。政府當局有必要繼續促成過渡性房屋的發展，以應付迫切的住屋需要。有見計劃提供的過渡性房屋單位大多位於偏遠地點，他關注住戶往返其過渡性房屋屋邨與工作地點/學校所須付出的交通時間及開支。他詢問政府會否收購市區的工業大廈，將其整幢改裝為過渡性房屋。

35. 運輸及房屋局局長回應時表示，雖然不少過渡性房屋項目會在新界推行，但政府當局已就這些項目進行交通影響評估。在大型過渡性房屋屋邨入伙後，政府當局會安排額外公共交通服務，以照顧住戶的交通需要。他表示，由於市區適合作過渡性房屋的閒置政府用地/處所數量有限，政府當局過往曾探討一些關於將工業大廈整幢改裝為過渡性房屋的建議，但經考慮有關工業大廈內工業活動的不利影響後，認為這些建議並不可行。日後如有其他業主有興趣將其工業大廈改裝為過渡性房屋，政府當局會與他們跟進，並會研究進行改裝的可行性。

分間單位租務管制

36. 鄭泳舜議員感謝運輸及房屋局在提出分間單位租務管制方面所進行的工作，並認為政府當局應加深分間單位租客對他們在新法例下的權利的了解，為分間單位租務管制在相關條例草案獲通過後生效作好準備。他問及當局在這方面有何措施。運輸及房屋局局長回應時表示，倘若與分間單位租務管制相關的條例草案獲得通過，有關條例會在 2022 年 1 月底實施。在準備實施有關條例時，政府當局會委託非政府機構成立地區服務隊，在地區層

面為分間單位租客及業主提供所需支援，並設立分間單位租務管制資訊平台，以助租客及業主了解其在新法例下的權利和義務，並提供其他有關分間單位租賃事宜的資訊。負責執行有關條例的差餉物業估價署已成立小組，加深市民(包括少數族裔人士)對新規管制度的認識。

現金津貼試行計劃

37. 邵家輝議員表示，政府在 2021 年 6 月推出現金津貼試行計劃，為輪候公屋編配已有一段長時間的合資格一般申請住戶提供現金津貼，是恰當的做法。他提述行政長官所提及由房委會發放現金津貼的構思，並認為若政府日後可向房委會提供足夠土地以應付公屋需求，但房委會卻無法迅速地在該等土地上興建房屋單位，房委會或有需要承擔發放現金津貼的責任，以協助上述公屋申請人。他促請房委會盡早簡化其興建公營房屋的程序。運輸及房屋局局長回應時表示察悉邵議員的意見。

重建高樓齡屋邨及工廠大廈作公營房屋用途

38. 盧偉國議員表示，他所屬的政治團體一直提倡重建高樓齡公共屋邨。政府當局/房委會應盡早落實重建西環邨及馬頭圍邨的措施，以助增加公營房屋的供應。有見除了這兩個屋邨，尚有不少高樓齡公共屋邨具有重建潛力，他促請政府當局/房委會因應進行中的公營房屋發展項目，以及公眾關注現有高樓齡屋邨的樓宇狀況，繼續考慮重建這些屋邨。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會計劃按照既定原則重建公屋屋邨，以期改善現有租戶及輪候公屋家庭的居住環境。政府當局/房委會會繼續留意並在適當時推展重建項目。

39. 盧偉國議員轉達各界就房委會決定推展清拆轄下 4 座工廠大廈以進行重建的項目所提的關注。他認為，這些重建項目日後會為合共約 4 000 個家庭提供公營房屋單位，可能少於目前在這 4 座工廠大廈的約 2 000 個單位內工作的人士所來自的家庭的數目，令這些家庭的生計會因清拆而受到影響。盧議員表示，現時在這些工廠單位進行的工業

活動，包括那些在為一些工業服務的生產鏈中發揮重要作用的工業活動。由於房委會轄下其他工廠大廈租金低廉的單位供應有限，受影響租戶可能無法租用合適的工業處所繼續進行上述工業活動，因此清拆行動可能會對經濟造成不利影響。

40. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局明白各界關注房委會清拆 4 座工廠大廈，以及清拆 4 座工廠大廈對大約 2 000 個受影響租戶和他們現正進行的工業活動所造成的影響。他表示，部分受影響租戶已參加局限性投標，優先競投房委會餘下兩座工廠大廈(即晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈)的空置工廠單位，以便他們可在這些單位繼續經營業務。據相關資料顯示，市場上亦有空置的私人工廠單位，供受影響租戶繼續經營業務。在宣布清拆 4 座工廠大廈當天，房委會已批准就受影響租戶訂立的清拆方案，該方案包括提供特惠津貼；向沒有租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的單位，並會在宣布清拆當日起計 9 個月內遷出其單位的受影響租戶提供"早鳥優惠"方案等。房委會會繼續與受影響租戶溝通，提供相關資料，以便他們在清拆前及早作出決定。盧偉國議員表示，政府當局/房委會應充分顧及受影響租戶所遇到的困難，並按個別情況構思可如何幫助他們。

出售租者置其屋計劃屋邨的未售單位

41. 何君堯議員表示，加快出售 39 個租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的未售單位及將該等屋邨的大約 800 個回收單位納入綠表置居計劃以供出售的措施，或有助滿足市民的置業期望。他認為，政府當局/房委會應考慮採取合適措施，應對租置計劃屋邨內單位業主與房委會作為公屋租戶的業主並存的問題，例如應否作出安排，以便利租置計劃屋邨內無意購買其單位的現居公屋租戶遷出屋邨。

公營房屋項目的設計及交付

42. 謝偉銓議員問及房委會在促進居家安老方面的工作，以及有何措施照顧其長者居民(包括輪椅使用者)的需要，例如房委會會否提供某些設計靈活

的公營房屋單位，以配合這些居民的需要。運輸及房屋局局長答稱，房委會在設計其公營房屋項目時，一直提倡長者友善及傷健共融文化的重要性，並確保透過進行調適工程/改裝工程，使其單位的設計能配合長者或殘疾租戶的需要。

43. 謝偉銓議員問及家庭成員年屆 65 歲或以上的公營房屋住戶所佔的比例為何，以及是否可透過進行簡單的改裝工程，將所有公營房屋單位(包括廚房和廁所)改裝，以迎合長者居民(包括輪椅使用者)的需要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，家庭成員年屆 60 歲或以上的公屋住戶所佔的比例約為 22%。就 2002 年前興建的屋邨，房委會會因應長者租戶或有長者的家庭的要求，以及物理治療師/醫生的建議，進行調適工程/改裝工程。若在其公屋單位進行該等工程並不切實可行，租戶可申請調遷至其他公屋單位，而房委會會在切實可行的範圍內盡量作出適當安排。房屋署副署長(發展及建築)表示，自 2002 年起，房委會在新公營房屋發展項目的住宅單位設計中採用通用設計概念，例如將較大的開關掣和門鈴按鈕安裝在易於觸及的高度、在洗滌盆/花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關等。房屋署副署長(發展及建築)進一步表示，為了提供適合各個年齡層的居住環境，以及支持跨代共融，房委會在公屋屋邨的戶外地方提供兒童遊樂設施和長者康樂設施，而這些設施彼此相距甚近。

44. 鑒於房委會已在東涌第 99 區挑選一幢樓高 12 層的住宅大廈，作為房委會其中一個採用組裝合成建築法的項目，謝偉銓議員詢問，採用組裝合成建築法會否有助縮短施工期及降低有關項目的建設費用。他又問及房委會在公營房屋項目中採用組裝合成建築法，會否令到在日後改建房屋單位，使房屋單位適合長者居民方面出現困難。房屋署副署長(發展及建築)答稱，房委會會在這幢樓高 12 層的住宅大廈，加入與房委會其他新公營房屋發展項目現時所採用者相若的通用設計概念元素。根據就該項目接獲的標書，所需的施工時間與房委會其他項目的施工時間相若。至於該項目的成本效益，房委會會密切留意，並會在適當時候進行詳細評估。

45. 謝偉銓議員詢問，房委會在其項目中採用"設計及建造"的採購模式會帶來甚麼好處。運輸及房屋局局長答稱，為跟上未來 10 年不斷增加的公營房屋興建量，房委會認為適宜採用"設計及建造"的採購模式，以借助承建商的專門知識，補足房屋署的建屋能力，這亦有助縮短公營房屋項目的施工時間。

II. 其他事項

46. 主席感謝秘書和秘書處在本會期進行的工作和付出的努力。

47. 議事完畢，會議於上午 10 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 12 月 10 日