立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於 2021 年 1 月 14 日會議上就現金津貼試行計劃（試行計劃），以及 2020-21 至 2024-25 年度公營房屋建設計劃及《長遠房屋策略》2020 年周年進度報告通過的議案及跟進事項，在諮詢發展局及關愛基金秘書處後，本文件提供相關回應。

試行計劃

通過的議案[1]

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

---

[1] 立法會 CB(1)494/20-21(01) – (03)號文件

2. 就上述議案，在諮詢關愛基金秘書處後，現綜合回覆如下:

3. 行政長官於 2020 年 1 月 14 日宣布，政府會以試行方式，為非居住於公營房屋、非領取綜合社會保障援助（綜援）而輪候公共租住房屋（公屋）超過三年，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。有關試行計劃為期三年，以紓緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活困難。房屋署現正進行籌備工作，目標是於 2021 年年中起接受申請，並於 2021 年 7 月開始發放現金津貼。擬議的現金津貼並非「租金津貼」，金額水平亦並非與私人樓宇的租金水平掛鈎。

4. 此外，行政長官亦邀請關愛基金（基金）為非公屋、非綜援的低收入家庭提供兩輪「一次過生活津貼」，並讓政府可以在 2020 年年底前完成推出恆常現金津貼計劃的研究。首輪生活津貼項目已於 2020 年 7 月 2 日至 11 月 30 日推行，而第二輪生活津貼項目亦已於 2021 年 1 月 4 日開展，申請期將於 5 月 31 日結束。基金目前沒打算再次為非公屋、非綜援的低收入住戶推出「一次過生活津貼」項目。

5. 至於有關「劏房」租務管制（租管）的建議，政府已於 2020 年 4 月成立「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組），就本港「劏房」的現況向政府作出報告，及就應否對「劏房」實施租管及其可行方案提供意見。工作小組至今已召開八次會議，並設立了三個專題小組委員會，就對「劏房」實施租管所涉及的社會、經濟和法律課題進行深入討論，及委聘獨立人士或機構進行相關範疇的專題研究。

6. 運輸及房屋局聯同工作小組主席梁永祥博士在2021年2月1日出席立法會房屋事務委員會會議，報告工作小組的工作進展及聽取委員對有關「劏房」租管的意見和建議。政府亦於2021年2月25日出席立法會房屋事務委員會轄下過渡性房屋及劏房事宜小組委員會會議，進一步聽取委員的意見。

7. 工作小組的研究已進入最後階段，將在 2021 年 3 月底前完成研究，並提交報告給政府。

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

通過的議案[2]

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：

(a) 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；

(b) 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；

(c) 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；

(d) 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；

(e) 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

(f) 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。

8. 就上述議案，在諮詢發展局後，現綜合回覆如下:

9. 政府和香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。在 2020 年 12 月底，約有 153 900 宗一般公屋申請；另外約有 99 500 宗配額及計分制下的非長者一人申請。在過去 12 個月獲安置的一般申請者的

[2] 立法會 CB(1)494/20-21(04)號文件

平均輪候時間[3]為 5.7 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.4 年。

10. 積極覓地增加公屋供應是縮減平均輪候時間的最根本方法。政府在《2020 年施政報告》及《長遠房屋策略 2020 年周年進度報告》公布，已覓得 330 公頃土地興建 316 000 個公營房屋單位，較上一個十年期（2020-21 至 2029-30 年度）的 272 000 個單位增加了 44 000 個單位，可以滿足未來十年（即 2021-22 至 2030-31 年）約 301 000 個公營房屋單位的需求。在這 316 000 個單位當中，約三分之一預計在十年期的頭五年落成，而餘下的三分之二則在後五年落成。因此，公屋平均輪候時間可望在十年期的後五年出現比較明顯的改善。

11. 預計於 2025-26 至 2029-30 年度落成的公營房屋項目，大多已完成法定改劃，亦有相當部分已完成地區諮詢或在籌備當中。然而，因應各地塊的不同情況，相關土地仍須待完成其他程序（例如收地及清拆、重置受影響設施、地盤平整及提供基建）後，才能開展建屋工程。雖然這些項目的發展時間表及流程皆極具挑戰性，政府各部門正全力推動相關工作，及為未諮詢的項目就土地改劃、基礎建設及項目規劃等事宜盡早籌劃，收集地區人士的意見，適當地優化項目的建議。與此同時，政府各部門亦會加強內部協調，務求依時完成所需程序，如期將土地交付房委會及香港房屋協會（房協）發展，並致力在可行的情況下，與執行機構加快發展流程及善用每個公營房屋用地的發展潛力。

12. 至於個別公營房屋項目或因各種原因未能如期完成，主要原因包括惡劣天氣、承建商進度、建造業勞工供應情況、外圍因素以及新的建築要求等。房屋署會因應項目延遲相應作出緩解措施，包括督促承建商增加人手、加快進度、加強巡視地盤、加密舉行地盤會議、進行地盤監督和實地檢查等。這些措施有助解決地盤施工上有可能遇到的困難，務求令項目如期竣工。房屋署會密切監察每個項目的進度，作定期檢討，並每月向房委會建築小組委員會提交進度報告，以供討論、監察及提供改善項目進度的意見。

[3] 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期內的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

13. 發展局亦正檢視已規劃作高密度房屋發展而未有確切發展計劃的私人土地，有關工作即將完成。發展局會評估當中哪些適合作公營房屋發展，並會根據檢視結果進行收回土地所需的跟進工作。具體而言，是次檢視包括了十組地塊，有關地塊均已規劃作綜合發展區或住宅（甲類），而地積比率比較高（一般而言，市區為 7.5 倍或以上，新界為 5 倍或以上）及現有構築物比較低矮（如只有幾層樓高），但未有確切發展計劃。

14. 除此之外，行政長官在 2019 年施政報告中，賦予市區重建局（市建局）一項新任務，要求在其重建項目中，積極提供更多港人首次置業（「首置」）單位或其他類別的資助出售房屋單位。除了於 2019 年推出的首個首置先導項目「煥然懿居」外（總共提供 493 個單位[4]），市建局亦已決定將「煥然懿居」毗鄰的重建項目訂為另一個首置項目，預計可在 2024 年推售約 260 個單位。然而，需知市建局與房委會及房協在房屋政策有不同的角色及分工；市建局的主要職能仍是進行舊區更新，而資助出售單位和公屋主要由房委會和房協負責供應。

15. 就重組運房局的建議，我們認同運輸和房屋都是重要的政策範疇及民生事項。在房屋政策方面，運房局一直致力增加房屋供應。面對建屋土地供應緊絀，運房局與其他決策局和部門緊密合作，以期增加公私營房屋的土地供應。運房局同時推動過渡性房屋，在房屋供應未能到位之前為居於不適切居所的市民提供紓緩。運房局亦正積極研究針對「劏房」實施租務管制的可行性。正如政務司司長於 2020 年 12 月 16 日答覆一項立法會提問時提到，政府目前的首要任務，是全力防疫抗疫，遏制疫情，讓香港盡早恢復正常；以及在疫情過後，聚焦重振經濟，讓香港重新出發，以及落實在政府議程及施政報告中承諾的各項利民便民及振興經濟的措施。重組政策局是重要議題，涉及複雜的考慮、籌備及修例工作，過程需時，不能一蹴而就。政府會繼續就如何提升運房局的工作效率聆聽各方意見。

[4] 當中 43 個單位於 2020 年推出。

跟進事項

「政府當局須提供資料，述明其就報章在 2021 年 1 月 11 日的報道中指控新落成的裕泰苑單位的建築質素(例如樓宇某些部分是否以空心磚建造等)，作出的回應/採取了或將會採取哪些跟進行動。」

16. 房委會一向十分注重建屋質素，並有一套嚴謹的驗收制度，確保工程質素及建築物料符合建造合約要求。

17. 關於牆身瓷磚鋪砌的工序，承建商須按照工程合約要求，先將所有運送到地盤的牆磚及黏合膠漿隔離檢測合格後才可使用。取得品質檢測合格後，承建商仍須鋪砌瓷磚樣板，並通過「拉力測試」後才可以正式開展鋪砌工作。

18. 在施工期間，房屋署工程人員會針對瓷磚的穩固性進行抽樣「拉力測試」，以證明牆身瓷磚能承受建築規格訂明的拉力。若測試結果不達標準，工程人員會要求承建商拆除相關的瓷磚及重新鋪砌，並於完成鋪砌後再進行拉力測試。

19. 按現行機制，裕泰苑或其他屋苑的業主如在收樓當日起計七天內發現單位內有損壞的情況，而單位的裝修工程尚未展開，業主可向入伙服務大使填交「損壞情況報告表」。房屋署工程人員會檢查單位內的損壞情況，如發現有關損壞事項屬質量不符合建造合約要求，會要求承建商跟進維修，並在執繕工程完成後重新驗收，以確保有關事項的質量符合規定的標準。

運輸及房屋局
2021 年 3 月