

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)880/2022號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會 向立法會提交的報告

#### 目的

本文件旨在匯報房屋事務委員會（“事務委員會”）在2022年立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2022年12月14日的立法會會議席上提交議員省覽。

#### 事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日、2008年7月2日和2022年10月26日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄1**。

3. 事務委員會由19名委員組成。盧偉國議員<sup>1</sup>及梁文廣議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄2**。

#### 主要工作

##### 2022年施政報告中有關房屋的措施

4. 事務委員會在2022年11月7日的會議上，聽取房屋局局長簡介2022年施政報告中有關房屋而持續推行的措施。

---

<sup>1</sup> 麥美娟議員在2022年1月25日至2022年6月18日擔任事務委員會主席。在2022年8月8日的事務委員會會議上，盧偉國議員獲選為事務委員會主席。

## 簡約公屋

5. 委員普遍歡迎推出簡約公屋，認為簡約公屋能紓緩不適切居所住戶的困境，並讚賞政府就增加公共租住房屋（“公屋”）單位供應所作出的承擔。他們詢問當局有何措施，以充分利用簡約公屋及過渡性房屋的房屋資源（包括修訂過渡性房屋項目的資格準則），以及在推出簡約公屋後，分間單位（“劏房”）租務市場會有何變化。

6. 政府當局表示，簡約公屋主要為已輪候傳統公屋3年或以上的人士而設，家庭申請人會獲優先考慮。鑒於輪候冊上的公屋申請人眾多，所得共識是弱勢社群家庭及長者的住屋需要應獲優先考慮。基於各種原因，過渡性房屋/簡約公屋項目的準申請人或會認為某些地區較其他地區更為可取。由非政府機構營運過渡性房屋單位，可為合資格申請人提供更多選擇。隨着增加公營房屋供應、推出簡約公屋、推行過渡性房屋項目及實施《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部所訂的劏房租務管制，租金過高的不適切居所及差劣劏房最終會被逐出劏房租務市場。

## 重建高樓齡公共租住房屋屋邨

7. 鑒於部分高樓齡公屋屋邨頗為破舊，而維修這些屋邨不再符合成本效益，委員促請政府當局採取更主動的措施，重建公屋屋邨。他們詢問在重建高樓齡公屋屋邨時，政府當局在多大程度上可將公屋租戶安置於同一屋邨或地區，因為此舉可減少對受影響居民造成的不便，從而提升他們的“幸福感”。

8. 政府當局表示，重建高樓齡公屋屋邨需要預留其他公屋屋邨的單位，以安置受影響的公屋居民，而這些單位本來可編配予輪候冊上的公屋申請人。在過往部分重建項目中，於重建後可提供的公屋單位數目少於原有的單位數目。香港房屋委員會（“房委會”）在挑選公屋屋邨進行研究時，會充分考慮4項基本原則，即樓宇的結構狀況、維修工程的成本效益、擬重建的屋邨附近是否有合適資源供安置居民之用，以及原址重建的潛力。若資源許可，政府當局會在切實可行的情況下盡量將受重建影響的租戶安置於同一地區的屋邨。

## 加快興建公營房屋

9. 事務委員會在2022年6月6日的會議上，討論房委會的組裝合成建築法項目、設計及建造採購模式和其他加快興建公營房屋的措施。

### *組裝合成建築法對加快興建公營房屋的成效*

10. 委員問及組裝合成建築法對進一步縮短施工期有何成效，以及房委會/房屋署可否從土木工程拓展署接管工地平整工程，從而壓縮公營房屋發展項目的推行時間表。

11. 政府當局表示，採用組裝合成建築法可將公營房屋項目的交付時間縮短約兩個月。土木工程拓展署是工地平整工程的專家，而房屋署則專注於建造地基和上層結構。因此，由土木工程拓展署進行工地平整工程，一般會較由房屋署進行工地平整工程更具效率。至於大規模的工地平整工程，土木工程拓展署會分階段完成有關的工地平整工程，其後將已平整的工地移交房委會，以便建造地基和上層結構，從而縮短整體施工時間。為加快發展土地和興建公營房屋，發展局一直擬訂精簡發展程序的建議，目標是在2022年下半年就這些建議提交法例修訂。

### *公營房屋項目的施工時間表*

12. 委員問及公營房屋地基及建築工程的完成時間延長至大約48至60個月的原因，而2000年前的完成時間只是37個月。

13. 政府當局表示，當局基於下述假設估算施工時間為37個月：一幢樓高40層的標準公營房屋住宅大廈直接在地面上興建而不設平台，以及在一幅已有簡單樁柱地基的簡單用地上興建。雖然一般需要約4至5年完成公營房屋項目的建築工程，但實際時間會視乎各項發展參數及個別用地的具體情況而定。若涉及複雜的土地狀況，則需更長時間。

## 過渡性房屋

14. 事務委員會在2022年6月6日的會議上，聽取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獲批申請及項目推行進度年度報告所作的簡報。

## *過渡性房屋單位的供應*

15. 委員極為關注有何方法減輕劏房租戶所面對的困難，並問及有否空間提供較政府當局所承諾的數目為多的過渡性房屋單位，特別是可否在市區提供更多過渡性房屋單位。他們認為，由於鄉郊地區一些過渡性房屋項目的位置偏遠和運輸網絡薄弱，市區劏房的租戶不願遷入該等項目。

16. 政府當局表示，鑒於劏房遍布全港，政府當局認為有必要在市區和鄉郊地區提供過渡性房屋單位。大嶼山及離島以外的所有地區皆有過渡性房屋項目。新界有較多空置用地，在新界推行規模較大的過渡性房屋項目較為可行。過渡性房屋專責小組一直與發展局聯繫，在市區物色適合提供過渡性房屋單位的閒置政府用地。政府當局察悉部分過渡性房屋項目的偏遠位置及運輸網絡引起關注，並已一直與各個政策局/部門和機構合作，加強過渡性房屋項目的服務地區內的運輸及社區設施。

## *過渡性房屋項目內的社區設施和社會服務*

17. 委員問及由營運過渡性房屋項目的非政府機構提供的社會服務的詳情為何、政府當局採取了甚麼支援措施提高非政府機構營運該等項目的成效，以及與該等項目有關的投訴處理機制為何。委員建議政府當局為偏遠地區過渡性房屋項目的租戶改善運輸網絡和提供更多零售設施，包括濕貨街市。

18. 政府當局表示，非政府機構在推出過渡性房屋項目時亦會按其使命提供服務。過渡性房屋項目設有日間託兒及就業支援等服務，會提升當區社區的社會資本，惠及當區社區。相關政策局/部門及過渡性房屋項目的營運機構會舉辦網上研討會或工作坊，以分享經驗。政府當局表示，就大規模的過渡性房屋項目(例如博愛江夏圍村(第一期))，當局會採取必要的運輸網絡改善措施，亦會提供地方設置零售設施，以應付租戶的日常購物和出行需要。

## 2022年公共租住房屋租金檢討

19. 事務委員會在2022年8月8日的會議上，討論2022年公共租住房屋租金檢討。

## 提供進一步租金寬免

20. 委員認為，為減輕公屋租戶在疫情下的經濟負擔，房委會應把租金寬免期延長至24個月，又或在特別紓困措施推行12個月後再作檢討，以考慮是否需要為公屋租戶提供進一步租金寬免。部分其他委員認為，儘管租金增幅溫和，但房委會提供為期12個月的特別紓困措施會立下壞先例。有關安排等同延遲調整租金，令房委會日後難以遵從既定機制調整租金。

21. 政府當局指出，將租金上調1.17%，在兩年周期內每個公屋住戶每月的租金平均會增加26元(介乎5元至最高66元)，幅度實屬溫和。租戶當中4%為“富戶”，應能負擔這次租金上調。除了14%的公屋住戶領取綜合社會保障援助而由政府繳付租金外，餘下超過60%的公屋住戶每月租金只會增加30元或以下。擬議特別紓困措施已全盤考慮在兩年期內增加租金對租戶的影響，並已在公屋租戶受到的影響與房委會的財務健康之間取得平衡。政府當局認為特別紓困措施足以紓緩租金調整對公屋租戶的壓力。

## 檢討租金調整機制

22. 委員認為，在現時經濟前景不明朗的情況下，房委會仍連續兩次按照現行租金調整機制上調租金，顯示入息數據滯後及該機制欠缺彈性。為了更適時及全面反映公屋租戶的開支和負擔能力，房委會應考慮檢討該機制，以顧及租戶生活開支和通脹等因素。另有意見認為該機制應提供更大彈性，讓房委會決定是否跟隨檢討結果調整租金。

23. 政府當局表示，現行租金調整機制是經過廣泛而長時間的公眾討論而得出的結果。房委會在2001年至2006年進行公屋租金政策檢討，包括為期3個月的公眾諮詢，在過程中曾詳細考慮各種調整方法，最終認為以租戶家庭收入作為調整公屋租金的基礎，最能反映租戶的負擔能力。實際經驗顯示，現時以租戶收入為基礎的租金調整機制，已達到有關法例在2007年制定時的預期目標，能夠持續而客觀地確保公屋租戶的負擔能力。

## 全方位維修計劃的推行情況

24. 事務委員會在2022年4月4日的會議上，討論全方位維修計劃的推行情況。

## 工程質素

25. 委員關注在全方位維修計劃下進行的工程的質素，並要求當局提供詳細資料，述明房委會/房屋署所採用的品質監控制度的成效。

26. 政府當局解釋，房委會密切監察承辦商的表現，包括進行例行巡查、突擊檢查及定期評核。前線人員按指示在一些複雜的維修工程的所有關鍵階段進行巡查，並隨機巡查其他相對小型的維修工程，而主管人員則會進行突擊檢查。如發現承辦商的表現涉及違規行為，房委會會指示承辦商糾正有關情況，直至達到房委會所規定的標準。如承辦商依然未有作出改善，房委會會向他們發出警告信。承辦商的表現會在合約評分中反映，有關評分會影響其日後在綜合評分投標制度下取得政府當局的工程合約的機會。

### 排水管檢查計劃

27. 委員察悉，在排水管檢查計劃下進入的單位中，約10%的單位曾對房委會的標準水廁作出不可接受的改動。他們詢問當局有何措施提高在該計劃下80萬個須檢查的單位中餘下34萬個單位的入屋率。

28. 政府當局表示，在進入的單位中，約4%單位的排水管有輕微缺損，當局已即時維修。至於未能成功進入和檢查的單位，政府當局會留下便函予有關租戶，請他們安排檢查。為方便在日間未能抽空的租戶，政府當局可安排在非辦公時間檢查單位。

### 香港房屋委員會各項便利有特殊需要的租戶的措施

29. 事務委員會在2022年10月3日的會議上，討論房委會因應長者居民的活動需要而採取的便利措施。

#### 有特殊活動需要的租戶

30. 委員詢問當局按何準則，將居於沒有無障礙通道設施的公屋屋邨而有特殊活動需要的長者租戶，調遷至同區設有這類設施的其他公屋屋邨，以及如何協助輪椅使用者和長者租戶使用垃圾房。

31. 政府當局表示，根據升降機現代化計劃，在樓宇結構許可的情況下，房委會會在公屋大廈的樓層加設升降機出入口。由於機房空間不足，在部分大廈的頂層加設升降機出入口並不可行。居於沒有升降機服務的樓層而有特殊活動需要的租戶，可申請調遷至同一屋邨或其他屋邨的其他單位。為方便這些租戶，現時有其他方法在公屋屋邨收集垃圾，包括使用升降機大堂的垃圾桶。有關方面亦可與屋邨管理辦事處作出特別安排，採用其他方式處置垃圾。

### *屋邨的福利及社區設施*

32. 委員要求政府當局提供資料，說明在公屋屋邨提供各類福利設施的準則和流程，特別是房委會在青年服務中心的設計和使用及監察其成本效益方面的角色。

33. 政府當局表示，在公營房屋發展項目的設計階段，房屋署會與相關部門(包括社會福利署和規劃署)聯絡，並會參考《香港規劃標準與準則》的規定。當局以人口為基礎提供一般社區設施，而在按地區提供設施時亦會考慮政府部門的需要和當區因素，從而確保為當區社區提供足夠及種類繁多的社區設施。《香港規劃標準與準則》亦訂明提供“鄰舍休憩用地”和兒童遊樂場的標準。社會福利署會確定某一地區內具備哪些設施，以決定將會提供哪些其他類型的設施。

### 香港房屋委員會非住宅物業的使用情況

34. 事務委員會在2022年8月8日的會議上，聽取政府當局簡介房委會非住宅物業的最新使用情況。

### *重建工廠大廈*

35. 委員問及重建房委會轄下4座工廠大廈(即九龍灣的業安工廠大廈(“業安”)、火炭的穗輝工廠大廈(“穗輝”)、長沙灣的宏昌工廠大廈(“宏昌”)及葵涌的葵安工廠大廈(“葵安”))的整體進度，並詢問就涵蓋葵安用地的葵涌分區計劃大綱草圖提出的司法覆核，會否令該用地的公營房屋項目延遲落成交付。

36. 政府當局表示，政府已在2021年第四季就穗輝、業安及宏昌3幅用地展開改劃程序，以發展公營房屋。至於葵安用地，預計改劃程序會在2022年第三至第四季展開。除改劃這些

用地外，房委會亦需要在清空工作完成後拆卸有關建築物，並為這些用地安排進行除污工程，這些用地才屬準備妥當，可用來興建房屋。為加快重建過程，房委會已推展清空該4座工廠大廈的工作，並同步就有關項目進行改劃程序及詳細設計工作。在這些用地進行的公營房屋發展項目將於2031年左右落成交付。

### *電動車輛充電設施*

37. 委員問及房委會配備電動車輛充電器或充電基礎設施的私家車泊車位(“電動車輛泊車位”)的營運細節，以及可否在房委會轄下所有停車場提供若干電動車輛泊車位。

38. 政府當局表示，現時電動車輛泊車位及非電動車輛泊車位的泊車費相同，房委會商業樓宇小組委員會會每年檢討泊車費水平。按照現時市場上的一般做法及就政府停車場作出的安排，電動車輛駕駛者使用房委會停車場的時租電動車輛泊車位，無須繳付電費。至於月租電動車輛泊車位，使用者須就電動車輛充電器向電力公司申請獨立電錶，並根據用者自付原則直接按電費單繳付電費。房委會計劃在2030年或之前將電動車輛泊車位的數目增至佔轄下私家車泊車位總數的50%左右。然而，有關計劃會視乎政府最新政策、已安裝的充電設施的使用率 and 技術發展而定。

### 2021-2022年度香港房屋委員會的環保目標和措施的表現

39. 事務委員會在2022年10月3日的會議上，討論房委會的環保目標和措施的表現。

### *廚餘回收及循環再造*

40. 鑒於房委會較同類的私營機構更有條件推行廚餘回收及循環再造，委員詢問房委會有何行動計劃(如有)，就轄下屋邨的廚餘回收工作訂立目標，以及與2012年至2014年在14個公屋屋邨推行的廚餘回收試驗計劃(“2012-2014年試驗計劃”)相比，為何房委會現時縮減了類似工作的規模。

41. 政府當局表示房委會近年一直與環境保護署(“環保署”)合作推行廚餘回收工作，包括在2018年推出廚餘收集先導計劃。2021年12月，房委會與環保署合作推出為期4個月的試



驗計劃，在柴灣連翠邨使用智能回收箱收集廚餘，並將該屋邨的智能回收箱接駁至環保署的“綠綠賞”獎賞系統，而使用“綠綠賞”的積分可換取禮物作為獎勵。該試驗計劃取得良好成果。房委會將於2022年年底與環保署合作在4個公屋屋邨推展類似的試驗計劃，範圍涵蓋約20幢住宅大廈。房委會察悉在推行2012-2014年試驗計劃期間曾出現衛生問題，並已在其後推出廚餘回收試驗計劃時考慮過往工作的經驗。

#### *監察承辦商/服務提供者*

42. 委員問及房委會有何機制監察其承辦商/服務提供者，以確保他們妥善處理所收集的可循環再造物品(包括家居廚餘)。

43. 政府當局表示，房委會要求在轄下公屋屋邨收集可循環再造物品的承辦商每月記錄和匯報所回收的可循環再造物品數量，以及如何處理可循環再造物品，包括將可循環再造物品運送至哪些收集及循環再造廠。環保署的承辦商負責把所收集的廚餘運送至O·PARK1作下游處理，而要有效推行廚餘回收及循環再造計劃，環保署承辦商的緊密合作不可或缺。

#### 其他事項

44. 事務委員會已編排在2022年12月5日舉行會議，討論簡約公屋及3個工務計劃項目，該3個項目涉及分別位於粉嶺、荃灣和大埔的公營房屋發展項目的工地平整及基礎設施工程。在今個會期，政府當局曾就下列工務計劃項目諮詢事務委員會：

- (a) 藍田公共運輸交匯處及相關道路改善工程；及
- (b) 位於元朗、粉嶺及堅尼地城的公營房屋發展項目的工地平整及基礎設施工程。

#### *改善基層住戶居住環境事宜小組委員會*

45. 改善基層住戶居住環境事宜小組委員會在事務委員會之下成立，負責檢視政府改善基層住戶居住環境的政策及措施的執行情況、監察過渡性房屋項目工程的進度，並就改善基層住戶居住環境的事宜提出建議。小組委員會自2022年5月展開工作至2022年11月舉行了3次會議。

## 舉行的會議

46. 在2022年1月至2022年11月期間，事務委員會合共舉行了8次會議。

立法會秘書處  
議會事務部1暨公共申訴辦事處  
2022年12月5日

立法會  
房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

**房屋事務委員會**

**2022年會期委員名單\***

**主席** 盧偉國議員, GBS, MH, JP

**副主席** 梁文廣議員, MH

**委員** 李慧琼議員, GBS, JP  
田北辰議員, BBS, JP  
劉國勳議員, MH, JP  
鄭泳舜議員, MH, JP  
謝偉銓議員, BBS, JP  
江玉歡議員  
李梓敬議員  
李鎮強議員  
吳秋北議員, SBS  
林哲玄議員  
林素蔚議員  
洪雯議員  
梁毓偉議員, JP  
陳學鋒議員, MH, JP  
陸瀚民議員  
黃元山議員  
龍漢標議員

總數：19名委員

**秘書** 羅英偉先生

**法律顧問** 鄭喬丰女士

\* 委員名單的變更載於附件。

房屋事務委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
麥美娟議員, BBS, JP	至2022年6月18日

請透過以下超連結參閱立法會議員名單的變更：

(<https://www.legco.gov.hk/tc/members/legco-members/changes-in-legco-membership.html>)