

Panel on Housing of the Legislative Council
Minutes of meeting

Date : Tuesday, 16 January 2024
Time : 5:00 pm
Venue : Conference Room 1 of the
Legislative Council Complex

Attendance

The attendance of Members, the Clerk and staff is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

I. Election of Chairman and Deputy Chairman

Mr Stanley NG and Mr Vincent CHENG were respectively elected as the Chairman and the Deputy Chairman of the Panel for the 2024 session.

II. Schedule of meetings for the 2024 session

2. The Panel agreed to hold its regular meetings on the first Monday of each month from 2:30 pm to 4:30 pm, but the regular meetings in April and July 2024 would be rescheduled for:

- (a) Tuesday, 2 April 2024, from 4:30 pm to 6:30 pm; and
- (b) Tuesday, 2 July 2024, from 4:30 pm to 6:30 pm.

In addition, the date of the regular meeting in March would also be adjusted.

III. Items for discussion at the next meeting

Regular meeting on 5 February 2024

3. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Monday, 5 February 2024:

- (a) Head 711 Project no. B847CL – Site formation and infrastructure works for public housing development at Tin Wah Road, Lau Fau Shan; and

- (b) Head 711 Project no. B867CL – Site formation and infrastructure works for public housing development at Tsing Yi Road West, Tsing Yi.

Proposed items for discussion

4. The Panel deliberated on the items to be discussed at future meetings. Members who spoke included (in speaking order): Mr YANG Wing-kit, Ir Dr LO Wai-kwok, Mr Vincent CHENG (Deputy Chairman), Mr LAU Kwok-fan, Dr Wendy HONG, Mr LEUNG Man-kwong, Mr Tony TSE, Ms Carmen KAN, Ir LEE Chun-keung and Mr Andrew LAM.

5. Items proposed for discussion at future meetings included:

- (a) measures to expedite the supply of public housing and the application of building technology;
- (b) measures to tie in with municipal solid waste charging in public rental housing (“PRH”) estates;
- (c) thematic improvement works for PRH estates;
- (d) redevelopment of aged PRH estates;
- (e) financial sustainability of the Hong Kong Housing Authority;
- (f) review of the eligibility criteria for public housing application;
- (g) measures to combat tenancy abuse;
- (h) measures to prevent and control rodent infestation in PRH estates;
- (i) progress of the work of the Task Force on Tackling the Issue of Subdivided Units;
- (j) progress of transitional housing projects and Light Public Housing projects;
- (k) review of the Cash Allowance Trial Scheme;
- (l) Tenant Purchase Scheme;
- (m) measures to enrich the housing ladder;
- (n) room for adjusting the demand-side management measures for residential properties; and

(o) financial measures to boost public confidence in home ownership.

In addition, there was a suggestion on conducting a visit to the production facilities for Modular Integrated Construction modules on the Mainland.

6. In line with the past practice, the Chairman and the Deputy Chairman would meet with the Administration to discuss the work plan of the Panel for the 2024 session.

IV. Any other business

7. There being no other business, the meeting ended at 5:24 pm.

Council Business Division 1 and Public Complaints Office
Legislative Council Secretariat
25 January 2024

**Panel on Housing of the Legislative Council
Meeting**

Date : Tuesday, 16 January 2024
Time : 5:00 pm
**Venue : Conference Room 1 of the
Legislative Council Complex**

Attendance

Present (Panel members)

Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP (Chairman)
Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP (Deputy Chairman)
Hon Starry LEE Wai-king, GBS, JP
Hon Paul TSE Wai-chun, JP
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon KWOK Wai-keung, JP
Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP
Hon Dominic LEE Tsz-king
Ir Hon LEE Chun-keung, JP
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP
Dr Hon Wendy HONG Wen
Hon LEUNG Man-kwong, MH
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP
Ir Hon Gary ZHANG Xinyu
Hon YANG Wing-kit
Hon Carmen KAN Wai-mun
Dr Hon SO Cheung-wing, SBS, JP

Absent (Panel members)

Dr Hon Junius HO Kwan-yiu, BBS, JP

Clerk in attendance

Mr Derek LO, Chief Council Secretary (1)5

Staff in attendance

Ms Anita SIT, Assistant Secretary General 1
Ms Ada LAU, Senior Council Secretary (1)5
Miss Jenny IP, Legislative Assistant (1)5

**立法會房屋事務委員會會議
逐字紀錄本
Panel on Housing of the Legislative Council
Verbatim record of meeting**

日期： 2024年1月16日(星期二)
Date: Tuesday, 16 January 2024

時間： 下午5時至5時24分
Time: 5:00 pm to 5:24 pm

地點： 立法會綜合大樓會議室1
Venue: Conference Room 1 of the
Legislative Council Complex

盧偉國議員：各位，現時到開會時間了。現在進行2024年立法會會期房屋事務委員會主席的選舉。

委員會秘書已發出通告，告知委員在“委員會主席一職的人選”截止提名時，只接獲一項有效提名。

獲提名的委員是吳秋北議員。他是由鄭泳舜議員提名，並由郭偉強議員附議。

由於吳秋北議員不是其他事務委員會，以及任何相關政府諮詢團體的主席或副主席，根據《議事規則》及《內務守則》的規定，我宣布吳秋北議員當選為本年度房屋事務委員會主席。

恭喜吳秋北議員，我將時間交給你，由你主持今日會議接下來的程序，謝謝。

(由當選的主席接手主持會議。)

主席：好，再次多謝各位議員的支持。希望我們未來能夠群策群力，為房屋事務作出更多貢獻。

[000449](#)

現在進行2024年立法會會期房屋事務委員會副主席的選舉。

委員會秘書已發出通告，告知委員會在“委員會副主席一職的人選”截止提名時，只接獲一項有效提名。

獲提名的委員是鄭泳舜議員。他是由陳學鋒議員提名，並由楊永杰議員附議。

由於鄭泳舜議員不是其他事務委員會，以及任何相關政府諮詢團體的主席或副主席，根據《議事規則》及《內務守則》的規定，我宣布鄭泳舜議員當選為本年度房屋事務委員會副主席。恭喜鄭泳舜議員。

接着，我們進入第二項議程，即2024年會期的會議日期，請各位委員訂定本年度會期的會議日期。按以往的慣例，事務委員會在每月第一個星期一下午2時30分舉行會議。

我們看看委員是否沿用這個時段。有關2024年立法會會期的會議日期，委員可參照放置在委員席前的時間表。提醒各位委員，由於2024年4月和7月的首個星期一是公眾假期，委員可以考慮將這兩個月的例會改在星期二，即是4月2日和7月2日下午4時30分舉行。看看大家有否意見？(李鎮強議員舉手示意)

是，李鎮強議員，請發言。

李鎮強議員：主席，我留意到其中一個會議日期是3月4日，當日正值“兩會”進行期間，有否機會稍作調動？因為很多議員同事(包括你和我)都可能需要前往開會。所以，有否機會稍作調動？多謝主席。

[000728](#)

主席：是，有好幾位議員可能會在這個日期參與人大會議，我們在會後再通知委員其他日期，好嗎？(沒有委員示意有其他意見)

[000754](#)

好，如果沒有其他意見，接着是下次會議的討論事項。請大家留意兩份文件，一份是立法會CB(1)16/2024(01)號文件，即待議事項一覽表，另一份是立法會CB(1)16/2024(02)號文件，即跟進行動一覽表。請問各位議員是否需要就這兩份文件所載的跟進事項提出意見？

我看到已有6位議員按掣。首先是楊永杰議員。

楊永杰議員：是，多謝主席。就下次會議討論的兩個題目，我沒有特別意見。不過，我希望房屋事務委員會在未來的會議上繼續跟進兩個題目。

[000916](#)

第一個題目，政府當局將於4月1日開始實施垃圾徵費，屋邨非常關注這個題目，可否在會議上討論屋邨如何做好垃圾徵費？我覺得這樣可令屋邨在垃圾徵費或使用垃圾袋的事宜上更加暢順。

第二個題目是屋邨的鼠患問題。過去我收到很多意見，表示房委會和房協屋邨的鼠患非常嚴重。我期望探討有何好辦法，如何在屋邨做好防治蟲鼠的工作。多謝。

主席：好。我們記下你的意見，然後向局方或有關方面反映。接着請盧偉國議員。

[001010](#)

盧偉國議員：多謝主席。主席，待議事項一覽表第7項提及重建高樓齡公共租住房屋屋邨及改裝工業大廈，而在註的部分提及在2023年2月15日舉行的工作計劃會議上，政府當局鑒於不時會在2023年立法會會期匯報此事而建議不另立項目討論。然而，陳舊的公共屋邨的重建問題確實不能迴避。以往政府當局作零碎的匯報，不如就重建的整體計劃、政策等作一次較深入的討論。當然，目前已有重建彩虹邨的消息，對於政府就這方面的取態，市民實際上非常支持。但是，我認為確實有需要就老舊的公共屋邨的整體重建計劃作較深入的探討。所以，我建議在今年的會期內討論這個問題。多謝主席。

[001024](#)

主席：好，聽到你的意見，我們會反映。接着請鄭泳舜議員，副主席。

[001147](#)

鄭泳舜議員：好，多謝主席。恭喜主席當選，任重道遠，希望大家一齊努力。

[001156](#)

我希望日後有機會討論幾項關於房屋的題目。第一個題目關於劏房，施政報告特別提出解決劏房問題，以10個月進行研究。我相信這對處理和解決劏房問題影響深遠，希望可以列作一項題目。

另外，除了劏房外，不論是過去的租金津貼、過渡性房屋或簡約公屋，就這幾個題目，我希望有恆常報告，以了解最新進展，例如過渡性房屋的入住率、輪替的情況。租金津貼為期3年的試驗期應已差不多到期，我亦希望討論這個題目。

至於公屋，我亦希望在中長期了解各個公屋屋邨重建的最新情況。

另外，在去年的施政報告中有一項名為“幸福屋邨”的規劃，即優化整個屋邨的設施，這都是一件好事，我希望可再深入了解。

最後，我們見到很多Panel都會進行外訪或了解不同的做法。我知道MiC是現時在房署以至很多過渡性房屋、簡約公屋使用的方法，如日後有機會進行外訪，我認為可考慮到內地的廠房參觀MiC組裝合成的做法。

主席，以上是我的意見。謝謝。

主席：好，多謝鄭泳舜議員。我相信房屋事務涉及這些內容，但我們也知道要處理的房屋事務確實很多。這些內容都非常相關，很多議員都很關心有關問題，我希望能夠一併處理。接着是劉國勳議員。

[001326](#)

劉國勳議員：多謝主席。回顧過去，香港的房屋供應緊張，所以大家集中討論如何盡快提供房屋。現時，從最新的數字看，我們已找到足夠土地，根據10年的數字，能夠供應的房屋已超出預計的需要，似乎有更多空間討論房屋政策。過去大家暫時不討論政策，先集中討論如何多建公屋給市民居住。所以，我希望討論幾項事宜，主要有3項。

[001359](#)

第一項是可否報告最新找到多少土地、最新的公屋供應量，以及如何分布時間以盡快推出公屋？

第二項關於“辣招”，其實“辣招”亦在房屋事務委員會的討論範圍內。觀乎現時的經濟環境和市場需求，過往已就“辣招”進行檢討，是否還有檢討空間，應該如何可持續地發展？我希望可盡快討論。

最後，在2022年1月25日的事務委員會上，我提出討論向現有租戶出售公屋，即租者置其屋計劃(租置計劃)。當時我和陳學鋒議員促請政府重新研究推動租者置其屋。然而，註(3)顯示在2023年的工作會議上，政府認為無須在2023年討論這個項目。既然2022年沒有討論，2023年亦沒有討論，那麼2024年是否合適的時間進行討論呢？事實上，政府已將租置計劃的“貨尾”重新推出，成效如何？會否推出新一輪的優化版租置計劃？我希望政府可在今個年度交代一下。

主席：好，聽到你的意見。接着請洪雯議員。

[001603](#)

洪雯議員：多謝主席。長期以來，公共房屋政策都是通過房委會落實，而房委會一直以免費或很低的價錢獲取土地的方式建造公屋和居屋，令房委會內部實現收支平衡。但是，根據房委會的帳目，預計從明年開始的未來5年內，房委會會連續4年錄得公屋經營帳目赤字。另外，在未來10年，隨着大規模公屋計劃的推行，房委會的公屋建築開支會大幅膨脹，對其財政帶來巨大壓力。我認為應該請房委會前來與我們討論房委會財政可持續性的問題，以及房屋類型應佔甚麼比例的問題。

[001607](#)

主席：好，多謝洪雯議員的意見。接着請梁文廣議員。

[001708](#)

梁文廣議員：是，多謝主席。剛才各位議員同事提到一些具體的事宜，包括公屋重建、屋邨環境等。我表示支持，認為可更加深入討論這些建議。

[001711](#)

另一方面，我提出幾項建議。第一是打擊濫用公屋的措施。過去處理打擊濫用公屋或在屋邨執法是收回公屋單位、促進公屋單位流轉的重要途徑，在近年可能越來越重要，而有關方法層出不窮，新招數不停出現，今日亦聽聞房屋局有些新的想法。所以，我想看看當局可否前來，交代當局就長遠打擊濫用公屋或在屋邨執行扣分制的制度是否有新想法，或與其他地方有何交流？這是我想了解的第一項事宜。

第二，在房屋政策方面，我特別希望有機會與局方就房屋階梯未來的定位進行交流。我們知道，在公營房屋的部分，政府當局已就未來10年找到土地，可超額完成工作。然而，就當中出租公屋和出售資助房屋的比例，或不同類型出售資助房屋項目的定位，當局可否作出更清晰的說明？舉例而言，我們經常提及的綠置居檢討，又或在樓市下行的情況下，港人首置盤的價錢會否開始與一些價錢較低私人樓宇重疊，這些問題會影響政府未來就房屋階梯作出的定位，甚至對規劃興建甚麼出售資助房屋亦有影響。所以，我希望局方前來交代他們在房屋階梯方面的長遠想法，多謝主席。

主席：好，多謝梁文廣議員的意見。接着請謝偉銓議員。

[001856](#)

謝偉銓議員：是，多謝主席。主席，正如剛才大家所述，未來數年，政府已找到足夠土地，可以超標完成公營房屋的工作，所以我想了解一下，我記得在很多年前，政府、房委會和房署都有前來匯報如何加快進行公營房屋的建設和審批工作。政府得到土地後，如何加快建造呢？這亦是我們關注的問題。我想請政府看看可否匯報過去數年在這方面有甚麼進展，包括我們經常提及的私營房屋審批程序、公營房屋的情況如何、建造的情況如何。現時有些新的做法，例如在設計和建造方法方面可以加快提供公營房屋單位，當局在這方面進行了甚麼工作，有何成效。我希望可以討論這些問題，多謝主席。

[001900](#)

主席：好，聽到謝議員的建議，提速和審批應該都是很多人關注的事。接着請簡慧敏議員。

[002009](#)

簡慧敏議員：是，多謝主席。主席，剛才我聽到洪雯議員的建議。首先，我申報我是房委會的委員。對於房委會的財政可持續性，特別是現時資助出售房屋的定價機制，我認為目前的定價機制比較單一，僅根據市民的負擔能力計算價格，並非與建築成本、利息成本等掛鉤。剛才有議員同事提及10年長遠建屋的計劃，建屋數量達至30多萬、40多萬，雖然數量足夠，不過我們所關注的是財政可持續性，也可討論公屋和居屋的比例等相關議題，希望主席可以安排討論有關議題，特別是適時檢討定價機制，令長遠能夠負擔興建公營房屋和居屋的財務支出。這是第一點。

[002020](#)

第二，解決劏房問題工作組已經成立，施政報告提及工作組有10個月的工作時間，我希望政府當局適時前來交代有關情況。

第三點關於建築科技的應用。我知道今日房委會與香港智能建造研發中心簽署備忘錄，希望有關方面日後可前來，向我們報告在建築科技應用和建築安全等方面的進展。多謝主席。

主席：好，聽到簡慧敏議員的意見。接着請李鎮強議員，是否第二次發言？

[002200](#)

李鎮強議員：多謝主席，恭喜主席成為主席，為香港的房屋問題工作，非常任重道遠。我想再提及MiC，正如剛才鄭泳舜議員所述，我們會否進行檢討或探討內地的MiC方法。據我了解，最近我從1月11日的新聞報道看到，在湖南有一座樓高26層、全座佔地約1.5萬平方米的住宅，以5日時間用嶄新的“不鏽鋼工廠化建築”模式建成，並可以入住，備有水電裝置和空調裝置等。現時的建築模式日新月異，香港有否與時並進，了解更多不同的科技、不同的技術，令香港市民有土地建屋，並能迅速建成。主席，希望大家可檢討一下。這是第一個問題。

第二個問題是剛才一些委員提及的重建問題、濫用公屋問題等。我們關注這些問題，而我最關注的是申請公屋或居屋的入息上限或資產上限是否有討論的空間，因為很多朋友，特別是中產的朋友，特別是夾心中產的朋友，他們現時已經很慘，面對房屋等的問題。在房屋方面，可否放寬措施，讓他們較容易周轉、上樓、有出路，至少可以在香港安定地居住；甚至會否考慮大灣區其他地方的公屋、香港可如何做好在大灣區的對接，以及就有關議題，大家可否一起善用資源。多謝主席。

主席：好，多謝李鎮強議員就4方面提出的意見，我們記錄下來。接着請林筱魯議員。

[002416](#)

林筱魯議員：多謝主席，我想跟進洪雯議員和簡慧敏議員就房委會的資金可持續性提出的關注，除了檢視出租和自置或出售的比例外，我亦希望指出，雖然政府在今年的施政報告就按揭的部分提出一些突破性的改變，但未能全面考量如何更廣闊地利用財金措施穩定置業信心或協助置業，包括公營房屋自置居所，否則就算政府興建多些資助自置單位，但在現時的建築價格和息口情況下，或許只能“打個平手”而已，無助於維持長遠的可持續性。就這方面，我希望有關部門能夠比較通盤地考慮相關的財金措施政策，穩定置業信心。多謝主席。

[002422](#)

主席：好，多謝林筱魯議員的意見。總括來說，就剛才10位議員的意見，我們稍後會在正副主席與當局會面時將這些意見提出，與當局商量，看看日後能否回應大家的關注。

[002541](#)

接着，我們討論2月份例會的安排。事務委員會下次例會將於2024年2月5日(星期一)舉行，政府當局建議討論以下議

題：(a) 總目711工程計劃項目編號B847CL—流浮山天華路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程；及(b) 總目711工程計劃項目編號B867CL—青衣青衣西路公營房屋發展的工地平整及基礎建設工程。請問委員對這兩項議題有否意見，以及有否其他意見或建議？(沒有委員示意)如果沒有，我們會綜合大家剛才提出的意見，在與局方會面時轉達。

就2024年會期的暫定討論項目，請各位委員察悉，按以往安排，事務委員會主席和副主席將與房屋局局長會晤，討論3月至12月事務委員會的工作計劃。委員如有任何建議討論事項，請於會後盡快以書面形式通知秘書處，以便我們向局方反映，有否問題？(沒有委員示意)如沒有問題，我們討論其他事項。

各位議員有否其他事項？(沒有委員示意)如沒有其他事項，我們散會。多謝各位。
