

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1451/2025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2025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2025年10月15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20名委員組成。吳秋北議員及鄭泳舜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

#### “簡樸房”規管制度

4. 事務委員會在2025年3月31日的會議上，聽取政府當局匯報“簡樸房”規管制度持份者諮詢的結果。事務委員會支持

當局按規管制度的最新立法建議方案向立法會提交有關的條例草案。<sup>1</sup>

### 認證制度

5. 委員建議政府當局設立“簡樸房”示範單位，並提供有關改造工程和專業人士核證分間單位的估算費用，供營運者參考。為便利營運者為分間單位申請認證及日後公眾查閱有關資料，當局可考慮設立辦理認證申請的網上平台，並把已認證的“簡樸房”資料上載至房屋局網站及按個別“簡樸房”的情況在土地註冊處註冊。另一方面，當局亦應加大誘因，推動市場盡早完成認證，並監察出租分間單位的供應情況。

6. 政府當局回應，根據專業團體的初步意見，視乎個別住宅單位的原來狀況和涉及的改造工程，相關費用有所不同，在未有具體資料時難以準確作估算。當局會持續與相關專業團體保持溝通，研究能否提供適當的參考資料。在首批獲認證成為合標準“簡樸房”的單位推出市場時，亦可為其他營運者發揮示範作用。當局並表示，日後已完成認證的“簡樸房”的地址及認證有效期將上載至房屋局網站。此外，當局會考慮委員的意見，繼續研究如何優化“簡樸房”規管制度的執行細節，盡量為營運者、租客和各持份者作出更便利的安排，以及加入更多適當的措施鼓勵營運者盡早完成認證。

### 執行工作及安置安排

7. 委員關注政府當局有否足夠人手對違法出租分間單位採取執法行動，並建議當局設立舉報機制，以更有效打擊違法行為。委員亦促請當局考慮放寬過渡性房屋項目“乙類租戶”的資格，<sup>2</sup>以安置有需要的分間單位住戶。

---

<sup>1</sup> 《簡樸房條例草案》其後於2025年7月9日提交立法會。立法會曾成立法案委員會研究該條例草案。該條例草案於2025年9月26日經修正後獲得通過。該條例(第2部除外)的條文自2026年3月1日起實施，而第2部則自2027年3月1日起實施。

<sup>2</sup> 營運過渡性房屋的非政府機構須將項目內不少於80%的單位供輪候傳統公屋不少於3年的人士(即“甲類租戶”)入住，另外，機構可按其服務特色，自行訂定其申請對象的細節準則，並預留不多於20%單位予其他類別的申請者(即“乙類租戶”)，包括居於不適切住房，或被視為有迫切需要接受社區援助的人士/家庭，涵蓋家庭環境遭遇突變的人士、輪候傳統公屋少於3年而又有迫切住屋需要的人士/家庭等。

8. 政府當局回應，當局會配合市場上“簡樸房”及公營房屋的供應，務實及有序地推進處理違法出租分間單位的執法行動，同時會考慮設立舉報機制，以搜集情報及更精準地打擊違法行為。另一方面，當局將視乎實際需要，研究調整“乙類租戶”資格的可行性，<sup>3</sup>並加強推廣“簡約公屋”及過渡性房屋項目，以吸引更多受影響的分間單位住戶申請。當局指出，未來數年公營房屋(包括公共租住房屋(“公屋”)、“簡約公屋”及過渡性房屋)供應充足，應可讓有需要的分間單位住戶得到適切安置。

### 打擊濫用公屋

9. 事務委員會在2025年2月3日的會議上，聽取政府當局簡介有關《房屋條例》(第283章)的修訂建議，以加強對濫用公屋資源的執法工作。事務委員會支持當局向立法會提交有關的條例草案。<sup>4</sup>

### 嚴重濫用公屋的定義及實際情況

10. 委員提醒政府當局須清晰界定屬於嚴重濫用公屋的情況，以讓租戶釋除不必要的疑慮及避免誤墮法網，當局並應作出情理兼備的安排。委員尤為關注涉及弱勢社群的租戶(特別是長者)因濫用公屋而被終止租約的個案，當中的長者可能並非蓄意濫用公屋。委員認為當局應確保該等租戶知悉其上訴的權利，並促請上訴委員會(房屋)(“上訴委員會”)充分了解及體恤租戶的實際情況(例如家庭成員間的溝通問題)，盡可能酌情處理。

11. 政府當局強調，條例的目的是善用公屋資源，租戶如分租單位或不居於其單位並將其用於商業用途以謀利，將構成嚴重濫用公屋的罪行；居於單位並將單位用作補習社等商業活動，視乎有關程度，可屬違反租約，當局可發出遷出通知書。至於在家創作並在外寄賣作品或只使用公屋地址作商業登記通訊之用，這些屬於可以容許的情況。另一方面，上訴委員會

---

<sup>3</sup> 政府當局其後提出在過渡性房屋新增“丙類租戶”的建議，並於2025年7月7日就有關建議諮詢事務委員會(詳見下文第20至25段)。

<sup>4</sup> 《2025年房屋(修訂)條例草案》其後於2025年4月2日提交立法會。立法會曾成立法案委員會研究該條例草案。該條例草案於2025年6月11日的立法會會議上經修正後獲得通過。

會按常理審視每一宗有關終止租約事宜的上訴個案，並詳細了解香港房屋委員會(“房委會”)及租戶的理據。

### 執行工作

12. 委員關注，修例後的執法工作會否造成政府當局增加人手及其他開支的壓力。另一方面，他們認為當局應加強有關修例建議的宣傳教育，以推動違規租戶及早交回單位，並提醒其他租戶(特別是長者及其家庭成員)切勿干犯有關罪行。此外，當局應為執法人員提供執行指引，以助他們準確判斷，哪些個案屬違反法例規定的嚴重濫用公屋個案。

13. 政府當局回應，在引入嚴重濫用公屋罪行後，預計可提高阻嚇力及減少有關個案。房委會推出的舉報濫用公屋獎，亦有助更精準打擊濫用公屋。在上述措施下，房委會可集中人手及資源偵查較隱蔽的濫用個案。此外，房委會大力打擊濫用公屋的工作受到社會廣泛支持，有關的宣傳工作亦有警醒作用。在修訂條例實施前，當局會加強宣傳教育，並透過社區網絡及其他政府部門(例如入境事務處)，提醒市民切勿租用非法出租的公屋單位。在偵查及執法工作方面，當局會向有關執行人員提供清晰指引。

### 簡約公屋

14. 在2025年3月31日的會議上，事務委員會聽取政府當局匯報“簡約公屋”的最新進展，包括工程進度、營運及管理安排，以及第一及二期申請和單位編配的情況等。

### 營運及管理

15. 委員詢問政府當局就“簡約公屋”營運開支的最新估算，並提醒當局持續檢視為“簡約公屋”項目提供的公共交通和社區服務的情況，確保適切地照顧居民的日常基本需要。

16. 政府當局回覆，在初步估算“簡約公屋”項目的營運開支時，當局已參考非政府機構營運過渡性房屋項目的成本。根據有關估算，營運約3萬個“簡約公屋”單位的淨開支約為43.9億元，而實際營運支出(包括日常管理、維修保養及其他服務的個別開支)視乎個別項目的中標價格而定。首兩個“簡約公屋”的營運及管理服務合約(涵蓋元朗攸壆路、牛頭角彩興路

及彩石里項目(即前聖若瑟英文中學))已經批出，有關的營運費用亦在估算之內。當局會就各項目的日常營運和管理，與營運機構保持緊密聯繫。營運機構亦會在正式入伙前就試行公共交通服務的事宜，協助與相關政府部門及其他機構聯絡，並籌備各項配套設施的營運安排。

### *成效及成本效益*

17. 委員提出，政府當局應搜集及善用有關“簡約公屋”成效的數據及資料(包括入住率及住戶向上流動的情況等)，作為制訂公營房屋政策的參考。當局並應繼續研究延長部分項目使用年期的可行性，以提高項目的成本效益。

18. 政府當局表示，當局將研究如何分析和應用就“簡約公屋”項目收集的數據及資料，在日後制訂有關政策時作為參考，並與海外各地分享香港在提供可負擔的租住房屋方面的經驗。當局補充，各“簡約公屋”項目在扣除建築期後，預期可作5年“簡約公屋”之用。視乎個別項目用地將來的長遠用途和發展時間表，當局會適時研究可否延長部分項目的使用年期。

19. 對於有委員建議靈活放寬在入住“簡約公屋”期間有關住戶資產限額的規定，以及將“簡約公屋”住戶納入符合“綠表資格”的條件，使“簡約公屋”住戶有機會改善經濟條件，從而循房屋階梯向上流，政府當局察悉委員的意見，並會適當跟進。

### 過渡性房屋

20. 事務委員會在2025年7月7日的會議上，聽取政府當局匯報過渡性房屋項目的最新進展，以及有關新增“丙類租戶”的建議，<sup>5</sup>以為受“簡樸房”規管制度影響而又未能符合現行申請資格的分間單位住戶提供短暫居所。

### *過渡性房屋的供應*

21. 委員詢問，政府當局預計在“簡樸房”規管制度全面實施時，過渡性房屋的供應量為何。長遠而言，考慮到公營房屋的供應量陸續增加，當局會否為結束所有過渡性房屋項目設定期限。

---

<sup>5</sup> 政府當局擬在《簡樸房條例草案》獲立法會通過並刊憲後，開放“丙類租戶”類別供有需要人士申請。

22. 政府當局回覆，計及部分預計將結束營運的過渡性房屋項目，在2026-2027年度(即所有“簡約公屋”項目落成時)及2030年(即《簡樸房條例》訂定的寬限期完結時)，過渡性房屋單位的供應量分別約為19 000個及10 000個。當局會通盤檢視及跟進過渡性房屋的入住率及流轉率、市民的住屋需要和公營房屋的整體供應，再決定長遠過渡性房屋的運作期限。

### *新增“丙類租戶”建議*

23. 委員普遍支持新增“丙類租戶”的建議，同時就有關的執行細節提出多項意見，包括(a)按實際情況靈活調整“丙類租戶”的限額(現時建議為有關項目的單位總數的20%)，並須特別考慮對位於分間單位較集中的地區的项目放寬限制；(b)增加可證明申請人有迫切短暫安置需要的人士(例如立法會議員、區議員和地區服務及關愛隊伍)及文件類別；(c)彈性處理證明在分間單位居住滿6個月或以上的文件要求；(d)檢視營運機構所收取的清潔/行政費金額；(e)優先處理長者和“家有兒童”的申請和放寬長者居住年期限限制；及(f)加強措施鼓勵合資格人士入住過渡性房屋。

24. 政府當局回應，視乎未來過渡性房屋的供求及“簡樸房”規管制度的實施情況，當局會靈活檢視需否調整“丙類租戶”的限額，當中會考慮個別地區分間單位住戶的需要並盡可能作出配合。當局訂明申請人提供證明文件的要求主要是防止濫用“丙類租戶”的機制，並將適當考慮委員提出放寬及酌情執行有關規定的意見。與此同時，當局會透過區域服務隊向受“簡樸房”規管制度影響而有需要的分間單位住戶提供協助，並鼓勵合資格的住戶按其需要申請“簡約公屋”或過渡性房屋。

25. 政府當局將與過渡性房屋的營運機構商討“丙類租戶”申請及居住安排的落實細節(包括可收取的清潔/行政費)。此外，現時就有長者家庭、殘疾人士及/或有其他特殊需要人士所訂定的申請優次安排，亦適用於“丙類租戶”。當局亦會研究延長長者租戶居住期的建議是否可行。

### 公屋入息和資產限額檢討

26. 根據現行政策，政府當局按照入息和資產限額等因素釐訂公屋申請者資格。限額每年調整，以切合當前的社會經濟

狀況。事務委員會在2025年3月14日的會議上，討論2025-2026年度公屋入息和資產限額檢討結果，並表示不反對當局建議的限額。

27. 委員關注，按照現行公屋入息限額檢討機制計算所得的入息限額過低(特別是二人雙職住戶)。他們並提出，政府當局有必要在公屋供應增加後盡快檢視現行的公屋入息限額檢討機制，以作出更適當平衡，從而鼓勵有能力的基層市民及年輕人積極工作，同時確保能照顧他們入住公屋的需要。委員亦就優化入息限額檢討機制提出多項建議，包括：

- (a) 考慮參考法定最低工資水平調整二人雙職住戶的入息限額；
- (b) 容許超出入息限額一定範圍的公屋申請人維持申請公屋資格，租金則按入息水平相應提高；及
- (c) 設立計分制度作為酌情處理稍為超出入息限額個案的依據。

28. 政府當局回應，如偏離現有公屋入息限額檢討機制，把入息限額調高以涵蓋更多家庭，將無法把有限的公屋資源集中用於照顧最有需要的家庭。現時檢討機制以住戶開支為基礎，是釐定負擔能力的客觀方法，亦不應將之與以個人為基礎的法定最低工資直接比較。

29. 政府當局並表示，房委會轄下資助房屋小組委員會按實際情況不時檢討現行機制，確保機制能切實反映社會的最新發展和情況，例如於2013年2月決定引入名義工資指數變動作為入息因素，以反映工資方面的變動。由2011-2012年度實施法定最低工資至2024-2025年度，法定最低工資的累計升幅為50%；名義工資指數的累計升幅為55%；而公屋入息限額的累計升幅則為73%。以上數據顯示，現行調整公屋入息限額的公式已包含反映法定最低工資變動的元素。此外，當局一直致力完善房屋階梯，透過提供不同種類的資助出售單位，回應不同市民的住屋需要及鼓勵青年把握置業機會。

## 應用創新科技於公營房屋發展

30. 房委會於公營房屋的規劃及設計、建造與驗收階段，以及綜合管理方面，引入不同的創新科技，包括使用適合香港公營房屋建造的機器人產品。事務委員會分別於2025年5月9日及6月2日的會議聽取政府當局簡報相關工作的最新進展。

### *建築成本和整體成效*

31. 委員促請政府當局，盡快整合和分析有關應用各項創新科技於公營房屋建築和物業管理的成果，以顯示在降低建築成本和提升整體成本效益(包括建築期、樓宇可用年期、樓宇狀況、維修保養和勞工需求等方面)上所取得的成效。委員並建議當局，為透過創新科技提升房屋品質和工地安全的進度和成效，訂立關鍵績效指標。

32. 政府當局回應，建築成本受多項因素影響，包括建築工人成本、建築物料成本、市場環境等。當局透過在不同項目應用不同的創新科技，從而有系統地引入和驗證每項科技在提升有關項目不同方面的表現(例如施工效率、工地安全等)的成效。舉例而言，組裝合成建築法相比以往每樓層6日之建造周期可加快達17%；使用智慧工地安全系統可提升整體工程安全表現25%。房委會為公營房屋項目的新合約標書進行技術評分時，亦會參考實務驗證各項科技所取得的成果，作為要求承辦商以創新科技提升服務水平的指標。

33. 政府當局並表示，當局一方面會擴展應用“智築目”資訊管理及分析平台至更多工地，以收集公營房屋項目在不同階段的重要數據；另一方面會整合和檢視應用創新科技的經驗，並持續推進有關工作和分析所得到的更全面數據，以期有效和適當地大規模應用科技於不同項目，達致進一步控制建築成本和提升建造公營房屋的成本效益。

### *勞工需求及培訓*

34. 委員促請政府當局，配合建築機器人的應用，推出保障本地勞工就業機會的相應措施，並確保承建商在優先運用創新科技應對勞工短缺的前提下，方獲當局考慮其輸入勞工配額的申請。此外，當局應為本地勞工提供適當培訓，使他們掌握



機器人操作員的相關技術，並具備評估有關工序的施工品質所需的資歷。

35. 政府當局回應，房委會為應對建築業技術勞工高齡化與人手短缺導致生產力下降的結構性問題，自2020年起在新的工程合約評分時加入使用建築機器人的新規定，並堅持以人機協作的新模式，提高建造業的生產力，以及提供更安全和健康的工作環境。房委會與發展局和建造業議會密切協調，以加強培訓本地建造業工人學習使用建築機器人。透過雙管齊下的策略，推動業界採用創新技術，同時創造及增加就業職位，吸引更多新人加入建造業，以及提升工人技術能力。當局在審視輸入勞工配額申請時，會要求承建商首先充分考慮採用發展成熟的建築科技減低輸入勞工的需求。

### 智慧屋邨管理

36. 事務委員會在2025年9月1日的會議上，聽取政府當局簡介推動智慧屋邨管理的最新發展，以闡述房委會透過創新科技提升屋邨管理效率及服務質素的工作。

### *提升成效*

37. 委員促請政府當局在可行的情況下，加快在各公屋屋邨採用合適的創新科技，並建議加強屋邨間的數據共享，以整合和全面分析更多數據和資料，從而提升優化屋邨管理的成效。當局亦應積極加強與創新科技業界和物業管理行業的協作，以期更有效地引入更多智慧屋邨管理創新科技。

38. 政府當局回應，房委會一直積極與物業管理業界探討落實具成本效益的項目，並與科研機構緊密聯繫，以因應個別屋邨的情況，選取和引入合適的創新科技，以有限的資源達到最大的成效。同時，為鼓勵物業管理業界提出應用創新科技的方案，房委會在評審屋邨管理/服務合約的標書時，會研究當中提出的合適方案及考慮給予更高評分。

39. 政府當局表示，不少與屋邨管理相關的訊息和紀錄已數碼化(例如維修紀錄)。房委會透過多個資訊科技系統收集相關屋邨的資訊及資料，並建立中央物業管理平台，整合各個屋邨管理處內部不同系統的資料，從而優化屋邨運作及提升服務水準(例如為設施進行預防性保養及維修)。

## 應用範疇

40. 委員認為政府當局須特別着力於應用創新科技以照顧長者住戶的需要，例如探索設置家居智能監察系統的可行性、為住戶的日常資訊配備轉換成話音的功能等。在強化屋邨保安方面，委員促請當局盡快落實在更多屋邨安裝智能門禁系統。

41. 政府當局察悉委員就加強應用創新科技提出的建議並表示，房委會除從多方面探討如何應用創新科技支援長者住戶外，更着重為長者建立關愛共融的社區，包括配合勞工及福利局建立資料庫，盡早識別及跟進隱蔽及需要照顧的長者個案；積極協助地區服務及關愛隊伍探訪公屋長者住戶；及在公營房屋項目的設計中加入幸福設計指引下“樂齡安居”的概念。當局補充，房委會將於2025年第四季總結智能門禁系統試驗計劃的經驗，並會與相關政府部門及科研機構探討其他系統的應用形式並在其他屋邨試行，以選取最合適的門禁系統。在資源許可的情況下，房委會將於2026年起分期逐步推展智能門禁系統到適用的屋邨。

## 優化屋邨環境

42. 在2025年7月7日的會議上，事務委員會聽取政府當局簡介房委會在優化公屋屋邨環境方面的措施和未來路向，包括推行幸福設計指引的最新情況。

43. 委員認為公屋屋邨設施應隨屋邨的人口結構變化而調整，設計和功能上須與時並進並更多元化。當局亦應在屋邨預留空間，供長者進行更多社區活動，以及舉辦凝聚居民參與的各類活動。就幸福設計指引的實施情況，委員建議當局訂定客觀及可量化的指標，以評估成效和加快推展速度。

44. 政府當局回應，在更新或改善屋邨遊樂設施時，當局會綜合考慮多項因素，包括屋邨人口結構變化、設施使用情況、空間及環境限制，以及日後維修保養的安排，從而設置最合適的設施。同時，當局會參考幸福設計指引，在符合設計原則及實際條件下，進一步提升屋邨遊樂空間的創意與趣味性。不論在現有屋邨或新建屋邨，當局亦盡量預留更多共享空間，讓相關的政府部門和服務機構策劃更多元化的社區服務和長者

活動。此外，當局持續根據居民意見調查的結果，優化幸福設計指引的內容，並正研究長遠能否為幸福設計制訂量化標準，以更客觀地評估屋邨居民的幸福感。

### 便利公屋長者住戶的措施

45. 事務委員會在2025年3月14日的會議上，聽取政府當局簡介房委會為便利公屋長者住戶需要而推行的措施，措施涵蓋住屋安排，房屋設計及屋邨設施等方面。當局亦闡述引入創新科技推動樂齡安居的工作，以及各項推展建立關愛社區的活動。

### 住屋安排

46. 委員認為政府當局在天倫樂調遷計劃下應彈性處理跨區調遷的申請，特別是盡可能讓現居於市區的長者無須遷離該區。委員亦關注如何提升各項惠及長者的住屋安排(特別是天倫樂優先配屋計劃、家有長者優先選樓計劃及長者戶全免租金計劃)的成效。

47. 政府當局回應，在2023-2024年度，約有1萬個家庭藉天倫樂優先配屋計劃獲加快處理其公屋申請，以及有180個家庭受惠於天倫樂調遷計劃。當局一直秉承以民為本的理念提供多項惠及長者的住屋計劃及安排，但同時在資源有限的情況下，在處理跨區調遷的申請時，當局須顧及有關機制的公平性。至於長者戶全免租金計劃，當局明白長者對調遷的疑慮，因此當局有專責人員向合資格的長者戶解釋該計劃，並為長者戶提供3次編配機會及一次性的住戶搬遷津貼。

### 屋邨設施

48. 委員察悉有屋邨受環境所限而未能因應居民的需要，在部分位置加裝升降機，他們建議政府當局在實際可行的情況下，盡可能以其他替代方案優化現有屋邨內連接各項設施的無障礙設施(例如斜道)，以及在升降機未能直達所有樓層的大廈提供樓梯機。委員並建議當局考慮將部分屋邨的空置商鋪用作適合長者需要的設施及服務(例如健身中心、社區飯堂等)。

49. 政府當局表示，因應屋宇署先後於1997年及2008年推出及修訂《設計手冊：暢通無阻的通道》（“設計手冊”），房委會已在切實可行的情況下為轄下在設計手冊推出前落成的物業優化各項無障礙設施，同時約99%的屋邨單位已經有升降機服務，但部分屋邨因不同限制，未能完全加裝相關設施或進行改建。當局會跟進委員的意見，繼續檢視個別屋邨的情況，小心研究不同設備的安全性及審視改善工作的可行性。另一方面，現時各屋邨大約有20%的商鋪提供醫療或其他長者相關服務。房委會亦盡可能在屋邨提供合適的非住宅單位以優惠租金出租予合資格的非政府機構，以期為居民提供適切的福利或社區設施。

### 全方位維修計劃

50. 房委會一直致力於公屋單位執行全方位維修計劃（“維修計劃”），主動勘察樓齡達10年或以上屋邨單位的室內狀況。事務委員會於2025年6月2日的會議上，聽取政府當局匯報維修計劃的最新進展。

### 整體執行情況

51. 委員詢問，第四期維修計劃的進展(包括平均入屋勘察率)，以及每個公屋單位的平均開支。委員建議政府當局檢討人手安排，並按實際情況，研究縮短維修計劃周期(現行的周期訂為5年)的可行性。

52. 政府當局回覆，第四期維修計劃涵蓋158個屋邨。截至2025年4月底，房委會已為58個屋邨約14萬個單位完成勘察，並完成處理約55 000份工程單，包括23個樓齡介乎10至30年的屋邨及35個樓齡超過30年的屋邨。與第三期維修計劃相比，第四期平均入屋勘察率由約八成提升至超過九成。每個單位的維修服務平均費用/開支約為1,800元。當局會監察樓宇質素和維修需要的最新情況，以進行風險評估，從而檢視日後需否延長或縮短維修計劃的周期，確保資源用得其所。

### 提升成效

53. 委員建議，政府當局應收集和分析更多維修紀錄的相關資料(包括設施的類別和維修頻密程度等)，從而更精準地查找和解決住戶關注的維修問題(特別是天花混凝土剝落及

滲水)，並可藉此檢視建築材料的質素和作為日後採購工作的參考。另一方面，委員關注當局有何監察機制，確保維修服務適當、適量及價格合理，並有效評估維修工程的質素。

54. 政府當局回應，房委會一直有收集維修計劃的相關數據，以監察維修工程的類別和相關設施的情況，並會分析個別設施有較大維修需要的原因。房委會於2025年試行中央物業管理平台，在部分屋邨日常管理引入數字科技，有關計劃有助房委會日後更全面掌握維修服務的數據，進一步提升設施維修保養的成效。當局補充，房屋署就承建商提供的維修服務設有日常巡查和驗收機制，並透過投標機制訂定各維修項目的單價。對一些牽涉重要或潛在風險較高的工序(例如防水層工程)，房屋署作出100%全面驗收檢查；對於其他工序，則對10%的項目作隨機抽樣審核。房屋署的總技術主任亦到各區屋邨突擊巡查維修工程，確保各屋邨的維修工程服務的質素和一致性。

#### 房委會非住宅物業的使用情況

55. 事務委員會在2025年5月9日的會議上，聽取政府當局簡介房委會轄下非住宅物業的最新使用情況，以及“共築·創業家”計劃<sup>6</sup>的進展和未來路向。

#### 零售設施

56. 委員提出，政府當局應善用個別屋邨的環境及店鋪特色，為屋邨商場訂定有效的宣傳策略。至於長期空置的鋪位，委員認為房委會應容許非政府機構無需得到相關政策局/部門給予政策支持，亦可以優惠租金租用空置鋪位作服務中心；而其中合適的鋪位則可出租予社會福利署(“社署”)，供分配作福利設施用途。

57. 政府當局備悉及會適當跟進委員的意見。當局補充，房委會以打卡新地標及熱門優惠為核心，並推出多項刺激消費計劃，致力將轄下商場及街市打造成購物及社交熱點。房委會亦會繼續在重要節慶和特別日子(例如屋邨節)把握商機，於

---

<sup>6</sup> 房委會於2024年在轄下商場推出“共築·創業家”計劃，為有志創業的青年提供一個低風險的平台，透過免租金提供商鋪，降低創業門檻。

轄下商場和街市舉辦宣傳推廣活動，以加強協同效應和吸引人流。

58. 政府當局並回應，由政府出資在公營房屋發展項目下興建的福利設施處所，房委會會以每年1元的象徵式租金另加管理及維修費用(如適用)出租予社署，由其考慮和評估處所附近一帶對相關福利服務的需求和供應，並根據既定機制將處所分配予非政府機構營運。此外，房委會對改建屋邨內非住宅空間(包括空置商鋪)作福利用途持開放態度。如有非政府機構擬租用經改建而成的福利設施處所，房委會在接獲有關申請後，按申請機構的擬議服務性質向相關政策局/部門諮詢意見，同時亦從管理、居民意見、於有關處所提供擬議服務的工程技術可行性及土地契約條款限制(如適用)等各方面作出考慮，安排以優惠租金把福利設施處所租予獲相關政策局/部門推薦的非政府機構。

### *“共築·創業家”計劃*

59. 有委員建議放寬“共築·創業家”計劃申請者的年齡限制，使計劃惠及基層市民。政府當局並可考慮接受申請者提供零售以外的其他服務，以及夥拍提供青年服務的非政府機構，協助青年人解決創業時面對的困難。

60. 政府當局表示，在“共築·創業家”計劃下，參加者除無須繳付租金外，房委會更為他們提供多方面支援，包括配對業內成功的創業人士作為導師，在創業過程中提供指導。該計劃亦會協助參加者進行基本的店鋪翻新，以助他們加快投入營運。當局於2025年4月公布為期3年的“共築·創業家2.0”計劃，以進一步支持青年創業，其間會檢視計劃的成效和社會的意見，再行考慮是否有空間擴展計劃至更多受惠人士類別。

### 房委會的環保目標和措施的表現

61. 事務委員會在2025年9月1日的會議上，聽取政府當局簡介房委會2024-2025年度環保工作目標和措施的成效。

### *廢物管理*

62. 委員促請政府當局在公屋屋邨加強增設回收設施的工作，包括推動在所有屋邨設立小型“回收便利點”、按公屋

大廈的廚餘量訂定設置智能廚餘回收桶的優次，以及盡快將“一座一智能廚餘回收桶”(“一座一桶”)的目標推展至所有公屋大廈。委員並提醒當局需為配合塑膠飲料容器及紙包飲品盒生產責任計劃而作出適當部署，及早研究在屋邨引入供居民自助回收的“入樽機”和“入盒機”。

63. 政府當局表示，房委會一直積極配合環境保護署(“環保署”)在屋邨擴展社區回收網絡，包括為在屋邨設置各類回收設施提供合適處所。現時環保署已在屋邨設立50個小型“回收便利點”，並於98個屋邨達到“一座一桶”的目標，預計至2026年年底可將該目標推展至其他公屋大廈，廚餘回收量較高的屋邨會獲優先安排增置智能廚餘回收桶。此外，環保署在2025年年底前將在4個屋邨設立可同時接收塑膠飲料容器及紙包飲品盒的“樽盒回收機”，以測試有關技術的效能。

### 綠色建築材料

64. 委員認同政府當局採用綠色建築材料及推動應用綠色建築方式的相關工作，並建議為新建公營房屋項目的建造工程和住宅單位的室內裝修工程，訂定採用綠色建築材料的指引(例如使用環保降溫建築物料)。有委員詢問，當局會否優先考慮採用本地供應的建築材料，以減少運輸過程的碳排放。

65. 政府當局回應，房委會訂有環保採購政策，在推展新建公營房屋項目的建造工程時，以環保為考慮因素之一，因應實際情況積極採用綠色建築材料(包括粉煤灰、礦渣微粉及來自可持續經營的森林源頭的木材等)，並確保建築材料的價格、表現和品質等各方面均符合項目合約要求，但不會規定物料的產地來源。此外，當局察悉委員的意見，將考慮在公屋住宅單位固定裝置和室內裝修物料的採購合約中，適當地訂明有關環保和減低碳排放的要求。

### 其他事項

66. 在本會期內，政府當局亦曾就元朗錦田南公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程(第二期)諮詢事務委員會。

### 舉行的會議

67. 事務委員會在2025年1月至9月期間，合共舉行了8次會議。事務委員會亦編訂於2025年10月6日舉行會議，聽取政府當局簡介行政長官2025年施政報告中有關房屋事務的措施。

### 訪問活動

68. 事務委員會於2025年10月2日參觀牛頭角彩興路“簡約公屋”項目，以了解“簡約公屋”的最新進展及居民的生活情況。

立法會秘書處

議會事務部

2025年10月3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**

**2025年會期委員名單**

**主席** 吳秋北議員, GBS, JP

**副主席** 鄭泳舜議員, BBS, MH, JP

**委員** 謝偉俊議員, JP  
陳恒鑌議員, BBS, JP  
郭偉強議員, BBS, JP  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
何君堯議員, BBS, JP  
劉國勳議員, MH, JP  
謝偉銓議員, SBS, JP  
江玉歡議員  
李梓敬議員  
李鎮強議員, BBS, JP  
林新強議員, JP  
洪雯議員  
梁文廣議員, MH  
梁毓偉議員, MH, JP  
陳家珮議員, MH, JP  
陳學鋒議員, MH, JP  
楊永杰議員  
蘇長榮議員, SBS, JP

(總數：20位委員)

**秘書** 鄧素秋小姐

**法律顧問** 鄭喬丰女士