

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Minutes of meeting**

---

**Date : Friday, 9 May 2025**  
**Time : 8:30 am**  
**Venue : Conference Room 1,  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

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

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

**I. Information paper(s) issued since last meeting**

Two information papers (LC Paper Nos. [CB\(1\)557/2025\(01\)](#) and [CB\(1\)764/2025\(01\)](#)) had been issued to the Panel since the last meeting.

**II. Items for discussion at the next meeting**

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Monday, 2 June 2025:

- (a) Latest progress of the Total Maintenance Scheme; and
- (b) Application of construction robots in the Hong Kong Housing Authority's public housing developments.

**III. Latest developments in innovative technology applications in public housing development**

3. The Administration briefed the Panel on the latest developments in the application of innovative technologies in public housing developments by the Hong Kong Housing Authority ("HA") and elaborated the achievements of the relevant initiatives in recent years.

4. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr Wendy HONG, Ir LEE Chun-keung, Ir Dr LO Wai-kwok, Mr LAU Kwok-fan, Mr KWOK Wai-keung, Mr Tony TSE, Mr Vincent CHENG (Deputy Chairman), Ms Judy CHAN, Mr LAM San-keung, Mr YANG Wing-kit, Mr Andrew LAM, Dr SO Cheung-wing and Dr Junius HO.

#### Follow-up actions

5. The Panel urged the Administration to expeditiously consolidate the data on the application of various innovative technologies in public housing construction and property management, with a view to further reporting to the Panel on the effectiveness in reducing construction costs and enhancing overall cost-effectiveness (in terms of construction period, building serviceable life, building condition, repair and maintenance and labour demand, etc.). Members suggested that key performance indicators relating to the enhancement of housing quality and site safety through innovative technologies should also be set.

6. At the request of the Panel, the Administration would provide the method and details for calculating the percentage related to the relevant components showing the enhancement of the effectiveness of public housing developments/workflows as mentioned in the paper; the figures on imported workers for public housing developments and HA's measures to cope with future labour demand; and the time and expenditure incurred by HA from the introduction of innovative technologies to the achievement of significant results in relevant projects.

#### **IV. Use of non-domestic premises of the Hong Kong Housing Authority**

7. The Administration briefed the Panel on the latest situation of HA's use of non-domestic premises (including retail facilities, car parking facilities), as well as the progress and way forward for the "Well Being · Start-Up" programme.

8. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr CHAN Hok-fung, Mr LEUNG Man-kwong, Mr YANG Wing-kit, Dr Wendy HONG, Mr LAM San-keung and Mr Vincent CHENG (Deputy Chairman).

#### Follow-up actions

9. Members invited the Administration to consider leasing long-standing vacant shops to non-governmental organizations at concessionary rent for use as service centers, and consider leasing suitable vacant shops to the Social Welfare Department for allocation to welfare facilities. Regarding the "Well Being · Start-Up" programme, some Members suggested relaxing the age limit of applicants in order to extend the programme to the grass roots, and accepting applicants to provide services other than retailing. The Administration should also make good use of the environment and shop features of individual estates to formulate an effective publicity strategy for shopping centres in estates. On the other hand, Members invited the Administration to expedite the installation of

charging facilities for individual estates with a larger demand for monthly parking spaces equipped with electric vehicle chargers.

**V. Any other business**

10. There being no other business, the meeting ended at 10:40 am.

Council Business Divisions  
Legislative Council Secretariat  
22 May 2025

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Meeting**

---

**Date : Friday, 9 May 2025**  
**Time : 8:30 am**  
**Venue : Conference Room 1,  
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 Paul TSE Wai-chun, JP  
Dr Hon CHAN Han-pan, BBS, JP  
Hon KWOK Wai-keung, BBS, JP  
Ir Dr Hon LO Wai-kiwok, GBS, MH, JP  
Dr Hon Junius HO Kwan-yiu, BBS, JP  
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP  
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP  
Hon Doreen KONG Yuk-foon  
Hon Dominic LEE Tsz-king  
Ir Hon LEE Chun-keung, JP  
Hon LAM San-keung, JP  
Dr Hon Wendy HONG Wen  
Hon LEUNG Man-kwong, MH  
Hon Kenneth LEUNG Yuk-wai, JP  
Hon Judy CHAN Kapui, MH, JP  
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP  
Hon YANG Wing-kit  
Dr Hon SO Cheung-wing, SBS, JP

**In attendance (Non-Panel member)**

Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP

**Public Officers attending**

Agenda item III

Mr Victor TAI, JP  
Under Secretary for Housing

Dr Sherman YIP  
Assistant Director (Development & Procurement), Housing Department

Mr Rayson WONG  
Chief Structural Engineer (Development & Construction),  
Housing Department

Mr Henry CHANG  
Chief Building Services Engineer (2), Housing Department

Ms Elaine WONG  
Chief Architect (Development and Standards), Housing Department

Agenda item IV

Mr Ricky YEUNG  
Deputy Director (Estate Management), Housing Department

Mr YIM Ka-ho  
Assistant Director (Estate Management)2, Housing Department

Ms Evelyne FUNG  
Chief Estate Surveyor (Commercial Properties), Housing Department

**Clerk in attendance**

Miss Tania TANG, Senior Council Secretary (1)1

**Staff in attendance**

Miss Lily HO, Council Secretary (1)1  
Miss Mandy POON, Legislative Assistant (1)1

\*\*\*\*\*

**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：** 2025年5月9日(星期五)

**Date:** Friday, 9 May 2025

**時 間：** 上午8時30分至10時40分

**Time:** 8:30 am to 10:40 am

**地 點：** 立法會綜合大樓會議室1

**Venue:** Conference Room 1 of the  
Legislative Council Complex

\*\*\*\*\*

**主席：**會議時間已到，亦有足夠法定人數，房屋事務委員會會議現在開始。

議程第I項是“自上次會議後發出的資料文件”，自上次會議後，秘書處收到的資料文件已詳列於議程上。

議程第II項是“下次會議的討論事項”，下次例會將於2025年6月2日(星期一)下午2時30分舉行，討論以下兩個項目：(a)全方位維修計劃的最新進展；及(b)香港房屋委員會於公營房屋發展的建築機器人應用。請問委員對上述會議安排有沒有意見？(委員表示沒有意見)沒有。

議程第 III 項是“應用創新科技於公營房屋發展的最新發展”，相關文件已載列於議程。歡迎政府當局的代表出席會議，出席會議的有：房屋局副局長戴尚誠先生、房屋署助理署長(發展及採購)葉成林博士、房屋署總結構工程師(發展及建築)王偉洪先生、房屋署總屋宇裝備工程師(2)張裕成先生及房屋署總建築師(發展及標準策劃)黃山女士。請副局長。當局會以電腦投影片作介紹，我先把時間交給政府代表。

**房屋局副局長：**謝謝主席。各位議員大家好，房委會一直秉持創新為本，為市民提供優質及可負擔的房屋。讓他們安居樂業，是很大的挑戰。為此，我們不斷創優革新。今年，我們以“共築·智能”為主題，在多個工作範疇推展嶄新技術，大致可以分為智能房屋設計、建造及管理；機器人的應用；及智慧屋邨管理3方面。

[000549]

今天首先要介紹在智能房屋設計、建造與管理方面，應用創新科技於公營房屋發展的最新進展，內容涵蓋房委會在新發展項目的創新科技，包括規劃及設計、建造及驗收、綜合管理等領域的科技應用。今年稍後，我們將會繼續向事務委員會分別聚焦介紹機器人應用及智慧屋邨管理。

我們希望這樣的安排，可以讓各位委員能夠全方位深入了解房委會對創新科技的應用及發展。我不耽擱議員的寶貴時間，現在交由葉成林助理署長向大家詳細介紹今天文件的內容。

**主席：**葉助理署長。

**房屋署助理署長(發展及採購)**：多謝副局長。主席，各位議員，[000729]  
大家好，房委會一直善用公營房屋規模化、標準化的特點，結合創新科技及人工智能AI技術，透過“政產學研協作”、“先行先試機制”及“自主研發計劃”，引領產業在應用科技實踐提速、提量、提質、提效及提安全的目標，同時也考慮到降低成本。房委會早在2003年成立“研發督導委員會”，並於2022年進一步成立“創新及建築科技行動小組”，專責推動技術進步及產業創新，並與多間機構合作，共同開發智能建造技術，提效公營房屋的發展。

房委會於公營房屋的規劃及設計階段、建造及驗收階段，以及綜合管理方面引入不同創新科技、技術，推動創新科技的發展，促進建築業的優化及升級。在規劃及設計階段中，房委會廣泛應用BIM技術，以提升工程品質、施工效率、生產力，以及安全水準，同時應用BIM技術結合地理資訊系統(GIS)進行景觀分析、微氣候模擬、日照研究及洪水分析等，從而優化前期規劃階段的整體布局，充分釋放土地發展潛力，為居民建設和諧舒適的居所。

房委會自行研發“BIM系統化地基工程設計”，我們稱之為BIM-SAFD，這個技術可自動生成樁基的設計方案，提升工程人員的繪圖及計算效率，有利標書文件的編製。另外，通過這個衍生式設計軟件，設計團隊可自動生成多種住宅大樓布局的BIM選擇方案，從而提升工作效率，簡化決策過程。房委會亦會推出自行研發的樹木資訊系統，結合不同技術，提供一個儲存樹木資訊的平台，未來更會結合BIM技術推出三維樹木資訊系統，使核查人員可更準確及更快捷完成現場核查工作。

另外，在2024年，房委會更開發了“智易扣”創新接合技術，應用在第二代MiC系統。這個技術相較上一代的MiC技術，可以簡化現場工序，減薄結構牆的厚度最高達到15%，期望可以實現每層樓建築日期縮減到4日的目標。我們已與3間內地預製廠合作，導入第二代MiC設計，並採用自動化及智能化生產技術，成功製造毫米級精準度的組件。廠房也逐步引入建築機器人、AI及IoT技術，實現全流程智能化的管理，提升大灣區預製組件產業的整體生產技術水平。

針對MiC組件運輸的挑戰，我們也與香港理工大學合作，制訂了物流規劃指南，也與香港大學研發“準時配送”，我們稱



為JIT(just in time)的應用程式，利用實時數據優化運輸路線，減少工地周邊的交通影響。此外，我們也與香港應科院及智能建造研發中心合作，開發智能天秤系統，提升吊運安全及效率。

房委會在10多個公營房屋項目中應用了“機電裝備合成法”，我們稱為MiMEP。我們只是制訂標準技術的規格及施工指引，通過模組化設計縮短工期、提升安全及減少廢料，同時確保機電系統的品質。再生能源方面，我們已在160多座大廈安裝“太陽能光伏發電系統”，累計發電700萬度，相當於減少2700噸碳排放量，足夠2.5萬戶家庭每月電力使用。我們現正試行雙面光伏板及BIPV技術，預計可提升發電率10%以上。房委會將會持續推動低碳建造及環保物料的應用，助力香港實現2050年碳中和的目標。 [001227]

在建造及驗收階段，房委會自2019年起全面推行智慧工地安全系統，所有工地現已配備智能感測裝置、即時警報系統及中央監控平台。截至2025年第一季，已有39個新建工地獲得建造業議會“安全智慧工地”系統標籤計劃的認證。數據顯示，採用了智慧安全系統後，整體工程安全表現提升25%，意外率也顯著下降。我們將會繼續優化智慧工地技術，進一步保障工人安全，並提升工程質量。

房委會會積極推動建築業界、政府部門及研發機構三方面協作，研發創新安全技術。今年，我們與業界共同開發了移動式升降工作平台的安全系統，大幅提升作業安全。同時，我們運用人工智能分析、閉路電視影像技術，建立高空拋物追蹤系統，系統的精準度可幫助我們定位拋物源頭，記錄三維軌跡，以及自動通報承建商跟進。

另外，房委會自主研發了“發展及建築工地流動系統”，系統分5個階段，推出13個流動及網上應用程式模組，全面實現數字化轉型，有效簡化工程人員整理文件流程，使工作效率顯著提升13%。該系統的應用範圍已擴展至內地預製組件生產廠房，以及計劃與其他管理系統整合對接，精簡流程。目前，“發展及建築工地流動系統”已獲189項工程合約採用。在結合近期推出的“房署新居智入伙”數字化服務平台，使租戶或資助出售單位的業主收樓時，可以在線上申報單位瑕疵，加快承建商安排修繕作業。房委會已透過這個平台接受處理了超過

10 000宗呈報個案。服務範圍涵蓋13個新落成的公共屋邨及居屋屋苑。

為有效對應建築業技術勞工高齡化及人手短缺的結構性問題，房委會積極引入建築機器人技術，目前超過50個工程項目已經或將會使用機器人系統，包括可以執行高牆牆面批灰、打磨及噴塗的機器人。同時，外牆的噴塗機器人，較傳統吊籃式的方式，可更有效消除高空作業的危險。

以一個標準層24個單位的公屋項目為例，成功驗證了機器人協作的模式，可將傳統8名技術人員的牆面處理作業，大幅減少了只需2名操作人員，效率提升50%，品質也顯著改善。為進一步推動產業發展，我們將於2025年5月舉辦首屆房屋建築機器人比賽，評比各款機器人噴塗工序的表現，以及嘉許表現優異的機器人，藉此鼓勵承建商多加使用。承建商也能夠透過“建造業創新及科技基金”補助，推動建立人機協作的新型建設模式。這做法不僅可解決勞工短缺問題，更能夠提升產業技術層次，改善業界形象，還可吸引年輕人加入行業。

在“移動測繪系統”方面，我們整合了高解析度雷射掃描技術、全景攝影及多源感測技術，能夠生成毫米級精度的三維點雲數據模型，有效降低傳統目測誤差，同時確保工程紀錄有追溯性，大幅提升驗收作業效率及檔案管理效能。這項技術結合了BIM及AI演算法後，提升了檢測施工瑕疵效率超過50%。我們已在2025年1月起，將這做法納入新建工程標準規範中。目前，我們更與消防處合作，將這項技術伸延到我們的消防驗收流程，建立跨部門數字化協作機制。

[001845]

小型無人機系統方面，我們通過航拍攝影測距技術及三維立體模型，結合人工智能演算法，精確標示外牆瑕疵位置。截至目前，我們已成功在9個項目採用這項技術，並完成17幢大廈的外牆檢測，檢測效率提升80%，以及保障了人員的安全。展望未來，我們會進一步擴展無人機的應用範圍，研究在施工階段引入AI輔助無人機系統，協助工程監督作業，提升工作效率及工程質量。房委會將會持續探索低空經濟的發展潛能，推動建築業智能化轉型。

綜合管理方面，房委會成功自主研發“智築目”專案管理平台。這項創新整合了雲端技術、三維數碼地圖及數字孿生技術，實現公營房屋項目全生命周期數字化管理，顯著提升規劃、設計、施工及驗收各階段的數據分析能力，以及工程效率。

目前，“智築目”已在5個工地成功應用，成效顯著。我們計劃在2025-2026年度將應用範圍擴展到15個施工中的工地，進一步提升公營房屋發展的智能化管理水平。“智築目”平台實現預製組件全流程追蹤，整合了生產、運輸、安裝等實時數據，監察工人進出工地的紀錄、工地安全警報及其他物聯網科技等關鍵信息。這個平台使項目團隊能在遠程監控施工上，更會進一步可以發展，以及強化對承建商的監管效能。

我們亦曾與其他部門，例如建築署、渠務署，分享這個平台的經驗，探討跨部門協作方案，以提升公共工程的效率。這項創新工具將會優化，為公營房屋提供更智能的監管手段。在2024年的亞太資訊及通訊科技大獎中，“智築目”是唯一入圍的公營機構及政府類別的中國區代表，更在這個類別及業務資料分析類別奪得亞軍，讓房委會在國際舞台上展現創科領域的努力成果。房委會正全力配合政府的“數字政府”藍圖，落實數字轉型策略。我們將在新建公營房屋項目全面部署“智築目”平台，運用AI及數字技術雙輪驅動，提升管理效率。面對人力資源短缺及工地安全的挑戰，我們也研發了多項創新科技方案，通過跨部門合作，擴大應用範圍，重塑公營房屋發展的管理模式，提升營運效率及服務品質。

[002216]

最後，我們會以“縱向貫通、橫向協同”的模式，推動產業升級，堅持務實求進的工作態度，為建築產業升級轉型累積經驗，並樹立成功典範。未來，我們將重點運用創新科技提升工程效率，系統化驗證各種新技術，促進跨領域及知識共享。房委會將秉承專業的負責精神，在技術創新及公共利益間取得平衡，確保科技應用切實提升市民居住品質，實現公營房屋發展的質效雙贏。謝謝主席。謝謝議員。

**主席：**謝謝，葉署長。接着是議員發言時間，我先讀出議員發言次序：洪雯議員、李鎮強議員、盧偉國議員、劉國勳議員、郭偉強議員、謝偉銓議員、副主席鄭泳舜議員、陳家珮議員、林新強議員及楊永杰議員。議員發言，每人連問連答4分鐘。先請洪雯議員。

**洪雯議員：**謝謝主席。我支持在公屋發展過程中應用更多更新的技術，但我比較關注新技術的應用能否幫助降低建築成本。文件提到不少創新技術的應用，例如MiC把每層樓的建造周期從6天減到5天、機器人處理牆面工作把人手由8人減到2人，這

[002518]

些技術是節省了時間，節省了人手，但似乎未能解決建築成本上升的問題。上星期，我提交了一項有關公營房屋發展成本的書面質詢，局方回答從2020至2024年過去4年，公屋單位平均建築成本從65萬跳升到97萬元，居屋單位則從76萬升到115萬元，短短4年上升了50%。

我有兩個問題。第一，既然時間和人手都已減縮，為何建築成本不斷攀升？我相信創新技術是有助於降低建築成本，但我們的成本反而快速上升，問題在哪裏？是行政效率降低了，還是出現了over design，即設計安全標準過度、過度設計等？我們未來如何體現創新技術在降低成本方面的實際效用？這是第一。

第二，未來5年將會有半數公營房屋採用MiC技術，局方兩年前在房屋事務委員會會議上表示會與發展局合作，穩定整個MiC供應鏈，降低成本，到現在為止的進展如何？謝謝。

**主席：**請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝洪議員的提問。建築成本方面，當中有很多因素影響。其中，工人及物料的成本，還有本身市場環境，各方面都對整個建築成本有影響。現在我們看到，利用科技後，在各方面都能夠得到幫助。正如洪議員所說，使用組裝合成建築法後，我們每層建築周期都有機會縮短。但現在看到，我們是在初步階段，MiC 1.0已初有成效，可以減省時間。到了MiC 2.0，我們看到有機會進一步再縮短建築周期。所以，在這方面我們很有信心，接下來在成本控制方面，更可以利用科技提供幫助。在科技方面，不僅在組裝合成建築法，而在機器人的利用方面，我們也看到，效率可以高於使用人手。我們估計在很快的未來，在這方面也可幫助控制成本。

至於組裝合成供應鏈，交由助理署長說明現在的情況。(計時器響起)

**房屋署助理署長(發展及採購)：**謝謝主席，謝謝洪議員提出的問題。我們定期與發展局舉行會議，知道未來的供應量及業界的供應狀況。另一方面，我們房委會內部也有與不同相關供應商或大灣區的廠房，都有定期的合作會議，知道供應量的情



況。另外，為了迎來現正來臨的挑戰，我們亦與發展局相關部門合作察看剛才提到的MiC應用所需要的配套交通安排。這方面，我們也會看看附近較多採用這些組裝合成建築法的區域，會否有一些buffer zone，有地方可處理暫放，使流程更暢順。我補充到此，謝謝主席。

**主席：**下一位是李鎮強議員。

**李鎮強議員：**謝謝主席。我有數個問題想了解，第一個問題，使用這些科技，的確可提升不同效率，包括減少人手和建屋日數。我想讓市民知道實際數字，如果興建同一幢約30層高的樓宇，建造時間會快了多少？可否有實際數字？第二，善用科技始終是大勢所趨，特別內地城市很多地方都在採用這些不同科技，除了標準化外，綠色化也是一個趨勢。我始終覺得，很多時利用科技都要“摸着石頭過河”，要累積不同經驗。你們有否通過智慧大腦，包括AI輔助，收集不同地方的數據，甚至是其他局方或私人市場的數據，讓你們自己在建屋上有進步？這是第二個問題。 [003023]

第三，你們都着重於建屋方面的最新科技，我想問，對於公屋建成後，特別現在有很多舊公屋，你們對保養維修方面究竟使用了些甚麼新科技？能否介紹？謝謝主席。

**主席：**三方面的問題。請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝李議員的提問。整體速度來說，因為我們使用的每項科技都能幫助工程某部分，而那些部分，很多是在不同時段或相同時段使用的，所以整體而言，當不同工程使用了不同科技，我們要待得出結果後，才可以看到對工程的整體影響。但我們在每項技術，剛才都已提供一些數據，例如在組裝合成建築法，現場工地施工效率是提升了一倍。另外，在智慧安全和整體工地安全方面，表現也提升了25%，利用了“移動測繪系統”。在檢測方面，效率提升了超過50%。外牆無人機方面，也可令檢測效率提升80%。所以，成效是非常大，但因為不同項目有不同的技術應用，整體上，我們還是會收集數據，正如李議員所說。收集數據那方面，我們利用“智築目”平台，現在也希望能夠做到這一點，暫時有5個項目正在

收集數據，緊接再會擴展到15個項目，屆時便可對比不同項目的整體情況。

至於智慧屋邨管理，稍後我們會再向委員會詳細介紹這方面的進展，有很多方面的技術都可以應用，例如機器人技術，在智慧屋邨管理都有很大幫助。我們明白到要“縱向貫通”(計時器響起)，由建造一直到工程管理，然後到屋邨管理，都是利用科技幫忙。謝謝主席。

**主席：**下一位是盧偉國議員。

**盧偉國議員：**謝謝主席。主席，我是房委會現屆委員，一直很支持房委會在建造公屋上應用創新科技。一般市民都察覺到，公屋建築很多年前已利用預製方法。在街上看到大型貨車拖着一個個模組去興建公屋，居民也知道，行內更以房委會馬首是瞻，因為實際上，它在香港可說是最大的發展商，負責這麼多樓宇建築。所以，房委會帶頭應用各種科技以至管理技術，行內人是相當重視，例如BIM應用。另外，一般市民未必知道，建築產品認證也是房委會帶頭，從混凝土到鋁窗，到瓷磚，如何保證質量？其實這方面確是起到帶頭作用。近年房委會在利用MiC方面，成績有目共睹。我曾考察現在於內地建造這些MiC單元的工廠，技術確是非常進步，也使用很多機器人，包括使用機器人做批盪、噴塗，確是多快好省，品質又有保證。

[003438]

但我們委員的確關心，使用這麼多技術，建造成本如何降低？在MiC方面，我相信隨着使用更廣泛，而製造這些單元的技術越來越進步，成本一定可以降低，我希望當局可不時就成本的進展，來到立法會報告，讓我們知悉。

我有幾點意見。剛才提到MiC，實際上不只是MiC，預製方式都意味着在建築工地以外，需要的地方實際增加了，雖然剛才當局提到希望盡量安排得更好，使得例如這些單元的運送、儲存所需的空間都可以縮減，但也不能完全消除空間的需求，所以工地以外的用地很重要，這不單是房屋局，其實發展局在整個土地規劃上很重要，如何能夠早日實現有比較合用的建造業產業園。今天我順便再提出這個訴求。

另一方面，在太陽能光伏方面，我也看到房委會的應用，但最近有一個新的發展，就是太陽能光伏板不單安裝在天台，

更是可以安裝在建築物外牆。我們到北京參看相關展覽，發覺內地原來已進而把太陽能光伏板應用在各種建材。在外牆，無論是透明的部分，還是不透明的部分，都可以用太陽能光伏板作為建材。試想象，如果不單在天台，而是建築物四周(計時器響起)都可安裝太陽能光伏板，發電能力會大增，這裏我提供一點意見，局方或可考慮，謝謝主席。

**主席：**盧議員，你已用盡所有發言時間。副局長簡單回應好嗎？

**房屋局副局長：**謝謝主席，我簡單回應，很同意盧議員所提的意見。我們在推動組裝合成建築法時，在工廠都已更多使用機器人協助生產，也使效率提升。另外，組裝合成建築法2.0的改進，也使整體成本有空間下降，帶來各方面的進步。另外，量產方面，也可令整體成本進一步下降。 [003856]

太陽能光伏板方面，我們都會作多方面嘗試，謝謝盧議員的建議。

**主席：**下一位是劉國勳議員。

**劉國勳議員：**謝謝主席。我也很認同房屋署採用很多創新科技，不斷探索。我覺得都是一件好事，而在這些項目中，使用科技其實也是個方式而已，我們最關心是結果，所以剛才也有同事問到，究竟成本可節省多少？我也想了解如何縮減時間？因為現在興建公屋，所需時間往往較回歸前的長很多。通過科技應用，可在建築期或公屋建造項目縮減多少時間？這是第一個問題。 [003942]

第二，有很多應用科技都用於建築方面，剛才當局也說到，在管理上都使用了很多技術，我自己覺得這些技術應能讓公屋居民的幸福等提升。但我也想了解，除了建築科技外，你們在管理方面是否也可再提升？例如，如何利用科技幫助了解獨居長者的生活狀況，從而協助他們？第二是高空擲物及漏水，這些都是公屋居民最常遇到的問題，而往往投訴到管理處後，這些問題都不是那麼容易解決。如果科技能夠提供幫

助，能比較快速處理高空擲物也好，或漏水個案也好，我想市民是更容易感受到科技提升對公屋居民的幫助。

**主席：**兩方面問題，請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝劉議員的提問。在利用科技節省建築時間方面，我們都希望在集合不同數據後，可以查看整體會有多少成效。但從某個技術而言，我們都可看到很顯著的成效，例如組裝合成建築法，建築周期由6天減到5天，已提升了，在時間方面已提升很多。但是，我們希望採用組裝合成建築法2.0時，不僅在技術方面有改進，在時間方面預計也可有所改進，希望建築周期更為縮短。我們剛在這方面作嘗試，稍後也會有數據，到時可向事務委員會再報告。

至於在生活上，屋邨居民有些甚麼科技可以用到？就此，剛才也稍稍提到，今天集中會述說建築及設計管理方面的技術應用，稍後會有一個題目說明智慧屋邨管理。在那方面，我們會應用很多機器人技術，也有檢測(計時器響起)及物聯網的技術應用，屆時再詳細向委員介紹。謝謝主席。

**主席：**下一位是郭偉強議員。

**郭偉強議員：**謝謝主席。增加使用智能系統，都是大勢所趨。 [004353]  
當然局方在興建樓宇方面，很積極使用這些新科技，我們是歡迎的，因為剛才看到，39個智慧工地的職安效能提升兩成半。主席，不過，我想了解究竟這兩成半如何計算得出？是用傷亡率或意外率，或受傷工友的實際數字計算出來，還是有其他方法？我想了解清楚，因為只提供25%的數字，很難理解究竟代表些甚麼。這是第一。

第二，剛才很多同事都關心，這些智能系統、新科技的成本效益，當然，可能大家這刻都認為不能節省開支，“嫌貴”，但我想，從源頭去想，就是說，究竟香港本地有多少這些供應商，提供這些服務。購買這些服務時，我們有否做好格價，有否與附近、鄰近的地方，可能甚至是內地比較，究竟我們的昂貴了多少成數？可能同一類型的機械器材或系統，我們有否較別人昂貴？我覺得需要多做格價。這是第二點。



第三，剛才局方很自豪，說有些工序使用建築機器人後，8人的工作可以改由2人加2或4台機器便可完成。我想了解，究竟這些機械的操作員，本身是這個工序內的專工，同時學習開機；而他完成這個工序後，是有能力評估成品是否符合標準？還是他純粹是一個操作員，不是該行業的專工？我也想了解清楚，因為對於培訓本地的專工，是其中一個方向。另外，第二是如何鑒定工序完成後的質量？我們對此都是關心的。謝謝主席。

**主席：**三方面的問題，請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝郭議員。關於第一個問題，稍後請助理署長回答，我先回答效益及價格。效益方面，這正正是成本之外另一個很大的考慮，就是使用這些技術後，有很多方面的效益都提升了，其中一個是安全考慮，例如外牆的油漆，我們使用外牆機器人處理油漆後，是完全把外牆油漆工人的風險剔除了，因為他們不需在高空工作。我們在好幾方面都看到有這些效益，遠遠較成本更為重要。

價格方面，我們會與不同地方的機器人比較，或技術方面都會作比較。我們即將舉辦的機器人大賽，也會比較不同的機器人，不僅是比較技術及效果(計時器響起)，也會視乎價格及對成本的整體效益。至於使用的人手方面，例如油漆工作，我們都是會培訓本身從事油漆工作的工人使用機器人。在標書內，我們也會要求在使用這些機器人時，是要為負責的人員提供適當的培訓。交給助理署長回答第一點。

**主席：**職安效益。

**房屋署助理署長(發展及採購)：**謝謝主席。郭議員提到關於工地安全提升25%方面，其實我們每年都記錄每千人意外率，2022至2024年的每千人意外率是一直下調，按百分比數字計算得出25%這個數字，謝謝主席。

**主席：**下一位是謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**謝謝主席，當然，大家都支持善用創新科技，提升各方面的建造表現等。大家都會關注，除了時間和金錢，還有一些不能計算的得益，但文件提供的資料，很多時大家都關注，例如第21段提到工作效率顯著提升13%；第24段是簡單的，提到效率提升超過50%。很多人不理解，即怎麼樣？你說效率，即是甚麼？當然有議員關注金錢方面，但說到效率——金錢、減少的材料、時間、人手都容易計算——對於這些效率，你們可能要解釋如何計算得出，可能每項也有不同，副局長。這是第一點。 [004901]

第二，關於BIM(建築信息模擬)，已用了一段時間，現在來說，資料很重要，很多時除了最初設計等各方面外，大家不同行業如何在現場作配合，我也想了解，對將來物業管理方面的應用是怎樣？現在來說，當然“一條龍”最好，一項東西大家可以共用，優於單一某一項功能。當然，有些機器人只是單一功能，我理解，但這些是關乎數據，現在我們常說數據政府，政府就這方面可能要作點解釋。

我關注的第三項事情，這些做得這麼好，減少了人手需求，我想知道，房屋署可說是香港其中最大的業主，進行這麼多工程，外勞方面，有否數據顯示輸入了多少？將來可能沒有輸入，全部聘用本地勞工也不奇怪，對將來人手方面，局方的看法是如何？有否進行這方面的調研？在各方面，包括培訓方面，我想主席也關注到工人方面，如何能夠為他們提供幫助？否則他們隨時失業，我想問3個問題，謝謝。

**主席：**請副局長。

**房屋局副局長：**多謝主席，多謝謝議員的提問。效率計算方面，交給助理署長解答。在BIM技術方面，我也想說，其實這方面的技術是核心、主軸技術，所以對於我們，無論是規劃、設計、管理甚至使用機器人，以及屆時在智慧屋邨管理方面，都是一項很重要的數據，可供我們利用。而且，這項數據不僅對我們有用，在智慧城市方面，也在城市立體模型方面提供了很重要的數據。我們很重視這方面的發展，也希望能夠做到“縱向貫通”，能夠在整個流程用到這些數據。我交給助理署長回答另外數點。 [005145]

**房屋署助理署長(發展及採購)：**謝謝主席，謝謝議員的提問。有關文件第21段，謝議員提到(*計時器響起*)工地流動系統的簡化程序，數字顯示有13%的提升，是如何計算得出？其實，很多時候，我們在工地的稽查人員或管理人員會以填紙本的方式記錄，或與承建商溝通。但使用這個系統後，因為是以手機進行電子化記錄，根據我們統計，每天所需的時間縮減起碼1小時，在這樣的基礎下，需時有約13%的減少。

**謝偉銓議員：**主席，因為時間問題，文件所述很多涉及效率的百分比，可否會後補充資料，讓我們了解多一點這方面？ [\[005339\]](#)

**主席：**請詳細解釋如何計算得出效率。

**謝偉銓議員：**可以補充資料，因為我想了解建築署新建項目的承建商有否使用外勞。有否對將來對工人的需求進行調研？

**房屋局副局長：**我們會後補充這方面的數據。

**主席：**謝謝。下一位請鄭泳舜副主席。

**謝偉銓議員：**主席，如會後補充，能否補充關於勞工問題的資料？即輸入外勞從事相關項目，以及對未來勞工市場方面，有否進行調研？

**主席：**現在輸入外勞而言，大家都清楚，就公共工程來說，quota是12 000人，其中應該有用於房署的建築工地。局方這方面會否提供數據？

**房屋局副局長：**是，主席，就個別一些項目，承建商有提出輸入外勞申請，我們稍後補充數據。

**主席：**下一位請鄭泳舜副主席。

**鄭泳舜議員：**謝謝主席。主席，當然我們都希望在房屋管理、工程等方面更多善用新科技，我自己有3個問題。第一，剛才謝議員也有說到BIM都已運作一段長時間，剛才副局長也有解釋，但會否在這項科技中有一個層面，例如現在常說AI，在一些數據分析下，能否幫助日後整體管理？這個第一個問題。

[005518]

第二，剛才說過很多，大家都寄望當局有個目標，我自己特別關心房屋樓宇的壽命，近年常提及屋邨重建，例如彩虹邨、華富邨等，有很多屋邨等待重建。現在建成的屋邨，會否因為科技或工程物料，令公屋壽命因此延長，不用每到50至70年，便一定要拆卸重建？這是第二。

第三，文件很多內容都提到，這些科技會令樓宇管理保養做得更好，有否一些實質數據？例如又談舊樓，例如石硤尾村，大家常說想重建石硤尾村，因為已很殘舊，水管破漏、外牆剝落，你們會否透過訂立一些目標，實行一些先導計劃，以科技處理有關問題一段時間後，或者用兩年時間，便可令石硤尾村延長10年壽命，會否有這樣的目標、指標，讓大家都看到當局在花費後，總體目標是為何而做？3個問題，謝謝主席。

**主席：**請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝鄭議員。我很同意的，使用了BIM技術，加入人工智能，科技應用在很多方面可以提升應用。正正在樓宇保養及管理方面，確是做到提升。至於做到多少的提升，有否數據或數字？暫時我們沒有這方面的數據。但在維修保養上，科技絕對可以幫到很多。舉例，利用數據及資料分析，我們可以進行所謂preventive maintenance，即預知設施差不多到期，需要進行維修保養。我們在未曾出現脫落，未曾真有問題出現之前，已可進行維修保養。這樣的確會令樓宇壽命延長，以及在使用方面會用得更好，可以使用更久。我們都正就這方面作多方面嘗試。例如電梯，我們有一些研究，可否在引致電梯停駛的問題出現前，已可檢測得到，有alert出現？就此我們一直在研究。在這方面，正正對於樓宇壽命會有幫助。不僅這樣，對居民使用樓宇的幸福感也會更好。這方面我們會陸續做工夫。謝謝主席。

**鄭泳舜議員：**主席，我簡單補充。可能局方都有在進行相關工作，希望亦可以考慮日後收集兩個數字，第一是樓宇建成後，以前樓宇壽命是40年至60年不等，現在有這些科技和物料，可以延伸到例如說100年，我希望局方有這樣的目標。第二，有指標性數字，例如現在透過預先的維修管理，由以往屋邨可能每10年或20年進行一次大維修，現在不用了，可以多用10年。這都可以是指標，日後可看看，錢花了，究竟這些科技應用後，有否實質效用？謝謝主席。 [005911]

**主席：**局方要留意這方面。下一位是陳家珮議員。

**陳家珮議員：**謝謝主席，首先我非常欣賞房委會，願意在應用科技上提升效率。我自己有數個問題，第一，剛才從PowerPoint所示資料看到人手的確減少了，但建築日數好像沒甚麼減少，是甚麼原因？是否購買機器不足？如果多購幾台機器，效率會否再提升？效率提升了13%，有助降低成本，未來我們是否可以期望，建造每個單位的價格會慢慢回落？這是第二個問題。 [005955]

至於材料，我看到局方已和NAMI簽訂合約，就很多材料進行研發。現在大家都說環保、減碳，除了外牆稍薄之外，你們會否多說明，在材料上，例如反射UV、隔熱甚或防塵、防菌的材料，會否應用於新的公屋？

最後，很多同事都關心管理方面，今天的PPT其實都focus在建築過程，但在管理上，例如現在常說管理員或清潔工不足，甚或高空擲物等，這些可否考慮透過科技應用而得到改善？謝謝主席。

**主席：**四方面的問題，有關成本及管理，其實好幾位議員都問過。副局長請再簡單說明。

**房屋局副局長：**謝謝主席。謝謝陳議員的提問，關於環保使用方面，稍後交給助理署長回答。成本、人手及日數方面，陳議員正正點出了3個不同系數。我們做比較時，都需要訂定一個相



同的系數，然後比較其他方面的成果。採用相同日數，我們便可就人手、成本進行比較。當然，我們也可看看，進行比較後，出來的數據如何才能達到最有效、最好的組合，無論在成本、日數、人手方面。這是我們緊接着會做的工夫，然後在真正大規模使用時，也希望取得這個平衡。

至於管理，我們在智慧屋邨管理方面，都應用了很多新科技，我們稍後會有智慧屋邨管理的詳細介紹，在清潔、保安上，其實我們都有使用機器人。環保方面，交給助理署長。謝謝主席。

**房屋署助理署長(發展及採購)：**謝謝主席，謝謝陳議員的提問。一些科研機構和房委會一直有合作(計時器響起)研發一些材料。剛才陳議員提過，例如混凝土，我們都會加入環保材料，例如地基可能會有一些煤灰，增加環保的綠色物料；又或一些再造的precast預製組件內也會使用GGBS材料，以做到更環保，減低embodied carbon。另外，我們也會進行生命周期研發，查看碳排放量。我補充至此，謝謝主席。

**陳家珮議員：**將來興建公屋會否更便宜？

[010428]

**房屋署助理署長(發展及採購)：**我們進行任何研發，最初都會有投入，長遠來看，投入量產化後，會看到成本價格慢慢有機會降低。謝謝議員。

**主席：**時間已過，成本方面已多次提及。下一位是林新強議員。

**林新強議員：**主席，讀過政府的文件及聽畢剛才的介紹，我在想自己有否來錯地方或聽錯什麼？我不相信。我們香港政府在發展公營房屋竟然如此進步，竟然組裝合成、建築機器人、人工智能技術全都用上。為何我不相信？我最近想對人工智能有多點認識，與很多發展商討論，大家都覺得在法律層面上，很適合培育人工智能，為何？因為人工智能現在的技術，都是運用大型語言模型，而法律業界全是使用文字，所以很適合。相比之下，我們的業界及相關政府機構，別說人工智能，就連數字化，我看到都不堪入目。所以，我不相信，我想局方

[010455]

可否證明、向我多作解釋，為何可以做到？當局約在2003年，將近20年前，成立了一個研發督導委員會或小組，開始研究。我想知道何時開始有飛躍式進步？尤其在人工智能方面，我相信是在2019年後開始。以及使用了多少錢？用了多少年時間？日後以書面說明更好，屆時我便會更加相信。但你們又獲得獎項，我不得不相信。如果能向我證明，我又可以推廣到其他部門，請其他部門向你們這個部門借鑒，看看是否真的如此妥當？謝謝主席。

**主席：**就林議員的有關疑慮，副局長請解釋。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝林議員的提問。是真的，“冇花冇假”，我們真的使用很多科技。在建築行業中，其實早前推動BIM是一個很重要的里程碑，因為只要在規劃設計有了這個核心技術，以BIM作為主軸設計，在接下來很多方面，正如我重複幾次，在“縱向貫通”方面，其實已有主軸，會容易很多。我相信單憑說話，未必能夠說服林議員，稍後有機會，可以帶林議員視察一番，也歡迎其他議員參看房委會、房屋署應用的科技是如何運作，一些機器人或我們自主研發的“智築目”得獎平台，其實都是利用BIM這個主軸技術下伸延出來的很多配套，其實已可手到拿來，因為已把主體數據數字化。日後可約林議員作實地視察，眼見便容易相信。

**林新強議員：**主席，我非常期待，但他卻沒有回答我的問題，我相信都是困難的，稍後可以再回覆，即飛躍時間有多長？以及使用多少金錢？謝謝。 [010840]

**主席：**下一位請楊永杰議員。

**楊永杰議員：**謝謝主席。我非常相信房屋署在推動這些創新科技，因為事實上過去也一直都有用的，這又呼應了新質生產力發展，值得支持。但是，我們用了這麼多科技，雖然剛才主席也表示很多議員問及成本問題，其實副局長沒怎麼回答，僅表示稍後會說明。我想指出甚麼呢？從過去我們在房委會提交立法會討論的不同房屋、公屋項目中看到，所提供的項目價格始終在參考過去的價格後，沒有太大的降低。從剛才副局長所 [010854]

說或文件所提及，由2020年開始有50個項目用上機器人，亦有很多不同項目用了不同科技，按道理，每個單位的成本應會降低，這是我的期望。當然，剛才副局長和助理署長都表示會在會後補充資料，我希望盡快可以拿出這些資料，否則大家便會質疑，既有新質生產力，為何成本keep住不變，甚至貴了？大家都不很信服。我也期望當局是否就此可以多做點工作。

第二，我覺得創新科技也好，新質生產力也好，都需要訂立KPI，包括快了多少，剛才副局長表示有部分工程時間快了5天等；節省了多少錢，希望當局稍後會說，還有質量改善了多少，譬如壽命，甚至不同用料各方面是否會改善了居民們的生活情況？

最後，安全指數是否高了？雖然當局表示有安全系統，但我看到譬如現在有工業意外經常發生。我們是否也可以思考不斷用KPI以提供這方面的指標？我覺得會更好。謝謝主席。

**主席：**整體成本效益、質量、物料、安全、成本，副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝楊議員的提問。我們在每項技術上都盡量利用現有的數據和以往情況比較。我們很希望利用這方法可以很清晰看到，每項技術都能夠為我們無論在成本或人手或時間上，可以產生多少效益。至於大家很關注的是整體成果。就此，由於我們在不同項目有不同科技的應用，我們要搜集更多數據，然後再檢視整體上，哪一類科技對於哪一類project能夠做到最好的效果，我們便會盡量使用那些科技。

至於新質生產力、KPI方面，我們在每一項技術中也有一些這樣的對比，然後我們知道對比結果及成果可以去到甚麼程度後，會把這些指標放進合約中，在將來招標應用這些科技時，也可以做到一些指標性的作用，謝謝主席。

**主席：**下一位請林筱魯議員。

**林筱魯議員：**謝謝主席。我相信任何創新科技的應用，從投入到收成，中間都有一個過程。在我看來，現時仍然是主要投入期，因為我尚未很清晰看到，相關科技在各方面的數字上有明 [011252]



顯收成。當然，這方面是有進步的，我絕對支持這方面的工作。所以，我希望策略上，第一，取得數據時，大家思考如何縮短投入期。就此，我有數點具體的例子想提出，其中之一是剛才謝偉銓議員所說的，我不再重複，希望當局提供詳細資料。當局提到效益數字或縮短了建築周期，本港成本昂貴的原因之一，未必是物料或建造方法，而是我們的監管、整個流程各方面。剛才副局長提到，建築周期節省了17%，該周期是否包括竣工驗收等諸如此類？所以流程上，如果當局補充的文件、資料可以詳細列出這方面，用了組裝合成法，在竣工驗收方面是否也省了時間，或者局方是否已經在探討如何再省時間？我希望可以得到這些資料。

另一方面，我聽到當局很多投入是在科技應用方面，我一則以喜，一則以憂。一則以喜，我不需要再說，很多同事已稱讚。為何一則以憂？我看整個政府，尤其是發展局建築科技研究院(“建科院”)的成立，理論上是推進建築科技。我又聽到房屋署又很努力，以一大隊人繼續投入，是否屬良好的資源運用？所以我具體的問題是，剛才我說可否縮短投入期，那麼房屋局有否在這方面作出檢視，如何盡量借助和利用建科院的功能，加快做好這方面的工作？謝謝主席。

**主席：**請副局長，有關如何縮短投入期。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝林議員的提問。在縮短投入期方面，我們盡量做很多工夫，都希望在這方面縮短時間，例如我們利用到“政產學研協作”模式，這正正和林議員剛才所提的第二個問題相關，如何與發展局或與其他機構合作方面，我們利用到“政產學研協作”模式行事。另外，我們也採用“先行先試”機制，如此一來，我們可以很快看到成效，也能比較效果，也可盡快量產，能夠投入到我們大部分項目中。另外，我們也有部分自主研發。自主研發方面，很針對性地集中房屋建設方面，我們和發展局有分工(計時器響起)，我們很專注房屋方面。

[011537]

另外，我們也要用到一些其他方式，例如下星期會有機器人比賽，那也是一個可以讓業界更快投入到房屋建設中及利用這些科技的模式。剛才提到跟香港建造學院或建造業議會或發展局配合，在各方面如何發展科技，我們也以協作模式，

大家相輔相成地行事，大家都希望能夠做到縮短投入期。謝謝主席。

**主席：**我們這個環節已經超時。接下來還有兩位議員在等候，我希望在何君堯議員發言後，便不會再處理其他提問。

下一位是蘇長榮議員。

**蘇長榮議員：**謝謝主席。本來建築科技的運用，最應該起示範作用和得出效益的，一定是房委會、政府的公營房屋，因為第一，數量夠大，第二，更重要的是，最容易標準化，也最高度重複，相比一般私人發展商，當局有這麼優越的條件，所以在使用科技創新上，當局是最應該得出效果，向社會、向市場樹立一個示範。 [011757]

文件寫得很好，但剛才在整個過程中，我邊聽邊替當局感到緊張。你們未有回答過議員很尖銳、很“埋身”的成本、人手問題。翻聽錄音便清楚了，當局最斬釘截鐵的回答只是安全方面，副局長特別強調外牆現時由於用了機器人或創新科技，安全保障強了很多，這個由不得我們駁嘴，當局把安全拿出來，我們一定無法駁嘴，人命關天，但是其他東西真的也很重要，尤其在政府公營房屋的運作上。成本不重要嗎？

剛才副局長提到安全較成本更重要，這個邏輯是對的，副局長的說法是對的，後來我們如何去問成本，為了甚麼？洪雯議員表示，4年時間，成本升了一半。如果拿這些出來討論，我們無話可說。安全較成本更加重要，我們有甚麼好說、有甚麼好問？但事實上，我們的工程size這麼大，對於成本的控制，政府公營房屋是最有條件，也最應該體現效益的。

第二，在建築上，現時總是吵着說不夠人手，不夠人手要引進外勞，又有人反對引進外勞，在這個情況下，當局很應該有所貢獻。根據文件，在2006年，當局已經着手把科技引入公營房屋建設領域，但是現時我們問，副局長仍然表示會回去收集數據、去檢討。當局不是每個階段都進行檢討，以進行有關優化及調整、補充的嗎？我們希望當局回答，當局會否建立一系列機制，包括在成本、人手、當局所說的時間、安全等方面，都能夠有具體的考量，並真正為社會作示範？謝謝。

**主席：**請副局長回應議員時，要針對問題。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝蘇議員的提問。的確在房屋方面，因為標準化及數量大，在應用科技上，每項科技和以往傳統做法比較(計時器響起)，我們很快可以看到效果。但是在效果上也有數方面。人手、成本及本身效率方面，都有不同的比較。我們也就每一項科技收集這些數據，會整合後加以檢視，究竟整合後的數據顯示現在去到甚麼情況。不僅是效率，我們在現階段提出的每項科技，因為比較時我們用了相同的時間比較人手、效率，所以得出人手及效率數據會比較多。但是，我們絕對會一併檢視成本效益方面。就此，我們取得更多數據時，會回來跟大家交代應用科技在成本方面可以幫到我們多少。謝謝主席。 [012135]

**主席：**下一位請何君堯議員。

**何君堯議員：**感謝主席。副局長，實際上，大家同事都看得到文章，洋洋大觀，說得很好，當局有9部曲，我基本上看到，包括如何善用數據、現代科技、AI、機器人等，都是希望能事半功倍，可以加速成效，提升質素，即提速和提效。但是當局的文件說到9部曲，也說到應用科技源於2003年，而BIM等其他那些科技，2006年已經有；去年2024年，和ASTRI，又NAMI諸如此類簽memo；然後當局又說今年5月，即下個星期，會舉辦建築機器人比賽。當局給我的感覺像是，你們努力不懈，早在2003年已經開始做，最近還加倍，要投放更多精神、成本。但說過這9部曲之後，對於我們詢問當局的幾個問題，即省多少錢、省多少人手，由2003年到2023年已經20年，今天是2025年5月9日，那麼由2023年到2025年的一年多，當局也未能夠提供一個明確數字給我們，但是當局整份paper中說的數碼化、數字化，又有AI，9項中有3項AI，有兩項講robot，卻無法提供一個conclusion、KPI。 [012303]

另外，在這方面花了多少錢，當局又不知道。房委會做這些工程，是“手板眼見工夫”，是當局的專項、強項，為何也不能向我們說得明白清楚？只是告知我們，會做這些事情，那麼做出來成效是甚麼？當局要有commitment才行。在公屋中，常見有數個問題：滲水、噪音，你們的floor slab很薄，只有3吋

多，上面小孩子的玩具“滴嗒”一聲跌在地下，樓下已經很應聲，這是設計問題。此外，樓上單位開冷氣，開得大一點，樓下便會有condensation；或者樓下單位冷氣開得很大，樓上有condensation，即是隔音還不行.....

**主席：**何議員，你可能要預留點時間讓官員回應。

**何君堯議員：**.....好的，防水還不行，如何管理走廊衛生建設，當局可否更加具體一些、很踏實地，在房屋建成後，把和市民息息相關的問題減低，因為有關這些工作，我們在環境事務委員會又聽過，在其他事務委員會又聽過，現時既然房委會說他們花了這麼多心力，可否提供更加清晰的KPI，我們做了9部曲之後會如何如何，能節省多少人手、成本等，可以嗎？

**主席：**請副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席，謝謝何議員的提問。我們在每一項科技中，都有數字可以提供，說明效果是如何。以組裝合成建築法為例，現場工人施工效率可以提升一倍，(計時器響起)也提到可能對整體設計有甚麼影響，我們利用組裝合成建築法2.0，牆身厚度可以比現時節省15%，可以減薄結構牆厚度。另外，在好幾方面我們也看到有所提升，譬如在智能環保措施方面，使用雙面光伏板，配合製冷塗料，可以提升發電效率10%，全部這些數據都是非常實在的數據；在智慧工地安全，整體表現也提升了25%。 [012642]

我們就每一項所用的技術，都有一套測量方法以跟進有關效果和效益。人手方面，剛才也提過，無論是在油漆機器人等，我們都能夠做到一個比較，得知人手可以節省多少。我們會繼續進行比較。至於整體效率，要視乎每個項目利用了甚麼科技，把各項數據合成後才得出結果。所以我們現時方向是期望可看到每項技術的節省及效率提升可達到甚麼效果，謝謝主席。

**何君堯議員：**主席，我只是想加一句而已。我們很善忘，也很忙碌。既然應用科技有這麼好的成效，應該也會應用在工務小

組委員會所涵蓋的項目中，這些科技不只是房委會、房屋局，其他部門應該也可以套用這種技術，相對之下，每項工程可以節省多少錢，這也是和Efficiency Office (即效率辦)很有關聯。副局長，能否串聯好這些工作？我們很希望工程方面可以減省成本及提速提效？謝謝。

**主席：**我看政府要整體考慮這個問題。今天這個環節到此結束，議員尤其是關注到應用科技如何更好體現在成本效益上，局方一定要加大這方面的力度。我看應該以控制成本，來倒逼應用科技，我們便會看到成本效益的彰顯。謝謝副局長。

**房屋局副局長：**謝謝主席。

**主席：**我們進入下一個環節。

(副主席接手主持會議)

**副主席：**我會繼續處理另一項議程。首先歡迎各政府部門代表出席今天的會議。請先就座。現時開放時間給議員按鈕發言。 [013018]

(陳學鋒議員舉手示意發言)

陳學鋒議員。

**陳學鋒議員：**官員的介紹是否可簡短一點？

**副主席：**好的。因為我們要抓緊時間，會議到10時30分，只有半個小時而已，所以麻煩官員的簡介可能盡快在5分鐘左右完成，大家在討論環節中再討論。如果準備好便可以開始。可以開啟麥克風。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**房屋署助理署長嚴家豪先生會用投影片簡短介紹文件。請嚴先生。



**房屋署助理署長(屋邨管理)(二)：**副主席，各位議員，大家好。 [013123]

今天我會跟大家講述房委會非住宅物業的最新情況。房委會的主要職能是幫助低收入家庭解決住屋問題，提供他們可負擔的租住房屋，同時，我們也提供附屬設施，例如零售商鋪、街市檔位、停車場，還有社區、教育及福利設施等。現時我們轄下的非住宅設施總面積約有178萬平方米。

接下來我會先向大家介紹最近的“共築·創業家”計劃。為了回應社會對青年發展的關注，我們去年在房委會商場推出“共築·創業家”計劃，計劃旨在鼓勵及支持青年創業的夢想，為他們創造向上流動階梯，同時為社區帶來新活力。計劃重點方面，主要對象是35歲或以下年輕人，我們提供免鋪租安排，在店鋪中，我們會提供基本翻新及幫助他們進行市場推廣。我們更安排星級導師為他們作指導。當計劃完結時，我們會和他們作檢討。如果他們有盈利，我們會收取20%的利潤，用來支持計劃持續發展。

計劃由去年10月開始，為期7個月，計劃反應非常踴躍。當初我們招募時，總共收到約180份申請。我們挑選當中17個團隊，進駐不同商場的商鋪。他們的業務範圍相當廣泛，有創科、環保，有些關於藝術，有些是體驗等，相當多元化。計劃自推出以來，得到社會各界的支持，除了幫助年輕人創業之外，也為社區、為屋邨帶來很多活力及創意，更為居民帶來很好的購物體驗。

由於計劃第一期的成效及各界反應均良好，我們剛剛在今年4月17日正式公布“共築·創業家2.0”計劃。在“共築·創業家2.0”計劃下，房委會的商鋪由最初的10間增加到12間。而在首批創業團隊中，我們經過檢討及了解後，現時大約有13個團隊會繼續參與“共築·創業家2.0”計劃。在新計劃中，房委會的商鋪會提供3年階梯式、漸進式的租約，讓他們實際體驗開始要交租的安排。

“共築·創業家2.0”計劃另一個亮點，是私營商場及商界的參與。目前，已經有14個商業機構表示支持，他們預計會提供約40間商鋪及“快閃”店，以支持我們。商界會按鋪位特性，制訂合適年輕人創業的方案。在計劃中，目前為止，連同房委會的12間商鋪，“共築·創業家2.0”計劃現時已經有約50個鋪位，規模已經是第一階段的5倍。

**副主席：**嚴先生，是這樣的，我知道，我也想聽，不過時間關係，有達20多張slides，請於三兩分鐘完成介紹。

**房屋署助理署長(屋邨管理)(二)：**好的，我會加快及精簡介紹。[\[013529\]](#)然後我們會介紹零售設施的情況。有些數字讓大家知悉，關於我們的樓面面積。未來5年因為新物業增加，我們接下來會增加65 000平方米樓面面積。過去一年，零售市道整體來說很疲弱，消費模式轉變，房委會也面對一些挑戰。從圖表可見，去年我們的空置率曾達到4.1%，經過我們多方努力及採取全方位租賃策略之後，現時已跌至3.28%，相較私人市場維持在6%至8%，整體上我們的租賃情況還算不錯。

我們全方位租賃策略，特別是由續租開始，每個續租我們都十分重視的，當中我們和每個商户會磋商續租安排，特別是租金，我們每次都會重新評估，按照市場、按照很多數據、他們所屬行業等重新評估，並會和商户協商，我們務求能達成績續租安排。有時當一些租户因自己的原因離開時，出現空鋪，我們會有主動的招租策略。甚至我們會借機重新整理店鋪的行業組合，提升出租機會。從圖片可見，舉例來說，在長沙灣的海麗商場，去年高峰期曾經有8個空置鋪位，經過我們多方努力，主動聯絡不同潛在商户，現時這8個空置鋪位已經全部租出，其中有一個900多平方米、接近1萬呎的鋪位都成功租出。這些圖片是其他屋邨，都是成功轉型或出租個案。

全方位租賃策略中，我們有不同考慮，特別有時我們聽到很多意見，指屋邨長者比例較高，我們留意屋邨情況，很積極引入一些便利長者需要的商户或機構進駐。從圖片可見，有很多不同的例子，福來邨、荔景邨、坪石邨等等，這些例子中，我們按照邨情、當中的需要，引入了不同的店鋪。

這些是我們其他的策略，有些海報、有熱線、有二維碼，方便商户直接聯絡我們安排招租。另外，我們有資產優化計劃，我們在不同商場持續優化，甚至是增加鋪位。至於其他宣傳策略，大家從圖片可見，我們有不同的安排、活動等，希望吸引商場內不同的人流來到。還有一些節日推廣，我們很致力從事節日推廣。在宣傳中，我們更如圖片右邊所示，有跨部門安排，令當中的活動更多元化。

另外，停車場設施方面，有些數據給大家參看，文件內也有提到，我不詳述。特別是文件說到，我們會在現有車場增加泊車位，有些數字讓大家知道，截至今年3月，我們成功在50多個停車場增加超過430個車位。

另外，電動車充電設施。在新建車場，我們會按照指引增設，在舊有的停車場，我們也一直致力增設，目前為止，我們已經加設超過3 000個中速充電器或基礎設施。

有些數字給大家參考，我們現時有3 810個私家車泊車位，當中有2 920個屬於月租，右圖告知大家，比例上，在車場中，我們設有充電設施的私家車位佔27%，對比全港私家車中只有19%是電動車。

其他關於我們的空間增值，譬如我們設法開源、增加收入，我們現時正在屋邨進行研究，譬如在住宅樓宇或商場中，我們探討會否有設置廣告的可行性。我們期望在今年第三季推出。運用智能科技，例如我們在我們的旗艦商場“大本型”商場中，採用智能人流分析系統，希望透過大數據幫助分析人流、趨勢等等。其他則有空氣監測機器人，有洗手間應用情況等等，我們致力繼續運用多方面科技，希望在商場管理及租賃方面都能夠有所幫助。

以上是我們簡介的內容，謝謝副主席，謝謝各位委員。

**副主席：**謝謝同事。現在按鈕發言的有6位同事，包括陳學鋒議員、梁文廣議員、楊永杰議員、洪雯議員、鄭泳舜議員及林新強議員。因為會議到10時30分結束，看來一定稍稍超時，我們盡量抓緊時間，4分鐘，連問連答，盡量抓緊。

陳學鋒議員。

**陳學鋒議員：**多謝副主席，也很多謝房署的同事很詳細講解。[\[014125\]](#)我覺得屋邨商場不是純粹一個逐利的地方，是要保護民生的設施，因為事實上這麼多居民住在當中，樓下一些店鋪的而且確需要照顧市民需要。我看到房署剛才的介紹亦已說了很多。

我今天集中想說華富邨情況，因為大家都知道華富邨現時正在重建，沙塵滾滾，有部分居民開始有自己的安排，因為署



方會安置他們到其他屋邨。在此前提下，最近華富邨連唯一一間酒樓也倒閉。北上消費、民生外流、一些重建，對他們生意的影響也比較大。我最近收到他們商戶的一封信，希望房署能夠減租。事實上，他們現時環境是差的，我自己也經常到訪，發現沒甚麼人去那裏購物，因為隔壁便是地盤，噪音很大，居民也住得不安樂。未來他們還要分數期搬遷，可能有部分舊鋪、老鋪在過程中也支撐不了，要倒閉。

在此前提之下，我們當然希望確保居民的生活需要得到基本支持。我和房署亦曾很多次討論，楊副署長也知道，房署通常會表示，按照現有機制行事，署方會再檢視。然而，我想清楚指出，現時商戶真的很艱難，對他們來說，尤其是華富邨商戶來說，現時生意越來越難做，我經過華富邨也不覺得特別多人流在那裏消費，所以希望能夠幫助他們減租，令他們熬過重建階段。想看看房署有否一些積極的回應。

**副主席：**請房署。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席，謝謝陳議員的提問。[014340]  
華富邨現在進入重建階段，局方也已經作出公布。我們就商鋪有一項特別安排，應付重建屋邨情況。我們知道重建屋邨當中的人口可能會有變動，有些可能購買了居屋，搬走了，或者有些樓宇將來會逐漸清拆。根據我們的政策，我們會隨着人口變動，可以調整租金金額，我們設有機制這樣行事。

至於人口未變動時，又如何？生意又難做。他們的合約大約是3年期。在續約期來到前，我們會開始和他們磋商租賃。磋商過程很互動，也會根據最新的市場情況及商鋪的 conditions 或其營業額，以反映實際租金。在磋商時，往往會達到一個雙方滿意的金額，然後商戶便續租。甚至我們現時有商戶表示，可能他於一年半前便已經想進行磋商，以便他更早知道續約租金金額是如何，我們也歡迎。我們甚至可能會在合約到期之前一年已可以和他磋商，如此一來，他便可規劃譬如第四、五、六年時的租金情況，以作盤算。

**陳學鋒議員：**副主席，我想跟進一下，有關商戶現時並非單純想討論續約減租，他們現時正在經營生意，並關注能否在合約期內調整租金。剛才你已提到是3年合約，華富邨在3年合約期 [014524]

間的重建變化甚大，現在的租金環境與3年前已完全不同，能否在此刻立即重新為他們評估並調整租金？

**房屋署副署長(屋邨管理)：**或許我剛才講述時略為遺漏，在重建屋邨方面，我們的政策是每6個月檢視租金，剛才提到的檢視parameter(考慮參數)，是我們會考慮的因素，謝謝。

**副主席：**不如就着華富邨，陳議員可與副署長進一步商討整體情況。

下一位是梁文廣議員。

**梁文廣議員：**謝謝副主席。對於房委會提供實而不華、可負擔的居住房屋給基層市民，同時在屋邨提供民生設施予街坊，正如剛才在投影片提到，房委會及房署同事一直很努力，基本能完成相關工作，並有值得讚賞的項目，例如“共築·創業家”計劃，不僅為屋邨帶來生氣，同時增強年輕人的創意，提供成功實踐機會及與社區的連結，這些均值得讚賞。然而，關於零售設施，我在地區工作中剛收到一個個案，恰好與這一頁投影片相關，即海麗商場，涉及投影片中5間商鋪之一。情況是，新租戶進駐時，租金與隔壁同行業的現有租戶相比明顯較低，簡而言之現有租戶要“捱貴租”，卻未必能有足夠生意，導致原有租戶感到競爭困難，甚至表示不如退租，待重新招租時以較低租金租用商鋪。除了尋找新租戶及制訂全面租賃策略來處理新租戶之外，如何維持現有租戶在商場的競爭力？若以海麗商場為例，你們辛苦成功租出8間鋪位後，其他租戶因經營不下去而離開，又要重新招租，陷入不良循環。我希望了解，同事在與租戶討論續租，甚至如陳學鋒議員提及，在租期未滿前，如何訂定與現有租戶較貼近的租金水平，營造較合適的營商環境？我也期待稍後當局能再解說。

[014616]

第二，關於停車場，過去我屢次提及，現今資訊科技發達，大家期望網上能看到不同停車場的實時泊位數目，政府有“香港出行易”應用程式，提供多項數據。但房委會的停車場大多數數據未接入“香港出行易”應用程式，簡單來說，網上無法查閱房署停車場的空置泊位情況，這不便於駕駛者安排出入。我希望了解未來是否有可能將相關數據上傳至網上，供公眾查閱。謝謝副主席。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席。或許我先回應有關“香港出行易”應用程式。房屋署已將轄下其中79個停車場的空置時租車位狀況上報至“香港出行易”，網頁應可看到79個停車場的資訊。我們會檢視情況，如有需要可進一步改善。關於剛才提及的海麗邨招標個案，難以直接比較新招標與現有商戶租金，因新招標鋪位位置、坐向及大小也或不相同，租金不應直接與現有租戶比較。新租戶也要計算其商業成本，例如裝修或進貨情況，他們以較低價格投標並不奇怪。對於現有租戶，剛才也提到，我們通常每3年續約(計時器響起)，續約時會商討新租金，力求雙方滿意。在3年租約期未結束前，雙方應尊重合約精神，租金盡量不予減少，謝謝。

**副主席：**我們現時還有4位同事輪候發言，會議須稍為延長10分鐘。若大家同意，會議延長10分鐘。

下一位是楊永杰議員。

**楊永杰議員：**謝謝副主席。我繼續關注租位情況，剛才副署長介紹時提到整個租賃市場屬於不錯，空置率數字為3.28%，較去年4點多的百分比有所下降。相比私人市場，顯示房委會推動租賃及改善整體環境付出很大努力，但房委會商場數量眾多，若把3.28%化成具體數量，總量仍不少。能否採取更多策略處理？“共築·創業家”計劃是好方法，但我想提出兩點供參考，例如領展會將部分商鋪以特惠租金租予NGO機構。雖然我們知道房委會已把部分設施租予NGO，但能否考慮將商場內一直不能租出的鋪位，以特惠租金提供予NGO申請？我認為這是好辦法，相比主動招租新商戶更好。找來新商戶，便會造成與現有商戶競爭，情況並不理想，正如梁文廣議員剛才所說。引入NGO不會和現有商鋪造成衝突，因為他提供服務，不是牟利，又可解決空置問題，這值得向其他機構學習。 [015046]

第二，我關心停車場安裝充電位的進展，3 800個車位中，27%設有充電位，但安裝速度應加快。請副署長確認，現有新建停車場是否100%加裝充電位？我見你點頭，即答案是肯定。若然如此，便應集中精力提前改善剩餘73%未有充電位的停車場。以啟晴邨和德朗邨為例，電動車使用增加，但充電位不足，令租戶感到困擾，因月租車位不設充電位，他們要把車輛泊到

時租車位充電，以往時租車位充電是免費，現時卻收費。租戶感到困惑，感覺不公平，認為當局應乾脆提供設充電樁的車位，不要麻煩我了。因為停泊設充電樁車位的費用會較低。我認為當局應加快安裝充電樁來處理問題，否則對現有居民不公平。謝謝副主席。

**副主席：**副署長。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席，感謝楊議員的提問。[015403]  
關於充電方面，我們的場地內，約四分之一車位為“EV ready”，意即部分已安裝socket，餘下的雖未安裝socket，但已備有線路並接駁附近電錶房，用家申請電錶即可充電。這裏有約四分之一即27%的EV ready車位，應足夠滿足佔全港私家車19%的電動車的有關使用者(計時器響起)。我們檢視公屋停車場現時2萬多份申請，只有約13%為電動車，27%已足夠滿足有關需求。關於是否為所有舊車場加裝插座？加裝後每年維護費為每個車位約2,400元，這是必要開支，但安裝後未必所有租戶都使用，恐怕會浪費capital cost。我們訪談發現，部分電動車車主雖然租用公屋車位，但不安裝電錶，因為他們在其他地方也能充電，例如在外間商場或其他地方如工作場所充電，故即使把車輛泊於屋邨，但也不安裝電錶，或也不選用有充電位的車位。我們要監察此現象，確保我們capital cost的investment用得其所，謝謝。

**副主席：**下一位是洪雯議員。

**洪雯議員：**謝謝副主席。我的問題關於“共築·創業家”計劃。[015559]  
我先申報，我的所屬機構有參與提供商鋪予此計劃。此計劃以優惠租金提供屋邨或商場鋪位予青年創業，通過優惠的租金，鼓勵青年實現創業夢想，是好事，我十分支持。創業不僅是青年的夢想，基層人士對創業亦有熱誠，希望擺脫對福利的依賴。早前我與金融界前輩、勞工界及福利界議員，與香港單親協會會面，探討為單親媽媽提供小額貸款，協助其“微創業”，如開設小生意、小食店或美甲店等，協助其自力更生。房委會轄下屋邨商場租金較相宜，適合從事街坊生意，配套上能令有關婦女較易起步，但計劃限於35歲以下創業者。局方可否考慮擴展對象至所有基層人士，包括公屋住戶？謝謝。



**副主席：**副署長。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席，關於創業家議題，請我們年青的房屋署總產業測量師馮小姐回應，謝謝。

**房屋署總產業測量師(商業樓宇)：**謝謝洪議員提問。“共築·創業家”計劃首階段於去年10月1日開始，剛於4月30日完結。“共築·創業家”計劃現時已開始2.0階段，即第二階段。關於計劃成效，第二階段為期3年，其間我們將逐步檢視計劃成效、社會意見、所創造的社會效益及社區連結等。至於是否擴展至基層人士，或許待我們檢視青年創業計劃成效後再考慮。洪議員提及單親媽媽或其他基層人士，若與社區組織合作有創業計劃，我們屋邨商鋪中部分已租予NGO作服務中心，這些NGO服務中心可與基層或有創業需求人士合作提供服務。有關人士或可透過此途徑租用屋邨NGO商鋪。

**洪雯議員：**但他們無法享受租金優惠，因計劃有漸進式租金優惠，較適合基層人士創業，請局方多考慮。

**副主席：**你們可持續優化，好嗎？下一位是林新強議員。

**林新強議員：**謝謝副主席。文件第9段提及房委會轄下零售設施3月份整體空置率是3.28%，這不算高，表現不錯。商場租賃當然有好有差，當局有否數據顯示哪些商場的空置率特別高？這是第一。 [015917]

另外，有否大型鋪位租不出去？例如超級市場規模的鋪位。下星期福利事務委員會將討論政府購置物業以提供福利服務，房委會有否考慮將難以租出的鋪位租予或出售予社署？

**副主席：**副署長。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席，感謝林議員的提問。關於福利設施，房委會商舖暫不出售，若原本是商舖，我們會盡量按原規劃用途招租，因為既然如此規劃，表示當時是有這個需要，而需求應仍然存在，僅市場反應未及。關於福利設施，根據2020年施政報告所提的新政策規定，新建屋邨會預留5%住宅面積作社福用途，我們把相關面積交予社署決定合適的設施類型。有關5%的概念，即使在沒有此新政策前，按照屋邨規劃政策，屋邨已有約2%面積作社福設施，如長者或青年設施。新政策下有關比率由2%增至5%，由於自2020年起才實施這新政策，部分已具圖則的工程或已打樁動工的工程，未必能即時反映有關變動，估計有關成效或至2025-2026年度至2026-2027年度後，才會在新項目顯現額外的社福機構用地。

**林新強議員：**副主席，若社署現時有需要，能否將percentage [020147] 增幅擴大，供其使用？社署是購買物業，既然是政府用地，何不加大讓社署使用？何況社署並非自用，而是轉交社福團體運作。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**在新建屋邨方面，財務安排是這樣的：相關建築費用均由社署申請撥款支付。具體而言，當社署取得撥款並完成設施建設後，即成為該設施的業主。在此情況下，房屋署將不會向社署收取租金，但會徵收“維護費”或“管理費”。這是因為這些福利設施仍需要共用升降機、消防系統及走火通道等，而這些設施均須定期維護，我們收取費用是用作維護，房屋署僅會向社署收取極低費用，例如象徵式的一元租金。至於社署如何分配予社福機構或NGO營運，社署將根據其分配機制安排，例如評估有關地區所缺乏的設施，會有全盤規劃，譬如他們不只評估房屋署的社福設施，也會看房屋署附近的私人樓宇有多少社福設施，有哪些欠缺，哪些是需要增加。我相信社署有專業的規劃角度，謝謝。

**林新強議員：**這是過往做法，我希望當局考慮改變(計時器響起)，加強協作。

**副主席：**當局可持續檢視，因社會福利需求大。

[020321]

接下來是我的提問時間，我有三點意見。第一，關於“共築·創業家”計劃，我認為值得嘗試。我曾參觀相關店鋪，覺得年輕人參與創業，值得鼓勵，現時也是擴大此計劃的好機會。但整體來看，局方可持續審視，因為年輕人創業面臨多重障礙與挑戰，未必成功，當局可考慮日後與青年組織合作，如青協，他們或已有提供相關計劃及guidance，可協助提供支援。之前的屋邨節不僅限於零售，亦能包括服務，過去屋邨節安排提供服務，例如在邨內安排跑步隊等，商場或有空間不只售賣物品，更可提供服務，這些可透過青年創業進行，這是第一點。

第二是海麗邨，我感謝局方過去努力，改善海麗邨商場，當時海麗邨居民也有很大意見，擔心在商場越經營下去便越靜，事情往往就是這樣，商場越少商鋪，便越少人去，越少人去就越少商鋪。局方努力之下成功租出數個大單位，我感謝署方的努力。但如同事所說，市場價格有高有低，這樣既有好處也有壞處。新租戶租金下降，證明商場市場價格下降，未來租約或需調整。我知道商場整體安排有比例限制，控制某個百分比的地方從事某類型商鋪，盡量避免增加競爭。但是亦有建議提出，若日後有幾個商場在附近，大家便一併檢視如何分配這些商場的鋪位。此做法我覺得值得參考。

最後，商場內的鋪位租出後，都希望人流可有所提升。我見房署的宣傳多是為整體商場推廣，但是現在有些人會專門到一些餐廳和商店光顧，譬如南山邨有幾家店鋪、例如“冬菇亭”的甜點店，有很多人排隊。這些宣傳也可帶旺生意。彩虹邨亦吸引人們專程前往拍照，不知有否帶旺周邊店鋪生意？當局可作配合，商場內若有一兩間特色店吸引人流，能帶旺周邊店鋪及配套設施。日後的宣傳策略可考慮這點，我有3項建議，希望副署長等回應。

**房屋署副署長(屋邨管理):**謝謝副主席，謝謝你給我們的意見。市民愛到舊店和特色店“打卡”，當局未來推廣工作是希望抓緊此特點，加強宣傳。關於“共築·創業家”計劃，我們知道青年需要幫助，我們已安排星級導師提供竅門，協助他們發展得更好。裝修方面，房署已提供基本裝修如“天地牆”、水電等，盡量先幫助他們解決這些方面，免卻其開店時的煩惱。屋邨節方面，感謝你的意見，未來我們將加入運動相關活動。當有一群人參與時，我們便與商場商討，利用新客源創造synergy，以抓緊屋邨節的商業契機(計時器響起)，謝謝。

**副主席：**我還有簡單補充，現今人們逛商場是追求體驗，不僅區內街坊會到訪。要吸引外區訪客，便要有賣點。例如屋邨花卉吸引人拍照，有建議每邨或可推廣一種特色花卉，吸引訪客前往某邨拍照並用膳。不僅是商場，整個屋邨的特色都可形成吸引力，這一點供你們考慮。

[020730]

楊永杰議員有追問。時間仍許可，我給楊永杰議員3分鐘時間提問及供署方回應，然後我們結束會議。

**楊永杰議員：**謝謝副主席，我跟進我剛才的提問。副署長回應有關停車場事宜時，我感覺他偷換了概念，他是以前所有新停車場已設充電樁的數字來計算，以19%需求對比27%供應，當然足夠，但對於舊屋邨車場如啟晴、德朗兩個屋邨的停車場，我知道對充電樁車位的需求較高，未知局方有否備存每邨數據，顯示相關供應能足夠應付需求？可否在高需求屋邨加快加裝充電位？這是我的建議，請局方考慮。副署長舉例表示有些人不需要充電，因為他們會外出充電，那是個別情況，部分人確需要在屋邨充電，希望當局與時並進，現在你看到數字，我覺得是隨着時間不斷演變。淘汰燃油車的目標策略訂於2035年實現，剩餘時間不多。若按策略推進，便可解決問題。

[020811]

第二，副署長未回應能否以特惠租金把未能租出的商舖租給NGO。副署長不用回答什麼5%的預留面積，這與商場本身未必有關，我是指商場內租不出的鋪位。你們現時或以特惠租金5.4元租予NGO機構，可否把租不出的商舖同樣以特惠租金5.4元出租？未必只是讓社署列表中的大型團隊以特惠租金5.4元租用，若有小型機構申請，而剛好商舖的size又適合他們租用，特惠租金5.4元的措施便可以幫助他們。

**副主席：**我看看副署長有否回應。

**房屋署副署長(屋邨管理)：**謝謝副主席，謝謝楊議員的提問。有關啟晴邨和德朗邨的情況，啟晴邨已有28個車位安裝了充電插座，而德朗邨則有51個車位安裝了充電插座。當年我在啟晴邨參與建築工作時，我們當時遵循的規劃標準是30%的車位須安裝充電插座。其餘新建屋邨車位也有infrastructure，即已鋪設電線，但宣傳方面可能略有不足。若月租車位使用者需要



將車位改為電動車充電位，即增設“EV”裝置，可與我們聯絡，我們會協助評估供電情況並相應處理。然而，啟晴邨因遵循舊有規劃，部分車位僅配備13安培插座(計時器響起)，13安培插座並非不可行，許多月租車位使用者認為，每晚停泊8小時已足以滿足充電需求。但對於時租車位，中速充電的需求可能較高。因此，我們在增加中速充電設施時，會優先考慮時租車位，而月租車位則會根據實際需求而處理。

關於concessionary rent即特惠租金，剛才你提到的5.4元收費已update為6.6元。至於商鋪能否改為提供予其他社福機構使用，我們對此持開放態度。例如，我們曾處理過將原本是酒樓的商鋪改為洗腎中心的申請，我們會與申請者進行可行性研究。你問及能否提供特惠租金，則須視乎相關支持部門是否提供政策支持。若有政策支持以特惠租金收費，我們亦願意商討。我們對此持開放態度。感謝議員的提問。

**楊永杰議員：**副主席。簡單一句。領展有自主權，把一些商鋪以5.4元租金租予商戶，你們房委會或現時update至6.6元，但領展是5.4元。領展完全有自主權，房委會亦可自主租予NGO，供有關的88團體申請使用，而不需要等待取得部門support，否則做這個程序已太遲。現時我不是要求把全部商鋪轉變用途，而是僅處理未能租出的上述3.28%空置商鋪，增加出租途徑，我覺得這值得參考，謝謝副主席。

[021223]

**副主席：**還有否簡單回應？(當局代表表示沒有回應)沒有。大家都知道副署長已聽到意見。今天的討論亦很好，房署過去已努力降低商鋪空置率，但如何能增加收入，便要共同努力。今日議程至此，是否還有其他事項？(委員示意沒有)若沒有其他事項，我宣布會議結束，謝謝大家。

\*\*\*\*\*