

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1736/13-14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(下稱"事務委員會")在2013-2014年度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2014年7月9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日和2008年7月2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I**。

3. 事務委員會由25名委員組成。王國興議員及胡志偉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II**。

主要工作

2014年施政報告及施政綱領所載與房屋有關的措施

4. 行政長官在2014年1月15日發表2014年施政報告。事務委員會在2014年1月28日的會議上，聽取當局簡介施政報告及施政綱領所載各項與房屋有關的新措施和持續推行的措施。

增加房屋供應

5. 事務委員會察悉，政府決定採納長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")¹的建議，以47萬個單位作為未來10年公營房屋與私營房屋總供應的新目標，而公營房屋將會佔新供應量的60%。就此而言，公營房屋包括公共租住房屋(下稱"公屋")單位和資助出售房屋單位(主要為居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位)。

6. 委員關注到，現屆政府無法把房屋供應量增加至一個水平，以致能充分滿足市民對置業的訴求及改善基層家庭(特別是分間樓宇單位(下稱"分間單位")住戶)的惡劣居住環境。部分委員指出，在物業價格飆升的情況下，即使是中產家庭亦無法置業。他們促請政府當局重新搭建置業階梯，以及重新推出夾心階層住屋計劃。鑒於欠缺具體計劃及措施確保有土地供應、建造業人手和財政資源進行工程，部分其他委員亦質疑政府當局是否有能力履行其計劃，在未來10年提供約28萬個公營房屋單位。

7. 部分委員察悉，在最近進行的土地拍賣中，發展商競投土地的意欲已有所減退。他們要求政府當局把沒有售出的土地重新指定用作發展公營房屋，因為該等土地均是"熟地"。部分其他委員以西鐵線列車車廂載客量不足以應付需求為例，提醒政府當局避免重蹈覆轍，在新發展區的房屋發展項目落成後才興建運輸基礎設施。

8. 部分委員反映政府工程專業人員所表達的關注，由於欠缺相關界別的專業支援以推行各項新的房屋措施，他們的工作量因而增加。事務委員會得悉，政府會確保香港房屋委員會(下稱"房委會")獲得足夠財政資源，推行各項與房屋有關的措施。

恢復推行租務管制

9. 委員對分間單位租金飆升表示關注，並認為這些單位的租金比得上物業市場上私人豪宅單位的租金。他們又指出，一些公屋輪候冊申請人若不接受首次配屋(即使是基於合理理由而不接受配屋)，他們便須另外輪候逾1年，當局才會向他們提出第二次及其後的配屋建議。這些申請人大部分居於分間單位，他們因而需要繼續忍受高昂的租金，而且租金每年上升。對於施

¹ 督導委員會由政府成立，負責進行長遠房屋策略檢討，並就未來10年香港的長遠房屋策略作出建議。督導委員會由運輸及房屋局局長擔任主席，成員包括15名非官方委員和3名官方委員。該3名官方委員分別為運輸及房屋局常任秘書長(房屋)、發展局常任秘書長(規劃及地政)，以及政府經濟顧問。

政報告並無提出具體措施，即時紓緩分間單位租戶面對租金不斷上升所帶來的壓力，委員感到失望，並促請政府當局恢復推行租務管制。

10. 關於行政長官在2014年1月16日的2014年施政報告行政長官答問會上指出，實施租務管制會導致租住單位供應減少和租金上升，部分委員不表信服，並認為即使引入租務管制，業主亦不會採取將單位扣起而不出租這種不合理的做法，因為這表示他們會損失租金收入。

11. 政府當局表示，政府的政策是取締工業大廈內的分間單位，以及加強採取執法行動，處理住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位涉及不符合樓宇和消防安全規定的情況。政府當局會因應督導委員會在2014年第一季就長遠房屋策略公眾諮詢工作提交的報告，考慮與租務管制有關的建議。為了就租務管制議題進行充分討論，事務委員會主席要求立法會秘書處提供協助，為事務委員會擬備"選定地方的租務管制"研究報告，以作為委員的參考資料，並於2014年7月7日的事務委員會會議上與政府當局進行討論。

檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力

12. 委員支持重建高樓齡公共屋邨，以增加建屋量及改善居住環境。他們又認為房委會及香港房屋協會(下稱"房協")在推展重建項目時應互相補足，以期發揮最大的成效及加快重建過程。部分委員進一步建議，當局應考慮放寬房委會用地上的非住宅發展項目的地積比率，以提供更多社區設施。政府當局回應時表示，當局已在2013年3月成立專責的重建潛力研究小組，負責物色更多合適的高樓齡公共屋邨進行重建，藉以增加建屋量。至於地積比率，房委會市區用地上的非住宅發展項目的最高地積比率通常為1.5。政府當局會考慮地區人士的需要，提供最能夠切合他們需要的設施和服務。

13. 至於重建華富邨的建議，委員普遍促請政府當局盡早公布重建計劃的詳情和實施時間表，並邀請區內人士參與推行有關項目，以釋除他們的疑慮。委員又要求政府當局答允華富邨租戶提出的下述要求：提供原區安置；除搬遷津貼外亦提供搬遷服務，因為大部分租戶均是長者；確保在重建後租金不會大幅增加，以及居住空間和質素均有所改善；避免興建屏風式樓宇；同步興建擬議南港島線(西段)及進行重建項目，以應付有所增加的交通需求；以及因應大量長者人口的需要，在區內提供更多設施和服務，包括康樂及健身設施、診所、日間護理中心

和長者屋邨。

14. 政府當局回應時表示，房委會會根據"重建高樓齡公共租住屋邨優化政策"，就華富邨重建計劃進行詳細分析。華富邨的重建方案及其他相關詳情，將會在有關評估工作完成並獲房委會通過後公布。房委會亦會在制訂重建計劃的各項細節後，適時徵詢地區人士和區議會的意見。

輪候冊申請人的安置情況分析

15. 政府的政策目標是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。為此，房委會就公屋申請人設立輪候冊。房委會的目標是把一般申請人(即家庭申請人及長者申請人)的平均輪候時間維持在3年左右。平均輪候時間為3年左右的目標，不適用於配額及計分制²下的非長者一人申請者。

16. 房委會根據最新現有數據，對截至2013年6月底輪候冊申請人的安置情況進行了分析，並曾向事務委員會簡介分析結果。事務委員會察悉，有關分析只涵蓋一般申請人。至於就配額及計分制下的非長者一人申請者及其他安置類別(例如現有租戶調遷、體恤安置和清拆重建)作出的公屋單位編配，由於平均輪候時間為3年左右的目標並不適用，故沒有涵蓋在分析內。

一般申請人的平均輪候時間

17. 委員批評平均輪候時間為3年左右的目標並不適用於配額及計分制下的115 600名非長者一人申請者，因此該目標實屬誤導，而這些申請者輪候的時間遠遠長於3年。輪候時間並非從提交申請當日起計算，而是由當局發出附有登記號碼的通知書當日才開始計算，前後可相距長達半年。再者，輪候時間只計算至首次配屋為止，但有些輪候冊申請人可能會基於合理理由而拒絕接受首次配屋。因此，當局公布的平均輪候時間與輪候冊申請人從提交申請到實際獲得安置所需的時間，兩者可以相差甚遠。

18. 委員進一步指出，政府當局指一般申請人的平均輪候時間為2.7年，與向委員求助的輪候冊申請人所講述的情況大相逕庭。在這些申請人中，部分已輪候6年仍未獲配屋。他們促請政府當局積極跟進有關個案。

² 配額及計分制於2005年9月實施，以理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。在配額及計分制下，申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於他們所得的分數，平均輪候時間為3年左右的目標對他們並不適用。

19. 委員極為關注，根據現時的公屋興建量及隨着輪候冊申請人數目持續增加，平均輪候時間為3年左右的目標將無法達到。政府當局回應時表示，當局已明確表示其目標是在2017-2018年度起計的5年內，每年興建約2萬個公屋單位，另外亦會透過各項措施回收其他單位。政府當局已開始進行規劃工作，以期日後每年可興建約28 000個公營房屋單位。政府當局承認公屋供應嚴重短缺，並會致力物色合適土地作房屋發展，在切實可行範圍內盡快建屋。

20. 部分委員注意到平均輪候時間變得越來越長，尤其是選擇擴展市區的申請人的平均輪候時間，而選擇擴展市區的輪候冊申請人大多願意接受編配市區及新界的公屋單位，因此他們要求政府當局在不延長申請人的輪候時間的前提下，准許申請人轉換所選地區。政府當局表示，如何編配不同地區的公屋單位，視乎哪些地點可供應新建及回收的單位而定。無論如何，政府當局在日後進行檢討時會考慮有關建議。

21. 鑒於截至2013年6月底，輪候時間為3年或以上而未獲配屋的申請人有19 200名，委員建議政府當局考慮向這些申請人提供過渡性房屋；如無法提供過渡性房屋，則向他們提供租金津貼，以照顧他們的住屋需要。

成員人數較多家庭的輪候時間過長

22. 委員察悉，已輪候了一段較長時間但仍在輪候冊上的申請人大多屬3人至4人家庭。他們認為，沒有足夠單位提供予成員人數較多的家庭，拖長了這類家庭的輪候時間，對申請人有欠公允。再者，此情況實際上會令市民組織家庭及生兒育女的意欲減低，有違政府的人口政策。委員要求政府當局興建更多面積較大的單位，以及在有需要時向每個這類家庭編配兩個單位。委員又促請政府當局公布在未來5年的公營房屋建設計劃下，每區可供編配的單位的類型，以便輪候冊申請人可選擇最適合他們的地區和單位。

23. 政府當局回應時表示，房委會會檢討每個公營房屋項目的單位組合，並會在情況合適時興建兩房單位，應付成員人數較多家庭的需求。提供兩個單位予8人或以上家庭，亦是房委會的現行做法。政府當局會考慮就即將推行的公營房屋建設計劃提供更多資料。

非長者一人申請者的輪候時間

24. 部分委員促請政府當局處理配額及計分制下約115 600名非長者一人申請者的迫切住屋需要。委員指出，房委會的富戶政策已導致年輕人遷出其父母的公屋單位及在輪候冊上登記，以輪候編配公屋。他們促請政府當局檢討有關政策，從而紓緩對輪候冊的壓力。

打擊濫用公共租住房屋的問題

25. 委員要求政府當局採取措施，打擊濫用公屋資源的問題。政府當局回應時表示，當局現正採取不同措施，打擊濫用公屋資源的問題。房屋署已成立特別職務組及實施舉報制度，以便租戶可舉報任何懷疑濫用公屋個案，例如將單位分租、將單位空置，以及利用單位作商業或其他不當用途。此外，房屋署每兩年會探訪租戶，以確定單位的居住者是否登記租戶。

聽取公眾意見

26. 鑒於公眾關注輪候冊申請人(特別是已輪候超過3年的申請人)輪候時間過長的問題，事務委員會已在2014年6月30日舉行會議，聽取公眾對有關課題的意見。

公營房屋建設計劃

27. 由於興建公屋涉及土地規劃、建設及資源調配等多項因素，房委會已制訂逐年延展的公營房屋建設計劃。事務委員會繼續監察公營房屋建設計劃的情況，並在2013年12月2日的會議上，討論2013-2014年度至2017-2018年度的公營房屋建設計劃。

公共租住房屋

28. 事務委員會察悉，在2012-2013年度至2016-2017年度的首個5年期內，公屋的總興建量約為79 000個單位。至於2017-2018年度至2021-2022年度的第二個5年期，當局已物色足夠土地興建超過10萬個單位。根據房委會所推行以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，在2013-2014年度至2017-2018年度的5年期內，當局會合共興建約82 000個公屋單位，當中大部分新公屋單位位於市區(52%)及擴展市區(32%)，餘下的單位則位於新界(16%)。在2013-2014年度至2016-2017年度興建的新公屋單位中，約19%為1人／2人單位，約25%為2人／3人單位，約39%為1房單位(供3至4人居住)及約16%為兩房單位(供4人或以

上居住)。

29. 委員普遍關注到，現時每年約16 000個單位的公屋興建量，未能配合督導委員會所建議在未來10年興建47萬個單位的房屋供應目標。即使私營房屋供應量增至每年18 000個單位，每年仍欠大約13 000個單位。他們要求政府當局引入短中期措施，以處理房屋短缺的問題，例如利用等候重建的公共屋邨提供臨時房屋，因為該等屋邨可能會丟空多年。

30. 政府當局回應時表示，在有關屋邨到期清拆時要求臨時租戶於短時間內再度搬遷，並非可取的做法。再者，由於此項建議只能夠提供少量有時限的單位供租戶居住，較實際的做法是盡快完成重建項目，因為進行重建可提供更多單位，為租戶提供永久居所。

31. 委員注意到，政府當局已物色足夠土地，在2017-2018年度至2021-2022年度的第二個5年期興建公屋，並詢問施工時間可否提前。委員又詢問在公營房屋建設計劃下興建公屋的時間可否縮短。政府當局解釋，為加快興建公營房屋，進行規劃及設計階段各項工程通常所需的時間，已由過往的3年壓縮至1年。過往一般需時7年的總建造時間在情況可行下已因而縮短至5年左右，因此不可能進一步壓縮建造時間。

32. 部分委員認為，公屋供應出現問題源於過往多年在規劃興建公屋方面存在失誤，這從未來數年市區提供的公屋佔較高比率可見一斑。他們詢問政府當局有何計劃，在未來數年於擴展市區和新界興建更多公屋。他們關注到，在今個以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃中，兩房單位的供應量少於其他類型單位的供應量，而且沒有足夠的兩房單位以供編配予成員人數為4人或5人的較大家庭。

33. 政府當局回應時表示，運輸及房屋局已聯同發展局、規劃署和地政總署在全港物色土地興建公屋。關於兩房單位的供應，鑒於規劃和建造過程需時，某個年度的新公屋單位的組合通常會在5年前訂定。房委會會因應輪候冊申請人家庭成員人數的最新分布情況，以及編配不同面積公屋單位的標準等，定期評估及更新新建公屋的單位組合。

34. 此外，委員認為除了推行公營房屋建設計劃外，政府當局亦應透過進行重建項目，增加公營房屋的供應。他們建議使用市區重建局的用地興建公營房屋，以及加快清拆朗邊中轉房屋，因為朗邊中轉房屋在重建後將可提供大量公屋單位。

居者有其屋計劃

35. 委員察悉，政府曾承諾在2016-2017年度至2019-2020年度興建約17 000個居屋單位；而政府現時表示在2016-2017年度及2017-2018年度平均興建約3 150個居屋單位，實在遠遠低於每年興建約5 000個單位的預期目標，他們對此表示關注。委員詢問，為了在2018-2019年度及2019-2020年度興建居屋，當局進行的覓地工作有何進展。政府當局回應時重申，房委會已在全港各區物色合適的土地，確保能夠按照政府的承諾，在2016-2017年度至2019-2020年度合共建成約17 000個居屋單位。

一手住宅物業銷售監管局的工作

36. 《一手住宅物業銷售條例》(下稱"該條例")於2012年6月制定，並於2013年4月29日全面實施。該條例針對一手住宅物業的銷售，就售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排及臨時買賣協議和買賣協議須載有的強制性條文方面，訂明詳細規定。該條例亦訂定禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文。為確保該條例有效實施，當局成立了一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")。自銷售監管局成立以來，事務委員會一直監察該局的工作，而當局曾於2014年1月向事務委員會簡介銷售監管局最新的工作進展。

37. 事務委員會獲悉，截至2013年12月9日，銷售監管局已檢視153份售樓說明書(包括經修改的售樓說明書)、267份價單、176份載有銷售安排的文件，以及1 309份印製廣告。此外，銷售監管局檢視成交紀錄冊的次數達457次，並對售樓處及示範單位進行了484次巡查。

38. 因應委員的查詢，銷售監管局說明其就某些新住宅發展項目(包括天賦海灣、西九龍某發展項目及浪澄灣)不遵從銷售安排的個案進行調查的進展情況。

39. 關於銷售監管局認為大部分在檢視／巡查中發現的違例情況可能是因不小心而引致的技術或輕微錯誤，委員要求銷售監管局加以解釋。銷售監管局表示，幾乎所有在該條例實施後就住宅發展項目初次提供的售樓說明書，均在某些地方違反了該條例的規定。大部分違例個案涉及在售樓說明書所載的住宅物業樓面平面圖中，遺漏了住宅物業的部分尺寸，其餘則涉及不同方面的違例情況，例如文字上的錯誤，而所有違例個案

看來不會令買方的利益受損。至於銷售監管局認為性質較嚴重的數宗懷疑違例個案，銷售監管局現正展開調查。

40. 委員察悉有些違例個案涉及違反該條例中有關價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊、印製廣告，甚至示範單位的規定。他們關注銷售監管局在宣傳和教育方面所進行的工作，並促請銷售監管局披露投訴個案及懷疑違例個案的詳情供業界參考，避免發生同類的違例情況。

41. 委員又問及銷售監管局有否與業界聯絡，確定在實施該條例方面有何問題和有何方法解決問題，以及曾否出現任何問題，令市場上的一手住宅物業供應受到影響。銷售監管局回應時表示，該局一直與業界(包括香港地產建設商會)保持聯繫，知悉在新的法律框架下，業界於運作方面並無遇到任何難以克服的困難。自該條例在8個月前全面實施以來，發展商已推售57個住宅發展項目，涉及約8 300個一手住宅物業單位。由此可見，一手住宅物業的供應並無受到新的法例規定影響。

42. 委員關注，以兩套不同制度處理一手住宅物業及二手住宅物業的銷售，可能會對物業市場造成混亂，並促請政府當局把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手住宅物業的銷售。政府當局回應時表示，自實施該條例以來，地產代理監管局已同步採取行動，確保地產代理在銷售二手市場的住宅物業時會提供實用面積。由於二手住宅物業的買方與賣方的地位較為對等，因此並非有太大需要把二手住宅物業的銷售，納入與一手住宅物業銷售相若的規管制度之下。再者，要二手住宅物業的賣方遵守所有規管一手住宅物業銷售的規定(包括售樓說明書方面的規定)，亦有實際困難及資源上的問題。

清拆朗邊中轉房屋的執行安排

43. 政府的政策是確保不會有人因天災、火災、緊急事故，以及政府的清拆和執法行動而導致無家可歸。房屋署現時透過屋宇署或地政總署的轉介，向有需要人士提供臨時居所，安排他們入住位於屯門的寶田臨時收容中心。若他們在臨時收容中心住滿3個月及通過"無家可歸評審"，並符合申請公屋的資格準則，便可獲安置入住中轉房屋及透過輪候冊制度等候編配公屋單位。房委會轄下位於朗邊、石籬及寶田的3個中轉房屋屋邨，現時共提供約4 600個單位。

44. 朗邊中轉房屋位於元朗，於1999年建成。該屋邨佔地3.07公頃，共有8幢採用專用預製組件建成的矮層建築物，提供840個單位。現時該處有510個住戶居住，另設有兩間福利機構及一個苗圃。房委會決定清拆朗邊中轉房屋，以騰出土地興建公營房屋，目標清拆日期為2016年1月。事務委員會委員過往曾在多個場合，對朗邊中轉房屋居住環境欠佳的問題表示關注。事務委員會在2014年2月討論清拆朗邊中轉房屋的執行安排。

45. 委員支持清拆計劃，因為朗邊中轉房屋的衛生情況極不理想，而且在重建後，有關項目可提供約2 300個公屋單位。

46. 關於受影響住戶的安置安排，事務委員會察悉，有62戶的輪候冊申請被凍結，他們的輪候冊申請如在清拆日前獲解凍，亦可能會獲編配公屋。委員關注有住戶的輪候冊申請很可能在目標清拆日期時仍被凍結，並詢問當局會否作出特別安排以安置有關租戶。政府當局表示，關於租戶的申請於目標清拆日期後快將獲得解凍的個案，屬於總房屋事務經理級別的部門首長級人員已獲授權按照住戶的個別情況，審批理據充分的個案，以便安置有關租戶入住公屋。

47. 事務委員會察悉，約有63戶的輪候冊申請尚未到期審核資格，他們將獲安置入住屯門寶田邨的中轉房屋單位。另有34戶未具有效輪候冊申請，主要是因為他們未能通過全面入息及資產審查，他們只獲准暫住中轉房屋，為期最長1年。在這方面，委員認為現時安置受清拆影響的中轉房屋住戶入住其他中轉房屋的安排極不理想，並促請房委會向所有受影響住戶提供公屋。政府當局回應時表示，一如其他輪候冊申請，上述63戶須經過同樣詳細的審批過程。如有關申請於1年內到期獲編配單位，可透過提前配屋計劃將單位編配予有關住戶。房委會會致力在目標清拆日期前，確定有關住戶是否符合資格申請公屋。

48. 委員亦關注到，未具有效輪候冊申請的34戶若不獲安置，最終可能會無家可歸。因此，委員促請政府當局安置該等住戶入住寶田邨的中轉房屋，或至少在他們的上訴個案獲處理期間，准許他們暫住寶田邨的中轉房屋。政府當局回應時表示，房屋署會在該34戶的准許居住期臨近屆滿時再進行評估，屆時如這些住戶通過全面入息及資產審查，會獲安置入住寶田邨的中轉房屋。住戶如因健康或社會理由並經社會福利署(下稱"社署")推薦給予體恤安置，會獲直接安置入住公屋。

49. 委員對於政府的中轉房屋政策表示關注。部分委員察悉，臨時庇護站及臨時收容中心的居住環境欠佳，並促請政府

當局清拆這些中心，把受天災和其他緊急事故影響的災民直接安置入住中轉房屋。部分其他委員指出，政府當局自2000年起先後清拆多個中轉房屋屋邨，將中轉房屋的供應集中於寶田邨，並批評此政策對於居住在其他地區的災民極不公平。該等委員要求政府當局在市區、擴展市區及新界區提供中轉房屋，以便在緊急事故發生時可即時作出回應。

50. 政府當局回應時表示，由於政府當局有需要在緊急事故發生時迅速作出回應，加上災民數目無法預測，因此最合適的緊急臨時住所，是設計簡單並能提供多種用途的住所，以便可盡快為安置災民和提供福利服務作出評估。政府當局亦強調當局會視乎個別情況，致力盡快為災民提供環境較佳的居所，但並非所有災民均需要入住或符合資格申請公營房屋。

輪候冊入息和資產限額檢討

51. 公屋申請人的資格根據輪候冊入息和資產限額釐定，以計算租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的住戶入息總額。當局會每年檢討有關限額，以切合當前的社會經濟狀況。輪候冊入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包含住屋開支和非住屋開支，再加上5%的"備用金"。住屋開支用以衡量租住與公屋單位相若的私人樓宇單位的開支。非住屋開支參照政府統計處(下稱"統計處")最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動，或統計處進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數(作為入息因素)的變動調整，以較高者為準。

52. 政府當局定期向事務委員會簡介當局每年就輪候冊入息和資產限額進行檢討的結果。事務委員會在2014年3月3日討論當局就2014-2015年度的有關限額進行檢討的結果。事務委員會獲悉，整體而言，2014-2015年度的建議入息和資產限額會較2013-2014年度的入息和資產限額，分別平均上升8.4%和4.4%。

53. 委員普遍要求提高1人家庭和2人家庭的輪候冊入息限額。委員認為，建議將2人家庭的輪候冊入息限額定為14,970元，與鼓勵生育的政策背道而馳，因為若組成2人家庭的兩名成員各自均賺取收入，他們的家庭收入便很容易會超出該限額。委員要求當局審視輪候冊入息和資產限額的檢討機制，並對收入僅僅高於建議限額的家庭給予特別考慮。有見1人家庭的開支相對高於成員數目較多的家庭的開支，部分委員進一步建議增加1人家庭及2人家庭的輪候冊入息限額的加權數。

54. 部分其他委員認為，符合輪候冊入息和資產限額的家庭的生活水平，其實已接近貧窮線。由於房屋供應有限，加上租金不斷攀升，他們促請房委會審視輪候冊入息和資產限額的檢討機制。因應市區的住屋開支預計較高，他們亦促請房委會考慮為選擇市區公屋的家庭訂定較高的入息限額。由於市區的住屋開支相對較高，委員亦要求房委會訂定分區的住屋開支。

55. 部分委員認為，建議將1人家庭的輪候冊資產限額定為221,000元實在過低，如此低的資產水平令輪候冊申請人根本不會藉儲蓄來改善他們的財政狀況，有違鼓勵市民儲蓄致富這個更廣泛的政策目標。長者申請人經過多年工作會有積蓄，他們亦很容易成為富戶。因此，委員認為現行的輪候冊入息和資產限額檢討機制過時，並促請房委會進行全面檢討。

56. 委員亦認為，輪候冊資產限額應參照甲類消費物價指數以外其他更相關的指標調整，例如參照低收入家庭的資產增長指數。此外，委員認為甲類消費物價指數這項指標的涵蓋範圍過於廣泛，未能準確反映人口中符合資格申請公屋的市民的財政狀況。與其依靠一套指標，委員支持採取更以人為本的方式，檢討輪候冊入息和資產限額。

57. 部分委員批評房委會拒絕因疏忽而遺漏資料的申請，甚至對有關申請人提出起訴，儘管申請人所遺漏的資料不會令申請人的入息超出訂明限額。他們促請房委會檢討現時處理因疏忽而遺漏資料的個案的做法。政府當局回應時表示，在處理涉及漏報資料的申請時，房委會需要保持警覺，避免酌情處理。然而，政府當局承諾探討現行做法，務求更妥善處理此類個案。

公共屋邨的維修和管理

公共出租單位以晾衣架取代插筒式晾衣裝置的資助計劃

58. 當局曾就房委會提出於公共出租單位安裝晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置的擬議資助計劃諮詢事務委員會。關於公共屋邨晾衣設施的設計，事務委員會察悉，在2005年前建成的屋邨大部分採用插筒式晾衣裝置設計，而在大多數的標準型大廈，單位的露台天花上亦安裝了晾衣架作為額外的晾衣設施。

59. 據政府當局所述，為了提高建築物的可持續性及回應租戶對安全的關注，房屋署就插筒式晾衣裝置作出檢討，並建議推行資助計劃，在有需要的情況下，安裝晾衣架取代插筒式晾衣裝置。根據該建議，房屋署會進行調查以諮詢租戶對更換新

晾衣架的意向，並預計在大概兩年內完成有關的安裝工程。此計劃將適用於所有安裝了插筒式晾衣裝置的公共出租單位。根據估算，每個單位安裝不銹鋼晾衣架以取代插筒式晾衣裝置的費用約為1,800元。房委會將為每個晾衣架提供約1,500元的資助，而租戶則須繳付300元作為更換費用。

60. 委員提出強烈意見，認為插筒式晾衣裝置設計欠佳已導致多宗涉及租戶在使用此類裝置時墮樓死亡的事故。他們要求政府當局把更換所有插筒式晾衣裝置為較安全的晾衣架列為強制性措施，並且免費安裝所有晾衣架，避免類似事故重演。委員亦強調，由於更換計劃旨在處理租戶對安全問題所表達的關注，房委會有絕對責任把所有插筒式晾衣裝置更換為晾衣架，並在其後提供免費的維修保養服務。

61. 政府當局回應時表示，若正確使用，插筒式晾衣裝置其實非常安全。把有人墮樓的事件歸咎於使用插筒式晾衣裝置並無事實根據，因為即使單位沒有安裝插筒式晾衣裝置，此類事件仍會發生。擬議資助計劃讓政府當局確定哪些租戶有更換晾衣裝置的真正需要，從而處理他們對安全問題所表達的關注。

62. 對於政府當局認為插筒式晾衣裝置的設計符合所規定的安全標準，委員表示懷疑，並且不滿政府當局在墮樓事故上推卸責任。他們促請政府當局採取一切可行措施，更換所有插筒式晾衣裝置，以消除使用此類裝置所引致的風險，並一次過進行更換計劃，以享受規模經濟所帶來的好處。委員亦反對政府當局把是否需要進行更換工程與租戶是否願意付款掛鈎，並要求政府當局在把擬議資助計劃提交房委會轄下資助房屋小組委員會考慮時，撤回根據租戶是否願意分擔安裝費來評估是否需要為他們進行更換工程的建議。政府當局承諾向資助房屋小組委員會反映委員的意見。

63. 事務委員會通過議案，促請房屋署為參與資助計劃的租戶免費進行安裝及於日後免費提供維修保養。

64. 事務委員會其後察悉，資助房屋小組委員會接納委員的意見，決定免費安裝晾衣架以取代插筒式晾衣裝置。對於在此項優化計劃下安裝的新晾衣架，房委會亦會負責日後必要的維修工程。

改善寶田邨單位浴室的建議

65. 在上一個會期，事務委員會曾於2013年6月3日的會議上討論與寶田邨居住環境有關的事宜。委員在該次會議上批評寶田邨單位的浴室面積細小，不合標準，認為應予改善。事務委員會亦通過兩項議案，要求政府當局就擴大浴室的不同方法及重建整個屋邨的替代方案進行可行性研究，並向事務委員會匯報結果。

66. 據房屋署所述，因應事務委員會在2013年6月3日會議上提出的要求，該署就改善及擴大浴室的各項可行方案進行了研究，檢視與該等方案相關的一些因素，包括技術方面的影響、所造成的滋擾、成本效益，以及對單位供應的影響。房屋署在2014年1月14日安排委員前往寶田邨進行實地視察，讓委員聽取當局簡介可行性研究的結果及建議的改善工程。事務委員會其後於2014年2月10日的會議上，討論建議的改善工程和推行計劃。

67. 部分委員讚揚房屋署提出改善寶田邨單位浴室的方案，行事極具效率，而有關方案亦廣受居民歡迎。另一方面，他們亦反映居民對擬議工程計劃感到失望，並要求房屋署預留更多空置單位，作為選擇進行改動工程的租戶的臨時居所，以便每月可在約480個單位進行有關工程，令改善計劃可在約1年內完成。委員亦促請房屋署安排現居租戶參觀示範單位。

68. 政府當局回應時表示，由於租戶會受改動工程影響，房屋署會透過改裝現有空置單位進行改善計劃，以便在有需要的情况下可利用空置單位作為租戶的臨時居所。房屋署繼而會在邀請租戶提出申請前，安排租戶參觀示範單位。

69. 委員關注到現時在寶田邨單位浴室使用的趟門節省空間，但在進行改動工程後，這類趟門將不能再使用。政府當局回應時解釋，由於必須防止出現滲水問題，因此浴室門的選擇非常有限。然而，房屋署會進一步探討有哪些適合使用的門可供選擇。

70. 儘管如此，部分委員批評現行改善方案流於表面，要擴大浴室便須犧牲廚房或客廳的空間。他們要求房屋署從源頭處理有關問題，把面積較細的單位合併，為租戶提供更合理的居

住環境。隨着技術進步，他們認為與重新改動單位間隔方案有關的技術限制會獲得解決。

71. 政府當局解釋，房屋署曾研究將兩個相連單位的非結構間隔牆改動的方案，但發現如要作出有關改動，在技術上會受到現時樓宇布局所帶來的若干限制。至於重建屋邨的方案，政府當局回應時表示，在重建後的房屋單位數目應有合理增幅，重建方案才具充分理由支持。由於需要擴大浴室，寶田邨在重建後的單位數目未必會增加。

72. 關於委員詢問擬議改善計劃會否擴大至涵蓋天恩邨內面對相同浴室細小問題的大約3 600個單位，政府當局給予肯定的答覆，並表示會在寶田邨的工程順利展開約3個月後，同樣在天恩邨提供示範單位。

屋邨管理扣分制

73. 為加強對公共屋邨內與衛生有關的違規事項採取管制措施，房委會在2003年推行屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")。扣分制現時涵蓋28項不當行為，房委會按該等不當行為對環境衛生或屋邨管理造成的影響的嚴重程度，將該等不當行為分類。租戶在其居住的屋邨如被發現犯了不當行為會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。房委會會向在兩年內累計被扣16分的租戶發出遷出通知書，以終止其租約。事務委員會繼續監察扣分制的執行情況。當局於2014年3月向事務委員會匯報扣分制的最新執行情況，以及房屋署就公眾非常關注的不當行為(例如吸煙、違規飼養狗隻及高空擲物)所採取的打擊措施的成效。

74. 委員普遍認為除非個案涉及把單位作非法用途的不當行為，否則要整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責並不公平。他們認為，犯了不當行為的人士固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。部分委員甚至指出，由於租約是由主租戶簽署，他們不明白當局根據甚麼理據，因為主租戶的一名子女犯了不當行為而終止整個家庭的租約，即使有關的不當行為是涉及把單位作非法用途。關於委員建議只刪除犯了不當行為的人士的公屋戶籍，政府當局回應時表示，扣分制的目的並不是終止租約，而是改變犯了不當行為的租戶的行為。在處理有關事宜上，來自家庭的壓力更為有效。

75. 關於如何處理家中有自閉症或精神上無行為能力的成員的住戶造成滋擾的個案，事務委員會認為當局不宜向該等住戶扣分，因為此舉無法從源頭處理這類住戶觸犯不當行為的問題。委員認為房屋署應聘請社會工作者(下稱"社工")處理有關個案，或把此類個案轉介社署轄下的綜合家庭服務中心跟進。對於住戶屢犯不當行為的個案，亦應尋求社署的協助。

76. 部分委員察悉，房屋署在2013年曾將24宗個案轉介綜合家庭服務中心處理，並認為相比截止2013年12月有1 350戶累計被扣10分或以上，轉介處理的個案數目實在偏低。他們要求房屋署就將個案轉介綜合家庭服務中心處理制訂清晰的準則和指引，並成立社工隊，以便更有效處理需要介入和專業支援的個案。政府當局解釋，由於觸犯不當行為的人士有多方面的社會福利需要，房屋署不宜自行成立專責的社工隊。房屋署需要借助社署現有的專業知識和資源，並會在與社署舉行的例會上再次提出有關事宜，以探討有何更妥善的方法，為有需要的人士提供協助。

77. 部分委員指出，他們接獲越來越多公屋住戶投訴指鄰居在家中吸煙時家門大開，令走廊瀰漫煙味，造成滋擾。由於需要搜集證據執法，但房屋署人員到達現場時煙味可能已經消散，他們關注房屋署難以對這類行為採取執法行動。政府當局回應時表示，當局會繼續透過宣傳和教育活動，向租戶灌輸改變這些行為習慣的意識，同時亦會嚴格執行扣分制，以處理吸煙造成的滋擾。

在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯

78. 房委會推行加裝升降機計劃，在選定的公共屋邨進行優化行人通道設施的工程，以回應租戶(特別是長者及殘疾人士)對無障礙通道的需要。有關的優化工程包括在公共屋邨範圍內的外圍地方加建升降機、自動電梯和行人天橋，以連接高度差異較大的高架平台。如技術上可行，房委會亦會在沒有升降機設施的公屋大廈加設升降機塔。此外，房委會在所有現有公共屋邨推行升降機更新計劃。一般而言，根據該項持續進行的常規計劃，房委會會更換機齡超過25年的升降機。當局定期向事務委員會匯報加裝升降機計劃及升降機更新計劃的最新進展。

79. 政府當局在2014年4月向事務委員會簡介該兩項計劃的最新進展。事務委員會獲悉，隨着第一期加裝升降機計劃下的各個項目全部完成，在技術許可並符合成本效益的前提下，房委會為沒有升降機設施的現有公屋大廈加裝升降機的工程基本

上已經完成。房委會已在2013年年初展開第二期加裝升降機計劃，有關的工程項目預計將於2016年完成，預算總建築費為2億9,000萬元。

80. 部分委員察悉，相比第一期計劃，第二期加裝升降機計劃的規模較細，他們關注房委會何時會為沒有升降機設施的餘下現有公屋大廈及商場加裝升降機。對於委員要求房委會為兆康苑內的兆康商場加裝升降機以方便居民，政府當局回應時表示，根據現行機制，房委會每年會為高樓齡公共屋邨內的兩個商場進行工程，改善商場的暢達程度。根據加裝升降機計劃，最需要裝設升降機的高樓齡公共屋邨已全部納入第一期計劃。第二期計劃已在2013年展開，旨在加裝升降機連接公共屋邨範圍內位於外圍地方的高架平台，以及公共屋邨內的現有行人天橋。雖然預計第二期計劃在2016年才會完成，但第三期計劃的籌備工作即將會在2014年下半年展開。房委會會繼續邀請公眾提出意見，以便規劃加裝升降機計劃下一階段的工作。

81. 部分其他委員指出，輪椅使用者難以使用自動電梯往返公屋大廈與屋邨商場及其他公共設施。就此，他們促請政府當局為長青邨及葵盛東邨裝設升降機，因為該兩個屋邨的商場與位處上坡的公屋大廈的高度差異較大。

82. 委員察悉，房委會最近已完成檢視22個高樓齡公共屋邨的重建潛力。他們促請政府當局避免白田邨的情況再度發生，即屋邨在安裝升降機後不久便因為重建而拆卸。政府當局回應時表示，房委會將確保凡在公共屋邨裝設升降機，升降機最少會使用6年。

83. 委員引述例子，指麗閣邨因為進行升降機更新工程而暫停升降機服務，對居民造成不便，並強調有需要縮短工程所需的時間。政府當局表示，為盡量減低升降機優化工程所造成的不便，當局只會關閉一部升降機，其餘升降機仍會維持服務。現時有關工程需時約9個月至10個半月完成，在獲取更多經驗後，房委會將會探討有何方法縮短工程所需的時間。

公共屋邨寬敞戶

84. 事務委員會曾討論房委會處理公共屋邨寬敞戶個案的措施。委員察悉，房委會實施寬敞戶政策，規定住戶如因刪除

家庭成員戶籍而令居住面積超出既定的寬敞戶標準³，便須遷往另一個面積合適的公屋單位。房委會在2007年通過分階段處理寬敞戶個案，首先處理居住密度超過每人35平方米而沒有長者或殘疾家庭成員的優先處理寬敞戶(前稱"最嚴重寬敞戶")個案，有關住戶可獲最多4次位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的配屋機會。若他們沒有充分理由而拒絕所有4次配屋機會，會被終止租約。

85. 房委會於2010年檢討寬敞戶政策後，把優先處理寬敞戶的界限修訂為居住密度超過每人34平方米而沒有長者或殘疾家庭成員的住戶。

86. 房委會在2013年6月再次檢討寬敞戶政策，進一步修訂優先處理寬敞戶的界限。此外，優先處理寬敞戶會獲最多3次(而非4次)位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的配屋機會。有關修訂於2013年10月1日起生效。經修訂後，不同家庭成員人數的優先處理寬敞戶界限如下——

家庭成員人數	1	2	3	4	5	6
優先處理寬敞戶界限 (室內樓面面積(平方米))	>30	>42	>53	>67	>74	>85

87. 此外，房委會在2013年6月檢討寬敞戶政策後通過，凡有殘疾或年滿70歲或以上長者家庭成員的寬敞戶，會從寬敞戶名單中剔除。房委會亦通過凡有年齡介乎60至69歲長者家庭成員的寬敞戶，將會繼續置於寬敞戶調遷名單的最後位置，該等住戶可在現居公屋單位繼續居住，直至下次的寬敞戶政策檢討為止。

88. 委員普遍不滿房委會多年來一直收緊優先處理寬敞戶的界限，由每人35平方米收緊至每人34平方米，再收緊至每人30平方米，而優先處理寬敞戶獲配屋的次數亦由4次減至3次。他們認為寬敞戶政策擾民，並對被界定為寬敞戶的租戶(特別是長者)帶來不必要的壓力。委員認為，房委會與其把有年齡介乎60至69歲長者家庭成員的寬敞戶置於寬敞戶調遷名單的最後位置，並讓這些住戶在現居公屋單位繼續居住，直至下次的寬敞戶政策檢討為止，不如把這些住戶一概從寬敞戶名單中剔除。

³ 現行寬敞戶標準如下——

家庭成員人數	1	2	3	4	5	6
室內樓面面積超過(平方米)	25	35	44	56	62	71

89. 委員又批評房委會沒有興建充足的公營房屋單位以滿足輪候冊申請人的需求，反而採取寬敞戶政策來處理面積較大公屋單位不足的問題。部分委員促請房委會提供更具吸引力的誘因鼓勵寬敞戶調遷，例如提高住戶搬遷津貼的金額。委員從政府當局的討論文件得悉，房委會一直以情理兼備的態度執行寬敞戶政策，他們要求當局就此加以闡釋，包括會考慮的相關情況和準則。

90. 然而，另有少數委員支持實施寬敞戶政策，認為這樣可確保珍貴的公共房屋資源得以合理運用，以供編配予有真正住屋需要的合資格家庭。

91. 事務委員會其後通過議案，要求房委會盡快把有60歲或以上家庭成員之住戶剔除於寬敞戶名單中。

92. 事務委員會亦在2014年6月17日舉行會議，聽取公眾對該課題的意見。出席會議的團體代表／個別人士大多反對寬敞戶政策。他們指出，香港房屋問題的根源在於房屋土地及公屋供應不足，並認為政府當局是利用該政策分散市民對於公屋短缺問題的注意力。要求寬敞戶調遷往面積較細的單位無助增加公屋供應，反而會造成滋擾，為租戶(特別是有年齡介乎60至69歲家庭成員的寬敞戶)帶來不必要的壓力。他們要求政府當局將屬於這個年齡組別的住戶從寬敞戶名單中剔除。此外，他們認為要求因特殊情況而獲安置入住面積較大公屋單位的寬敞戶(例如因入住公屋鹹水樓和受重建影響而獲安置入住和諧式公屋大廈的租戶)調遷，對該等寬敞戶並不公平。

93. 然而，少數團體代表／個別人士認為有需要實施寬敞戶政策，以確保珍貴的公共房屋資源得到合理分配。他們促請政府當局行事更具彈性，以便執行政策時可配合個別個案的特殊情況。他們亦促請政府當局提供更多誘因鼓勵寬敞戶調遷，例如提高住戶搬遷津貼的金額，以及發放裝修津貼。

94. 事務委員會在考慮團體代表的意見後，要求房委會檢討其寬敞戶政策，以豁免因特殊情況而獲安置入住面積較大公屋單位的住戶，特別是因入住公屋鹹水樓和受重建影響而獲安置入住和諧式公屋大廈的租戶。此外，事務委員會察悉，房屋署一般會讓因家庭成員離世而成為優先處理寬敞戶的住戶繼續在現居單位居住6個月，並要求房委會檢討該期限是否過短。

香港房屋協會在2014年增加租金的事宜

95. 鑒於房協在2014年4月1日起增加轄下屋邨租金的幅度過高(即8%)，引起市民關注，事務委員會在2014年5月5日的會議上討論與該課題有關的事宜。

96. 據房協所述，房協每兩年檢討轄下出租單位的租金水平，租金調整以屋邨營運成本作為依歸，當中涉及下述3個因素，即(a)租金收入必須足夠支付經常管理開支、租務管理開支、差餉(如包括在租金內)及地租；(b)必須為大型改善工程及維修保養支出作出儲備；以及(c)必須為發展儲備基金作出撥備，用以支付未來屋邨重建所需的費用。同時，房協亦會考慮市場情況，例如通脹率、薪金指數及租戶負擔能力等因素。房協執行委員會參照過去兩年的累計通脹率後，通過調升租金8%，由2014年4月1日起生效。

97. 委員雖然理解房協有需要增加轄下出租單位的租金，但關注到加幅達8%實在過高，會對基層市民的生計造成不利影響。委員察悉，增加租金的其中一個原因是房協已預留9億元款項為轄下高樓齡屋邨進行大型改善工程，並認為房協要求現居租戶分擔進行改善工程的費用有欠公允。他們亦不滿房協在決定租金加幅時，沒有給予租戶負擔能力這項因素適當的比重。他們要求房協降低租金加幅。

98. 房協表示，租戶如有經濟困難以致無力繳付租金，房協會將個案轉介社署以提供協助。有關租戶亦可申請調遷往房協轄下其他租金較為廉宜的屋邨。如租戶屬長者戶，他們有另一選擇，可調遷往租金較為優惠的長者單位。委員表示，根據經驗，社署未能為無力負擔租金的租戶提供有效的援助。他們要求房協研究能否為轄下出租屋邨有需要的租戶提供租金援助，並將研究結果告知事務委員會。他們又要求房協提供有關其財政狀況(包括財政儲備及日常營運開支)的詳細資料，以證明有充分理據需要增加租金。

99. 事務委員會通過議案，要求房協擱置轄下出租單位的租金調整。

領匯管理有限公司出售物業

100. 事務委員會察悉並極為關注，領匯管理有限公司(下稱"領匯")在2014年5月12日公布已就下述物業進行私人招標：(a)興田商場、(b)葵興商場、(c)寶熙苑商場、(d)東熹苑的商舖和

停車場，以及(e)華貴商場(下稱"該等物業")。有關的截標日期為2014年5月15日。領匯在2014年5月20日公布，除寶熙苑商場外，領匯已接納標書以出售該等物業。據領匯所述，作為領匯房地產投資信託基金旗下物業組合的專業持有者及管理人，領匯不時會就資產組合的表現進行檢討，以進一步提升營運效率。事務委員會決定邀請政府當局及領匯代表出席事務委員會在2014年6月3日舉行的會議，以討論有關事宜。

101. 領匯拒絕事務委員會的邀請，沒有派代表出席會議，事務委員會就此作出譴責，指領匯不尊重立法會及拒絕出席事務委員會會議。事務委員會繼而與政府當局討論有關課題。

102. 委員極為關注領匯出售該等物業，是賣掉旗下盈利不高的商場行動的序幕。在購入該等物業後，新業主可能會增加零售及停車場設施的租金，變相推高各類物品價格和停車位租金，引致有關公共房屋居民的財政負擔加重。委員亦關注該等物業可能會改作其他用途，令居民無法享用便利的零售設施。

103. 委員認為，政府當局有責任確保公共房屋居民獲提供零售設施，以便向他們提供價格合理的物品。他們批評政府當局沒有防止領匯出售其物業。部分委員促請政府當局回購該等物業。

104. 政府當局表示，領匯作為私營機構，就其物業享有的權利與其他私人業主相若，亦同樣受到相關法例和政府租契(俗稱"地契")條文所規範。房委會和領匯簽訂的轉讓契約亦載有若干限制性契諾。一般而言，商場鋪位和停車場設施不得分拆出售。關於委員建議回購領匯的物業，政府當局回應時表示，房委會當年拆售零售及停車場設施的主要目的，是讓房委會能集中資源，專注履行提供公屋的職責。回購建議既有違政府的政策目標，亦不符合公眾利益和審慎理財的原則。

105. 委員質疑政府當局如何確保向領匯購入商場的第三方會遵守有關的限制性契諾，不會把商場內的鋪位獨立出售。他們要求政府當局就此提供補充資料，以及分拆出售的180個物業的資料，以說明相關的地契條文如何可確保有關屋邨或屋苑的居民能夠優先使用上述物業的停車位。此外，事務委員會亦促請政府當局考慮全面評估在涉及分拆出售的物業的屋邨／屋苑提供零售及停車場設施的情況(例如該等物業的租金調整水平)，以及是否需要採取補救行動。

長遠房屋策略小組委員會

106. 事務委員會在上年度會期委任長遠房屋策略小組委員會(下稱"小組委員會")，跟進督導委員會進行的長遠房屋策略檢討工作。小組委員會曾舉行11次會議，討論長遠房屋策略檢討所涵蓋的各個課題，包括社會上特定羣組的住屋需要及處理這些需要的緩急次序；輪候冊的情況、檢討配額及計分制和富戶政策；盡量善用／理順公共房屋資源的措施；推算公營及私營房屋的需求；以及房屋供應問題及就現行政策和措施提出建議。小組委員會將於2014年7月向事務委員會匯報其工作。

其他事項

107. 事務委員會曾商議的其他事項包括政府當局為達致未來10年及長遠的新房屋供應目標而增加房屋土地供應的措施(在2014年1月29日與發展事務委員會舉行的聯席會議上討論)，以及2014-2015年度財政預算案所建議為居於房委會和房協公屋單位的租戶代繳一個月租金的一次性措施。此外，當局亦向事務委員會簡介房委會於2013-2014年度在環保工作目標和措施方面的成效，以及房委會在公共屋邨實施的全方位維修計劃的進展。

108. 事務委員會已編定在2014年7月7日舉行另一次會議，討論與租務管制有關的事宜，並會在2014年7月24日再舉行會議，聽取團體代表對該課題的意見。

109. 在本年度會期，政府當局曾就以下工務計劃項目及人員編制建議諮詢事務委員會——

- (a) 與東涌第56區的建議公共房屋發展項目有關的主要基礎建設工程；
- (b) 觀塘秀明道社區會堂；
- (c) 深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心和興建南昌街行人天橋；
- (d) 建議在房屋署開設一個編外首長級丙級政務官職位以推行長遠房屋策略檢討提出的措施；及
- (e) 建議在房屋署開設3個常額首長級職位以應付因公營房屋新建屋量目標所產生的額外工作量。

會議及視察活動

110. 在2013年10月至2014年6月期間，事務委員會共舉行了13次會議，包括與發展事務委員會舉行一次聯席會議，合共討論了22個課題。事務委員會亦在2014年1月14日前往屯門寶田邨進行實地視察，聽取當局簡介房屋署為減輕浴室細小所造成的問題而進行研究的結果及建議的改善工程。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年7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。

立法會
房屋事務委員會

2013-2014年度立法會會期委員名單

主席	王國興議員, BBS, MH
副主席	胡志偉議員, MH
委員	李卓人議員 涂謹申議員 梁耀忠議員 石禮謙議員, GBS, JP 馮檢基議員, SBS, JP 方剛議員, SBS, JP 李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN 陳克勤議員, JP 葉國謙議員, GBS, JP 謝偉俊議員, JP 梁家傑議員, SC 梁國雄議員 陳偉業議員 黃毓民議員 田北辰議員, BBS, JP 梁志祥議員, BBS, MH, JP 麥美娟議員, JP 郭家麒議員 郭偉強議員 張超雄議員 盧偉國議員, BBS, MH, JP 鍾樹根議員, BBS, MH, JP 謝偉銓議員, BBS

(總數：25位議員)

秘書 韓律科女士

法律顧問 盧詠儀小姐