立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1199/15-16號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會
會議紀要

日　期　：2016年6月29日(星期三)
時　間　：上午8時30分
地　點　：立法會綜合大樓會議室3

出席委員　：鍾樹根議員, BBS, MH, JP(主席)
麥美娟議員, BBS, JP(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, JP
黃國健議員, SBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁國雄議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉强議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員：陳婉嫻議員, SBS, JP

缺席委員 ： 張宇人議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳偉業議員
黃毓民議員
張超雄議員

出席公職人員： 議程第III項

房屋署署理副署長(屋邨管理)
楊光艷女士

房屋署物業管理總經理(項目管理)
陳耀強先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(一)
陳力臣先生

議程第IV項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
蔡惠棠先生

房屋署高級經理(環保管理)
衞翠芷女士

議程第V項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
李冠殷先生

政府統計處處長
鄧偉江先生, JP

列席秘書 ： 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 ： 高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1060/15-16號文件 —— 2016年5月10日會議的紀要)

2016年5月10日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件 ——

立法會CB(1)1025/15-16(01)號文件 —— 政府當局提供的2016年5月份土地註冊處統計數字(新聞稿)

立法會CB(1)1046/15-16(01)號文件 —— 政府當局提交的《房屋政策簡介》小冊子

III. 公共屋邨單位內的水壓

(立法會CB(1)1059/15-16(01)號文件 —— 政府當局就公共屋邨單位內的水壓提供的文件

經辦人／部門

立法會CB(1)1059/15-16(02)號文件 ——	立法會秘書處就公共屋邨單位內的水壓擬備的文件(背景資料簡介)

相關文件

立法會CB(1)1237/14-15(01)號文件 ——	郭偉强議員於2015年9月11日就公共房屋單位供水水壓不足的問題發出的函件(只備中文本))

3. 房屋署物業管理總經理(支援服務)(一)借助電腦投影片，向委員簡介現時香港房屋委員會(下稱"房委會")為處理供應公共租住房屋(下稱"公屋")單位的食水水壓不足問題而進行工程的情況及進展。

(*會後補註*：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)1082/15-16(01)號文件)已於2016年6月29日以電子方式發給委員。)

4. 王國興議員察悉，根據房屋署的計劃，個別單位在進行維修及更換水管工程後，情況如沒有即時改善，房屋署會在有關的公屋大廈安裝加壓裝置。他提及政府當局在其文件的附件列出這類屋邨的名稱和涉及的大廈數目，並詢問為何只在葵盛西邨的3座大廈提供加壓裝置，因為據租戶反映，該屋邨有5座大廈均發生同樣問題。關於麗閣邨個別單位在進行維修及更換水管工程以改善水壓後，出現滲水情況，他亦要求政府當局作出回應。

5. 麥美娟議員詢問當局根據甚麼機制，以確定哪些公屋大廈需要安裝加壓裝置。她認為當局在收到租戶投訴後才進行這類改善工程，做法並不可

經辦人／部門

取，麗閣邨便是一例。她亦問及當局有否為進行安裝工程訂定時間表，以及會否預先通知租戶。郭偉强議員、梁耀忠議員及梁國雄議員提出相若的意見，強調房屋署必須主動檢查所有公屋屋邨的食水抽水系統，因為預防勝於治療。

6. 房屋署署理副署長(屋邨管理)回應時表示，房屋署最近已完成檢查所有公屋大廈，並確定哪些大廈需要安裝加壓裝置，有關名單載於政府當局文件的附件。在進行工程前，當局會通知有關的屋邨管理諮詢委員會和租戶。由於安裝加壓裝置涉及改動樓宇，事先須經相關部門審批，所以需要較長時間進行這類工程計劃。房屋署已展開相關的籌備工程，預計有關屋邨的安裝工程可在2017年起相繼完成。房屋署署理副署長(屋邨管理)強調，房屋署會陸續推展檢查和改善公屋單位食水供水水壓方面的工作。此外，現時已有機制供租戶匯報個案，房屋署亦會密切跟進有關個案。

政府當局

7. 主席要求政府當局提供資料，說明公屋單位食水供水水壓不足的原因，以及水壓不足的單位在所有公屋單位中所佔的比例。他亦要求當局提供資料，說明為公屋單位食水供水水壓制訂的標準，以及現時發現有多少個屋邨及多少座大廈的水壓低於該標準。房屋署署理副署長(屋邨管理)表示，個別單位可能由於水管及相關用水裝置老化、損壞或阻塞，而出現水壓不足的情況。關於現有樓宇的結構限制，房委會已採取務實的做法，為現有公屋單位制訂水壓標準，並會全面考慮租戶的需要。一般而言，水壓經改善後足以讓租戶的家用器具(例如熱水爐和洗衣機)運作。房屋署署理副署長(屋邨管理)承諾在會後提供更多相關資料。

(*會後補註*：政府當局的回應載於立法會CB(1)1156/15-16(01)號文件，並已於2016年8月4日發給委員。)

經辦人／部門

IV. 2015-16年度香港房屋委員會的環保目標和措施的表現

(立法會CB(1)1059/15-16(03)號文件 ——	政府當局就2015-16年度環保工作目標和措施的成效提供的文件
立法會CB(1)1059/15-16(04)號文件 ——	立法會秘書處就香港房屋委員會的環保目標和措施的表現擬備的文件(最新背景資料簡介))

8. 房屋署副署長(發展及建築)向委員簡介房委會於2015-2016年度在環保工作目標和措施方面的成效。房屋署高級經理(環保管理)借助電腦投影片介紹此課題。

(*會後補註*：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)1082/15-16(02)號文件)已於2016年6月29日以電子方式發給委員。)

9. 陳鑑林議員轉達部分公屋租戶的意見，指他們關注當垃圾車每日兩次在各公屋大廈地下的垃圾收集站收集垃圾時會產生臭味。他建議房屋署設立小隊巡視所有公屋屋邨，以制訂措施解決有關問題。主席贊同陳議員的意見。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，房屋署會在收到投訴後審視有關個案，並會因應有關屋邨的情況採取措施。

10. 王國興議員希望確保可在公屋屋邨回收舊電池及使用太陽能光伏板系統。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，如情況許可，房屋署會在公屋大廈安裝太陽能光伏板系統。房屋署高級經理(環保管理)表示，各座公屋大廈地下均有放置收集箱，用以回收舊電池。

11. 梁志祥議員詢問，房屋署現時有否在公屋大廈進行天台綠化。他亦關注在新公屋單位裝設的木廚櫃和浴缸，於使用數年後便須更換，造成浪費。房屋署副署長(發展及建築)表示，在確定結構安全的情況下，房屋署現時會在一些新公屋發展項目進行天台綠化工作。為免無意下造成浪費，新公屋發展項目已不再提供廚櫃和浴缸。

(在上午9時35分，工務小組委員會會議的點名表決鐘聲響起，事務委員會會議暫停5分鐘，讓委員前往進行表決。)

12. 陳克勤議員關注廚餘對堆填區造成的壓力，並建議在公屋屋邨內處理屋邨產生的廚餘，把廚餘轉化為肥料，用於屋邨內的綠化工作。他亦問及房委會為配合擬議都市固體廢物按量收費制度而進行的工作。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，房委會曾在2012年至2014年於14個公屋屋邨推行廚餘回收試驗計劃。政府帳目委員會察悉租戶的參與率偏低，並對此表示關注。房屋署已與環境保護署合作，跟進政府帳目委員會的建議。為配合政府推行的廚餘回收計劃，房屋署已接觸部分屋邨的食品市場和食肆經營者，探討採用新的方法進行廚餘回收，並持續在屋邨進行宣傳計劃，推廣在源頭減少廚餘。

13. 郭偉强議員關注，在公屋屋邨回收的物料接着會如何處理，以及過程中會否帶來收益，可用以資助屋邨的管理工作。他亦要求當局提供資料，說明有多少個公屋屋邨設有雨水收集系統，以及有關系統的成效。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，每座公屋大廈均有放置回收箱，以提高租戶對廢物回收和循環再造的意識。處理廢物的過程不會帶來任何收益。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會已着手在新公屋發展項目裝設維修保養工夫較少的雨水收集系統及其他類型的根部灌溉系統，以減少用水量。有關系統的成效正在研究中。

經辦人／部門

V. 2016公共租住房屋租金檢討

(立法會CB(1)1059/15-16(05)號文件 —— 政府當局就2016公共租住房屋租金檢討提供的文件

立法會CB(1)1059/15-16(06)號文件 —— 立法會秘書處就公共租住房屋租金檢討擬備的文件(最新背景資料簡介))

14. 運輸及房屋局局長透過重點講述政府當局文件各項要點，向委員簡介根據《房屋條例》(第283章)所訂的既定租金調整機制進行2016年公屋租金檢討的結果。

(*會後補註*：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)1080/15-16(01)號文件，並已於2016年6月29日發給委員。就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)1082/15-16(03)號文件)已於2016年6月29日透過電子郵件發給委員。)

調整租金的建議

15. 王國興議員反對當局在經濟逆轉時建議增加租金10%，並指出在2007年至2013年間，公屋租戶的名義工資增幅，低於公屋租金的累積加幅。他表示會在會議上動議議案，促請房委會為公屋租戶繳付一個月租金，並要求房屋署檢討租金調整機制。郭偉强議員關注建議的租金增幅，高於法定最低工資的增幅。陳婉嫻議員詢問，在經濟前景暗淡可能導致失業率上升的情況下，政府當局有否評估增加租金的建議對租戶有何影響。

16. 李卓人議員及馮檢基議員表明反對增加租金的建議。他們關注增加租金的建議對基層租戶的影響，尤其是較低入息組別的租戶，因為租金調整建議是以公屋住戶入息抽樣統計調查(下稱"入息統計調查")為依據，而該組別租戶在2013年至

經辦人／部門

2015年(即入息統計調查所涵蓋的期間)的入息，未必有10%的升幅。馮議員認為，增加租金的建議不應適用於該組別的租戶，並要求政府當局提供在入息統計調查所涵蓋的兩段期間，平均家庭收入升幅少於10%的公屋租戶數目及其所佔百分比的資料。

政府當局

(*會後補註*：政府當局的回應載於立法會CB(1)1156/15-16(01)號文件，並已於2016年8月4日發給委員。)

(在上午10時04分，工務小組委員會會議的點名表決鐘聲響起，事務委員會會議暫停5分鐘，讓委員前往進行表決。)

17. 梁耀忠議員表示，在2008年引入現行的租金調整機制時，他已表示反對，因為當時他已預見該機制會無止境地推高租金水平。他關注在現時的通脹環境下，雖然公屋住戶的名義工資一直上升，但實質的工資升幅卻其實較低。他質疑租金檢討的準確度，並認為租金調整機制應顧及通脹率，以更準確反映公屋住戶的生活水平。李卓人議員詢問，當局有否就檢討租金調整機制訂定時間表。

18. 運輸及房屋局局長表示，房委會在2001年成立專責小組委員會，檢討公屋租金政策，結果認為通脹率未能準確反映住戶入息的變動，以及租戶的負擔能力。房委會其後於2006年通過《公屋租金政策檢討報告》，建議設立現時以公屋租戶入息為基礎的租金調整機制，以取代當時推行有關所有屋邨在調整租金後，租金與入息比例中位數不得超逾10%的規定。根據在2008年1月1日起實施的現行公屋租金調整機制，房委會須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次租金檢討涵蓋的第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會須增加有關租金，增加幅度為收入指數的升幅或10%，兩者以較少者為準；又或如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會則須降低有關租金，降低幅度為收入指數的跌幅。該機制為房委會提供客觀的基礎，根據租戶的負擔能力決定調整租金的時間和幅度。

19. 運輸及房屋局局長又表示，2016年租金檢討涵蓋的第一和第二期間，分別為在2013年12月31日屆滿的12個月期間，以及在2015年12月31日屆滿的12個月期間。由於第二期間的收入指數比第一期間的收入指數高出16.11%，根據2016年公屋租金檢討，租金應上調10%。

20. 梁志祥議員詢問，當局在計算收入指數時是否已將失業的公屋租戶剔除，以及是否運用科學化的方法編製收入指數。政府統計處處長回應時表示，編製收入指數時是運用科學化的方法。他表示，入息統計調查由房委會進行。政府統計處擔當專業的角色，確保被抽樣選出的公屋住戶具代表性，以及在入息統計調查中所收集的數據的質量。就後者而言，政府統計處已因應所收集的數據進行各項質量檢查，包括在已申報入息的租戶中隨機抽出一些租戶，以便房委會根據該等租戶提交的證明文件，核實入息數據。

(在上午10時24分，主席宣布延長會議15分鐘，至10時45分結束，以便有更多時間進行討論和處理部分委員提出的議案。)

建議向公共租住房屋租戶提供一個月租金寬免

21. 委員(包括麥美娟議員、郭偉强議員、陳婉嫻議員、李卓人議員及馮檢基議員)關注公屋租戶的生活負擔越來越沉重。他們促請房委會在調整租金的同時，提供一個月的租金寬免，以紓緩增加租金建議對租戶造成的負擔。

22. 運輸及房屋局局長表示，房委會轄下資助房屋小組委員會認為，若不論公屋租戶是否有需要便一律向他們提供租金寬免，或許不是運用房委會財政資源的最好方法。在2014年的租金檢討中，房委會因應當時的經濟狀況和租戶的入息增加，決定不提供任何租金寬免。即使房委會建議調整租金，公屋住戶仍可受惠於政府的多項措施，並可申請政府各類以協助低收入家庭為目標的計劃。運輸及房屋局局長承諾將委員要求提供租金寬免一事，轉達資助房屋小組委員會考慮。

經辦人／部門

23. 麥美娟議員建議政府當局應檢討租金援助計劃，以放寬該計劃的資格準則。盧偉國議員作出申報，表明他是房委會委員。鑒於入息統計調查顯示公屋租戶的平均家庭收入上升了16.11%，他認為建議增加租金10%屬可以接受。不過，他亦促請政府當局改善租金援助計劃，以協助有財政困難的租戶。運輸及房屋局局長察悉委員的意見，並表示房委會會檢討其政策。

24. 陳婉嫻議員詢問，政府當局會否考慮向輪候公屋編配超過3年的人士提供租金津貼。運輸及房屋局局長表示，一如在長遠房屋策略公眾諮詢文件所解釋，在市場供應偏緊的情況下推出任何租金援助措施，效果每每適得其反，因為租金津貼很可能導致租金水平有上升壓力，以致抵銷了對租戶的益處。

議案

25. 主席請委員參閱以下議案 ——

第一項議案由王國興議員動議，並獲麥美娟議員及郭偉强議員附議 ——

"基於當前香港經濟下行，基層公屋居民生活困境增加，本委員會促請房委會代繳全港公屋居民租金一個月，以對沖按現有機制加租對居民的壓力；同時，本委員會促請房委會和房屋署重檢現行的租金調整機制，作進一步改善。"

第二項議案由李卓人議員動議，並獲梁耀忠議員附議 ——

"本委員會反對2016年9月實施的公屋租金調整，並強烈要求房委會修訂現時條例，更改調整租金機制。"

26. 委員同意着手處理該等議案。主席將王國興議員及李卓人議員動議的議案逐一付諸表決。7名委員對王國興議員動議的議案投贊成票，

沒有委員投反對票，以及有1名委員投棄權票。6名委員對李卓人議員動議的議案投贊成票，沒有委員投反對票，以及有1名委員投棄權票。主席宣布兩項議案均獲得通過。

(*會後補註*：上述議案的措辭分別載於立法會CB(1)1081/15-16(01)及(02)號文件，並已於2016年6月30日發給委員，以及隨2016年6月30日的函件送交政府當局。)

VI. 其他事項

27. 議事完畢，會議於上午10時42分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年9月21日