

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)706/18-19 號文件
(此份會議紀要業經主席審閱)

檔號：CB1/PS/1/18

房屋事務委員會

跟進本地不適切住屋問題及 相關房屋政策事宜小組委員會 第二次會議紀要

日期：2019年1月22日(星期二)
時間：上午10時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：鄭泳舜議員, MH(主席)
尹兆堅議員(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
張超雄議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
張國鈞議員, JP
譚文豪議員
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

缺席委員：涂謹申議員
梁耀忠議員
李慧琼議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
陳恒鑾議員, BBS, JP
朱凱迪議員
鄭俊宇議員

出席公職人員：議程第 IV 項

運輸及房屋局

副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

副秘書長(房屋)
梁悅賢女士, JP

過渡性房屋專責小組項目總監 1
陳立銘先生

過渡性房屋專責小組項目總監 2
黃永雄先生

列席秘書：總議會秘書(1)6
冼柏榮先生

列席職員：高級議會秘書(1)6
李嬾梅女士

議會秘書(1)6
蔡柏柱先生

議會事務助理(1)6
卓秀嫻女士

經辦人/部門

I. 逾期參加委員會的申請

(立法會 CB(1)372/18- —— 葉劉淑儀議員
19(01)號文件 就申請參加
委員會發出的
函件(只備中文
本))

根據《內務守則》第 23(c)條，委員同意
接納葉劉淑儀議員逾期參加小組委員會的申請。

II. 確認通過會議紀要

(立法會 CB(1)478/18-19 —— 2018 年 12 月
號文件 14 日會議的
紀要)

2. 2018 年 12 月 14 日會議的紀要獲確認通過。

III. 下次會議的日期及討論事項

(立法會 CB(1)485/18- —— 建議討論事項
19(01)號文件 一覽表)

3. 委員同意下次會議定於 2019 年 2 月 19 日舉行，並接納建議討論事項一覽表。

IV. 關於處理不適切住屋問題及促成由民間推動的過渡性房屋項目的政府政策和措施概覽

(立法會 CB(1)485/18- —— 政府當局就"紓
19(02)號文件 緩不適切居所
住戶住屋困難
的措施"提供的
文件)

討論

4. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

議案

5. 麥美娟議員就此議程項目提出兩項議案。主席裁定該等議案與正在討論的項目相關，並獲小組委員會同意。主席把下列議案分開付諸表決：

麥美娟議員提出的第一項議案：

本會要求政府在未能增加公營房屋供應量，令公屋輪候時間回落至「三年上樓」前，盡快提出措施紓緩不適切居所住戶的住屋需要及減輕他們的租金負擔，當中包括盡快為輪候公屋逾三年的基層家庭提供租金津貼、同時重訂租務管制及研究推行物業空置稅，以免租金津貼因業主加租而被「蠶食」。此外，政府也應每年統計及公布分間樓宇單位的租金狀況，並強制要求涉及不適切居所的租約必需以書面形式訂立及加蓋印花稅(即打釐印)，保障基層租客的權益。

麥美娟議員提出的第二項議案：

鑑於民間在興建過渡性房屋上面對不少困難，本會要求政府加大力度發展過渡性房屋，以紓緩長期輪候公屋及居住環境惡劣人士的居住困難，當中包括：1)制訂整全的過渡性房屋政策及訂定每年供應目標、2)增加現時過渡性房屋專責小組的規模，並以跨政策局方式為過渡性房屋提供一站式統籌及支援、3)成立專項基金為興建及推行過渡性房屋項目的民間和公營機構提供足夠財政承擔，從而在短期內增加過渡性房屋的數目。

6. 由於大多數在席委員表決贊成上述兩項議案，主席宣布上述兩項議案獲得通過，並要求政府當局就小組委員會的關注作出回應。

(會後補註：該兩項議案已於 2019 年 1 月 23 日隨立法會 CB(1)497/18-19(01) 及 CB(1)497/18-19(02) 號文件送交委員參閱。)

跟進行動

7. 小組委員會要求政府當局提供下列資料：

(a) 過渡性房屋的供應

以表列方式列出有關在 2017 年至 2019 年期間過渡性房屋的供應詳情，以及政府當局擬提供的過渡性房屋單位的目標數目；

(b) 不適切居所住戶

居於各類不適切住屋單位的住戶的估計數目，按下述類別分項列出：(i)單位屬於臨時構築物(例如寮屋)；(ii)單位位於非住宅大廈(例如工業大廈("工廈"))內；(iii)單位與其他住戶共用(例如太空艙、板間房、床位)；及(iv)分間樓宇單位；

(c) 社會房屋共享計劃

提供有關在 2017-2018 年度推行社會房屋共享計劃的詳情，包括接獲、批准或拒絕的申請宗數；及拒絕該等申請的理據；

(d) 把工廈整幢改裝為過渡性房屋

參照香港社會服務聯會營運的"社會房屋共享計劃"項目(位於土瓜灣道)的經驗，闡述把工廈整幢改裝為過渡性房屋時，為改善天然採光及通風而須採取的措施，例如加添人造照明及機械通風；及

(e) 非政府機構使用空置政府用地/處所

由地政總署管理的空置政府用地(包括空置校舍)的清單，列明該等用地的詳情，包括(i)地點、面積、長遠用途(如有的話)等；及(ii)可作過渡性房屋用途的合適用地，以及安置有需要住戶的先後次序；當中部分用地位置相對偏遠且交通不便，並有技術限制，例如毗鄰有斜坡或基建支援不足。

經辦人/部門

(會後補註：政府當局的補充資料已於 2019 年 2 月 15 日隨立法會 CB(1)588/18-19(01) 號文件送交委員參閱。)

V. 其他事項

8. 議事完畢，會議於下午 12 時 27 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 3 月 13 日

房屋事務委員會

跟進本地不適切住屋問題及
相關房屋政策事宜小組委員會

第二次會議過程

日期：2019年1月22日(星期二)

時間：上午10時30分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
議程第 I 項——逾期參加委員會的申請			
000837 – 000932	主席	葉劉淑儀議員逾期參加小組委員會的申請	
議程第 II 項——確認通過會議紀要			
000933 – 001011	主席	2018年12月14日會議的紀要	
議程第 III 項——下次會議的日期及討論事項			
001012 – 001308	主席	下次會議的日期及討論事項	
001309 – 001448	主席	主席告知委員，資料研究組已發表一份題為"選定地方應對青年住屋需要的政策措施"的資料摘要(立法會 IN04/18-19 號文件)，並會在下次會議前擬備一份相關的資料便覽，供委員參閱。	
議程第 IV 項——關於處理不適切住屋問題及促成由民間推動的過渡性房屋項目的政府政策和措施概覽			
001449 – 002054	主席 政府當局	政府當局簡介	
002055 – 002702	主席 副主席 政府當局	副主席認為，由於預計自 2019-2020 年度起的 10 年內公共租住房屋("公屋")供應未能應付需求，政府當局應推出有效的短期措施，包括全面的租務管制及租金津貼，以紓緩不適切居所住戶(包括大量正在輪候編配公屋人士)的困境。	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>副主席詢問，政府當局會否探討騰出現時以短期租約出租的政府土地的方案，或與香港迪士尼樂園商討騰出預留作第二期發展的用地，以供興建過渡性房屋。</p> <p>政府當局回應時表示，根據《長遠房屋策略》，政府會每年更新十年房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。由於覓地建屋需時，政府當局除推行長遠房屋政策和措施外，亦會協助和促成各項由民間推動的措施，以提供過渡性房屋。</p>	
002703 – 003241	主席 譚文豪議員 政府當局	<p>譚文豪議員就有關改裝工廈為過渡性房屋的事宜表達意見。他特別詢問政府當局，將會如何處理所涉房屋單位缺乏天然採光及通風的方案。</p> <p>政府當局解釋，獲過渡性房屋專責小組("專責小組")支持的過渡性房屋項目，如有採取令人滿意的緩解措施，例如加添人工照明及機械通風設施，當局會考慮豁免有關天然採光及通風的規定。過往曾有成功案例，透過採取此等補救措施，把工廈單位改建成住宅單位。</p> <p>譚文豪議員要求政府當局參照香港社會服務聯會營運的"社會房屋共享計劃"項目(位於土瓜灣道)的經驗，提供資料說明把工廈整幢改裝為過渡性房屋時，人工照明及機械通風系統等緩解措施實際上如何運作。</p>	政府當局須如會議紀要第 7(d) 段所述採取行動。
003242 – 003810	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員認為，當局應同步推行租務管制、租金津貼及向空置的二手私人住宅單位徵收額外差餉，多管齊下以收成效。</p> <p>麥美娟議員又認為，就興建過渡性房屋而言，專責小組除作為"促成者"外，在提供財政和人力資源及合適用地方面，亦應擔當更積極的角色。</p> <p>政府當局指，在當前房屋供求仍然失衡的情況下，推行租務管制及/或租金津貼可能帶來反效果。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>政府當局補充，專責小組一直有主動與相關部門探討，哪些空置政府用地或處所適合興建過渡性房屋。除在申請資助方面提供意見及協助外，專責小組亦會在行政及法律上拆牆鬆綁，採取措施讓有興趣的機構參與有關用地或處所的發展。</p>	
003811 – 004447	<p>主席 邵家臻議員 政府當局</p>	<p>邵家臻議員要求政府當局提供在 2017-2018 年度社會房屋共享計劃下供應的單位數目、受惠住戶或個人的數目，以及接獲、批准或拒絕的申請宗數等統計數字；及拒絕該等申請的理據。他又詢問，按照目前房屋供應的速度，政府當局預計何時才可解決不適切住屋問題。</p> <p>邵家臻議員又要求政府當局提供居於各類不適切住屋單位的住戶估算數字，按下述類別分項列出：(i)單位屬於臨時構築物(例如寮屋)；(ii)單位位於非住宅大廈(例如工廈)內；(iii)單位與其他住戶共用(例如太空艙、板間房、床位)；及(iv)分間樓宇單位。</p> <p>政府當局答應提供適當的補充資料。</p> <p>邵家臻議員引述循道衛理亞斯理社會服務處進行的一項統計調查的結果，表達他對不適切居所住戶所面對的壓力的關注，並質疑當局有否提供專為此等住戶而設的情緒支援服務。</p> <p>政府當局答稱會向相關的非政府機構了解，有否為分間樓宇單位租戶提供專設的情緒支援服務。</p> <p>邵家臻議員又詢問，政府當局有否就改建空置校舍為過渡性房屋單位訂立計劃和時間表。</p> <p>政府當局解釋，部分空置校舍已劃作其他發展用途。政府當局正物色合適的空置校舍用地，並會與有興趣的非政府機構協調，在這些用地興建過渡性房屋。</p>	<p>政府當局須如會議紀要第 7(b) 及 7(c) 段所述採取行動。</p>

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
004448 – 005044	主席 陳凱欣議員 政府當局	<p>陳凱欣議員認為，政府當局應主動處理不適切居所住戶所面對的住屋問題，而不應依賴由非政府機構推動的項目，因為供應房屋並非這些機構的目標。她詢問，政府當局將會推行甚麼即時措施。</p> <p>政府當局表示，土地供應專責小組已定出短、中、長期措施，以增加土地供應。此外，綜合社會保障援助計劃下的租金津貼及體恤安置安排，亦可供有需要人士申請。</p> <p>政府當局進一步解釋，非政府機構利用不同的資金來源(例如公益金、社會創新及創業發展基金或關愛基金)進行其房屋項目會較為靈活，以提供各類服務，照顧不同目標組別的不同需要。</p>	
005045 – 005612	主席 政府當局	<p>主席要求政府當局以表列方式列出在2017年至2019年期間過渡性房屋的供應詳情，以及政府當局擬提供的過渡性房屋單位的目標數量。</p> <p>政府當局回應時表示，過渡性房屋可以有不同的形式。政府當局希望匯聚民間力量，尤其是讓不同的非政府機構盡量發揮創意，以提供具多樣性的過渡性房屋項目。由於不同的非政府機構在安排上相當多元化，就過渡性房屋項目建屋量訂立硬指標，並不實際。</p> <p>政府當局補充，部分由非政府機構提出的項目，最終或因種種理由而無法落實；待每個項目漸趨成熟時才作公布，避免給予公眾混亂的信息，尤顯重要。</p>	政府當局須如會議紀要第7(a)段所述採取行動。
005613 – 010553	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員詢問，就興建過渡性組合屋，政府當局在土地供應、撥款及提供專業意見方面將會擔當甚麼角色。謝議員認為，政府當局具備專業知識及資源，應肩負起興建組合房屋的責任；依靠義工的努力和承擔，向推動組合房屋的非政府機構或個別人士提供專業意見，並非可持續的方法。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>謝偉銓議員又詢問，政府當局有否就過渡性房屋項目訂立人均居住空間標準。</p> <p>政府當局表示，以現正進行的過渡性房屋項目為例，人均居住空間約為 7 平方米，但曾有項目提供約 12 至 13 平方米的空間。</p> <p>政府當局表示，一些採用組裝合成建築法的過渡性房屋項目，獲得不同來源的撥款資助及專業意見。相比於政府當局，由於非政府機構在照顧不同社群的房屋需要方面更為靈活及創新，負責推動此類過渡性房屋項目會更為合適。</p>	
010554 – 011609	主席 副主席 政府當局	<p>副主席詢問，政府當局會否在香港迪士尼樂園第二期發展動工前，主動與樂園探討可否使用該幅土地作興建過渡性房屋之用。</p> <p>副主席又詢問，政府當局可否提供空置用地清單及其規劃用途，並提供資料說明當中有沒有用地可供發展過渡性房屋。他認為，即使是使用年期較短的用地，也應予考慮。</p> <p>副主席建議，政府當局應設立 5 億元基金以供發展過渡性房屋，並把有關的撥款建議納入 2019-2020 年度財政預算案。</p> <p>政府當局表示已與香港迪士尼樂園訂立協議，預留該幅用地作樂園第二期發展。基於合約精神，政府當局不適宜單方面更改協議的條款。</p> <p>政府當局表示，地政總署已編製空置政府土地一覽表，並將之上載於其網站；政府當局正研究當中哪些土地適合供非政府機構發展過渡性房屋。政府當局補充，由於進行地基及其他工程需時，當局屬意選取一些至少於 5 年內沒有規劃用途的用地。</p> <p>政府當局補充，2018-2019 年度財政預算案已預留 10 億元，以支援非政府機構</p>	政府當局須如會議紀要第 7(e) 段所述採取行動。

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>進行平整空置政府用地及復修空置校舍作短期用途的工程。該基金亦可為適用的過渡性房屋項目提供財政支援。政府當局已把相關撥款建議提交立法會財務委員會審議。</p>	
011610 – 012342	<p>主席 謝偉銓議員 政府當局</p>	<p>謝偉銓議員建議，政府當局應採取政策，賦予局方權力收回空置政府土地或處所作興建過渡性房屋之用，最多為期 5 或 6 年；如有反對，則由相關部門交代原因。</p> <p>謝議員又建議，政府當局應鼓勵使用私人農地興建過渡性房屋。</p> <p>謝議員認為，若獲准改裝為過渡性房屋的工廈僅可作 5 年之用，工廈擁有人未必認為改裝工廈在商業上具吸引力。他建議當局在訂明條件的情況下，放寬某些申請資格或為改裝工廈提供資助。</p> <p>政府當局回應時表示，已積極與相關部門磋商使用空置用地或處所，推動民間團體提供更多過渡性房屋。</p> <p>政府當局表示正研究措施，鼓勵及協助使用私人農地及工廈興建過渡性房屋。若擁有人的營運紀錄良好，預計其改裝工廈提供過渡性房屋的方案可獲得優先考慮。</p>	
012343 – 013130	<p>主席 陳凱欣議員 政府當局</p>	<p>陳凱欣議員要求政府當局提供全港所有空置政府土地及處所一覽表，以及當中哪些用地及處所於未來數年未有任何用途。</p> <p>政府當局表示已在政府的地理資訊地圖網頁編製及公布空置政府土地一覽表。然而，基於面積、位置及交通等因素，這些用地或處所並非全部均適合興建過渡性房屋；部分用地或有保育或歷史價值。</p> <p>政府當局會集中審視那些已被部門預留作指定用途，但尚未開始發展的用地或處所。</p> <p>政府當局解釋，過渡性房屋或會有不同的</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		形式和安排。因此，就過渡性房屋項目建屋量訂立硬指標，並不實際。	
013131 – 013802	主席 政府當局	<p>主席建議，政府當局應設立基金以支持興建過渡性房屋。他又建議，政府當局應鼓勵物業擁有人捐贈其物業予社會房屋共享計劃。</p> <p>政府當局表示曾協助非政府機構就一些房屋項目提交資助申請。政府當局會考慮設立專項基金，支持非政府機構興建過渡性房屋的建議。當局期望專責小組在處理更多成功案例並汲取經驗後，可就社會房屋共享計劃項目向非政府機構提供更多具體意見。</p>	
013803 – 014527	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員詢問政府當局何時可公布下一個過渡性房屋項目。她又詢問政府當局，有多少個項目正在籌劃中，以及何時可公布項目的詳情。麥議員又詢問，推行過渡性房屋項目，由土地查冊至完成，需時多久。</p> <p>政府當局表示正進行 10 多個項目，預計至少有 2 至 3 個項目可於 2019 年上半年度公布。然而，當局難以概括指出過渡性房屋項目所需的時間，因為每宗個案均有很多因素會影響其進度。</p> <p>由於政府當局未能提供有關過渡性房屋項目的詳情，麥美娟議員質疑不適切住屋問題能否透過提供過渡性房屋解決。她認為，盡早公布規劃中的過渡性房屋項目的資料，可促進民間團體的參與，並可確保項目能夠切合社區人士的需要。</p>	
014528 – 015213	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員也詢問，政府當局有否就發展過渡性房屋訂立整體計劃(例如就未來 5 年訂立計劃)；若有，發展規模為何。</p> <p>政府當局表示，估計未來 5 年過渡性房屋單位的供應，不切實際，因為每個過渡性房屋項目的規模和複雜程度各有不同。現時，政府當局預計有 2 至 3 個項目可於</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>2019 年上半年度公布。若這些項目落實推行，可提供約 300 個房屋單位。</p> <p>張超雄議員詢問，政府當局可否提供有相當大機會開展的項目清單。</p> <p>政府當局重申，由於每宗個案均有其不確定性，難以訂定擬進行的項目清單。</p>	
015214 – 015700	主席 副主席 政府當局	<p>副主席認為，由於政府當局擁有決定土地用途及土地供應的權力，故應負起興建過渡性房屋的責任，不應依賴民間團體的參與。</p> <p>副主席進一步建議，政府當局應善用合適的短期租約土地，興建過渡性房屋，並應考慮重建位於市區附近的空置工廈。</p> <p>政府當局回應時表示，由民間團體提供的過渡性房屋，屬一項臨時的權宜措施，以解決不適切居所住戶所面對的問題。由於非政府機構的運作模式較為靈活及具彈性，負責推行此類房屋項目會更為適合，而政府當局應集中力量和資源，興建公營房屋。</p> <p>政府當局補充，很多以短期租約形式使用的政府用地，均有其指定用途或正配合某些地區需求(例如提供物流用地或停車場)。把該等用地的用途改作過渡性房屋，或會引起其他問題。</p> <p>政府當局又認為，工廈擁有人會否重建其物業，由他們自行決定。政府當局現正考慮數宗申請，並可從一些成功例子中取得知識和經驗。</p>	
015701 – 020000	主席 麥美娟議員	就麥美娟議員提出的議案進行表決	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
議程第 V 項——其他事項			
020001 – 020052	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 3 月 13 日