

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)920/18-19 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 第三次會議紀要

日期：2019年2月19日(星期二)
時間：下午2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)
涂謹申議員
梁耀忠議員
李慧琼議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
陳恒鑞議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, JP
張超雄議員
朱凱迪議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
鄭俊宇議員
譚文豪議員
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
張國鈞議員, JP

出席公職人員： 議程第 II 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. 上次會議的續議事項

(立法會 CB(1)588/18- —— 跟進行動一覽
19(01)號文件 表

立法會 CB(1)588/18-19(02)號文件 —— 政府當局就 2019 年 1 月 22 日會議的跟進行動一覽表及在會議上通過的兩項議案作出的書面回應

立法會 FS06/18-19 號文件 —— 立法會秘書處資料研究組擬備的"選定地方的過渡性房屋"的資料便覽)

II. 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)485/18-19(02)號文件 —— 政府當局就"紓緩不適切居所住戶住屋困難的措施"提供的文件)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

議案

2. 委員就此議程項目提出 6 項議案。主席裁定，所有議案均與正在討論的項目相關。小組委員會同意，並由主席把下列議案分開付諸表決：

張超雄議員提出的第一項議案：

越來越多香港人因無法負擔昂貴的租金而要居住於環境惡劣的"不適切住房"及劏房，可惜政府一直不願意對此等住房進行規管，拒絕做租金及租務管制，對於興建過渡性房

屋，亦只能"匯聚民間力量"，對於過渡性房屋的建屋量及時間表毫無承諾。本委員會促請政府參考台灣的"包租代管計劃"的模式，為低收入家庭及人士在短期內提供過渡性房屋，以解迫切的房屋需要。

副主席提出的第二項議案：

本委員會促請政府採取以下措施，增加過渡性住屋供應，包括：

1. 設立不少於 30 億元的"過渡性住屋基金"，並由政府負責興建過渡性住屋；
2. 研究將部分預留作香港迪士尼樂園第二期發展的用地，改作發展過渡性房屋；及
3. 將適用的短期租約土地、由政府部門及香港鐵路有限公司交還後未定用途的臨時工地改作發展過渡性房屋。

副主席提出的第三項議案：

本委員會促請政府：

1. 規定分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費，以防止業主濫收水電費用；
2. 訂立租金管制規管分間樓宇單位的租金升幅，以及為居於分間單位 3 年或以上的住戶提供租金津貼；及
3. 訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶(包括工廠大廈內的劏房住戶)普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，並制訂適切的政策。

邵家臻議員提出的第四項議案：

鑒於近年政府對不適切住房的住戶進行愈來愈多執法行動，迫遷戶面臨無家可歸，他們對中轉屋的需求增加，但中轉屋數目愈來愈少，而且欠缺市區的中轉屋。本委員會促請政府預留部分過渡性房屋單位，用作安置受政府執法行動影響的居民，並於新界、九龍、港島興建中轉房屋。

梁耀忠議員提出的第五項議案：

本委員會促請特區政府盡速考慮優化回歸前香港政府的臨時房屋政策的可行性，以改善目前不適切住屋問題。

柯創盛議員及陳恒鑞議員提出的第六項議案：

由於未來公營房屋(特別是出租公屋)的供應將持續低於《長遠房屋策略》的目標，本委員會促請政府正式將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，並邀請香港房屋委員會、香港房屋協會等協助提供過渡性房屋；為過渡性房屋制訂供應目標及成立不少於20億元的"過渡性房屋基金"，以推動和支援各項過渡性房屋項目；同時，善用閒置政府土地或設施，包括短期租約或租約將於一年內到期的土地或設施，以增加過渡性房屋的供應。

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

(會後補註：該 6 項議案已於 2019 年 2 月 25 日隨立法會 CB(1)627/18-19(01) 至 (06)號文件送交委員參閱。)

跟進行動

4. 小組委員會要求政府當局提供圖片/相片作為例子，說明對於涉及把工廈整幢改裝為過渡性房屋項目的個案，加添人造照明及機械通風系統等補償措施，可如何改善其天然照明及通風。

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午 4 時 32 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 4 月 18 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

第三次會議過程

日期：2019年2月19日(星期二)

時間：下午2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——上次會議的續議事項			
000738 – 000955	主席	致序辭	
議程第 II 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			
000956 – 001331	主席 政府當局	政府當局作簡介	
001332 – 001940	主席 副主席 政府當局	<p>副主席認為，鑒於約有 100 萬人的居住環境仍然未如理想，政府當局應加大力度提供過渡性房屋。他認為，政府當局擁有財政及土地資源，故應擔當"領導者"的角色，而非作為"促成者"或"倡導者"。</p> <p>副主席詢問政府當局會否就過渡性房屋的發展設立專項基金，以及提供適合作過渡性房屋發展的可用土地一覽表，供委員參閱。</p> <p>副主席又詢問，政府當局會否騰出閒置政府土地(例如沙田至中環線及廣深港高速鐵路香港段的部分工地)，作過渡性房屋用途。</p> <p>政府當局回應時表示，運輸及房屋局轄下的過渡性房屋專責小組("專責小組")會協助和促成各項由非政府機構主導和推行的短期措施，希望透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋("公屋")</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困境。</p> <p>至於有委員建議設立過渡性房屋專項基金，政府當局表示正積極考慮有關建議。專責小組亦會按個別情況審視在該等暫無即時發展需要的空置政府用地當中，是否可騰出部分用地作過渡性房屋用途。</p> <p>政府當局進一步解釋，公開適合作過渡性房屋發展的空置政府土地一覽表未必適宜，因為部分土地正處於非常初步的階段；有些土地亦可能面對很多限制。政府當局表示，待這些項目較成熟時，會由倡議者適時公布。</p>	
001941 – 002706	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員認為，若政府當局可自行推行有關項目，便可加快提供過渡性房屋。</p> <p>謝議員詢問政府當局會否就編配由民間推動的過渡性房屋項目發出指引，以及政府當局會否規管這些過渡性房屋的租金。</p> <p>政府當局指其角色應為協助和促成非政府機構推行過渡性房屋項目。非政府機構在推行項目以照顧特定目標組群的需要方面，更為靈活且更具創意。專責小組會繼續探究是否有任何支援可提供予非政府機構，以加快推行此等項目。</p> <p>政府當局認為，讓非政府機構靈活地按照項目的特定目標受惠組群及獨特的服務重點來訂定租金水平，會較為合適。至於現有的項目，租金普遍低於市場水平。</p>	
002707 – 003407	主席 梁耀忠議員 政府當局	<p>梁耀忠議員認為，政府當局對於提供過渡性房屋以解決居住環境惡劣人士的住屋需要承擔不足。他質疑為何香港房屋委員會("房委會")不可利用其資源，擔起提供過渡性房屋的責任。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>梁議員詢問政府當局會否參考或修改臨時房屋區的模式，為居住環境惡劣人士提供棲身之所。梁議員又詢問，公屋輪候冊上的申請人會否優先獲編配過渡性房屋單位。</p> <p>政府當局重申其立場，指專責小組會協助和促成非政府機構提供過渡性房屋，而非自行推行有關項目。</p> <p>政府當局又解釋，房委會應集中運用其資源興建公屋。在目前的情況下，臨時房屋區或非合適的模式，以解決不適切住屋問題。</p> <p>至於甄選合適的租戶入住過渡性房屋單位方面，政府當局補充，非政府機構可各自按其特定目標組群的需要，設立妥善的甄選制度。</p>	
003408 – 003934	主席 陳凱欣議員 政府當局	<p>陳凱欣議員認為，政府當局應擔起提供過渡性房屋的責任，並應引入租務管制及租金津貼，而非依靠民間力量來解決房屋問題。</p> <p>陳議員認為，政府當局推出過渡性房屋作為權宜措施，皆因其未能兌現承諾，讓合資格公屋申請人可於 3 年內獲編配單位。她詢問政府當局會否擔起提供過渡性房屋的責任，並把過渡性房屋納入為公共房屋政策的一部分。</p> <p>政府當局重申，其角色為興建公屋以應付中低收入家庭的房屋需要。專責小組會提供一站式支援和意見，以促成由非政府機構推動的過渡性房屋項目。政府當局會繼續尋找合適土地作過渡性房屋發展，並會協助有興趣的非政府機構申請發展有關用地、評估項目的可行性及向不同來源尋求撥款。</p> <p>政府當局解釋，在當前物業市場供求仍然失衡的情況下，推行租務管制及/或租金津貼或會帶來反效果。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
003935 – 004629	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員詢問政府當局可否考慮三管齊下，同時推行租務管制、租金津貼及向空置私人住宅單位徵收額外差餉，作為解決房屋問題的整體方案。</p> <p>政府當局重申，在當前物業市場供求仍然失衡的情況下，以整套方式推出租務管制及租金津貼或會帶來反效果。現時有關向空置一手私人住宅單位徵收額外差餉的立法建議，應有助改善房屋單位供求失衡的情況。</p>	
004630 – 005149	主席 邵家臻議員 政府當局	<p>邵家臻議員詢問政府當局會否使用劃作發展過渡性房屋的用地興建中轉房屋，以安置執法行動中因清拆違例搭建物而受影響的人士。</p> <p>政府當局解釋，根據現行的政府政策，住戶如因政府的清拆行動以致無家可歸並有臨時住宿需要，可在相關政府部門轉介下，申請入住房委會的臨時收容中心，以便等候審核資格作進一步安置。房委會預計現時的中轉房屋足以應付受政府清拆及執法行動影響的住戶的需要，故現時沒有計劃興建新的中轉房屋。</p>	
005150 – 005829	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員批評政府當局在解決房屋問題方面毫無進展。他表示，政府當局寧願出售可用土地發展私人住宅，也不興建過渡性房屋。張議員詢問政府當局會否考慮採納台灣的做法，先由當地政府在物業市場租屋，再把處所分租予有住屋需要的人士。</p> <p>政府當局表示，新房屋供應的最新公營房屋/私營房屋比例為 70:30。在參考海外地方的做法時，政府當局須考慮本地文化及特徵，以及避免過度干預市場。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
005830 – 010559	主席 朱凱迪議員 政府當局	<p>朱凱迪議員表示，根據 2016 年中期人口統計，居於分間樓宇單位的住戶數目約有 93 900 個。然而，根據《長遠房屋策略》的需求推算，分間樓宇單位住戶數目有 84 400 個。兩者所差的 9 500 個單位，歸因於未來 10 年受重建影響的私人住宅單位住戶數目。朱議員表示，由於受影響住戶不大可能會獲安置於重建物業，他們的房屋需要應納入需求推算之內。</p> <p>以橫洲第二及第三期公共房屋發展為例，朱議員又建議政府當局在最初階段諮詢持份者。</p> <p>政府當局表示，該 9 500 個受私人重建影響的住戶的房屋需求已納入另一類別作考慮，在《長遠房屋策略》的需求推算中不應再把他們重覆計算在內。</p> <p>政府當局補充，橫洲第二及第三期公共房屋發展僅處於初步階段，當局會於稍後諮詢持份者。</p>	
010600 – 011115	主席 政府當局	<p>主席認為，政府當局應設立專項基金，支持過渡性房屋的發展。</p> <p>主席詢問，政府當局推行過渡性房屋項目時，會向非政府機構提供甚麼技術支援。由於非政府機構在興建過渡性房屋方面或會有困難，主席詢問政府當局會否鼓勵香港房屋協會("房協")或市區重建局("市建局")等機構負責有關的建造工程。</p> <p>主席又詢問，獲政府當局資助的過渡性房屋項目會否獲豁免地租。</p> <p>政府當局重申，現正積極考慮有關設立過渡性房屋專項基金的方案。</p> <p>政府當局解釋，房協及市建局在提供過渡性房屋方面貢獻良多。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>至於支持由非政府機構推動的過渡性房屋項目方面，政府當局表示，地政總署會考慮向建於政府土地的過渡性房屋收取象徵式租金。至於在私人擁有土地發展過渡性房屋，項目倡議人可向地政總署申請豁免繳付相關的豁免限制費用。專責小組一直有就所考慮的用地是否合適、所需的法定/行政程序及可供支持項目的資金來源提供意見。</p>	
011116 – 011742	<p>主席 陳恒鑽議員 政府當局</p>	<p>陳恒鑽議員認為，政府當局已令過渡性房屋短缺問題惡化，因其在加強對違例搭建物執法的同時，清拆中轉房屋樓宇或讓其閒置或丟空。他又質疑有何誘因可鼓勵非政府機構提供過渡性房屋。他詢問政府當局會否為非政府機構提供一站式協助，以推展過渡性房屋項目。</p> <p>政府當局表示，視乎屋邨日久失修的實際情況，房委會會按現行政策考慮重建個別屋邨。</p> <p>政府當局進一步表示，專責小組會為非政府機構提供一站式統籌支援，以符合推行過渡性房屋項目不同的行政及法定要求。專責小組亦會協助非政府機構申請各項相關撥款。此外，於 2019 年 1 月獲立法會財務委員會批准後，發展局已設立 10 億元基金，資助合資格項目(包括過渡性房屋)在空置政府土地進行基本工程的開支。</p>	
011743 – 012530	<p>主席 柯創盛議員 政府當局</p>	<p>柯創盛議員關注到，專責小組在推展過渡性房屋方面進度緩慢。他詢問政府當局有否就提供過渡性房屋訂立時間表及主要里程碑，以及專責小組會否與有興趣的非政府機構接洽，鼓勵他們推動過渡性房屋項目。</p> <p>柯議員又要求政府當局就居屋單位及工廈單位分租物業作過渡性房屋用途，提供最新資料及整體計劃。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>政府當局表示，作為提供過渡性房屋的促成者，專責小組為項目倡議人提供一站式援助，包括行政和規管事宜及申請資助。政府當局又解釋，鑒於過渡性房屋項目屬短期性質，加上各有不同的安排和目標，為過渡性房屋訂立硬指標(例如建屋量或預計完工年份等)並不實際，且對非政府機構的工作毫無幫助。儘管如此，政府會繼續以開放的態度協助增加過渡性房屋的供應量，並會就每個項目提供所需的協助。</p> <p>政府當局補充，房協現正檢討其"未補價資助出售房屋一出租計劃"("該計劃")及收集公眾意見，以期研究應如何優化該計劃。待房協完成檢討後，房委會會於稍後考慮可如何最妥善地參與該計劃。此外，專責小組會進一步與各政策局研究以安全務實的方式，利用有意參與計劃的工廈作過渡性房屋用途。</p>	
012531 – 013053	主席 副主席 政府當局	<p>副主席認為，鑒於政府當局掌控土地，儲備豐厚，且具備透過房委會興建資助房屋的經驗，負責提供過渡性房屋最適合不過。他強調，民間團體不會同意政府當局只應擔當"促成者"的角色。</p> <p>副主席建議政府當局應考慮成立專設辦事處，推動過渡性房屋發展項目。</p> <p>政府當局指會繼續協助及促成非政府機構提供過渡性房屋，讓非政府機構可發揮靈活性及創意，照顧特定貧困組群的需要。此外，政府當局會繼續採取積極措施，研究政府會否及適宜如何致力推動過渡性房屋發展。</p>	
013054 – 013711	主席 譚文豪議員 政府當局	譚文豪議員跟進其較早前提出的要求，請當局提供圖片及相片作為例子，說明加添人造照明及機械通風系統等補償措施，可如何改善由工廈改裝而成的居所的天然照明及通風。	政府當局須如會議紀要第 4 段所述採取行動。

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>政府當局答應在會議後整理所要求的資料。</p> <p>就改裝工廈作過渡性房屋用途的個案，譚議員又詢問政府當局會否豁免有關在地面水平，從消防出入通道處到消防員升降機的門的水平距離不可超過 18 米的建築規定。</p> <p>政府當局表示，此等具體問題或須按個別情況予以考慮。</p>	
013712 – 014254	主席 鄭俊宇議員 政府當局	<p>鄭俊宇議員詢問政府當局會否答應為過渡性房屋設立專項基金及制訂整體計劃，以及在推行有關項目時擔當更積極的角色。</p> <p>鄭議員認為，若不公開空置政府土地的資料，非政府機構及其他有意參與的團體會難以配合提供過渡性房屋。</p> <p>政府當局重申，正積極考慮有關設立過渡性房屋專項基金的建議。此外，專責小組一直採取積極措施，尋找合適的空置政府土地，並會與相關部門討論盡早騰出該等土地作過渡性房屋發展。</p> <p>政府當局重申，部分空置用地或受到限制及有其他問題需要解決。在現階段公開有關詳情，言之過早。</p>	
014255 – 014810	主席 邵家臻議員 政府當局	<p>邵家臻議員引述本土研究社發表的一份研究報告，詢問政府當局會否就空置政府土地及處所設立中央統籌機制。</p> <p>邵議員又詢問，政府當局會否公開此等適合作過渡性房屋用途的土地及處所一覽表。</p> <p>政府當局表示，本土研究社的報告所述的一些空置政府用地正以短期租約形式劃作某些臨時用途，例如停車場及物流運作。終止此等租約可能會令區內泊車位短缺的問題惡化，或會影響其他重要</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
		<p>的經濟活動。</p> <p>政府當局補充，儘管地政總署已編製空置政府土地一覽表，此等土地是否適合興建過渡性房屋，須予進一步研究。</p>	
014811 – 015338	主席 陳恒鑽議員 政府當局	<p>陳恒鑽議員認為，政府當局應就其達致過渡性房屋的政策目標訂立主要績效指標及制訂時間表。</p> <p>政府當局表示，鑒於過渡性房屋項目屬短期性質，加上各有不同的安排和目標，就過渡性房屋訂立硬指標並不實際，且對非政府機構的工作毫無幫助。</p>	
015339 – 015751	主席 陳凱欣議員 政府當局	<p>陳凱欣議員認為，政府當局應把提供過渡性房屋納入為整體房屋政策的一部分。</p> <p>陳議員又詢問，政府當局對土地供應專責小組就公屋提出的建議有何立場。</p> <p>政府當局答應考慮土地供應專責小組就過渡性房屋提出的建議；及會在未來數個月作出公布。</p>	
015752 – 020144	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員詢問，專責小組如何克服與現行政策相關的障礙並加快提供過渡性房屋，以及專責小組處理了甚麼障礙。柯議員又詢問有關使用發展局的"資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地"的詳細狀況。</p> <p>政府當局表示，專責小組會與相關部門研究可推行甚麼措施，以處理可影響某過渡性房屋項目的障礙，包括環保問題、文物保護及消防安全規定。</p> <p>政府當局表示，財務委員會已於 2019 年 1 月批准"資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地"。政府當局研究有關推行資助計劃以支援過渡性房屋的建議時，會考慮此項資助計劃的經驗。</p>	

時間標記	發言者	主題	所需採取的行動
020145 – 020309	主席 張超雄議員	就張超雄議員提出的議案進行表決	
020310 – 020354	主席 副主席	就副主席提出的議案進行表決	
020355 – 020417	主席 邵家臻議員	就邵家臻議員提出的議案進行表決	
020418 – 020430	主席 梁耀忠議員	就梁耀忠議員提出的議案進行表決	
020431 – 020500	主席 柯創盛議員 陳恒鑾議員	就柯創盛議員及陳恒鑾議員提出的議案進行表決	
議程第 III 項——其他事項			
020501 – 020536	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 4 月 18 日