

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1333/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

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 第五次會議紀要

日期：2019年5月21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
石禮謙議員, GBS, JP
陳恒鑾議員, 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
張國鈞議員, JP
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 : 李慧琼議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
邵家臻議員
柯創盛議員, MH

出席公職人員 : 議程第 III 項

運輸及房屋局

副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

助理署長(政策統籌)
陳婉嫻女士

過渡性房屋專責小組項目總監 2
黃永雄先生

應邀出席者 : 議程第 III 項

建造業議會

行業發展總監
彭沛來博士

行業發展經理—「組裝合成」建築法
梁銘德先生

行業發展助理經理
譚婉婷女士

香港理工大學賽馬會社會創新設計院

總監
凌嘉勤先生, SBS

項目經理
陸永康博士

助理項目經理
李雅筠女士

學者

香港科技大學經濟學系榮休及兼任教授
雷鼎鳴教授

美國克林信大學經濟系副教授
徐家健先生

維珍尼亞理工學院暨州立大學經濟系副教授
曾國平先生

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. 確認通過會議紀要

(立法會 CB(1)920/18-19 號文件 —— 2019 年 2 月
19 日會議的
紀要)

立法會 CB(1)1007/18-19 號文件 —— 2019 年 3 月
19 日會議的
紀要)

2019年2月19日及2019年3月19日會議的紀要獲
確認通過。

II. 先前會議的續議事項

(立法會 CB(1)1063/18-19(01) 號文件) —— 政府當局就朱凱迪議員來函要求政府當局提供有關不適切房屋的補充資料作出的書面回應

立法會 CB(1)1063/18-19(02) 號文件 —— 政府當局就朱凱迪議員來函要求政府當局提供有關不適切房屋的補充資料作出的書面回應

立法會 CB(1)1073/18-19(02) 號文件 —— 政府當局就在2019年3月19日會議上委員提出的關注及通過的議案作出的回應)

III. 簡介有關處理不適切住屋問題的措施

(香港理工大學賽馬會社會創新設計院於2018年11月發出) —— "十萬分之一"社創研討會第一季"過渡性社會房屋"總結報告

立法會 CB(1)1073/18-19(01)號 文件 —— 美國克林信
大學經濟系
副 教 授
徐家健先生
提交的資料
文件(只備
中文本))

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

IV. 其他事項

3. 議事完畢，會議於下午 4 時 31 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 8 月 28 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

第五次會議過程

日期：2019年5月21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——確認通過會議紀要			
000625 – 000709	主席	確認通過會議紀要	
議程第 II 項——先前會議的續議事項			
000710 – 000730	主席	先前會議的續議事項	
議程第 III 項——簡介有關處理不適切住屋問題的措施			
000731 – 000928	主席	致序辭	
000929 – 001310	主席 政府當局	政府當局作簡介	
001311 – 002221	主席 建造業議會彭沛來 博士	陳述意見	
002222 – 003333	主席 香港科技大學經濟 學系榮休及兼任 教授雷鼎鳴教授	陳述意見	
003334 – 004341	主席 美國克林信大學經 濟系副教授徐家 健先生	陳述意見 [立法會 CB(1)1073/18-19(01)號文件]	

004342 – 004857	主席 維珍尼亞理工學院 暨州立大學經濟 系副教授曾國平 先生	陳述意見	
004858 – 005940	主席 香港理工大學賽馬 會社會創新設計 院("賽馬會社會 創新設計院")總 監凌嘉勤先生	陳述意見	
005941 – 010850	主席 謝偉銓議員 建造業議會彭沛來 博士 徐家健先生	<p>謝偉銓議員察悉，社會對房屋的需求很大，解決方法不外乎增加供應或降低私人物業價格，但後者會帶來深遠影響。他進一步詢問，就產量、速度、建築成本及價格而言，以"組裝合成"建築法興建過渡性房屋是否較傳統建築方法優勝。</p> <p>建造業議會總監表示，先導工程項目顯示，以傳統方法建造的房屋單位，與採用"組裝合成"建築法建造的單位在價格上差別不大。若大量生產建築組件，"組裝合成"建築法相當可能節省建築成本。建造業議會總監補充，雖然以"組裝合成"建築法建造的房屋單位可快速組裝及拆卸，但在設計上應考慮運輸的便利。</p> <p>徐家健先生表示，許多研究顯示，與股票投資相比，私人物業投資的回報相若，但波動性較低。就香港而言，他建議最好是把私人物業的資產價值增長保持在經濟增長水平之下。徐先生指出，政府當局的房屋政策傾向增加公營房屋供應，但此舉只會進一步推高樓價。此外，有本地研究顯示，公共租住房屋的流轉效率不高，難以將這些單位放售。徐先生建議應更着重增加私人房屋單位供應的措施。</p>	
010851 – 011417	主席 陳恒鑽議員 賽馬會社會創新設 計院凌嘉勤先生	陳恒鑽議員留意到，有意見建議放寬有關過渡性房屋的土地使用及建築施工的某些規則及規例。他詢問團體代表對放寬現行限制有何具體建議、會牽涉哪些具體法定條文，以及各部門在這些工作上如何配合。	

		<p>賽馬會社會創新設計院總監表示，城市規劃委員會認同過渡性房屋屬臨時性質，並已發出一些指引，彈性處理有關提供過渡性房屋的申請或建議。不過，一些因素例如對區內交通的影響、基建配套及整體環境等，也需一併考慮，以確保擬議過渡性房屋用地適合作有關發展。</p> <p>地政總署在某些個案中只對過渡性房屋收取象徵式補地價。賽馬會社會創新設計院總監表示，如能為相關申請建立標準範本，或可進一步加快審批過程。</p> <p>至於建築規例，賽馬會社會創新設計院總監表示，現行條文旨在達到確保公眾安全及防火的目的。過渡性房屋發展必須符合這些基本安全規定。</p> <p>賽馬會社會創新設計院總監補充，必需建立標準化設計組件的供應鏈，才能發揮"組裝合成"建築法的成本優勢。</p>	
011418 – 012050	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員察悉，公共房屋需求大，輪候時間長，居於不適切住屋的市民數目持續上升。另一方面，過渡性或社會房屋的供應進度卻緩慢。</p> <p>張議員表示，雖然政府當局在 2019-2020 年度財政預算案中已預留 20 億元支持非政府機構興建過渡性房屋，但在發展過渡性房屋的過程中，政府當局亦應帶頭向有興趣的非政府機構提供所需的基建設施及技術支援。張議員補充，政府當局應設立平台並擔當更積極的角色，協助有興趣的非政府機構利用現有資源提供過渡性房屋。政府當局尤其應提供可供發展過渡性房屋的潛在用地的資料，讓有興趣的機構可評估發展這些用地的可行性。</p> <p>政府當局回應時表示，過渡性房屋專責小組("專責小組")在前期階段參與了由非政府機構推展的過渡性房屋項目。政府當局所提供的協助包括澄清若干技術問題，以及為推行項目提供便利。專責小組察悉某些前期籌備工作或會招致開支，對部分非政府機構而言</p>	

		<p>或會造成重大財政負擔，因此會協助尋找資金來源，並在申請過程中提供協助。</p> <p>至於 20 億元的專項基金，政府當局會在考慮從現有過渡性房屋項目累積的運作經驗及聆聽社會各界的意見後，制訂詳細安排。運輸及房屋局隨後會向財務委員會尋求撥款批准。</p> <p>張超雄議員提到部分非政府機構，例如香港社區組織協會，需倚賴其他資金來源，並在由發展商提供的沒有即時發展需要的用地上推行過渡性房屋項目。張議員建議政府亦應為這類項目提供撥款及技術支援。</p>	
012051 – 012905	<p>主席 鄭俊宇議員 賽馬會社會創新設計院凌嘉勤先生</p>	<p>鄭俊宇議員表示，儘管當局早在 2018 年設立"資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地"，但他有份參與的幾宗申請至今沒有一宗成功開始運作。他認為，申請機構要證明一幅用地的用途合理，需要經過太多複雜的技術流程。鄭議員關注到，擬議的 20 億元基金最終或會令申請者遇到相同的困難。</p> <p>賽馬會社會創新設計院總監表示，過渡性房屋只屬權宜措施，並非解決房屋短缺問題的長遠辦法，訂立過渡性房屋的供應目標並不切實可行。賽馬會社會創新設計院總監同意，非政府機構或缺乏所需專業知識向過渡性房屋項目專項基金提出申請，他並建議政府可考慮採用類似活化文物地點的做法，為非政府機構提供專門知識，從而協助這些機構。</p> <p>賽馬會社會創新設計院總監認為，政府當局應提供誘因及推出措施，鼓勵私人物業業主把整幢舊樓或其內的個別單位用作提供過渡性房屋。</p>	
012906 – 013935	<p>主席 石禮謙議員 雷鼎鳴教授 政府當局</p>	<p>石禮謙議員認為，除了短期措施外，亦需要長遠的方案解決房屋問題。石議員要求政府當局放棄高地價政策及不要過度干預市場，並迅速推行政策應對龐大的住屋需求及其他社會需要。他詢問雷鼎鳴教授是否同意下述意見：政府當局奉行高地價政策的結果是加</p>	

		<p>劇貧富懸殊、激發某些重大社會問題，以及令社會發展停滯不前。</p> <p>雷鼎鳴教授認為，造成房屋發展用地短缺的原因很多。一些潛在的短中期土地供應(例如棕地及閒置農地)雖然存在，但難以運用，因為需要與土地業權人達成交易才能釋放這些土地，而土地業權人在過程中擁有強大的議價能力。雷教授建議，政府當局應增加長期土地供應，以遏止囤積短中期土地供應的情況。他表示支持提供過渡性房屋，並建議政府當局提防私人物業市場可能出現小型單位供過於求的情況。</p> <p>政府當局回應時表示，香港住屋問題源於房屋用地的供求長期失衡。各部門會繼續合力從不同來源物色可用用地(包括政府空置物業及土地)，在認為可行和具成本效益的情況下用作發展過渡性房屋。</p>	
013936 – 014633	主席 建造業議會彭沛來 博士 政府當局	<p>主席察悉，在不能取得規模經濟效益的情況下，採用"組裝合成"建築法會遇到的障礙之一是其成本高昂。他詢問政府當局如何協助推動在本地發展項目中採用"組裝合成"建築法，藉以減低其平均成本。</p> <p>建造業議會總監表示，多個"組裝合成"建築法先導項目已在進行，希望在"組裝合成"組件能以標準化規格低成本大量生產時，可以建立供應鏈。建造業議會總監承認，可使用"組裝合成"建築法的過渡性房屋項目數量可能有限，但同時表示議會一直與先導項目用家及其他持份者溝通，推動在香港使用"組裝合成"建築法。</p> <p>政府當局同意，"組裝合成"建築法作為一種新建築方法有其局限。舉例而言，由於運輸車輛的限制，每件組件的闊度上限為 2.5 米，因此限制了其應用範圍。如要更廣泛應用"組裝合成"建築法，便需克服這些問題。政府當局會繼續與建造業界聯繫，以解決這些問題。</p>	

014634 – 015335	主席 副主席 建造業議會彭沛來 博士 政府當局	<p>副主席察悉，應用"組裝合成"建築法建造公營房屋未必能大幅節省施工時間，而且實際上會增加建築成本。他詢問"組裝合成"建築法如何能有效地節省過渡性房屋項目的施工時間，以及政府當局有沒有政策推動這種建築法的使用。</p> <p>建造業議會總監解釋，"組裝合成"建築法能夠節省時間和金錢，是因為建築物的地基及其他組件的建造工程可同時在工地現場及場外進行。不過，政府當局告知委員，根據香港房屋委員會就"組裝合成"建築法的應用進行的可行性研究，"組裝合成"建築法較適合用於建造標準化建築物，例如有較多內部裝修的酒店及旅館。公營房屋即使採用"組裝合成"建築法，也沒有多少空間可壓縮施工時間，因為公營房屋單位的內部裝修及裝置極少。儘管如此，香港房屋委員會仍然打算在公營房屋建設中試行"組裝合成"建築法，並探討進一步增加使用預製建築法優化公營房屋建設的可行性。</p> <p>副主席亦建議邀請專家進一步向小組委員會簡介租務管制及租金津貼。</p>	
015336 – 015824	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>為加快提供過渡性房屋，謝偉銓議員認為政府當局應擔當比促成者更積極的角色；而"組裝合成"建築法在香港實行時或會面對不少限制。謝議員又詢問有關的過渡性房屋專項基金會否只資助使用"組裝合成"建築法的工程項目。</p> <p>政府當局表示會在推行過渡性房屋項目的過程中擔當促成者角色。專責小組亦會嘗試凝聚社會力量發展過渡性房屋，這樣可讓不同的非政府機構更靈活地提供各類過渡性房屋項目。至於過渡性房屋專項基金，政府當局澄清並無計劃只將資助局限於選定的建築方法。有關基金的詳情將於適當時候公布。</p>	
015825 – 020432	主席 賽馬會社會創新設計院凌嘉勤先生 政府當局	<p>主席詢問非政府機構把空置校舍改建成過渡性房屋的常見困難。</p> <p>賽馬會社會創新設計院總監表示，將課室改建成過渡性房屋單位時，常見的問題是需要</p>	

		<p>建造獨立廚房、洗手間及相關排水設備。其他因素例如位置、交通或周邊環境，亦可能會降低校園作居住用途的潛力。為方便非政府機構進行工作，他建議政府當局應篩選可供重建的潛在用地。</p> <p>政府當局回答時表示已向有興趣的非政府機構提供資料，說明哪些空置校舍用地較適合進行進一步可行性研究。考慮到現時土地狀況、環境、交通、空置期及基建發展等因素，政府當局強調，並非所有空置校舍均適合改建成過渡性房屋。</p>	
議程第 IV 項—其他事項			
020433 – 020521	主席	會議結束	

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 8 月 28 日