

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(1)910/19-20 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：2020 年 4 月 28 日(星期二)

時 間：上午 10 時 45 分

地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：柯創盛議員, 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  
李國麟議員, SBS, JP  
陳克勤議員, BBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
田北辰議員, BBS, JP  
胡志偉議員, MH  
陳志全議員  
陳恒鑾議員, BBS, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
郭偉強議員, JP  
張超雄議員

盧偉國議員, SBS, MH, JP  
朱凱迪議員  
何君堯議員, JP  
何啟明議員  
邵家輝議員, JP  
邵家臻議員  
容海恩議員, JP  
張國鈞議員, JP  
劉國勳議員, MH  
鄭松泰議員  
譚文豪議員  
鄭泳舜議員, MH, JP  
謝偉銓議員, BBS  
陳凱欣議員

**其他出席議員 :** 黃碧雲議員  
                  鄺俊宇議員

**缺席委員 :** 李慧琼議員, SBS, JP  
                  葉劉淑儀議員, GBS, JP  
                  梁志祥議員, SBS, MH, JP

**出席公職人員 :** 議程第 IV 項

房屋署副署長(屋邨管理)  
楊耀輝先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)  
陸慶全先生

房屋署物業管理總經理(項目管理)

林浩然先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)

劉朱惠霞女士

房屋署總建築師(發展及標準策劃)

嚴汝洲先生

房屋署總房屋事務經理(申請)

方美蘭女士

#### 議程第 V 項

房屋署副署長(屋邨管理)

楊耀輝先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)

陸慶全先生

房屋署物業管理總經理(項目管理)

林浩然先生

#### 議程第 VI 項

運輸及房屋局副秘書長(房屋)/

房屋署副署長(策略)

張趙凱渝女士, JP

房屋署高級政務主任(策略規劃)(2)

黎浩雋先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)

劉朱惠霞女士

**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  
彭惠健先生

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)544/19-20 號—— 2019 年 12 月  
文件 2 日會議的紀  
要)

2019 年 12 月 2 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)450/19-20(01)號—— 邵家臻議員在  
文件 2020 年 3 月 9 日  
就 2020-21 年度  
公共租住房屋  
入息和資產限  
額檢討的事宜  
發出的函件(只  
備中文本)

經辦人/部門

立法會 CB(1)454/19-20(01)號——政府當局提供的 2020 年 2 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)  
文件

立法會 CB(1)503/19-20(01)號——政府當局對邵家臻議員於 2020 年 3 月 9 日要求就 2020-21 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討提供資料發出的函件(立法會 CB(1)450/19-20(01)號文件)的回應  
文件

立法會 CB(1)509/19-20(01)號——政府當局提供的 2020 年 3 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)  
文件

立法會 CB(1)508/19-20(01)號——全港關注劏房平台在 2020 年 3 月 27 日就表達對租務管制及不適切住屋  
文件

問題的意見所  
提交的意見書  
(只備中文本)

立法會 CB(1)555/19-20 號文件——跟進本地不適  
切住屋問題及  
相關房屋政策  
事宜小組委員  
會報告

### III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)491/19-20(01)號——跟進行動一  
文件 覽表

立法會 CB(1)491/19-20(02)號——待議事項一覽  
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2020 年 5 月 4 日  
(星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論下  
列事項——

- (a) 香港房屋委員會("房委會")屋邨管理  
扣分制；及
- (b) 2019-20 年度房委會的環保目標和措  
施的表現。

(會後補註：會議預告及議程已在 2020 年  
4 月 23 日隨立法會 CB(1)561/19-20 號文件  
發給委員。)

#### IV. 香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施

(立法會 CB(1)491/19-20(03)號——政府當局就香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施提供的文件

立法會 CB(1)491/19-20(04)號——立法會秘書處就香港房屋委員會為利便長者住戶活動需要而推行的措施擬備的文件(最新背景資料簡介)

4. 應主席之請，房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會為利便公共租住房屋("公屋")長者住戶而推行的措施。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片，闡述有關措施的詳情。

(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)580/19-20(01)號文件)已於 2020 年 4 月 29 日以電子方式發給委員。)

## 公共屋邨的設施及服務

5. 盧偉國議員作出申報，表明他是房委會委員。他認為在公屋屋邨的公屋單位及公用地方提供設施，以照顧長者住戶和行動不便的居民的需Ⓐ，實屬恰當之舉。就盧議員認為，政府當局/房委會應把握每個機會(包括重建現有舊屋邨)，在公營房屋發展項目提供更多社福設施，例如長者院舍照顧服務設施、老人活動中心等，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會因應《香港規劃標準與準則》，繼續在切實可行的情況下在新公共屋邨提供社福設施。盧議員表示，政府當局應以開放思維，紓緩上述設施目前嚴重不足的情況。

6. 對於政府當局文件指稱，房委會支持慈善機構在公屋屋邨提供流動中醫醫療車服務，陳凱欣議員不表認同。她批評南山邨、大坑東邨及德朗邨的屋邨管理人員以截然不同的方式，處理慈善機構就在有關屋邨提供上述服務所提出的申請，並認為政府當局/房委會有必要確保一致而有效地推行相關配套措施，以滿足長者住戶對有關服務的需求。主席表示，房委會應考慮就處理這類申請制訂指引，供其人員依循。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局會因應委員的意見研究此事。房委會已提供地方，以便在約 25 個公屋屋邨提供類似的流動車服務。在考慮於某屋邨提供上述服務的建議的可行性時，房委會會顧及不同因素，例如在有關屋邨提供類似服務的情況、有否電力供應、有關建議會否對緊急車輛通道造成阻塞等。



7. 胡志偉議員認為，除提供足夠的無障礙通道設施外，政府當局/房委會亦應確保使用該等設施的公共房屋居民，無須採取迂迴的路線。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，政府當局/房委會根據相關法例在公共屋邨提供無障礙通道設施，並會繼續與地方社區/區內居民溝通，務求完善該等設施以照顧長者和殘疾人士。

8. 劉國勳議員認為，礙於總樓面面積限制，房委會往往未能為公屋屋邨的現有設施加建上蓋，這或許窒礙增添長者設施的工作。他詢問房屋署會否與相關主管當局聯絡，以解決有關問題，例如獲取豁免遵從總樓面面積限制。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房屋署會與相關主管當局(例如運輸及房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組)，就適當地獲取豁免遵從總樓面面積限制的建議進行討論，以便可在房委會轄下屋邨增添長者設施。房屋署亦會考慮地區人士的意見，繼續探討改建公屋大廈地下的空置空間，為居民提供設施的可行性。

9. 容海恩議員認為，政府當局文件所載房委會為利便長者住戶活動需要而推行的大部分措施已實行多年。她詢問房委會會否考慮例如透過應用樂齡科技，引入新措施以協助長者住戶。尹兆堅議員認為，房委會應繼續改善公屋的設計及設施，以切合長者住戶的活動需要。

10. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，在接獲有關建議後，房委會已探討在公屋單位內設置視像火警警報系統的可行性，儘管根據現行法例，住宅樓宇的個別單位無須配備視像火警警報系統。房屋署已聯絡消防處，研究相關法定事宜，而房委會已通過在公屋設置有關系統。就容議員問及視像火警警報系統的推行計劃，房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，在接獲有關租戶的要求後，房委會便會在轄下所有公屋屋邨免費為聽障人士安裝有關系統。為通知租戶已新設有關系統，房屋署人員會主動與有聽障成員的公屋住戶溝通，並在公屋大廈的地下電梯大堂張貼告示。

#### 屋邨內的升降機

11. 胡志偉議員及張超雄議員關注到，長者公屋租戶可能居住在未有設置升降機的高樓層的單位。胡議員詢問，房委會為何沒有在這些高樓層加設升降機出入口。他認為，房屋署現時幫助這些租戶調遷往其他設有升降機服務的公屋單位的做法，未必符合後者希望留在其熟悉的社區的期望。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，按照升降機現代化計劃，在樓宇結構許可的情況下，房委會會在公屋大廈中現時並未設有升降機出入口的樓層，加設升降機出入口。房委會較難在大廈的頂層進行加設升降機出入口的工程，主要是因為在有關工程進行時，同一相關升降機井道內的所有升降機均須暫停運作。居住在沒有升降機服務的樓層的租戶，可申請調遷往同一屋邨或其他屋邨的其他單

位，而房委會會在切實可行的情況下，盡量作出適當的安排。

12. 張超雄議員表示，在房委會於轄下公屋大廈進行升降機現代化計劃工程時，行動不便的長者住戶可能被迫留在家中。除採購足夠的樓梯機以供調配使用外，房屋署亦應聯絡地區服務單位，以便使用有關設備，協助受升降機現代化計劃工程影響的長者住戶。主席要求政府當局/房委會考慮張議員的意見。

13. 關於在升降機現代化計劃下，房委會計劃在未來 5 年在約 25 個公屋屋邨更新約 450 部升降機，容海恩議員詢問，房委會會否加快進行有關計劃，以便適時為更多老化升降機進行現代化工程。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，在升降機現代化計劃下，房委會每年為所有已運作 25 年或以上的升降機，進行系統性評估及檢查。根據升降機的整體運作情況及其他相關因素，房委會會制訂更新有關升降機的時間表。房委會就公屋屋邨的升降機進行保養檢查的次數，一般較相關法例所規定的次數為多，而這些升降機普遍運作良好。在考慮加快進行有關計劃是否切實可行時，房委會會顧及升降機業界從業員供應有限的因素。

14. 主席表示，不少租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨(例如德田邨)的房委會租戶均為長者，但他們未能受惠於加裝升降機計劃或升降機現代化計劃。他詢問房委會會否推展在租置計劃屋邨加建升降機的項目，以切合居民的需要。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，根據人人暢道通行計

劃，政府當局將推出一項"特別計劃"，專責為處於或接駁至 3 類屋邨(包括 39 個租置計劃屋邨、可租可買計劃屋邨及已拆售了非住宅物業的公屋屋邨)的公用地方的行人通道加建升降機。路政署現正進行有關的研究。

#### 長者健體設施/器材

15. 胡志偉議員認為，房委會就部分長者健體器材底下的安全地墊所訂的要求，可能遠較康樂及文化事務署("康文署")所訂者嚴格，這或會影響可在房委會轄下屋邨提供的該等器材的數量。他建議房委會應重新檢視有關要求。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房屋署一直就遊樂場或健體器材方面的事宜，與康文署交換意見。在考慮應否就某類長者健體器材鋪設安全地墊時，房屋署會參考相關專業團體的意見。房屋署會在跟進此事時考慮胡議員的建議。

16. 黃碧雲議員詢問房委會採用甚麼準則，以決定如何分配個別公屋屋邨的長者健體設施/器材。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，在設計個別公營房屋發展項目時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》，提供多項設施(包括長者健體設施/器材)供居民使用。在考慮於現有屋邨增設長者健體設施/器材的建議時，房委會會顧及屋邨的人口結構轉變、居民的實際需要、設施的使用情況、是否有空間可用等因素。房屋署會邀請在其承建商名冊上的承建商提交建議，以供考慮，並會就有關建議諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會。就黃議員詢問，房委會會如何蒐集各類長者健體設施/器材

的使用情況的數據，以便就日後提供這些設施/器材進行規劃工作，房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房屋署前線人員會就屋邨內的設施進行日常巡查，因此會知道某類設施是否廣受歡迎。

17. 劉國勳議員詢問，房委會會否協助租置計劃屋邨的業主立案法團，在租置計劃屋邨提供長者健體設施/器材。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，一如私人物業的情況，在租置計劃屋邨公用地方設置及維修設施的費用由所有業主攤分。房委會作為租置計劃未售單位的業主，會按其在租置計劃屋邨的業權份數所佔的比例，負擔有關屋邨的管理及維修費用。

#### 公共租住房屋單位的調適工程/改裝工程

18. 謝偉銓議員認為，除應租戶要求在公屋單位進行調適工程/改裝工程外，房委會亦應主動與現居長者租戶溝通，探討可在其單位內進行哪些合適的工程，以助照顧他們的活動需要。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會考慮謝議員的意見。他及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)進一步表示，在就收回的公屋單位進行翻新工程以供重新編配時，房委會會將浴缸改為淋浴間，並在單位內安裝合適的設施(例如在合適的地面鋪設防滑地磚、在浴室加設扶手，以及安裝較大的門鐘按鈕)，以照顧租戶的活動需要。

19. 鑒於現居長者租戶可能需要將其公屋單位內的浴缸改為淋浴間，尹兆堅議員請當局澄清，房委會須否得到醫生的建議，才可進行這類改裝工

程。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，如得到醫生的建議，房委會便會進行這類改裝工程，但進行這類工程無須徵詢專科醫生的意見。

### 單位編配

20. 盧偉國議員詢問，房委會的現行公屋編配政策會如何鼓勵年輕一代與其年長父母同住。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，在天倫樂優先配屋計劃下，有年長父母/受供養的年長親屬的合資格公屋申請人的申請，會較一般家庭的申請提早 6 個月獲得處理。在天倫樂調遷計劃下，居於不同區議會分區的公屋租戶可申請遷往其子女/年長父母現居或附近的屋邨，以便互相照顧。天倫樂加戶計劃及天倫樂合戶計劃則可讓較年輕家庭租戶分別與其年長父母及受供養的年長親屬居住在同一公屋單位。

21. 邵家臻議員詢問，房委會有何措施縮短長者一人申請者的公屋平均輪候時間(現時約為 3 年或以上)。他又詢問，在新公屋發展項目中，將會編配予這類申請人的單位所佔的比例為何，以及房委會日後會否提高有關比例。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，增加公營房屋供應是縮短公屋輪候時間的根本之道。房委會按既定安排，決定新公屋項目的單位面積組合。除長者一人申請者外，房委會亦編配一人公屋單位予非長者一人申請者。一般而言，長者一人申請者的公屋輪候時間，較家庭申請人的公屋輪候時間為短。

22. 對於房委會的現行做法，即就有非短暫性需要於室內倚靠輪椅活動的住戶而言，這些住戶獲編配的公屋單位，會較一般家庭所獲編配單位的面積大一級，張超雄議員表示歡迎。鑒於某些家庭需要較大的單位放置器材及設備，以協助其嚴重殘疾的成員，而上述安排未能照顧這些家庭所需，他詢問房委會會否按醫生/物理治療師的建議，酌情照顧這些家庭的需要。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會因應公屋單位的布局、醫生/物理治療師的建議等，按個別情況考慮這些家庭的要求。就張議員建議，與其按每宗個案的情況考慮有關要求，房委會應制訂既定機制/指引以作處理，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會研究此項建議。

### 寬敞戶

23. 邵家輝議員作出申報，表明他是房委會委員。他認為，公屋住戶若因家庭成員遷出、結婚、離世等原因而刪除該等家庭成員的戶籍，使餘下的家庭成員享有超逾訂明編配標準的居住面積，便可能成為寬敞戶。由於上述寬敞戶可能只有一名長者成員，政府當局/房委會應考慮採取措施，容許這些長者遷往其他可讓他們接受安老服務的合適居所，以便騰出其公屋單位編配予成員人數較多的有需要家庭。

24. 就邵家輝議員詢問房委會會如何取得有關其公屋單位的住用情況的資料，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，如有家庭成員遷出公屋單位，有關住戶應通知房屋署，並着手辦理刪除家庭成員戶

籍的所需手續。房委會亦可藉兩年一度家訪調查的機制巡查單位，以取得有關公屋單位住用情況的資料(例如丟空單位)，有關資料或可讓房委會跟進濫用公屋個案。房委會已制訂寬敞戶政策。根據該政策，寬敞戶或須遷往面積合適的公屋單位。至於全部成員為 70 歲或以上長者的住戶，則會從寬敞戶名單中剔除。邵家輝議員表示，房委會應考慮增加巡查單位的次數，以適時掌握公屋單位的住用情況。

25. 鑒於房委會已推行一項試驗計劃，凡所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的全長者寬敞戶，在調遷至面積合適的單位後，可享終身全免租金，謝偉銓議員詢問該計劃是否廣受歡迎。他認為，由於試驗計劃或可切合長者租戶的需要，以及有助更有效地運用公屋資源，房委會應多加向公屋居民解釋試驗計劃。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已在 2019 年年底推行試驗計劃，為期一年，至今在該計劃下所接獲的申請約有 200 份。房委會已致函邀請合資格租戶在隨附的答覆表格中表明，他們希望調遷至同一區議會分區內哪個公屋屋邨(包括新的公屋大廈)。租戶亦可就填寫答覆表格向屋邨辦事處求助。

26. 鑒於最近 60 歲或以上人士的失業率上升，邵家臻議員詢問，房委會會否同時把所有家庭成員均年屆 60 至 69 歲的全長者寬敞戶，從寬敞戶名單中剔除。尹兆堅議員建議，就所有家庭成員均年屆 65 至 69 歲的全長者寬敞戶而言，房委會應考慮將之從寬敞戶名單中剔除，以及如他們願意遷往較小



單位，讓他們可享終身全免租金。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會考慮此項建議，以作為檢討試驗計劃的工作的一部分。

27. 主席認為，鑒於 2019 冠狀病毒病疫情，可能有更多的公屋住戶(包括入息有所減少的寬敞戶)需要租金援助。他建議，由於寬敞戶的長者成員或難以適應新環境，因而未必能遷往其他面積較小及租金較低的公屋單位，房委會應考慮容許寬敞戶申請房委會的租金援助。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會研究有關建議。他表示，房委會的租金援助計劃下的長者受惠人數目約有 13 000 人。鑒於經濟情況日趨惡劣，房委會會盡快處理租金援助的申請。

*[在上午 11 時 54 分,主席指示將會議延長 15 分鐘。]*

## V. 全方位維修計劃的進展

(立法會 CB(1)491/19-20(05)號——政府當局就全方位維修計劃的進展提供的文件

立法會 CB(1)491/19-20(06)號——立法會秘書處就全方位維修計劃擬備的文件(最新背景資料簡介)

28. 應主席之請，房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會在公屋屋邨推行全方位維修計劃的進展。主席表示，政府當局就此項目提供的電腦投影片介紹資料已在會議席上提交。

(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)580/19-20(02)號文件)已於 2020 年 4 月 29 日以電子方式發給委員。)

### 入屋勘察

29. 邵家臻議員表示，據立法會 CB(1)532/18-19(05)及 CB(1)491/19-20(05)號文件所述，就已完成全方位維修計劃的公屋屋邨而言，整體入屋勘察率約為 80%。他詢問房委會會如何鼓勵長者及殘疾租戶參與全方位維修計劃。主席詢問，在已勘察的公屋單位中，房委會已在全方位維修計劃下完成維修工程的單位所佔的百分比為何。他對未能入內進行勘察的公屋單位，以及房委會有何措施利便更多租戶參與勘察表示關注。

30. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，在已完成全方位維修計劃的 62 個屋邨中，整體入屋勘察率維持在 80%左右。房委會已為逾 99%的已勘察單位即時進行維修工程，並會就涉及較複雜的維修工程的單位，聯絡承辦商以作跟進。為利便更多租戶參與入屋勘察，房委會已優化探訪安排和預約服務。在勘察期間，房委會會不時檢視未能成功入屋勘察的單位記錄，並安排在 3 個不同時段

進行探訪。如到訪不遇，房委會會留下便函，請租戶與客戶服務主任預約，以盡量增加成功探訪的機會。房委會亦會進行中期評估。如個別大廈的入屋勘察率未如理想，或有單位於上一個全方位維修計劃勘察周期未被勘察，房委會會調配資源及派出家居維修大使，在非辦公時間聯絡或探訪租戶，以便作出預約安排。如有單位在連續兩次的全方位維修計劃勘察周期仍然未被勘察，家居維修技術團隊會在相關租戶提出日常家居維修服務的要求時，把握到訪單位的機會勘察特定項目，以及處理單位內涉及安全的維修問題。邵家臻議員要求政府當局提供資料，開列每年參與全方位維修計劃的 65 歲或以上公屋租戶及殘疾公屋租戶的數目，以及該等租戶在每年參與全方位維修計劃的租戶中所佔的比例。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)840/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 2 日發給委員。)

### 家居維修大使

31. 謝偉銓議員詢問家居維修大使的資格要求為何，以及他們是否合資格處理及跟進不當改裝排污系統的個案。他又詢問家居維修大使會否就公屋單位的合適調適工程/改裝工程，主動向有關的公屋住戶提供建議，以助照顧長者家庭成員的活動需要。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，家居維修大使一職的入職要求，相等於二級監工一職的入職要求，包括持有建造管理學證書或同等學歷。房委會最近已加強家居維修大使的培訓，讓他們具備所需知識，以處理與 2019 冠狀病毒病疫情

有關的問題。家居維修大使到訪公屋單位時，會勘察室內狀況，並會安排跟進工程以修葺欠妥之處，包括排水渠破損(如有的話)。他們亦會與有關的家庭成員溝通，以找出其單位內任何須予修葺的地方，並教育租戶應向屋邨辦事處報告其單位的維修事宜。

### 承辦商工程的質素

32. 邵家臻議員表示，審計署署長第六十七號報告書提到，房屋署突擊巡查組曾在 2014 年 2 月至 2016 年 3 月巡查 133 個公屋單位，並在該等單位的 2 800 個工程細項中，發現 385 個工程細項的質素有欠理想。鑒於該報告書建議，房委會應加強視察在全方位維修計劃下進行的維修工程，他要求政府當局提供下述補充資料：房委會有否及如何增加定期視察的次數；房委會每年進行突擊檢查的次數為何；房委會每年發現有多少項由承辦商進行的維修工程未如理想，以及向有關承辦商作出的處罰為何；以及有多少名承辦商因其表現得分甚低而被房委會以縮短合約期或終止合約的方式處罰。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)840/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 2 日發給委員。)

33. 鄭松泰議員關注到，房委會對全方位維修計劃下的承辦商工程所作的監察是否足夠，以及現行監察機制能否充分發揮阻嚇作用。他表示曾處理一宗個案，該個案涉及長亨邨一個單位內出現混凝土剝落、鋼筋外露及滲水的問題，而就有關問題進

行的維修工程卻極不理想。他詢問在全方位維修計劃下，房委會會如何處理該個案。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，該個案可能涉及工藝質素問題，而鄭議員可向其轉介該個案以作跟進。根據經驗，在全方位維修計劃下，混凝土剝落等維修問題常見於約 20%房委會未能入屋勘察的公屋單位。一般而言，未有妥善完成維修項目的全方位維修計劃承辦商須進行糾正工程，所需費用由承辦商負擔。如承辦商持續表現欠佳，房委會可向其發出警告信，這會影響承辦商的表現得分。全方位維修計劃現時已列入分區保養合約的工程範圍。由於房委會會按合資格承辦商過往的表現進行評分，並邀請這些承辦商競投分區保養合約，得分較低的承辦商會獲得較少投標機會。就已獲批分區保養合約但表現未符標準的承辦商而言，房委會可縮短其合約期或將其從房委會的承辦商名冊中剔除。過去 5 年，曾有一個獲批分區保養合約的承辦商的合約期由 3 年縮短至 2 年。

#### 排污系統及排氣管

34. 主席認為，不少居民對其公屋單位內排水渠的保養事宜，以及承辦商在這方面的工藝質素表示關注。他建議，鑒於 2019 冠狀病毒病疫情，除應租戶要求檢查個別公屋單位的排污系統外，房委會應主動分階段檢查所有公屋單位的排水渠。黃碧雲議員關注到，公屋單位內可能出現排水渠滲漏及不當改裝排污系統(包括排氣管)的情況，繼而導致公共衛生問題。她又關注到，富亨邨天台排氣管的設計是否符合相關法例的規定，以及部分新落成或

已重建的屋邨(例如蘇屋邨)天台排氣管的排放物，會否對居所靠近排氣管出風口的住戶構成健康風險。她詢問，除在全方位維修計劃下入屋進行勘察外，房委會會否推出特別計劃，檢查轄下屋邨的排污系統，包括排氣管。尹兆堅議員表示，某些公屋大廈/單位可能裝有公用排水渠、反虹吸管及天台排氣管，並關注到即使有關裝置的設計符合相關標準，居於該處的公屋居民會否暴露於較高的感染風險。他認為，房委會應考慮將針對上述風險所需的改善工程，納入全方位維修計劃。

35. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，全方位維修計劃的範圍涵蓋公屋單位內所有由房委會提供的標準設施，包括排污系統。政府當局/房委會會考慮主席的建議，當中會顧及房委會轄下公屋單位的總數及落實主席的建議所需的資源。現時在一些公營房屋大廈中，兩個相鄰單位共用公用排水渠或 U 形隔氣彎管，這種設計不會造成健康風險。至於兩個相鄰單位共用同一隔氣彎管的情況，房委會會藉機會加裝新的隔氣彎管，以便日後易於進行維修保養。鑒於公眾關注 2019 冠狀病毒病疫情所引致的衛生風險，房委會已制訂機制，當房委會接獲衛生防護中心通知，在公屋屋邨有確診個案時，房委會會檢查所有與確診單位共用同一排污渠及排氣管的公屋單位的排污系統，並在檢查時為該等渠管或排氣管安排進行適切的維修。至於其他公屋單位，如租戶擔心現有的渠管狀況或經改裝後的渠管所引致的衛生風險，他們可向屋邨辦事處求助，以便安排作出適切檢查及跟進。房委會已完成檢查轄下公屋大廈的天台排氣管的工作，該等排氣

管的設計符合相關法例及標準。房委會會參考任何由相關主管當局發出的新指引，以及跨部門專家小組日後就排污系統/排氣管所提的建議，並相應地進行改善工程。

#### VI. 加快出售租者置其屋計劃未售單位

(立法會 CB(1)491/19-20(07)號——政府當局就加快出售租者置其屋計劃未售單位提供的文件

立法會 CB(1)491/19-20(08)號——立法會秘書處就租者置其屋計劃擬備的文件(背景資料簡介))

36. 房屋署高級政務主任(策略規劃)(2)借助電腦投影片，向委員簡介房委會將從租置計劃屋邨回收的出租單位推出發售的計劃，以及政府當局就租置計劃回收單位的銷售安排和加快出售租置計劃未售單位的其他可行措施所作的初步分析。

(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)580/19-20(03)號文件)已於 2020 年 4 月 29 日以電子方式發給委員。)

回收單位的銷售安排

37. 鄭松泰議員詢問，房委會會否就將會推出發售的租置計劃未售單位訂定目標數目，以及在訂定該目標數目時，房委會會如何計及經濟下行和有關單位的樓齡所造成的影響。邵家臻議員詢問，完成出售所有租置計劃未售單位所需的時間為何。

38. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")已通過由2020年3月11日起，凍結出租從租置計劃屋邨回收的出租單位，以便在2020年年底/2021年年初將有關的租置計劃未售單位推出發售。房委會每年從租置計劃屋邨自然回收約1100個出租單位。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)表示，租置計劃未售單位的銷售表現，可能取決多項因素，包括銷售安排的詳情(例如目標買家、定價機制等)及各項誘因。小組委員會普遍同意，租置計劃回收單位的目標買家應包括綠表人士(即其他公屋單位的現居租戶或已通過詳細資格審查的公屋申請人)，並可考慮將目標買家擴展至其他類別的買家。視乎委員的意見，政府當局會就租置計劃回收單位的銷售安排提出具體建議，以供房委會在2020年第二季/第三季考慮。

39. 尹兆堅議員認為，政府當局/房委會應確保加快出售租置計劃未售單位的擬議措施，會為租置計劃單位的現居租戶及買家/業主，以至社會整體帶來裨益。謝偉銓議員表達類似意見，並認為要為租



置計劃回收單位制訂合適的銷售安排，政府當局/房委會應研究在約 184 000 個租置計劃單位中，為何有部分單位可以售出，以及為何在部分個別租置計劃屋邨中，有 39% 或以上的租置計劃單位仍然未售。

#### 單位價格

40. 胡志偉議員問及房委會採用經調整重置成本方法為租置計劃單位定價的詳情。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，根據此方法，租置計劃單位的平均定價以現時重置單位的成本(包括建築成本、工程管理成本、資金成本)為基礎，並因應單位的樓齡和位置作出調整，當中亦有考慮繳付予政府的土地成本。在往後訂定個別租置計劃單位的價格時，單位樓層等亦是相關考慮因素。現時，租置計劃未售單位的平均定價介乎每平方米約 11,000 元至 22,000 元，即約為平均評估市值的 15% 至 19%。

41. 尹兆堅議員及胡志偉議員問及下述事宜：按地區(例如香港島、九龍及新界)劃分的租置計劃未售單位定價分布情況；在釐定租置計劃未售單位的定價時所依據的準則或因素(例如單位樓層及座向)，以及該等準則或因素各自所佔的比重；以及計算租置計劃未售單位的定價的詳情。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局會就該等事宜提供補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)883/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 17 日發給委員。)

42. 胡志偉議員認為，單位價格是購買租置計劃未售單位與否的一大考慮因素。為提升該等單位對現有租置計劃租戶及新目標買家的吸引力，房委會或須採用新的定價機制。邵家臻議員詢問，房委會會否翻新租置計劃回收單位，以吸引買家購買這些單位。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局/房委會同意，在決定是否購買租置計劃回收單位時，單位價格將會是一項重要因素，而政府當局/房委會會考慮合適的定價機制。

#### 鼓勵措施

43. 鄭松泰議員關注到，加快出售租置計劃未售單位的措施，會如何影響無意或未能負擔購買其現居單位的租置計劃租戶。邵家臻議員察悉，房委會會向未有購買其租置計劃單位的租戶提供誘因，吸引他們遷出租置計劃屋邨，並問及有關詳情。尹兆堅議員認為，房委會不應強迫租置計劃租戶遷出其所住單位，並認為向接受調遷安排的租戶提供有時限的免租期或減租期、容許這些租戶選擇調遷往哪個其他的公屋屋邨(包括新落成公屋屋邨)，以及提供額外住戶搬遷津貼，均可作為誘因，吸引租戶遷出租置計劃屋邨。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，很可能會有一些租置計劃現居租戶無意購買其現居單位，所以房委會必須吸引他們遷往非租置計劃屋

邨。可考慮提供的誘因包括但不限於現金津貼，但津貼額和相關安排須予進一步考慮。房委會並無計劃強迫租置計劃現居租戶遷出正租住的單位。為騰出更多租置計劃單位以供出售，房委會會制訂措施，吸引現居租戶由租置計劃屋邨遷往其他非租置計劃屋邨。

#### 屋邨管理及維修

44. 郭偉強議員作出申報，表明他是房委會委員。他認為，加快出售租置計劃未售單位的建議，原擬解決租置計劃屋邨內個別單位業主與房委會租戶共存於同一大廈所衍生的管理問題，而非幫助公屋住戶實現其置業期望。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，在決定房委會應否探討加快出售租置計劃未售單位的措施時，小組委員會不僅已考慮租置計劃屋邨因混合業權而衍生的維修及屋邨管理問題，亦有考慮社會對資助出售單位持續而殷切的需求。政府當局/房委會認為，向買家而非租置計劃現居租戶推售租置計劃回收單位，可有助更多家庭達成置業期望。

45. 郭偉強議員認為，如租置計劃屋邨的各項問題(包括與屋邨維修及地契等有關的問題)仍未解決，目標買家不會有信心購買租置計劃未售單位。謝偉銓議員認為，在決定是否購買租置計劃單位時，目標買家不但會考慮單位價格，亦會考慮租置計劃樓宇的樓齡及維修事宜。房委會必須有效地解決屋邨管理及維修問題，這點相當重要。

46. 尹兆堅議員認為，房委會多年前在為租置計劃屋邨而設的維修基金下，向每個住宅單位提供14,000元的款項，根本不足以應付屋邨維修所需的費用。郭偉強議員認為，租置計劃屋邨的單位業主難以負擔其屋邨公用地方及設施的維修保養費用，並詢問政府當局/房委會會否考慮向維修基金注入額外款項。邵家臻議員提出同一問題，並詢問維修基金的剩餘款項為何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局察悉委員就維修基金所表達的關注。不論房委會會否推行加快出售租置計劃未售單位的措施，均可就該等關注事項作進一步討論及交換意見。

47. 鑒於不少租置計劃樓宇的樓齡約為30年或以上，郭偉強議員對該等樓宇持續增加的維修需要及剩餘使用年期表示關注。他詢問政府當局/房委會日後會否負責重建該等樓宇。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，一般而言，住宅大廈(例如租置計劃樓宇)的使用年期遠遠超過30年。不論房委會會否加快出售租置計劃未售單位，日後仍會出現租置計劃樓宇老化所衍生的問題。與重建租置計劃屋邨及其他私人住宅發展項目有關的事宜，原則上應該相同。

48. 陳志全議員認為，在決定是否購買租置計劃單位時，目標買家會考慮多項因素，包括他們日後須就屋邨維修所承擔的責任。他提述近日有關富亨邨亨泰樓天台排氣管的設計方面的關注事項，並詢問房委會作為該租置計劃屋邨出租單位的業主，會否考慮承擔就跟進有關樓宇的排氣管設計問

題所招致的開支，藉此向租置計劃回收單位的目標買家展示，在改善租置計劃樓宇內由房委會提供的設施一事上，房委會願意減輕業主的負擔。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，作為租置計劃單位的業主，房委會一直按其所持的業權份數注資款項，與其他業主分擔維修及保養費用。主席表示，政府當局應進一步研究陳議員所提的意見和關注事項。

49. 胡志偉議員詢問，房委會會否向個別租置計劃屋邨的未來業主提供新的結構保證，以回應其對有關單位的結構構件狀況的關注，以及結構保證會否適用於整個屋邨。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，房委會已就每個租置計劃屋邨提供結構保證，有關結構保證涵蓋早年一段有限的時間。為提升租置計劃單位對目標買家的吸引力，與其提供結構保證，可能較適宜考慮其他方案，例如就單位售價提供折扣等。

*[在大約下午 1 時，主席建議延長會議時間，直至所有議程項目獲處理為止。在席委員對延長會議時間並無異議。]*

#### 公共租住房屋家庭的置業期望

50. 主席表示，他一向支持把公屋單位售予現居租戶。他關注到，加快出售租置計劃未售單位的建議未必會大受歡迎，而政府當局/房委會可以此為由，拒絕接納日後向現居租戶推售其他公屋屋邨的單位的建議。他認為，房委會應以更積極的方式，滿足租戶希望購買其現居單位的期望。在 39 個租

置計劃屋邨內因混合業權而衍生的問題(例如屋邨管理事宜),會影響現居租戶及其他目標買家購買租置計劃單位的意欲,而房委會需要有效地處理該等問題,以回應這些潛在買家的關注。

51. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示,政府當局/房委會一直致力令加快出售租置計劃未售單位的擬議措施取得成功。在現有的租置計劃屋邨,單位業主與作為公屋租戶的業主的房委會共存,引致多項屋邨維修問題,而政府當局/房委會會盡量在切實可行的情況下,繼續解決有關問題。她解釋,鑒於房委會在租置計劃屋邨持有的業權份數,通常遠多於參與業主大會的個別業主,不同租戶/業主對房委會在維修及管理方面扮演的角色的期望不盡相同。在處理租置計劃屋邨公用地方及設施的管理事宜時,房委會一直盡可能謹慎行事,以免主導屋邨管理及維修事務,同時鼓勵業主切實參與和自行負責屋邨管理工作。

52. 鄭俊宇議員認為,公屋屋邨的家庭或希望購買其現居單位。政府當局/房委會應從早年推行租置計劃的工作汲取教訓,並就完善租置計劃提出建議,以供公眾討論。他批評政府當局/房委會至今未有檢討租置計劃,亦未有推出措施,以解決租置計劃屋邨因混合業權而衍生的問題。

53. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示,一如2019年施政報告所述,如把租置計劃擴展至39個租置計劃屋邨以外的公屋屋邨,會令短期內可供編配的公屋單位數目減

少，繼而無可避免會令公屋輪候時間延長。與其在目前公屋供應嚴重不足的情況下重推租置計劃，房委會會把租置計劃回收單位推出發售，以助滿足置業訴求。在對整體公營房屋供應更有把握後，政府當局可邀請房委會就重推租置計劃的課題詳加研究。鄭議員表示，房委會在其屋邨收回的出租單位遠不足以應付公屋需求，而政府當局有責任興建足夠的公屋單位。

54. 主席表示，立法會秘書處資料研究組擬備了題為“選定地方的租戶購置房屋計劃”的資料摘要，<sup>1</sup>扼要論述選定地方為促進公屋租戶/較低收入家庭自置居所而採取的做法/措施。他建議，房委會在制訂向現居租戶推售出租單位的安排時，可參考該資料摘要，以及新加坡建屋發展局就其出售單位採取的安排，包括維修、保養及管理工作。

### 議案

55. 主席表示接獲郭偉強議員提出的一項議案，他認為該議案的內容與討論中的議程項目相關。他建議，由於會議時間所限，事務委員會將在2020年5月4日的會議上處理該議案。委員對此項擬議安排並無異議。

## VII. 其他事項

56. 議事完畢，會議於下午1時11分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2020年8月4日

---

<sup>1</sup> 在2020年3月16日發布的立法會IN06/19-20號文件