

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)945/19-20 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 7 月 6 日(星期一)
時 間：下午 2 時 30 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)
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, 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
郭偉强議員, 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
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
陳凱欣議員

其他出席議員： 黃定光議員, GBS, JP
廖長江議員, GBS, JP
林卓廷議員
陸頌雄議員, JP
鄭俊宇議員

缺席委員： 涂謹申議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員： 議程第 II 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)/
房屋署署長
唐智強先生, JP

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

房屋署助理署長(策略規劃)
林靜雅女士

政府統計處處長
陳萃如女士, JP

議程第 III 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)(二)
徐素華女士

房屋署高級房屋事務經理(商業樓宇)(2)
簡祐昌先生

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. 自上次會議後發出的資料文件

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)716/19-20(01)號—— 政府當局提供的 2020 年 5 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)

II. 2020 年公共租住房屋租金檢討

(立法會 CB(1)804/19-20(01)號—— 政府當局就 2020 年公共租住房屋租金檢討提供的文件

立法會 CB(1)804/19-20(02)號—— 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)

相關文件

(立法會 CB(1)570/19-20(01)號——麥美娟議員、
文件 郭偉強議員及何啟明議員在
2020年4月27日就放寬香港
房屋委員會租金援助計劃的
資格準則所發出的聯署函件
(只備中文本)

立法會 CB(1)588/19-20(01)號——尹兆堅議員在
文件 2020年4月29日就2020年
公共租住房屋租金檢討發出的
函件(只備中文本)

立法會 CB(1)653/19-20(01)號——政府當局就麥
文件 美娟議員、郭偉強議員及何啟
明議員在2020年4月27日就
放寬香港房屋委員會租金援助
計劃的資格準則所發出的聯
署函件(立法會 CB(1)570/19-
20(01)號文件)的回應

立法會 CB(1)688/19-20(01)號——政府當局對尹
文件 兆堅議員在2020年4月29
日就2020年公共租住房屋租

金檢討發出的
函件(立法會
CB(1)588/19-20
(01)號文件)的
回應)

2. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡報根據《房屋條例》(第 283 章)所訂的公共租住房屋("公屋")租金調整機制進行的 2020 年租金檢討結果。運輸及房屋局局長表示，政府當局會向香港房屋委員會("房委會")轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")轉達委員在是次會議上對此課題的意見，以供考慮。

租金增幅及經濟情況

3. 鑒於自 2019 年年中以來經濟低迷，最新的失業率更達到 5.9%，創下 15 年新高，加上基層家庭遇到經濟困難和收入下跌的情況，郭偉強議員、麥美娟議員、鄭泳舜議員、鄭俊宇議員及陸頌雄議員批評政府當局建議逆市上調公屋租金 9.66%，並認為房委會不應帶頭增加租金，以免鼓勵其他機構仿效。考慮到疫情及經濟情況並不明朗，譚文豪議員認為，市民大眾(包括非公屋居民的人士)認為增加公屋租金的建議不能接受。他建議，政府當局/房委會應重新考慮是否適宜推行上述建議。相對於房委會向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減，以及香港房屋協會凍結轄下出租單位的租金，邵家臻議員對房委會公屋租戶所承受的租金負擔表示關注。

4. 運輸及房屋局局長回應時表示，《房屋條例》第 16A 條訂明現行的公屋租金調整機制。儘管房委會須根據有關機制調整公屋租金，但法例亦容許房委會按需要向公屋租戶提供租金寬免。鑒於建議的租金增幅對公屋租戶的影響備受關注，政府當局會建議房委會行使《房屋條例》第 17 條所賦予的權力，提供兩個月租金寬免。此舉變相會大致抵銷建議租金調整幅度對公屋租戶帶來的經濟負擔。政府當局有信心小組委員會會接納上述建議。

5. 譚文豪議員、尹兆堅議員及主席要求當局澄清，提供兩個月租金寬免的建議會否適用於所有公屋租戶，包括繳交額外租金(例如倍半或雙倍淨租金)的租戶。運輸及房屋局局長及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，政府當局會建議房委會向公屋租戶(包括繳交倍半或雙倍淨租金的租戶)提供兩個月租金寬免。上述安排與房委會過往向公屋租戶提供的其他租金寬免安排一致。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應尹兆堅議員的提問時進一步澄清，關於政府最近推行的措施，在 2020 年為收入較低的公共房屋租戶代繳兩個月租金，該項措施並不適用於須繳交額外租金的房委會租戶。

6. 容海恩議員認為，逆市上調公屋租金並不合理，房委會應維持現有公屋租金不變。依容議員之見，《房屋條例》第 16A 條規定，房委會須在指定日期後在切實可行範圍內盡快檢討公屋租金，並只有在信納有關檢討得出第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上的情況下，才會上調租金。儘管得出有關的租金檢討結果，她詢問房委會可否選擇把租金維持不變。

7. 運輸及房屋局局長回應時表示，《房屋條例》第 16A 條訂明，房委會須每兩年檢討租金一次，並須嚴格按照有關檢討中第一和第二期間收入指數的變動，在檢討後於切實可行範圍內盡快調整公屋租金。為蒐集公屋租戶收入數據以計算收入指數，房委會在第一和第二期間每月從轄下公屋屋邨隨機抽選 2 000 個公屋住戶，而所有被抽選的住戶均須按法例填寫入息申報表。收入指數由政府統計處處長按既定方法計算。由於 2020 年租金檢討中第二期間(即 2019 年)的收入指數，高於第一期間(即 2017 年)的收入指數 9.66%，房委會須按《房屋條例》所訂的公屋租金調整機制，把租金調整 +9.66%。容海恩議員依然認為，房委會可選擇是否調整租金。

8. 鄭松泰議員表示，在自 2010 年以來進行的 5 次租金檢討中，房委會曾 4 度把公屋租金上調 10%，並質疑房委會上調租金，是否為了確保在營運公屋方面達致零赤字。鄭俊宇議員詢問，儘管坐擁財政盈餘，房委會為何在過往的租金檢討中，4 度把公屋租金上調 10%。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會並非一間牟利機構，而房委會日前在其租住房屋運作帳目錄得赤字，並不是調整租金所考慮的一項因素。另一方面，由於房委會一直進行不少興建公屋單位及資助出售單位的項目，房委會在未來數年的開支負擔將會相當沉重，而其財政盈餘則會繼續減少。房委會會繼續在向基層家庭提供可負擔的房屋與維持其財務健康和可持續發展之間取得平衡。梁耀忠議員表示，鑒於從出售居者有其屋計劃("居屋")單位獲得盈餘，房委會可維持健康的財政狀況。鄭松泰議員提出類似的意見。

租金援助措施

9. 梁耀忠議員及主席認為，在當前經濟環境下，上調公屋租金 9.66% 會令市民對房委會產生負面觀感。邵家輝議員提出類似的關注，並認為政府當局/房委會應向市民清楚解釋，其租金援助措施可如何抵銷建議的租金增幅。

10. 郭偉強議員認為，以可負擔的租金提供公屋，有利於社會穩定。與其增加公屋租金，房委會應凍結租金。鄭俊宇議員提出同一建議。陸頌雄議員、麥美娟議員、梁耀忠議員及鄭泳舜議員指出，儘管在 2020 年為公屋租戶提供兩個月租金寬免，但在 2022 年進行的下次公屋租金檢討，則會以上調了 9.66%(有待小組委員會通過)的租金水平作為基礎。委員促請房委會凍結公屋租金，直至 2022 年的下次租金檢討為止。陸頌雄議員認為，如房委會通過把公屋租金上調 9.66% 的建議，房委會應同時行使《房屋條例》所賦予的權力，提供同一百分比的租金減免，以抵銷增加租金對租戶的影響。鄭松泰議員對公屋租戶在當前經濟情況下欠缺工作機會表示關注，並詢問房委會會否向公屋租戶提供最少 3 個月的租金寬免。

11. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會一向充分顧及公屋租戶的福祉，並制訂適當措施處理他們面對的具體問題。房委會已因應疫情，在 2020 年 5 月制訂臨時紓緩措施。倘若收到租戶因經濟困難而未能按時繳交租金的申請，房委會會考慮在 2020 年 5 月至 10 月期間暫緩向有關租戶發出遷出通知書。此外，政府會在 2020 年為收入較低的公屋租戶代繳合共兩個月租金，並會寬減 2020-2021 年度四季的差餉，以每戶每季 1,500 元為上限。推行上述代繳租金和寬減差餉的措施，相等於為公屋租戶於 2020 年節省約共 3.14 個月的租金。如房委會通過政府當局在 2020 年租金檢討下所建議的兩個月租金寬免，公屋租戶的租金負擔將會進一步減輕。政府當局/房委會會繼續密切留意疫情所造成的影響、社會經濟環境及公屋住戶的收入狀況，並按需要考慮採取適當行動。

12. 邵家輝議員認為，政府當局/房委會應繼續作出努力，協助公屋租戶減輕租金負擔。他詢問，如租戶按季而非按月繳交公屋租金，房委會會否考慮容許租戶繳交較低的租金。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會會考慮有關建議。

檢討租金調整機制

13. 郭偉強議員認為，由於 2020 年租金檢討所依據的 2017 年及 2019 年收入數據現時已被視為過時，加上用以計算收入指數的樣本數目細小，有關結果未必反映大部分公屋住戶的收入狀況。在考慮公屋租金的調整幅度時，政府當局/房委會不應純粹倚賴按租金調整機制進行租金檢討所得的結果，同時應顧及公屋租戶的失業情況及他們面對的迫切困難。

14. 張國鈞議員表示，由於公屋住戶的在職家庭成員主要從事運輸及物流、旅遊、餐飲和零售等行業，他們的收入可能受疫情及近期的社會事件嚴重影響。雖然現行租金調整機制或較先前的機制為佳(例如容許調低租金)，但在 2020 年租金檢討中按機制進行的入息統計調查，未能反映公屋住戶今

年的收入狀況。張國鈞議員察悉，房委會已在先前 5 次租金檢討中按現行租金調整機制接連增加公屋租金，他認為政府當局建議把公屋租金上調 9.66%，與市場趨勢不符，並反映有關機制欠缺彈性，未能應付不斷轉變的經濟情況。

15. 麥美娟議員認為，自推出現行租金調整機制以來，公屋租金只有上調，而在 5 次租金檢討中，有 4 次的公屋租金上調幅度達到 10% 的准許上限。政府當局/房委會應承認上述機制存在漏洞，因為該機制所考慮的數據滯後，未能回應當前的經濟情況。她及陸頌雄議員詢問，政府當局/房委會會否承諾就上述機制進行全面檢討。張國鈞議員提出類似的問題。他及鄭泳舜議員建議，政府當局/房委會應研究引入凍結租金或延期檢討租金的機制，並將每兩年進行一次租金檢討改為每三年進行一次。張國鈞議員表示，較長的租金檢討周期或可幫助緩衝經濟波動情況，並降低每年的租金增幅。

16. 主席促請政府當局向小組委員會轉達委員所提有關檢討現行租金調整機制的要求，以解決該機制的問題。尹兆堅議員認為把公屋租金上調 9.66% 的建議既不合理又荒謬，揭示現行租金調整機制的不足之處。為增強該機制的靈活性，政府當局應考慮修訂相關法例，規定房委會須按政府統計處就上一季度所提供的相關統計數據，決定應否啟動公屋租金檢討/調整的工作。

17. 鑒於委員要求檢討現行租金調整機制，鄭松泰議員認為，曾支持修訂法例以引入現行機制的立法會議員，應向市民致歉。梁耀忠議員表示，在 2007 年支持政府當局建議引入現行機制的相關立法會議員，應為此負責。他察悉，在引入現行租金調整機制前，《房屋條例》規定了相隔 3 年才可調整租金的限制和租金與入息比例中位數 10% 的上限。他及鄭松泰議員詢問，政府當局/房委會會否考慮回復在引入現行租金調整機制前，房委會所採用的租金檢討安排。

18. 運輸及房屋局局長回應時表示，在現行租金調整機制下，租金增幅設有 10% 的上限，租金減幅則不設下限。在根據 2020 年租金檢討調整租金後，公屋平均租金與公屋租戶平均家庭收入的比例，已由 2007 年的 9.97% 下降至 9.39%，反映現行租金調整機制達到在 2007 年制定有關法例時的預期目標，持續及客觀地使公屋租金維持在公屋租戶可負擔的水平。關於檢討租金調整機制及相關法例的建議，政府當局會抱持開放的態度，並會向小組委員會轉達此項建議，以供考慮。運輸及房屋局局長表示，房委會已向轄下非住宅租戶(包括合資格的零售和工廠大廈單位租戶、停車場商用車輛月租泊車位租戶等)提供不少租金寬減措施，以助減輕他們的經濟負擔。政府亦已在 2020-2021 年度財政預算案及防疫抗疫基金下推出多輪措施，支援受疫情重創的市民和企業。

19. 梁耀忠議員認為，房屋事務委員會("事務委員會")要求政府當局檢討現行租金調整機制已有多年。他詢問，政府當局/房委會至今有否公開其內部檢討的結果，以及會否讓市民參與有關機制的檢討工作。邵家臻議員講述事務委員會曾在 2018 年 7 月 10 日的會議上通過一項議案，促請政府當局檢討現行租金調整機制、下調租金增幅上限、將每兩年調整租金一次改為每三年調整一次，以及在計算入息時把通脹納入考慮因素。他詢問房委會有否考慮上述意見，以及政府當局會否充分考慮在是次會議上通過的議案。

20. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已把委員在 2018 年 7 月 10 日的事務委員會會議上討論 2018 年公屋租金檢討結果時所提的意見(包括事務委員會通過的議案)，轉達小組委員會，並會向小組委員會匯報委員在是次會議上表達的意見，以供考慮。

租金援助計劃

21. 邵家臻議員詢問，在房委會的租金援助計劃下，受惠的公屋住戶所佔比例甚低的原因為何，以及政府當局/房委會會否及何時會檢討該計劃。他進一步詢問，2020年1月至5月在租金援助計劃下的租金援助新申請數目為何、處理租金援助計劃申請的平均時間為何，以及是否有空間縮短處理時間或簡化申請程序。

22. 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，房委會的租金援助計劃旨在以減租形式，為有短暫經濟困難的住宅租戶提供紓緩。房委會一直保持該計劃的運作及其資格要求具透明度。舉例而言，若某公屋住戶的租金與入息比例高於25%，該住戶會獲減免50%的租金。受惠於租金援助計劃的租戶數目增加了63%，由2014年7月的約12 300戶增至2020年5月的約20 100戶，而房委會認為該計劃有效。

23. 對於在約800 000個公屋住戶中，只有約21 000戶受惠於租金援助計劃，主席表示失望，並認為政府當局/房委會應考慮放寬該計劃的資格準則。他提述現時在租金援助計劃下可獲減免25%及50%的租金，並詢問房委會會否考慮將兩級制的租金減免劃一為減免50%租金，或新增一級租金援助。尹兆堅議員建議，房委會應容許在該計劃下減免75%租金。

24. 鑒於失業率高企和基層人士的就業機會減少，鄭泳舜議員認為，應有為數不少的公屋租戶需要租金援助。他詢問，受惠於租金援助計劃的租戶數目甚少的原因為何，以及除加強租金援助計劃的宣傳工作外，房委會會否考慮採取更多措施，例如透過與社會福利署合作，協助仍然失業的公屋租戶。

25. 運輸及房屋局局長回應時表示，在租金援助計劃下，視乎合資格公屋租戶的家庭收入，他們會獲減 25% 或 50% 租金。按現時規定，租戶須就申請租金援助前 3 個月的平均家庭收入的入息計算提供入息證明，以確定他們是否符合申請資格。就因為家庭情況遭逢劇變而出現困難的一些特殊個案(例如有經濟收入的家庭成員死亡、唯一家庭經濟支柱突然失業、有經濟收入的家庭成員患上嚴重疾病/傷殘/因意外入院等)，若租戶能提供相關證明文件，房委會會酌情處理，只計算租戶現時的可評估收入(即申請月份的家庭收入)，而非過去 3 個月的平均家庭收入。至於有長期經濟困難的租戶，他們可向社會福利署提出綜合社會保障援助("綜援")計劃的申請。大部分綜援個案中的綜援金額已包含足以全數繳交公屋租金的租金津貼。截至 2020 年 3 月底，同時領取綜援和租金津貼的公屋租戶有 112 400 個，佔房委會住宅租戶總數的 14.4%。

26. 主席及鄭泳舜議員察悉，在租金援助計劃下，居於新公屋大廈類別的公屋租戶須入住兩年才可申請租金援助，並認為政府當局/房委會應考慮放寬有關規定。尹兆堅議員提出類似的意見，認為公屋租戶的居住年期，不應成為影響其是否符合資格申請租金援助的因素。

27. 邵家臻議員表示，由 2016 年起，居於新公屋大廈類別並受惠於租金援助計劃的非長者租戶，在連續 4 年接受租金援助後，如有合適的單位，須遷往同區租金較廉宜的單位。他詢問，因應疫情的影響，房委會會否考慮將上述規定由連續 4 年放寬至連續 5 年。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，考慮到公屋資源珍貴，以及如租戶在 4 年後在繳交其現居公屋單位的租金方面仍有經濟困難，他們可能更適宜遷往租金較廉宜的單位，當局認為上述 4 年的規定合適。

屋邨的排污系統

28. 主席轉述部分公屋租戶的問題。他們詢問，除增加租金外，房委會有否認真努力，以維持公屋屋邨及其設施狀況良好。鑒於坪石邨及瀝源邨祿泉樓出現 2019 冠狀病毒病個案，這些租戶關注到，長條形公屋大廈的設計是否令病毒容易透過空氣傳播。主席詢問，政府當局/房委會會否檢查坪石邨及其他長條形公屋大廈內公屋單位的排污系統，包括公屋單位內接駁至馬桶的喉管。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會較早時已宣布會主動檢查轄下所有公屋的公用排水渠，並會優先在有 2019 冠狀病毒病確診個案的屋邨進行相關工作。他表示，在接獲轄下屋邨出現 2019 冠狀病毒病個案的報告後，房委會會調派人員在公用地方進行清潔和消毒工作、檢查所有與肇事單位共用同一喉管的單位的公用排水渠，以及就不合規格的喉管及租戶未經房委會事先批准而改裝的排污系統，迅速採取行動以作處理。

議案

29. 在下午 3 時 55 分，主席請委員參閱下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由麥美娟議員及郭偉強議員動議的議案

"本事務委員會對於房委會在香港陷入經濟衰退、市道不景及失業率創 15 年新高下仍建議逆市加租 9.66% 表示極度失望，並促請房委會運用《房屋條例》第 17 條賦予的權力，將本次租金檢討的加幅抵銷，以達致凍租效果；同時本事務委員會亦要求房委會盡快制訂措施支援公屋租戶應對經濟逆境，當中包括為公屋租戶提供最少兩個月的租金寬免、改善現有租金援助計劃的申請門檻及減租幅度，以及讓有突發經濟困難的租戶延遲交租 6 個月等，從而與公屋居民共度時艱。"

(Translation)

"This Panel expresses grave disappointment that, while Hong Kong is experiencing economic recession and poor market conditions, and its unemployment rate has reached a record high in 15 years, the Hong Kong Housing Authority ("HA") still proposes increasing rent by 9.66% against the market trend, and urges HA to exercise the power conferred under section 17 of the Housing Ordinance to offset the rate of increase in the current rent review exercise, with a view to achieving the effect of freezing rent. Meanwhile, this Panel also requests HA to expeditiously formulate measures to help public rental housing ("PRH") tenants counter the economic downturn, including waiving the rent of PRH tenants for at least two months, refining the current application threshold of the Rent Assistance Scheme and the rate of rent reduction, and allowing tenants facing sudden financial difficulties to defer rent payment for six months, etc., so as to tide over the hard times with PRH residents."

30. 主席命令表決鐘聲響起 5 分鐘。主席將由麥美娟議員及郭偉強議員動議的首項議案付諸表決。17 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由麥美娟議員及郭偉強議員動議的議案

——

"2020 年公屋租金檢討建議房委會逆市加租 9.66%，再次反映現行的公屋租金調整機制存在漏洞，尤其是公屋租金調整幅度單靠過去兩年的居民收入指數來釐訂，不但令租金調整數據滯後兩年，同時也無法考慮當時的經濟狀況及通脹等因素。因此，本事務委員會要求政府及房委會馬上進行公屋租金調整機制的全面檢討，以免公屋租金只加不減、調整滯後及未能對應當時經濟環境的問題一再發生。"

(Translation)

"The proposed rent increase of the Hong Kong Housing Authority ("HA") under the 2020 public rental housing ("PRH") rent review is 9.66%, which is against the market trend and exposes once again the loopholes in the existing PRH rent adjustment mechanism. In particular, as the rate of PRH rent adjustment is simply determined according to the income index of residents for the past two years, there is a time lag of two years in the rent adjustment statistics and factors such as the prevailing economic conditions and inflation, etc. cannot be taken into account. Hence, this Panel requests the Government and HA to immediately conduct a comprehensive review of the PRH rent adjustment mechanism, so that PRH rent will no longer only be adjusted upward but not downward, a time lag will not exist anymore in the adjustment process, and the mechanism will no longer fail to respond to the prevailing economic situation."

31. 主席將由麥美娟議員及郭偉強議員動議的第二項議案付諸表決。17名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由鄭泳舜議員動議，並獲張國鈞議員附議的議案——

"由於本港經濟環境自 2019 年中旬起逆轉，導致不少公屋租戶經濟陷於困境，而最新公布的失業率更達至 5.9%，創逾 15 年新高，就此本事務委員會促請當局：

1. 除建議透過寬免兩個月租金以變相凍結 2020 年至 2022 年出租公屋單位租金外，額外寬免一個月租金以紓減租戶的財政壓力；

2. 撤銷現行租金援助計劃中"新大廈類別"租戶須入住兩年才可申請租援的限制，並將兩級制的租金寬免，劃一為寬免 50% 租金；及
3. 全面檢討租金調整機制，包括研究引入凍租或延期檢討租金的機制、將兩年一檢改為三年一檢，以及下調 10% 租金加幅上限。"

(Translation)

"As there has been an economic downturn in Hong Kong since mid-2019, quite a number of public rental housing ("PRH") tenants have encountered economic hardship, while the latest unemployment rate announced has reached 5.9%, which is a 15-year record high. In this connection, this Panel urges the authorities:

1. to provide, apart from the proposal of granting a two-month rent waiver, in effect freezing the rent of PRH rental units from 2020 to 2022, an additional one-month rent waiver to alleviate the financial pressure on tenants;
2. to lift the restriction, under the existing Rent Assistance Scheme, of a two-year accommodation requirement for tenants living in "newer block types" before they may apply for rent assistance, and align the two-tier rent reduction to a 50% rent reduction; and
3. to conduct a comprehensive review of the rent adjustment mechanism, including studying the introduction of a mechanism for freezing rent or postponing the rent review exercise, conducting a rent review every three years instead of every two years, and lowering the 10% cap on the rate of rent increase."

32. 主席將由鄭泳舜議員動議的議案付諸表決。10名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，4名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)855/19-20(01)至(03)號文件，並已於 2020 年 7 月 8 日發給委員，而政府當局就上述議案作出的回應則載於立法會 CB(1)909/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 30 日發給委員。)

III. 香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況

(立法會 CB(1)804/19-20(03)號——政府當局就香港房屋委員會非住宅物業的使用情況提供的文件

立法會 CB(1)804/19-20(04)號——立法會秘書處就香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況擬備的文件(最新背景資料簡介))

33. 應主席之請，房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會非住宅物業的最新使用情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)借助電腦投影片介紹有關課題。

(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)858/19-20(01)號文件)已於 2020 年 7 月 8 日以電子方式發給委員。)

零售設施

34. 邵家輝議員對房委會過去一年向轄下零售租戶提供租金寬減表示讚賞。他認為，有關措施有助房委會商場租戶度過疫情及社會事件所帶來的經濟困境，並希望大型發展商/業主會效法房委會，向其零售租戶提供租金寬減，以助業界繼續經營和維持員工就業。就邵家輝議員詢問，去年有多少個房委會商場租戶結業，房屋署助理署長(屋邨管理)(二)回應時表示，她手邊沒有所需資料。然而，由於房委會零售設施主要服務鄰近的當區居民，疫情及社會事件對房委會轄下零售租戶業務的影響相對較輕。2020年3月，房委會零售單位的整體空置率約為2.1%，顯示去年結業的房委會商場租戶數目應相當有限。

35. 邵家輝議員認為，房委會零售單位的全置率甚低，反映市民對提供更多該等單位有需求。他詢問房委會會否考慮增加轄下的零售樓面面積。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會繼續不時密切留意轄下公共屋邨非住宅設施的使用情況，以確保善用資源和提供切合居民需要的設施。

泊車位設施

36. 盧偉國議員表示，在公營房屋居民的經濟條件有所改善後，他們對泊車位設施的需求可能會增加。鑒於在鐵路車站附近設置的泊車轉乘設施數量有限，房委會應在其公營房屋發展項目增設公眾泊車位。他察悉，房委會已增設100個泊車位，以及着手在另外5個屋邨進一步增設70個泊車位，並關注到上述新增的泊車位數目甚少，而泊車位設施的供應仍遠不足以收窄不足之數。他認為，政府當局/房委會應探討可作進一步改善的空間，並考慮要求相關政府部門檢視公共屋邨泊車位的規劃標準。

37. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局察悉盧議員的意見。在就新的公營房屋項目提供泊車位進行規劃時，除在切實可行範圍內盡量因應《香港規劃標準與準則》所訂的最高標準提供泊車位外，房委會亦會在切實可行的情況下盡量增加訪客泊車位的數目，由每幢資助出售房屋大廈 2 個或 3 個私家車泊車位，增至每幢公屋大廈/資助出售房屋大廈最多 5 個私家車泊車位。盧議員認為，在每幢住宅大廈提供 5 個訪客泊車位，並不足以應付需求。主席要求政府當局/房委會察悉盧議員的意見。

區議會議員辦事處

38. 朱凱迪議員表示，區議會議員發覺難以在居屋屋苑開設議員辦事處，並詢問如區議會議員要求以低於市值的租金，租用居屋屋苑內房委會的空置商業單位以開設議員辦事處，房委會會否及會如何提供協助。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，在決定居屋屋苑內業權屬房委會的商業單位的用途時，會以向居民提供日常必需品作優先考慮。在考慮空置商業單位可否用作議員辦事處時，房委會須顧及相關政府地契(如適用)所訂明的限制，並會按個別情況考慮每宗個案。就陳志全議員詢問，地契條款如何限制房委會將其居屋屋苑商業單位租予區議會議員，以開設議員辦事處，房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，居屋屋苑的商業單位能否用作議員辦事處，視乎相關政府地契所訂的條款而定。

39. 陳志全議員表示，部分前任區議會議員在上屆區議會任期，租用房委會屋邨的非住宅單位開設議員辦事處，並延長了有關租約，令現任區議會議員更難以在房委會屋邨開設議員辦事處。他問及在過往區議會任期內延長租約的情況。他進一步詢問，尚未獲提供非住宅單位/空間以在其選區內的房委會屋邨開設議員辦事處的現任區議會議員數目為何，並要求政府當局提供這方面的補充資料。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會的既定做法是容許離任的區議會議員在租約屆滿後，延

期一至兩個月交還所租用的單位，以便他們有時間騰出其議員辦事處。在上屆區議會任期內，約有 60 名區議會議員租房委會屋邨的單位開設議員辦事處，他們須交還其單位予房委會，當中約有 30 名區議會議員申請延期約半個月至兩個月交還單位。至於在其選區內有公屋屋邨的現任區議會議員，當中約有 20 人尚未在有關屋邨開設議員辦事處。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)905/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 27 日發給委員。)

[在下午 4 時 27 分,主席指示將會議延長 5 分鐘。]

其他非住宅單位/空間

40. 對於房屋署為照顧社工隊需要在房委會屋邨設置工作基地而作出的努力，邵家臻議員表示讚賞。鑒於房委會只將公共屋邨的一些空置儲物室和空間改建為約 20 個福利用途單位，他詢問公共屋邨的空置儲物室數目和有關的空置率為何，以及房委會會如何加快將空置儲物室改作其他用途，例如福利或社區用途。邵家臻議員進一步表示，香港房屋協會已利用轄下屋邨(例如觀龍樓及勵德邨)的樓宇天台範圍，供居民做運動或進行康樂或其他活動，並詢問政府當局/房委會會如何善用房委會轄下屋邨的樓宇天台範圍，提供社福設施/其他設施給居民使用。

41. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會付出了不少努力，在新落成屋邨入伙初期向社工隊提供可用的單位(例如互助委員會辦事處)，以提供外展服務協助居民。房委會將一些空置儲物室和空間改建為逾 20 個福利用途單位及零售單位，已取得初步成功，並會繼續物色合適的非住宅單位改作其他用途，惟須視乎需求、技術可行性，以及是否符合相關法例和地契條款而定。主席要求政府當局就邵家臻議員所提的其餘問題，提供書面回應。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)905/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 27 日發給委員。)

IV. 其他事項

42. 主席感謝委員、秘書處及政府當局通力合作，處理最受市民關注的房屋事宜。他促請政府當局繼續聽取持份者的意見，並希望本港的房屋問題會獲得解決。

43. 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
2020 年 8 月 25 日