

立法會
房屋事務委員會
會議紀要

日期：2024年6月3日(星期一)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席名單

出席議員及官員和列席秘書及職員名單載於[附錄1](#)。

(會議程序的逐字紀錄本載於[附錄2](#)。)

I. 自上次會議後發出的資料文件

自上次會議後，秘書處曾向事務委員會發出1份資料文件(立法會CB(1)574/2024(01)號文件)。

II. 下次會議的討論事項

2. 事務委員會同意於2024年7月15日(星期一)下午2時30分至4時30分舉行的下次例會討論以下事項：

- 2024年公共租住房屋(“公屋”)租金檢討；及
- 2023-2024年度香港房屋委員會(“房委會”)的環保目標和措施的表現。

III. 香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況

3. 政府當局向事務委員會簡介房委會轄下非住宅物業的最新情況。

4. 事務委員會就項目進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：劉國勳議員、李梓敬議員、陳學鋒議員、田北辰議員、楊永杰議員、梁文廣議員、洪雯議員、郭偉強議員、簡慧敏議員、蘇長榮議員及鄭泳舜議員(副主席)。

跟進行動

5. 議員就相關事宜，包括房委會轄下零售設施的整體空置率、個別商戶間歇性營業和停車場安裝電動車充電器的進度提問/表達關注，並提出減租、與附近購物設施聯乘提供服務(例如停車位使用情況的實時資訊)以及引入服務營辦商以加快安裝電動車充電器等建議。議員亦就前互助委員會辦事處的日後用途及區議員和立法會議員租用議員辦事處的編配優先次序表達意見。政府當局察悉議員的意見，並承諾房委會會按市況採取靈活的租賃策略，亦會優化現有商業設施的規劃和行業組合，以吸引不同類型商戶進駐。至於在房委會的現有停車場加裝充電設施方面，當局會視乎居民的需求、個別建築物現有的電力配置及其他相關因素作出適當安排。

IV. 過渡性房屋項目的最新進展

6. 政府當局向事務委員會匯報過渡性房屋項目的最新進展。

7. 事務委員會就項目進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：林筱魯議員、盧偉國議員、郭偉強議員、蘇長榮議員、梁文廣議員、洪雯議員、簡慧敏議員、謝偉銓議員、李鎮強議員及鄭泳舜議員(副主席)。

跟進行動

8. 議員就相關事宜提問/表達關注，包括個別過渡性房屋項目尚有提升入住率空間、租期相對較短，未必能無縫銜接至租戶獲得公屋編配、遷出通知與安排、政府當局未來如何善用過渡性房屋和簡約公屋資源以取締劣質劏房、支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃(“資助計劃”)餘款的運用，以及政府當局有否備存組件貯存和重用的情況及所涉經費以日後向事務委員會匯報。議員建議調整甲類和乙類租戶比例、延長使用有關土地和豁免差餉(或其部份)等建議。政府當局察悉議員的關注，並告知議員組件重用的比率大致為95%，資助計劃餘下款項仍會用於支持在市區的改裝樓宇作推展過渡性房屋項目，以及會因應個別情況考慮批准項目營運者申請調整甲乙類租戶比例。政府當局亦會與不同營運機構保持緊密聯繫，適時進行檢討、優化及宣傳。務求盡量善用過渡性房屋項目，令更多市民可以受惠。

V. 其他事項

前往大灣區考察混凝土組裝合成建築廠房及幸福設計項目的建議

9. 事務委員會同意於2024年7月21日至22日進行上述考察，並邀請非事務委員會委員的議員參與。

10. 議事完畢，會議於下午4時38分結束。

立法會秘書處

議會事務部1暨公共申訴辦事處

2024年6月18日

立法會
房屋事務委員會
會議

日期：2024年6月3日(星期一)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席情況

出席(事務委員會委員)

鄭泳舜議員, MH, JP (副主席)
田北辰議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
盧偉國議員, GBS, MH, JP
劉國勳議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP
李梓敬議員
李鎮強議員, JP
林筱魯議員, SBS, JP
洪雯議員
梁文廣議員, MH
陳學鋒議員, MH, JP
張欣宇議員
楊永杰議員
簡慧敏議員
蘇長榮議員, SBS, JP

缺席(事務委員會委員)

吳秋北議員, SBS, JP (主席)
李慧琼議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
何君堯議員, BBS, JP

列席(非事務委員會委員)

陳家珮議員, MH, JP

出席官員

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)嚴家豪先生
房屋署總產業測量師(商業樓宇)馮怡女士

議程第IV項

房屋局副局長戴尚誠先生, JP
房屋局過渡性房屋專責小組副主管張浩智先生
房屋局過渡性房屋專責小組項目總監黃永雄先生

議程第V項

房屋局副局長戴尚誠先生, JP
房屋署助理署長(工務)(三)黃至中先生

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劉玉儀女士
議會事務助理(1)5葉晴津小姐

**立法會房屋事務委員會會議
逐字紀錄本**
**Panel on Housing of the Legislative Council
Verbatim record of meeting**

日期： 2024年6月3日(星期一)

Date: Monday, 3 June 2024

時間： 下午2時30分至4時38分

Time: 2:30 pm to 4:38 pm

地點： 立法會綜合大樓會議室3

Venue: Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex

副主席：各位同事午安，時間已到，法定人數亦已足夠，我們今日召開房屋事務委員會會議。由於主席有公務在身，所以今日由我暫代主席主持會議。

我們正式展開會議程序。議程第I項是“自上次會議發出的資料文件”，在上次會議後，秘書處收到了資料文件，詳情載於議程。

議程第II項是“下次會議的討論事項”。討論事項已向大家提供，7月份的下次例會將於2024年7月15日(星期一)下午2時30分舉行，討論兩個事項：2024年公共租住房屋租金檢討，以及2023-2024年度香港房屋委員會的環保目標和措施的表現，請問委員對上述安排有否意見？如果沒有，我們進入今日的議程。

今日的議程有兩大討論事項，首先是房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況，然後是過渡性房屋項目的最新進展。先請官員進場，官員已經進場。

如官員已準備妥當，便可開始發言。大家亦可按下按鈕，準備發言，謝謝。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席。我先請助理署長嚴先生使用投影片介紹文件內容，謝謝。 [\[000454\]](#)

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)：副主席、各位委員，今日我會向大家介紹房委會非住宅物業的最新情況。 [\[000503\]](#)

房委會的主要職能是為有住屋需要的家庭提供租住房屋，同時在轄下公共屋邨提供附屬設施，包括零售商舖、停車場和社區、教育及福利設施等，以照顧居民的需要。

截至2024年3月底，房委會轄下約有175萬平方米的非住宅設施，當中有51%用作福利及社區設施，17%為零售商舖和街市檔位，5%為工廠大廈，其餘27%作其他用途，包括服務承辦商辦事處、議員辦事處、儲物室等。

接下來，我會向大家介紹收回的互助委員會辦事處的最新安排，當中有不同用途，我稍後會向大家逐一介紹。首先，在

可行的情況下，我們會將收回的互助委員會辦事處(特別是在大廈大閘內的辦事處)優先改建作住宅用途。根據我們已完成的可行性研究的結果，約有40個前互助委員會辦事處可改建為住宅單位，面積介乎15平方米至40平方米。現時觀塘和樂邨有3個這類辦事處已完成改建工程，並成功租出。大家在圖中所見的單位位於和樂邨長安樓，室內面積約為24平方米，每月租金為1,550元。

另外，為支持關愛隊在地區的工作，我們預留了足夠數目的前互委會辦事處，以優惠租金租予關愛隊使用。分配工作由民政事務總署負責，現時已完成約300隊關愛隊的分配工作，我們的屋邨基本上亦已完成與他們簽約。

[000658]

另一用途是租予環保署委聘的非牟利團體，供設立回收便利點，藉以配合環保署擴展回收網絡至公共屋邨的計劃。現時已有近50個回收便利點相繼在屋邨投入服務。

一直以來，房委會都盡量在公共屋邨提供合適的非住宅單位，讓區議員和立法會議員租用作議員辦事處。在新一屆區議會改組後，我們與民政總署一同商討和制訂議員辦事處的租賃安排，並先後於今年1月和3月安排兩次公開申請。經這兩輪公開申請後，我們已成功編配約210個議員辦事處供議員租用。現時我們仍有35個議員辦事處尚未租出，會以先到先得的方式，繼續接受議員申請租用。

接着，關於零售的設施，隨着多個新屋邨落成，房委會轄下的零售設施近年錄得顯著增長。截至今年3月底，房委會轄下約有306 000平方米的零售設施，較3年前增加約31 400平方米，而在未來5年，房委會將再新增約63 500平方米的零售設施。房委會為零售設施設定行業組合時，一向的政策是優先提供切合居民日常基本需要的行業，例如超級市場、食肆等。隨着市民現時的生活和消費模式改變，我們會採用更靈活和市場主導的租賃策略，積極引入其他商品和服務的行業。

在2024年4月底，房委會零售設施的整體空置率維持在3.92%的水平。雖然此空置率屬近年較高的水平，但相對於私人市場6.6%的空置率，房委會零售設施的租賃情況仍算相對可接受。部分商戶基於不同原因終止租約，特別是由於市民的購物模式在疫情後有所轉變。另外，不少較為年輕的長者的交通費負擔下降，增加他們選擇到邨外消費的意欲，加上網購、

電召外賣和北上消費盛行，確實為部分屋邨租戶的生意帶來挑戰。

為應對居民消費模式的轉變，房委會將會採取更靈活的租賃策略，例如積極聯絡具潛力和迎合住戶需要的客戶，亦會為空置商舖進行更改作其他行業的可行性研究。另外，部分商舖（例如超級市場、餐飲等）的經營模式現時已有所改變，他們所需要的商舖面積可能會減小。就這種情況，如有商戶提出要求，我們會按實際情況考慮，令商舖面積得以相應減小。另外，就一些空置率較高的街市，我們會重新編排檔位、更改檔位用途，或縮減街市規模，務求提高整體出租率。

在商舖租約屆滿時，我們須重新評估續約租金。我們會根據最新的市場情況，並考慮相關因素，例如店舖位置、行業和面積、人流情況或整體物業市場的狀況等，以調整租金水平。房委會會十分積極與商戶就續約租金進行磋商，務求盡快就續約達成共識。

[001126]

為空置商舖進行招租期間，我們同樣會安排商舖以短期展銷、快閃店或展銷推廣場地等形式招租，務求商舖在招租期間仍會帶來收入，並特別為整個商場帶來人流。

此外，房委會設立了熱線，方便有興趣經營不同行業的朋友直接聯絡我們，提出擬租用的商舖單位和有關於行業的意見。我們希望藉此提高出租率。

在宣傳推廣方面，房委會除了一定會在重要節慶和特別日子舉辦各類型宣傳和推廣活動，近期亦開展很多新的推廣策略，例如早前在屋邨商場舉辦“‘型’聚·夢想舞台”活動，一方面讓年輕人透過比賽展現才華，另一方面吸引更多朋友、觀眾捧場，到商場消費。

另外，我們正推出一項創新計劃，在不同地區向年輕人或非政府機構提供地方，讓他們試行創業。同時，我們配合即將推出的幸福指引設計，在屋邨舉辦相關概念的活動，一方面令屋邨的整體設施、周邊環境得以改善，另一方面期望為商場、街市等帶旺人流，增加消費。

接下來向大家介紹停車場設施的情況。截至2024年3月底，房委會轄下共有194個停車場，提供約34 000個泊車位，整體租用率為98.3%。房委會自2011年起已在轄下停車場的私家車

[001402]

泊車位提供電動車輛充電設施。現時，我們按照《香港規劃標準與準則》的最新標準，在新建公營房屋發展項目的停車場為私家車、電單車和輕型貨車泊車位安裝中速充電器，並在這些項目中設有不少於100個泊車位的停車場提供兩個快速充電器。

至於房委會的現有停車場，我們會分階段提供電動車輛充電設施。在計劃的第一階段，我們會為約5 000個私家車泊車位提供額外中速充電設施。我們現已陸續開展工程，預計在2025年年底前完成第一階段的工作，其間我們仍會密切留意現有充電器的使用情況、政府的最新政策和電動車充電設施的技術發展。

截至2024年3月底，房委會轄下約有2 330個私家車泊車位設有電動車輛充電器，其中包括約650個時租車位，約1 680個月租車位。為配合政府電動車輛充電服務市場化的措施，房委會已在今年4月1日開始實施電動車輛充電收費的安排，在轄下停車場時租泊車位徵收中速充電器充電費，收費為每小時20元，房委會會每年檢討上述充電費用。至於月租泊車位的充電器，電動車輛使用者須向電力公司申請電錶，並自行繳交電費。

另外，房委會積極運用嶄新科技管理轄下零售設施，例如已開始使用安裝在低窪停車場的感應器，有關感應器可發出水浸警報，幫助我們實時監察停車場情況，並預警停車場會否水浸。

此外，我們在一些地方(例如街市)安裝了感應器，以便我們追蹤老鼠活動的情況、了解鼠蹤，從而制訂合適、相應的滅鼠措施。

為便利轄下停車場設施的管理，房委會已推出多項電子化服務，包括推出電子繳費，以便租戶繳交停車場月租費用，並讓房委會可在網上處理月租泊車位的申請和公開電子抽籤。

為善用資源和照顧居民的需要，房委會會持續檢視轄下非住宅物業的使用情況。我們同時會因應市場狀況，為居民提供更適切和多元化的服務。

我的簡介完畢。多謝副主席。

副主席：多謝房屋署的同事。現時已按下發言按鈕的同事有10位，現已有11位，我先讀出名字：劉國勳議員、李梓敬議員、陳學鋒議員、田北辰議員、楊永杰議員、梁文廣議員、洪雯議員、郭偉強議員、簡慧敏議員、蘇長榮議員和我。 [001811]

我們今日有兩個議程項目，每位發言時間為4分鐘，好嗎？劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝副主席。其實我上星期在立法會亦曾提出一項關於零售和街市租金問題的口頭質詢。房委會這次指出空置率繼續是大約3.92%，雖然創近年新高，但相比私人市場依然較好。我看到在疫情期間，房委會的確向商戶提供了不少支援措施，令他們可以渡過難關，但當疫情過後而社會復常的時候，這些支援措施很快便全部取消。當然，商戶會繼續觀望復常後的經濟狀況。所以，就現時這3.92%而言，當中其實涉及不少觀望的商戶，因為很多商戶都對我說現時經營非常困難，租金昂貴，而且人流不如預期。如果不檢視租金，他們始終需要結業等等。 [001834]

如果你到現場看看，不少商戶雖然沒有結業，但因為人流或經營狀況令他們無法回本，他們寧願不營業或將店舖用作擺放存貨。房屋署的人員有否到現場看看，現時究竟有多少商戶雖然名義上沒有結業，但其實是不營業或將店舖用作擺放存貨？你們一般會如何跟進這些店舖？

第二，如果商戶有困難，會否真的考慮設立讓他們自述的機制或進行中期檢討，以調整他們的租金？雖然你們指出會在續約時視乎狀況重估租金水平，但有不少商戶剛在去年或疫情期間簽約，可能還有一、兩年時間才約滿；如果商戶簽訂長約，甚至在兩年後才約滿。所以，如果你們未能及時調整，會對他們造成很大打擊。我希望署方或委員會可回答我的問題。

副主席：房屋署，兩個問題。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝劉議員的提問，其實我們的副局長在上星期三已回應劉議員的部分問題。關 [002106]

於空置率的情況，或許我在此提供更多資料。在2023年至2024年這12個月的年度，我們的空置率其實維持在一個較低的水平，是百分之二點幾至2.5，直到最近在2024年2月、3月開始上升。根據我們的推算，租戶可能是因應優惠租金完結及農曆年檔期已過，作出了不再經營的商業決定。事實上，在很多情況下，商戶已跟我們商議續租，而有不少商戶亦成功地與我們續租。

至於你所關心的檔戶營業狀況，就例如舊屋邨街市的情況而言，我們會在合約中訂明最短營業時間。但是，這些店舖可能由一人經營，有關商戶或許會在較早的時間開始營業，到下午或晚上便(計時器響起)不再營業。他們在做了生意後便不再營業。如果要他們延長營業時間，在星期六、日營業，他們可能要聘請夥計，而在聘請夥計後，他們的整筆成本便會不同。我們發覺某些店舖其實有營業，視乎你在甚麼時間前往這些店舖。

劉國勳議員：即是成本、租金如此高昂，商戶不能回本，無法正常地營運。你已說出商戶只在上午營業，在星期六、日不能營業，在下午、晚上又不能營業，而你提及的數字是在一年間由百分之二點幾飆升至3.92，上升近一倍。難道你還看不到這是一個趨勢，應該立即採取措施調整租金，令他們的成本降低？ [002256]

副主席：有否簡單回應？

房屋署副署長(屋邨管理)：副主席，我可否也回答這個問題？其實商戶能否賺取利潤真的非常視乎他們所售賣的貨品是否吸引，或所提供的服務能否滿足市民需要。我們的屋邨商場的人流其實非常穩定，我們有200多萬名居民，他們每天都會在屋邨出入。只要商戶的商品、貨品吸引，我相信一定可以吸引市民光顧。商戶如何增加自己的商品的吸引力或服務質素，亦是值得探討的事宜，光靠減租對事情未必有幫助。 [002324]

副主席：其實未有回答全部問題，但因為時間已到，看看稍後有否機會再開放時間以作補答。 [002405]

下一位，李梓敬議員。

李梓敬議員：多謝副主席。你們在文件中羅列互委會辦事處被收回後的不同用途，其中你們提到，如果情況合適會將這些辦事處改作住宅用途。但是，根據我們的觀察所得，其實大部分前互委會辦事處都是一些不太適合用作住宅的地方，例如位於大廈外面或地下。過往每座大廈都設有一個互委會辦事處，現時整個屋邨最多只有一兩個區議員辦事處，“綠仔店”可能佔用一個辦事處的位置，固體廢物設施房可能都是佔用一個辦事處的位置，即其實還有幾個互委會辦事處可供使用。如果是正常的屋邨，應該還有一些空置的辦事處，而我們的觀察亦是這樣。

[002411]

過往有不少社區團體有興趣租用這些前互委會辦事處作為辦公室，特別是一些前互委會成員，在取消了互委會的安排後，他們都希望自己可繼續為社區和屋邨作出貢獻。所以，如果你們有一些辦事處，會否考慮加大力度讓社區團體租用，令他們可加強在屋邨的服務？

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝李議員的提問。我們收回互委會辦事處最希望是做到提供住宅，因為住宅是目前我們最想增加數目的項目。就所有在閘內的互委會辦事處，我們都會研究將其改為住宅是否可行。我們已找到大約40至50個適合用作住宅的辦事處，其中3個已完成工程，亦已租出。

[002542]

由於保安問題，閘內的互委會辦事處不太適合讓外面的團體使用。至於閘外的互委會辦事處，有部分已用作設立回收便利點。我們亦預留了足夠數目的辦事處讓關愛隊設立辦事處，以及預留了一些地方供屋邨自行使用和應付將來進行回收工作的需要。

如果再有剩餘地方，我們會接受團體提出的申請。我現在提供一些資料，例如曾有居民協會成功使用前互委會辦事處作為會址。如有需要，可與屋邨或相關的同事接洽。

李梓敬議員：我們的地區同事給我們的feedback是這個過程較為冗長。以瀝源邨為例，我們的地區同事想租用一些空置的辦事處，發現很多時這些辦事處都會空置一段很長時間，而很多不同的社區團體都透過不同方法，希望可使用這些地方，不論是透過何種機制，是bid也好、申請也好。你們可否更快作出反應，以加快這個過程？

[002717]

副主席：副署長。

房屋署副署長(屋邨管理)：副主席，就將一個現有用途改為另一個新的用途，我們必須符合法例要求，包括《建築物條例》和《消防條例》的要求，在過程中我們會進行可行性研究評估。如果《建築物條例》和《消防條例》容許這樣做，我們便要審視相關屋邨是否有一些地契條款(計時器響起)上的限制，或一些公契上的限制。如有用途上的限制，我們便需要向政府部門提出申請，希望得到批准。這個過程需要花上一些時間，但未必不可行。我剛才亦提到已有幾宗成功轉為一些居民協會的辦事處的案例。不同屋邨的限制不同，所需要的時間亦可能不同。如有這方面的要求，我們會再作審視。多謝。

[002751]

副主席：下一位，陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝副主席。我想房屋署在每個屋邨設置商舖，是希望商舖能為屋邨居民提供一些基本的生活必需品等。現時我們看到屋邨的樓齡變化導致其商業模式有所改變。某些舊屋邨的確面對老人化的問題，商戶可能不再售賣適合小朋友的東西，改而售賣適合老人家的東西等。

[002851]

這類情況確實會隨着社會的變化而改變，但我認為房屋署應該堅守宗旨。既然設置商舖的目的是希望為居民提供服務，商舖的租金便不應太過貼近市場上的租金的水平，令民生店舖無法經營下去。

舉一個最簡單的例子，例如現時華富邨重建，很多商戶已看到前景可能不太好，所以已經開始.....我看到你們的數字顯示華富邨有較多商舖結業。我前兩天曾過去與他們溝通，他們

說租金高昂，人口老化，居民亦慢慢開始想搬走，導致商舖的經營環境非常困難。在這些情況下，你們有否考慮如何幫助他們共渡時艱？如果連民生店舖都結業，居民更加沒有選擇。

但是，房屋署不斷以收取市值租金和簽約的模式，迫使商戶繼續經營。我認為商戶希望維持為街坊服務，不少商戶在屋邨經營了數十年，希望繼續經營下去。在這方面，你們能否考慮不要純粹用簽訂租約和收取市值租金的方式強迫他們？你們需要給予他們一些生存空間，很多商戶其實打算與屋邨捱過這段時間，然後便退休。在這種情況下能否做到？

第二，我最近收到的信息是，就現時的新屋邨，例如東涌第42、46區的新屋邨，你們反而不會設置小店，打算引入超級市場這類大商舖，連街市都沒有。坦白說，這樣很不健康，因為在這種情況下，很多街坊沒有辦法光顧街市，只能光顧大財團，實際上這對營商環境亦不健康。我希望在設計上更多考慮這些情況，讓市民有更多選擇。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝陳議員的提問。 [003143]
華富邨的情況可能比較特別，因為華富邨需要面對一個重建時間表。我的同事亦給了我一些資料，我們已宣布重建華富邨，其商舖的租金會每6個月進行檢視，即如果屋邨的居住人口下降，商舖租金便會因應下降的人口作出調整。在我們的設計中已預計這個情況。

至於我們如何幫助並非華富邨而是其他屋邨的小店，其實在續租時，我們在重估租金方面已非常靈活，亦會考慮多項因素和市況等，因此在重估租金後，租金已達到商戶可接受的水平，他們亦已續約。(計時器響起)我先回應到此。

陳學鋒議員：東涌方面呢？東涌第42、46區。 [003255]

副主席：有否東涌方面的資料？

房屋署副署長(屋邨管理)：我可能miss了這part，不好意思。

[003305]

副主席：再問一次。

陳學鋒議員：就我剛才提到你們未來在東涌第42、46區新建的屋邨，我聽到的信息是不會設置街市，而會設置超市。我認為這並不合理，因為事實上街市亦是市民必需的設施。所以，我想掌握一點，究竟第42、46區是否真的沒有街市？

[003309]

房屋署副署長(屋邨管理)：副主席，該處附近的屋邨已設有街市，雖然未必是很大規模的街市，但因為附近已有一個街市，如果在新發展區再設置第二個街市，可能會造成一些不太理想的競爭。我們現在暫時都認為，在第46和42區的規劃上設置一些超級市場，或一些可售賣新鮮糧食的店舖比較理想，再設置規模略大的街市，兩個街市在很接近的範圍出現競爭，對商戶並非一件好事。我先回應至此。謝謝。

[003328]

副主席：下一位，田北辰議員。

田北辰議員：多謝主席。今天文件提及，房屋署物業用作議員辦事處的租賃情況，我有意見希望你們帶回去，認真地向其他部門的主管反映一下。我作為新界西北選區的直選立法會議員，在2023年12月之前，我有9個地區辦事處，當中7個在公共屋邨。2024年1月開始，只剩下4個，兩個在公共屋邨，即減少的5個全部在公共屋邨，這顯示我不是沒有資源，拿不出錢租店舖服務市民，令街舖要收縮，而是根本租不到。原本5個公屋辦事處給了新上任的區議員。

[003413]

現在房屋署給議員用的位置會訂定申請優先次序。最高優先權是當區民選區議員，第二是非當區民選區議員，間選、委任、接下來是當然區議員，第三才是直選立法會議員，最後是其他立法會議員。根據我們的工作經驗，當區民選立法會議員和當區的民選區議員，他們的工作一定最繁忙，因為經過直選洗禮。他們最多市民認識，每個人有問題都會首先找他們。所以，我建議將來議員辦事處的租賃優次，應該將直選的當區區議員和直選的當區立法會議員，同樣放在最高的priority，方便

我們工作。我估計這不是由房屋署決定，我不知是誰決定的。麻煩你將意見帶回去與他們討論一下，如果你現在有甚麼想直接向我反映，我也想聽。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝主席，多謝田議員的提問。議員辦事處方面，目前這4個優先次序的安排已平衡了不同種類議員的各方面因素。我也在此說一說，在區議員方面，因應完善選舉安排，區議員的產生和組合都與以往不同。我們在區議員辦事處分配方面做了一些調整，亦因應區議員有KPI，即要在上任後3個月內至少開辦一個議員辦事處。所以，在區議員方面，我們給他們一個較前的優先權，但優先權只可以使用一次，意思是當他用一個主租戶的身份申請辦事處時有優先權，但優先權只可以用一次，不可以再用第二次主租戶的身份，因為主租戶只得一次。其他申請屬於附屬租戶，附屬租戶沒有優先權，變相這情況較立法會議員會排得比較後。 [003630]

田北辰議員：主席，時間問題。你即是對我說，直選立法會議員沒有KPI？我不知道，我沒有KPI？幾萬人投票給我，我沒有KPI？幾萬人還沒有幾百人那樣重要？你現在是否這樣說？(計時器響起) [003747]

副主席：有否簡單回應？如果沒有，是否有回應？ [003814]

田北辰議員：你現在說甚麼？ [003818]

房屋署副署長(屋邨管理)：主席，我知道立法會議員服務的範圍是很大的，例如以新界西北為例，涵蓋了元朗和屯門兩個大區。就立法會議員來說，他可以選擇辦事處的位置，範圍比起區議員真的大很多。 [003821]

田北辰議員：我在街上的辦事處，月租三、四萬元，位置也很偏僻。你是否知道現在人間到底發生甚麼事？你們不要那樣“離地”。公屋辦事處月租5,000元，街舖三、四萬元，你想我 [003845]

怎樣？你說得對，我所屬地區很大，如果全部辦事處開在街舖，不是每年要幾百萬元？有多少人資格擔任直選立法會議員？我想請問你。你先想清楚。我沒有KPI？只得區議員有？

房屋署副署長(屋邨管理)：主席，田議員的意見我們收到。 [003923]

田北辰議員：你快些先聽清楚，好嗎？我極不滿意。副主席。

副主席：明白，他們聽到了，自己回去再看看情況。下一位，楊永杰議員。

楊永杰議員：多謝主席。我也想跟進未出租的議員辦事處的安排。文件提及有35個未出租的議員辦事處，以“先到先得”的方式接受申請。我認為這是好的，但問題是署方是否設有限期，到該日子還未出租，便可以拿出來讓其他團體申請？你們有否考慮這一點？還是無限期閒置，議員辦事處無人租用便閒置？會否更靈活地處理這35個未出租的議員辦事處，以便地區團體申請？ [003934]

第二是關於充電設施的問題。現在看來你們都很好，未來新建的停車場基本上都會安裝充電器，但充電器均以“中叉”為主。過去我一直也說，如果到這刻仍是安裝“中叉”，隨着科技發展，“中叉”已沒有用。你現在把金錢投放進去，可能五、六年後便要重新申請撥款，安裝“快叉”甚至是“超叉”，我認為並不理想。當然我也不想你們額外申請一筆費用，但現在坊間，包括私人屋苑，均以用分成方式處理。你們的屋邨停車場亦會否考慮採用分成模式，引入私人公司提供“快叉”，然後與他們分成，你們一分錢也無須支付，既有收入亦可提供“快叉”服務？多謝主席。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：主席，多謝主席，多謝楊議員的提問。先回答議員辦事處的問題，沒錯的，現在是餘下35個。經 [004116]

過兩輪申請之後，暫時以“先到先得”的安排接受申請。因為現在還是選舉剛完畢後的一段時間，不同議員可能在不同時段亦有一些新安排，例如剛才議員也提及沒有足夠辦事處使用，可能會有一些新安排，我們暫時先以這方法處理手上35個辦事處，我們會適時再作檢討。

至於充電器方面，我們分開新場和舊場兩種情況講解。如果是新建的場地，我們已經有新安排，如果場地有超過100個泊車位，屬於大場，這些大場會提供兩個快速充電器，應可滿足將來的需求。其他泊車位亦不會設置標準充電器，不會是13 Amp的，而會設置中速充電器。因為大部分都是月租車位，居民在月租車位泊車的時間比較長，應該是在下班回來泊車，利用該段時間充電，翌日應有足夠電力續航。這是月租車位的特性，所以我們較多設置中速充電器的車位。沒錯的，我們知道現有停車場需求越來越大，我們亦不停努力地增加中速充電設施。不過，也要看看停車場所在的建築物的掣櫃，有否剩餘電力足以滿足這個要求，因為中速充電器至少是7 kilowatts，對電力的負荷方面亦要考慮。若在停車場建築物的掣櫃(計時器響起)都找不到足夠電力，我們可能會在第二階段於附近的住宅建築物，看看有關建築物是否有剩餘電力，再將電力拖過來替這些停車場加設充電器。我們會密切留意現在的使用量，逐步地增加充電設施。多謝議員。

楊永杰議員：主席，我想補充一句，我知道月租車位無須安裝“快叉”，但我想說的是時租車位，是否可用分成方式安裝“快叉”呢？你無須作任何投資，以這形式便可解決未來的需求問題。多謝主席。無須回應。 [\[004358\]](#)

副主席：下一位，梁文廣議員。

梁文廣議員：多謝主席。首先是一點意見，我認為就租金檢討，除了在最初簽訂租約和續租時進行租金檢討外，真的要加入中期檢討，因應社會的情況、社區的商業環境改變或市民的消費習慣改變，迎合或幫助租戶尋找合適租金。我知道，在之前的不同場合，署方、局方都曾作考慮，所以這純粹是意見，希望他們帶回去認真想一想。 [\[004420\]](#)

另一點是在一些商場或街市，有時候商戶因為各種原因真的沒有續租，但如果接駁期太長，會影響當區一些民生設施。舉例而言，主席也很清晰，澤安邨之前有一間超市停辦，已經算快了，因為在其停辦之前，可能你們已大約知道，然後提早做足準備，該超市一離場你便立刻招租，可能有人感興趣，最快可能也要到8月、9月才有新租戶入場。但在這段期間已沒有超級市場，位於山坡上的屋邨沒有了超級市場三、四個月，對居民的生活造成很大影響。未來的一些安排，能否再加快此過程呢？甚至是在得悉租戶決定不續租，無須等它離場便已可開展程序，盡快讓這些民生服務做到無縫交接？希望署方同事可以去考慮一下。

另外，關於電子化。我在其他場合亦提及，可否在房委會所有商場引入積分計劃，不要只是在“大本型”商場，以吸引更多人流。然而，電子化服務不單是儲積分，讓居民多到房委會、房屋署商場消費，換領禮品那麼簡單，其實可以提供更多資訊予其他使用商場的市民。舉例而言，市面上很多商場、街市會聯合起來，屬同一集團，可能設有一個應用程式，除了儲積分外，亦可實時看到停車場的泊位數量。現在房委會的停車場似乎做不到這件事，大家到了屋邨才發現沒有泊車位而受到影響。我也遇過附近有些大型商場的停車場爆滿，要排隊排一小時、半小時，但原來附近屋邨的停車場有泊車位，而是市民不知道的，起不到社區分流的作用。所以，如何引入電子化應用程式，給予市民更多資訊利用房委會的商業設施，我認為是未來需要研究的方向。多謝主席。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝主席，多謝梁議員的提問。先回答你關於會否在合約中引入中期減租或中期review機制？目前的合約沒有這個機制，投標機制亦如是。為了保持投標公平性，我們不應該在租約未完時便向租戶減租，如果這樣做，將來投標的人便會先以高價投得標書，然後估計房屋署減租，反而造成不良氣候。所以，我們暫時不會考慮。 [004729]

至於澤安邨的超市(計時器響起)問題，主席，或容許我多說一點，我們已經盡快安排重新招標，知道居民有生活需求，已與附近的小辦館作了一些安排。我們得悉議員亦從中協助，

在小辦館擺放一小包的米、食品、油、鹽、豉油等，先提供短期服務。我們會盡快完成招標，希望超市可以復業。

電子化方面，我們在停車場也做了一些工作，例如在交租時，以前只可以現金和支票繳交，現時已可用“轉數快”，隨時隨地都可以繳交。車位抽籤方面也可以，我們在部分停車場試行以電子方式申請，也用電子方式抽籤，這個方法我們在去年完成，發覺也可行，可能在下一次cycle會擴大來做。

剛才你提及商業方面的一些積分券或會員手機Apps等電子化服務，這個方向我們也覺得好，我們會朝着這個方向發展，多謝議員的意見。

副主席：下一位，洪雯議員。

洪雯議員：多謝副主席。我有兩條問題，第一條關題關於房委會的財政狀況。房委會的商業樓宇工作計劃說明，相關運作開支的佔比不可以高出整體收入的60%。但是，我們回看文件，從2020-2021年開始，房委會已連續3年不達標，相關佔比更一度衝破80%。如果回看會議文件和房委會的會議紀錄，可見不少開源的措施，但我想問房委會，有否任何節流方面的打算，降低商業樓宇的運作開支，確保今個財政年度可以達標？這是第一個問題。

[004948]

第二個問題，剛才很多同事都提及，房委會零售設施空置率近期上升，跟市民的購物習慣改變、北上消費增加有關，而我看到文件說在未來5年，房委會零售設施會增加63 500平方米，當中很多位於北部都會區，北區的粉嶺北、古洞北等等。這些區域是北上消費的重災區，即未來北區的非住宅物業空置率，可能會出現進一步上升的情況，就此政府會如何應對？會否考慮提供足夠彈性，在早期規劃階段及開始營運階段都預留一定彈性，必要時把部分零售設施改為福利或者社區設施等等，譬如剛才田北辰議員就提到，某些區域的直選議員辦事處空間不足，我們會否考慮提供多一點彈性？

另外，文件亦提到為了增加人流，提升出租率，房委會定期舉辦各種宣傳活動，我想問到目前為止，有否總結結果及成效為何？曾舉辦這些宣傳活動的商場出租率有否相應稍為上升？謝謝。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝洪議員的提問。 [005203]
第一個問題關於KPI為60%，沒錯，過往幾年有些事情令我們無法達標，理由是租金收入基數下跌，我們提供了很多租金concession優惠，令租金收入基數下跌，而付出的成本沒有改變，成本包括我們聘請物管公司做一些工作，支出沒有改變，而收入減低，所以有幾年是超出KPI的狀況。隨着租金concession優惠取消後，我們有信心KPI會接近60%的水平。

另外，洪議員也提到，擔心將來那麼多新發展的屋邨落成，會否出現空置情況。現時回看最近有幾個新屋邨進行招標，新場的招標反應還不錯，已有接近八成的店舖租出，招標過程尚未完成，我們日後會密切留意情況。其實我們已汲取了一些經驗，在設計方面、店舖使用方向，我們會預留多一點彈性。例如一間店舖如要改為食肆，所需符合的屋宇裝備要求會比較多，例如(計時器響起)電力、通風、排氣等，我們會告訴設計團隊，某些店舖要預留多一點彈性，譬如做不成店舖要轉為食肆時，屋宇裝備方面要留有空間，以便做到這些轉變，這是我們未來的方向。

至於宣傳效益，我們會留意情況，哪些做得好，我們會繼續做，不好的我們可能會更改一下形式，多謝議員的提問，謝謝。

副主席：下一位，郭偉強議員。

郭偉強議員：多謝副主席。首先，關於前互委會位置方面，以 [005423]
我理解，大部分設在屋邨一樓或以上，很少甚至應可能沒有設在地下單位，除非是院舍。我在此表示關注，如果將來這些互委會原址改建為住宅的話，有關部門是否已考慮防蟲鼠的工作，可能在出入口那些地方，起碼保障住戶住得安樂，這是第一點。

第二，關於零售地方，當然房委會的文件很“靚仔”，跑贏大市，私人市場的空置率是6.6%，房委會只是3.92%，相對是

低的。但是，我覺得需要索取多點資料看看，第一，究竟這些店舖是否全部已出租及正在經營零售的工作，抑或如坊間聽聞所說，有些是用作倉存，因為這直接影響市民可獲得的選擇。

另外，我想了解，因為文件也有提過，過去退租情況普遍，究竟退租率為何？如果真的在商戶退租後重新招標，究竟租金差額是比之前便宜還是昂貴？有否試過流標？希望索取更多有關數字。

最後一條問題，關於充電車位。副主席，如果可以的話，我希望所有政府文件，日後都不要再說“中充”、“慢充”、“快充”，希望向我們提供一個實數，大家比較容易掌握。因為回看房委會方面有34 000個泊車位，但目前只有2 330個泊車位設有充電設施，即不足一成，相對是低的，而且他剛才說有1 680個月租車位，我可以理解，“中充”也罷，7度左右，但有650個時租車位都是“中充”的話，我相信使用率應該.....看看有否時租車位使用率的數字，因為是昂貴的，除了電線外，還要付泊車費，加起來可能較在外面“快充”還昂貴。所以，我想索取多點資料看看。謝謝副主席。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝郭議員的提問。 [005712]
第一個問題，關於互委會會址改為住宅之後，你關心位置不佳等事宜。現時揀選作改動的互委會會址，其實當年與住宅單位一樣，不過沒有提供住宅而改作為互委會，現在只是改回頭。以最近有3個已入伙的和樂邨單住為例，毗鄰的都是住宅單位，所以不用擔心合適性這個問題，我們揀選時也會留意這些情況。

你還有一個問題，關於那些店舖會否只作倉存用途而不做生意，這是不可以的，剛才也說過，租約會訂明最短營業時間，我們的同事也會進行巡查，不可以租一間店舖作倉存用途，否則我們會與其中止租約。

至於退租安排，不同租約會有不同的退租條款，一般(計時器響起)“舖仔”的租約，都是向房委會提出3個月通知，就可以退租。退租之後，該舖位當然要重新招標，至於會否又成功

重新投到，則視乎所出價錢和市場反應如何，這些就是目前的情況。

電動車方面，我們清楚你的意見，希望將來以實數來表達中速或快速充電器。有否遺漏回答你的問題？

郭偉強議員：副主席，商舖招標時有否試過流標？

[005901]

副主席：有否資料？

房屋署副署長(屋邨管理)：不同位置或不同行業，市場反應或未必一樣，也有些例子是出標後沒有反應，但這些情況我們不會坐視不理，而是會檢視一下，招標的行業是否需要稍作改變？如是，我們十分樂意做一些改變，或者我說一下，其實我們設有熱線，商戶如看到空置店舖，其用途是售賣文具，但他想做其他行業，可不可以？他可以致電熱線，跟我們討論，只要他表達舖位在哪裏，他想改做其他行業，我們會吸納意見，在下次招標訂定行業時會考慮。譬如他想做食肆，未必一定可行，我們也會看看可行性及居民的接受程度，這方面我們現時會做。

[005912]

郭偉強議員：副主席，有否資料可以看到？他說有流標的情況。

副主席：在房屋署網站可以看到招租情況，不過有否流標，我就不知道如何看到，它沒有稱為流標.....

房屋署副署長(屋邨管理)：不是稱為流標，是市場沒有反應，招標.....

[010019]

郭偉強議員：沒有興趣。沒有反應、沒有興趣，很正常。

房屋署副署長(屋邨管理)：未必是流標。

副主席：如果這樣說，每天也有流標，有很多。

房屋署副署長(屋邨管理)：如果每一次招標都成功，我們就不會這樣子。 [010029]

副主席：所以有很多，但不要緊，大家可以再研究一下。

下一位，簡慧敏議員。

簡慧敏議員：多謝主席。我先申報我是房委會委員。我以不同角度考慮房委會的財政可持續性，以及剛才署方代表也有提到，招標制度要有其公平性。 [010036]

上星期有兩項口頭質詢均涉及此議題，我看過有關數據，如果以5年佔用率來看，發現商場普遍面積較小及較舊的話，整體空置率確實或稍高於一些新的商場。我認為，第一，要看看局方在現行招標制度中.....我們明白，合約精神，以及要公平，如果動輒減租，可能對那些失利的不公平，這可以理解。但是，由於有這種現象，會否在檢討時因地制宜，在招標時可能考慮一些比較舊的商場，正如剛才聽到，譬如華富邨會每半年檢討一次，彩虹邨也計劃這樣做，可否因地制宜盡量去做，這方面我想聽一聽。這是第一個問題。

第二，我也歡迎短期展銷、快閃店或進行展銷推廣，可以盡量利用那些空間，但是我想了解，在這方面是用剛才所說的熱線，還是有甚麼科技，令供需對接得比較好？假如我想做短期的pop up快閃店，我是否知悉哪裏可以做？現在用甚麼方式來增加收入？這是第二個問題。

第三，我同意剛才郭議員所說，關於電動車時租車位方面，我覺得現時使用率較低，看起來數字是低的，但確實的使用率，究竟有否發現如此低的情況？若然是低的話，是否因為充電的時間太慢，導致還未用盡時租車位？如果有數據的話，我覺得可就電動車時租車位方面作檢討。謝謝副主席。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席。或者我先回答電動車車位使用率的問題。在此提供一些數字，月租車位當中有1 600多個已配備充電器，當中有600多個已租給月租客戶，他們亦已向電力公司安裝電錶並正在使用，使用率是38%左右，我們也看到使用率正在上升，我們會精準地在那些已配備基礎設施的車位盡量增加一些charger，有基礎設施的車位，即是說已鋪好電線，供電也足夠，尚欠充電器而已，只要安裝充電器，便可向客戶提供充電服務。 [010259]

另外，有關財政問題。沒錯，我看過簡議員在上星期的重播，也了解你的關注。你觀察到一些較舊或較小的店舖，空置率可能比較高，這並不出奇。我們有其他一系列方法，希望可以改善空置率。譬如剛才提及的“共築·創業家”計劃，希望也有助改善空置率，使有些將店舖作短期用途的商舖(計時器響起)能使用有關空間。至於何時知道店舖可供招租，瀏覽商業科網頁便可得知甚麼店舖現正招租。我先回答簡議員的問題。

簡慧敏議員：副主席，是否包括快閃店和展銷？我想知道短租方面，也是看網頁？ [010456]

房屋署副署長(屋邨管理)：快閃店和短租方面，可以致電我們的熱線.....

簡慧敏議員：那些就要致電？

房屋署副署長(屋邨管理)：.....同事就可以幫你。

簡慧敏議員：副主席，那麼我希望這方面可以更互動一些，致電查詢始終比較被動，而且使用率低，只有38%的月租車位使用充電設施。我想確認一下是否這個數據？為何1 680個月租車位，使用率只有38%？因為公眾覺得，正如剛才郭議員所講，只有10%，那麼多車位之中，原來使用率均低於40%，你不說真的不知道。 [010510]

房屋署副署長(屋邨管理)：副主席，那些車位，可能現時屋邨用家的車種以電油車居多，而電動車價錢未必便宜，對於屋邨居民來說能否負擔電動車可能是一個問題，變相出現屋邨的車輛未必很多是電動車的情況。

簡慧敏議員：或者靈活調動設置時租車位吧，謝謝。

副主席：下一位，蘇長榮議員。

蘇長榮議員：多謝副主席。你們的文件向我們介紹、拆解目前屋邨的有關情況，或者非住宅物業的處置辦法。剛才很多議員同事都問過，我也想問一下，你們接下來怎辦？特區政府這幾年來，自這兩年開始，一直更加大力度公屋的建設，相信也會有建設量、配置，因為配置的數量頗大，關係到現時所面對的問題，之後又會否重複一些錯誤或現時已經是短板的事情？現時商舖的空置率，各有各表述，你們說是好的，略低於私人市場空置率，3.92%的空置率已是近年最高。這與私人市場有些差異，你們本身已有固定客群使用這些商舖，所以接下來你們有否考慮調整商舖配備？

[010619]

第二，泊車位方面。按照你們介紹，現時車位出租率為98.3%，接近飽和，顯然接下來的需求，應該要恰當地提高供應比率。第三，有些屋邨，例如觀塘安泰邨和沙田水泉澳邨，曾有意見反映居民在入住後，尤其是首兩批居民，要在一、兩年後才能享用配套設施，即剛才說的商業設施等跟不上所需。究竟，你們往後的規劃建設安排，會否考慮進行優化，讓一開始入住的居民已能享用配套設施。希望你回答我這3個問題，接下來你們有否反饋這些情況，給有關規劃建設當局作安排。

副主席：房屋署。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝蘇議員的提問。在商業設施方面，我們展望還有很多工作要做。就行業而言，如果我們知道某行業在出租後不受歡迎，我們會盡快改為其他行業，重新出租，並可能在出租時採用multiple trade形式，即同一時間接受幾種不同的行業落標，希望縮短試行不同行

[010912]

業的時間。在街市方面，如果營運不佳，我們可能會重新編排檔位，令其“行氣”等各方面可以做得更好。

超級市場或其他較大型的商舖，如有訴求說要縮減店舖面積，我們也可以跟他們商討。可能現時新的營運模式，所需空間規劃與以往不同，商戶如需要縮減面積，我們可以商討。以前有一宗成功案例，一些佔地很大的舊酒樓(計時器響起)，縮減面積之後，租金方面令商戶覺得舒服，也多了空間讓我們提供其他服務，令有關屋邨更多元化，又有例如為年青人新推行的試業計劃，即“共築·創業家”計劃，我們會不停裝備好自己。

在泊車位方面，我們知道將來的需求也大，我們會參考新的《香港規劃標準與準則》設計將來新建屋邨，將來新建的屋邨泊車位供應量會較現時為多。至於水泉澳邨和安泰邨的情況，我們會回去檢視，盡量於入伙期間盡快提供商業或社福設施。多謝議員給我們的意見。

副主席：接着到我的時間。我其實很關心房屋署的空置率，雖然你們說不高，不過我今日到訪海麗邨，發覺真的頗難處理，唯一面積2萬尺的超市結業了，理髮店舖結業了，然後售賣五金雜貨的店舖結業了，接着售賣糧油食品的店舖也在今年結業，那間茶餐廳東主亦告訴我今年也打算結業，即每個商戶也說他們不經營了，真的令我很擔心。雖然剛才署長說商戶生意不好，我不是很同意他們經營不到是他們的責任，即你提供足夠人流給他們，一部分是對的，他們自己當然有責任，但你們也有責任，他們結業後店舖租不出去，你也說你們也有責任，如何令一間貨品質素良好的店舖，得以經營下去？

[011112]

所以，話說回頭，我想問一下。第一，在兩個月前我已問及海麗邨的例子，海麗邨有那麼多間店舖結業，這兩個月你們做過些甚麼？這是第一點。第二，我瀏覽房屋署網站，即現時的招租網，留意到海麗邨有一個舖位，也給大家看看，我今日去看過，那是一間理髮店舖，商戶多次向我抱怨，說他撐不下去了。現時你們說招租，租金方面，該店舖面積750尺，叫價4萬多元，加上空調管理費等8,000元，即差不多5萬元。我稍作計算，商戶每月要替一千人理髮才成，這真的很難。

有時候這些街坊生意，理髮真的只需四、五十元，我看來看去那個舖位，怎樣可以承租5萬元？怎也想不通。就這些情

況而言，現時的租金是45,000元，如果舖位多空置一年，下年招租是否同樣是45,000元，抑或你會調整？或者不是說一年，3個月已應調整一下，空置3個月，這3個月沒有租金收入，其實也少收很多租金。那麼，你們多久調整一次？兩個問題，謝謝。

房屋署副署長(屋邨管理)：多謝副主席，多謝你的提問。就海麗邨的情況，我知道局長和署長也曾到過該屋邨視察。該處的行人網絡非常發達和方便，居民可以利用行人網絡一直前往其他新建屋苑、私人屋苑的購物設施，滿足他們的購物需求。這始終都會造成影響，加上現時北上消費或網購的熱潮，對商業環境構成挑戰。

[011315]

不過，我們當然有責任。這些店舖空置後，我們要尋找一個合適的行業重新招標。假設我們知道原來海麗邨居民對中醫或養生、保健這類行業的需求頗大，我們就會朝這個方向揀選那些行業重新招標。超級市場方面，剛才已提到，現時一些新的超級市場，對面積的要求是否有所不同？現時都是以自助付款方式為主，對於空間的要求，可能真的沒有以前那麼多，我們會看看可否就面積作評估後，再重新招標。

我們每次招標都會視乎反應再調整招標參考價，剛才你說的參考價，並非不可調整，我們在看到反應後或會再作參考。我們也希望盡快將一些空置舖位(計時器響起)租出，滿足居民的需要，多謝副主席。

副主席：你們整體想一想，我覺得今日大部分同事都不是很滿意，因為房屋署商場不只是滿足街坊買東西，還要方便他們。你剛才說到四通八達，居民會到毗鄰的商場。我有同事正正說了這番話而被人痛罵。所謂四通八達，如果是一名長者，根本無法走過去。所以，你要滿足這個需要。現時看來，我們擔心你一大盤生意，那麼多商場，也要重點看看哪些商場真的要救，盡量希望做好生意，不然很多市民會直接受影響。希望你們回去再看看情況，檢視一下，好嗎？如果沒有重大的意見，此項議程討論到此為止。謝謝。

[011520]

接着是下一個議程項目，不過也想向大家說一聲，我們要掌握好時間，因為在4時30分這個會議室要舉行另一個法案委員會會議，希望盡量抓緊時間。

下一個議程項目是“過渡性房屋項目的最新進展”，請局方代表進場。

在席有副局長和過渡性房屋項目的代表。大家如需發言，[\[011649\]](#)可以按下按鈕。副局長，如果你準備好，可以介紹文件。

房屋局副局長：多謝副主席。政府在過去4年一直大力推動過渡性房屋發展，並已覓得土地提供超過21 000個單位，超出目標的20 000個。今日很高興又可以來到房屋事務委員會，向各委員匯報一下過渡性房屋的最新進展，以及過去一年的工作成果。[\[011800\]](#)

截至2024年4月底，已有13 700個單位投入服務，包括支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃，至今批出了54個項目，其中31個提供11 100個單位，另外32個由其他撥款或計劃資助的項目，合共提供大約2 600個單位。我們預計大約有6 000個單位會在2024年落成啟用，而在2025年和2026年分別會有餘下的1 400個單位和50個單位相繼落成。

入住率方面，過渡性房屋項目的整體平均入住情況相當理想，位於市區和擴展市區的項目一直非常受歡迎。截至2024年4月底，入住率平均是93%；位於新界區的項目入住率平均超過96%。

過渡性房屋除了在工程進度和入住率方面均非常理想外，房屋局在過去一年亦致力推展一系列的工作和措施，協助營運機構更好地管理營運項目，以及便利市民申請。第一，我們一直聯同運輸署協助營運機構積極籌劃和落實各項目所需的交通配套，便利居民日常出入。第二，推出中央通用申請表格和過渡性房屋的中央統一平台“住得易”。自推出至4月底期間的7個月內，房屋局已收到超過16 000份過渡性房屋申請，反應熱烈。第三，透過一站式網站、資訊站、開放日和參觀團，持續向有需要的市民宣傳過渡性房屋。第四，自去年3月起，定期與營運機構舉行會議，就過渡性房屋的各項問題和建議交換意見，並且提出了不少改善措施。

另外，為了協助新入住的住戶搬遷和適應新的居住環境，[\[012102\]](#)房屋局在關愛基金撥款下，自去年8月起推出了為期兩年的“過渡性房屋住戶特別津貼試驗計劃”，津貼金額由1,800元到11,550元不等。截至4月底，已經批出2,228萬元，受惠人數達11 400人。

成效研究方面，過渡性房屋至今幫助了不少家庭和人士脫離困境。最近不同的研究機構和學術團體均就此政策進行研究和分析，包括九龍樂善堂和香港大學護理學院共同發表《社會房屋提高個人及家庭的幸福感》研究報告的中期結果。理工大學賽馬會社會創新設計院團隊也發表《有效推進香港過渡性房屋供應研究》的中期研究成果。以上的中期研究結果均肯定了過渡性房屋為住戶家庭以至整個社會帶來多項裨益，效果正面積極和顯著。

未來路向方面，雖然現時可提供的單位已超出目標的2萬個，但有見位於市區的改建項目的規劃和建築期較短，也一直受到歡迎。我們在未來會善用資助計劃餘下的資助額，繼續支持位於市區的改建項目。與此同時，我們會繼續就過渡性房屋的申請和營運等事宜，與營運機構緊密合作，並會聯同其他團體、慈善機構、議員、地區組織等，共同推動過渡性房屋的發展，協助更多有需要的人士盡快改善住屋的環境，並幫助他們上進、上流。

副主席，我的匯報到此為止。歡迎委員的提問，我和團隊很樂意回答各位的問題。多謝副主席。

副主席：多謝副局長。我們有8位同事按了按鈕，我先讀一讀：[\[012329\]](#) 林筱魯議員、盧偉國議員、郭偉強議員、蘇長榮議員、梁文廣議員、洪雯議員、簡慧敏議員和我本人，我們都是4分鐘。

先請林筱魯議員，多謝。

林筱魯議員：多謝副主席。局長，我想問有關過渡性房屋，“過渡性”3個字予人是短期政策的印象，但昨天的新聞也有報道，你點出了往後我們解決劏房的問題，可能這些過渡性房屋會有長遠用途也說不定，雖然這未必是你逐字逐句的說法。[\[012344\]](#)

我的問題是，回顧現時的過渡性房屋總數，說要興建21 000個單位，但實際來說有些過渡性房屋已清拆或搬遷。政府在未來一段日子，例如5年內，有否計劃要維持多少個過渡性房屋單位？如有，實際而言，過渡性房屋的選址很多都是作臨時用途，即借回來的土地，不管最終用途為何。這些土地有多少是要歸還作原有劃定的用途？如有，是否已考慮一些替

代的新地點？當然，這也回歸到第一個問題，即是否要在一段時間內維持起碼2萬個單位？這就是大問題。

第二個問題，就現實環境來說，從文件的數據也看到整體接受程度是可以的，但明顯可見尤其是甲乙類租戶的差別，市區顯然吸引得多。因為屬過渡性質，在整體政策上，回到我的第一個問題，未來選址會否再考慮這方面的問題？尤其是“簡約公屋”的出現，究竟過渡性房屋和“簡約公屋”的實際配合情況會是怎樣？多謝副主席。

副主席：副局長。

房屋局副局長：副主席……

林筱魯議員：副主席，不好意思，我忘了申報利益。我有一個團體正在營運3個過渡性房屋項目。 [012609]

房屋局副局長：多謝林議員的提問。就過渡性房屋的使用方面，從數字上來說，我們有數字說明“簡約公屋”開始落成時，還有多少單位會存在。根據那些土地的使用情況，估計在“簡約公屋”落成時，大約仍有19 000個過渡性房屋單位可供使用。 [012618]

但是，過渡性房屋的用地各有不同，有些是政府用地，有些是由私人發展商借出來的用地，需於不同年份歸還。我們看到使用過渡性房屋是一項短期措施，因為長遠來說，就10年的長遠房屋策略，我們已找到足夠土地提供308 000個傳統公營房屋單位，數量足以應付需求。但是，因為供應“頭輕尾重”，這正是為何我們需要過渡性房屋和“簡約公屋”來配合。

至於剛才第二個問題，問及甲乙類租戶的比例，市區來說的確是比較受歡迎。我們也會審視如何好好利用過渡性房屋和“簡約公屋”來配合應付甲類租戶需求，亦可更有彈性地照顧更多乙類租戶，這方面我們會維持彈性。現時，我們已批准了9個項目更改其甲乙類租戶的比例。多謝副主席。

副主席：下一位，盧偉國議員。

盧偉國議員：多謝副主席。過渡性房屋實際真的可以為不適切住房的居民提供改善機會，特別是如果有小孩，他們連正正經經坐下來做功課的地方也沒有。所以，即使較為短期，也很值得運用這方面的社會資源。亦看到今天報告的計劃進展，雖然未全部落成，但實際目標是總共20 000個單位，現時已投入服務的有13 700個，由年底前到2026年年底，陸續也有些新的單位落成，提供7 000多個單位，總共有21 000個。我也看到社會上有不少機構很樂意支持此計劃。

[012829]

將來也有“簡約公屋”落成，雖說日後我們也期待會一直繼續提供公屋單位，作為這些居民較永久的居所。但實際上，在過渡時間，可能繼續需要多幾年。所以，今天我看到報告中對未來路向的描述，真的不太清晰。雖然這個問題挺複雜，現時的過渡性房屋，無論是已落成或將來會落成的單位，每個地方在使用上或有某些時間限制，譬如土地會有其他用途，但畢竟都在你們掌握之中，所以我真的認為未來路向應該清楚一點，對嗎？每年有多少“簡約公屋”和過渡性房屋會繼續營運，在未來10年的計劃中，除了一直增加永久性的資助房屋外，這些較為短期的幫助措施，每年的計劃為何，可否有更清晰的未來路向？

副主席：副局長。

房屋局副局長：多謝副主席，多謝盧議員的提問。剛才也提過，到“簡約公屋”全部落成時，即大約是2026-2027年，我們仍有19 000個過渡性房屋單位。在未來的幾年間，只會減少大約2 000個單位，所以這幾年仍有大量過渡性房屋單位可供使用。

[013115]

另外，雖然我們已經不再在空置土地上開展新項目興建過渡性房屋，但若有合適的市區單位或一些空置校舍，如屬合適的情況，我們歡迎將這些地方改作過渡性房屋項目。這要視乎是否有合適的空置居所或單位出現，我們歡迎這個方向。
(計時器響起)

此外，剛才提到在甲乙類租戶比例方面，我們會維持彈性。我們會配合“簡約公屋”的落成，因為“簡約公屋”會提供給輪候公屋3年或以上的人士申請，而過渡性房屋分為甲類和乙類，我們會維持彈性，將更多單位推展給乙類人士使用，從而希望

可以更好地照顧有適切需要、住在劏房而想遷入有關單位改善環境的居民。多謝副主席。

盧偉國議員：主席，我剛才都特別指出，未來路向更加清晰，時間上應該與你10年建屋計劃互相配合。不只是看這幾年的過渡性房屋的安排會如何，既然有10年的建屋計劃，這10年內都會有些過渡性的需要，應該更加清晰點說，現時到多少年之後，還有19 000個，然後可能會再減少，所以我說10年房屋計劃是否應該也有10年的過渡性安排計劃呢？如果今天未必提到那麼具體，我希望日後可以與我們說得清楚一點，也想讓市民知道得清楚一點。 [013314]

副主席：下一位，郭偉強議員。

郭偉強議員：多謝主席。工聯會一直支持過渡性房屋項目和“簡約公屋”計劃，有關政策都是以民為本，對於一些已經長期輪候公屋的申請者，由於政府整體供應要較後的時間提供，所以在目前提供一些短期住宅給大家，解決他們面對居住環境惡劣的情況，我們是支持的。查看入住率基本上超過九成，但當然都要問一些不超過九成的項目究竟面對甚麼問題，包括將軍澳寶庭居入住率只得五成九、賢庭居入住率只得七成四，是否已找到入住率偏低的原因？以及有否相應對策解決？這是第一點。 [013405]

第二，關於甲乙類租戶的比例，剛才副局長也說了，甲類是輪候了3年以上的住戶，乙類是有些彈性給申請機構。一般來說比例都是八對二，但看到文件提到有些個案申請加大乙類的比例，可能是五對五或六對四。其實此項調整有否依循一些規矩或審查指標？想了解一下，因為文件中提過有10多個項目成功調整了甲乙類租戶的比例，但有否一些不成功的例子？審查標準是甚麼？多謝主席。

副主席：副局長。

房屋局副局長：多謝主席，多謝郭議員的提問。關於將軍澳兩個項目的入住率，這兩個項目均是稍為近期才入伙，經一段時 [013556]

間觀察，我們看到其中一個原因，本身將軍澳的確是較少劏房，所以很多時候，他們的住客來自外區居多，而且很可能是深水埗、觀塘，最近的是觀塘。但是，就我們所見，入住率一直陸續上升，而我們也發覺不單是這些區分，以交通來說，前往港島東區也是一種選擇。所以，機構現時也開始在東區做宣傳工作，亦有成效，令入住率繼續上升。他們會繼續做這方面的工作、宣傳，遲些我們會再舉辦開放日，亦有助宣傳，入住率是會一直上升的。

第二個問題，關於審批乙類租戶比例方面，我們設有一個委員會，由我擔任主席，也有其他的非官方委員一同做審批工作。至於審批方面，現時有9宗申請已經獲批了。我們都會看審批比率和收到申請的情況、數據為何，然後再審批(計時器響起)其比率可作如何改變。所以，當中有兩個項目獲批的比例是六對四，而其他項目則獲批五對五的比例。多謝主席。

副主席：下一位，蘇長榮議員。

蘇長榮議員：多謝主席。過渡性房屋的入住率能夠持續保持那麼高的水平，我覺得解決迫切需要臨時居所的市民是起了很好的作用，是成功的舉措，無須多說。剛才局長說，未來10年已經覓得足夠土地興建公屋，我們都深信不疑，但是，剛才我看文件有兩點可能是有少許遺憾。第一，過渡性房屋所set定的條件租期只能夠是兩年。但是，以元朗東頭“同心村”為例，雖然住戶當中只有151戶成功幸運地上樓，所佔比例很小，與剛才所說的相比是很小。至於未能上樓，兩年期又屆滿的住戶，怎麼辦呢？“過了癮”之後又要回到劏房，這種感受非常不好。

[013825]

同樣是先導計劃，現時由於內地遊客多了，很多提供酒店和賓館的業主也提出要收回去繼續經營。顯然，原來在先導計劃租住單位那些又要找出路。我不知道，想問局長究竟有何補救辦法？中間可以接駁，不要予他們有一種落差很大的感覺，不知道你們有否考慮？多謝。

副主席：副局長。

房屋局副局長：多謝主席，多謝蘇議員的提問。租期方面，我也想澄清一下，租期一般是兩年一個租約，然後可再續約，再續約也是再續兩年。看回“同心村”的例子，有151戶上了樓，大約是兩年時間，它有1 800個單位，佔接近9%，是令人鼓舞的，有一個挺好的百分比的租戶可以上樓。那些土地如果能夠繼續使用，我們很歡迎團體繼續申請，向我們延續使用那些土地，繼續提供過渡性房屋，令居民可以入住更長的時間。如果機構真的需要交還土地，我們在合約中也列明，要求非政府機構設有退場機制，幫助居民找到合適的居所，例如遷往其他過渡性房屋，又或在私人市場尋找合適且能接受的單位居住。

至於酒店賓館方面，近期也有一些項目(計時器響起)租約到期，與賓館商討時有一些項目不再延續租約，需要歸還單位給酒店或賓館業主。在這種情況下，我們看到一些非政府機構都能夠幫助居民找到合適的出路。多謝主席。

副主席：下一位，梁文廣議員。

梁文廣議員：多謝主席，首先認同過渡性房屋在處理現時香港面對房屋問題，特別是劏房居民處於水深火熱，可以幫助他們改善居住環境，起了很正面的作用，這是十分肯定的。

我們剛才一直說，未來10年到了2033年、2034年，按照長遠策略我們已覓得足夠土地興建超額的公營房屋給市民，但在這段期間，政府仍然推出很多措施，希望可以改善市民的居住環境，包括現時設有劏房工作組，研究未來就劏房環境進行規管，或擬訂一些方向。這段時間是少不免的，因為不是在10年後才處理劏房問題或稱為不適切環境很差的劏房，而是當中一直會採取措施處理，少不免會影響到一部分，先不說是不合規格的要淘汰，有一批人可能需要找地方居住。另外，可能有些希望真的能符合未來的條件，所以希望轉型、升級，也是需要時間要做事的。

這段期間，可能真的要找合適地方給住在劏房的居民繼續生活、居住。我想過渡性房屋的意義或角色，在處理現時集中在公屋輪候或有否輪候公屋也好的這一批居民之後，可能要轉調或就未來發展方向進行一些研究？現時從政府提供的文件可見，剛才有議員亦曾提問，包括因為土地不是自己擁有，可能是臨時租用或借回來，究竟有多少是可以在完成首階段

後繼續保留。我們說長遠一點，不是說去到2026年、2027年，當中有多少是不行，確是要歸還的，可否也在日後的數據清楚列出來，讓我們知悉，得以了解整個畫面，可能會對於未來的處理更好。

第二，我想問一問“住得易”平台，它其中一個重要功能是希望統一申請程序，令申請更容易。但是，它也有收集數據的功能、分析功能。我想了解一下數據收集的情況，或是否已有初步分析數據？或透過這些數據可有些甚麼工夫幫助劏房居民，舉例他申請乙類租戶，原來他的收入是符合申請公屋，有否甚麼方法鼓勵他申請公屋，或者倒過來，甲類、乙類租戶也好，原來他的收入很低，低至很誇張的水平，需要將個案轉介給一些社福機構或者志願團體，以便他將來上樓時可以提供協助，可否看到這些有幫助的數據？現時有否初步結果可以告訴大家？

最後，要讚一讚宣傳，看到你們製作“我們的過渡故事”，希望以後做多一點這樣的事，讓社會看到過渡性房屋如何幫助基層市民改善生活。多謝主席。

副主席： 副局長。

房屋局副局長： 謝謝主席，也很多謝梁議員的提問。劏房工作組的工作正在進行，至於傳統公屋方面，剛才都提過，我們已覓得足夠土地提供308 000個單位，另有過渡性房屋21 000個和“簡約公屋”3萬個，的確能令我們有底氣，有足夠單位應付得到，如在一些情況下劏房居民需要物色適切居所，這會是很好的選擇，的確可以起到作用。(計時器響起)

[014602]

“住得易”方面，收集數據分兩個階段進行，去年11月開始，我們加入了收集數據這方面的工作。初步也有些少資料可與大家分享，正如剛才梁議員提到，在申請公屋方面，會否也有數據可供知悉？在此也可提供一些資料，都是關乎乙類租客，我們看得到，有很多是未夠年期變成甲類租戶的人士。當中的乙類租戶，在3 200宗個案當中，大約16%輪候公屋超過兩年，14%輪候了一至兩年，19%輪候不足一年。另外，沒有輪候公屋的大約是51%。這是初步看到的情況，所以乙類大約有一半，只不過是他輪候不足3年，才未成為甲類，他也是有申請公屋的。至於沒有輪候公屋的申請中，也可看到有好幾個曾提及的

原因。有些是因為家庭出現突變情況，有些是因為收入超額，有些是長者對申請的認知稍有不足，這方面都可以幫到他們。

大致是這樣。多謝主席。

副主席：謝謝局長。還有5位同事未發言，因為有兩位同事剛進來，按了按鈕，我也想盡量給大家發言，但只剩餘15分鐘時間，所以希望大家盡量抓緊一點時間，好讓局長可以快些回答提問，好嗎？洪雯議員。

[014858]

洪雯議員：多謝主席。我近期收到一封信，來自署名一群關注過渡性房屋的市民，當中提了3條問題，我想替他們發問。第一條問題，問及可否放寬甲乙類租戶限制的比例，給乙類租戶多一點，剛才局長都回答了這問題。

[014915]

第二，提到差餉的問題。其實很多過渡性房屋的營運機構，當初不知道要繳交差餉，突然收到通知要繳交差餉，他們唯有轉嫁給住戶，對住戶來說是一個surprise，可能失了預算。他們問能否豁免呢？我查看了，就公屋而言，其實政府豁免了大部分地租和差餉，過渡性房屋未來是否可以考慮豁免部分差餉，即參考公屋的比例，豁免部分差餉呢？這是第二個問題。

第三，這封信提到大部分過渡性房屋因為設有營運期限，有一些快到期，但局方尚未通知該項目未來是否可以繼續提供過渡性房屋，令人覺得有些不確定性，現在有些人期望可以住得更久，但又未得到答覆，對他們來說比較難作計劃。他想問，局方會否考慮盡早通知他們有關項目會否延遲，即多久後才一定要收回。

我自己還有一條問題，局長剛才說過渡性房屋是臨時的，因為未來10年公屋的供應已經足夠，所以這些過渡性房屋長遠肯定要拆卸。目前有21 000個過渡性房屋單位，3萬個“簡約公屋”單位，再加上方艙醫院，則有6萬個臨時房屋單位，未來如何拆卸、如何處理，若處理得不好，會是嚴重的生態災難。局方多次說這些組件拆了可以重用，也帶我們參觀過，但我們參觀的是“南昌220”項目，它很特別，從建成到使用、拆卸，中間只有兩年時間，其實很多房屋單位根本是全新的，局方帶我們看的那個單位，以我觀察是未用過的單位。如果是已用過的單位，特別是排水管、污水管，若拆來重用，很可能比買新

的還要貴。我想問局方，組裝合成一些組件拆卸、運輸、存放，這些有否明細帳目，分享一下未來重用的可能性有多大？如果可能性很小，我們如何處理這6萬個單位呢？謝謝。

副主席：局長，不過不好意思，因為她的問題都很多，但盡量希望在4分鐘內處理完畢。 [015208]

房屋局副局長：謝謝主席，多謝洪議員的提問。第一個問題關於乙類租戶，剛才說過不再提了。第二，就是差餉方面，根據現行《差餉條例》，過渡性房屋和其他物業單位一樣，均須繳交差餉。其實現時非政府機構處理差餉方面，我們看到有不同的方式去做，有些由營運機構本身負擔，有些會由租戶繳交；如本身屬私人土地，則可能會與私人土地持有人訂定協議，由土地持有人承擔，也有一些與私人土地持有人協議由營運機構承擔，這些情況都是有的。但是，無論是何種處理形式，現時(計時器響起)也沒有影響到營運。 [015212]

至於期限方面，如果該土地期限已接近屆滿，而營運機構仍希望繼續營運，我們歡迎機構向我們申請。最近亦有一個項目向我們申請繼續使用土地，但營運機構須符合我們的合約，向我們提交營運報告及核數報告，證明其營運合乎標準，我們才會再考慮是否在政策上支持其繼續營運。

至於最後的問題，就是重用。其實議員參觀的單位，我要澄清，那些全是舊單位，只是經過翻新，翻新之後看起來真的與新單位沒有分別。帶議員去看的單位，其實連冷氣機也是舊的，抽氣扇也是舊的，只是經過清潔，仍然留在那裏使用。雖然已使用了兩年，但其實與新的沒甚麼分別。

而那些去水渠道，其實部分需要拆卸再以新喉管接駁回去。多謝主席。

洪雯議員：可否日後提供一些帳目給我們參考？謝謝。 [015449]

副主席：這個之後再看，不好意思，大家都盡量精簡。 [015454]

下一位，簡慧敏議員。

簡慧敏議員：主席，看到第32段提到已有中期報告，即研究報告之後公布結果，我很受鼓舞，因為當中提及85%的兒童表示生活愉快，亦有70%表示家庭入息得到改善，我覺得這項政策，局方持續優化，包括採用“住得易”平台，即在需求了解方面可以一站式處理，因為有16 000份申請。我第一個問題是這16 000份申請是否已經處理？我看到另有一些優化措施，包括調整甲乙類租戶比例，也善用那個試驗計劃，試驗計劃旨在幫助他們搬遷，我認為此事都非常重要，與局方最初提出來的目標說受惠35 000人，其實現在已有11 400人受惠，與目標相比受惠人數是32%，但如果沒有計錯花的錢只是26%。在此可見局方是持續優化有關政策。 [015457]

我想問未來路向，即第二個問題關於未來路向。在第29段提到會善用餘下的資助額，我想了解一下，意思是否說能夠不用的則不用，對嗎？因為剛才提到會與“簡約公屋”對接，隨着公屋逐漸落成，可否透露餘下的資助額，若盡量對接得到，這一筆錢不用花就不用花？因為現時可見入住率也是百分之九十幾。謝謝。

副主席：副局長。

房屋局副局長：多謝主席，多謝簡議員的提問。關於餘下的資助額，其實我們會繼續使用，雖然不再接收新的空置土地興建全新組裝合成的過渡性房屋，但我們仍然會接受市區例如一些舊樓居所進行改建，又或一些空置校舍改建為過渡性房屋，我們仍然歡迎進行這一類型的項目。譬如最近有一座工廈，之前是過了12月的限期後，我們亦已批准改建工廈，是在油塘一個名為“光廈”的項目，報道亦有提及過，是由一座工廈改建，我們都歡迎這類項目繼續進行。 [015636]

簡慧敏議員：即資助額的餘額是多少？。 [015749]

副主席：資助額、花費那方面……

房屋局副局長：資助額方面，工廈那個項目，我們批出的是約9,100萬元，所以如繼續有這些項目，我們都會繼續考慮批出的。

副主席：之後再問，好嗎？謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。首先，很開心看到目標2萬個過渡性房屋單位，最終今年內基本上都已達標，因為尚差300多個單位，這是小數字。你超標完成，在這方面當然可以幫到很多人。 [\[015826\]](#)

主席，我想問一件事，其實洪雯議員曾提及，就是過渡性房屋加上“簡約公屋”將來如何使用，因為很多是在空置土地上用組裝合成，如果只是這麼短時間，會否浪費了它？不過，我想首先澄清一件事，現時過渡性房屋是由非政府機構去做，你提供一些資助，50多萬元，即如果在空置土地上興建，以組裝合成方面。那麼產權屬誰？我想問第一個問題，誰擁有土地上的過渡性房屋，那組東西是誰的？是那些NGO抑或政府？謝謝。

房屋局副局長：多謝主席，多謝謝議員的提問。在重用方面，其實在過渡性房屋使用期間，是由非政府機構負責營運、保養、維修，而到最後歸還土地，清回土地歸還也由營運機構負責，但清了出來的組裝合成單位會交還給政府。所以，譬如在之前那兩個項目，“南昌220”或宋皇臺的項目，機構清除了那些單位，然後會運送到一個地方做翻新工作，而翻新和接手方面會由下一個接手的工程項目負責。所以，我們希望能夠這樣配對，做到無縫交接兼且在翻新和再次安裝使用方面，新的工程項目便能夠順利接手。例如之前“南昌220”項目去了大埔黃魚灘項目，另外宋皇臺項目則去了牛頭角彩興路項目，均能夠做到無縫交接，並可以盡量善用，其實超過95%組裝合成單位都能夠重用得到。 [\[015951\]](#)

謝偉銓議員：明白。主席，所以我希望他們關注一下，因為最初興建過渡性房屋時遇到很多問題，因為這些NGO在這方面沒甚經驗，現在拆卸時，剛才洪雯議員也關注損耗會否很嚴重，我相信政府要提供這方面的技術和支援，令它拆卸時不 [\[020133\]](#)

會.....因為將來那組東西給回政府，這方面都應該盡量善用，希望在這裏留意一下，謝謝。

房屋局副局長：多謝謝議員的意見。其實在兩個項目都嘗試了不同的技術層面，第一個項目(即“南昌220”)是重組後與原先一樣，它用的外露喉管已完全拆掉。而宋皇臺的項目，我們由3層再次重裝時(計時器響起)裝置到8層，兼且那些喉管只是接駁部分拆除了，其他很多部分都可在清洗後重用。我們就此嘗試了一些不同方法進行重置。多謝主席。 [020206]

副主席：我們尚有兩位同事和一個簡單的議程項目，如果下一個會議的主席(謝議員)同意，我們便稍延10分鐘，希望盡快一併處理完畢。 [020248]

接下來是李鎮強議員。

李鎮強議員：多謝主席。過渡性房屋基本上已有是非常好的口碑，令輪候公屋上樓的朋友可暫住在這些地方。我想說，既然口碑如此好，環境亦方便，會否選擇一些較優位置、交通方便，甚至未來附近沒太快發展起來的地方繼續讓其長租、長住？我相信很多居民也想就此事有一個決定。 [020259]

第二個問題，現時這些過渡性房屋均由非政府機構管理，他們有一定經驗，累積了一定的人情和感情，就此你們會如何把資源和經驗存儲起來，用於未來的屋宇或政府房屋、“簡約公屋”項目，會否利用其作為管理模式？謝謝主席。

副主席：副局長。

房屋局副局長：多謝主席，多謝李議員的提問。就我們可以保留哪些過渡性房屋方面，最主要看土地本身的用途，因為有些土地本身有一些長遠用途，只不過暫時未開展其長遠用途，所以我們可以利用這些土地，我們也要看回長遠用途何時會出現。當然，有些位置可能比較優越，若本身的長遠用途出現也沒辦法，我們亦已承諾不會阻礙這些長遠用途的發展。所以， [020413]

這也十分視乎實際的土地使用情況。當然，如有需要，土地亦許可的話，我們會好好利用這些土地提供服務給居民。

第二個問題，現時非政府機構真的已累積不少經驗，我們也看到有很多好故事。早幾日也有報道，一名居民入住機構不是很長的時間，讀書成績好，上樓後便搬出。其後又返回機構工作，協助服務居民。我們在機構內看到傳承，我們不止希望在機構內有這些傳承，亦希望整體營運亦能做到這樣的傳承。所以，我們十分希望在接着的“簡約公屋”也有非政府機構、一些物管公司的參與，又或兩者結合起來參與，將服務和經驗帶入“簡約公屋”。甚至將來若有機會，在傳統公屋也提供這樣的社會服務，希望將這麼的好經驗帶入社會服務，為居民謀福祉。這是我們可見得到的，也十分鼓勵將之帶入服務。多謝主席。

副主席：到我提問，我也是簡單提問和提出建議。剛才一直聽同事說，我相信大家都會認同，過渡性房屋過去幾年發揮到其效用，我也覺得政府從善如流，因為這幾年很多同事都提出不同意見，如何優化整個系統，包括那些準則、平台，以至如何重用單位，我覺得政府都是有聽取和做到的。不過，我覺得我們要迎來第二階段的準備，過渡性房屋除了第一生命之外，它的第二生命都要準備一下，就是如何處理或者解決劏房問題，我聽到副局長也有提及。“解決劏房問題”工作組現正擬備報告，很快會提交，我覺得日後或接下來，過渡性房屋和“簡約公屋”公屋的關係要有清晰的分工。之後，過渡性房屋也要處理劏房問題，特別是一些劣質劏房的問題，日後也要分階段去協助。

[020646]

我們現在經常都說有11萬個劏房，當中有多少是劣質劏房，這些劣質劏房若真的需要被取締時，是否要預留一些過渡性房屋單位給他們，當作轉化的過程？我覺得應該可以做一些準備工夫，可能是同步檢視一下，現時的現金津貼，接着你們都說要作檢視，現金津貼是否有空間，就着過渡性房屋有一些關係？又或可否進行調研，現時所謂入住過渡性房屋的居民，若發現接着好像是一些劣質劏房住戶，他過去因為甚麼原因導致他可以入住過渡性房屋？可預先做一些前期工夫，當真的推行下一階段政策時，便可起到處理的作用。這是我的小小建議，也看看局方是否有甚麼特別回應？

房屋局副局長：多謝主席。主席說得十分對，在分工方面，我們會着手考慮，正如剛才已提及，在甲乙類租戶比例方面，我們會彈性處理，也會適時作出轉變。

另外，在不同的計劃配套方面，剛才主席都提過現金津貼試行計劃，其實不止是這個的，我們在處理劏房問題，在過渡性階段還有很多其他配套設施，例如社區客廳。此外，也有過渡性房屋搬遷津貼，各方面均可幫助劏房居民，令其在這個時候已可遷入一些過渡性房屋，或接着也預備可以利用“簡約公屋”。另外，即使他現時在劏房居住，我們也可以利用社區客廳，幫助他們在生活各方面得以紓緩。其實就此是要推出一系列措施，一起配合進行。我們會繼續檢視整個劏房問題，當我們提交報告的時候，最重要的是顧及居民，一定不會令他們流離失所，希望他們會有好的居住環境，並給予他們更好的選擇。多謝主席。

副主席：明白，希望繼續努力，除了剛才有同事說到，過渡性房屋和一些公屋有所謂的掛鈎以外，過渡性房屋和一些劣質劏房日後亦可有一些(計時器響起)關係，劣質劏房日後如何.....有多少真的可以遷入過渡性房屋，住得更好，就這方面亦尚有很多空間。

這個議程項目討論至此。我們也爭取少許時間，如果沒有其他問題，馬上進入“其他事項”，與這個議程項目也有些關係。政府已提交一份關於安排事務委員會外訪參觀的文件，就是到大灣區考察混凝土組裝合成建築廠房及幸福設計項目的行程，文件早前已經發給大家，今次我們會到珠海和深圳參觀一些組裝合成項目，時間是7月21日至22日，詳情可見已提交的文件，希望大家都同意，看看大家有否甚麼意見？(沒有委員示意有意見)如果沒有，我們都同意有關項目，也希望大家預留時間，屆時一起前往參觀。

如果沒有其他事項，是否同意邀請其他非委員會的議員？(委員表示同意)OK，都同意的。

盧偉國議員：對不起，請再說一遍日子。

副主席：7月21日及22日。對了，我們在立法會休會期盡快出發。

如果沒有其他事項，今日的會議就此結束，多謝各位同事和政府部門。
