

**香港房屋委員會周年特別公開會議記錄**  
**2021年6月11日（星期五）**  
**香港房屋委員會總部2座10樓會議廳**

**出席者**

陳帆先生, JP	運輸及房屋局局長	(主席)
王天予女士, JP	房屋署署長	(副主席)
柯創盛議員, MH		
陳家樂教授		
彭韻僖女士, BBS, MH, JP		
鄭慧恩女士		
盧麗華博士		
邵家輝議員, JP		
陳志球博士, BBS, JP		
陳旭明先生		
黃碧如女士		
陳正思女士		
招國偉先生		
麥萃才博士		
劉詩韻女士, JP		
文海亮先生		
歐楚筠女士		
孫耀達博士, MH		
葉傲冬先生, JP		
黎志華先生, JP	地政總署署長	
羅淦華先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長(庫務) 2	
鍾沛康先生, JP	副署長(機構事務)	(秘書)

**缺席者**

劉振江先生, JP  
陳婉珊女士, MH

## 列席者

李銻發先生, MH	(商業樓宇小組委員會委員)
何沅蔚女士	(建築小組委員會委員)
余烽立先生	(建築小組委員會及 投標小組委員會委員)
張倪海先生	(財務小組委員會及 資金管理附屬小組委員會委員)
黃健偉先生	(資助房屋小組委員會委員)
陳家珮女士	(商業樓宇小組委員會委員)
蘇偉文博士, BBS, JP	(運輸及房屋局副局長) (策劃小組委員會及 資助房屋小組委員會委員)
張趙凱渝女士, JP	副署長 (策略)
楊耀輝先生	副署長 (屋邨管理)
梁健文先生	副署長 (發展及建築)
忻林潔儀女士, JP	助理署長 (法律事務)
張銀鳳女士	會議事務秘書

(會議秘書)

## 開會辭

**主席**於下午2時36分宣布會議開始。

### 議程第一項

#### 房屋委員會主席陳帆先生，JP 致開會辭

2. **主席**歡迎委員出席房屋委員會（下稱「房委會」）一年一度的特別會議。周年特別會議是房委會的一貫傳統，讓房委會委員提出關乎政策、行政管理安排，以至回應社會訴求等各方面的關注和建議。房屋署署長會考慮各位的意見，並於下次公開會議上作出綜合回應。

3. **主席**歡迎兩位新任委員加入房委會，他們分別是孫耀達博士及葉傲冬先生，以及歡迎房屋署署長王天予女士首次出席房委會公開會議。**主席**亦藉此機會感謝七位卸任的房委會委員，感謝他們多年來對房委會的事務及其轄下小組委員會的工作作出重大貢獻。

4. **主席**說，今天有九位房委會委員表示會在會上發言，名單已載於會議議程。一如以往，房委會亦邀請了其轄下各小組委員會／附屬小組委員會委員列席會議。他歡迎小組委員會／附屬小組委員會委員出席會議。

（張倪海先生在此時出席。）

### 議程第二項

#### 房屋委員會委員致辭

#### 5. 各委員的致辭

#### 陳家樂教授致辭全文

『主席、各位委員：

房屋委員會（下稱「房委會」）剛推出「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位2020/21」，昨天（6月10日）剛好是截止申請的日期。這項計劃推出的單位包括：鑽石山啟鑽苑新建的「綠置居」2 112個單位、「綠置居2019」未售出的525個單位和從「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）下公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）回收的800個單位。其中有關出售800個公共租住房屋（下稱「公屋」）回收單位的安排，是政府在2019年《施政報告》中提出加快售賣租置計劃下39個屋邨未售出單位的措施之一。我亦藉着今天會議分享對租置計劃的一些看法。

租置計劃在1998年推出，最初構思是擬向公屋租戶出售不少於25萬個租住單位，但在2005年停止。當時共有39條公共屋邨納入計劃，合計有183 700個單位，讓居住的租戶以大幅折扣價買入，到今天只餘下約4.1萬個貨尾單位，所以政府希望加快速度售賣剩餘的單位，以便容易管理。至於會否重推租置計劃，則仍在進行研究，暫未有推行決定。

關於重推租置計劃的利弊，民間智庫、政黨、學者及坊間團體，都有不同評論。支持租置計劃的觀點有下列數項：第一，出售公屋有助縮窄貧富差距，讓低收入家庭借助買入公屋後升值獲得財富增長。第二，大量推出租置計劃單位，最終再通過在公開二手市場轉售，能將原本潛藏在公屋的土地價值完全釋放，為民間增加財富。第三，重推租置計劃可減輕政府對現有公屋住戶的補貼，節省的支出可幫助更需要房屋資助的低收入階層。第四，租置計劃可以提高公屋的使用效率，因為根據團結香港基金的研究，已出售的公屋，其平均住戶人數為3.4人，比一般公屋租戶的2.9人為高。

至於對重推租置計劃有所保留，則有下列考慮：第一，出售公屋予現有住戶，會令收回公屋單位的數目大幅下跌。因為假若單位沒有納入租置計劃，而住在單位內的全部是年老住戶，則有朝一日他們全部離世，單位可由房委會收回，然後重新分配予公屋輪候冊內的申請人。第二，公屋本應是為有住屋需要的低收入家庭而提供的可負擔居所，但出售後的公屋在業主離世後，可由指定的人承繼，而承繼人不一定是低收入家庭，這變相為這些無需要資助的人士提供增加財富的機會。第三，公屋本應是為低收入人士提供的廉宜居所，並非用作投資用途，但公屋住戶在買入後，經過限售期並通過補價，卻可在公開市場出售，而新購入公屋的人士不一定是低收入人士。在房屋供應短缺的情況下，上述做法可能令這些公屋業主能藉着售賣公屋圖利。最後一點，在現時推行租置計劃的39個屋邨中，仍有很多單位未售出，因而造成業權公私混合，租戶與業主權責不清，引致維修管理問題複雜，以及買入公屋的業主投訴。

對於以上反對重推租置計劃原因中的最後一項，亦即關於混合業權，是最容易解決的，因為這純粹是一個技術性問題。其實，在部分公屋單位售出後，房屋署仍可擔任管理角色，房屋署只須在售出的單位分攤部分維修保養費用便行。與此同時，房委會亦應注入一筆比現時數額較高的維修儲備基金金額作日後維修用途。其實，公屋單位如果不出售，房委會根本需要承擔所有維修費用。所以即使提高維修儲備基金金額，政府仍能減少對公屋的補貼。

至於其他反對原因，這才是我們要思考重推租置計劃的方向。從興建公屋的初衷來看，公屋本是用於照顧低收入階層的住屋需要，並希望公屋住戶經過多年低租金的幫助後，通過本身住戶成員的儲蓄，最後為了改善生活質素而脫離公屋再進入私人市場。不過，奈何香港過去十多年來房屋供應短缺，以及人口結構變化，造成私人市場房價急劇飆升，令到很多人要在私人市場置業，不是機會渺茫，就是需要窮一生積蓄才可成事。如果這些住戶有可能大半生需要住在公屋，租置計劃就可讓他們完成

置業夢。再者，他們購買公屋後，不用再受到種種租住公屋的限制，而且可以更有效地利用公屋，不用為維持公屋租戶資格而導致出現種種問題。

另一方面，我們要盡量防止售出的公屋流入非低收入人士，變成他們的投機生財工具。支持重推租置計劃的其中一個觀點，是租置計劃可以把公屋的土地價值，通過公開市場完全釋放，為公屋業主增加財富，但這正是問題癥結。如果購入公屋可以大幅增加財富，在房屋短缺的情況下，公屋就會淪為投機工具。

權衡利弊，我贊成重推租置計劃，但出售公屋要與公開市場完全分割。現時，公屋在出售五年限期後，可以在公屋第二市場售予綠表或其他合資格人士，也可以在補價予房委會後，把單位在公開市場出售。雖然根據立法會資料，為出售公屋而補價的只佔少數，不到 2%，但如果出售房屋可以在補價後，在公開市場轉售，公屋售價自然與私人樓宇價格接軌，當樓市興旺，出售公屋便會有潛在炒賣圖利的機會。

所以我提議售出的公屋，即使在限售期後，亦不得補價在公開市場轉售，而只可以在第二市場售予綠表及合資格人士。當公屋與公開市場完全分割，便可以減少出現售賣公屋投機的情況。在挑選公屋納入租置計劃時，我建議以樓齡 10 至 15 年的屋邨為對象，在折扣上可以減少，但政府亦可通過按揭措施，幫助住戶置業。

總括來說，在未來一段時間，土地供應有限，無論新的居者有其屋計劃單位或私人樓宇單位都缺乏。重推租置計劃卻能夠讓更多公屋居民擁有自己的居所，讓他們在未來 10 至 20 年或更長的時間，不用再為尋覓住所而擔心。

多謝主席。』

## 彭韻僖女士致辭全文

『

### 重建高樓齡屋邨可否解決房屋問題？ 還是本身是一個問題？

多謝主席。各位同事、各位委員，大家好。今天我想談談重建高樓齡屋邨是否可解決房屋問題？還是其本身是一個問題？房屋問題是大家關注的議題，而我們的目標是希望一般申請者在平均輪候三年內可獲編配單位，但事實卻是現時一般申請者的平均輪候時間為 5.8 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 3.6 年，而輪候時間更有上升趨勢。

今天我會從兩個角度，探討重建高樓齡屋邨事宜。首先是作為解決房屋問題的方法。一直以來，要求重建高樓齡屋邨的聲音不輟。從資料上看到，政府的立場是此舉長遠而言當然可解決公共租住房屋（下稱「公屋」）供應，但重建需時，並往往要在重建項目較後階段才能提供額外單位。即時動用大量本來可編配予有迫切住屋需要家庭的公屋單位，用以安置受影響的公屋居民，公屋即時的供應便會減少，延長等待上樓家庭的輪候時間，影響成本效益。因此，現時重建公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。

雖然目前情況嚴峻，但現時政府並非以重建高樓齡屋邨作為解決房屋問題的重點方案。因此，我們認為政府在這方面較為被動。房屋委員會（下稱「房委會」）考慮個別高樓齡屋邨的重建問題時，是以《長遠房屋策略》提出的方向為基礎，並根據「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」下的四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源及原址重建的潛力。

## 高樓齡屋邨老化的情況

現時高樓齡屋邨老化的情況又如何呢？香港的公營房屋在1950年代開始興建。頗多文獻指房委會現時以35年的樓齡作為門檻，界定為高齡單位，以此作為標準。現時公營房屋老化情況頗為嚴重，樓齡逾35年的公屋單位多達226 000個，比例由2009年的6%激增至2019年的24%，增幅多達三倍。1952年至1979年間落成的屋邨現時有33個，樓齡高達42年至69年，共有143 500個單位。不少居民投訴樓宇結構老化和單位破舊，居住環境欠佳，例如結構有欠安全、滲水、混凝土剝落、設計過時，以及配套設施不足。

另一點令人憂慮的地方是屋宇署的網頁指出，「樓宇主要用鋼筋混凝土建造，設計使用期一般為50年。」究竟超過50年樓齡的樓宇有多少座？最舊的模範邨在1952年落成，樓齡有69年；西環邨在1958年落成，樓齡有63年，維修保養可將樓齡延長多久？一如前述，剛才提及的33個屋邨中，共有143 500個單位，如果仍未訂定拆卸時間表（至今僅華富邨有重建時間表，料2025年完成首期重建），未來十年，若這些單位仍未清拆，將有約134 000個單位（即143 500個單位減去華富邨重建後的9 100個單位）超過50年，到了2030年，1952年落成的模範邨，樓齡將有78年。究竟有多少名居民會受到影響？簡單來說，以平均每個單位有2.7人居住計算，屆時約有38萬人住在超高齡（逾50年）的單位。

目前，政府是透過翻新或直接拆卸兩種方法保障住屋質素，但政策大體上是以翻新為主。審計署的報告指出，翻新服務未如理想，特別是維修質素方面。維修費用所佔比重亦越來越大。政府在2005年推出「全面結構勘察計劃」，以15年為一個周期，為選定高樓齡公共屋邨（接近40年或40年以上者），評估其結構狀況及維修工程的成本效益，並在有需要時進行結構鞏固工程。2005年至2018年，在該項計劃下首輪涵蓋的42個高樓齡屋邨的結構均屬安全，當中的40個屋邨，維修工程可延長樓宇壽命15年。雖然表面上的資料令人滿意，不過，對於2005至2018年間，早

期已勘察的屋邨，現時 15 年已過去，需再進行勘察。第二輪的「全面結構勘察計劃」將在 2018 年至 2032 年間展開，目標是為 71 個高樓齡公共屋邨（即 1993 年前落成的屋邨）進行檢查。

屋宇署指出，「樓宇主要用鋼筋混凝土建造，設計使用期一般為 50 年。」不少人問到，究竟鋼筋混凝土的使用期是否有極限？即使維修工程可延長樓宇壽命 15 年，究竟 15 年一個周期可延續多少次？正如一個人，儘管保養得宜，總有老化死亡的一天。如果維修保養可延長樓宇壽命，政府便必須向市民清楚解釋可延長多久，以消除居民的憂慮。另外，政府可考慮是否仍以 35 年作為高樓齡門檻，考慮到十年後，將有屋邨樓宇達 70 至 80 年樓齡，與 35 年高樓齡門檻相比，便會成為超高齡樓宇。政府或需解說一下超高齡樓宇的問題。

本人在此希望政府可提高透明度，讓市民了解現時房屋老化的情況，在維修保養及重建之間取得平衡，以及回應市民對於樓宇老化的投訴。此外，應訂定全面時間表，以長遠公屋供應為依歸，推動重建項目，盡用地積比率增加建屋量，同時考慮運用新科技，將重建時間縮短。

多謝主席。」

（陳家珮女士及余烽立先生在此時出席。）

## **黃碧如女士致辭全文**

『主席，今天我會與大家分享以下兩個議題：

### **重建高樓齡的公共租住屋邨**

房屋委員會（下稱「房委會」）肩負着為低收入家庭提供可以負擔的居所的責任，近年所面對的挑戰，有增無減。令人難以置信的高昂樓價和房租，導致現有的公共房屋供應遠遠未能滿足社會對公共房屋不斷增加的需求。根據房委會最近公布的數字，一般申請者的平均輪候時間上升至 5.8 年，而長者一人申請者的平均輪候時間也攀升至 3.6 年，情況並不理想。

為了解決公共房屋供求嚴重失衡的問題，房委會積極覓地興建公共房屋，重建轄下的工廠大廈作公共房屋用途，並向城市規劃委員會申請提高可建公共房屋用地的地積比率、建立新機制縮減審批和興建公共房屋的時間等。這些工作大家有目共睹，亦獲得政府積極配合。不過，我認為房委會也需要有秩序地重建已屆高樓齡的公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），以確保有持續而穩定的公共房屋供應。

安置受重建影響的公共租住房屋（下稱「公屋」）住戶，無可避免會減少可供分配的公屋，進一步延長公屋的輪候時間，加上受重建影響的公屋住戶一般都會要求搬遷到原區的其他公屋單位，這些要求令房委會對應否更積極重建公共屋邨有不少顧慮。我認為縱使這些顧慮真實且不容易解決，若房委會對每一個重建項目都有充分研究和準備，應該可以克服有關挑戰。例如：

- （1）選定需要重建的屋邨後，房委會可以進一步研究如何分期進行重建，以及怎樣組合每一期會被清拆的住宅大廈及／或提供其他設施的建築物，以減低每一期受影響的住戶數目。
- （2）確定最早一期重建的建築物後，房委會可以考慮把屋邨其他住宅大廈的空置單位和位於屋邨附近的其他同區公共屋邨的空置單位，預留用作暫時安置受第一期重建影響的公屋住戶。房委會也可以安排願意配合的住戶遷往區外的其他屋邨。
- （3）房委會可以考慮對較早落成的新住宅大廈的設計作出特別的調節，增加這些大廈可以供應的住宅單位，以便有足夠單位分配給早前因受重建影響而遷往其他地方的住戶和受隨後一期重建影響的住戶，甚至可以有剩餘單位分配給輪候冊上的申請者，減低重建項目對公屋輪候時間的影響。
- （4）假如重建項目附近有街市、商場、娛樂設施等必要的生活配套設施，房委會可以把將要在重建屋邨內重置的相同設施設於稍後才進行重建的位置，減少利用其他公屋單位安置受重建影響的公屋住戶。

## 居家安老

香港和大多數先進地區一樣，正面對嚴重的人口老化問題。政府的居家安老政策是「居家安老為本，院舍照顧為後援」。為配合政府的政策，房委會實施多種賦予長者申請者及有長者的申請家庭優先資格的配屋計劃，落實住宅單位的通用設計和公用地方的無障礙通道設施，亦在屋邨提供不少適合長者鍛鍊身體的康樂設施。以上各種措施，貫徹房委會願意為住戶的福祉多走幾步的宗旨。近年來，香港房屋協會為中高收入長者提供的住屋計劃備受歡迎，令我想到房委會可以研究為低收入的長者提供更加適切的、可供居家安老的居所的可行性。

我的想法是在新建的公共屋邨撥出地方興建專為長者設計的單位，單位面積不需要大，但設有特別為長者提供的配套，例如閱讀室、健身室、麻雀房、電影欣賞室、可以與家人一起聚餐的房間等，讓長者與家人、朋友一起歡聚。單位和社交、康樂等設施的用地由房委會提供，而社交、康樂等設施則由志願機構管理和營運。由於單位一般比較細小，騰出的空間可以用作提供有關的配套。有了這些配套，長者便可過些有社交和富意義的生活，不再需要大部分時間孤獨地留在家中或到公園打發時間。這些具備特別切合長者生活的配套的單位，說不定比終生免租更能吸

引一些長者寬敞戶交出現有的單位，而且亦有助香港為面對人口老化所帶來的挑戰作好準備。

多謝主席。』

（柯創盛先生及邵家輝先生在此時出席。）

## **陳正思女士致辭全文**

『主席、各位委員，大家好：

### **智慧公共房屋路線圖**

香港是一個智慧城市，而房屋作為其中重要的一環，科技應用自然是不可或缺的。

很高興見到房屋委員會（下稱「房委會」）一直將科技應用在不同範疇的工作。在建築方面，房委會很早已經採用建築信息模擬技術（Building Information Modelling），進行樓宇和基礎設施的規劃及設計工作，並取得良好成效。在服務居民方面，推出了流動應用程式（例如「房署資訊通」），令交租更方便。此外，市民現在也可在網上遞交居者有其屋計劃和白表居屋第二市場計劃的申請。在商場管理方面，「大本營」將會採用電子會員卡。與公眾溝通方面，房委會／房屋署透過互聯網和不同社交媒體平台（例如 Instagram）促進訊息交流。

在這些基礎上，我想了解局方會否研究如何繼續擴大資訊科技應用範圍，把整體公共房屋的管理及服務進一步智能化。例如在屋邨日常管理方面，可考慮多使用物聯網（Internet of Things）監控環境情況，因為屋苑數目多而管理範圍大，如能夠取得設施使用率資料和監控環境情況，以及利用機械人巡邏，收集及分析數據，可令資源分配更加有效。此外，在辦公室，同事每每需要以人手方式審查很多申請文件和表格，在這方面可考慮利用科技（例如 data robot）加快文書處理及提高準確度。在設施方面，例如在長者屋內安裝更多高齡友善智能家居裝置，加強長者家居安全。至於屋邨方面，某些公共空間已設立智能公園，部分健身設施可配合流動應用程式，即使無人指導，居民也可充分利用這些設施，尤其是長者可藉此強身健體。

總括來說，建議署方考慮整合各個不同範疇的科技，以制訂智慧公共房屋路線圖，勾劃未來三年、五年以至十年計劃藍圖，規劃所需基礎設施（例如 5G）和所需人才。我希望房委會能利用創新科技，為居民帶來更方便快捷的服務、更優質居所，以及更美好的生活；與此同時，能更有效運用公共資源，提升效益。

多謝主席。』

## 柯創盛先生致辭全文

『主席、各位房委會及房屋署同事、各位委員：

大家好！

房屋問題繼續困擾本港，在疫情陰霾持續、經濟下行情況下更有惡化趨勢。因此，中央十分關注香港的房屋問題，國務院副總理韓正今年三月表示要處理好本港的住房問題，當中提及要做好長遠規劃。房屋委員會（下稱「房委會」）肩負為本港社會規劃及提供好公營房屋的重要角色。今年我能夠繼續獲委任為房委會委員，為本港房屋事務出謀獻策，感到十分高興。同時我不斷鞭策自己要努力為市民解決住屋難題，期盼人人安居樂業。

過去多個公共租住屋邨爆發疫情，不時有樓宇要強檢被圍封，甚或緊急撤離，我在此多謝房屋署上下同人，在過去一年為防疫承擔起大量的防疫抗疫工作。我特別要感謝前線人員，在疫情下於大廈進行頻密的消毒及清潔工作，逐家逐戶通知居民，香港的疫情漸漸受控，他們實在功不可沒。

疫情爆發令居民人心惶惶，房委會一直重視大廈喉管檢查，除了回應我們的建議，積極推展在公共租住房屋（下稱「公屋」）天台加裝擾流器之外，亦「急市民所急」，全力加快推行全港公屋檢查喉管計劃，並一再承諾提早完成全港屋邨室內及室外喉管檢查，我們在地區聽到此舉令居民感到安心，亦可見前線人員的努力成果。

另外，過去一年政府及房委會考慮了不少民間意見，落實試行不少優惠及便民政策，包括為輪候公屋超過三年的住戶派發現金津貼。此外，亦快馬加鞭落實增建過渡性房屋的承諾，這些措施能紓緩部分社會矛盾。

然而，最令人擔憂的是，公屋輪候時間現已延長至5.8年，是自1999年3月以來最長，更有可能突破六年；而公營房屋實質建屋量創近九至十年新低。儘管如此，有原本用作公屋的單位在改作綠表置居計劃（下稱「綠置居」）後，因為面積太小而無助於改善居住空間而出現滯銷，導致「有人無屋住、但又有屋無人住」的奇怪現象。我非常擔心會直接影響基層市民的「上樓」機會，令其住屋保障權利繼續受到剝削。

因此，我希望房委會在規劃上可更具前瞻性，要及早規劃公營房屋用途，盡早決定哪些樓宇和地盤會以「綠置居」出售，以減少一人單位的比例，讓「綠置居」計劃加快公屋流轉，以回應社會訴求。

未來數年，公營房屋每年建屋量會無可避免地出現「頭輕尾重」的情況，加上實際供應量一再落後於預期建屋量，估計公屋輪候時間有機會突破六年，如未能設法縮短輪候年期，這個困局會猶如計時炸彈，增加民怨，相信無任何愛香港的人想見到。

展望房委會的未來方向及目標，我有幾個建議：我促請政府要多管齊下覓地建屋，無論公地或私地，都要加快生地變熟地當中的行政程序，改善現時部門之間不協調及冗長重複的土地改劃程序，確保原來可以盡快建屋的珍貴土地資源不會白白浪費。

另外我亦期望房委會能檢討或修改《長遠房屋策略》中的需求推算方法，當中最重要的是將公營房屋的供應量與「三年上樓」的政策目標掛勾，以落實加快興建房屋，滿足需求，改善這個民生當中最重要課題。

道阻且長、行則將至。社會在疫情過後對房委會期望將會提高，新一年的任務仍會繼續艱鉅，房委會仍任重道遠。我寄望房委會及署方上下同人，包括我自己，可以將對抗疫情磨練出來的毅力，投放於增加公營房屋供應，以及做好屋邨管理等的每一方面，我相信只要有承擔、有毅力，這些工作一定會成功。

多謝主席。』

## 邵家輝先生致辭全文

『主席：

首先，感謝署方同事和房屋委員會（下稱「房委會」）及其轄下小組委員會委員，過去一年在公營房屋、商業樓宇，以至停車場的規劃等方面提出寶貴意見。

現時很多香港市民均認同房屋問題相當嚴峻。在完善選舉制度的相關法例制訂後，我相信今後的政治爭拗將會愈來愈少，而民生問題將會逐漸浮現，成為市民的關注，房屋問題更是重中之重。

縱使署方同事一直相當努力，現時公共租住房屋（下稱「公屋」）的輪候時間仍長達六年。這歸咎於政府較早前的覓地安排未臻完善，相信頗多市民心急如焚。我希望署方同事能向政府及各方面反映意見，除了考慮填海、發展郊野公園及棕地等，政府亦應盡量覓地建屋，否則市民「上樓」將遙遙無期，難以解決這個民生問題。

近期房委會公布會將三幢工廠大廈（下稱「工廈」）轉作房屋發展，在發展方向上我表示支持。當然，部分租戶可能會感到依依不捨，甚至有可能拒絕搬遷，但在平衡住屋需求的大前提下，相信大家對於這個項目已有定論。因此，我支持房委會改劃該三幢工廈為住宅用途，希望署

方與租戶加強溝通。與此同時，據知商討賠償、拆卸及重建該三幢工廈需時約九年，我希望署方能縮短有關處理時間。除了覓地需時外，其他行政程序繁複（例如城市規劃委員會、環境影響評估等審批過程），令本港發展進度緩慢。以重建工廈這個項目為例，拆卸工廈已需時兩年。觀乎香港或世界各地的經驗，拆卸樓宇需時之久實在令人難以接受，希望署方設法縮短有關程序的處理時間。

另一方面，本港老年人口日漸增長，大型屋苑住了不少長者居民。雖然不少長者仍然行動自如，有能力照顧自己的起居飲食，但我們預計未來將有不少長者需要別人照顧。署方應在規劃方面加強支援長者的生活及醫療需要。此外，署方亦可考慮在屋苑管理方面加強幼兒照顧服務，讓婦女能擁有空閒時間。

最後，我想談談資訊傳達方面的議題。近日立法會房屋事務委員會曾討論一項特首於2018年《施政報告》提出的「未補價資助出售房屋出租計劃」。現時，輪候公屋時間甚長，同時香港房屋協會（下稱「房協」）或房委會有部分的已出售單位的住戶與家人已經遷出，但由於未補價，該單位又不能出租，使單位白白空置，浪費房屋資源。該計劃提出藉着免補價的房協及房委會自置單位，讓合資格輪候公屋申請者，以低於私人市場的價錢租住這些單位。房協的檢討報告中提及，如面積相若的私人住宅單位的市值租金為15,000元，計劃下的單位則以約8,000元出租。此計劃不但可減輕基層市民及輪候公屋市民的經濟負擔，亦有助增加房屋供應。我認為這個計劃的概念十分好，可惜反應未如理想。在約500個獲批出租的單位中，只有60多個單位成功出租。房協現時有約15 000個單位，而房委會亦有30多萬個單位，我相信有大量未補價的空置單位能釋放出來參與此計劃。因此，我們應加大力度進行宣傳，讓房委會30多萬個單位和房協約15 000個單位的業主，以及10多萬個輪候公屋申請者盡快認識這個計劃。

多謝主席。』

## 招國偉先生致辭全文

『主席、各位委員：

### 創新思維提供誘因 促進公共租住房屋單位流轉

今天我以上述標題作為方向，與大家探討一個較新的想法。現屆政府以重建置業階梯作為房屋政策的目標，在過去一段時間先後修訂了居者有其屋計劃（下稱「居屋」）的定價機制，推出綠表置居計劃（下稱「綠置居」）及白表居屋第二市場計劃，並通過租者置其屋計劃回收單位的銷售安排，回應市民的置業訴求，這些措施都是值得支持的。

現時公共租住房屋（下稱「公屋」）平均輪候時間，截至2021年3月底，已上升至5.8年，創22年以來的新高，很大機會更會迫近六年或以上，較政府承諾的「三年上樓」，高出一倍。然而，未來五年公屋／「綠置居」的落成量僅為約101 400個單位，平均每年只有約20 000個單位，遠低於去年年底政府公布的《長遠房屋策略》周年進度報告所訂每年平均30 100個單位的目標。除了加快興建和供應公營房屋外，善用現有的公屋資源，以及加快公屋單位的流轉，也同樣可以紓緩房屋需求的壓力。

現時房屋委員會（下稱「房委會」）實施的「富戶政策」包括公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策。根據資料顯示，1987年房委會推行公屋住戶資助政策，規定經濟條件較佳的住戶必須繳付較高的租金，目的並非要收取更多租金以應付行政開支，而是要透過減少對公屋「富戶」的租金資助，促使他們遷離公屋單位。然而，隨着私人樓宇的售價和租金持續飆升，即使向「富戶」收取較高額的租金，也未能令他們遷離公屋單位，貿然進入私人樓宇市場；況且，在購買資助房屋的計劃中，亦未有恢復為「富戶」家庭提供特定的配額，未能促進公屋「富戶」單位的流轉。

因應政府於2018年調整了居屋定價機制，並通過將「綠置居」恆常化，增加了綠表公屋戶的置業機會，當局可透過檢討公屋住戶資助政策，進一步鼓勵「富戶」購買資助出售房屋，騰出原有單位，從而促進公屋單位的流轉。本人有一個較進取的想法，希望與大家分享，集思廣益。根據去年的公屋租金檢討，截至2019年12月，房委會共有779 300戶公屋租戶，當中約4%（即約31 400戶）為繳交額外租金的「富戶」。現行的公屋住戶資助政策訂明，家庭入息若相等於公屋入息限額兩至三倍之間，須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息若相等於公屋入息限額三至五倍之間，則須繳交雙倍淨租金另加差餉。當局可考慮改變有關減少公屋租金資助的政策目標，將租戶所繳交的額外租金撥作「儲蓄」，相關款項只能供租戶用以購買資助出售房屋，而租金資助政策的具體執行措施大致維持不變。

隨着房委會通過「綠置居」恆常化、出售租者置其屋計劃屋邨回收單位的安排等，綠表公屋戶有更多機會購買資助出售房屋，而且售價較低，他們的負擔能力也較高，這個建議相信可大大增加「富戶」家庭購買居屋、「綠置居」或未補價居屋單位的誘因，從而進一步促進公屋單位的流轉。

資助租戶置業的措施過去亦有先例可援，房委會曾於1999年推出「可租可買計劃」，為公屋準租戶提供最多六年的每月按揭還款補助金，金額達162,000元，以滿足低收入家庭自置居所的願望。本人提出的這種建議，將「懲罰」性質的租金變為鼓勵置業措施的「儲蓄」目標，除不涉及房委會的額外資本開支外，對現時的租金政策亦大致沒有影響，而且能夠在目前公屋輪候時間高企的情況下，收回更多公屋單位編配予輪候公屋的人士，既可提供多一種途徑，亦可鼓勵更多「富戶」家庭向上流動。

增加公營房屋供應，除了積極加快覓地建屋外，善用公屋單位資源，促進公屋流轉，建立向上流動的房屋階梯，也是相當重要的。

多謝主席。』

## **劉詩韻女士致辭全文**

『主席、各位委員：

2019年冠狀病毒病疫情反覆肆虐接近年多，香港經濟受創，失業率飆升。然而，私樓樓價不跌反升，不少市民繼續為「安居樂業」的目標掙扎。房屋問題仍然是每屆特區政府須迫切解決的重大民生課題，而公營房屋供應是穩定香港社會的重要支柱。就過往一年在參與委員會的工作及觀察社會訴求上，我有以下看法：

### **土地供應終見曙光，期望持續提升建造質量與速度**

土地供應固然是核心問題的癥結所在，尤幸新界新發展區的造地進度終露曙光。除東涌新市鎮擴展區等區外，古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南、錦田南等小區亦開始陸續重新提供具規模的土地，供公營房屋發展，並有望於2026年度以後明顯增加房屋供應量。雖然遠水不能救近火，今日輪候時間已達5.8年，預期甚至會突破六年，但相信輪候時間會逐步回落。我們在追趕失落的供應的同時，須時刻關注工地安全，並繼續研究如何加快建築進度，更應邁步提出前瞻設計，創造明日的理想家園。

建築科技日新月異，「組裝合成」是近年熱門話題，而我們的公營房屋建造亦早已大量使用預製組件，提供多元化的單元設計。如何精益求精，繼續提升質量及速度，是給同事們的持續挑戰。

### **構建安樂社區，促進舊區屋邨重建機會**

因應香港人口結構的轉變，特別是老齡化的趨勢，要有一個健康的社區，包括社會福利（下稱「社福」）設施等的各項設施配套十分重要。今年起，在設計未來公營房屋項目上額外加入5%樓面面積作社福設施，是恰當並及時的政策。我們的公營房屋於建造時已參照通用設計的要求，故此硬件設計上應已能配合居民（包括長者）的適切需要。若能未雨綢繆，在未來大型屋苑預留位置供各類社福機構用以提供服務，會是日後位處新界新一代屋苑的重要賣點。因此，除提供硬件設施外，我們亦應該與軟件服務配合。署方必須真正有效與其他決策局／部門協調，理順當中的有效使用，更必須能讓住在市區高樓齡公共租住屋邨的年長住客知道，遷往新界新屋苑對他們可能是更佳的選擇。目前而言，市區舊屋邨重建阻力之一，是長者租戶害怕適應新環境和非長者租戶不願遠離工作地點，因而產生要求原區安置的困局。但新界區不斷發展，與毗鄰深圳進一步互動，正產生更多工作機會，包括更能吸引年輕人工作的創科及服務工種。

新一代公營屋邨以至整個新發展小區能提供更適合長者居住的軟硬環境，便是時候勸導住戶摒棄「新界地區偏遠令生活不便」的思維了。我們亦要與時並進，提升與公眾的溝通方式及效率，打好公共關係。

## **工廠大廈重建、新區入伙，謹慎安排免怨氣**

搬遷和適應新環境從來不易，受影響人士必須充分掌握資訊，並適時獲得合適支援。因重建工廠大廈（下稱「工廈」）須遷出或獲得編配新單位，對受影響人士都是人生大事。是次工廈重建涉及過千租戶，故此，提供18個月的通知及一筆特惠津貼的清空方案，是體現法、理、情的做法。然而，對當事人而言，要走出熟悉環境仍會感徬徨。另一方面，過往不少大型新屋苑座落新區，交通及社區設施未必能於入伙時同步到位，以致住戶怨聲載道。此類消息往往讓輪候人士卻步，署方的邨管部門亦承受不少壓力。未來有不少座落新發展區的屋苑，故此在人手配置及訓練上，均應有充分考慮，甚至應考慮引入社工隊去配合。現時政府基建先行，但社區服務亦必須到位。當然，與其他政府部門配合亦至關重要。

感謝房屋署的同事為住戶多想多做，為香港創造明日理想家園。期望同事以精益求精的精神，在建築設計和維修保養的軟硬件上領先行業，惠及民生。

多謝主席。』

## **歐楚筠女士致辭全文**

『主席、各位委員：

過去一年多，香港飽受2019年冠狀病毒病疫情影響，市民大眾生活百上加斤，很多基層市民繼續「居無屋，住無房」，加上公營房屋供應一直嚴峻，上樓較以前更困難。

去年《施政報告》中，行政長官宣稱已成功覓得土地於未來十年內興建超過31萬個公營房屋單位，包括首五年供應約十萬個單位，其後五年再多約21萬個單位。就算政府在未來五年能依時達致建屋目標，供應量仍遠遠不足，輪候上樓時間難以縮短。雖然政府將發放現金津貼予輪候公共租住房屋（下稱「公屋」）超過三年的非領取綜合社會保障援助人士，即惠及約九萬戶，但短期之內輪候公屋的家庭仍難以上樓，因而難以改善其居住環境及質素，情況令人憂慮。

以下是本人就政府加快覓地與建屋速度、資助房屋和公屋管理三方面的一些意見：

## 加快覓地與建屋速度

- (1) 政府最近運用《收回土地條例》收回三幅私人土地，包括粉嶺新運路近黃崗山用地、元朗十八鄉路近龍田村用地及元龍街與攸田東路交界用地，用作興建共1 600個資助房屋單位。對此，社會聲音出現兩極化，有市民贊成，亦有反對聲音，說政府見縫插針，不但影響附近原有的居民，也影響社區整體居住環境。在權衡利害後，本人認同並支持政府的決心及措施，加快讓1 600個家庭更早受惠。
- (2) 在重建工廠大廈（下稱「工廈」）以提供居住單位方面，政府在2019年和2020年的《施政報告》中均有提及，而房屋署也完成對工廈周邊環境及交通配套的初步研究，並認定六幢工廈中有四幢可改建為公營房屋。希望政府各部門可以急市民所急，加速跟進和興建房屋。
- (3) 開拓新土地是重中之重！「明日大嶼」和「發展郊野公園邊陲地帶」均是極有效及能快速提供大面積土地的方案。一方面可以建設更多新市鎮，另一方面亦不會令已發展的地區變得更擠擁和面對更大的運輸及公共設施壓力。政府須就此兩個議題繼續向環保團體及市民多作解釋，並應讓大眾明白，政府在開山填海以解決各種民生、環保及房屋等問題可作出平衡及妥協的地方，以及如何減低對環保的影響，甚或作出補償。

## 資助房屋

在選擇現有土地興建公共房屋的時候，建議地點較好的用地分配作興建居者有其屋計劃（下稱「居屋」）為主、公屋為次，始終居屋買家須付出金錢，這個政策可提高其置業意欲。

## 公屋管理

- (1) 公屋管理方面，建屋用料和設施維修保養的水平仍需提升。我曾走訪數個屋邨，不難發現大閘有銹色，休憩設施陳舊，感覺用料及維修不佳。希望房屋署從招標、選料、工程、接收到保養等方面都能加強監管，而設施質素提升後，除可減省維修管理資源外，亦可令市民安居樂業。
- (2) 房屋署致力完善中轉房屋、寬敞戶調遷等安排，展示力求進步、利民及善用資源的用心與決心。希望日後更多完善化措施，例如鼓勵多使用甚至全面使用電子支付方式、增加更多無障礙行人通道，以及就人口老化增加樂齡設施。

## 照顧青年人的住屋需要

一直以來，高昂的樓價令剛畢業晉身社會工作的青年人或新婚夫婦難以置業。我見到2020年《長遠房屋策略》中提及，在2030/31年度政府能興建的公營房屋單位數目會超過預計的需求數目。鑑於很多青年人為財政狀況而擔憂，因而對政府及社會諸多不滿，嚴重影響社會的穩定，因此我建議把多出的配額興建青年宿舍，以紓緩部分希望獨立居住的青年人或新婚夫婦對住屋的需求。

## 總結

房屋委員會（下稱「房委會」）的目標是為市民提供可負擔的優質租住房屋及透過供應資助出售單位，協助中低收入家庭自置居所，整體的努力和已達致的成果均值得認同。

我們明白房委會在覓地方面處於一個被動的位置，但希望署方可以更主動地表達意見，爭取加快供地予公共房屋建設，並檢視興建公屋的時間表、路線圖及能否達標。其實土地供應基本已研究及諮詢經年，現實是任何一個土地來源均會有反對聲音，政府應更加果斷地去平衡利弊及優次，合理地利用現有土地建造房屋，以滿足香港急切的民生及發展問題，特別是市民的住屋需要及質素。

希望大家一起努力向目標前進！

多謝主席、多謝各位。」

（盧麗華博士在此時離席。）

## 主席總結

6. **主席**衷心感謝剛才發言的九位房委會委員，並表示他們的發言內容涵蓋房委會的整體工作範圍，包括：土地開拓、應用科技建屋、如何照顧公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）內不同年齡居民（尤其是長者）的需要、增加社會福利設施、應用資訊科技，以及以人為本，從「法、理、情」層面處理個案。

7. 就覓地建屋方面，**主席**表示，政府去年底已公布覓得足夠土地興建316 000個公營房屋單位，可以滿足未來十年（即2021/22至2030/31年度）公營房屋單位的需求。眾所周知，公營房屋單位並非每年平均地落成，供應量會受不同因素影響，包括：土地開拓和平整、基礎建設、土地規劃、法定程序，以及建屋進度。事實上，署方同事為達到十年期的建屋目標深感壓力。整體而言，最近四年的公營房屋供應量已較前六年為高。由此可見，政府團隊及署方同事一直努力不懈，為增加房屋供應全力以赴。

8. **主席**感謝陳家樂教授就重推租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的正反兩面意見作出全面分析及建議。

9. **主席**亦感謝彭韻僖女士及黃碧如女士對重建高樓齡公共屋邨的剖析，以及提點政府應增加相關議題的透明度，讓市民多了解當中的困難。事實上，房委會就相關議題曾作出深入討論，而署方亦曾就高樓齡公共屋邨的使用年限作出研究及分析。一般來說，1992年之前落成的公共屋邨的使用年限為50年或以上。經過全面結構勘察和進行加固工程後，其使用年限可以大幅延長。按90年代後署方的建築技術和質素來說，1992年之後落成的公共屋邨的使用年限甚至可達100年或以上。**主席**同意應多向社會發布相關資訊，讓市民了解重建高樓齡公共屋邨對正在輪候公共租住房屋（下稱「公屋」）的申請者會帶來即時影響。他表示，對署方來說，在重建項目與縮短平均輪候時間之間取得平衡是一項重大挑戰。

10. **主席**說，剛才黃碧如女士亦就居家安老方面建議，與其向願意調遷的長者寬敞戶提供終身免租優惠，倒不如提供合適的配套設施。事實上，政府已規劃在未來的公營房屋發展項目提供約百分之五的住宅樓面面積作福利設施用途，當中包括安老設施，以滿足長者的需求，期望可照顧社會不同年齡市民的需要。

11. 就陳正思女士提及在建屋方面應用資訊科技（例如使用建築信息模擬技術（Building Information Modelling）），以至擴大資訊科技的應用至屋邨管理及公共服務（例如交租或查詢資訊），**主席**感謝陳正思女士的提點，並表示房委會一向致力應用資訊科技，會繼續全面落實有關工作。

12. 就柯創盛先生提及房委會進行了一系列防疫抗疫工作，**主席**表示，房委會自疫情開始至今，在防疫抗疫方面下了不少工夫，除了清潔及消毒工作外，還引入非接觸式升降機按鈕，讓市民減少接觸物件。房委會亦在轄下商場及街市增聘防疫大使，加強執行各項防疫措施。至於公共屋邨方面，房委會除安排檢查公屋單位的室內外喉管外，更積極配合政府的強制檢測安排，署方人員會主動聯絡在指定的公屋樓宇內未進行強制檢測的居民，令有關強制檢測成功率高達八至九成，餘下主要是當時不在家中或不在香港的居民，又或是已自行進行檢測的居民。整體而言，署方人員在防疫抗疫方面表現優秀。

13. **主席**續說，房委會會繼續全力以赴建屋。至於加快重建工廠大廈的速度方面，房屋署署長早前已在立法會交代，署方需要先待現有租戶遷出並安排補償，再視乎進度作出規劃，盡可能壓縮相關工作，加快重建步伐。

14. **主席**另表示，招國偉先生提及促進公屋單位的流轉亦是房委會的其中一個工作目標。房委會讓願意調遷至面積合適的單位的長者寬敞戶可享終身全免租金，以鼓勵他們騰出面積較大的單位，編配給其他輪候公屋的較大家庭入住。同時，為居於不適切居所的市民提供公屋，繼而

讓市民（尤其是公屋租戶）透過綠表置居計劃、居者有其屋計劃及港人首次置業計劃自置物業，增加向上流動的機會。

15. **主席**感謝劉詩韻女士提點房委會在追趕房屋供應的同時，亦須注意數個重點，包括：工地安全、應用資訊科技、建構和諧社區，以及以「法、理、情」層面處理受重建工廈影響的租戶的情況。

16. 就歐楚筠女士提及短期內房屋供應未能達標，**主席**表示，近數年來，公屋申請數目持續高於公屋單位編配量，平均輪候時間亦因而延長。然而，政府及房委會均有決心增加房屋供應。長遠而言，「明日大嶼」的填海計劃將為香港開拓更多土地，增加房屋供應。房委會會與相關的政府決策局及部門保持密切聯繫，跟進有關工作。短期內，政府會透過過渡性房屋、現金津貼及劏房租務管制向市民提供適切的協助，並會繼續多管齊下解決房屋問題。

17. **主席**表示，房屋署署長會在下次舉行的房委會公開例會就委員的發言作出綜合回應。

## 其他事項

### 2021年選舉委員會選舉與房委會相關事宜

18. **主席**說，立法會於5月27日通過《2021年完善選舉制度（綜合修訂）條例草案》。其中重新構建的選舉委員會（下稱「選委會」）在第二界別（專業界）下的「建築、測量、都市規劃及園境界」界別分組，加入房委會為其中一個團體選民。

19. **主席**續說，因應選委會選舉的日期及相關工作的限期，決定在今天會議的「其他事項」下，向委員告知相關安排。由於涉及選舉事宜，因此決定這項議程以閉門形式進行，並請非房委會委員及公眾人士離席。

20. 會議的公開部分於下午3時53分結束。

（閉門會議於此時開始。）

## 下次開會日期

21. 下次會議定於2021年7月12日（星期一）下午2時30分舉行。

本會議記錄於 2021 年 月 日獲大會通過。

---

主席陳帆

---

秘書鍾沛康

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2  
發出日期 : 2021年7月7日