

香港房屋委員會公開例會會議記錄
2015 年 7 月 9 日(星期四)
香港房屋委員會總部 2 座 10 樓會議廳

出席者

張炳良教授, GBS, JP	運輸及房屋局局長	(主席)
應耀康先生, JP	房屋署署長	(副主席)
蘇偉文教授, JP		
黃成智先生		
陳漢雲教授		
王永祥先生		
何周禮先生, MH		
許美嫦女士, JP		
劉國裕博士, JP		
黃遠輝先生, SBS, JP		
劉詩韻女士, JP		
溫文儀先生, BBS, JP		
蔡海偉先生		
譚小瑩女士, JP		
張達棠先生		
盧偉國議員, SBS, JP		
雷紹麟先生		
張宇人議員, GBS, JP		
郭榮鏗議員		
李國麟議員, SBS, JP		
袁旺枝先生	財經事務及庫務局首席助理秘書長 (庫務)	
	(管理會計)	
林潤棠先生, JP	地政總署副署長 (一般事務)	
李國彬先生, JP	副署長 (機構事務)	(秘書)

缺席者

區嘯翔先生, BBS	(因事離港)
劉文君女士	
李炳權先生, JP	
馮婉眉女士, BBS, JP	
蔡惠琴女士, JP	

林雲峯教授, JP
蘇 晴女士
張國鈞先生, JP
郭偉強議員

(因事離港)
(因事離港)

列席者

王天予女士, JP
李國榮先生, JP
鄭溫綺蓮女士
忻林潔儀女士
呂秀芳女士

副署長 (策略)
副署長 (屋邨管理)
署理副署長 (發展及建築)
助理署長 (法律事務)
會議事務秘書 (會議秘書)

開會詞

主席於下午 2 時 33 分宣佈會議開始。

2. **主席**代表房屋委員會（下稱「房委會」）恭賀於今年 7 月獲頒授金紫荊星章的張宇人先生、獲頒授銀紫荊星章的盧偉國博士，以及獲委任為太平紳士的馮婉眉女士。

議程第一項

通過 2015 年 1 月 19 日公開例會會議記錄

（文件編號：HA 10/2015）

3. 2015 年 1 月 19 日會議記錄獲委員**通過**，並由主席簽署作實。

議程第二項

通過 2015 年 6 月 8 日周年特別公開會議記錄

（文件編號：HA 13/2015）

4. 委員**通過** 2015 年 6 月 8 日會議記錄，並由主席簽署作實。

議程第三項

房屋署署長應耀康先生，JP 就委員在 2015 年 6 月 8 日周年特別公開會議上的發言作出回應

5. 房屋署署長應耀康先生致辭全文如下：

『主席、各位委員、各位同事：

多謝各位委員在早前周年特別公開會議上的發言。委員的意見，啟發了我們回顧過去及思考未來。

有些委員談到政府在房屋方面的工作。在討論房委會及房屋署(房署)工作之前，我先介紹政府在房屋方面的工作。

政府

過去一年政府在房屋方面其中最重大的工作，是制定長遠房屋策略（長策）。上一次政府制定長策是 16 年前，即 1998 年。為房屋問題制定一份長遠策略，標示着政府解決房屋問題的決心；亦是基於一個共識，就是要解決房屋問題並沒有 quick fixes－即時見效的解決方法－而是要經過一段時間、持續的努力。如果要濃縮長策的內容，我們可總結為以下幾點。首先，在原則方面有兩點：

- 供應主導；及
- 靈活變通。

「供應主導」是說從供應入手，持續地預早準備土地和房屋。「靈活變通」是說每年更新長遠需求推算，並按此訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以及時反映實際社會經濟和人口狀況的轉變。

在具體策略方面，長策可簡化為：

- 每年推算未來十年需求，訂定十年供應目標；
- 公屋方面，快些興建多些公屋；更好利用公屋資源；
- 資助出售房屋方面，快些興建多些資助房屋；鞏固房屋階梯；豐富資助房屋形式；及
- 私營房屋方面，穩定土地供應；有需要時管理需求。

在這些方面過去一年政府做了甚麼？

需求管理措施

私營房屋方面，為了更好管理幾類私營房屋需求，即短期轉售、非本地需求，以及購買第二個單位，政府分別引入了三種印花稅：額外印花稅，買家印花稅和雙倍從價印花稅。年初我們向立法會匯報了額外印花稅和買家印花稅的效果。額外印花稅方面，投機活動，即短期轉售，由開徵額外印花稅前的平均每月 2 661 宗或 20%，降至 2015 年第二季每月 49 宗的紀錄新低，佔總成交的 0.8%。買家印花稅方面，以非本地個人及非本地公司名義購買物業的個案，由引入買家印花稅前的平均每月 365 宗或 4.5%，降至在 2015 年第二季的每月 76 宗的低水平，佔總成交的 1.3%。

至於雙倍從價印花稅，負責的財經事務及庫務局會在有關法例生效一年後，向立法會匯報措施的檢討結果。財經事務及庫務局正跟進這方面的工作。

資源配套

為了推行長策，我們需要人力、財政及土地資源。人力資源方面，政府的 2015/16 年預算中，房署獲批增加 154 個公務員職位。連同之前三個財政年度，過去四年房署編制共增加了 616 個職位，以應付因進一步提高公營房屋建屋量目標所產生的額外工作量。我們會好好運用

這些公務員職位和按房委會政策增加的合約人員，亦會繼續爭取未來工作所需的額外人手。

財務方面，政府亦撥款進行與公營房屋有關的工程。過去五個立法年度政府共有九個這樣的項目，撥款總額約 18 億元，另外有兩個項目已諮詢了立法會房屋事務委員會，有待立法會批准。政府亦在 2015/16 年預算中宣布，預留了 275 億元作為設立「房屋儲備金」的首筆注資，並會在適當時候再注資，以配合未來公營房屋供應目標。

在土地供應方面，為達致十年興建 48 萬個公私營住宅單位的總房屋供應目標，規劃署進行了一系列土地用途檢討，並已檢視全港空置、作短期租約或其他不同的短期、「政府、機構或社區」及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。透過檢討，當局已物色到一共約 150 幅具房屋發展潛力的用地（包括約 70 幅「綠化地帶」用地），如果可以如期修訂有關法定圖則以更改土地用途及增加發展密度，當中大部分用地可於 2014/15 年至 2018/19 年的五年內推出，以供興建逾 21 萬個單位，當中超過七成為公營房屋單位。

需求估算

最後要一提的政府工作，是我們目前正按照長策指定的方法收集數據，以估算 2016/17 年起十年的需求，從而制定該十年的公、私營房屋供應目標。這個新的十年需求估算和十年供應目標對政府及房委會來說十分重要，亦會受到公眾關注。

公營房屋建屋量

十年供應目標中公營房屋方面，生產主力自然是房委會。但香港房屋協會（房協）亦是政府一個不可或缺的夥伴。政府一直有將合適的土地給房協發展公營房屋。我們已提出一批新的土地，並正與房協商議，將土地交由其發展公營房屋。

透過房委會及房協的努力，公營房屋的產量正拾級而上。建築小組委員會 6 月會議討論了 2015/16 年起五年房委會的預測建屋量，及房協同期提供的建屋量。有關文件已上載於我們的網頁，各位可參考。現在請各位委員看看投影片上的這組資料。

從這組數據，我們可從此看出以下幾點：

- (1) 2015/16 年起五年的公營房屋量，比之前三個五年增加；
- (2) 公屋產量比之前每年平均 15 000 個單位只是稍為增加。但對公屋申請人來說資助出售房屋也會有間接作用。以往居屋有約 55% 由綠表人士認購。如果以此推算，2015/16 年起五年供

應的 19 200 個出售單位，可讓我們回收數以千計的公屋，配給公屋申請人；

- (3) 公營房屋產量年度之間會有波動。例如 2014/15 年新公屋單位只有 9 900 個，2015/16 年卻有 23 300 個。往後幾年產量仍會有類似的上落；及
- (4) 首五年總量雖增加，但仍然與十年 29 萬個公營房屋的供應目標有距離。

最後一點印證我們一直所說的，十年內的前段大幅提升產量的空間較小，我們希望能在後幾年追上。實際上在後期的甚麼時候可以見到產量大幅增加，視乎一些客觀因素，包括我們會否得到足夠的土地，怎麼樣的土地，和我們要多少時間將一塊土地變成房屋。

我們在這些工作遇到很多挑戰。在我們的努力和持份者的支持下，部分項目我們能以相對短時間上馬和完工，如去年發售的五個居屋項目和東區海底隧道旁地盤第七期。這些項目均為「熟地」，並不涉及改劃土地用途，由籌劃到完工可以壓縮至約五年時間。然而，大部分的用地並非「熟地」（即有關土地未有合適規劃，需進行收地、清拆、重置現有設施、地盤平整或需提供額外的基建設施）。而且一些需要進行改劃及提交規劃申請的用地，需要更長時間以完成城市規劃程序。在過往五年我們已諮詢區議會的 80 幅用地當中，約 90% 用地涉及改劃或規劃申請。有些項目真的複雜，如皇后山，即使是政府土地，仍需改劃土地用途，並要進行清拆和地盤平整，也要提供額外的基建設施。我們已盡力加快流程，由籌劃到完工縮短至約七年時間。另外更有一些項目，我們遇到些非一般的挑戰。例如，我們原來預計大窩口道 1、2 期的 800 個公屋單位可在 2019/20 年完成。但因為有關的分區計劃大綱圖受到司法覆核，投標小組委員會只好取消招標，而我們至今仍未能估計這項目甚麼時候可以完工。這是其中一個理由我們未能進一步提高 2019/20 年的公屋產量。

在此順帶一提，較早前有報章報道聲稱，透過政府內部文件知道，相對十年 29 萬個公營房屋這個目標，我們只有興建 25 萬 4 千個單位的土地。其實我們一直都透明地適時向公眾匯報覓地及興建公營房屋的進展。去年 12 月我們公布長策時，同時發表了一份截至去年 12 月的工作進度的文件。這公開文件明確指出，假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用，當時我們能夠掌握到的土地，可以興建 25 萬 4 千個單位。因此，25 萬 4 千這個數字是一個公開資料，而且是去年 12 月公開的資料。我們會繼續透明地適時公布有關覓地及興建房屋的進度。

談完政府的工作，我以下談房委會的公屋、資助房屋及商業物業各方面的工作。

公屋

公屋方面，坊間對一些政策和概念，仍然常有混淆。例如，甚麼是「平均輪候約三年」？我再重申房委會一直都是用同一套機制計算和表述平均輪候時間。平均輪候時間是指在過去 12 個月入住公屋的「一般申請者」的輪候時間平均數。而輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段。界定輪候時間用的是「首次配屋」而不是「上樓」，因為房委會的政策是申請人可獲三次編配機會，申請人選擇在第一次、第二次或第三次接受編配，三個不同選擇會出現三個不同的輪候時間。因此，我們的做法是輪候時間計算至首次編配，而不是甚麼時候申請人「上樓」。

上述這個比較完整的解釋，我們已經加入在我們的網頁和公屋申請文件，但是坊間仍然時有誤解。首先，基於上述，房委會並沒有「三年上樓」的目標，如果要用四個字濃縮上述的解釋，我會說「三年配房」。第二，「三年配房」這目標只用於一般申請者，即家庭及長者一人申請者，而不適用於配額及計分制下的申請人，即非長者一人申請者。在 2005 年前我們的確有一份輪候冊，各類申請者都在這個冊上輪候。但在 2005 年，為優先照顧家庭及長者，房委會引入配額及計分制。自此，非長者一人申請者須經由配額及計分制申請公屋，而平均「三年配房」的目標不適用於配額及計分制。因為一般申請和配額及計分制是兩個截然不同的制度，我自己通常避免用「輪候冊」這個舊概念來涵蓋兩類申請，或者將兩種申請加起來成為一個總數，以免誤導。

另一個常見的誤解，是公屋空置率很高。有關的問題在審計署署長第六十一號報告及其後的立法會政府帳目委員會報告有詳細的討論。我們在去年發表長策時同時發表的 2014 年進度報告裏，報告了當時空置率是 0.52%。最新的數字是 0.3%。我們明白，公屋如此短缺，我們有責任將空置率盡力減少。我們會繼續努力減少空置，並公布空置情況。

有些朋友覺得我們沒有善用公屋，其實是因為他們不認同房委會的有關政策。這些政策包括：

- 富戶政策，轉戶主政策；
- 配額及計分制；及
- 寬敞戶政策。

關於富戶政策，在社會上一直存在很不同的意見，有人認為應收緊，有人認為應放寬甚至取消政策。去年 10 月我們向資助房屋小組委員會分析了多種意見和建議。會上各位委員反映了很不同甚至相反的意見。委員會當日並沒有達成結論，決定日後再討論。上月委員發言時，同樣帶出了不同的意見。我們正在思考甚麼時候，準備甚麼材料，邀請委員再次討論。

一個相關的政策課題是轉戶主政策。有些朋友認為轉戶主政策並非善用公屋資源，針對的其實還是富戶政策。如果戶主過世，我們讓留下的丈夫或太太成為戶主，大家似乎都沒有意見。但如果讓其他家人成為戶主，意見便分歧了。按既定政策，考慮讓配偶以外其他人士成為戶主時，我們會用富戶政策的人息及資產限額標準決定要新戶主繳交正常租金，1.5 倍租金，兩倍租金，還是要終止租約。有些意見認為在這情況下不應應用富戶政策的準則，而應使用申請公屋的人息及資產上限，來決定是否在戶主過世後，讓家人繼續租用單位。在資助房屋小組委員會今年 3 月的會議上，委員反映了社會上的不同意見，最終維持現行政策。如剛才提到，我們正在思考邀請委員再討論相關問題。

至於配額及計分制和寬敞戶政策，過去一年資助房屋小組委員會亦曾討論。會上大家留意到社會上的不同意見，並決議對政策作了一些修正。我們正在執行這些修正，並會留意未來的發展及社會意見的變化。

有了既定政策，我們便有責任切實執行，並偵察違反政策的各種濫用。但在執行方面，我們每天都要面對不同的挑戰，包括資源上的限制，和住戶是否諒解及支持我們的工作。我們自己也要不時檢視如何組織、調動人員和是否可以用新科技、新方法。我們署內正檢視如何加強工作，以打擊各種違反政策的濫用情況。

另一個善用資源的問題，是我們有沒有用盡土地，以提供非住宅設施。在建築小組委員會討論公共房屋項目時，委員不時會提出是否可以加入商業、社福，康樂等非住宅設施。策劃小組委員會亦有討論這個問題。策劃小組委員會定下的指引，簡而言之是以下兩點：

- (1) 首要是盡用地盤興建住宅；及
- (2) 然後嘗試盡用地盤加入非住宅設施，同時顧及會否令住宅數目減少，會否因加建平台需要更長的建築期，並且向立法會撥款需時，會否造成重大財政承擔，及有關設施是否財政上可行。

我們會按照這指引去盡用每一個地盤，並向建築小組委員會分析非住宅設施的情況。

另一個善用資源的問題，是重建。一如長策中指出，重建公屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少公屋單位數量。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。房委會會繼續按其政策和準則，考慮個別屋邨是否重建。

對我們未有計劃重建的屋邨，我們不會置之不理。我們有各式各樣的計劃，維修及更新單位的內外環境及屋邨設施。我們在 212 個公共屋邨開展了「日常家居維修服務」計劃，因應個別租戶的要求提供全面的維修服務，從而能更迅速及更早期去修正屋宇問題。有關計劃涉及開支平均每年約為 3 億 2 千萬元。

我們又為十年樓齡以上的屋邨設有「全方位維修計劃」，直至今年 3 月份，我們已在 120 個屋邨展開了第二周期的「全方位維修計劃」，其中 96 個屋邨的勘察及維修工程已完成。「全方位維修計劃」的開支平均每年約為 1 億 8 千萬元。

我們又為屋邨更新舊升降機和加建升降機。到目前為止，我們已完成 800 多部老化升降機更新工程，並正計劃為 25 個屋邨約 500 多部升降機進行現代化工程，工程總開支約為 8 億 3 千萬元。原來沒有設置升降機的地方，我們會在條件適合，技術和財政上可行的情況下陸續加裝升降機。首批加裝的 70 部升降機已經竣工，工程總開支約為 7 億 4 千萬元，而第二批升降機的建造工程亦經已展開，一共加裝 13 部升降機，工程總開支為 2 億 9 千萬元，預計將於 2017 年或之前完成。房委會已決定未來加裝升降機計劃由每數年制定一次改為每年制定的恆常計劃。剛制定的 2015/16 年度加裝升降機計劃已展開，將於兩個公共屋邨加裝兩部升降機，估計項目費用約 5 千 4 百萬元。

除單位內部的維修、全方位維修以及升降機外，我們又選擇合符條件的屋邨進行「屋邨改善計劃」，更新它們的康樂設施和其他設備。我們已經完成了八個屋邨的改善工程，另外正進行五個屋邨的改善工程。

再有一個課題，關係到如何協助少數族裔申請公屋。我們一直都有留心這個課題。在房署網頁上，載有以六種香港常見的少數族裔語文撰寫的申請公屋基本資料。此外，為方便少數族裔人士申請公屋，政府資助非牟利機構提供翻譯服務。當房署向少數族裔申請人發出通知書時，均會隨信夾附一張以常用的少數族裔語文撰寫的「資料摘要」，通知他們可向相關非牟利機構尋求翻譯／傳譯服務。這些信息亦已上載房署的網站。

每位公屋申請人都需要出席由房署安排的詳細資格審查會晤。在申請人事先要求下，我們會安排專業傳譯員於會晤時提供翻譯服務。若少數族裔申請人於會晤前沒有要求提供此傳譯服務，但在會晤中仍覺得有此需要，我們會聯絡有關機構透過網絡攝影機嘗試安排即時傳譯服務。

資助出售房屋

資助出售房屋方面，《二零一一至一二年施政報告》宣布復建居屋，我們於 2014 年預售首批新建單位，估計 2017 年落成。《二零一五年施政報告》提到，房委會會在 2015/16 年及 2016/17 年分別預售約 2 700 個及 2 000 個居屋單位，而房協會在 2016/17 年預售 1 600 個單位，我們正努力希望如期推出。

2014 年底推出的新建居屋單位預售，是十多年來第一次大規模的新建居屋單位銷售，我們大致沿用以往的安排，但亦留意是否有需要改變的地方。例如，在抽籤後的公布，能否更清楚解釋之後的程序，或者在引用新科技提供虛擬示範單位的同時是否需要提供實體示範單位；又或者應該在開售時派發樓書還是申請人揀樓前才派發等等。我們希望看看有沒有方法簡化申請人要經歷的程序，減少對我們人手的要求，加快整個銷售流程。

資助出售房屋的效果有三點。第一，有心透過自置居所來解決居住問題，居屋可幫他們一把。第二，居屋買家中部分可能也對私營房屋有興趣。他們買了居屋後令私營市場需求減少。第三，如果是綠表人士買了居屋，他們的公屋便可以經過維修及編配過程，配給輪候公屋的人士。我們會繼續努力推動居屋計劃。

以上提到居屋的效果，同樣適用於另一種資助出售房屋—綠置居。同樣地，綠置居可以為有心以自置居所滿足居住需要的綠表人士提供便利；他們買了綠置居或會減少私營市場的需求，他們的公屋可配給公屋申請者。有些評論反對綠置居，因為土地用了做綠置居便不能做公屋；或者因為要用幾個月才可為回收公屋編配，因而會拖慢申請人上樓時間。但如果因這些事實而反對綠置居，是否基於同樣的事實而反對居屋？這似乎不是社會的共識。綠置居有它的代價，但亦有它的好處：讓綠表人士有多一個置居的途徑、鞏固房屋階梯、促進公屋流轉。資助房屋小組委員會決定了實行一個試點。我們適當時候會請委員會討論如何檢討試點。

商業樓宇

比起住宅來說，房委會的非住宅物業的使用和管理，比較少人關注。其實在過去數年商業樓宇小組委員會費了很多功夫，令我們的商業物業更能切合住戶及商戶的需要。

我們為各商場進行分析，選定目標商場，進行大型改善工程並重新設計其行業組合。我們正按優先次序就有關商場進行不同階段的改善工程或研究。葵盛西邨及安基苑的零售設施正進行大型改善工程。我們亦已選定海麗商場和天恩商場作進一步研究如何進行改善。至於已經完成的坪石邨零售和停車場項目，工程包括翻新酒樓、增設零售商鋪、增加社區設施、改善街市檔位、加建扶手電梯及升降機等，這些改善項

目增加了居民在零售和餐飲方面的選擇，亦為商戶提升其商業潛力，充分發揮屋邨的地理優勢。

改善商業設施資產的工作至今已取得一定成效，當中零售單位的空置率由 2011 年 3 月的 4.9% 下降至 2015 年 3 月的 1.7%。我們會繼續致力善用零售設施，並會按年檢討有關計劃。

我們亦致力改善停車場使用效益。房委會轄下有 131 個停車場，合共提供約 28 200 個泊車位，當中約 25 300 個為月租泊車位，2 900 個為時租泊車位。而月租泊車位的平均租用率更由 2010 年的 74% 上升至最近的超過九成。

而房委會轄下的六個工廠大廈，總面積達 20 萬平方米，而且出租率長期達九成以上。

最後，我想談談人手方面的問題。一如我去年指出，署內的人手問題，對我和同事來講是最切身的問題。去年我上任時與房署的三十多個工會會談，差不多每一次同事都會提出人手問題。最近我開始另一輪與工會同事會談，人手問題仍然是大家主要的關注。

隨着建屋量增加，我們需要確保在興建房屋、管理房屋，以及中央支援等環節有足夠人手，讓我們能既重量，又重質。我們已從兩方面入手。一方面是增加人手。一如我之前提到，過去三年我們人手已有相當增長，但由於未來工作量會再增加，我們會繼續留意人手需求的轉變，按需要申請額外的公務員職位，以及增聘輔助人手。另一方面我們也檢視工作方式，看看有沒有辦法可以更加善用人力資源。這包括檢視各項工作的緩急輕重，決定那些工作可以做少些甚至完全不做；或者檢視流程，看看一些流程是否可以減少低增值甚至負增值的工序；或者調動職能減少專業錯配等等。在討論現有或新工作時，希望委員支持我們簡化工序，讓我們能按優先次序調動資源。

謝謝各位！』

議程第四項 其他事項

6. 委員沒有提出其他討論事項。

下次開會日期

7. **主席**說，秘書處稍後會通知委員下次開會的日期。

散會時間

8. 會議於下午 3 時 08 分結束。

本會議記錄於 年 月 日獲大會通過。

主席張炳良

秘書李國彬

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2
發出日期 : 2015 年 7 月 30 日