

香港房屋委員會公開例會會議記錄
2019年7月12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)
應耀康先生, GBS, JP	房屋署署長	(副主席)
許美嫦女士, MH, JP		
黃遠輝先生, SBS, JP		
蔡海偉先生, JP		
蘇晴女士		
盧偉國議員, SBS, MH, JP		
張國鈞議員, JP		
郭偉強議員, JP		
郭榮鏗議員		
李國麟議員, SBS, JP		
柯創盛議員, MH		
陳家樂教授		
鄭慧恩女士		
盧麗華博士		
邵家輝議員, JP		
尹兆堅議員		
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		
劉振江先生, JP		
陳婉珊女士, MH		
陳松青先生, JP	地政總署署長	
吳輝明先生	財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)	
	(管理會計)	
郭慧玲女士	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

張達棠先生, JP (因事離港)
雷紹麟先生
彭韻僖女士, MH, JP

列席者

蘇偉文博士, BBS, JP	運輸及房屋局副局長	
張趙凱渝女士, JP	副署長 (策略)	
黃麗冰女士	副署長 (屋邨管理)	
楊光艷女士, JP	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 10 分宣布會議開始，並歡迎委員出席會議。

2. **主席**代表房屋委員會（下稱「房委會」）恭賀蔡海偉先生和邵家輝先生於今年 7 月 1 日獲行政長官委任為太平紳士，以及應耀康先生獲頒授金紫荊星章。

議程第一項

通過 2019 年 1 月 25 日公開例會會議記錄

（文件編號：HA 12/2019）

3. 2019 年 1 月 25 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 2019 年 6 月 10 日周年特別公開會議記錄

（文件編號：HA 14/2019）

4. 2019 年 6 月 10 日會議記錄獲委員**通過**，並由主席簽署作實。

議程第三項

房屋署署長應耀康先生, GBS, JP 就委員在 2019 年 6 月 10 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：

首先，多謝各位委員在周年特別公開會議上的發言。委員的發言固然涉及房屋委員會（下稱「房委會」）的工作，但亦有觸及政府的相關工作。以下我會先就政府在房屋方面的工作作出回應，然後再討論房委會的工作。

房委會主席在今年的房委會周年晚宴致辭時說，過去一年我們在房屋方面的工作，可以用一個字去形容，就是「變」。以下我列出一些主要項目，亦都作為給委員快速的回顧。我們處理的項目包括：

- 推出恆常化後第一次的白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）
- 改變居者有其屋計劃（下稱「居屋」）的定價機制及轉售限制

- 因應新的定價機制而重啟「2018 居屋」
- 市區重建局（下稱「市建局」）推出「港人首次置業」（下稱「首置」）先導項目
- 將九幅私人住宅用地改為公營房屋用地
- 成立專責小組推動和支持民間倡議的過渡性房屋項目
- 在六月時修改「預售樓花同意方案」，以增加市場的透明度和加強對消費者的保障，及提議向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」，促使這些單位盡早推出市場
- 推出恆常化後第一個「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）項目
- 香港房屋協會（下稱「房協」）推出「未補價資助出售房屋 一出租計劃」（下稱「出租計劃」）試點
- 政府接納房協推行「長者業主樓換樓先導計劃」的建議
- 修訂房協資助房屋項目的地價安排
- 邀請市建局重建公務員合作社房屋
- 年底時將《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）下的公私營房屋新供應比例由 60：40 調整至 70：30
- 把公營房屋用地的住用地積比率，在適當情況下進一步提升十個百分點至增加最多三成
- 提議房委會考慮讓全長者寬敞公屋戶在調遷至較小單位後，享終身免租
- 針對一手私人住宅以招標形式發售的情況進行監察、執法及規管
- 房委會首次以網上申請形式接收居屋申請
- 推行其他措施，例如保障低技術工人的權益、樹木管理、處理蚊患鼠患等

感謝各委員就以上很多項目給我們的意見和指導。我亦想借此機會多謝房屋署各工會繼續與我們管職合作，加強署內跨層級、跨組別的溝通，令我們可以上下一心做好原有的工作和新的工作。我亦要多謝署內同事的努力，一方面緊守崗位，做好現有的工作，同時亦勇於探索和接受新的挑戰。

同樣地，我們亦希望增強和委員的溝通。房委會的工作由各小組委員會進行，故此，個別委員在專注小組委員會的工作的同時，未必有機會了解其他小組委員會工作的細節。為此，過去一段時間我們在適當時候向委員發出公開資料文件。過去一年我們發出超過 30 份公開文件中，包括：

- 這兩份是關於「食水含鉛」事件的跟進工作
- 這份是關於「全面結構勘察計劃」
- 這份是關於提升公營房屋用地的發展密度
- 這兩份是關於房委會在 2005 年出售物業時，其中 23 個居屋屋苑的「分攤比率契諾」

- 這兩份向各位介紹房委會多年來如何利用機械化建築和場外預製組裝建築等方法
- 這份介紹過去幾年我們用手機及應用程式（下稱「Apps」）改善工作效率及效能
- 這份介紹過去幾年我們逐步引入另一種科技，BIM — 建築信息模擬技術
- 這份文件報告我們如何執行政府保障低技術工人的新措施

最新這份我們剛發出的文件，介紹我們如何配合政府在防治蚊患鼠患的工作，包括我們參照政府的全城清潔大行動，開展了房委會夏日清潔行動。

我們會繼續向委員呈交這些資料文件，希望各位有時間可到房委會網站瀏覽。

政府在房屋及相關方面的工作

以下我回應一些就政府在房屋及相關方面的工作的課題。

「首置」先導項目

為了豐富房屋階梯，行政長官提出在居屋之上增設「首置」先導項目，目標是在樓價持續上升的情況下，協助既不符合申請居屋資格又未能負擔私營房屋的較高收入家庭。

為盡早測試「首置」概念，行政長官在 2018 年 6 月宣布邀請市建局將位於馬頭圍道的重建項目改為「首置」先導項目，即「煥然懿居」。項目提供 450 個單位，面積介乎 24 至 47 平方米（261 至 507 平方呎）。市建局參考了當時市況並考慮合資格人士的負擔能力，決定以單位評估市值的六二折出售。

結果申請超額 45 倍，所有單位亦已於 2019 年 6 月售出，反映市民對「首置」單位有殷切需求。政府會檢討「煥然懿居」「首置」先導項目的經驗後，決定如何跟進。

私營房屋

私營房屋方面，一直以來，政府的目標是維持樓市健康發展。因應樓市近年供求嚴重失衡、利率超低和流動資金泛濫等因素造成的過熱情況，政府陸續推出多輪需求管理措施，包括針對短期炒賣的額外印花稅，針對外來需求的買家印花稅，以及針對投資需求的新住宅印花稅。另外，針對本地投資者通過「一約多伙」來迴避新住宅印花稅，政府自 2017 年 4 月 12 日起收緊新住宅印花稅機制下為香港永久性居民提供的主要豁免安排。

數據顯示，這些需求管理措施發揮了一定作用。短期炒賣方面，2019年上半年這類轉售佔交易總數的1%，相對引入額外印花稅之前的20%大幅減少。外來需求方面，今年上半年涉及非本地個人或非本地公司買家的住宅交易佔總數的0.7%，少於買家印花稅生效前的4.5%。投資需求方面，在推出新住宅印花稅前，約26%的住宅交易須繳付雙倍從價印花稅。這數字在推出新住宅印花稅後大幅下降。2019年上半年只有約7%的住宅交易須繳付新住宅印花稅。

另外，涉及「一約多伙」的交易佔住宅交易總數的比例在2017年4月為2.7%，自2018年7月起有關比率為0%。可見收緊新住宅印花稅機制下的豁免安排，有效減少涉及「一約多伙」的交易。

改善一手樓銷售

在增加市場的透明度和加強對消費者的保障方面，政府在2018年6月29日宣布即時修改「預售樓花同意方案」，要求發展商不論透過何種方式銷售樓花，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數的20%。如果剩餘未賣出的單位數目少於總數的20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位。

同時，為了促使一手私人住宅盡早推出市場，政府於2018年6月29日提出向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」。政府建議修訂《差餉條例》，要求獲發「入伙紙」（即「佔用許可證」）達12個月或以上的一手私人住宅單位的發展商，每年向政府申報單位的狀況。如果這些單位在過去12個月內，有超過六個月未作出租用途，發展商須繳付「額外差餉」。「額外差餉」會由差餉物業估價署按年徵收，金額為該單位應課差餉租值的兩倍。

政府已於2019年4月就「額外差餉」的立法建議諮詢立法會房屋事務委員會。我們現正研究議員及各方面的意見，草擬《條例草案》，並會盡快向立法會提交。

以招標形式銷售一手住宅物業

過往一段時間，一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷監局」）透過主動監察，察覺到有個別以招標形式發售的一手住宅的銷售手法及成交資料，透明度不足。就其中一宗個案，銷監局已向賣方提出檢控，案件亦將於8月13日進行聆訊。銷監局仍在跟進其他個案，視乎搜證情況，不排除會再作出檢控。

除嚴肅執法外，政府亦因應需要向業界發出指引，讓業界更切實有效地遵守《一手住宅物業銷售條例》。銷監局於早前發出一份「給業界的提醒」，要求賣方在一手住宅發展項目的成交紀錄冊內列出各項

折扣、財務優惠或利益的所有詳情，而且載列在成交紀錄冊內的資料亦應該完整齊全。政府及相關機構會繼續監察情況，因應需要採取適當措施。由今年 4 月初到 6 月底新推出的一手住宅項目中，只有五個項目涉及以招標形式銷售，相關的單位數目只佔這些項目推售單位總數約 3%。

總的而言，政府會繼續保持警覺，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢，並會在有需要時採取適當措施維持樓市健康發展。

過渡性房屋

另一方面，政府在過去一段時間，推動和支持民間倡議的過渡性房屋項目。運輸及房屋局（下稱「運房局」）成立一個由副局長領導的專責小組，在諮詢相關的政策局和部門後，為這些項目給予適切的支持，包括為項目倡議人提供意見和協助申請資助等。現時，民間倡議於現有住宅樓宇的過渡性房屋項目已提供超過 600 個單位予有需要人士。

財政司司長在《2019-20 年度財政預算案》中宣布預留 20 億元，支持民間團體興建過渡性房屋。運房局會考慮過渡性房屋項目的運作經驗，聽取社會各界意見後，擬訂資助計劃的具體安排。

非住宅設施

大家除了關心公營房屋單位的供應，亦都希望房委會能夠在公營房屋項目內加入各類非住宅設施。房委會亦致力在可行情況下，按照有關法規或政府部門的要求，在房屋項目中加入各類設施。近年比較多人關心的設施包括街市、社福設施及泊車位。以下我先集中討論政府在這些設施方面的工作，然後在稍後環節討論房委會在同樣方面的情況。

街市方面，一直以來公屋、居屋及租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨的居民，按實際情況會使用房委會管理的街市，或者私人街市，或者政府的街市。因此，政府街市對相關的公共房屋居民來說，可能是一個主要的購物設施。一方面政府開展了街市現代化計劃，檢視近百個政府街市的情況，改善街市設施和管理。同時，食物環境衛生署（下稱「食環署」）已完成新公眾街市的選址研究，並建議在天水圍港鐵站對出的地方興建全新設計的街市；東涌市中心的公眾街市則會設於東涌港鐵站毗鄰的商業大廈低層。食環署已就選址及街市設計諮詢區議會意見，並正進行技術性研究。同時，食環署正在將軍澳及古洞北新發展區物色興建公眾街市的地點。

社會福利設施方面，政府部門在規劃公營房屋項目時，會就項目內各類設施包括社會福利設施作出規劃和協調，並在過程中考慮不同持份者的意見。

在這個安排下，社會福利署（下稱「社署」）可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮一系列因素，包括區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、用地的位置及其交通便利程度等。規劃署和房委會亦就用地限制及發展參數和局限提出建議，包括環境因素。透過這些討論，大家會訂定合適的福利設施，回應發展項目本身所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。房委會會盡量配合社署的建議，盡量預留空間設置相關福利設施。社署署長或其代表亦是房委會商業樓宇小組委員會的官方委員之一，作為社署及房委會之間的橋樑。

以往，規劃署在規劃新住宅發展項目時，法定規劃圖則通常會根據用地一般可容納的最高地積比率或最高總樓面面積，再分別為住用和非住用訂明最高地積比率或最高總樓面面積。政府經檢討後，於2018年8月起採納新安排，在改劃土地作房屋用途的階段，將那些獲技術評估確認相關可行性的政府、機構或社區設施的樓面面積，在法定規劃圖上表明豁免計入有關用地的總樓面面積之內。我們相信這項措施有助增加發展項目中社福設施的樓面空間。

泊車位方面，政府的運輸政策一直鼓勵市民盡量使用公共交通系統。在這前提下，我們在規劃公共屋邨項目所提供的泊車設施數目時，會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門及機構，包括區議會和地區人士的意見。

《2018年施政報告》公布，政府會按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構或社區設施和公眾休憩空間項目提供公眾泊車位。為此，運輸署在諮詢相關政策局及部門的意見後，會規定項目倡議者和承建部門須在工程界定書中，把按照「一地多用」原則在不同政府項目中加設公眾泊車位。

房委會的工作

接下來，我想討論一些委員關注的房委會工作。首先，接着剛才介紹政府非住宅設施方面的情況，談談房委會在同樣方面的情況。

非住宅設施

在新公營房屋項目方面，房委會在規劃時，在盡量增加住宅單位之餘，亦會盡量加入非住宅設施，用以為居民及其他市民提供各類服務。然而基於各種限制，個別房屋項目內住宅及非住宅設施之間，有時需要有所取捨。為此，策劃小組委員會定下了一個方針，房委會的房屋發展策略是在最短的時間內提供最多的住宅總樓面面積。基於這個策略，若地盤沒有分別限制住宅和非住宅的可建樓面面積，我們會用盡可建樓面面積作住宅。否則，我們會盡量發展所有住宅樓面面積，並全面

考慮發展非住宅用途對項目的建屋量、施工時間和財政的影響後，才決定非住宅樓面面積。

實際上，建築小組委員會在過去五年批核大約 40 個新發展項目，除了四個項目外大致上都用盡非住用地積比率。至於未用盡非住用地積比率的四個項目，我們都有按恆常機制諮詢政府相關部門及區議會。當中三個項目按社署要求提供了如特殊幼兒中心和長者日間護理中心等社福設施，亦有零售、泊車、幼稚園和多用途場地等設施，回應項目本身及社區整體的需要。剩下第四個項目是位於深水埗的凱德苑，經過與相關部門商議及地區諮詢，我們採納了地區意見，包括項目對毗鄰學校採光和通風的關注等，決定降低建築規模。因此，這項目只提供物業管理處等附屬性質的非住宅設施。

剛才提到，近年大家比較關注的非住宅設施包括街市、社福設施及車位。在街市方面，房委會一直沒有停止興建街市，而是在有條件、有需要的項目，加入街市。在過去五年落成的公營房屋項目，有八個提供街市。未來我們會繼續在適當的項目中，考慮加入街市等零售設施。

社福設施方面，房委會會按實際情況因應社署要求，嘗試在新項目加入社福設施。正如我剛才提到，過去五年批准的 40 多個新房屋項目中，四個未用盡非住宅地積比率的項目中，有三個項目已按社署要求提供了一些社福設施。

泊車位方面，房委會一貫參考《香港規劃標準與準則》的指引，在新房屋項目加入車位。近來，為了配合政府增加泊車位供應方面的工作，我們同意因應運輸署的要求，在不影響房屋項目的單位產量和完工時間表，不帶來重大成本，實際可行的情況下，在新房屋項目內進一步增加泊車位。具體來說，房委會增加泊車位的措施包括：

- (一) 提供《香港規劃標準與準則》標準範圍內較高的泊車位數量；
- (二) 為每座住宅大廈提供多達五個訪客泊車位；以及
- (三) 因應運輸署的意見，按個別情況考慮在規劃標準範圍外額外提供更多泊車位，包括公眾泊車位。

以委員提及水泉澳邨為例，根據標準，房委會須為水泉澳邨提供 263 至 289 個私家車泊車位及 58 個電單車泊車位。考慮到水泉澳邨較高的地理位置、運輸署的意見及區議會的要求，我們採用較高的泊車位供應標準，另外附加 15% 的私家車及電單車泊車位。因此，我們在水泉澳邨一共提供約 400 個私家車泊車位，約 70 個電單車泊車位及約 20 個輕型貨車泊車位。

剛才我說的是新屋邨，現有屋邨方面，我們亦一直在努力善用現有的非住宅設施。截至今年3月底，房委會轄下約有170萬平方米的非住宅設施，其中百分之四十九用於福利及社區設施，百分之十四是零售設施，剩下的百分之三十七則作其他用途，例如輕工業用途單位、政府辦公室、儲物室等。另外，房委會轄下有165個停車場，合共提供約31 100個泊車位。

如有需求及在技術可行的情況下，我們會將非住宅設施改建作其他用途。例如，我們近年積極將住宅大廈內的儲物室及空格改建為住宅單位。目前，我們已完成或正進行的工程，可額外提供70個住宅單位。

我們亦會按需求改建住宅大廈範圍以外的儲物室或空格。近年，有21個分布於各個屋邨的儲物室或空格已改建作零售、社福或其他用途。其中一個例子是秀茂坪邨秀慧樓地下由空格改建而成的基督教勵行會秀茂坪服務中心。

泊車位方面，資深的商業樓宇小組委員會記得，房委會的車位問題經歷了一個重大的改變。過去一段時間，我們的車位過剩，經過多年的努力，我們將部分車位改作零售設施，社福設施等其他用途，令車位使用率大幅回升。但最近兩三年，因應社會對車位的需求，我們想辦法增加車位，調整現有車位的布局或使用車輛類別，和在技術可行並得到所需許可及考慮地區人士意見後，將一些屋邨裏面的空地改劃成車位。

我們會繼續努力，用好現有屋邨設施及空間，但前提要確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩，並從管理、居民的意見、工程技術可行性等各方面作出考慮。

高樓齡公共屋邨的及全面結構勘察及其他保護措施

有委員提及「全面結構勘察計劃」是否足以維持這些屋邨的居住質素。我們一直強調，雖然按照長策定下的方針，我們不會大規模重建舊的屋邨，但這並不代表我們忽視舊屋邨及這些屋邨的居民。以下我扼要介紹，除了「全面結構勘察計劃」外，我們一直如何投入努力及資源，確保樓宇保養妥善，設施良好。這些計劃包括：

- (一) 「全方位維修計劃」— 我們透過計劃主動為公屋單位提供全方位維修保養，使單位持續宜居。我們定期檢查樓齡達十年或以上的公屋單位，即場進行或安排所需的修葺工程。在過去三年（即2016/17至2018/19年度），全方位維修計劃的每年平均開支為1.69億元。

- (二) 「日常家居維修服務」— 我們因應住戶的要求，提供日常家居維修服務、勘察和維修公屋單位的室內設施。在過去三個年度，這計劃的每年平均開支為 4.89 億元。
- (三) 「屋邨改善計劃」— 我們透過計劃改善邨內康樂設施、翻新大廈外牆和公共地方，以及提升園景質素和綠化覆蓋範圍。
- (四) 「升降機現代化計劃」— 我們為使用超過 25 年的升降機進行評估。在 2017/18 年度，房委會更新了 55 部升降機，並進行招標，涵蓋五個屋邨 75 部升降機的現代化工程。

加建房屋及設施

接下來我回應委員提及，關於善用現有公屋單位及增加公屋的各種課題。有委員建議把「綠置居」作為一種加建公營房屋的策略。事實上，我們一直有檢視可否在現有屋邨範圍內或附近的空地加建樓宇。一方面可以善用現有屋邨土地的發展潛力增加公營房屋單位，另一方面可以探討一併優化整體屋邨設施。過去五年，我們推行了五個加建項目，提供超過 2 500 個單位。

除上述已完成的加建項目之外，我們亦正在富山邨的空置校舍原址興建一棟住宅及社福設施大樓。工程提供約 750 個公營房屋單位及三項社福設施，同時亦改善邨內原有的籃球場及垃圾收集站。項目預計於 2020 年第一季落成。另一個正在施工的例子，是位於清河邨的粉嶺第 36 區第四期項目。我們重置邨內露天停車場後，在騰空的土地上加建樓宇，提供約 770 個單位及約 2 600 平方米總樓面面積的零售設施。項目預計於 2024 年落成。

這類在現有屋邨進行加建，並不能只着眼於例如剩餘地積比率的單一因素，而要通盤按個別情況進行研究，審慎考慮加建帶來的影響才作決定。考慮因素包括：

- (一) 個別屋邨是否有剩餘的地積比率；
- (二) 加建項目如須城市規劃委員會或地政總署的同意，項目能否符合有關要求；
- (三) 加建項目是否技術上可行，能否處理對基礎及其他設施、交通、環保、通風等各方面的影響；以及
- (四) 有關建議需要得到屋邨居民和社區的認同。

簡而言之，在現有公共屋邨加建並沒有政策上的問題，我們一直有做，未來也會繼續嘗試去做。

改建工廠大廈

有委員關注能否更好利用房委會的工廠大廈(下稱「工廈」)。房委會有六個工廈，提供超過8 000個單位，室內樓面面積約為20萬平方米。

現時，政府正進行《消防安全(工業建築物)條例》的立法工作，以改善1987年以前興建的舊工業大廈的消防安全標準。該條例賦予執法當局權力，發出消防安全指示，命令進行消防安全工程及改善消防裝置及設備，以符合規定及標準。新法例適用於房委會轄下工廈。因此，我們需要研究，如果要確保這些大廈符合新法例，需要進行甚麼改善工程，這些工程是否技術上可行，以及在財政上是否善用公帑。這些工程相當龐雜，可能包括加裝走火樓梯、防火牆及門、消防員升降機，以及提升牆、樑、柱及樓板的耐火能力等。

我們需要顧及到，由於這些工廈接近全部租出，要展開上述消防工程的話，相關工程無可避免在一段相對長的工期內會影響租戶的日常運作。

有委員提到，我們應考慮將部分工廈，改建為公屋。我們會在上述就新法例的研究中，積極探討能否在適當條件及安排下，將個別工廈改建為住宅。完成研究後我們向房委會相關委員會報告研究結果及建議。

善用公屋資源

另一個關於公屋的課題，是最近我們和資助房屋小組委員開始探討一些關於調整公屋輪候制度的方案。過往幾年，小組委員會經過類似討論後，通過了一些措施，希望將有限的公屋資源用於對公屋有較大需要的申請者。這些措施包括：

- (一) 申請者家庭成員如果全部現居公屋，我們會對申請加上一年的凍結期，令其他申請者有較高的輪候優次；
- (二) 將用於擠迫戶調遷到較大單位的配額由每年約2 000個減至約1 000個，以增加單位供應予公屋申請者；
- (三) 透過定期查核「配額及計分制」的非長者一人申請，讓不再符合資格的申請者離開輪候隊伍；以及
- (四) 修訂了富戶政策。

最近，資助房屋小組委員會舉行了集思會，討論了輪候公屋制度的一些觀察和數字，和一些相應的方案。這圖表列出一些相關數據。

從圖表可以見到，過去五年，我們共邀請 139 960 個申請者進行詳細資格審查，結果 18% 的申請基於各種理由被取消。這些理由包括申請者被確定超出入息／資產上限，佔 4.2%；或者申請者未有應約，佔 7.6%。這些數字顯示，在詳細資格審查階段，或者在這階段之前的時間，相當比例的申請者可能並不符合申請資格，或者無意繼續申請公屋。我們正在研究集思會上收集的意見，希望能整理出一些建議，更好管理輪候制度，將公屋單位用於比較需要公屋的申請者。

最後一項關於善用公屋的工作，是《2018 年施政報告》建議，容許 70 歲或以上全長者寬敞戶在調遷至較小的新或經翻新單位後，可享終身全免租金。為落實這項措施，資助房屋小組委員會經討論後，於 2019 年 6 月 21 日通過實施試驗計劃。試驗計劃將於 2019 年下半年開始，我們會在實施計劃一年後進行檢討，並將結果向委員會匯報，決定未來路向。

公屋屋邨管理

除了善用公屋外，房委會另一個責任是妥善管理公屋，為居民提供服務及良好的居住環境。這是一個「7-11」全年無休的責任。以下我集中簡報兩個近月大家較多關注的問題。一直以來，房委會十分關注公共屋邨的清潔衛生情況，亦積極配合政府的清潔行動和防治蟲鼠工作。最近的發展是，政府於 2019 年 5 月起推展全城清潔大行動，針對衛生黑點加強防鼠和滅鼠。我們亦相應推出房委會夏日清潔行動。行動覆蓋我們所有 180 多個公共屋邨，具體措施包括加強日常清潔；檢視邨內的防鼠裝置，進行及修補或增添新裝置；堵塞鼠洞，以阻截老鼠活動及匿藏；以及使用高壓熱水機加強清洗衛生黑點等等。

此外，針對我們與食環署選定的超過 20 個重點屋邨，我們會聯同食環署、屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）委員及邨內其他持份者，一起檢視屋邨清潔情況，巡查衛生黑點，加強防鼠裝置。政府會加強在屋邨內執行有關法例，而房委會亦會加強執行扣分制。宣傳教育方面，我們已致函邨管諮委會各委員、邨內商戶及拆售物業業主，加強聯繫及合力保持環境衛生；向屋邨居民及商戶派發政府的防治蚊患鼠患的宣傳單張；以及聯同食環署舉辦講座，為住戶及商戶提供防蚊防鼠的資訊。

另一項我們過去一年希望做得更好的工作，是樹木管理。房委會根據發展局的指引，管理公共屋邨內的樹木。去年的超強颱風「山竹」對屋邨的樹木造成破壞，我們因此而需要移除約 5 000 棵樹，扶正或修剪約 9 000 棵樹，及移除 1 200 多個樹樁。所有這些工作，我們已於 2019 年第一季完成。

因應即將來臨的風季，我們已作出準備，包括評估樹木風險和採取風險緩減措施。我們亦為前線管理人員和屋邨樹木大使舉辦課程，為他們更新樹木管理知識。

為提升工作成效和加快樹木養護工作的流程，投標小組委員會通過了新的樹木服務合約的採購制度，聘用單一承辦商在管理區域提供較全面的服務，包括每年的樹木風險評估和風險緩減措施、日常的樹木檢查、持續樹木養護等。而制度的另外一環是另聘獨立顧問，覆核樹木服務承辦商的工作，加強制衡，確保服務承辦商的工作達致專業水平。

我們不能完全消除大自然對我們的樹木帶來的影響，但希望我們能盡力去做好準備，減少對居民及其他人士的不便和傷害。

置業階梯

以下由公屋轉而討論資助出售房屋。政府及房委會一直致力完善置業階梯，以回應不同收入家庭的置業需求。居屋方面，自首批復建居屋於 2014 年 12 月推出發售至今，房委會一共提供超過 16 000 個居屋單位，並售出超過 11 000 個單位。

資助房屋小組委員會於 2018 年 1 月通過恆常化「綠置居」後，為置業階梯加入了新環節。首個恆常化的「綠置居」項目於 2018 年 12 月推出。這個位於長沙灣的項目提供超過 2 500 個單位，已經在今年 6 月售罄。今年 3 月，房委會公布把兩個分別位於柴灣和青衣的公屋項目轉為「綠置居」，共提供約 3 700 個單位。我們稍後會將項目的平均售價及銷售安排提交資助房屋小組委員會審議，預計可於本年 12 月開始接受申請。

完善置業階梯的另一個環節，是為回應中低收入的白表人士對資助出售單位持續和殷切的需求，我們已於 2017 年 11 月通過恆常推行「白居二」。

在 2018 年，「白居二」的配額為 2 500 個，我們接獲超過 60 000 個申請。截至 2019 年 6 月 20 日，約有 2 400 名申請者獲發出有效期為 12 個月的「購買資格證明書」。

至於 2019 年，房委會於今年 3 月通過增加「白居二 2019」的全年配額至 3 000 個，以及維持家庭和一人申請者的配額比例為 9：1。計劃已於 2019 年 5 月與「出售居屋單位 2019」一併推出。

居屋綠、白表申請者配額比例

有委員關注居屋銷售時綠、白表申請者的配額比例。一直以來，資助房屋小組委員會每次都會審視居屋的銷售安排，將來亦可以考慮是否有需要調整配額比例，屆時會考慮委員及不同人士的意見。

事實上，雖然「居屋 2016」及「居屋 2017」的綠白表比例為 50：50，但我們有彈性可將綠表申請者未用盡的配額撥歸白表申請者，反之亦然。在這兩次的銷售中，白表買家購買了分別約 70%及 60%的單位。

租者置其屋計劃

不少委員都對租置計劃提出各類問題。房委會於 1998 年推出租置計劃，直至 2005 年終止。為配合政府政策及《建築物管理條例》，鼓勵業主參與屋邨管理事務並提倡業主自主，房委會一直協助租置計劃屋邨業主根據《建築物管理條例》成立法團，管理自己的物業，自己的屋邨。法團接收屋邨管理權後，便全權負責執行屋邨日常管理事務和公用地方及設施的維修。

房委會在大多數的租置計劃屋邨擁有最大的單一業權，如果房委會相應地行使業權，很可能會主導屋邨事務，窒礙其他業主行使業權，按法律管好自己的屋邨。因此，房委會代表於業主大會及管委會進行表決一般管理事宜時會保持中立，讓其他業主決定屋邨日常運作。在投票策略上，房委會會採取審慎態度，尤其是當所作出的決定是會影響重大社會利益或房委會的利益。

現時，在 39 個租置計劃屋邨共約 180 000 個單位中，有約 40 000 個單位，即接近四分之一，還未賣出。基於租置計劃屋邨因存在混合業權而產生的屋邨管理問題，有意見認為我們應該想辦法加快出售房委會擁有的單位。同時，一直以來都有公屋居民希望我們重推租置計劃，讓他們可以從而置業。最近資助房屋小組委員會討論租置計劃時，談到了一些新穎的方案。我們會細心思考這些意見，看看能否找出可行的方案，加速出售租置計劃單位。

「未補價資助出售房屋 — 出租計劃」

最後一項關於資助出售房屋的工作，涉及房協去年九月推出的「出租計劃」。計劃容許房協轄下未補價資助出售單位的業主，出租閒置的房間，協助正在輪候公屋的基層人士，在獲編配公屋前改善居住環境。

較早前，資助房屋小組委員會舉行了一場集思會，了解房協「出租計劃」的實施情況及房協檢討計劃的一些看法，並討論房委會加入該計劃須考慮的因素和具體安排。在集思會上，委員普遍認同「出租計劃」為業主及輪候公屋的租戶提供一個選擇，亦可更好利用現有的房屋資源。由於房委會和房協轄下的資助出售單位不盡相同，委員認為在具體安排和操作上，房委會可因應其資助出售房屋的實際情況，訂立合適的執行細節，以切合需要。

委員在集思會上提出了不少意見和建議，我們現正與房協商討如何改善「出租計劃」的安排，並會在適當時間將建議提交資助房屋小組委員會討論。

利用新科技

最後，我想向各位報告一些我們在採用新科技方面的情況。長久以來房委會都勇於嘗試利用科技，希望從而為市民提供更多更好的服務和改善同事的工作條件。

興建房屋方面，在六十年代，我們已開始使用預製組件。由早期的預製外牆、預製樓梯和半預製樓板，到近年的立體預製組件，例如立體預製浴室，我們在一個標準樓層已經令預製組件使用量佔總混凝土用量的35%或平面面積計約70%。

為了進一步提高工地生產力，我們正探索在標準樓層公用地方使用預裝喉管的半預製樓板、預埋喉管的預製結構內牆及預裝升降機導軌支架的預製電梯槽。我們希望用上各項新預製組件後，以平面面積計算的預製率將從目前的70%提高至約90%。

屋邨管理方面，在手機仍未普及的時代，我們已使用電子手帳（下稱「PDA」）。我們自2018年8月開始，使用配備全新應用程式的智能手機取代PDA，協助同事執行全方位維修計劃以及兩年一度的家訪檢查。全新的應用程式能更快、更準確地提供及紀錄資料，讓同事用較少時間更好地完成工作。

我們同樣地用手機和 Apps 進行新房屋項目的工地監管，精簡工地的通訊和工作流程。這個系統既可簡化同事的工地安全管理工作，又可提高品質和生產力。另一個例子，是我們持續擴大 BIM 的應用範圍。我們早前向建築小組委員會匯報剛才提到兩套系統的最新發展，委員的肯定給我們很大的鼓舞。

公屋租戶方面，我們於2017年底推出「房署資訊通」Apps。公屋租戶可透過程式提供的二維碼，於各便利店繳交租金、查詢未繳租金的狀況、交租記錄等。租戶已陸續下載這個應用程式。截至2019年5月底，累積下載量逾71 500，點擊量亦超逾2 237 000人次。我們正構思未來分階段加入不同的服務和功能，讓更多租戶以更便利的方式取得我們的服務。

出售房屋方面，我們在新一期居屋和「白居二」計劃了引入了網上申請和繳費。透過電子交申請，申請者可隨時隨地通過電腦或手機提交申請和付款。同時，申請者更可在提交電子申請一天內收到由電腦自動發出的確認電郵，既快捷又穩妥。

這次網上申請服務運作暢順，申請者平均能在十分鐘內完成填寫申請表。經網上遞交申請的數目約為申請總數的七成左右，反映系統運作正常並受到申請者的歡迎。我們現正作出檢討及研究改善方法，使將來的網上申請更為便利及暢順。我們亦會基於此次的經驗，繼續在其他資助出售單位銷售計劃推行電子申請服務，包括將於 2019 年底推出的「綠置居」。

要有效地應用科技，所需的不單是購置硬件和軟件，更重要的是改善管理模式，簡化／重組工作流程，令硬件和軟件切合服務對象及同事的需要。我很高興見到署內各組別、各專業的同事積極參與系統開發的過程。我明白開發新系統為同事帶來額外的工作，因此十分感謝同事肯多走一步，投入這些嘗試。未來我們將繼續以務實的態度，將資源用在對客戶及同事帶來實質效果的新科技，令同事工作更為便利，令我們的服務更切合市民的需要。

結語

主席，最後我要再次感謝房委會各位委員一直以來的積極參與。過去幾年我與各位委員共事，經常見到委員在我們做得好的時候感到高興，又在我們做得不足的時候批評我們。這些肯定或者批評顯示委員是認真投入作為房委會委員這份義務工作。我為此而向各位委員致敬，亦期望未來房署繼續與各位委員緊密合作，合力更快做好公眾交給我們的任務。多謝各位！』

主席發言

6. **主席**感謝房屋署署長剛才全面而深入的回應，並表示委員早前的發言及今天署長的回應觸及房委會多個範疇的工作，署方會作出跟進，以期將我們的工作做得更好。

議程第四項 其他事項

7. 有關應耀康先生剛才提及現時興建房屋所採用的新技術，**盧偉國博士**詢問新技術是否有助縮短建屋週期，以及能否提供相關數字予委員參考。

8. **主席**回應說，有關盧偉國博士提出的意見，如有需要，稍後可安排在建築小組委員會作出跟進。

9. **楊光艷女士**補充說，現時公營房屋的建造採用機械化建築技術包括使用金屬模板及大量預制組件，建造一個標準樓層(Typical Floor)的主體混凝土建築基本只需六天。儘管如此，我們不會就此滿足，並會繼續留意新技術及參考外國經驗，以期可進一步加快建屋流程。

下次開會日期

10. **主席**說，秘書處稍後會通知委員下次開會的日期。

散會時間

11. 會議於下午 3 時 09 分結束。

本會議記錄於 年 月 日獲大會通過。

主席陳帆

秘書郭慧玲

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2

發出日期 : 2019 年 8 月 1 日