

香港房屋委員會周年特別公開會議記錄
2016年5月31日(星期二)
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)
區嘯翔先生, BBS		
黃成智先生		
李炳權先生, JP		
王永祥先生		
何周禮先生, MH		
許美嫦女士, JP		
林雲峯教授, JP		
劉國裕博士, JP		
劉詩韻女士, JP		
溫文儀先生, BBS, JP		
蔡海偉先生		
郭偉強議員		
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)	
周仲賢先生	署理副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

蘇偉文教授, JP	
劉文君女士	
陳漢雲教授	(因事離港)
馮婉眉女士, BBS, JP	
黃遠輝先生, SBS, JP	(因事離港)
蘇晴女士	(因事離港)
張達棠先生	(因事離港)
盧偉國議員, SBS, MH, JP	
雷紹麟先生	(因事離港)
張國鈞先生, JP	
張宇人議員, GBS, JP	

列席者

楊倩紅女士, MH	(商業樓宇小組委員會委員)
張洪秀美女士, JP	(資助房屋小組委員會委員)
招國偉先生	(資助房屋小組委員會委員)
潘國山先生	(商業樓宇小組委員會委員)
麥萃才博士	(財務小組委員會委員及 資金管理附屬小組委員會委員)
王天予女士, JP	副署長(策略)
馮宜萱女士, JP	副署長(發展及建築)
梁世智先生	助理署長(屋邨管理)(一)
忻林潔儀女士	助理署長(法律事務)
呂秀芳女士	會議事務秘書(會議秘書)

開會辭

主席於下午 2 時 30 分宣布會議開始。

議程第一項

房屋委員會主席張炳良教授致開會辭

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，並歡迎列席的小組委員會委員，以及在旁聽席的公眾人士。

3. **主席**表示，周年特別會議是房委會的優良傳統，可讓委員就公共房屋政策、行政管理安排、社會人士各方面的訴求發表意見，以及回顧過去一年的工作及提出未來應該注意的事項。同時，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。

4. **主席**藉此機會多謝兩位剛卸任的房委會委員，她們是蔡惠琴女士及譚小瑩女士。**主席**感謝她們過往盡心盡力參與房委會的工作，以及提出寶貴的意見。

議程第二項

房屋委員會委員致辭

5. 各委員的致辭

黃成智先生致辭全文

『轉眼間，擔任房屋委員會（下稱「房委會」）工作已踏入第六年，在過去雖面對不少挑戰，但在房屋署同事及房委會委員的努力下，不少房屋政策及居民服務都有所改善。

過去一年最令我們困擾的鉛水事件告訴我們在推動房屋政策時，不應只着眼於大政策，同時需要關注細微之處。本人希望房屋署職員及房委會委員均能用心及細微地觀察每一點，以提升改善服務。

目前不少工作仍要繼續處理。現時應付房屋需求的工作十分困難，為提供多元化的解決方案，本人有以下意見：

青年住屋問題

房委會應研究和考慮以創新意念，興建為單身非長者而設的房屋。外地已利用貨櫃或組裝的臨時屋作住屋或辦公室之

用。我們可利用現時政府閒置的土地或棕地興建這些創意房屋。

合資格單身非長者可按申請先後，以短期形式租住五年，五年後如仍合資格可再住五年，若到期後仍合資格，就可入住正式公共房屋。如此可紓緩不少單身非長者的住屋困難。

創意房屋應以快捷、容易拆卸及容易重建的方法興建，讓這些臨時屋的建設及重置更為方便。

公屋居民購物服務

不少公屋的商場由領展房地產投資信託基金(下稱「領展」)經營，而領展以純商業模式營運，不顧公屋居民的需要，令社會人士批評。

公屋的商場有責任提供均衡的零售服務予居民，但現時領展經營的商場大多被大型集團或連鎖式商店進駐，有違公屋商場的原意。房委會有責任作出應對，以補足現時領展商場不能滿足居民需要的服務。

我建議在公共屋邨範圍內，讓非政府機構申請場地作臨時墟市之用，惟所推行的服務要避免與商場租戶提供的服務有惡性競爭。

加強屋邨社會服務

本人作為社會工作者，明白到社區的社會服務需求是多元化及地域化的。社會福利界津助的服務未必能全然滿足地區需要。

不少獲政府資助的服務得到政府一些基金支持，這些機構雖服務公共屋邨，但經常未能申請到房委會的場地推行有關服務。

我提議房委會／房屋署應在有合適場地的情況下，盡量讓這些機構以福利租金租用。此舉一方面鼓勵更多機構為居民提供服務，另一方面可令社會服務更多元化，解決居民需要。

房委會在未來仍然會面對不同的挑戰，在大家的同心協力下，相信任何問題都能解決。

多謝主席。』

李炳權先生致辭全文

『

齊心協力 共建公營房屋

房屋委員會（下稱「房委會」）為香港低收入家庭提供租住房屋（即公屋），與此同時，為比較充裕的家庭提供優惠購買房屋署興建的房屋（即居者有其屋），以解決市民的住屋需要，改善生活條件。要知道分配給有需要家庭，一個單位可以照顧起碼兩位市民，而分配給單身非長者申請人只能顧及一人，所以在資源有限及有效分配的考慮因素下，我們要先安排單位給申請家庭和長者。

香港過去十多年造地不多，房委會新增的房屋數量下降。現屆政府努力用各種不同方式增加土地資源。然而，給予房屋署發展的每塊土地都是充滿挑戰，要經過一番努力把土地用途更改，和游說各方支持才可以發展。房屋署各職員都盡量爭取，排除萬難，在最短的時間內提高單位數量。我在房委會已經有數年，接觸的職員都是值得我敬佩的公務員。

去年年中，爆發出鉛水事件，房委會聯同房屋署和水務署利用科學的方法找出原因，並立即作出適度應變和改善措施，為受影響的居民解決疑慮，把影響減低和改善供水設施，值得大家的認同和讚賞。水務署出產的水不含鉛，同時規定必須使用無鉛水管和配件，理應食水不會含鉛超標。既然自律不能奏效，兩署便增加測試和檢查，以確保食水無鉛。本人對於一些組織和團體，借鉛水事件，向房屋署和水務署惡意批評，落井下石，心感憤怒，對他們的「抽水」行為感到羞愧。

舊區重建是增加房屋單位的方法之一，也可以減少對舊區作維修保養的開支。但是重建地區必須先行更改土地可建的樓宇面積，才可以建得更高和興建更多單位。《二零一四年施政報告》公布局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施，釋放六幅政府土地發展公營房屋，合共可增加約 11 900 個公營房屋單位。《施政報告》同時提及積極考慮興建南港島線（西段），以應付來自新建公營房屋的交通需求。有了政策，房委會可以重建華富邨，把現有約 9 200 個單位增加至約 12 200 個。

本人曾在華富邨一所中學讀書，雖然不是住在該區，但是很多同學都在該邨居住，我也常常在該邨流連，對華富邨留有成長時的回憶。有 50 年樓齡的華富邨，已經老化，維修保養費用高。另外，例如在華樂樓加建的結構鞏固設施，除了外觀不雅，對居民亦帶來一定的不便。重建華富邨不但增加房屋單位，更可以活化該邨。我希望各持份者以大眾市民生活得以改善為本，齊心協力把薄扶林區六幅政府土地發展公營房屋。讓華富邨在重建時利用這六塊土地把居民原區安置，使重建工作更加順利，盡快增加公營房屋單位。』

許美嫦女士致辭全文

『 2005 年，房屋委員會（下稱「房委會」）將相當部分的商業設施（當中包括商場、街市、幼稚園及停車場等）出售給領展資產管理有限公司（前稱「領匯管理有限公司」）（下稱「領展」），房委會則保留剩餘的商業設施。

2005 年後，房委會繼續在新建的公營房屋建造新商業設施作為配套之用。近年，領展亦將部分商業設施售予第三者。

現時公營房屋商業設施皆由房委會、領展或領展的買家擁有。雖然同是服務公營房屋居民，但領展及其買家的營運理念與房委會很不相同。

領展及買家均是純商業機構，只着眼盡量賺取利潤，常被批評「賺到盡」。房委會雖同樣以商業模式經營商業設施，但會關顧居民及小商戶利益，並會在賺取利潤與居民及小商戶福祉之間作出平衡。領展及其買家積極追求利潤，但服務對象卻是比較弱勢的一羣公營房屋居民（大部分為公屋居民），他們的做法往往會影響民生，因而引來批評。

領展及其買家的物業來自房委會，房委會與領展的經營模式亦在某程度上相似，領展被批評的同時，房委會往往會被比較、批評或要求問責。

我覺得把對領展的批評施加於房委會並不適合，也不公平。我建議房委會面對涉及領展的話題／事項時，應更主動地快速發放資訊，即時表明立場，以免受不必要的誤會，影響房委會形象。

舉例說，領展濕貨街市採用整體承租制度，被批評承租人收取過高租金，引致公屋居民要購買價格高昂的餸菜。最近聽到領展代表在大氣電波指出，房委會在 1988 年已採用整體承租制度，因此領展此制度源自房委會。我覺得領展的說法有誤導成分。領展沒有解釋房委會的整體承租制度其實很不同，房委會承租人只可向小商戶徵收差餉、管理費、冷氣費及暫准租用證費。承租人就差餉和冷氣費只是收回成本，而管理費亦只每年加一次，加幅須參考政府工資指數，以及其他一系列監管規定。

最近有關團體要求房委會停止在新街市採用整體承租方法。如市民知道房委會整體承租的運作情況，便應不會有此要求。

因此，我覺得房委會應主動和快速發放正確資訊，讓市民更了解情況。

除資訊外，房委會應想辦法處理領展帶來的問題。

房委會只在有實際需要的情況下才興建商業設施，作為區內唯一的商業設施，領展商場對附近居住的市民尤為重要。

有意見認為，要減低領展壟斷，便要增加零售設施，因而要求屋邨加設商舖，或在公共地方舉辦墟市。這建議不是不好，但不易做到，因很多屋邨地方已是地盡其用，不易找到地方作此用途。雖然如此，但我亦同意房屋署對此意見加以研究。

除增加零售面積之外，亦可嘗試用新思維，考慮增加其他銷售渠道或平台。例如房屋署可考慮容許商戶在屋邨提供訂購及送貨服務，並劃出小面積的地方給商戶收訂購表，容許商戶在每日特定時段(如兩小時)上樓送貨。此做法當然亦會帶來一些問題，如治安及衛生等，但這些問題並非不能解決。引入新零售平台應比較增加零售面積更易落實。

如擔心被質疑為何某商戶可提供訂購及送貨服務，可在開始時考慮與政府機構合作。魚類統營處（下稱「魚統處」）及蔬菜統營處（下稱「菜統處」）亦有訂購及送貨服務，每天送貨到超市、老人院、酒樓等。房屋署可引入魚統處及菜統處的服務作為試金石，這些機構的服務是推廣漁民及菜農的產品，如可行，可為居民提供多一個選擇，並能同時推廣本地漁農業。此想法乃天馬行空，不知是否可實行，需署方作出研究。

我始終覺得，我們值得用新思維作多方面嘗試，為市民引入其他購物選擇。』

林雲峯教授致辭全文

『主席、各位委員：

就有關參與最近房屋委員會(下稱「房委會」)的工作，我有以下的觀察及建議：

- 「安居」一直是社會最關注的議題之一，而市民大眾對公屋的需求亦持續增加。雖然已有《長遠房屋策略》，並制定房屋土地供應的整體工作，但公屋供應量仍未能符合社會的期望。積極尋找可建屋土地並增加公屋供應，縮減市民輪候上樓的時間，實為首要回應的市民期望。
- 現時的公屋發展，尤其是要為此改劃土地用途，須涉及城市規劃委員會（下稱「城規會」)的審批機制，以及與地區聯繫及溝通。經驗告訴我們，地區居民、區議會甚或城規會往往會成為阻力。為減少意見分歧，與地區加強聯繫及溝通實不可少。現時房屋署尤其是前線的專業同事，經常要處理各種審批和協調其他政府部門的繁瑣職務，工作壓力非常沉重。

其實，地區聯繫及相關的溝通及宣傳工作，並非專業職系同事的本行。因此，我建議成立一專責部門統籌地區聯繫的工作，包括負責聯絡區議員、議會、政黨及壓力團體，以方便累積各種經驗，有助推行積極的社區宣傳策略和措施，支援各個項目的專業團隊。為減輕房委會及房屋署在人手方面的壓力，建議在必要時考慮聘請專業的公關及社區統籌顧問公司，有系統地協助整合地區意見，以便能適時回應地區需要。公營房屋建設惠及有需要的合資格家庭，而出現地區阻力，很多時是源自政治考量和一些特別的環境因素。因此，我們應該有一個更有效的全港性統一宣傳策略，積極帶出未來建屋計劃的各樣正面訊息，從而營造恰當的社會氣氛。在城市規劃審批的程序中，亦應該恰當地反映及呈交持份者對委員會支持的項目所提出的意見，使城市規劃程序中有恰當和平衡的參與。

- 另外，為了向市民提供優質的居所，應加強監督承建商的工程質量，以提升整體工程質素及市民的信心。除鞏固現有承建商名冊之外，建議將更多中小型承建商納入房委會的承建商名冊內，以配合現時地盤多為較小型地塊的情況，增加行業的競爭性和多元性，提供更多機遇，培養新的參與者，這也可作為政府支持各類規模企業發展的舉動。另一方面，相信此舉亦可以加快工程進度和增加投標的競爭性，減少被人詬病偏幫少數具規模的持份者。
- 我亦留意到一個奇特的小問題，正好反映在屋邨物業管理和設計的需要上，如何恰當地平衡工程經費運用的合理性。我留意到一些新建有蓋行人通道的蓋面上層旁邊增設了扶手。雖然這是為了顧及維修人員的安全，但相信在香港其他地方的發展項目，甚至世界各地都鮮有這種「雙層巴士式」的配置。這種思維是否有點過分？我們所花費的建築成本會否因這種臃腫的造型而淪為一個笑柄呢？我期望署方認真檢討和審視這個問題，和帶出什麼是恰當和節約式的建設，避免因安全及一些行政問題，令一些公營房屋為人詬病。難道其他私人物業，其他天橋蓋面，世界各地的有蓋行人通道的設計都是不恰當的嗎？

希望未來我們能更有效地協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所。

多謝主席。』

劉國裕博士致辭全文

『主席、各位委員：

今日，我會就兩方面表達我的關注：一、公屋的需求、供應和一般申請者平均三年獲首次編配單位的目標；二、公屋落成後的編配安排。

(一) 公屋的需求、供應和一般申請者平均三年獲首次編配單位的目標

(甲) 公屋的需求

2016年5月12日，香港房屋委員會（下稱「房委會」）公布公屋輪候冊上申請人的最新數字：「在2016年3月底，約有150 500宗一般公屋申請，以及約134 300宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為3.9年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.3年。」

2010年3月底，公屋輪候冊上的申請宗數是77 795宗，平均輪候時間是2.0年，而配額及計分制下的非長者一人申請宗數是51 283宗。將這些七年前的數據與2016年3月底的數據相比，公屋輪候冊上申請宗數增加94%，輪候時間增至3.9年；配額及計分制下的非長者一人申請宗數，增加162%。

配額及計分制下非長者一人申請宗數，在2015年12月底和2016年3月底，分別約有143 700宗和134 300宗。申請宗數下跌，主要是因為房委會資助房屋小組委員會於2014年10月通過修訂配額及計分制，並且對配額及計分制下已經輪候五年，而在未來兩年尚未達到詳細資格審查階段的申請者進行定期資格查核；由2015年2月起，房屋署定期查核配額及計分制申請者的資格，而經2015/16年度的查核工作後確定為不符合資格的申請已被取消，因此申請宗數微降至134 300宗。資格查核工作將會繼續，配額及計分制下非長者一人申請宗數相信亦會進一步下降。

雖然非長者一人申請宗數會下降，但一般申請者平均每年新登記的宗數亦多達27 700宗（房委會2009年7月至2015年6月統計資料），即使房委會集中將新建或騰空的公屋單位資源，全部編配予公屋輪候冊上一般申請者，保守估計，未來數年一般申請者的平均輪候時間少於3.9年的機會甚微。此外，在未來五年新建公屋量遠低於《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）供應目標的情況下，估計平均輪候時間進一步延長至五年的機會相當大。面對公屋輪候冊上15萬宗一般申請，加上每年新登記宗數所反映的需求，再加上配額及計分制下非長者一人申請的龐大數目，究竟當局會如何應付？

(乙) 公屋的供應

2016年5月12日，房委會一份新聞稿指出：「政府已採納46萬個單位為2016/17至2025/26年度十年期的長遠房屋供應目標，當中公營房屋佔六成，包括20萬個公屋單位和8萬個資助出售單位。」。這個供應目標，其實早已在2015年12月發表的《長策》2015年周年進度報告中公布：在十年規劃期內，平均每年興建二萬個公屋單位和8000個資助出售單位。

可惜，事與願違，礙於土地不能及時劃撥予當局興建公營房屋，以及種種原因，在2016/17至2020/21年度(即首五年)，房委會和香港房屋協會(下稱「房協」)可建成的公營房屋單位總數(2016年4月底數據)，只有99055個，包括75957個公屋單位和23098個資助出售單位(其中房委會興建74851個公屋單位和21458個資助出售單位，房協則興建1106個公屋單位和1640個資助出售單位)，換句話說，即該五年期內平均每年興建15191個公屋單位和4620個資助出售單位，達標率只是《長策》公屋供應目標(二萬個)單位的76%及資助出售單位供應目標(8000個)的58%。這樣看來，未來五年公營房屋的供應總數，低於《長策》所定的供應目標，已是不容否認。

如果參照運輸及房屋局於2015年10月提交立法會房屋事務委員會一份有關「2015/16至2019/20年度公營房屋建設計劃」的文件的表達方式，2016/17至2020/21年度這五年期的「建設計劃」下的公營房屋建屋量，的確較2012/13、2013/14、2014/15及2015/16年度起計的四個五年期的數字為高，並且保持增長趨勢；以下列出運輸及房屋局於2015年10月提交立法會房屋事務委員會有關四個五年期的「公營房屋建設計劃」的資料：

- 2012/13至2016/17年度房委會及房協總建屋量為75800個單位(包括71800個公屋單位及4000個資助出售單位)；
- 2013/14至2017/18年度總建屋量為74500個單位(包括70200個公屋單位及4300個資助出售單位)；
- 2014/15至2018/19年度總建屋量為90200個單位(包括76400個公屋單位及13800個資助出售單位)；
- 2015/16至2019/20年度總建屋量為97100個單位(包括76700個公屋單位及20400個資助出售單位)。

根據以上各段所列出的五個五年期「公營房屋建設計劃」的供應數字，論者或會得出一個結論：「現屆政府為規劃及提供土地及興建公營房屋的相關工作人員過去幾年的努力，已初見成效。」

雖然我認同「工作人員的努力」，但對這個「初見成效」的結論就不敢苟同。

嚴格來說，要檢視現屆政府「公營房屋建設計劃」建屋量是否顯著增加，我建議將「公營房屋建設計劃」分兩段時期比較。我把第一段時期和第二段時期都限定三個財政年度，第一段時期涉及 2015/16 至 2017/18 年度的公營房屋建屋量，第二段時期涉及 2018/19 至 2020/21 年度的公營房屋建屋量。由於興建公營房屋整體需時五年，2017/18 年度及之前的總建屋量是由上屆政府規劃、設計及招標，並主要由現屆政府施工，故此，2018/19 至 2020/21 這三個財政年度「公營房屋建設計劃」內已知的規劃建屋量，才是現屆政府可施加影響的部分。

根據房委會 2016 年 4 月底的資料，第一段時期(2015/16 至 2017/18 年度)的公營房屋建屋量為 50 814 個單位，包括 46 223 個公屋單位及 4 591 個資助出售單位，即平均每年興建 15 408 個公屋單位及 1 530 個資助出售單位；第二段時期(2018/19 至 2020/21 年度)的公營房屋規劃建屋量為 63 831 個單位(比第一段時期增加 26%)，包括 43 998 個公屋單位及 19 833 個資助出售單位，即平均每年興建 14 666 個公屋單位及 6 661 個資助出售單位。以這組數據來計算，2018/19 至 2020/21 年度年均公屋建屋量只有 14 666 個單位，比 2015/16 至 2017/18 年度年均公屋建屋量(15 408 個單位)還要少。當輪候冊上的一般申請宗數持續上升，平均輪候時間已達 3.9 年及預計只會更長的時候，當局為 2018/19 至 2020/21 年度所定的年均公屋規劃建屋量竟然只有 14 666 個單位，不加反減，又如何說得上「顯著增加」或解決基層市民住屋困難「初見成效」呢？

2018/19 至 2020/21 年度的年均公屋建屋量為 14 666 個單位，只達《長策》公屋供應目標二萬個單位的 73%；同期的年均資助出售單位建屋量為 6 661 個單位，亦只達《長策》資助出售單位供應目標 8 000 個單位的 83%。由此可見，已知的公營房屋建屋量究竟是初見成效，還是絕對不能滿足需求呢？我相信大家會自行判斷。

(丙) 公屋一般申請者首次獲編配單位的目標改為「長遠目標」

1998 年 6 月 4 日，房委會在周年特別公開會議上公布《1998/99 年度機構計劃》，並重申其為公屋申請人縮短輪候時間的工作目標：「致力在 2005 年年底前把輪候冊上申請人的平均輪候時間縮短至 3 年」；而為長者定下輪候時間的目標就更進取：「致力在 2007 年年底前把長者申請租住公屋的平均輪候時間縮短至 2 年。」

及至 2003 年，資料顯示，房委會已(提前兩年)達到「在 2005 年年底前把輪候冊上申請人的平均輪候時間縮短至 3 年」的目標；另外也在 2002 年(即提前五年)，達到「在 2007 年年底前把長者申請租住公屋的平均輪候時間縮短至 2 年」的目標，可謂成績美滿。

在 2016/17 年度的機構計劃中，在公屋輪候冊申請人數目急增的情況下，房委會明言將一般申請者平均約三年獲首次編配單位，改為長遠目標。稱之為「長遠目標」，又沒有訂明哪一年達到，實在令人失望及慨歎。稱之為「長遠目標」，自然沒有訂明哪一年達到，公屋申請人唯有「引頸等待」。相比房委會 1998/99 年度機構計劃為公屋申請人縮短輪候時間的具體目標，長遠約三年獲首次編配單位的目標，可算是一大倒退。

一個適度有為的政府，不可能將連年上升的公屋輪候冊申請人數目視而不見，而不切實檢討公屋的興建規模及相關策略。

(二) 公屋落成後的編配安排

新建的公屋何時開始編配?編配程序有何改善空間?是今日發言的第二部分。

近期，我注意到公屋從落成至編配的安排，於是向房委會查詢，以下列出一些觀察。

根據房屋署負責管理及編配的負責人透過房委會秘書處向我提供有關一個屋邨由落成至編配單位的資料，邨中五幢大廈(共 2 808 個出租單位)完工日期為 2015 年 5 月 29 日，兩幢(共 856 個出租單位)完工日期為 2015 年 6 月 26 日；其餘兩幢(1 241 個出租單位)實際完工日期為 2015 年 7 月 30 日；而首個可供編配出租單位的日期(date of first available letting of flats)是 2015 年 7 月 31 日。

我不明白，為數約 2 800 個出租單位(佔全邨單位近六成)是於 2015 年 5 月 29 日完工，另外兩幢大廈約 860 個出租單位又在 6 月 26 日完工，為什麼都要待同年 7 月底才開始編配?

由 2015 年 7 月 31 日起計的首兩個月(計至 9 月底)，全邨有 3 300 多個單位(68%)入伙，隨後四個月另有約 510 個單位(11%)入伙，即六個月內(計至 2016 年 1 月底)共有 3 800 多個單位(約 79%)入伙，餘下 1 000 多個單位(21%)仍然空置。房屋署因該 1 000 多個單位屬編配中的單位，所以不視作空置單位。不過，客觀事實就是，這 1 000 多個新單位由落成起計，已超過半年「新屋有人住」。

我關心的是：有 15 萬個一般申請者及 134 000 個非長者一人申請者(當中包括四萬多個「分間樓宇單位」(坊間稱為劏房)的住戶)仍然在苦等新建公屋和翻新公屋單位之時，以這屋邨為例，竟然在落成半年後仍有 21%(1 000 多個)新單位在「曬太陽」，為何會有這個情況？是否編配人手不足？揀樓程序繁複？申請者三心兩意？屋邨位置欠佳？單位是否預留予「初級公務員和退休公務員」或作「紓緩擠迫、改善居住空間和其他各類調遷」之用而未有及時進行編配？

不論原因為何，空置 1 000 多個單位共六個月的後果，根據我的估計，房委會白白少收約 750 萬元租金，又令苦等公屋的 1 000 多個家庭平白無端延遲半年入伙。

我當然希望這是個別事件，但更擔心其他新落成屋邨也有類似情況。我促請房屋署策略處轄下的公屋編配小組在公屋編配的程序上多加留意，精簡及優化編配流程，並檢視現行公屋編配小組及負責管理這些新屋邨的外判物業管理公司的人手是否足夠，以確保可供編配的單位能第一時間編配予申請人。這是房屋署須正視的問題。

結語

《長策》所定的公屋供應目標，並不能滿足龐大及持續上升的需求，當局宜想方設法，增建公屋，以達致一般申請者平均輪候三年便可獲配公屋的目標。我期盼當局在改劃土地、善用棕地、拓展及開發新建屋土地資源時，能排除萬難，並取得持份者的支持。此外，房屋署宜檢視現行可入伙的單位的編配流程及人手，以保證珍貴的房屋資源，能及時編配予申請人。』

劉詩韻女士致辭全文

『主席、各位委員：

香港房屋委員會(下稱「房委會」)是全港最大的房屋供應及管理者，負責策劃、興建及管理資助房屋，為全港近半數市民(家庭)提供可負擔的居所，任重道遠。

就過往一年在參與委員會的工作及未來工作上，我有以下觀察及建議：

- 過去數年，由於私人住宅的租金及售價飆升，市民生活壓力大增，不少市民更因此只能入住環境及安全甚差的「劏房」。同期亦有不少市民嗟嘆沒有能力於私人市場購入安居之所，以致對資助房屋有殷切的需求。為此，特區政府及房委會過去數年致力覓地，加速建房。同事在設計規劃、追趕工期、地盤安全各方面表現優異，成績有目共睹。雖然期間發生鉛水事件，但公布的調查結果顯示，這次事故正是在細微環節上欠缺認知而引致重大事故的典型個案，誠屬不幸。因此，同事們所付出的努力，仍應予肯定。
- 隨著近半年私人住宅市場租金及售價出現明確的下調跡象，加上供應量(樓花)及落成量明顯增加，市場氣氛正在轉變，出現對供求逆轉、供過於求的憂慮。回顧二千年代私人住宅市場價格大幅度下調引致對公營房屋供應的態度轉變，以致其

後房屋政策有所變動的經驗，特區政府及房委會必須維持公共租住房屋的穩定供應，這樣既可在經濟逆境下保持勞工市場的穩定，亦貫徹住房是基層市民安居樂業的民生要素的理念。資助出售房屋是房委會的重要財務收入來源，亦不可貿然調節。不過，由於近年覓地困難，未來數年可推出的資助出售房屋數量其實十分有限，相信對市場的影響不大。然而在市道逆轉的週期內，必需小心平衡仍處高位的建築成本與市場購買力來作出合理定價。

- 基於市場氣氛的轉變，有需要關注去年建議的綠表置居先導計劃(下稱「綠置居」)的可行性。基於綠置居的客羣較窄，以過高的折讓價出售或認購不足的結果均會帶來負面批評。若認購不足，空置單位是否轉為出租？吸取租置計劃的經驗，同一幢大廈混有業主與公屋租戶將是十分不理想的結果，但若單位長期空置待售，亦造成浪費。
- 房委會新一代的項目採用通用設計，能配合居家安老、和諧共融的理念，值得我們嘉許及供私人市場參考。香港的老齡化現象在未來十數年內將更明顯。根據《香港人口推算 2015-2064》，預計到 2034 年，長者人口將倍增至 228 萬人，佔屆時總人口的 30%。而按政府統計處《香港 2011 年人口普查主題性報告：長者》的資料，現時已約有 40% 的長者家庭為獨居或只與配偶同住，並有持續上升的趨勢。為此，除通過房屋設計外，對於具規模的資助房屋項目，我們應前瞻考慮屋邨週邊的社區情況，因應“天增歲月人增壽”的必然性，預留資源以增加社區支援設施。或者在政策上是否應由社福相關部門及局方作主導，提出在設計上預留樓面的需要。配套的局限將增加租戶日後居家安老的困難，設計的靈活性實在不容忽視。

謝謝！』

蔡海偉先生致辭全文

『主席，各位委員：

市民能否安居是社會穩定之本，但數據反映香港在房屋方面的發展教人擔憂。根據政府統計處最新資料，「住屋開支佔住戶總開支」比例由 2009/10 年的 33% 上升至 2014/15 年的 36%，反映市民的房屋開支負擔越來越重。劏房戶的處境更令人憂慮，根據政府統計處在 2015 年進行有關「香港分間樓宇單位的住屋狀況」調查，劏房戶的租金開支，平均佔住戶收入的 32.3%；但如果收入低於住戶入息中位數一半，則有關比例會上升至 41.7%。

上述數據解釋了為何輪候公屋人數近年屢創新高，因為申請公屋可能是基層市民可入住適切住房的唯一出路。但申請公屋對很多人來說，可能仍是遙不可及，除了因為公屋平均輪候時間已長達 3.9 年，更因為部分基層市民連申請公屋的資格亦沒有。

最近社聯訪問了 500 位 20 至 34 歲的年輕人，四成被訪者認為自己的住房質素在短期內不能改善。根據 2016 年第一季綜合住戶統計調查的報告，25 至 34 歲年輕人的收入中位數是 16,000 元，可想而知，他們大部分人(無論單身或已婚)的收入已超過申請公屋的人息上限。現時一人申請者的人息上限是 10,970 元，二人為 16,879 元。

作為房屋委員會(下稱「房委會」)委員，我明白公屋資源十分有限，亦同意家庭及較大年紀的申請者應得到較優先的配屋機會。一直以來，社會人士對年輕人申請公屋都有不同看法，很多人期望年輕人有向上流動的機會，可以靠自己的能力自置物業。但現在不得不承認，這個期望對很多年輕人來說是不切實際，尤其是出身基層家庭、無法依靠父母提供買樓首期的年輕人，他們的收入根本無法負擔私人市場的樓價。另外，與市價掛鈎的居屋並不便宜，而且成功「抽中」的機會亦低，結果他們只可以在私人租務市場中掙扎求存，不斷被剝削，不斷被迫遷，又看不到任何出路。長此下去，年輕人的怨氣只會不斷上升。

過去二、三十年，資產價格上升速度遠遠高於工資，市民的購買力大約每十年便減少接近一半。對於出身基層的年輕人，上述困局似乎只有不斷惡化的趨勢。在此情況下，大幅增加公屋及居屋供應，以及公營房屋佔所有房屋的比率，是令更多市民可以安居的最有效方法。在此，我建議房委會檢討申請公屋的人息上限(例如重新採用 2011/12 年的措施，將計算入息上限的 5% 備用金調升至 15%)，調高非長者一人申請者每年的配屋上限，以及在訂定居屋售價時提供較高的折扣。

主席，我想討論的第二個課題，是有關殘疾人士及體弱長者的需要。

公屋單位設計及社區環境是否暢達，著實影響香港打造長者友善及傷健共融社區的能力；如住房環境及設施不暢達，是會直接影響租戶的福祉。最近有一對相依為命的年老姐妹向本人及社會福利署求助，家姐有需要以輪椅代步，但她們居住的舊式公屋單位設計，令家姐無法在洗手間沖涼，唯有利用附近康文署設施解決個人衛生需要。雖然她們曾在 2014 年獲房屋署安排調遷往藍田，但因屋邨與藍田地鐵站之間只有扶手電梯接駁，她們唯有放棄這個難得的機會。由於她們希望調遷往較熟悉的地區，到現在事隔一年半仍未有另一個調遷機會。

房委會及房屋署同事近年在設計暢達公屋的努力及成績有目共睹，但剛才本人提到的個案，反映舊公屋單位仍然有很大問題，而且很多可能是無法改裝成為可暢達的設計，令問題在人口高齡化的今天陸續浮現。早前我們去寶林邨探訪長者之家的住戶，也發現他們的洗手間

設計，面積十分細，使用起來甚不方便。除了加建扶手等設施以外，我們應該研究如何改善舊有公屋的暢達程度，令長者及殘疾朋友可以在社區安居安老。

最後，我相信大家都留意到近日不少新聞，是與公屋商場街市零售設施有關。為照顧居民的購物需要，並為社區人士創造機會參與經濟活動，社聯與其他民間團體一直倡議墟市這類社區經濟活動，在特區政府內負責有關政策的食衛局亦十分支持。不過我們留意到，要在公屋公共地方舉辦假日墟市一點也不容易。我建議房委會作出跟進，研究是否需要修改現行政策，取得其他業主如領展房地產投資信託基金的同意，並公開可供舉辦假日墟市的屋邨名單，令有關的非政府機構有機會在公共屋邨舉辦假日墟市，照顧住戶及社區需要，促進社區經濟。

謝謝主席。』

郭偉強先生致辭全文

『主席：

前言

2008 年金融海嘯過後，本港住宅市道步入了多年的上升周期，住屋成了近年來本港最重要的民生議題。事實上，今時今日住屋難、「上車」難、租金貴、負擔大，這些都是不少市民對住屋的感覺。因此，作為全港最大公營房屋發展機構的香港房屋委員會（下稱「房委會」），就更需要新的活力、思維和願景去推動各項房屋計劃，從而協助市民解決住屋上的需要。

當前全球經濟不明朗、樓市周期逆轉、本港經濟下行，房委會來年可能面對不少挑戰，例如新建資助房屋未必暢銷、輪候公屋人數又可能因經濟不景而持續增加等，但我相信只要房委會做好工作、靈活變通，緊貼社會及市民需要，有關工作一定受到廣大市民認同及稱許。

接着下來，我希望就公屋編配、重建、資助房屋及領展房地產投資信託基金(下稱「領展」)等問題提出意見。

公屋輪候及編配

根據日前房委會公布的最新數字，現時公屋輪候冊的申請已超過 28 萬宗，當中一般家庭申請者的平均輪候時間已增至 3.9 年，連續七個季度未能達到「三年上樓」的目標。我們的公屋興建量能否趕上步伐，就成了一大挑戰。根據房委會的五年計劃，未來五年我們將增加 75 000 個單位，可是當中已有不少難題，例如鉛水事件令不少公屋要延期落成、地盤施工時遇上困難及延礙、收地時遭到反對等，這些都須由房

委會與政府部門一同疏理。因此，我希望當局在此方面增加力度，爭取在決策局的層面優先取得用地興建公共房屋。此外，房委會也應該從規劃及設計入手，例如增加樓宇高度以興建更多單位，否則輪候隊伍愈來愈長，公屋卻愈來愈不足，最後令上樓時間延遲到五年、七年、九年，屆時就成為本港重大的社會問題。

除了覓地建屋，另一個可增加單位的途徑當然就是將高樓齡公屋重建，以盡用地積比率及空間。在 2014 年，當局提到有 22 個公共屋邨具重建潛力，可是，兩年過去了，全無進展，唯一有眉目的就只有華富邨。可是，就算一切順利，華富邨第一期重建計劃要在八年後 2024 年才完成。作為跟進公屋重建的議員，我當然不會小看重建涉及的複雜及艱鉅工作。可是，就是因為有關工作複雜，同時涉及土地、規劃、居民、商戶等不同範疇，房委會更須加倍努力，集中資源做好前期工作，定出先後優次，爭取重置居民的土地，起動計劃。事實上，落實重建不但可減少高樓齡公屋的維修費用預算，同時也減少居民不便、改善居住環境，房委會應該及早籌謀。

主席，近年由於輪候冊人數眾多，房委會用了不少行政方法去處理編配問題，將其中的「水份」減少。這做法無可厚非，可是我希望房委會同時平衡輪候人士的權益，增加資訊透明度。就以近日向申請人覆核資格審查為例，我完全認同有關方向，但同時也認為要有清晰的上訴機制，保障申請人的權利。又例如早前工聯會收到一些有關漏報人壽保險現金價值而被即時取消資格的個案，我們擔心房委會執行這些行政措施時矯枉過正，最後令有需要的家庭及人士無法獲配公屋。故此，我希望房委會在實行這些行政措施時，也應以人為本，做到兩全其美。

公屋加租

我還想提及公屋加租的問題。我們都知道今年是兩年一度公屋調整租金的時間。綜合各方消息及過往數據，今年 9 月公屋加租一成的機會非常之大。如果屬實的話，公屋租金加幅已第三次達到上限水平，六年累計加幅達三成。可能有人會說過去幾年最低工資設立、經濟好景，公屋居民收入增加，加租只是反映現實。可是，我們都知道，收入增加的同時，這幾年的通脹也不斷上升，基層的開支卻沒有減少。可是，這些都沒有計算在現時公屋租金調整機制之內。要令公屋租金下調，唯一的方法就是「打工仔」減薪、失業，但屆時香港經濟或已哀鴻遍野，又要政府為公屋居民紓困。因此，我認為現時按檢討機制調整租金的安排實施四次之後，應予檢討。我也期望政府及房委會明白下半年本港經濟可能有重大風險，貿然加租一成對基層市民的生活或確有影響，因此應該適時提供一些免租及支援措施，協助居民。

資助房屋

主席，房委會復建居屋、推出綠表置居先導計劃，無疑是協助市民置業安居的兩大措施。然而，即使近期樓價下滑，「打工仔」卻

仍然難以負擔現時的樓價。早前我做了一些分析，發現就是收入屬於全港收入中位數的「打工仔」，如要儲蓄支付首期買樓結婚，足足要儲近十年才夠錢。因此，以市值折扣率出售並由公營機構建造的樓宇可說是他們「上樓」置業的出路。所以，我十分支持房委會興建更多資助房屋，甚至建議當局可嘗試更多不同模式，以配合不同人士及社會進步的需要，例如先租後買，以至眾籌等新概念，其實都可以用於房屋之上。主席，其實房屋在香港是不是應該有不同的模式呢？我們亦應該走出拼命儲錢買房子做「包租公」的迷思。作為房屋事務的公營機構，房委會是否可以推陳出新呢？

主席，除「上車」問題外，我也關注到樓市下行對資助房屋的影響。眾所周知，現時樓市轉勢，市民「上車」非常謹慎，故未來幾年推出的居屋反應或見反覆，這從近日煥然一居的銷情可見一斑。因此，房委會未來在出售資助房屋時須有更大彈性，例如將原有的遠期樓花轉變為近期樓花，甚至在建成現樓後才發售，而在定價調節上也須更貼近市況，並為須要「上車」的合資格市民提供回購及按揭支援，以增加他們購入資助房屋的信心。事實上，儘管居屋與私人樓宇是流轉的旋轉門，但顯然資助房屋的買家以長期自住的申請人為主，在他們置業時替他們減低風險、減輕負擔，既可贏得市民對居屋和房委會的口碑，同時對政府也是有利而無害的。

領展

最後，我想談談領展的問題。儘管領展是一家私營企業，運作與房委會無關，但由於領展掌管公共屋邨的零售業務及康樂設施，主要服務對象亦是我們服務的街坊、市民，因此，它的營運策略就與房委會、居民息息相關。事實上，領展翻新商場、街市所帶來的不便及問題，過去我已講過不少，在此不贅。但是，對於領展將其資產拆售予不同投資者，而這些投資者再將有關場地及停車場「拆骨」出售，甚至要求撤換房委會，不再由其擔任管理的工作，其中涉及的問題就值得關注及正視了。事實上，隨着領展及投資者將原有設施「拆細」及「拆骨」，有關設施及公共地方的業權將更為分散，管理將更為複雜，當中難保有人在管理及業權上製造事端，引發居民矛盾，繼而迫使政府回購業權，借此獲利。我亦相信，隨着「拆骨」出售的情況持續，公共屋邨內的管理問題將更為複雜，房委會應該做好準備，例如加派人手提供法律支援，向居民解說情況及與法團溝通，同時亦要突出本身作為業權人及管理者的角色。我提出有關事宜，目的是希望房委會做好準備，面對未來更為複雜的管理問題，減低風險，以免日後夾在投資者及居民中間。

主席，我在此謹祝房委會下個年度在建屋及管理方面百尺竿頭、精益求精，幫助香港市民安居樂業。多謝。』

主席總結

6. **主席**感謝八位委員的意見，並表示房屋署署長會在稍後舉行的房委會會議上，就委員的發言作出綜合回應。

7. **主席**說，剛才發言的委員提及有關公屋的興建、公屋申請者的數目、獲首次配屋的平均輪候時間、租金及領展房地產投資信託基金（下稱「領展」）等意見，他理解委員對上述問題的關注。在建屋進度方面，目前確是落後於需求，土地資源及建造業的承受能力等是重要的因素。事實上，署方一直為爭取政府撥地予房委會及地區支持相關建屋計劃不遺餘力。房委會必須正視問題的關鍵，尋求解決方案時更須深思熟慮，以免衍生其他問題。以領展為例，應引以為鑑。

8. **主席**續說，剛才不少委員提及鉛水事件，在過去一年，此事確實為房委會及署方帶來很大的挑戰。政府已於今日下午 3 時 30 分公布了食水含鉛超標調查委員會(下稱「調查委員會」)報告，並把報告上載至香港政府一站通網頁。政府稍後會於下午 5 時舉行記者會，屆時他和署長將代表房委會出席。他認為報告對房委會的評論是全面的。調查委員會就房委會成立的公共屋邨食水質量控制問題檢討委員會所提出的建議予以肯定，並認同在去年 7 月鉛水事件發生後，房委會及署方所採取的各項改善措施。為了盡早聽取委員對報告內容的意見，房委會將於 6 月 3 日召開非正式會議。

9. **主席**表示，房委會無法干預領展的運作，但署方會就委員的各項關注作出回應。至於租金方面，街坊工友服務處及香港工會聯合會提交了請願信。根據《房屋條例》，房委會必須每兩年進行一次租金檢討。蔡海偉先生提及的政府統計處資料顯示，2014/15 年度住屋開支佔住戶總開支的 36%，相比之下，公屋住戶的有關比率低於 10%。由此可見，入住公屋有助改善市民的家庭經濟狀況，因此很多基層市民渴望入住公屋，而署方在興建公屋方面一直不遺餘力，但建屋進度受不同客觀因素影響。他理解青年人對住屋需要的訴求，但在公屋單位不足的情況下，房委會在編配公屋方面必須考慮優次，作出平衡。

10. **主席**再次感謝各位委員出席會議。

散會時間

11. 會議於下午 4 時 12 分結束。

下次開會日期

12. 下次開會日期定於 2016 年 7 月 11 日(星期一)下午 2 時 30 分。

本會議記錄於 2016 年 7 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 : 2016 年 6 月 30 日