

香港房屋委員會周年特別公開會議記錄
2014年6月12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
應耀康先生, JP
李慧賢女士, BBS, JP
蘇偉文教授, JP
方剛議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
區嘯翔先生
劉文君女士
陳漢雲教授
李炳權先生, JP
王永祥先生
馮婉眉女士, BBS
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
蔡海偉先生
譚小瑩女士, JP
袁旺枝先生
林潤棠先生, JP
唐海怡女士, JP

運輸及房屋局局長 (主席)
房屋署署長 (副主席)

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(管理會計)
地政總署副署長(一般事務)
副署長(機構事務) (秘書)

缺席者

蔡涯棉先生, JP
黃國健議員, BBS
孔令成先生, BBS, JP
黃成智先生 (因事離港)
蔡惠琴女士, JP
何周禮先生, MH (因事離港)
林雲峯教授, JP
溫文儀先生, BBS, JP
蘇 晴女士

列席者

林翠蓮女士, MH (建築小組委員會委員)
楊倩紅女士, MH (商業樓宇小組委員會委員)
陳志球博士, BBS, JP (建築小組委員會委員)
康榮江先生 (建築小組委員會及投標小組委員會委員)
黃碧如女士 (建築小組委員會及商業樓宇小組委員會委員)
方志恒博士 (資助房屋小組委員會委員)
何培斌教授, JP (建築小組委員會委員)
熊璐珊女士 (財務小組委員會及資助房屋小組委員會委員)
關寶珍女士 (建築小組委員會委員)
邱誠武先生, JP (運輸及房屋局副局長)
梁立基先生 (策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)
王天予女士, JP (發展局首席助理秘書長(工務)4)
馮宜萱女士, JP (建築小組委員會及策劃小組委員會委員)
李國榮先生, JP 副署長 (策略)
忻林潔儀女士 副署長 (發展及建築)
郭少鳳女士 副署長 (屋邨管理)
署理會議事務秘書 (法律事務)
署理會議事務秘書 (會議秘書)

開會詞

主席於下午 2 時 34 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，並特別歡迎三位新委任的委員，他們是蔡海偉先生、蘇晴女士及譚小瑩女士。主席再次多謝兩位剛剛卸任的房委會委員，他們是楊倩紅女士及方敏生女士，感謝他們多年來服務房委會，亦藉此服務大眾，他們積極參與房委會和轄下有關小組委員會的工作，以及對公共房屋政策提出寶貴的意見。

3. **主席**歡迎剛上任的房屋署署長應耀康先生。

4. **主席**亦多謝多位小組委員會委員列席特別會議。

5. **主席**說，雖然黃國健議員未能出席，但他已呈交發言稿。此外，蔡海偉先生因事會提早離席，他已呈交發言稿。該兩份發言稿已上載於各委員的電腦內以供參閱。

議程第二項 房屋委員會委員致辭

6. **主席**說，周年特別會議是房委會的優良傳統，好讓委員提出一些不論關乎政策、行政管理安排、以至回應社會訴求等各方面的觀察和建議，讓往後在房屋署內部、及房委會小組委員會上適當地去跟進和考慮。同時，房屋署署長會考慮各位的意見，並將於下次公開會議上作出綜合回應。

7. **各委員的致辭**

李慧賢女士致辭全文

『 根據計劃，房屋署未來十年的公屋建屋量會大增。每個公屋單位在營運上並不能收支平衡，因此必須從另外的公共資源撥款資助。暫時香港財政仍是健康的，但在公屋單位預計大量增加及其他公共支出亦預計會大幅攀升時，房屋署有責任檢討怎樣才能令公屋營運盡量接近收支平衡並可持續

發展。公屋租金的調整是按居民負擔能力而作出的，但負擔能力也不是劃一。近年加租後又會寬減一至兩個月的租金，此舉對較低收入的家庭可能有需要，但對較高收入的居民就有點浪費了公帑。希望以後在這方面能有更適當的安排，例如擴闊安全網以增加資助較困難的家庭，而非但求人人有份的減免租金。

另外，近年非長者一人申請者在輪候冊的人數大幅增加，突顯出年輕人對住屋的需求。在公屋輪候冊配額及計分制下，這些人士的優次後於家庭及長者輪候人士，可謂無可厚非，但希望政府在公屋以外能多採取措施，例如鼓勵非政府機構或教會團體將可重建的土地改建為青年宿舍，並准予免補地價，使香港有較多如倫敦的非附屬學院的學生或青年宿舍，以供本地的非長者單身一族租住。」

方剛先生致辭全文

『主席、各位委員：

「購置物業，上樓安居」，一直是廣大市民最希望解決的問題之一，但過去幾年，這個問題一直未得到紓緩。私樓樓價雖然在各項印花稅辣招下稍為回落，但仍然處於高位，想置業的市民仍然很難買到樓，而等上公屋的輪候冊人龍卻愈來愈長，達到 25 萬宗申請，而等上樓的平均時間，更已經到達三年上樓承諾的臨界點。

我明白安居問題不是一朝一夕可以解決，但現時政府卻無即時解決良方，只是拋出一個用十年時間，興建 47 萬個公私營房屋單位的「鴻圖大計」，又表示已經物色 150 幅具發展房屋潛力的土地。當然，如果這個大計能夠順風順水，47 萬個單位可按計劃落成，那市民尚算有個期望，可惜現實情況卻完全是兩回事。

首先，這 150 幅土地至今仍然只是「空中樓閣」，能否順利通過區議會及城規會等關卡，存有極大疑問，可謂「十劃都未有一撇」；但興建房屋，關鍵正正就是土地。所以，本人希望政府不要得個講字，要交代有何辦法，確保這 150 幅土地可以改變用途，以免令房委會陷於「無地起樓」的困境。

不過，要加快上樓速度，讓輪候冊上有需要的市民盡快安居，單靠興建新公屋是不夠的，一定要令公屋可以流轉。我認為公屋單位不應該是「終身制」，寶貴的公屋資源是要給予最有需要的人。所以，房屋委員會(下稱「房委會」)有責任收緊富戶政策，以及加強打擊各類濫用公屋單位的個案，以便盡快騰空「現成」的單位，這樣才是最快及最有效即時增加公屋供

應的辦法。這樣，亦符合公平原則，並最能善用政府資源。

現時輪候冊人數雖然屢創新高，令人擔憂會影響上樓時間，但當中實在有不少「水分」存在。資料顯示，現時 18 至 29 歲的單身人士申請，有六萬七千多宗，較去年同期上升一成三，比三年前我在這裏發言時曾提到的約三萬宗申請，更是高出一倍以上，情況實在極不理想。

原因是公屋本來應是向最沒有能力的市民提供基本的居所，但據悉這些申請人當中，不少是尚在求學階段的「零收入」年輕人，一夠 18 歲便立即提出申請，理由相信是存在「怕蝕底」的心態，有理無理先提出申請。其實幾年後，當他們踏入社會工作時，薪金大多會超額而不合資格，故可能只是一直得過「排字」，但輪候冊人數就高居不下。

所以，房委會應否制訂機制，每隔一段時間主動檢視配額及計分制下，非長者單身人士申請者的入息和資產，從而剔除輪候冊上不再符合資格的申請人。

另一個可以增加公屋供應的途徑，就是重建舊型屋邨，房委會正進行 22 個高樓齡屋邨重建潛力的初步檢討。本人是支持將這些大多位於市區的老舊屋邨重建，因為不但可善用寶貴的市區土地，更可用盡地積比率，增加公屋單位數目。不過，現時重建的進度實在太緩慢，我希望房委會可以加一把勁，加快重建進度。

我更促請房委會必須趁重建這個良好契機，引入新思維，在規劃時不要墨守成規，應大幅增加商場面積，而每幢大廈地下，則可盡量闢作地鋪，租予小企或微企經營。這樣除了可紓緩目前本港零售樓面面積嚴重不足的問題，又可幫助小企或微企生存，同時更可為房委會增加財政收入，是一舉幾得的方案。而這項增加商場面積的新思維，更應擴大至所有新規劃的屋邨。

另外，我亦想談談房委會在協助市民置業上應扮演的角色。本人認為，協助基層市民上樓安居固然重要，但我們亦不能忽略香港人對置業的渴求。以往不少公屋居民在入住公屋一段時間後，因為租金低廉，所以經濟容易得到改善。這些住戶都會透過買居屋或租者置其屋計劃，作為置業的第一步，接着再轉買私樓，一步一步達成置業夢。

然而，過去十年，政府停建居屋，而私樓價格急升，令這個置業階梯出現斷層。所以，我贊同復建居屋，並認為房委會要增加興建居屋數目，除了滿足白表申請者外，更重要的是可以令有能力的公屋住戶買居屋遷出，從而騰空公屋單位。

要協助市民圓其置業夢，除了增建居屋外，房委會亦應該重新研究其他可以讓公屋居民成為業主的計劃，包括重推「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）。雖然主席早前曾表明無計劃再推新的「租置計劃」，但我認為這是「少做少錯」的心態，並不可取，沒有理由連研究也不做便完全否定。其實過去「租置計劃」被詬病，主要是因為業權分散，僅有五至六成租戶購買，造成管理混亂。房委會可優化計劃，例如定出擬出售的租置大廈供認購後，必須得到七或八成租戶認購才會推出，這樣便可減低業權太過分散的問題。

房委會亦可研究重推曾在 99 年試行過的「可租可買」計劃，即撥出全幢公屋大廈，讓合資格上樓的輪候冊人士選擇租住或購買公屋。其好處是不會減慢上樓時間，輪候冊申請人可多一個選擇，而房委會亦無須長期負擔維修保養開支。

本人希望主席能夠認真考慮我們的意見，讓市民「購置物業，上樓安居」的願望可以早日達成。

多謝主席。』

(蔡海偉先生在此時離席。)

葉國謙先生致辭全文

『主席：

今年 1 月，特首在《施政報告》中，雖然沒有再長篇談及特區的房屋政策，但卻決定採納長遠房屋策略督導委員會(下稱「長策會」)的建議，確立十年供應 47 萬個單位的目標。而在這 47 萬個單位之中，公營房屋佔了六成，即約 28 萬個單位，當中絕大部分將由本會負責去督建及分配。作為委員，對本會在未來肩負起建屋安民的責任，除感到任重道遠外，亦見到挑戰重重。

按照《施政報告》的建議，在 28 萬個單位之中，出租公屋起碼佔了 20 萬個。但從最新的數字顯示，首五年本會只能提供 81 600 個公屋單位，即平均每年 1.6 萬個單位，僅及長策會目標的八成左右。至於居屋方面，情況更不樂觀，首五年只有 6 300 個，連一年 8 000 個單位的長策會目標都不及。

「維持公屋輪候冊一般申請人的平均輪候時間在大約三年左右」(下稱「三年目標」)，是本會的核心目標。但令人擔心的是，這項持守了十

多年的目標，今後數年可能無以為繼。因為按審計署對房屋署記錄的分析，要維持三年目標，現時每年平均需要興建 1.8 萬個單位，但一如上述所提出的，在未來五年，新公屋的落成量只有 1.6 萬個，缺口超過 2000 個單位。

當然，不論是增加公營房屋的供應，或是要維持「三年目標」，甚至加快「上樓」步伐，關鍵都在於一個字：「地」。今日要「搵地起公屋」，難度之大，已經不言而喻。就現時的推算，單是要完成 20 萬個公屋單位，本會尚欠 38 公頃土地。儘管「搵地」很大程度上超出本會的職權範圍，但亦非「乜都做唔到」。

首先，主席，您身兼兩職，既是本會主席，亦是運房局局長。現時由財政司司長出任主席的土地供應督導委員會（下稱「督導委員會」），負責全面統籌全港各種用途土地的開發和供應計劃。督導委員會可算是本港土地供應的最高決策機構，運房局局長作為委員之一，理應可為公營房屋用地多作籌謀，據理力爭。

這裏，本人特別希望本會能向政府爭取更多土地興建居屋。本人認為，居屋的重要性不單單在於其為中、低收入市民的重要置業階梯，更發揮着公屋「旋轉門」的功能。因為，居屋可以吸引有能力的公屋租戶交回單位，讓輪候冊申請人入住，加速公屋的流轉，做到一個單位兩個家庭受惠。另一方面，居屋的規模及設計較具彈性，若屬過往的私人參建計劃居屋，其外觀及設施更與一般私人屋苑相若，較容易與現有社區融合。在今日「搵地難」的大環境下，覓地建居屋，特別是在市區或較小型的土地，相信比搵地「建公屋」，甚至「起私樓」更容易說服地區支持。因此，本人認為，房屋委員會（下稱「房委會」）除了力爭公屋用地外，亦應積極爭取土地，以增建居屋，並透過居屋提升公屋的回收率。

另一方面，對於現有的公共屋邨，主要是那些有重建潛質，甚或發展密度較低的舊屋邨，以及規劃中的新屋邨，本會亦應積極研究透過重建或加建，盡量善用房委會本身擁有的土地資源，增加整體單位的供應。本人明白部分建議，特別是在現有屋邨內增建單位，難免會影響居民的生活環境，但本人認為，只要在加建單位的同時，使現有居民亦可以受惠，包括更新或增加屋邨設施，例如社區設施、商舖等，甚或撥出部分新建單位讓租戶作原邨調遷，這樣，相信將較易尋求出一個現有居民及房委會雙贏的方案，並令輪候冊申請人受惠。

主席，還記得在兩年前，即 2012 年時，一個新公屋單位的成本只是 45 萬元左右，但隨着這兩年建築物料、工資成本，以及大型機器費用急升，現時每個出租單位的成本已升至 60 萬至 70 萬元，升了差不多三成幾至五成不等。由於未來十年，公私營部門的建屋量都會維持在一個高水平，相信建築費只會「有升冇降」。高成本、高建屋量，再加上舊邨重建，特別

是十年建屋計劃的後五年，將對本會的財政構成沉重的壓力，房委會宜盡快整理預算，以便就十年建屋的財務安排與政府進行商討，並在必要時提出注資方案。

「有冇地起、土地狀況好壞」主導權雖不在本會，不過若土地已批予房委會，房屋署就可以主導建屋的進度。我留意到，審計署最近就房屋署建屋相關工作，完成了一份審計報告(即第 62 號報告第 2 章)。在被審查的六項工程中，全部出現延誤，而延誤的原因各有不同。有些是基於天氣、有些是承建商的問題，甚至逾期接收工地。但本人認為，工程延誤不但會令原本已相當吃緊的單位延遲供應，更會拖慢輪候冊申請人上樓的進度，影響三年目標的落實。因此，本人期望房屋署能做好本分，在自己可以掌握的範圍內，盡力保證自己督建的單位，能按本會所定的時間落成。

主席，輪候冊的申請數字，是反映公屋需求的主要指標。因此，本會除了要致力增加公屋供應，以應付需求外，亦應研究重推複查制度，以更準確反映公屋的需求。1993 年，本會前管理及行動小組委員會(即現時的資助房屋小組委員會)為了管理公屋輪候冊曾引入複查制度。按當年的機制，輪候冊上已登記逾兩年的申請人，會獲書面通知，要求他們確認是否依然有意申請公屋並申報物業資產。如申請人表示撤回申請、擁有物業或已透過其他途徑獲得安置，甚至不回覆，其申請都會被取消。現時，輪候冊內的申請個案已超過 24 萬宗，當中有相當一部分屬高學歷的年青人。他們由登記至接受調查一般超過五年，實在值得本會考慮透過複查去確認他們的意向。複查制度除有助定期剔除不合資格的申請，讓本會更準確地掌握需求的實況外，亦可加快公屋申請的處理速度，讓真正有需要的申請人盡快獲得分配單位。

最後，本人明白在未來十年，本會的首要目標是完成長策會的建屋目標。但這裏，我們亦不要忘記本會的使命，除了提供可負擔的單位外，亦應致力提供優質房屋。而經過多年的努力，一般新近落成的屋邨，不論從外觀設計、日常管理，以至邨內的環境設施都有很大改善。不過居民最關心的，亦是最切身的實際居住面積，或所謂的人均居住面積，多年來其實都沒有什麼改進。當然，在市區或其他發展密度較高的地區，要增加人均面積，就意味着要犧牲單位的數量，在現實上的確存在限制。然而，在一些新發展區，如新界東北及東涌新區，我們在進行規劃時，應有空間可以提高人均居住面積。此舉不但可以增加這些「分區」單位的吸引力，改善居民的實質生活環境，亦可以為本會優質房屋的定義，增添新的內容。

主席，要在十年內完成 28 萬個單位的目標，本身已是極大挑戰，若連土地亦「未足數」，就更是難上加難。這方面，除了本會要有迎難而上的準備、做好自己本分、地盡其用外，相關的司、局亦應致力縮短土地規劃和開發的時間，否則非但建屋安民的願望會落空，連三年目標亦難以持續。」

(葉國謙先生在此時離席。)

梁家傑先生致辭全文

『 我非常憂心，無論從《二零一四年施政報告》，或是長遠房屋策略委員會所訂的建屋目標，都使房屋委員會(下稱「房委會」)面臨嚴峻的考驗。就《審計署署長報告書第六十一號及第六十二號》的公開聆訊，問題聚焦在土地供應及如何更有效率管理資產，這兩方面安排妥善才能達建屋目標。

隨之而來是一連串有關資源調配的難題。最近兩份審計署署長報告書均指出多個有關公屋供應的問題，由興建、重置以至編配單位等各式各樣的問題，報告書都有詳細論述。另外，房委會內部亦面對資源緊張的情況。長遠財政計劃工作小組指出，即使房委會每兩年可調高公屋租金 5%，但因要履行建屋指標，房委會最快會在五年後出現資金短缺，到 2041/42 年度，資金短缺總額甚至會高達 4,900 億元。由此可見，房委會須要作出適當的調整，才可以應付增加公共房屋供應的社會壓力。

我嘗試在這裏概括委員未來須要承擔的工作。當中，最重要是解決增建公屋的細節問題。龐大的十年建屋量，房委會如何落實？所需資源多少？房委會能否承擔所有項目？房委會是否須要以私人機構參建居屋計劃的模式處理部分工程？如是，什麼屋苑須由私人機構參建？如何監管？房委會須要給香港人清晰的藍圖，以證明房委會有能力承擔這項艱巨任務。

《審計署署長報告書第六十一號及第六十二號》指出問題在土地供應及如何有效管理資產。《審計署署長報告書第六十二號》指出，房委會須要在公屋單位供應的規劃上做得更完善。報告書明確指出，即使解決多項技術問題，甚至調解區內人士的反對意見和改變土地規劃，房委會仍欠 38 公頃建屋用地，才可以達成供應 20 萬個公屋單位的十年建屋目標。雖然發展局局長公開承諾會提供足夠土地，仍希望主席加緊注視土地供應情況。

《審計署署長報告書第六十一號》中提及管理資產，可是在寬敞戶、富戶的政策，以及空置單位的運用，均有改善的空間。主席作為運輸及房屋局局長身份，在立法會賬目委員會中承諾接受審計署署長的建議，這些承諾都會反映在實際操作的安排。有關舊邨重建的問題於《審計署署長報告書第六十二號》也著墨不少。現在很多舊型屋邨仍在勘探階段，如能把一些三、四十年樓齡的公屋重建，無論在居住環境或可提供公屋數量方面，皆有益並應進行。因此應更著力推進這方面的工作，以創意及靈活方式處理重建工作，使重建計劃能早日落實。

另外，舊邨重建方面，亦出現混亂情況。例如房委會在 2012 年 1 月落實重建白田邨，但白田邨開始重建前不久，才以約 3,200 萬元安裝新的升降機，而完成安裝後不足一年，94%的租戶已遷出。如果房委會內部溝通做得稍為好一點，就不會造成資源浪費。

我明白，政府建屋目標朝令夕改，建屋政策由多個部門負責，有時會對房委會工作造成一定壓力。不過，房委會亦應該自我改進，有效運用手上資源，致力配合增建公屋的工作。立法會政府帳目委員會（下稱「帳委會」）曾經就審計署署長報告書的批評提出建議，我認為值得委員參考。例如房委會每隔一段時間便應檢討公屋計劃有否偏離原意、提高公屋空置率的透明度等等。帳委會的報告書已有詳細論述，在此不贅。

現時政府把一般公屋申請人平均輪候時間的目標定為三年，但房屋署預測，未來數年輪候時間會更長，甚至會遠超三年。我們背負輪候公屋的市民盡快上樓的期望，任重道遠。我期望各位委員努力，及早制定資源調配策略，加快建屋進度，令更多有需要的家庭能夠安居，不負市民所托。」

（方剛先生和梁家傑先生在此時離席。）

劉文君女士致辭全文

『長遠房屋策略督導委員會建議在未來 10 年興建 47 萬個單位，因此大方向必然是開拓及發展新界北和新界東北。從規劃角度看，交通配套是往返市區的重要命脈。根據運輸及房屋局（下稱「運房局」）的資料，未來數個新發展區，包括古洞北、粉嶺北及新界北約有 46 萬的新增人口，都要依賴東鐵。過去五年，東鐵每日平均乘客量的增長率高達 15%，每日載客量達 100 萬，已經飽和。近月故障頻生，證明東鐵已無法應付新增人口。現時班次是一分鐘一班車，載客量已經無法增加。更甚的是，當沙田至中環綫（過海段）在 2020 年通車後，列車會由 12 個車廂減至九個，所以情況會比現時更加惡劣。跨境方面，2008 至 2012 年的跨境旅客增長率高達 18%。現時訪港旅客來自內地的比率高達 75%。政府報告推測，2017 年全年訪港旅客將高達 7 000 萬人次，到 2023 年更會突破一億人次，進一步加重東鐵的負荷。即使數字或會因政策而調整，但現時推測的數據已對東鐵構成很大的壓力。

香港政府一直以鐵路為客運系統的骨幹。早於 2000 年公布的《鐵路發展策略 2000》已提出興建北環綫的方案。根據該策略，是否興建北環綫取決於新界東北及西北地區發展及跨境交通增長情況。該策略提出的各個鐵路方案已有清晰的時間表，惟獨北環綫至今仍未落實。若要貫徹「以鐵路為客運系統的骨幹」，落實北環綫便刻不容緩。我謹藉此機會提醒當局，在

覓地興建房屋時，若估計項目完成後的人口達五萬或以上，務必考慮興建鐵路支線。按現時的規劃，除古洞外，其他地區如粉嶺北並無預留鐵路站，似乎不太合理，期望運房局慎重考慮。有完善的交通配套，才能有條件提高建屋密度。』

李炳權先生致辭全文

『長遠房屋策略督導委員會擬定的《長遠房屋策略公眾諮詢報告》指出，獲公眾廣泛支持的議題包括：把未來的長遠房屋供應目標定為470 000個單位，並將公營房屋在新增供應中所佔比例增至最少60%；優先照顧居住環境欠佳住戶的住屋需要；增加居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位，以滿足年輕人和首次置業者的置居訴求；以及把公共租住房屋（下稱「公屋」）輪候冊一般申請者（即家庭和長者申請者）的平均輪候時間，維持在三年左右。

要達到上述目標，房屋署需要有足夠的土地興建房屋。香港地方細小，人口稠密，市區內大部分可供使用的土地差不多都已發展，只剩下一些不規則、受噪音影響，或是交通不太方便的土地，可分配給房屋委員會（下稱「房委會」）興建房屋。在那些地方興建房屋，往往須附帶進行很多基礎建設工程及提供附屬設施，例如減低噪音設施、連接道路、山坡鞏固或防禦工程、社區和社福設施等，林林種種，數不勝數。雖然成本比較高，但是房屋署沒有足夠土地供應，亦惟有接受這些土地。希望政府能盡快撥地，讓房委會有足夠的土地興建公屋和居屋，以應付社會的需求，改善低收入家庭的居住環境。

對於一些高樓齡的屋邨，我們要開始計劃如何重建，以及作出重建安排，藉以增加住宅單位。重建舊屋邨須要先覓土地興建房屋，以安置現有住戶，然後再把舊屋邨清拆重建。重建過程繁複，牽連廣泛，沒有十年都不能完成整個重建計劃，所以房委會應及早開始籌劃屋邨的重建工作。

由於土地供應不足，我們有必要優先分配公屋給低收入家庭和單身長者，以便他們得到照顧。不過，我們也須瞭解非長者單身人士的個別需要，對於有特別困難和涉及家庭糾紛的非長者單身人士個案，亦可以考慮優先處理，以減少家庭或社會問題。

此外，香港市民對社區環境的要求比以前高，對我們興建的房屋亦會提出意見，因此房屋署職員須出席不同場合的諮詢會，以便尋求區內市民對房屋設計的支持。房屋署職員會用心解決以上種種困難，但這些困難卻需要署內專業人員花時間處理。

謹此希望房屋署能考慮員工的工作壓力，增加專業團隊的人手，以解決公營房屋設計和建造上的種種困難，能盡早完成各個項目，為市民建設舒適的安樂窩。

最後，隨着建屋量增加，我們亦須要相應增加維修和保養方面的資源，以確保有足夠人手處理樓宇的日常檢查和維修工作，以及提供居民所需的服務。」

王永祥先生致辭全文

『香港房屋委員會(下稱「房委會」)的主要職責，是為沒有能力負擔私人租住房屋的低收入家庭提供資助租住公屋單位，作為安身之所。為此，房委會設立公屋申請人輪候冊，讓申請人查看最新的公屋編配進度，使編配工作更有系統、更為透明。

釐清三年上樓的誤解

房委會現時的政策目標，是把一般申請者(包括家庭申請和長者一人申請)的平均輪候時間，維持在三年左右(亦即一般所謂的「三年上樓承諾」)，而長者一人申請者則約兩年。上述的政策目標，不僅多次招致外界批評，審計署最近的報告更公開指出，有關的政策目標有「不盡不實」之嫌。誠然，有關爭議已持續一段頗長時間，而問題的癥結，在於市民大眾並不能清楚明白三年上樓承諾的計算方法和準則，以致誤會頻生。有見及此，房委會確有需要向公眾解釋清楚其計算準則和方法，以釋市民之誤。本人提議將有關資料上載於房屋署網頁，以供大眾參閱，同時亦要載列於《公屋申請需知》內，確保所有申請者在提出公屋申請時，有適當渠道知悉相關資訊。

務實達成建屋政策目標

近年社會對公屋單位的需求大增，成為一項不能忽視的民生問題。政府早前接納長遠房屋策略督導委員會的建議，就「建屋量」訂定更高的目標:在未來十年，為社會提供合共 470 000 個新的公私營房屋單位(其中公營房屋佔六成)。不過，據審計署的報告所示，若要達成有關目標，按長遠房屋策略以約 200 000 個公屋單位為未來十年的建屋量目標計算，尚欠 38 頃土地。上述計算足以證明，政府的土地供應政策實為影響公屋建屋量的主要因素。此外，房委會同時亦要面對近年建築及營運成本不斷上升所帶來的財政壓力。故此，房屋署有責任確保能夠從政府取得足夠的土地和營運基金，方能實現上述公營房屋建屋量目標，務實地施行「平均輪候時間為三年」的政策。

檢討現行政策漏洞

為確保有限的公共房屋資源得到合理分配，房委會一直鼓勵入息和資產已有穩定改善的公屋租戶，將公屋單位交還房委會，以便重新編配給其他有需要家庭。房委會自 1987 年和 1996 年起，分別實施公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策（統稱「富戶政策」），有關政策已推行多年。二零一一年人口普查報告指出，很多公屋住戶過去多年的家庭入息已大幅改善。不過，截至 2013 年 3 月 31 日，只有 3% 公屋住戶按資助政策繳交額外租金。審計署最近參考上述報告後，推斷出有關政策並未能妥善地實行。

從公開資料可見，「配額及計分制」的申請者，有 67% 為 35 歲或以下人士，其中超過八成為學生或具備專上或更高學歷。根據不少報章和網民客觀分析，有不少申請者乃抱着「反正沒有損失」的心態遞交公屋申請。此舉不但增加公屋輪候冊的「發水量」，同時亦增加有需要人士的公屋輪候時間。

上述兩種情況，正好突顯現行政策經過時間的洗禮後，浮現出不少不足之處：

1. 在「富戶政策」方面，房委會在執行上是否存在什麼不足之處呢？審核申請人及家庭成員的入息及資產是否已嚴格及全面執行呢？為求避免繳交額外租金，租戶成員除名後是否還住在原來的公屋單位呢？
2. 在「配額及計分制」方面，又是否存在檢討的必要？輪候冊申請人數又是否真實反映需求呢？如何有效地定期複查以評估真正的公屋需求，避免出現誤判情況呢？

以上疑問，旨在簡單列出若干例子，說明房委會確須檢討有關的政策漏洞，以免情況持續惡化。

總結

鑑於近年公屋輪候冊愈來愈長，加上平均輪候時間不斷增加，以致民怨日深，對社會安定構成影響。房委會確有需要審慎檢討現時相關政策，釐清大眾的誤解，務實地達成建屋的政策目標，並堵塞現行政策的漏洞，使工作更臻完善，符合社會大眾的合理期望。」

(林翠蓮女士在此時出席。)

劉國裕博士致辭全文

『主席、各位委員：

政府參與房屋市場，為中低收入階層提供合適及可負擔居所已有60年。2014年，房屋委員會(下稱「房委會」)在各個方面都需要跨越舊時代，邁進新里程。

首先、談房委會在落實長遠房屋策略的角色

2014年2月，長遠房屋策略督導委員會(下稱「長策會」)向政府提交了《長遠房屋策略公眾諮詢報告》，接著政府應該需制訂長遠房屋策略，跟進各項建議等等。

長策會提交報告之後，任務完成及已解散，那麼工作由誰跟進？房委會及相關小組在跟進長策會各項建議，制定相關的政策措施各方面會否有角色？我認為長策會報告關於公營房屋的部分，房委會委員有責任積極參與，協助制訂具體政策措施，並探討往後的路向。

第二、我關心公屋和居屋的供應目標、以及有關的土地供應問題

行政長官在2014年初發表的施政報告，表示：

1. 「已決定率先採納公眾已有明顯共識的(長策會)建議，即以470 000個單位作為未來十年公私營房屋的新供應目標，並且在新供應中將公營房屋(即包括公屋和居屋)的比例提升至六成。
2. 盡快提高居屋的供應量。
3. 新公營房屋供應目標，是在未來十年提供平均每年約20 000個出租的公屋單位和約8 000個出售的居屋單位。」

根據房委會互聯網站2014年5月13日的資料：

2014年3月底，公屋輪候冊：

1. 約有121 900宗一般申請(平均輪候時間為3.0年)(長者一人申請者的平均輪候時間為1.6年)；

2. 約126 200宗配額及計分制下的非長者一人申請，可是對這類申請者並無任何承諾。

兩類別的申請宗數已近25萬。

政府對公屋輪候冊上的一般申請人有平均輪候時間三年的承諾，這個承諾，做到當然好，但在預期公屋供應仍然十分有限的情況之下，看來並不樂觀。

需求方面，公屋輪候冊上：

1. 一般申請者現時超過12萬，每年新增約3萬宗；
2. 至於配額及計分制下的非長者一人申請者，即使只計每年供應2 000個公屋單位作為需求（實際上已有近13萬申請者），

供應方面，在未來十年：

1. 每年平均只有2萬個新建單位，
2. 每年收回可再分配約7 000個舊單位，
3. 即每年公屋總供應只有2.7萬單位，

至於新居屋計劃方面，首批2 200個單位最快於2016至17的財政年度內落成，預算於2014年年底預售。經過逾十年沒有新建居屋供應，加上私樓價格近年大漲，新居屋供不應求，屬意料之事。

以白表申期2013年出售剩餘居屋單位第7期和臨時計劃(即「擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家」計劃)的二人或以上的住戶，每月入息限額為40,000元(一人申請者的入息限額定為家庭申請人的一半)，根據房屋署的估計，在該限額以下的私樓非業主住戶約有27萬。以白表申期2014年6月推出發售天利苑及天頌苑居屋單位的家庭申請者的每月入息限額為44,000元(一人申請者入息限額為每月22,000元)，我粗畧估計，在該限額以下的私樓非業主住戶應多於27萬。27萬居屋合資申請人的潛在需求相對2 200個居屋單位的供應，可見機會極微。就算其後供應增至每年5 000或8 000個居屋單位，供不應求的情況仍會持續多年。又或有待私樓價格回落至居屋白表申請者也可負擔的水平時才會改變。據此，增建居屋，刻不容緩。

但是，公屋和居屋的土地，又從何來？土地供應是否足夠？

主席在2014年5月5日回應《審計署署長第62號報告書》時的發言指出：「公屋土地供應緊張，規劃上及爭取地區支持上存在種種問題，是社會上眾所周知的情況。政府會實事求是，努力全速地進行覓地規劃。」我作為委員，體會到政府的決心，以及力不從心。

房屋署總規劃師日前回覆本人查詢時表示，「為達致未來10年總共提供約20萬個公屋單位的目標，房屋署估計仍須另覓38公頃的公屋土地」；剛才委員談及已有150幅公屋土地，可是這些土地能否落實建屋仍是未知。除此以外，仍需38公頃的土地。當局較早前表示，居屋方面，現時只覓得足夠土地，提供約17 000新居屋單位，即欠土地建63 000個新居屋單位。

換言之，要達到十年內總共提供約8萬個居屋單位的目標，我粗略估計，房委會仍欠約79公頃的居屋土地，與公屋所欠土地相加，起碼欠117公頃，即約7個維多利亞公園的土地面積。

房委會要在未來10年起碼興建20萬個公屋和8萬個居屋單位的目標，除部門同事認真處理每項公營房屋建設計劃，包括兼顧區內的交通、環境、社會福利及公眾空間的各種需要外，最重要是，獲得立法會議員、區議會議員、團體以至市民大眾的支持。情況嚴峻，缺一不可。

第三、房委會內有否監察房屋需求

房委會策劃小組委員會的職權範圍，包括「考慮各類公營房屋的需求及供應的定期檢討，並向房委會建議必要的改變，以達致政策的目標」。

很明顯，房委會架構已設有策劃小組委員會這個監察房屋需求的機制。現在，政府內部亦設有房屋發展小組委員會，2012年2月22日及之前多次通過十年的公屋預測需求，但一些不協調的情況有待理順，例如：

1. 《審計署署長第62號報告書》的資料顯示，就算2008至2012年間政府內部完成的長遠公屋預測需求比建屋量的差額有所增大，房屋署仍將2008年4月至2021年3月平均每年新建的公屋固定於1.5萬個單位。
2. 長策會於2014年2月通過一個新方法評估長遠房屋需求。但該方法並無考慮公屋輪候冊一般申請的平均輪候時間須維持在三年左右這個目標。

3. 據稱，長遠房屋需求推算，當局將會每年更新，以及早反映情況轉變。

我建議房屋署每年向房委會策劃小組委員會提交長遠公營房屋需求的評估結果，待策劃小組委員會討論長遠公營房屋需求及供應目標後，再如房委會每年機構計劃及財政預算文件一樣，交房委會大會討論及通過。

第四、應研究和調整現行政策，盡用土地建設非住宅設施

現行政策是，非住宅設施(如商店、幼稚園及福利設施)，一般只在公屋地盤興建，居屋地盤免問(泊車位除外)。

既然土地供應緊張，我認為在不影響住宅單位的數量，又符合規劃條件的大前提下，政府土地應妥為善用，建設適當的非住宅設施為屋邨住戶、屋邨鄰近的社區人士、及有需要使用房委會建造的非住宅設施的機構提供服務。

近期一例：一個位於市區西鐵站旁的發展項目，內有公屋及居屋地盤各一，兩個地盤合計，獲當局批准可發展的非住宅設施的總樓面面積(GFA)可達16 000平方米(約172 200平方呎)，但房屋署只計劃發展其中的35%(約5 600平方米，60 260平方呎)，餘下的65%(10 400平方米，約112 000平方呎)，不再發展。該項目的總建築師指出，社署曾要求在此興建一間安老院舍，最終因公屋地盤太細及其他限制(例如建設安老院舍令公屋單位須相應減少)而放棄，房屋署亦有其他理由不在該項目盡建非住宅設施。

如果房屋署發展並盡用前述公營房屋發展項目上餘下的1.04萬平方米(11.2萬平方呎)的非住宅設施，其實是可以為多個法定機構、非牟利機構及社會企業、再培訓機構等，提供辦公地方及服務基地。例如：

1. 勞工及福利局於2013年9月推出「特別計劃」，鼓勵社福界非政府機構(社福機構)通過原址擴建或重建提供所需的福利設施，特別是增加安老及康復設施。「特別計劃」涉及約60個原址擴建、重建或發展項目。在60多個申請中，涉及新發展或重建的申請約佔50多個。此計劃將需十數年或以上才能完成，重建期間，非政府機構或需把現有福利服務遷往其他處所，該等1.04萬平方米的非住宅設施部份也可作此調遷用途。

2. 位於黃金地段的灣仔三座政府大樓，或現正租用商業樓宇辦公室的政府部門，也可考慮使用該等1.04平方米的非住宅設施作調遷用途。
3. 法定機構(如平等機會委員會、消費者委員會、地產代理監管局)、非牟利機構、社會企業、再培訓機構等，需以公帑或政府津貼支付昂貴的租金，多年面對加租壓力，影響加強其他服務的資源。
 - a. 例如平等機會委員會在2014年4月向立法會提交文件，指租金上升令平機會承受沉重財政負擔。
 - b. 根據社會服務聯會有關社會企業的非正式統計，去年結業的社會企業，其中四分之一是因不敵貴租而停辦。民政事務局及民政署若能調整政策，支持社會企業租用房委會非住宅設施營運，若有此政策，民政事務局便可出資及委託(ENTRUST)房屋署興建非住宅設施作此用途。

上述各種可能用途，只屬初步建議，仍需具魄力，有決心，及願迎难而上的官員的努力，方能突破!我及另一些房委會成員眼見1.04萬平方米的非住宅設施的發展機會白白流失，感到極為可惜。因為在籌劃建設階段不發展這1.04萬平方米的非住宅設施，待公營住宅及其他設施落成後，就難有條件再進行興建。

如果這個發展項目不能及時修正，我懇切期望相關局署負責官員及房委會能夠加快檢討有關政策，以避免日後再浪費珍貴的土地資源。

第五、房委會未來財政

剛在本周一及二早上，房委會財務小組委員會及資助房屋小組委員會主席分別接受香港電台專訪。蘇偉文主席和黃遠輝主席的意見，本人非常欣賞，值得房委會及當局深入研究。

關於房委會的財政，我想提出一點。以往，有一個說法，就是「賣出一間居屋收到的錢，可用來興建兩間新的單位」，即是「賣一間，建兩間」，確是「如意算盤」。不過，今時唔同往日。根據房委會2012年年中至2014年5月通過的13個新居屋計劃屋苑的財政分析，清楚說明房委會不可奢望新居屋計劃可以產生足夠盈餘，資助龐大數量的公營房屋單位的建設開支。

舉例：2012年6月房委會通過興建首六個新居屋屋苑，共提供2 266個、實用面積約40平方米的單位(其中五個預算在2016至17年間落成)。礙於地盤面積細小，以及其他限制，每個住宅單位的建造成本(包括地盤發展及樓宇建築費等)由87萬至165萬元不等(建造成本以2012年5月現值計算)。有四個屋苑每個只提供200多個單位，其中兩個屋苑更出現赤字。

以這六個居屋屋苑來說，如只計算住宅單位的成本與預期收入，平均每個居屋住宅單位帶來盈餘是10萬元。由於泊車位建造成本高於預期50年內每月車位租金總收入，扣除這些泊車位的赤字賬後，平均每個單位帶來盈餘跌至7萬元。

2013年5月至2014年5月，房委會審議另外七個新居屋計劃，共提供8 728個、實用面積約40平方米個單位(預算在2017至19年間落成)。建築成本上漲及地盤的多種限制，每個住宅單位的建造成本(包括地盤發展及樓宇建築費等)上升至103萬至167萬元不等(建造成本按不同計劃2013年5月至2015年12月以現值計算)，其中三屋苑更出現赤字。

以這七個居屋屋苑來說，如只計算住宅單位的成本與預期收入，平均每個居屋住宅單位帶來盈餘只有7萬元。由於泊車位建造成本高於預期50年內每月車位租金總收入，扣除居屋苑泊車位的赤字賬後，這七個新居屋計劃屋苑每一個居屋住宅單位的盈餘平均只有5,300元。

以上兩批新居屋屋苑的資料顯示，建造成本大幅增加，盈餘卻急降，正正顯示出一個殘酷的事實，就是新居屋計劃的盈餘今非昔比，如趨勢持續，再也不能資助公共屋邨的興建費用。

第六、資料宜更公開，感謝運輸及房屋局/房屋署等上下不斷努力

近月，房屋署應耀康署長上任，我留意到房委會網站的資料，更新迅速，如公屋輪候冊2014年3月底最新情況(包括輪候冊上申請宗數及平均輪候時間的資料)，已於5日13日上載，值得讚賞。我期待此等資料能每季度上載網站。

最近數月，我曾多次以電郵查詢多項有關資料，例如公屋需求和供應預測、公屋申請人在配屋前通過入息及資產審查的數目及比例以推算公屋的具體需求、公屋申請人因收入及/或資產超額被暫時取消資格後的6個月，但不超過24個月內恢復其輪候資格的數目、居屋第二市場白表買家所買的居屋單位的價格及與綠表買家所買的單位的價格比較、近兩年落成及未來四年興建的公屋及居屋的地區分佈、去年清拆的公屋數目、估計符合最新居屋白表申請人月入限額的私樓非業主戶數目，2011年至2014年3月底房屋署完成

的調查項目、部分查詢在2月底，有些在3至5月期間提出，至今仍在等候回覆。我期望房屋署日後也可把上述資料上載網站。

我參與房委會的工作，看到運輸及房屋局、發展局、房屋署和其他相關部門人員的努力、他們不辭勞苦，面對困難，接受各種新挑戰，務求加快供應公營房屋，使萬民安居，我非常敬佩。

我認識的房屋署工作人員都工作態度認真，精益求精。對我多次勞煩他們，為我解答多方面的問題，我非常感謝。

我手上的《房委會行政資料指南2013》(Housing Authority Executive Information Guide 2013)載有30個房屋各方面的統計圖表，但屬限閱資料。我建議房屋署新任署長，檢視一下這些圖表，決定哪些可向公眾公開，並上載房委會網站。

這是一個資訊的大時代。房委會及房屋署如能把更多資料進一步公開，相信有助委員及市民大眾認識政策，進行討論，從而提出改善建議。期望房委會及房屋署向公眾開放更多具參考價值的資料的做法，會成為其他法定機構及政府部門的楷模。』

(馮婉眉女士在此時離席。)

劉詩韻女士致辭全文

『主席、各位委員：

房屋問題是重要的民生問題，房屋委員會(下稱「房委會」)負責興建、營運及管理資助房屋，任重道遠。由於市區基本上缺乏可用而又已規劃作住宅用途的土地，可以預見短期的土地來源多數是來自需要修改規劃用途和面積較小的市區地塊；而中期的土地來源會是來自正在及將要開拓的新發展區。在參與建築小組委員會工作的兩年間，我有以下關於興建資助房屋的觀察及建議。

首先，就市區用地而言，儘管見縫插針並不理想，但房委會團隊已積極兼顧項目與周邊環境的配合，用盡苦心，應予肯定。房委會與有關政府部門應繼續向當區市民爭取，讓房委會有機會以別具心思的建築設計，換取發展項目的合理密度及高度。

在居家安老、和諧共融的大方向上，市區項目加入社福及/或社區設施可以理解，但有關要求應與地段面積及位置相配合，避免長遠帶來管理困難及資源浪費。

土地發展潛力受法定規劃規範及引導。地積比率是港九市區高密度住宅用地仍然常用的發展指標之一，而純住用建築物的最高地積比率，較兼具住用與非住用部分者的最高地積比率為低。發展商一般能從預期利潤及資金流，客觀及有效判斷是否盡用非住用地積比率。然而，對房委會而言，考慮角度本應是地盡其用、不浪費任何可建的樓面，但過去關於房委會興建及營運非住用樓面，特別是商舖，又有廣泛爭論。今天，房委會應如何客觀地判斷每個項目動用多少有關地積比率呢？是要退避三舍？是考慮財務回報？還是考慮兼顧社會上對市區非住用樓面的需求？

有關地積比率的制訂，有其因由及運作考慮，但在成熟市區內，非住用配套早已成熟，又是否能基於土地資源珍貴、資助房屋需求迫切及房委會管理資助房屋的角色，獲有關部門考慮特別容許個別項目將未盡用的非住用地積比率轉作住用地積比率呢？又或者規劃當局就房委會地塊修改規劃要求時，不再用地積比率的指標而給房委會更大的設計及使用空間？但無論如何，房委會對非住用面積的興建數量要訂下客觀指標。

最後，基於未來的資助房屋有不少坐落於新發展區，即可以預期有不少回復規模的地塊可交房委會發展。房委會實在需要在土地規劃前期階段，與規劃當局探討資助房屋用地的密度、高度限制及附加設施的要求，同樣亦應探討資助房屋地段上的住用與非住用用途樓面要求。

多謝主席。』

主席總結

8. **主席**說，委員關注的問題有很多共通點，如未來十年公營房屋供應的重大挑戰，包括土地及人手的供應、財政的安排、如何善用土地建屋、公屋資源運用等，這都是涉及房委會的長遠發展。委員亦關注三年配屋的目標、重建及交通配套的問題。有若干委員也提及審計署署長的兩份報告書，談及公屋管理及編配，與及公屋的興建問題，詳細檢視了房委會的情況。可是這兩份報告的資料並不全面，委員或許未能知悉房屋署在出席立法會政府賬目委員會時提交的資料文件，回應該兩份報告書，因此，房屋署可考慮把這些資料也給予委員，讓他們更清楚及完整認識問題。房屋署除定期公佈一些資料外，亦常就立法會提出的房屋問題提供資料，這些資料都可在立法會的網頁內得到，供委員知悉。

9. **主席**詢問是否有委員現在提出發言，並說對於委員的各項意見，房屋署署長將於 7 月 18 日舉行的房委會會議上，就委員的發言作出回應。

散會時間

10. 會議於下午 4 時 11 分結束。

下次開會日期

11. 下次開會日期定於 2014 年 7 月 18 日(星期四)下午 2 時 45 分。

(會後註：黃國健先生及蔡海偉先生提供的發言稿分別載於**附件一**及**附件二**。)

本會議記錄於 2014 年 7 月 日獲大會通過。

主席張炳良

秘書唐海怡

檔號：HD 1-7/COMM1/HA-2

發出日期：2014 年 7 月 14 日

2014年6月12日
房屋委員會周年特別公開會議
房屋委員會委員黃國健議員，BBS致辭全文

今日本來想講舊邨重建問題，但在此之前，我希望主席可以向本會委員交代，領匯上月以「暗盤」方式出售公屋商場的事件。領匯雖不屬於本委員會的管轄範圍，但工聯會認為賣盤嚴重影響到公屋居民的生活，關係到居民日常衣食住行，若領匯是次成功轉售公屋商場，工聯會擔心未來領匯會推出更多屋邨商場轉售，令政府、立法會及公眾更加難以監管，最壞的影響是商場租金更「無皇管」，新業主肆意趕絕小商戶，推高物價直接影響公屋居民的生活質素。

與此同時，工聯會一直要求當局回購領匯商場，今次領匯以「試水溫」暗盤方式放售商場，難保未來不會有第二、第三輪轉賣資產行動。既然領匯賣盤，工聯會認為現在是政府最合適回購領匯商場的時機，由政府接手管理，向商戶提供優惠租金，再由商戶向居民提供價廉物美商品，減低公屋基層居民的生活負擔，才能顯出當局對居民有承擔。希望主席稍後能作出回購商場的回應。

回歸正題，房屋委員會(下稱「房委會」)於今年2月28日公布，全港合共22個高齡屋邨於檢討重建潛力後，認為有需要重建。此事旋即引起社會熱烈討論，其中受重建影響的居民向當局提出很多疑慮，如何時公布重建時間表、重建時居民會否得到妥善遷置安排、重建後可否返回原區等切身生活問題。然而，當局對居民的憂慮、所有重建的安排細節，至今未有交代，令居民對居住前景相當擔心。

就如去年本人於周年大會的發言，工聯會多次提及重建舊有公屋，以便加大重建後當區的公屋供應量。直至今日，當局終於公布有重建潛力的高樓齡公屋名單，但卻遲遲未公布重建時間表，情況並不理想，令居民愈來愈不滿。

工聯會展開地區諮詢工作，積極了解將會受到重建影響的當區居民對重建的看法。不少居民向我們表示，當區就算真的要重建，希望可以獲得原區安置，繼續在原本的社區與共處多年的街坊一齊生活，亦有街坊表示，希望重建可順便改善社區配套，如交通及周邊設施；另有居民擔心單位維修問題，又擔心搬遷對他們造成額外經濟負擔。

工聯會認為，居民提出的擔憂是不無根據，當局有必要逐一為他們解答。而工聯會亦藉此機會向當局提出幾項訴求，希望當局回應。

第一，雖然按現行屋邨清拆重建政策，房委會會於樓宇拆卸前30個月，通知及遷置受影響的住戶。不過，我們覺得當局要優化政策，須更早為22個屋邨制訂重建時間表，列出重建先後次序、重建工程日期

及遷回原有社區的日期，讓居民有充足的時間預備搬遷之需要。若當局做好前期工作，相信可令居民對政策更有信心，達到雙贏效果。

第二，我們認為重建前必須在鄰近預留土地興建新單位作接收屋邨之用，目的是避免居民完全脫離了原有社區的生活。我特別關注彩虹邨的未來路向，自新啟德、安達臣道及原牛頭角邨興建屋邨後，已有居民遷入，若彩虹邨落實重建，同區是否有土地作興建接收屋邨之用？當局對安排新建屋邨及重建屋邨的時間表考量為何？當局在規劃新屋邨時，是否早已預留單位作安置重建戶之用？當局是必須向居民及早交代。

再其次，當局應優化現金調遷津貼政策。事實上，公屋居民都是社會上最基層的人士，而居於高樓齡公屋的，更大都是年邁的公公婆婆，退休金緊絀，生果金又「不見使」，他們着實不能應付搬遷帶來的額外開支，因此若有調遷津貼，便將是他們的「及時雨」，讓他們面對搬遷至新環境的困惑時，經濟上可得到一點支援、一點安慰。

總結而言，房屋是本屆政府重中之重的的工作，房委會未來十年，除了以增建 28 萬個公營房屋為目標，未來一個年度，房委會更要落實 22 個具重建潛力的高樓齡屋邨重建時間表，盡快訂定重建的優先次序，制定更完善的公屋重建及重置居民的政策，以解決困擾已久的居住房屋單位不足問題，協助消除社會戾氣，持續構建和諧社區。

同一時間，當局亦須肩負更重要的任務，就是盡快物色足夠土地以興建更多公營房屋，盡最大努力去落實及兌現向市民曾作的承諾，規劃好全港的住屋供應藍圖，恢復市民對政府的信心，為市民提供安居樂業的居所。

本人謹此陳詞。

2014年6月12日
房屋委員會周年特別公開會議
房屋委員會委員蔡海偉先生書面意見全文

主席、各位委員：

由於本人須出席扶貧委員會會議，未能參與 2014 年房屋委員會(下稱「房委會」)周年特別公開例會，甚感抱歉。本人希望就輪候公屋及公屋設施提供一些意見。

輪候公屋的人數不斷上升，是社會、政府及房屋委員會的主要關注問題。審計署四月發表的報告，指出因為公屋需求增加和供應不足，估計一般申請人的平均輪候時間，在未來數年內會增加至遠超三年的水平。而聯合國經濟、社會和文化權利委員會在剛發表有關香港在落實《經濟、社會和文化權利公約》的報告中，亦特別關注香港缺乏公營及可負擔房屋的問題。

香港社會服務聯會最新發佈的「2004 年社會發展指數」結果，亦指出「房屋分類指數」自 2002 年起持續倒退，主要受到輪候公屋人士突破新高，以及房屋開支佔住戶整體開支比例上升所帶動。上述兩個指標，反映香港市民在住屋方面的壓力愈來愈重，同時由於私樓租金及樓價升幅遠較市民實質工資升幅為高，令更多的市民需要公屋的支援，以得到可負擔的基本住屋保障。

增加公屋供應無疑是我們公認的政策目標，但在土地供應不足的情況下，亦對房委會造成很大壓力，並間接令興建公屋的成本上升。為增加建屋量及縮短輪候時間，我建議房委會積極考慮多管齊下的措施，包括：重建可提供更多公屋單位的公共屋邨、與市區重建局合作在市區重建計劃中加入公屋用地，以及改革現有的公屋編配機制，把「新界區」分拆為「新界北」及「新界西」等。

除了為有需要人士提供適切居所外，公共屋邨的設施亦是房委會的主要課題，其中福利設施對公屋居民以至整體香港市民，尤其是各類弱勢社群，至為重要。現時房委會在各新建屋邨的福利設施規劃，都會預先與社會福利署洽商，了解社會福利署的需要。由於絕大部分的福利服務均由非政府社會福利機構提供（包括政府資助及非資助的項目），非政府機構對各項服務的發展需要有親身及深入的了解，我建議房委會與社福界在這方面加強溝通及合作，以達到雙贏。

事實上，近年房委會屋邨辦事處亦經常轉介公屋居民到各區綜合家庭服務中心求助，以處理一些與公屋編配及調遷的事項。據了解，這些個案已佔綜合家庭服務中心約三成的個案比例，對這些中心亦造成極大壓力。我建議房委會與社會福利署及社福界商討改善流程，並考慮

在資源上作出配合，一方面紓緩綜合家庭服務中心的壓力，另一方面亦為公屋居民提供更佳服務。

人口高齡化是香港社會面對的重要挑戰，房委會在過去已實施不少政策措施，鼓勵子女與年老父母同住或同區居住，並增加各種無障礙設施，成績有目共睹。我期望房委會在這方面繼續加大力度，將各公共屋邨打造成「長者友善社區」。

政府回應人口高齡化及勞動人口在未來數目下降，在人口政策諮詢文件提出應鼓勵婦女就業，而其中關鍵問題是有否足夠的幼兒照顧服務。現時不少公共屋邨均設有幼稚園，但提供全日制幼稚園或幼兒照顧服務的比例較少，而且即使是全日制，亦只是到下午三、四時，根本無助於鼓勵婦女就業。我建議房委會與教育局商討，要求公共屋邨的幼稚園必須提供一定數量的「長全日制」幼稚園名額，即由早上八時至下午六時，以方便有子女的屋邨居民就業。

謝謝。