

香港房屋委員會周年特別公開會議記錄  
2023年7月28日(星期五)  
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳

**出席者**

何永賢女士, JP	房屋局局長	(主席)
吳文傑先生, JP	署理房屋署署長	(副主席)
邵家輝議員, JP		
陳志球博士, SBS, JP		
陳旭明先生		
黃碧如女士		
陳正思女士		
招國偉先生		
劉詩韻女士, MH, JP		
文海亮先生		
歐楚筠女士, JP		
葉傲冬先生, BBS, JP		
簡慧敏議員		
黎志華先生, JP	地政總署署長	
李碧雲女士	財經事務及庫務局首席助理秘書長 (庫務)(管理會計)	
鍾沛康先生, JP	副署長(機構事務)	(秘書)

**缺席者**

彭韻僖女士, BBS, MH, JP  
麥萃才博士  
劉振江先生, JP  
陳婉珊女士, MH  
孫耀達博士, MH  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
陳家珮議員, MH, JP  
鄧家彪議員, BBS, JP

## 列席者

何沅蔚女士	( 建築小組委員會委員 )
許智文教授, MH, JP	( 資助房屋小組委員會委員 )
錢丞海先生	( 審計附屬小組委員會委員 )
趙梓珊女士	( 資助房屋小組委員會委員 )
符又澄女士	( 資金管理附屬小組委員會委員 )
李文光先生	( 商業樓宇小組委員會委員 )
譚永揚先生	( 建築小組委員會委員 )
羅淑佩女士, JP	候任房屋署署長
戴尚誠先生, JP	房屋局副局長
楊耀輝先生, JP	副署長 ( 屋邨管理 )
林清華先生	署理副署長 ( 發展及建築 )
林靜芬女士	署理助理署長 ( 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30分宣布會議開始。

### 議程第一項 主席致開會辭

2. **主席**歡迎各委員出席香港房屋委員會（下稱「房委會」）一年一度的特別會議。周年特別會議是讓房委會委員提出一些關乎政策、行政管理安排，以至回應社會訴求等各方面的關注和建議，以供署方考慮制訂未來的工作計劃。房屋署署長會因應委員提出的意見，於下次的公開會議上作出綜合回應。

3. **主席**歡迎候任房屋局常任秘書長／房屋署署長羅淑佩女士列席會議，聽取房委會委員的意見，並表示羅女士將於8月15日履新。**主席**亦代表房委會全體委員歡迎四位新任委員加入房委會，他們分別是盧偉國議員、陳家珮議員、簡慧敏議員和鄧家彪議員，並再次感謝四位卸任的房委會委員多年來盡心盡力參與房委會及其轄下小組委員會的工作，以及所作出的貢獻，他們分別是柯創盛先生、陳家樂教授、鄭慧恩女士和盧麗華博士。

4. **主席**感謝剛展開退休生活的前房屋局常任秘書長／房屋署署長王天予女士。王女士在她三十多年的公務員生涯中，曾擔任多個不同工作崗位，其中有七年多出任房屋署的管理層，尤其是過去兩年多擔任房屋局常任秘書長兼房屋署署長。除了帶領房屋署全體員工管理193個公共屋邨及推行每年200億元的建築開支的公營房屋發展計劃等工作，王女士亦在新冠疫情期間，帶領整個團隊在公共屋邨採取一系列防疫抗疫措施，她為應對疫情所付出的努力，實在功不可沒。**主席**代表房委會及房屋署祝願王女士退休生活愉快，並表示對羅淑佩女士接任這個重要職位充滿信心，相信羅女士會繼續與委員保持緊密溝通和合作。

### 議程第二項 房屋委員會委員致辭

5. **主席**說，今天共十位房委會委員表示會在會上發言。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。她歡迎今天列席的小組委員會／附屬小組委員會委員。

## 6. 各委員的致辭

### 邵家輝議員致辭全文

『主席：

作為房委會委員和立法會批發及零售界別議員，我特別感謝房委會在過去三年疫情期間一直配合政府的政策，向中小企業推出多項措施，尤其是租金寬減方面的措施。房委會自2019年10月起共51個月推行這項措施，其中39個月的租金減幅更達百分之七十五，協助很多中小微企業渡過難關。雖然現時社會已經全面復常，但是經濟仍然處於鞏固期，延長租金寬減措施至2023年12月31日，不但為業界帶來很大幫助，亦有助支撐本地經濟，切實做到「撐企業、保就業」。

第二，在公共資源的分配方面，我認同當局適當地收緊「富戶政策」，當中包括由今年10月起，公屋住戶在入住公屋後，每兩年須向房屋署申報戶主和所有成員是否擁有香港住宅物業。同時，「富戶」在收到遷出通知後，暫准居住期由原來最長一年縮短至四個月。有關做法對正在輪候公屋的市民來說較為公平，亦符合社會的期望。

第三，隨着愈來愈多創新的建築技術和設施推出，房委會在公營房屋發展方面一直採用嶄新的建屋方法。今年4月，我與一眾立法會議員前往大灣區進行實地考察。不少議員都對新穎的機械人建屋技術讚歎不已，認為這項技術有助加快香港的建屋速度，以及更能妥善分配資源。在此，我希望局長、署長和一眾同事可以參考內地創新的建屋方法。

第四，香港勞動人口短缺是不爭的事實。隨着長者在整體人口所佔的比例擴大，加上香港的出生率為全球最低，人口高齡化的趨勢愈見明顯，加強人力資源這個課題備受關注。假如本地勞動人口持續不足，整體建屋進度會面臨很大壓力。政府在今年7月通過推出建造業輸入勞工計劃，容許建造業輸入最多12 000名外地勞工，這項計劃將有助紓緩緊張的人力資源供應。房委會應為人力資源作好準備，避免因人手不足而影響建屋進度以至房屋供應。

此外，我希望眾同事能多關注老舊屋邨的狀況。在大型重建項目推出前，我相信「小修小補」亦有助加強住戶的幸福感。例如，大門破損、油漆剝落等情況，應盡早進行修葺工程，讓住戶住得更舒服及開心。

最後，國家主席習近平先生在去年7月1日發表的重要講話中提出「四點希望」，其中一點是切實排解民生憂難，並指香港當前最大的民心就是盼望生活變得更好、盼望房子住得更寬敞一些、創業的機會更多一些、孩子的教育更好一些。我相信房屋是位列首位，有迫切需要做得

更好。房委會作為全港最大的房屋持有者和保養者，相信局長、署長及各位同事定會繼續努力做得更好，不會辜負香港市民的期望。

多謝各位。』

（李文光先生在此時出席。）

## 陳志球博士致辭全文

『主席、各位同事：

第六屆特別行政區政府上任已經超過一年，行政長官在2022年發表的首份《施政報告》中，明確表示會進一步加快造地建屋的速度，以「提速、提效、提量」為目標，縮短公屋輪候時間，並且訂立110項績效指標（KPIs），當中包括增加公營房屋供應，以及分階段提早落成約14 000個公屋單位，讓公屋申請者可以提早上樓。

在加快建屋規劃方面，在未來十年的第一個五年期（2023/24年度至2027/28年度）落成的公營房屋項目，必須採用「裝配式設計」（下稱「DfMA」），當中包括剛才邵家輝議員提及的「組裝合成」建築法（下稱「MiC」）；在第二個五年期（2028/29年度至2032/33年度），規定不少於一半公營房屋項目採用MiC和「設計及建造」（下稱「Design and Build」）合約模式，其餘項目亦必須採用DfMA，從而加大建屋力度。

根據房委會截至2023年3月底的數字，一般公屋申請者的平均輪候時間由2022年的6.1年縮短至2023年3月底的5.3年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為3.9年。在2023年3月底，約有133 200宗一般公屋申請，以及約97 100宗配額及計分制下的非長者一人申請，公屋申請輪候時間已有輕微改善。

為了增加公營房屋的供應量和加快興建公營房屋，房委會已引入Design and Build的採購模式，希望透過公私營協作，鼓勵承建商進一步優化並縮短建屋流程，以及提高生產力。此外，房委會又大力推動和落實更廣泛採用MiC、「機電裝備合成法」（下稱「MiMEP」）、「建築信息模擬」（下稱「BIM」）技術和其他嶄新建築科技，例如引入建築機械人進行牆身和天花打磨、噴漆、鋪砌地磚和牆磚、鋪貼牆紙等工作，減少依賴人手，為建造業未來開拓新篇章。

就剛才邵家輝議員建議房委會主席何永賢局長率團前往內地考察，事實上主席是先知先覺，她已在7月19日聯同房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員到訪佛山和珠海，考察粵港澳大灣區城市就研發和應用創新建築科技的最新情況，參觀MiC組件的嚴格生產流程和品質監控，以及生產商產品研發和技術應用的最新趨勢。訪問團亦深入

了解各類建築機械人的研發、製造和應用，以及BIM等建築科技的發展。面對龐大建屋量，房委會一直與時並進，緊貼和應用不同建築科技，未來希望能夠引進更多合適的建築機械人和人工智能技術，優化和加快整體建造工作流程。

在加大建屋力度的同時，我們亦不能忽視工地安全的重要。近年發生多宗嚴重工地意外，造成人命傷亡。自2023年開始至今，本港共有11宗在工作期間發生的致命意外。建築工地安全是大家關心的議題，房屋署目前有六、七十個公營房屋項目正在施工階段，同時亦有超過200個項目正在規劃設計發展當中。在大量的房屋建築工程下，建造業面對人手嚴重不足、工地安全、管理流程優化等挑戰。房委會作為公營房屋建造的主要持份者，必須與建造業界攜手合作，提升和優化公營房屋工地安全和管理。我希望政府能繼續增撥資源，讓房屋署能夠引入更先進的科技和人工智能大數據系統，加快建立更全面的工地管理資訊分析平台，配合安全智慧工地科技，將平台結合MiC、MiMEP、BIM、建築機械人、小型無人機等技術發展，收集更多數據，及早發現和處理工地安全隱患、工人安全等問題，為房委會建立一個安全智慧工地環境。

最後，我樂見現屆政府在過去一年已覓得足夠土地，可興建約360 000個公營房屋單位，足以滿足未來十年約300 000個公營房屋單位的需求，打破多年來房屋短缺的困局。面對龐大建屋量，房委會要加快應用不同的建築科技，加大力度培訓人才。除了輸入外勞，亦應鼓勵本地年青人加入建造業和物業管理行業，尤其在MiC組件未來的維修保養方面，令行業更年輕化和智能化，讓公屋申請者看到希望，早日達到上樓目標。

多謝主席。』

## 黃碧如女士致辭全文

『主席、各位委員、房屋署同事：

根據房委會最近作出的修訂，綠表申請者申請購買資助出售房屋時，須如白表申請者般在擁有香港住宅物業方面受到相同的限制。換句話說，就綠表申請者而言，在遞交申請購買資助房屋截止日期前的24個月起計直至購買單位時，均不得在香港擁有住宅物業。在現行的《公屋住戶資助政策》和《維護公屋資源的合理分配政策》（統稱「富戶政策」）下，若公屋住戶所有成員均年滿60歲或以上，可獲豁免申報；不過上述的修訂對年滿60歲或以上的綠表申請者同樣有效。

根據「富戶政策」，在公屋居住滿十年的一般住戶，必須每兩年向房委會進行一次申報。住戶如果在香港擁有住宅物業，或者家庭入息超越現行公屋入息限額五倍，或者家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額100倍，又或者在指定日期或之前未有交回填妥的申報表，或者選擇不

作出申報，便必須遷離其公屋單位。所有家庭成員均年滿60歲或以上的公屋住戶在政策之下獲得豁免，結果是若然這一類住戶擁有香港住宅物業，或者家庭入息超過現行公屋入息限額五倍，或者家庭總資產淨值超越現行公屋入息限額100倍，都無需交還公屋單位。

我個人認為房委會應該就「富戶政策」下對所有家庭成員均年滿60歲或以上的公屋住戶作出的豁免進行檢討，譬如研究是否需要把獲得豁免的年齡向上調整。我提出這項建議的原因可以歸納為以下各點：

- (1) 「富戶政策」於1996年4月通過引入，我相信當年通過提供上述豁免的原因不外乎就着一般市民的健康狀況、工作能力等因素，社會普遍認為60歲是一個適當的退休年齡。但是在27年後的今天，情況已經有很大改變，因為香港市民的健康狀況及工作能力普遍得到了很大的提升，而且香港更因為有一個比較完善的醫療制度而成為世界上人均壽命最長的地區之一。我相信這也是政府將新入職公務員的退休年齡調整為65歲的原因。
- (2) 仍然擁有工作能力的公屋住戶，即使家庭入息或資產已經超過「富戶政策」下所訂定的家庭入息或資產限制，甚至擁有香港住宅物業，卻仍然可以繼續享用珍貴的公共房屋資源，這樣對正在輪候公屋的申請者和需要社會就住屋方面提供協助的人士並不公平。
- (3) 即使「富戶政策」下獲豁免的年齡限制向上調整，也不等於所有家庭成員都年滿60歲或以上的公屋住戶就必須遷出其居住的單位。雖然他們的家庭入息或資產超過入住公屋的限額，但只要他們的家庭入息及總資產淨值不超過政策所訂明的「富戶」限額，他們只會被要求繳交倍半至兩倍的淨租金另加差餉。
- (4) 隨着香港的人口老化問題愈見嚴重，房委會的租戶之中，家庭成員全部年滿60歲或以上的租戶數目只會愈來愈多。根據政府統計處發布的資料，2022年年底香港的人口有29.9%為年齡60歲或以上的人士，而屬於年齡50歲至59歲的人士也有16%。這些數字意味着在未來十年，香港人口年齡60歲及以上的人士的數目會增加超過一半。要維持公屋單位有適量的流轉，豁免全部成員年滿60歲或以上的租戶的申報責任需要檢討。

在現行「富戶政策」下，入息超過公屋入息上限五倍，或資產超越公屋入息上限100倍的公屋租戶，必須遷出單位。今年4月，房委會已經通過，因「富戶政策」而須遷出單位的暫准居住證持有人，將不再可以利用綠表資格購買資助出售單位，有關修訂獲社會認同。然而，我認為房委會需要軟硬兼施，除優化「富戶政策」的申報安排和執法力度外，還

應制定措施協助「富戶」沿房屋階梯往上流動，尤其是正在繳交額外租金而無須遷出單位的公屋租戶。

無論如何，我相信房委會必定會繼續公平地分配珍貴的公共資助房屋資源給最有需要的家庭及人士。就此，我期望房委會未雨綢繆，為有關的議題作出前瞻性的檢討及決定。

多謝各位。』

## 陳正思女士致辭全文

『主席、各位委員、房屋署同事：

大家好。

房委會的工作目標，是希望提供市民能力可以負擔的優質房屋。在剛過去的一年，很高興見到房委會在多方面都有良好的進展。

我樂於見到新建成的公屋，質素不斷提升，例如粉嶺皇后山的居住環境相當不錯，休憩地方充足，在屋邨的不同角落，還有藝術作品和保育景點。街市亦非常整齊乾淨，充分滿足居民日常生活的需要。

房屋供應方面，今年的願景很值得鼓舞。政府一方面加快了覓地建屋的步伐，另一方面，簡約公屋解決了頭輕尾重的供應狀況。未來五年，連同30 000個簡約公屋單位，每年平均有超過30 000個單位落成，有望進一步縮減公屋輪候時間。

在分配珍貴的公屋資源方面，剛才其他委員亦有提到，房委會通過從今年10月起優化「富戶政策」，以加強打擊濫用公屋，例如要求租戶即使未住滿十年，也要每兩年申報是否持有本港物業；「富戶」遷出限期減至四個月等。

與此同時，會否也是時候檢視「富戶政策」下繳交額外租金的門檻與金額，以及有關遷離公屋的入息限額？

目前，超出公屋入息限額三倍但不高於五倍的住戶，須繳付雙倍租金。一個四人家庭，如收入在92,851元至154,750元之間，便須繳付雙倍租金。以一個30平方米的市區公屋單位為例，雙倍租金大概是6,000元，而家庭收入超出限額五倍的住戶（即收入高於154,750元）才須遷出。家庭收入每月達十餘萬的住戶，大抵不會是對公屋最有需要的人士。這些家庭是否已有能力在私人市場租住房屋，甚至可利用目前豐富了的置業階梯購買居者有其屋等，甚或在私人市場置業安居？為了騰出公屋單位給更有需要人士，會否考慮檢視繳交額外租金的門檻與金額，例如

不只是雙倍租金、而是三倍甚至四倍租金，以及會否檢視關於遷離公屋的入息限額？

最後，我想藉着今天的機會，感謝房屋署同事的努力。在參加房屋署「心意卡」的活動中，我聽到了很多房屋署同事多行一步的故事，感受到同事在房屋設計、興建及管理上，都盡心盡力，很值得欣賞和鼓勵。

多謝主席及各位委員。」

## 招國偉先生致辭全文

『主席、各位委員：

### 檢討資助出售房屋的選樓安排

房委會自2017年推出的居者有其屋（下稱「居屋」）銷售計劃開始，預留推售單位約30%作為「家有長者優先選樓計劃」申請者的配額。雖然配額的設定讓其他家庭申請者仍有機會購買單位，但我留意到，在過去幾期的居屋和綠表置居計劃（下稱「綠置居」）銷售計劃中，其他家庭申請者可選購面積較大或屋苑地理位置較佳（例如市區）的單位的機會非常低。其他類別申請者深感失望，亦表示不滿。

根據房委會的「出售居者有其屋計劃單位2017—售價及銷售安排」（SHC 6/2017號文件），當中第15段提及建議為「家有長者優先選樓計劃」申請者預留單位總數約30%作為配額的考慮，現引述如下：

*在即將推出的銷售計劃，出售單位約30%屬於實用面積41平方米或以上的較大單位。考慮到在「出售居屋單位2016」及「綠置居」設定給「家有長者優先選樓計劃」配額的使用率及讓一般家庭亦能有機會購得較大單位，我們建議是次為參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者預留600個單位的配額（即約佔推售單位總數的30%）。*

在扣除該期600個「家有長者優先選樓計劃」申請者的配額後，其他家庭申請者的確仍有相當大的機會可選購較大單位（見表一）。該期計劃（包括彩興苑、銀蔚苑和銀河苑）合共推售2 057個單位，面積由34.2平方米至51.3平方米，而當時亦為一人申請者預留100個單位，即一人申請者亦可以選購實用面積最少34.2平方米的單位，與現時公共租住房屋C類型單位（供三／四人居）的室內樓面面積相若。居住空間是相當不錯的！

表一：「出售居者有其屋計劃單位2017」的新建居屋單位

發展項目名稱	地區	單位數目(個)	按平方米計算的實用面積(約數)
彩興苑 彩興路	觀塘	1 358	34.2 至 43.5
銀蔚苑 銀鑛灣路東	大嶼山 梅窩	170	34.8 至 51.3
銀河苑 銀鑛灣路西		529	35.3 至 50.4
合計		2 057	

然而，隨着近年資助出售房屋單位面積不斷縮小，問題便開始浮現。「家有長者優先選樓計劃」申請者仍然可以選購較大面積的單位，但其他家庭申請者和一人申請者大多數只可選購面積較小的單位，令情況出現逆轉。

我嘗試以剛完成銷售的「出售居者有其屋計劃單位2022」（下稱「居屋2022」）作詳細分析（SHC 42/2021號文件；見表二）。

表二：「居屋2022」各屋苑單位數目和面積分布

發展項目名稱	地區	單位數目(個)	按平方米計算的實用面積(約數)
裕雅苑	東涌怡東路	480	25.3 至 25.7
		1 140	34.5 至 35.2
		900	40.3 至 40.9
		780	51.6
愉德苑	沙田安睦街	150	26.1 至 27.3
		222	35.7 至 36.8
		171	42.5 至 43.0
驥華苑	北角電照街	93	26.0 至 27.7
		124	35.2 至 36.2
		31	42.5
冠山苑	馬頭角高山道	231	26.1 至 30.6
		264	35.2 至 41.5

發展項目名稱	地區	單位數目 (個)	按平方米計算的實用面積 (約數)
安秀苑	觀塘安愉道	528	25.9 至 27.4
		983	34.8 至 36.8
		395	41.9 至 44.5
昭明苑	將軍澳昭信路	228	26.3 至 27.6
		328	35.6 至 37.5
		38	42.8
啟欣苑	啟德沐禮街	320	17.3 至 17.6
		560	26.2 至 28.0
		520	35.1 至 35.9
		440	41.5 至 41.6
總數		8 926	

該期居屋計劃共有七個新建居屋屋苑（即裕雅苑、愉德苑、驥華苑、冠山苑、安秀苑、昭明苑和啟欣苑），合共推售8 926個單位，面積由17.3平方米至51.6平方米，而「家有長者優先選樓計劃」的申請者設有2 700個單位的配額。在「家有長者優先選樓計劃」申請者的選樓環節中，即2022年11月15日至12月9日（共19天），這些配額全部用盡。我嘗試整理當中「家有長者優先選樓計劃」申請者的具體選樓情況（見表三）。

**表三：「居屋2022」下「家有長者優先選樓計劃」申請者在選樓環節中選購的單位數目統計**

發展項目名稱	「家有長者優先選樓計劃」申請者選購的單位數目 (個)	單位數目 (個)	按平方米計算的實用面積 (約數)
裕雅苑	7	480	25.3 至 25.7
	21	1 140	34.5 至 35.2
	82	900	40.3 至 40.9
	424	780	51.6
愉德苑	56	150	26.1 至 27.3
	222	222	35.7 至 36.8
	171	171	42.5 至 43.0
驥華苑	62	93	26.0 至 27.7
	124	124	35.2 至 36.2
	31	31	42.5

發展項目名稱	「家有長者優先選樓計劃」申請者選購的單位數目 (個)	單位數目 (個)	按平方米計算的實用面積(約數)
冠山苑	11	231	26.1 至 30.6
	<i>262</i>	<i>264</i>	35.2 至 41.5
安秀苑	0	528	25.9 至 27.4
	2	983	34.8 至 36.8
	33	395	41.9 至 44.5
昭明苑	3	228	26.3 至 27.6
	119	328	35.6 至 37.5
	<i>38</i>	<i>38</i>	42.8
啟欣苑	2	320	17.3 至 17.6
	36	560	26.2 至 28.0
	<i>520</i>	<i>520</i>	35.1 至 35.9
	<i>440</i>	<i>440</i>	41.5 至 41.6

註：有35名「家有長者優先選樓計劃」申請者選購了房委會和香港房屋協會的重售單位。

從上述統計資料中不難發現，「家有長者優先選樓計劃」的申請者在其選樓環節中，幾乎購入了大部分屋苑的較大面積單位(以斜體標示)，包括愉德苑(沙田)、驥華苑(北角)面積由35.2平方米至36.2平方米的單位和啟欣苑(啟德)面積由35.1平方米至41.6平方米的單位。除冠山苑(馬頭角)餘下兩個由35.2平方米至41.5平方米較大面積單位外，只剩下裕雅苑(東涌)、安秀苑(觀塘)和昭明苑(將軍澳)仍有相當數量的較大面積單位，而這些屋苑的受歡迎程度相對較其他屋苑低，結果令到其他家庭申請者在其選樓環節中，失去了可以選購其他屋苑較大面積單位的機會。

考慮到平衡不同申請者的選樓需要，我建議房委會應修改日後的資助出售房屋計劃，包括居屋和「綠置居」的選樓安排。

舉例來說，在維持「家有長者優先選樓計劃」約三成配額的前提下，規定有關申請者在每期計劃中只可選購每個新建屋苑不多於三成的單位，同時亦可在每個新建屋苑中為一人申請者預留約一成的單位以供選購，務求讓不同類別的申請者均有選購不同屋苑單位的機會。

因此，我嘗試把「居屋2022」下「家有長者優先選樓計劃」申請者在19天選樓環節的選樓結果與限定每個屋苑不多於三成配額的情況作比較，再進行綜合分析(見表四)。

表四：每個屋苑設定不多於三成單位供「家有長者優先選樓計劃」申請者選購的結果分析

發展項目名稱	「家有長者優先選樓計劃」申請者可選購的單位數目（個）	單位數目（個）	按平方米計算的實用面積（約數）
裕雅苑	-	480	25.3 至 25.7
	-	1 140	34.5 至 35.2
	990	900	40.3 至 40.9
		780	51.6
愉德苑	-	150	26.1 至 27.3
	-	222	35.7 至 36.8
	163	171	42.5 至 43.0
驥華苑	-	93	26.0 至 27.7
	74	124	35.2 至 36.2
		31	42.5
冠山苑	-	231	26.1 至 30.6
	149	264	35.2 至 41.5
安秀苑	-	528	25.9 至 27.4
	571	983	34.8 至 36.8
		395	41.9 至 44.5
昭明苑	-	228	26.3 至 27.6
	178	328	35.6 至 37.5
		38	42.8
啟欣苑	-	320	17.3 至 17.6
	-	560	26.2 至 28.0
	552	520	35.1 至 35.9
		440	41.5 至 41.6

從上述分析可見，部分屋苑原本已被選購的較大面積單位將可供其他家庭申請者選購。以啟欣苑為例，屋苑單位數量為1 840個，按現時的選樓安排，35.1平方米至41.6平方米的單位已全數由「家有長者優先選樓計劃」申請者購入；若設定該屋苑不多於三成單位供「家有長者優先選樓計劃」申請者選購，即最多只可選購552個單位，則會有相當數量的單位，包括35.1平方米至35.9平方米的單位可供家庭申請者選購。相對於「居屋2022」下「家有長者優先選樓計劃」申請者選購了所有35.1平方米至35.9平方米及41.5平方米至41.6平方米的單位，新建議可以平衡其他申請者的選樓需求。

至於裕雅苑，該屋苑由原來已選購的534個單位增加至最多可選購的990個單位，而安秀苑亦由原來已選購的35個單位大幅增加至最多可選購的571個單位，令各屋苑的銷售進度和情況更平均分布。對其他家庭申請者（例如三至四人的核心家庭）來說，這可讓他們能有更多機會透過購買資助房屋改善擠迫的居住環境。

我歡迎政府於去年的《施政報告》中提出為資助出售房屋面積「封底」，設定新建單位面積不少於26平方米（即280平方呎），讓市民能夠「住大啲、住好啲」。然而，除了「封底」之外，讓不同申請者都能夠有機會選購較大面積單位以改善居住環境也是重要的。我在房委會過去多期的資助出售房屋計劃中，包括居屋和「綠置居」銷售計劃，都收到不少市民的意見，批評有關選樓安排未能回應家庭申請者的住屋需要。我期望房委會能盡快進行檢討，在未來的銷售計劃選樓安排上作出相應調整。

根據上述建議，誠然由於限制了各屋苑可供售予不同申請者的單位配額比例，有機會會減低「家有長者優先選樓計劃」申請者的選樓意欲，令選樓時間延長，但我相信有關建議可平衡不同申請者的需要，而且不會對現時「家有長者優先選樓計劃」申請者的選樓優次和配額安排造成太大影響。我期望房委會可接納有關建議。

多謝主席。』

## 劉詩韻女士致辭全文

『主席、各位同事：

去年，我們在舉行周年特別公開會議後，隨即於7月迎來新任行政長官帶領整個社會「同開新篇」的動力和願景。今年2月，大家更因與內地全面恢復通關而對未來充滿憧憬。不過，今天的情況卻仍然充滿挑戰，疫後經濟復甦步伐似乎未如理想，加上人才流失短缺、「加息潮」、地緣局勢緊張等，均直接或間接地會增加市民對公營房屋的渴求，並同時減低我們興建房屋「提量、提速、提質」的能力。

為達致未來的建屋量目標，我們大幅提升主要成效指標（KPI），因而須面對多項挑戰。欣悉房屋局和房屋署的同事與建造業界同心協力，正迎難而上以期逐步實踐承諾。不過，要大幅提升單位的數量，除了會加重建造工程量外，還意味着單位落成後的管理與配套工作亦會相應增加。我十分感謝局方和署方努力為市民謀幸福，相信市民的幸福除了來自獲編配或購入設計更好的單位外，亦來自持續得到改善的生活環境，以及能安居樂業，持久感到幸福美滿。

今天我想提出以下數點與大家分享：

(1) 建設社區脈絡、善用創新科技

隨着新界多個新發展區和北部都會區的發展向前推進，新落成的屋邨重現規模。過往在市區見縫插針式的單幢大廈，實在難以與幸福感扯上關係，但是能夠上樓總比繼續輪候好。然而，這些較具規模的新落成屋邨大多坐落於相對「新」的地方。為打造和諧的社區，我們不但需要着重硬件的設計，更需要為社區構建互助關懷的脈絡。在現今人手短缺的年代，這些目標對屋邨的管理無疑會帶來更大的衝擊。我們除了關注建屋量，同時亦應關注屋邨管理的情況。因此使用大數據、人工智能和機械人等措施刻不容緩，我們更應具備高瞻遠矚的目光和勇於嘗試的精神，多選用香港創新科技界提供的產品，為屋邨居民，特別是長者，在日常生活上提供更安全和貼心的支援。

(2) 多元供應下的自我特色

現屆政府豐富資助房屋的類別，讓市民可以有更多配合本身情況的置業選擇。我們均十分期待再次引進私人發展商參與房屋發展項目，此舉既能協助提量，又能為資助房屋的設計多添新元素。此外，我們亦應為房委會提供的公營房屋強化／定下獨有的設計方針，例如除了要求實而不華外，更應盡量使單位能夠採用自然風和光線的設計、沒有「黑廁」、安排中央廚餘收集、闢設更多公共空間、提供足夠的社會福利（下稱「社福」）設施以支援居民等，建造配合中低收入家庭需要的屋苑，一起實踐符合「環境、社會及管治」要求的大環境，並使不同階梯下的資助房屋各具特色。

(3) 思考闢設「政府、機構或社區」設施（下稱「有關設施」）的位置

為配合政府在2020年《施政報告》中公布的措施，並在不影響公營房屋供應及其他配套設施的前提下，房委會會在合適的公營房屋發展項目內，把約5%的住用總樓面面積撥作社福設施用途（下稱「5%措施」）。近年，本港人口明顯漸趨老化，而在相關措施推出前數年所覓得的公營房屋用地，特別是位處市區的地盤，其周邊地方亦不一定有足夠空間供設置社福設施，以配合市民日後在這方面持續增加的需求。對此，房委會有社會責任去為居民闢設相關設施。在以往的建築小組委員會會議上，委員經常討論非住宅單位不一定預設為零售設施，亦可考慮用作社福設施。我們的初衷是，倘某些舊區不能自給自足，我們才會在其附近新建的公營房屋項目內闢設相關設施。如能以獨幢形式或在綜合大樓內歸一地設置有關設施，相信無論在管理或使用上，仍是最理想的做法。我們發現，

房委會近期在新發展區推展的項目中，估計附近尚有不少政府用地可供闢設有關設施，但卻仍要房委會把有關設施規劃在轄下的發展項目內，雖說無可厚非，但當我們引入「組裝合成」建築法（MiC）時，此舉卻會在一定程度上造成阻礙，並影響到提速建屋的目標。因此，我們應加強與有關部門協調，以便妥善落實該項「5%措施」。

- (4) 我謹以商業樓宇小組委員會主席的身分，誠邀主席和各位委員多些光顧房委會轄下的民生商舖，並到「大本型」(Domain)支持署方同事不時費盡心思推出的商場推廣活動，以及登記成為Domain Club的會員，以促進經濟和支持租戶。在2019冠狀病毒病疫情期間推出的租金寬減措施正逐步取消，正如剛才邵家輝議員對中小企業的關注，經濟復甦步伐未如預期，因而有機會加大租金下調的壓力和增加租戶的流動性，繼而影響房委會的收入和居民的購物選擇。此外，為配合香港的減碳目標，我們亦需要加快在泊車位增設充電設施。然而，增設這些設施會導致開支增加及收入減少，這方面亦應多加關注。
- (5) 要成功「提速、提量、提效」，實在有賴政府各部門與社會共同合作，並以盡早解決基層市民的住屋需要為首要目標。因此，盡早交付土地予房委會建屋，並確保能持續穩定地供應相關土地，是十分重要。

在此，我要感謝主席和前副主席帶領署方同事勞心勞力，為市民謀福祉；並成功提升房委會的曝光率，讓公眾更加了解房委會的工作與成果。最後，祝願前副主席退休生活充實愉快。

多謝各位。』

## 歐楚筠女士致辭全文

『我想在三方面分享我的意見：

### (1) 加快興建各類公營房屋

行政長官在《施政報告》中特別提出，要加快興建簡約公屋，以「提量、提速、提效、提質」的手法解決目標對象迫切的房屋需要。

香港有很多弱勢市民缺乏適當的房屋居所，因而對政府當局產生不滿，繼而激發更多的社會矛盾。如何為市民在合理的時間內提供適當的公共房屋，解決他們急切的住屋需要，是施政團隊的重中之重，亦是香港社會持續安定繁榮的定海神針。加快興建各類公營房屋包括簡約公屋，是回應上述社會問題最有效手段之一，我們對此絕對支持和鼓勵！

我特別多謝行政長官及房屋局推行這項「及時雨」的房屋措施，並稱之為「社會工程」。政府希望透過這個工程，能快速有效解決目標家庭的房屋需要，從而提高居民的生活質素，並提升他們的歸屬感和人的質素。透過簡約公屋，目標家庭可以感受到社會對他們的關顧和看到希望，因此這個政策有十分強大的社會功能。

我注意到房屋署藉着改建長型大廈走廊末端的「空格位」，提供合共百多個住宅單位。這項措施值得支持、鼓勵和讚賞，日後可在其他同類型大廈推行。

我們知道整個房屋政策已逐漸落實，當然過程並非一帆風順，包括覓地、造地、財政配套，以及爭取當區居民和社會大眾對政策的支持等等。

## （2） 打擊濫用公屋資源

房屋署除了加快興建公共房屋外，亦採取積極有效的行動打擊濫用公屋。因違反房屋政策而須收回的公屋，今年已超過2 200間，比去年1 300間多出接近一半，工作成效不錯，着實令人振奮！但我相信這個問題不容易在短時間內完全解決，而且非常耗費同事的心力，但我相信引入科技有助增加效率，例如與其他政府部門交換電腦資料是值得探討的方向。

## （3） 公屋「富戶政策」

房屋署會檢討公屋「富戶政策」，社會對此有極大的期望。政府順應民意，進行這方面的政策檢討。如何把珍貴的公屋資源有效收回，再公平地分配予合資格及有適切需要的人士，是房屋政策的要義。房委會擬議收緊公屋「富戶政策」，是情理兼備及有章有節的，我期待檢討能帶來豐碩的結果。在政策推行後，希望房屋局會在一定的時間內檢討該政策，讓委員會知悉檢討結果，並且向整體社會人士交代。

與此同時，我們要特別小心制訂公屋「富戶」的界線，怎樣可以執行上述檢討公屋「富戶」的措施和如何在資源上作有效安排等，房委會必須作深入的考慮，避免出現更嚴重的問題，或未能達致檢討目的，否則便會事與願違。我知道將有幾十萬戶居民需要填寫新設的申報表，申報表的設計一定要簡單易填，方便居民。房屋署須安排足夠人手處理龐大數字的申報表，以期有效查證和跟進處理，並回答市民的查詢。因此，我認為有需要增加人手。

公共房屋問題的原因錯綜複雜，房屋局及房屋署的同事迎難而上，為解決這個老大難的房屋問題羣策羣力！我作為房委會委員之一，謹藉此機會向大家致謝。

我們香港將有「廣廈千萬間，市民盡歡顏」！』

(許智文教授在此時離席。)

## 葉傲冬先生致辭全文

『主席：

我很高興今天能夠藉此機會與大家分享一些看法。自第六屆特別行政區政府上任後，行政長官就紓緩和解決房屋問題提出了「提量、提速、提效」的方向。傳媒亦曾報道，主席說去年的工作量相等於數年的總和。無可否認，為了達到建屋目標，工作量必定較以往大幅增加。在此，我對房屋署同事在主席的領導下，在過去一年所做的工作予以肯定。

同時，我亦留意到主席在去年11月，為加快建屋而在招標方面加入了一些新要求。正如剛才多位委員提及，房委會和房屋署正在應用一些新科技，以加快建屋速度，當中包括「設計與建造」(下稱「Design and Build」)模式。我期望未來有更多項目能採用新科技或措施，以達到「提速、提效、提量」。我亦期望今後能在更多的房屋項目中廣泛採用Design and Build模式，甚至讓承建商或中標者在更早的階段着手進行前期工作。在參與建築小組委員會會議的過程中，我感受到署方同事很努力地為新項目進行前期規劃，讓其他政府部門進行土地平整工程。在未來，我們能否探討在接收土地或完成規劃後，在更早的階段展開招標程序，甚至讓承建商或中標者更早進場，承辦土地平整和其他的設計程序。我希望項目能透過一站式或招標安排讓承建商或中標者更早進場，務求縮短工程時間，進一步增加建屋量和加快建屋速度。

現時公營房屋發展項目以五年為一個周期，我希望可以盡量縮短相關的施工時間。參考私人發展商最快可在三年完成一個發展項目，我們應有加快和壓縮有關流程的空間。我期望署方同事在前期設計和規劃上再下多點工夫，切實地壓縮整個建屋程序。

另一點是關於剛才委員提到的「組裝合成」建築法(下稱「MiC」)。我認為在設計上需要以樣板模式嵌入每個單位，才能發揮MiC的最大效益，這涉及地盤規模的考量。正如剛才劉詩韻女士所說，在過去一段時間，基於以「見縫插針」方式興建房屋，採用MiC的機會較少。隨着更多規模較大的建築地盤出現，MiC的應用空間將更大。雖然單位設計相對較樣板化，但若能達到「提速、提效」的成效，我相信市民寧願早點入住公營房屋，不會介意過於單一化的單位設計。因此，為了未來更有效和更容易採用MiC，署方同事需要考慮優化整體設計。

我亦想藉此機會提醒大家，切勿為了響應廣泛採用MiC的政策而強行採用此技術，這涉及成本的考量。我聽過不少工程界朋友說，以房委會的「清水樓」交樓標準而言，難以發揮MiC的最大效益。私人項目的單位配備了廚房、廁所及／或其他配套設施，才能將MiC的效益最大化。

在現行政策下，我希望署方能在採用MiC方面取得更佳的平衡，畢竟成本控制也是其中一個重要的考慮因素。

此外，我十分認同邵家輝議員所引述有關國家主席習近平先生提到香港的居住情況。提升公營房屋居民的幸福感，除了需要加快建屋量和提高效率，住得更好和更大也是重要的一環。我樂見在過去一段時間，行政長官在《施政報告》規範了公營房屋的面積。在未來，除了在建屋量方面爭取達標，我亦期望單位的居住面積能符合相關標準，這樣才能夠讓市民真正擁有幸福感，同時亦能感受到政府對於解決房屋問題的努力。讓市民入住公營房屋，無疑能解決其燃眉之急，然而，在居住年期較長的情況下，住得更好和更大才能夠維持長遠的幸福感。故此，我希望政府在未來能切實解決和紓緩住屋問題。

最後，在過去一段時間，主席和前副主席王天予女士所帶領的房屋署團隊所做的工作，令我感受甚深。房委會及其轄下小組委員會與署方同事，彼此的溝通和交流，相比其他的諮詢及法定委員會，緊密得多。委員一方面了解到署方同事在工作上面對的困難，另一方面可更有效地表達意見。這不單是會議上的交流，也是會議外的交流，我認為這個模式必須堅持和維持下去。在此，我感謝王女士所付出的努力，並期望候任房屋署署長羅淑佩女士能將她在運輸署工作時展現的幹勁帶到房屋署，為我們更有效解決房屋問題。我再次感謝房委會和房屋署的同事，也感謝主席給予我表達意見的機會。

多謝各位。』

## 簡慧敏議員致辭全文

『主席、各位委員：

香港過去曾有一段時間，在土地供應速度上面對多項制約，使得房屋供應緊張。為了解決「住」的問題，今屆政府強調「以結果為目標」的施政理念，認定土地房屋是重中之重，成立了由財政司司長領導的「土地及房屋供應統籌組」和由副司長領導的「公營房屋項目行動工作組」，以「提速、提量、提效、提質」為核心綱領。我期待政府從頂層設計到具體土地和房屋政策措施，將如行政長官今年回歸祖國26周年紀念致辭所言，以「為者常成、行者常至」的精神，繼續做實事、做成事。以行動爭取信任、以結果拉近距離、以成績凝聚互信，切實解決市民的住屋需求。

就「提速、提量、提質、提效」，我有以下建議及意見：

## **提速**

### **(1) 加快覓地建屋**

根據財政司司長7月23日的報告，香港潛在的土地供應量達7 300公頃，超出發展局和規劃署於2021年發布的《香港2030+》報告中預計2019年至2048年間6 200公頃的土地需求。未來十年，「熟地」供應量將達到約3 300公頃。

除供應量外，加快供應速度亦非常重要。不過，我們理解建造需時，須從規劃、環評、收地、興建等一套流程走下來。在立法會剛通過的精簡土地發展程序之前，非大規模的項目由「生地」變「熟地」耗時最少六年，而大規模項目則更會需時13年。

7月13日，立法會高效完成審議並通過《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（下稱「《條例草案》」），使《條例草案》可於9月1日生效，進一步壓縮發展時間表，並有望加快土地房屋供應的速度。我作為《條例草案》的法案委員會委員，將繼續監察相關行政指引的制訂和法例的執行落實。

### **(2) 降低公屋輪候時間**

截至今年3月底，一般公屋的平均輪候時間由6.1年下降為5.3年，按年下跌0.8年，成績令人鼓舞，十分感謝房屋署同事的努力，但距離《施政報告》的4.5年目標仍有進步空間。至於長者一人申請者的平均輪候時間，則已連續三季維持在3.9年不變。希望政府再接再厲，繼續推動落實各項房屋政策措施，讓市民可以加快上樓。

《施政報告》提出，未來五年（2023/24年度至2027/28年度）整體公營房屋建屋量將增至約158 000個單位，當中有約12 000個單位可讓市民提早約3至18個月上樓。行政長官日前更透露，2024年將有2 000個單位可供提前平均6.5個月上樓。

希望政府可公布更多可以提前上樓的項目細節，並研究加快樓宇驗收程序，增加提前上樓的公屋單位數量，使公屋的輪候時間得以持續改善，能盡快達致《施政報告》的上樓目標。

## 提量

### (1) 增加資助房屋供應量

#### (i) 完善「樂建居」計劃

我樂見推出「樂建居」計劃，希望「樂建居」通過公私營協作模式，增加房屋供應的速度和數量，對促進市民盡早置業「上車」有着正面的作用。

我認為當局在計劃推行期間，應適時檢討和完善計劃，以便在保持對發展商和市民的吸引力之間取得合理平衡，同時確保落成單位的建築質量和標準的一致性，使其成為未來一段時間有效的房屋政策。

#### (ii) 打擊濫用公屋行為

房委會在2017/18年度至2021/22年度的五年內，每年平均接獲逾6 000宗濫用公屋舉報，但查明屬實個案平均不足3%。

當局此前通過了加強打擊濫用公屋、優化「富戶政策」和「加戶政策」等一系列新措施以回應社會訴求，剛才已有委員提及此議題，我在此不多作陳述。期望局方在打擊濫用行為方面繼續努力。

#### (iii) 優化簡約公屋政策

行政長官日前表示，會研究讓更多居住在「不適切居所」的市民入住簡約公屋。

我認為這個方案非常值得探討，亦期待政府盡快開展相關研究，包括清晰界定「不適切居所」、評估處理輪候公屋三年或以上的申請後剩餘的單位數量等，從而改善「劏房」住戶的居住環境，使簡約公屋的社會效益最大化。

房屋局於今年6月為過渡性房屋項目推出中央通用申請表格，善用科技，亦計劃於第三季建立中央統一平台，方便市民進行網上申請。今年2月，局方在立法會大會回應我的補充質詢時，就提到會積極研究如何善用中央平台去了解簡約公屋的需求狀況。

我期望局方盡快為簡約公屋設立一個中央統一平台，在規劃和建造簡約公屋前，同時了解市民對各種戶型和坐落位置的單位的需求，盡早掌握供求情況，避免資源錯配。

## **(2) 放寬二手居者有其屋按揭保證期**

近年來，「白表居屋第二市場計劃」（下稱「白居二」）出現結構性收縮現象，以「白居二2020」為例，申請宗數超過100 000，但僅有2 100宗個案成功進行交易。

近日，我連同其他G19的立法會議員對此進行深入研究，發現造成這個現象的核心原因，在於現時房委會為居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位提供的「30年按揭還款保證期」（下稱「30年減樓齡」），約束了居屋單位的流轉機會。

現時市場上約九成居屋單位已超過20年樓齡，有關措施不但影響了買家向銀行申請「白居二」的按揭年期和比率，亦因為部分基層和年輕準買家無法承擔首期和按揭年期短造成的高額供款，又或收入未能符合壓力測試，以致嚴重打擊二手居屋的交易量。

最近，有年青夫婦與我分享，因為「上車」難的問題，結婚後夫婦二人要分別跟父母同住，情況很不理想。

因此，我們於本月14日共同倡議將未補價二手居屋的按揭保證期，由「30年減樓齡」放寬至「60年減樓齡」，相信有助激活約300 000個居屋單位；而配合金融管理局的「放寬按揭保險成數」政策，將可協助更多「白居二」青年準買家和公屋綠表戶免去壓力測試而成功「上車」，進而提升生活質素。

希望政府當局積極研究有關建議，將有助促進整體社會的向上流動，增加房屋的流轉，減輕政府大幅度覓地建屋的成本和壓力。

## **提質**

剛才有委員提到《施政報告》中有關新建單位設定最低面積的政策，我十分歡迎及支持此政策，並希望政策得以落實。

## **(1) 加強「屋邨管理扣分制」的宣傳與執法**

我想分享一下我對「屋邨管理扣分制」的看法，我認為這是一個很好的制度，希望房屋署能加強宣傳，亦辛苦執法的同事。

5月24日，房委會推出了「屋邨管理扣分制」的加強措施，而新措施將於今年第四季實施。據知房屋署已成立「特別任務隊」和「中央特遣隊」，以加強偵察和執法的力度。希望在宣傳和執法上雙管齊下，務求加深公屋居民對「扣分制」修訂措施的目的，是為了提升公屋質量，以及住戶的安全和健康。

## (2) 優化「長者住屋」政策

最近，「長者住屋」的空置問題引來廣泛關注。不論是部分類型單位需要共用廚廁廳的設計，還是衛生環境和管理持續惡化的情況，均是導致「長者住屋」的空置率居高不下的原因。

根據申訴專員公署剛於7月13日公布的調查報告，現時共有1 099個空置單位，其中一型「長者住屋」和「改建一人單位」雖然已停止編配，但至今仍未全部收回，約六成分間房間出現空置，其中空置十年或以上的更高達八至九成。我相信局方和署方十分關注有關情況，並會檢視申訴專員公署的建議。

### **提效**

#### **革新建築技術、加強管理效率**

剛才已有不少委員提到善用建築技術，以加強建屋效率，我在此也不作重覆。

我特別留意到最近推出的「智築目」平台，值得鼓勵。不但將工程中的規劃設計、建造和交付數據作全面整合，並且有助強化房屋工程的安全和管理效率，以及加快房委會的自身數碼化及轉型。希望在局長和署長帶領下，房委會能早日實現行政長官倡議的「一個政府」、「一網通辦」的目標。

此外，我留意到，最近房屋局局長兼房委會主席何永賢女士率團前往佛山和珠海考察交流，值得鼓勵，希望早日實現「建屋建家」的目標。

剛才邵家輝議員亦提到，習主席在去年的「七一講話」中說過：「當前，香港最大的民心，就是盼望生活變得更好、盼望房子住得更寬敞一些。」對我們是很大的提醒及鼓勵。我們必須珍惜現時良政善治的有利局面，多管齊下解決房屋政策的「老大難」問題。我剛才在「提速、提量、提質、提效」各方面拋磚引玉。我亦留意到局長呼籲公眾參與公屋「幸福設計」指引的活動，希望活動可以盡快展開，為居民打造幸福的家。

最後，我感謝房屋局局長何永賢女士和剛退休的前房屋署署長王天予女士，在她們的帶領下，房屋署在過去一年的努力有目共睹。在疫情過後，社會復常將有更多工作需要處理，未來仍然任重道遠，希望大家繼續團結力量做實事，亦祝願候任房屋署署長羅淑佩女士工作順利。

多謝主席。』

## 主席總結

7. **主席**說，今天原定有十位房委會委員表示會在會上發言，但由於鄧家彪議員因為臨時有其他公務，未能趕及出席會議。秘書處會把鄧議員已呈交的發言稿收錄在會議記錄內（見**附件**）。

8. **主席**感謝各委員的發言和提出寶貴意見及建議，包括：

- (a) 就採用「設計與建造」模式、應用嶄新建築技術和引進新設計及設施提出的意見，並支持房委會朝着這些方向發展。署方會繼續在內地物色合適的項目進行考察，以拓展視野；
- (b) 就檢討「富戶政策」提出的意見，以及就資助出售房屋的選樓安排提出的數據和分析；
- (c) 就活化「白居二」和如何加快居屋流轉方面提出的實質建議；以及
- (d) 就房委會的溝通方法提出的意見，署方必定會繼續與委員保持良好溝通。

9. **主席**表示，署方會研究並探討相關意見，房屋署署長會在下次舉行的房委會公開例會上，就委員的發言作出綜合回應。

10. **主席**亦感謝委員理解房委會當前面對的困難和挑戰，並在發言中對房委會、房屋局及房屋署同事在過去一年所付出的努力予以肯定和鼓勵。她藉此機會向署方各團隊致謝。

11. **主席**續說，房委會於1973年成立，今年正值房委會成立50周年，她有幸近日探訪了前房屋署署長廖本懷博士，稍後將播出廖博士的訪問，與大家分享他任內的點點滴滴。在這個50周年的大日子，十分值得與市民一起回顧房委會的工作。我們一直秉承「以民為本」的信念，因此，我們以「凝造·未來」作為慶祝房委會成立50周年的主題。「凝造」象徵房委會多年來努力不懈，凝聚來自不同界別的委員與署方同事匯集的智慧，這些智慧值得繼續傳承和發展下去；而「未來」則有賴各位的支持，以及透過引進科技提升市民的幸福感，我們將以此作為公營房屋發展方向。為了慶祝房委會成立50周年，我們正陸續舉辦各項動靜兼備的慶祝活動，包括公屋攝影比賽、「房委會盃」三人籃球挑戰賽等。未來還有一個大型慶祝活動，希望各委員屆時能抽空出席。

## 下次開會日期

12. 下次會議定於2023年8月28日（星期一）下午2時30分舉行。

## 散會時間

13. 會議於下午3時53分結束。

本會議記錄於2023年 月 日獲大會通過。

---

主席何永賢

---

秘書鍾沛康

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2

發出日期 : 2023年8月21日

香港房屋委員會委員鄧家彪議員  
發言稿

香港房屋委員會（下稱「房委會」）50年來貢獻香港，讓市民安居樂業，締造和諧穩定，功勞不少。我也是在房委會轄下的屯門大興邨成長，能參與房委會的工作，實在是莫大榮幸，定必貢獻所長所能，履職盡責，為千家萬戶的安居大事貢獻一分力量。

今日香港社會邁向高齡化，65歲以上人口快將達到兩成，長者獨居情況尤為普遍。根據房委會在今年3月底的資料，公屋獨居長者超過120 000戶，80歲以上的高齡獨居長者超過25 000名，當中有148名百歲人瑞！香港是一個關愛仁義社會，房委會需要加強支援和關心，提升獨居長者的幸福感和安全感。這一年，房屋署為家有長者的公屋戶，在無須專業人士推薦下，免費安裝單位扶手，防範常見的「跌倒」意外，保障長者安全健康，這些服務成效好、夠貼心，值得稱許。

為了更有效提升對公屋長者的支援，我謹此提出五項建議，包括：

- （1）為獨居長者單位加裝智能跌倒警報系統。現時智能科技普及，加裝設備的成本驟降，智能警報系統可在門外顯示燈號，或者直駁至屋邨保安控制室，避免獨居長者因跌倒或不適昏迷而無人支援失救的悲劇。
- （2）向公屋獨居長者進行調查，了解緊急警報系統（即俗稱「平安鐘」）的使用情況和資助成效，引導和鼓勵獨居長者使用隨身式呼叫器材。
- （3）協調社會福利署與醫院管理局，加上日後的社區關愛隊，建立以屋邨為本的獨居長者名冊，加強服務協同，並為獨居長者提供合宜的康樂及社交活動。
- （4）設立屋邨大廈長者大使，結合關愛隊工作，給予津貼，定期拍門關心慰問獨居長者。
- （5）在大灣區廣東省城市設立長者退休邨，研究修訂《房屋條例》，在內地建設用作香港長者退休的公屋社區，並提供適度「保姆」支援服務。另外，考慮給予長者若干搬遷津貼作退還香港公屋回鄉之用，為長者退休安老提供選擇。

在房委會下一個50年，善用科技和拓寬大灣區空間，迎接高齡社會，必定可以實現習近平主席「七一講話」提到的希望：「年紀大了得到的照顧更好一些」。謝謝。