香港房屋委員會周年特別公開會議記錄
2024年6月7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）**
羅淑佩女士, JP	房屋署署長	**（副主席）**
彭韻僖女士, BBS, MH, JP		
邵家輝議員, JP		
陳志球博士, SBS, JP		
黃碧如女士		
招國偉先生		
麥萃才博士		
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		
鄧家彪議員, BBS, JP		
王紹恆先生, JP		
陳家亮教授, SBS, JP		
陳遠秀女士, JP		
羅淦華先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長（庫務）（2）	
蔡幗珍女士	地政總署副署長（一般事務）	
鍾沛康先生, JP	副署長（機構事務）	**（秘書）**

缺席者

劉振江先生, JP
陳婉珊女士, MH
盧偉國議員, GBS, MH, JP
陳家珮議員, MH, JP
簡慧敏議員
楊美珍女士

列席者

何沅蔚女士	（建築小組委員會委員）
余烽立先生	（建築小組委員會及投標小組委員會委員）
游錦輝先生	（商業樓宇小組委員會委員）
趙梓珊女士	（資助房屋小組委員會委員）
左滙雄先生, MH	（商業樓宇小組委員會委員）
符又澄女士	（資金管理附屬小組委員會委員）
羅啟華先生	（資助房屋小組委員會委員）
吳文傑先生, JP	副署長（策略）
楊耀輝先生, JP	副署長（屋邨管理）
林清華先生	助理署長（工務）（二）
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37分宣布會議開始。

議程第一項
房屋委員會主席致開會辭

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。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**代表房委會全體委員歡迎四位新任委員加入房委會，他們分別是楊美珍女士、王紹恆先生、陳家亮教授和陳遠秀女士，並再次感謝兩位卸任的房委會委員 陳旭明先生和陳正思女士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。

議程第二項
房屋委員會委員致辭

4. **主席**說，今天有八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。

5. **各委員的致辭**

彭韻僖女士致辭全文

『主席：

住屋是民生問題的重中之重。過去一年，我看到房屋局和房屋署的團隊在公營房屋各個環節上推出不少措施，提量、提速、提效、提質，務求增加和加快公營房屋供應，以及縮短公共租住房屋（下稱「公屋」）輪候時間。其中，局方以新思維全方位打擊濫用公屋，並引入先進建築技術及採購模式以提升建屋效率，反映局方解決香港住屋問題的勇氣及承擔。

濫用公屋問題過去一直為人詬病。為了更合理分配公屋資源，房屋署去年果斷推出嚴厲措拖，要求公屋租戶每隔兩年申報一次居住狀況，包括是否擁有香港住宅物業，以及有否將單位丟空、分租或轉租等，若作出虛假聲明或陳述，須負上刑事責任。此外，房屋署與土地註冊處建

立資料比較及核對機制，核實租戶是否擁有香港住宅物業，更積極調查公屋租戶有否瞞報在內地擁有物業，並「重點調查」擁有名車的公屋租戶。

早前一名長者與公屋住戶結婚後，因遇上家庭糾紛，在電視節目訴苦，自揭坐擁450萬元巨款積蓄，引發全城熱議。房屋署表明主動調查，此舉正好成為大力打擊濫用公屋的宣傳契機。與此同時，房屋署計劃設立類似好市民獎的獎賞制度，鼓勵市民實名舉報濫用公屋的租戶。上述種種做法，均有教育社會大眾的作用，同時對濫用公屋的租戶，起了一定的震懾效果。

然而，租戶若存心濫用公屋，仍有辦法規避審查，例如經營業務的公屋租戶，可以他人名義持有資產或公司、以現金「出糧」、擁有實物有價資產或擁有海外資產但沒有申報，均難以用行政方式抽查出來。在資訊科技發達的新時代，房屋署可更積極與入境事務處、水務署、公司註冊處等政府部門合作，核查住戶的情況，盡快找出濫用公屋的租戶，收回單位並重新編配，以確保珍貴的公屋資源可分配給最有需要的市民。

此外，我留意到房屋局上訴委員會接獲的遷出通知書上訴宗數，在過去三年大增，由2021年的722宗，升到2022年的1 054宗，2023年更升至1 378宗。審理上訴個案的時間直接影響上訴失敗的公屋回收時間。法律界有句名言“Justice delayed is justice denied”，即「遲來的正義並非正義」。為了讓輪候公屋的人士盡快上樓，可考慮研究上訴的法律程序有否可予減省的地方，從而加快審理上訴申請。上訴委員會中有不少法律界委員，相信他們十分樂意協助進行相關工作。

雖然房委會已覓得足夠土地滿足未來十年（即2024/25至2033/34年度）308 000個公營房屋單位的供應目標，但由於約三分之二的單位會在後五年落成，導致公營房屋供應「頭輕尾重」，令一般公屋申請者的平均輪候時間有可能延長。單靠使用法律、以執法的形式揪出濫用公屋資源的租戶，成效始終有限。

事實上，公屋租戶可說是既得利益的一群。我們必須讓不符合資格、濫用公屋的租戶知道守法的重要性和社會道德責任，以使那些濫用公屋作為麻雀房、風水屋，或將公屋「租上租」的租戶，甚或在大灣區擁有物業的公屋租戶，感受到自己的行為有違社會公義，應當感到羞愧。我們要以社會道德力量，令他們明白必須主動歸還公屋，否則惹上官非，後果可大可小。

此外，房屋署可鼓勵公屋租戶憑藉自己努力向上流動的正能量，並提供誘因，讓有能力的租戶利用公屋作為旋轉門，通過不同階梯置業，建構更幸福、更溫暖的「家」，以釋放公屋資源予更有需要的人士，從而加快公屋流轉。

除了加大力度打擊濫用公屋外，房屋局引入先進的建築技術及採購模式提高建屋效率，亦非常值得讚賞。當中包括採用「組裝合成」建築法（下稱「MiC」），在工廠以高效智能的方式生產 MiC 組件，令地盤施工人數大減，大大縮短施工時間、減少建築廢料和地盤用水用電量，使建造過程更環保。此外，又運用不同的建築機械人，為公營房屋項目施工，包括清洗大廈水缸、切割工字鐵、燒焊，以及在室內噴漆等。以上各項措施，均符合國家主席習近平先生去年提出的主張，以創新思維發展「新質生產力」，推動高質量項目的構建發展。

港澳辦主任夏寶龍先生特別關心香港房屋問題，曾表示「大家揪心的住房問題必將得到極大改善」。要解決香港的劏房問題，必須讓社會上最低層的劏房戶盡快上樓。房屋局的新班子推行多項有力的政策措施，針對性打擊濫用公屋問題，非常值得鼓勵，在「提速、提效、提量」建屋之餘，不忘「提質」，主動收集租戶意見，改善新公營房屋項目的規劃和設計，並優化現有屋邨公共空間設計，致力提升市民的「幸福感」。

讓我以「這一個家」的歌詞作結 —「翻開照片看日子變化，無累無後顧快長大，不管世間裏什麼變化，在這個家最幸福啦」，期望房屋局、房屋署和社會各界齊心協力，共建更幸福、更溫暖的「家」。

多謝主席。』

陳志球博士致辭全文

『主席、各位同事：

房委會在過去半個世紀興建超過130萬個公共租住房屋和資助出售單位，為市民提供優質的居住環境、專業的房屋管理，以及妥善的保養維修，切合居民的需要。

除興建公共租住房屋和推出資助出售單位以滿足「提量」的需求外，房委會也持續「提質」，不斷優化屋邨和屋苑項目設施，加入「幸福感」、「跨代共融」及「樂齡安居」設計，不斷提升樓宇質素，優化公共空間，增加設施配套和注入環保元素，並透過創新科技的應用，加強工地安全和紓緩勞動力短缺。此外，房委會通過專業房屋管理和有序的舊邨重建，致力提升公營房屋質素和建屋技術。

房委會一直致力推動創新科技，提升公營房屋質素和工地安全水平，全面配合智慧政府的發展方向。在公營房屋發展及建築上運用多項創新技術，例如加入新的標書評審準則，以鼓勵承辦商在新建築項目中使用建築機器人進行各項工作，包括使用機器人粉刷牆壁、鋪設地磚、焊接、進行外牆水密性測試、處理牆面、在室內和室外髹上油漆，以及搬運等。除了協助處理工地現場的工作外，廠房內亦應利用高精準度的建築機

器人，減少不必要的原材料浪費，在工地現場和廠房實現綠色建築和環保的目標。

除了採用混凝土「組裝合成」建築法，加快建屋流程和提高工地生產力，房委會亦配合行政長官在《2022年施政報告》所訂立的方向，落實十年長遠房屋策略，即在第二個五年期，有不少於一半的項目採用MiC。

另外，房委會已在多個先導項目採用「機電裝備合成法」（MiMEP），涉及電力系統、消防裝置、空調系統、水泵及升降機機房等各類機電設施。同時，房委會繼續與業界合作，全面推動在公營房屋項目廣泛使用MiMEP，以減少建築廢物，提升環保方面的表現。這樣既可紓緩本地勞動力短缺所帶來的影響，亦可縮短工地安裝時間、提升生產力、改善建築質素，以及提升工地安全水平。

房委會致力研發「發展及建築工地流動系統」（DCSMS），現時已推出12個不同的流動應用程式，涵蓋建築、結構、屋宇裝備工程驗收和物料測試管理。這12個流動應用程式，不但有助工地人員與承辦商加強溝通，而且大大提升追蹤工地巡查記錄的能力。現時已有超過150項工程運用該系統。房委會將繼續擴大該系統的應用範圍，涵蓋更多工作範疇，加強施工現場的風險監測、智能分析和預警發放，以便管理人員迅速與承辦商跟進問題。

工業意外一宗都嫌多，所以隨着科技進步，房委會於合約上要求承辦商提升智慧工地安全系統（4S – Smart Site Safety System）、提供項目儀表板和收集物聯網科技數據，以便及早分析安全隱患及發放警報，改善工地安全，培養更深厚、更全面的職安健文化。

房委會借助先進的「現實捕捉」技術，通過快速掃描系統，拍攝任何相關地方的全景照片，然後建立虛擬的三維模型展示和可測量的點雲資料庫。項目團隊無須親自到現場，通過桌上電腦，便可進行遠端檢查甚至測量，大大提高測繪工作的效率，減省時間。

房委會亦使用小型無人機，配合人工智能技術，檢查建成的公營房屋項目建築物外牆，找出外牆裂縫及其他須予改善的位置。相比傳統的檢查方法，這個做法更準確、安全、快捷、有效，而且航攝影像可與建築信息模型（BIM）結合，有助工程團隊將檢查報告製作成可視化立體模型，在充分掌握資訊的情況下進行修繕工作。房委會已要求在所有新工程項目中使用無人機，為外牆進行檢測。

有見公營房屋供應量龐大，房委會預計未來需要處理大量數據。房屋署同事成功研發一站式資訊管理及分析平台「智築目」，通過雲端數碼科技，以三維數碼地圖作為基礎底座，再利用數字孿生技術（Digital Twin），串連和整合轄下公營房屋建築項目不同工序的資訊。

「智築目」平台將綜合處理多個工程項目的有用數據，發送到中央平台，通過可視化3D空間訊息，顯示項目整個流程的視像化資訊，包括規劃、設計、建造及交付等階段的資訊，以及工地安全數據、檢查報告和工程進度數據，在任何時間或地方都可看到。

「共築幸福」是房委會為提升公屋居民的「幸福感」而推出的項目，並配合特區政府「跨代共融」、「樂齡安居」、「鼓勵生育」等政策，為居民特別是長者提供各項令他們充滿「幸福感」的設施、公共空間及綠化環境，全面推動「長者友善樓宇設計」理念，讓他們在安全衞生的環境居住，促進他們的身心健康。關於「長者友善樓宇設計」的最新建築要求和規格，我希望政府預先向相關人員提供足夠培訓，特別是向他們講解室內「通用設計」的概念、MiC預製組件生產設計的最新情況，以及MiC建築物結構、設施的管理和保養工作。

此外，我希望政府增撥資源，讓房屋署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，及早發現和處理工地安全隱患等問題，確保工人安全，為香港建立安全智慧工地環境起示範作用。

最後，我藉此機會感謝房委會和房屋署所有同事努力不懈，精益求精，提升公營房屋質素和建屋技術，實在是貢獻良多。據我所知，有不少成功研發的創科技術和系統，是房屋署同事，尤其是屋邨管理處、發展處和建築處等部門的同事，自發開創、研究，然後推行。數天前，房屋署舉行「心意卡」計劃頒獎典禮，表揚為服務市民而盡心盡力和「多走一步」的同事，我在此再三向各位在幕後默默耕耘的同事致敬。

多謝主席。』

黃碧如女士致辭全文

『主席、各位委員、房屋署同事：

容許我借今天這個機會，與大家分享以下我所關注的、與公共租住房屋（下稱「公屋」）及資助出售房屋有關的事項。

（1）公屋租金調整

根據香港法例第283章《房屋條例》，房委會有法定義務按照法例訂定的原則和基礎，每兩年檢討公屋租金一次，並在相關期間的收入指數變動超過0.1%時，對公屋租金進行調整。

有意見認為《房屋條例》賦予房委會寬免租金的權力，過去房委會亦曾不下一次在根據法例上調公屋租金後，因應當時的社會經濟狀況寬免租戶的租金，所以期望若今年稍後公屋租金檢討顯示租金必須上調，房委會可再次行使權力推出租金寬免。對於這些意見，我未能同意。

現時《房屋條例》有關檢討公屋租金的原則和基礎，是各方持份者和社會公眾經過充分討論而得出來的共識，房委會必須遵守，大家也應該尊重。如期望房委會在每次上調公屋租金後都會作相應寬免，是不切實際的想法。房委會在考慮應否行使權力減免租金前，必須考慮自身的財政能力，既要確保房委會財政健全，有能力履行其法定職責，也要合理運用公共資源，避免對公共資源造成不必要的負擔。大家都知道，房委會需要滿足公屋輪候冊上大批申請者的住屋需求，未來十年的建屋計劃涉及非常龐大的財政承擔。因此，恪守上述原則顯得份外重要。

（2）資助出售房屋的定價

「出售居者有其屋計劃單位2023」（下稱「居屋2023」）近日已完成揀樓程序。儘管在推售初期有意見擔心房委會是否能夠順利售出所有單位，但該期推售的單位最後全數售出。由此可見，社會對房委會的資助出售房屋仍然有強勁的需求，房委會需要繼續提供資助出售房屋，幫助經濟負擔能力有限的家庭和人士達成他們的自置居所願望。

不過，「居屋2023」開始接受申請後，香港的房屋市場趨於淡靜，樓價亦有所下調，因此有評論認為房委會應該在揀樓程序開始前，對推售單位的價格作出相應調整。這些評論看似合乎情理，實際上卻忽略了「居者有其屋計劃」和「綠表置居計劃」均為獲公共資源補貼的計劃，應該在切實可行的情況下對所有合資格的申請家庭和人士保持公平和透明。我嘗試把其中的主要原則概述如下：

（a） 已公布的可供出售單位定價維持不變，對有意申請購買資助出售房屋的家庭和人士至為重要，原因是他們的經濟負擔能力較為有限，定價稍有變動都有可能對他們的預算有重大影響。

（b） 假如房委會在揀樓程序開始前依據計劃公開接受申請至揀樓程序開始前這段時間的房屋市場波動去調整已公布的單位定價，則有關定價可能需要上調或下調。若然上調定價，新的價格有可能超出已遞交申請表人士的負擔能力；若然下調定價，對當初有意申請購買單位但因原有定價超出其負擔能力而放棄申請的家庭和人士來說，並不公平。

（c） 眾所周知，出售資助出售房屋為房委會提供資金來源，對房委會持續為低收入家庭和人士提供公屋，以至管理和維修保養轄下公屋都有重大意義。因此，對房委會來說，出售每期資助出售房屋計劃的單位而收回的資金具有確定性，極為重要。在現行的機制下，房委會會依據計劃公開接受申請至揀樓程序開始前這段時間的房屋市場波動，調整已購買單位的業主將來補地價的折扣率。我認為這做法對房委會及買家都提供了必須的確定性，亦符合透明和公平的原則。

（3）打擊濫用公屋

近年，房委會多管齊下打擊濫用公屋。除了現行的富戶申報制度，房委會自去年起額外要求公屋租戶每兩年申報居住狀況和申報是否在香港擁有住宅物業。此外，房委會更設立了舉報和獎勵機制，鼓勵物業管理公司及護衞公司舉報涉嫌濫用公屋個案。自去年6月起，房屋署就懷疑濫用公屋／虛報資料個案與土地註冊處進行資料比較及核對。截至2024年3月底，在完成覆核的約15 400宗個案中，約230戶證實擁有香港住宅物業。此外，自物業管理公司獎勵制度推行以來，有36宗由物業管理公司及護衞公司舉報的成功個案。新申報制度方面，迄今房屋署已展開兩輪租戶申報。在首輪申報中，截至2024年3月底，經資料比較及核對後完成覆核的約65 000宗個案中，約220戶被揭發擁有香港住宅物業，約500戶主動交回或被收回公屋單位。在今年4月2日展開的第二輪申報中，截至2024年4月下旬已有300多戶主動通知房屋署交回單位。這些為打擊濫用公屋而推行的新措施，成績着實令人鼓舞。

這兩輪的申報都有公屋租戶對申報要求不作回應但主動交回公屋單位。這些租戶應該有經濟能力應付住屋需要，但當中不排除有租戶選擇不交回申報表，是為了規避申報和避免為嚴重違規行為負責。如有關租戶的違規行為情節嚴重，規避房委會的申報要求未必如他們的如意算盤般，可免卻為犯下的違規行為負責。這是由於他們交出公屋單位乃是應有的義務，算不上是什麼懲處。我相信，假如房委會就他們的違規行為掌握充分證據，必定會追究到底。

根據《房屋條例》第26(1)(a)條，任何人在申報表中明知而作出虛假陳述，一經定罪，最高可處罰款50,000元及監禁六個月；根據《房屋條例》第27條，任何人拒絕或忽略提供申報表指明需要提供的任何詳情，一經定罪，最高可處罰款25,000元和監禁三個月。近年，有公屋租戶在申請表或申報表故意隱瞞或漏報資產或在香港擁有物業，或故意少報收入，以致干犯了《房屋條例》罪行而被法院定罪。根據房委會過去六年的新聞稿，我觀察到法院只會在少數案情嚴重的案件中才判處被起訴的人士即時入獄。在一般情況下，法院傾向判處被告繳付罰款。如案情嚴重而不適合以罰款方式處理，法院會對被告判處社會服務令或監禁，被判監者的刑期由七天至兩個月不等，絕大多數被判監者還會得到緩刑，期限一般不超過12個月。在眾多同類案件中，只有兩宗案件的租戶須即時入獄。換句話說，即使犯法，目前絕大部分租戶仍能免受牢獄之苦。

我個人認為，目前對違反《房屋條例》罪行而被定罪的公屋租戶的懲處頗為寬鬆，阻嚇力有限。就此，我有以下建議，希望供大家研究和考慮：

（a） 對被定罪的公屋租戶處以額外行政處分，例如相關的租戶除了在五年內不得再次申請公屋外，日後再次申請公屋時的輪候時間還應較一般公屋申請者為長；以及

（b） 對情節特別嚴重的案件作出檢控，除了根據《房屋條例》起訴外，也可考慮根據其他罰則較重的刑事條例提出交替控罪。

另外，對於違規出租公屋圖利的行為，《房屋條例》似乎只是授權房委會終止有關租戶的租約，對違規的租戶並沒有其他懲處。就這類嚴重的違規行為，我建議房委會檢視現行的法例，看看有沒有條文可供當局就相關違規行為作出檢控。如有必要，我建議房委會考慮把相關行為刑事化，以增加阻嚇力，確保珍貴的公屋資源得以公平地分配給有迫切住屋需要的合資格申請者，而不是被濫用。

房委會和房屋署同事近期加大力度打擊濫用公屋，所付出的努力有目共睹。我相信以上的建議如付諸實行，可令相關工作成效益彰。

多謝各位。』

（鄧家彪先生在此時出席。）

麥萃才博士致辭全文

『局長、署長、委員、房屋署職員、各位與會者：

過去一年，房委會在公營房屋方面的工作取得一定進展。一般公屋申請者的平均輪候時間由2022年3月的6.1年回落至2024年3月的5.7年，雖然與目標時間三年仍有一段差距，但已有一定程度的改善。

房委會除繼續興建公屋外，在舊單位回收上也有一定成績。過去一年，收回的公屋單位多達15 000多個，較過往每年約10 000個多出約55%。房委會收緊富戶政策，鼓勵物業管理公司及護衞公司參與舉報獎勵機制，均有助加快收回公屋單位。我藉此感謝房委會和房屋署的同事在過去一年所付出的努力和貢獻，他們的工作實在值得嘉許。

公屋、過渡性房屋及簡約公屋的協調

問題是三年「上樓」的目標暫未達成，如何能進一步縮短這個「上樓」年期？過渡性房屋及簡約公屋能暫時應付部分市民因財政壓力等因素而需要早日「上樓」的訴求。過渡性房屋及簡約公屋為輪候公屋的人士提供多一項選擇，令公屋申請者有機會可以早日搬離不適切居所。然而，問題是一般過渡性房屋及簡約公屋的土地，原則上有其他用途，雖短期內可暫作房屋之用，但長遠要歸還以作原本用途。因此，住戶在過渡性房屋或簡約公屋居住三至五年後，如未獲分配合適公屋，可能要再次搬到其他地方居住。

不理想的情況有兩種：第一是住戶剛搬進過渡性房屋或簡約公屋不久後便收到公屋分配的信件，那麼住戶應否搬走？俗語有云：「上屋搬下屋，唔見幾籮穀」。雖然每宗公屋申請個案有三次「揀樓」機會，但如搬進過渡性房屋或簡約公屋不久後又再搬一次，對住戶來說實在不太理想。

第二個情況是，如住戶選擇遷出過渡性房屋或簡約公屋，有關單位剩餘可供居住的日子便成為一個問題。例如單位所在位置的地皮會在一年內收回，那麼只能供居住一年或數月的單位，應否拿來再行分配？要解決這些問題，房委會須與過渡性房屋及簡約公屋互調協調。最理想的情況是幾種房屋申請者及住戶的資料能夠互通，使編配公屋之事能經充分考慮後作出合適安排，以避免丟空單位。

房委會的財政考量

根據《長遠房屋策略》，未來香港公營房屋的建屋量會比之前幾年多。2024/25至2033/34年度十年期，公營房屋供應目標為216 000個公屋／綠置居單位，以及92 000個其他資助出售單位。

2022/23年度房委會年報顯示，房委會累計現金有600多億元，雖對一般市民來說是天文數字，但如用以興建公營房屋，可落成的單位數量其實不多。

房委會過去五年的收入來源包括：（1）租住房屋運作帳目。以五年平均數計，這項收入只佔房委會運作盈餘6%。由於公屋租金每兩年檢討一次，而且每次加幅亦設有10%的限制，因此過去多年公屋租金的收益有時錄得盈餘，有時錄得虧損，如2020/21年度錄得2.59億元赤字。整體來說，公屋營運能夠收支平衡已經不錯，畢竟與200多萬公屋居民的權益有關。

（2）商業樓宇運作帳目，主要是商場、停車場、工廠及福利用途樓宇等收益。這項收入也只佔房委會過去五年總收入平均的11.8%。考慮到公共屋邨的商業設施通常只作支援屋邨民生所需的用途，所收取的租金及租金加幅須考慮民生需要，因此從中產生的收益有限。

（3）資助自置居所運作帳目，即每年綠置居、居屋、資助性房屋等物業出售的收益。這項收入是房委會主要的收入來源，平均佔房委會總收入約八成。

現時資助性房屋的定價，經考慮市民的可負擔能力而定。相比同區私人物業樓價，每期資助性房屋的折扣額不時波動。以過去幾期居屋來說，售價在市價約五成至六成之間。好處是按照居屋申請家庭入息的可負擔能力計算，每期居屋申請的申請人均有能力購買大部分單位，缺點是房委會在資助性房屋方面的收益受限。當建築成本不斷上升，定價又缺乏彈性，收益便受到影響。

房委會不是私人牟利機構，為何要考慮賣樓收益？基本原因是興建公屋需要大量資金。最近一次興建公屋的數據顯示，單計建築成本，興建一個公屋單位平均需920,000元，地價還未計算在內。現時公屋租金平均是2,000多元，這個租金水平只能維持公屋的日常營運，地價及建築成本沒有也無法收回。興建 10000 個公屋單位就需要92億元，但房委會現存的600多億現金只夠興建60 000多個單位。按照《長遠房屋策略》，未來十年要興建216 000個公屋單位，剩餘那150 000個公屋單位的資金缺口該如何填補？根據2023/24年度房委會修訂預算，綜合運作盈餘126億元，但資本開支卻高達229億元，其中219億元是建築開支。建築開支在2027/28年度更會升至逾400億元，可以預期房委會現金結餘在未來幾年會迅速下降，房委會的可用資金便會越來越少，未來建屋計劃該如何持續？要填補資金缺口，當然不能缺少政府的支持，房委會也應作進一步審慎理財的準備。

多謝各位。』

劉詩韻女士致辭全文

『主席、各位委員：

市民都渴望擁有一個幸福的家。今年，我們見證了房屋局及房屋署同事努力朝着提速、提量、提質、提效，以至提安全度、提幸福感、提可持續發展的眾多目標進發，迎難而上，逐步實踐為中低收入家庭提供「這一個家」的承諾。在此感謝主席及副主席帶領同事勞心勞力，多想多做。

今天我有以下數點希望與大家分享：

（1）創造靈活營商空間　確保提供基本商業配套

市民消費模式近年出現明顯轉變，網上購物及北上消費已是大勢所趨，直接打擊本土實體店的營運。不少房委會的民生店舖首當其衝，主席及副主席亦曾落區視察情況。我們早已從市場經驗得知，單靠減租並不能重新吸引消費者，唯有能適應潮流的商戶和業主攜手合作，才能創造新局面。商戶固然要自強不息，積極提出變革方案，我們亦應開放地檢視這些方案，作出配合。此外，我們要思考如何讓民生店舖與地下公共空間一併發揮力量，營造有新鮮感的空間，成為連愛窩在家裏或行動不便的男女老幼都喜歡的「蒲窩」，為民生店舖加添底氣。舊邨或許欠缺可塑性，但在不影響走火及行人安全的前提下，可考慮在合適類別的店舖前或附近加設更多聚腳設施，在沉悶的地下公共走廊牆壁加添幸福色彩，增加商業氛圍。日後應研究如何把商業設施的設計融入社區配套，發展成一個「蒲窩」，既有助增強社區的凝聚力，亦可為邨民帶來新鮮感。至於未來稍具規模的新屋邨，可否參考昔日冬菇亭食店或新加坡住宅社區內的半露天開放式茶座廣場這類「蒲窩」。在平衡衞生、噪音及生活體驗多元化的情況下，思考如何走出一條具特色的當邨當區基本消費消閒之路，賦予新一代潮流設計。支持民生舖位，既是保就業，也是為方便邨民及周邊市民。

（2）增加收入來源　應對北部都會區所需

房委會的首要任務是為低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，同時協助中低收入家庭置業。然而，大型建設伴隨龐大的支出，尤其是建築費居高不下，當碰上房地產市場的下行周期，會影響資金流及資助房屋的銷售。故此，除努力控制支出外，未來適當增加穩定的收入來源亦不容忽視。不少民生舖位及車場車位的租金收入，未必能提供合理的回報，支付建設資金及維護費，所以若位置及時機合適，應開放地考慮增添「大本型」的成員。目前香港房地產市場正經歷調整，復蘇之路並不平坦，私人發展商投地意欲及出價均會十分保守。特別是在北部都會區（下稱「北都」）的構建工作正如火如荼，公營房屋建造亦處於刻不容緩的階段，若城市規劃預留給私人發展商參與的小區／區域商業設施用地未如預期由發展商及時承投和進行建設，必會令日後入住北都的居民缺乏相關配套及好去處。油塘「大本型」的例子反映房委會有能力建造和營運區域性商場，亦因與毗鄰屋邨同步融合設計，更能配合社區所需和吸引人流，達至多贏局面。北上消費並不能取代本地消費，例如氣候變化是危亦是機，「打風落雨」多了仍是留港消費最方便，有「諗頭」的本地商場將仍有可為。

（3）推動公屋資源流轉　支持置業上流

今年是打擊公屋資源濫用的標誌年份，法庭的判例絕對有助警戒已不合資格的租戶交回單位，讓有需要的家庭遷入。綠置居、白居二、居屋、首置資助房屋，以至私人市場的不同面積類別房屋供應，選項明確，而且整體供應邁向充足，亦有助推動綠／白表市民換樓置業。不過，近年香港人口結構變動頗大，不單是已知的人口老化趨勢問題，還有人口歲數組別的變化，更多長者要繼續工作、青年勞動人口卻減少等等，均會令住屋面積及配套設施方面的要求產生變化。因應不同選址，屋邨單位面積分布比例須與時並進。

再次感謝各位署方同事努力不懈，滿足市民住屋的需要。期望不適切劏房問題早日解決，中低收入家庭能早日入住幸福的「這一個家」。

多謝主席。』

招國偉先生致辭全文

『主席、各位同事：

促進資助房屋第二市場流轉

房委會的願景，是為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，並通過推出資助出售單位，協助中低收入家庭置業。在香港的房屋發展及供應上，房委會擔當非常重要的角色。

現時，房委會主要通過「居屋計劃」、「綠置居計劃」、「白居二計劃」、「租者置其屋計劃」及「租者置其屋計劃屋邨回收單位」等，為公屋租戶及其他市民提供自置居所的機會。

自2014年起，房委會推出的資助出售房屋單位數目持續增加，由「居屋計劃2014」的2 160個，增加至「居屋計劃2023」的9 154個。經過八期計劃後，可供出售單位的數目增加了3.2倍。根據立法會秘書處資料研究組的《數據透視》，截至2023年3月，房委會和其他機構(包括香港房屋協會(下稱「房協」)及市區重建局)轄下的各類資助出售房屋總數達448 600個。另外，截至2023年，約有415 000個未補價資助出售房屋單位可在第二市場買賣，約有63 400個房委會已補價資助出售單位可在公開市場買賣。預計單位數目會持續增加。

居屋第二市場於1997年推出，但過去交易並不活躍。2013年，房委會擴展居屋第二市場至白表買家，使符合白表資格的申請者，可在第二市場購買未補價的居屋單位，加快了單位流轉。2017至2023年期間，居屋第二市場交易平均每年達2 630宗，較2003至2009年期間的2 080宗上升26%，可見有關措施一定程度上促進了資助出售房屋的流轉。

行政長官在2023年發表的《施政報告》中提出，房委會延長按揭貸款保證期至最長50年，而按揭還款期則放寬至最長30年。有關安排不但為合資格人士提供支持，使他們能按負擔能力購買不同類型的未補價單位，亦刺激了近期居屋第二市場的交易，成效顯著。

上述措施均為活化第二市場帶來契機。「白居二」計劃回應了市民的置業需要，放寬按揭保證期則加強了置業負擔能力。不過，未補價單位的轉售則未見鼓勵措施。

市場供求關係相當重要。現時，我認為第二市場的單位流轉較為單向。購買資助出售房屋單位的業主或前業主，在轉售單位後因不再符合申購任何資助出售房屋的資格，而須轉投私人住宅市場；但由於居屋與私人住宅樓宇的售價之間有一定差距，對業主而言，要轉售單位，機會成本的確較高。

不過凡事總有例外。政府在2018年發表的《施政報告》中，接納房協的建議，在其轄下的未補價資助出售房屋試行一項「長者業主樓換樓先導計劃」，讓年滿60歲並擁有單位業權滿十年的業主，可在未補價的第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位。

容許長者業主在轉售單位後選購另一個未補價的單位，政策目標是為年長業主提供單位流轉的機會，讓他們不但可利用售樓所得充實退休生活，更可以換一個單位符合生活所需，享有私人住宅以外的選擇。不過，由於房協「住宅發售計劃」下的未補價單位數量不多，因此成效不彰。反觀房委會轄下的未補價單位數量較多，我認為有條件探討類似的計劃是否可行。

政府表示已覓得足夠土地，可於未來十年（即2024/25至2033/34年度）滿足308 000個公營房屋單位的供應目標，其中包括約92 000個其他資助出售單位。此外，政府早前表示會研究公營房屋中的出租與出售房屋比例，相信未來資助出售房屋的數量會持續增加。

長遠來看，資助房屋會擴充容量，第二市場的潛力亦會愈來愈大，因此其定位不應僅限於輔助置業，而應朝更全面的功能發展。個人建議可容許未補價資助房屋業主或前業主，擁有多於一次申購資助出售房屋的機會。我們可參考「長者業主樓換樓」方式，推行先導計劃，進一步活化第二市場，令資助出售房屋得以持續流轉，協助中低收入家庭實現置業的目標。

多謝主席。』

歐楚筠女士致辭全文

『主席、各位委員：

香港地少人多，700多萬人住在這塊土地上，十分擠擁。香港土地總面積大約是1 100平方公里，可供居住面積是78平方公里，僅佔總面積大約7%，擠擁程度超乎想像。古人說：「長安居大不易」，香港現今的情況也一樣！

面對這個困局，特區政府不斷興建公共房屋，為有需要而又合資格的香港居民提供公屋單位，使他們安居樂業，這是特區政府在改善民生方面的重任，而這重任落在房屋局和房屋署的肩頭上。

房屋署長期面對部分住戶濫用公共房屋問題，簡單來說，有以下幾個情況：

（1） 申請者刻意隱瞞收入、資產或其他財政資源，他們避過審查系統並獲配公屋，佔用珍貴的公共房屋資源。

（2） 有些公屋住戶，包括上述（1）的住戶，基於種種原因，生活得以改善。他們在累積一定的財富後購置私人房產，但在遷出公屋後把單位出租，從而賺取可觀的租金收入。

（3） 有些住戶雖已移居外地，但仍然霸佔公屋單位，把單位租予親戚朋友賺取非法租金收入，甚至把公屋單位作每年回港度假用途（比住酒店便宜）。

（4） 上述（1）至（3）情況反映人性的陰暗面，並非能輕易解決。

面對上述的情況，房屋局與房屋署同人向濫用公屋人士作出了針對性的行動，確保珍貴的公共房屋資源用於最有需要的市民身上。整體措施包括：

（1） 設立善用公屋資源分組，由專責同事進行多方位和深入的調查。

（2） 聘請退休紀律部隊人員，針對公屋出租／放租／非住宅用途的商業行為，進行網上巡查，執行「放蛇」行動。

（3） 公屋住戶居住公屋滿十年之後，每兩年須申報入息及資產，以及是否擁有香港住宅物業。此外，於2023年10月開始，80萬個公屋住戶每兩年須申報是否擁有香港住宅物業，以及是否經常持續在公屋單位居住。

（4） 倘公屋住戶沒有如實申報，除須交回公屋外，更可能面對「作出虛假陳述」的法律檢控。

（5） 房委會通過與土地註冊處協作，建立資料比較及核對機制，查核公屋住戶有關香港住宅及非住宅物業的登記資料。

（6） 房委會設立獎勵制度，向物管公司及護衞公司提供誘因，成功舉報濫用公屋個案的物管公司及護衞公司在下次投標評審時會獲加分，從而全方位打擊濫用公屋資源。

（7） 此外，房屋署正計劃推出的「善用公屋資源獎勵計劃」設有獎金制度，鼓勵市民舉報濫用公屋，有助房屋署收回公屋單位，體現社會公義。

房屋署除針對濫用公屋漏洞積極執法外，亦想方設法照顧有真正公屋需要的申請者：

（1） 因輪候申請者眾，房屋署正研究如何能盡快為居住於惡劣環境的申請者提供居所。

（2） 根據《房屋條例》，獲房屋署發出「遷出通知書」的公屋住戶可向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴委員會成員均為獨立人士，而上訴審裁小組由三位成員組成。上訴審裁小組會聆聽上訴人的理據，並作出最後決定。

（3） 公屋單位的戶主如已入住安老院舍／參加社會福利署的「綜援長者廣東及福建省養老計劃」、「廣東計劃」、「福建計劃」等而會到內地退休，並願意交回公屋單位，房屋署會向戶主發出「保證書」，倘住戶日後不適合居住安老院舍或必須返回香港生活，房屋署會作出適當的安排。

濫用公共房屋情況嚴重，除被收回濫用公屋單位外，濫用公共房屋人士的法律成本不高，對絕大多數違例者而言，法庭不是判處罰款便是緩刑，但違例者會留案底，是人生的一個污點。此外，倘住戶因作出虛假陳述、違反租約條款、觸犯「屋邨管理扣分制」等而被終止租約，由終止租約起計五年內，不得再次申請公屋，這項安排能起一定阻嚇作用。

何永賢局長和羅淑佩署長雙劍合璧，聯同房屋局及房屋署同事構思嶄新的策略打擊濫用公屋。根據今天的報章報道，尚有大約五萬多個公屋租戶未能在截止日期前遞交資產申報表，可見問題的廣泛性與複雜性。房屋署就此須耗費大量人力和時間作出必要的審查工作。我謹向房屋署全體同事表達我的欣賞及謝意，特別是善用公屋資源分組的同事，為解決房屋這老大難問題，不畏艱辛，迎難而上。

多謝。』

鄧家彪先生致辭全文

『主席：

在正式致辭前，就房屋署主動調查近日引發全城熱議的公屋住戶個案，致力維護公共資源和彰顯公義的行動，我深表讚賞。

房屋政策是香港社會和諧運作的基石，涉及全港數百萬市民的生活，也關乎150萬青年的人生。在剛過去的5月16日，智庫治港新政與香港都會大學人文社會科學院合辦「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流活動，活動邀請了房屋局何永賢局長、立法會房屋事務委員會主席吳秋北議員、立法會林筱魯議員、香港都會大學人文社會科學院院長鄺志良教授、馬耀宗助理教授和香港測量師學會副會長溫偉明測量師，與近40名來自不同背景的都會大學學生進行小組討論，了解青年的置業期望。

活動當日，何永賢局長以「廣廈千萬間」為題，分享了香港房屋政策的過去、現在與未來，強調公屋應該留給真正有需要的人，政府亦會設法協助不同經濟能力的人購置合適的房屋，完善置業階梯，最後更以「共築‧幸福」作結，鼓勵年輕人提早準備，與治港新政提倡通過政策提升市民的「三感」前後呼應。討論涵蓋青年關注的多個議題，包括私人市場「上車」門檻過高、居屋等資助房屋不足等，並就青年置業是「需要」（NEED）還是「想要」（WANT）進行反思。

在這個青年交流活動中，我們有以下觀察：

（1） 政府現有的資助置業政策宣傳不足，以致青年產生「遙不可及」的負面印象，影響對未來置業及生涯規劃的信心。

（2） 青年普遍沒有為置業制定理財計劃，也對置業涉及的具體操作（包括按揭壓力測試）認知不足。

（3） 不同原生家庭背景和家庭結構的青年對置業的期望不一，例如一孩家庭的青年未必有需要再置業，但大多數家庭均「盼望房子住得更寬敞一些」，「盼望生活變得更好」。

（4） 房屋政策直接影響青年生涯規劃、婚姻育兒、事業發展等需要，所以準確的房屋置業政策有助全人規劃及發展，真正激發奮鬥心和「興」的動能，提升社會凝聚力、向心力，達致由治及興。

參與這次活動的大學生之中，有九成表示活動令他們對政府房屋政策有更深入的了解，以及使他們對未來更有信心，可見只要房屋政策能滿足市民所需所想，市民安全感、獲得感及幸福感自然會提升。我在此總結過去的政策調研和倡議，代表工聯會就青年置業提出建議，並暫且稱之爲「青年未來置業儲蓄計劃」，讓有確實置業需要的年輕人可未雨綢繆，以自願性質參與供款儲蓄計劃，並參考了各地房屋公積金計劃，建議將供款水平設定為收入中位數約兩成，即4,000元左右(目前收入中位數為20,000元)。每月供款儲蓄，除了有合理利息，亦容許供款人在儲蓄滿一定年期後，在將來購買資助房屋時獲得優先認購權，這項構想與新加坡的公積金加組屋的計劃相若，但特點是「自願參與」，符合年輕人的多元發展需要。不少年輕人目前可能尚未做好置業的準備，但當他們準備就緒並嘗試申請居屋時，卻未必能成功中籤，又或夫婦的收入總和超出居屋申請的入息資格，但又買不起私人物業。不少議員建議通過認購「地花」的方式，拉長置業預備期，或推出「先租後買」的租住政策，容許租金作為部分置業儲蓄。如年輕人因缺乏一個安樂窩而沒有信心養兒育女，我們應積極為他們作好準備。

當青年置業變得可規劃、可負擔和可實現，我有信心香港青年對改善生活的安全感、建設香港的獲得感與實現人生的幸福感亦會一併提升。

多謝主席。』

主席總結

6. **主席**感謝各委員的發言和分享寶貴意見及建議，包括：

（a） 就多個重要的房屋政策和如何善用公屋資源提出的意見；

（b） 就應用創新科技提出的意見，並支持房委會朝着這些方向發展；以及認同和讚賞署方人員主動研發技術或系統所付出的努力，提高他們繼續研發的動力；

（c） 就公屋租金的調整和資助出售房屋的定價提出的意見；

（d） 就近期社會關注的打擊濫用公屋工作提出的建議，以及對署方人員和上訴委員會（房屋）所給予的鼓勵。儘管打擊濫用公屋的工作量持續增加，署方會不遺餘力繼續加強打擊濫用公屋，加快收回公屋單位，讓市民早日獲編配單位；

（e） 就傳統公屋、過渡性房屋及簡約公屋，以及房委會財政狀況提出的意見和分析。現時簡約公屋的土地使用以五年為基礎，局方會就土地使用時限作研究。署方會繼續為維持房委會的財政穩健審慎準備和制訂對策，包括檢視公屋租金、資助房屋出售比例和維修保養開支；

（f） 就商業設施提出的意見，署方會繼續積極應對社會消費模式的變化，並激活商業設施的營運空間；

（g） 就如何促進資助出售房屋單位流轉和活化第二市場提出具參考價值的意見和建議；

（h） 就如何完善青年置業階梯提出的建議，以及安排交流研討會探討青年置業問題；以及

（i） 就委員在發言中對房委會及署方人員所付出的努力予以肯定和鼓勵，亦藉此機會向各團隊致謝。事實上，署方一直與社會各界保持密切溝通，以助更有效推展房委會的工作。以彩虹邨重建項目為例，署方在地區設立資源中心，與居民保持溝通並聆聽他們的意見。

7. **主席**再次感謝委員就房委會多方面的工作提出的意見、分析和建議，並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。

下次開會日期

8. 下次會議定於2024年7月12日（星期五）下午2時30分舉行。

散會時間

9. 會議於下午4時02分結束。

本會議記錄於2024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：2024年7月3日