

香港房屋委員會公開例會會議記錄
2026年1月19日（星期一）
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)
章景星女士, JP	署理房屋署署長	(副主席)
陳志球博士, SBS, JP		
黃碧如女士, MH		
麥萃才博士, MH		
劉詩韻女士, MH, JP		
文海亮先生		
葉傲冬議員, BBS, JP		
盧偉國博士, GBS, MH, JP		
簡慧敏議員, JP		
王紹恆先生, JP		
梁文廣議員, MH		
梁邦媛女士		
羅啟華先生		
張仁良教授, SBS, JP		
陸頌雄先生, JP		
羅淦華先生, JP	地政總署署長	
黎日正先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長 (庫務) 2	
鍾沛康先生, JP	副署長 (機構事務)	(秘書)

缺席者

歐楚筠女士, JP
陳家珮議員, MH, JP
楊美珍女士
陳家亮教授, SBS, JP
陳遠秀女士, JP
趙子翹先生, JP

列席者

梁洪偉先生
康榮傑先生
楊樂詩女士
陳翠微女士
馬游龍先生
鄭潔蓮女士
蕭潔芝女士

副署長（發展及建築）
副署長（屋邨管理）
助理署長（策略規劃）
助理署長（財務）
助理署長（法律事務）
助理署長（房屋資助）
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，並歡迎各委員出席是次香港房屋委員會（下稱「房委會」）公開例會會議。

2. **主席**表示，早前大埔宏福苑火災，全港市民痛心，火災發生後，社會各界主動捐款和提供各類物資，齊心協助受影響居民盡快渡過難關。關於後續居住安排，現時除了房屋局負責的過渡性房屋項目外，房委會已預留寶田中轉房屋單位，隨時接收從暫住酒店或青年宿舍遷出的居民。她衷心感謝熱心人士和機構慷慨捐助，以及房屋署同事（特別是屋邨管理處團隊）辛勤努力應對災後工作。

3. **主席**續說，政府現正透過「一戶一社工」服務，了解居民對長遠安置的初步意願，當中有些選項與房委會相關，例如在未來的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）和2025年綠表置居計劃（下稱「綠置居」）項目，為受影響居民預留部分單位，或將大埔頌雅路西原本劃作興建公共租住房屋（下稱「出租公屋」）的用地，改為居屋用途。待整理居民意見後，具體的災後支援方案會呈交房委會相關小組委員會進行諮詢，期望屆時委員予以支持，讓宏福苑居民安心、安居。

議程第一項

通過2025年7月14日公開例會會議記錄

4. 2025年7月14日公開例會會議記錄獲委員**通過**。

議程第二項

香港房屋委員會2026/27年度機構計劃

（文件編號：HA 1/2026）

5. **主席**表示，各小組委員會已分別於2025年11月和12月舉行會議，就房委會2026/27年度的工作計劃提出意見及建議。房委會2026/27年度機構計劃擬稿，是以小組委員會通過的工作計劃為基礎，整合主要工作後編撰而成。財務小組委員會亦已於2026年1月7日的會議上，討論並通過相關建議預算。本議程旨在請委員通過房委會2026/27年度機構計劃，以期根據《房屋條例》呈交行政長官批核。

6. **楊樂詩女士**以投影片介紹有關2026/27年度機構計劃的擬備程序及內容重點。

7. **劉詩韻女士**表示，考慮到宏福苑火災屬特殊情況，未來居屋供應也會增加，她支持以現有居屋項目或大埔頌雅路西發展項目，優先安置居民。儘管不少受影響居民希望原區安置，當局可加強宣傳和配套支援，並提供更多資訊，讓居民了解各個跨區安置選項。例如，北部都會區與大

灣區緊密連接，規劃上又採用了長幼共融設計，適合居家安老的長者或需要跨境往來的家庭，值得居民積極考慮。此外，商業樓宇小組委員會會繼續檢討房委會非住宅物業的租金和出租率，她建議在規劃非住宅設施時留意設計細節，以配合低空經濟發展。

8. **主席**回應說，若計及「簡約公屋」，未來五年公營房屋會供應大約198 000個單位，當中居屋佔約59 000個，數量相對充足，讓房委會有緩衝資源，應對社會特別情況。大埔頌雅路西發展項目預計提前至2029年落成。如把粉嶺北新發展區第15西區一個居屋項目相應改為出租公屋，便可在協助安置災民之際，同時維持出租公屋整體供應。此外，房屋署會貫徹推行長者房屋政策，持續優化居家安老設施和配套。

9. **簡慧敏女士**指出，現階段提交的機構計劃及財政預算，並未涵蓋宏福苑居民的長遠安置安排。如政府讓他們「樓換樓」或優先選購居屋，可能影響居屋和「綠置居2025」的一般配額。因此，宜將是次安置方案訂為特別計劃，與常規計劃分開處理，並仔細審視定價機制、房委會資金流向等。她支持繼續加快興建居屋和綠置居單位。至於租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」），她認為應充分評估對出租公屋輪候時間的影響，徵詢其他持份者的意見，再考慮加快出售現有39個租置計劃屋邨中的未售單位。是否應該重新推出租置計劃，則須先進行全面詳細研究。

10. **主席**表示，為宏福苑災民提供安置選項，是體恤災民的靈活安排，有別於恆常工作，但執行時會確保房委會財政穩健。至於租置計劃，現階段會先加快推出未售單位，再研究是否重推租置計劃。

11. **梁文廣先生**建議，日後若研究是否重推租置計劃，可考慮改以「重新出售公屋」表述，避免再用「租置計劃」字眼。他亦希望了解研究範圍，例如是否涵蓋售出單位的管理、租戶的購買意欲，以及住戶參與屋苑事務的安排。另一方面，隨着未來出租公屋供應量增加，房委會將有更大空間推動舊邨重建。他樂見房委會規劃更多舊邨重建項目，進一步增加單位供應。此外，雖然房委會非住宅設施的空置率較私人市場為低，但仍需關注設施空置對居民生活的影響。他建議制訂更靈活的租賃策略和出租條件，從而為居民提供多元化的服務。

12. **主席**回應說，以馬頭圍邨（第一期）重建清拆項目為例，房委會明白居民及各界均希望加快清拆和遷置，因此除利用土瓜灣道公營房屋發展項目外，更增撥新美東邨公營房屋發展項目部分單位，作為遷置資源，使重建期數由三期縮減至兩期，整體搬遷時間亦由14年大幅縮減至七年。

13. **黃碧如女士**認為，政府在火災後為宏福苑居民提供支援時，須顧及多項因素，包括以問卷全面了解災民對長遠居住安排的想法，同時確保公共資源用得其所。她同意靈活互換大埔頌雅路西居屋及粉嶺北新發展區出租公屋兩個項目，以兼顧災民的安置需要和輪候出租公屋人士的

期望。另外，她支持加快出售租置計劃未售單位，但認為應否重推計劃則須詳細研究，包括涵蓋哪些屋邨，以及單位售後管理責任。

14. **黃碧如女士**續說，政府人員努力不懈，配合房委會推展和落實各項決策工作，例如爭取及靈活運用土地資源、致力優化樓宇設計、提升建造效率，以及在聆聽居民訴求時展現關懷，值得讚賞。她亦肯定房委會重視工地職業安全與健康和建築成本控制，為建造業樹立榜樣。

15. **主席**回應說，政府在制訂災民的長遠安置方案時，會致力提供多項選擇，兼顧整體社會需求和資源合理配置。她感謝地政總署配合房委會積極覓地建屋，期望未來把握發展北部都會區的契機，增加房屋供應，並藉優化設計改善居住環境。

16. **葉傲冬先生**表示，大埔頌雅路西建屋方案可讓宏福苑災民原區安置，且能較快成事。如安排落實，他希望政府就相關問題（例如公營房屋供應和會否影響「上樓」機會），向公眾充分解說，以釋疑慮。至於日後的「樓換樓」安排，可參考過往的清拆安置模式，讓宏福苑業主優先選樓，並設定明確期限，讓各界清楚了解安排。另外，他支持重推租置計劃，認為不少出租公屋居民有意購買現居單位，而且出售高樓齡的舊屋邨單位對出租公屋流轉影響較小，如署方重推租置計劃，宜在方案中釐清管理和維修責任，以釋居民疑慮。

17. **主席**同意在研究是否重推租置計劃時，應詳細考慮屋邨樓齡、管理安排、維修責任等因素，審視在執行層面能否與整體政策配合，並作出相應調整。

18. **陳志球博士**表示，在宏福苑事件中，社會各界（包括輪候出租公屋人士）都對災民深表同情，儘管如此，政府仍應通過數據加強解說，讓市民知道房委會將致力維持公營房屋供應充足。要確保供應充足，關鍵在於精準控制建築成本。為此，房屋署採用「組裝合成」建築法和「裝配式設計」，並更廣泛應用「設計及建造」採購模式，已取得成效。房委會計劃將「設計及建造」採購模式的應用範圍由20 000個單位擴展至34 000個單位，他對此予以肯定，認為能夠借助業界的專業知識，優化建造流程，惠及整個建造業。至於研究是否重推租置計劃，他認同必須周詳考慮屋邨的管理維修安排。

19. **主席**回應說，房委會一直注重前瞻規劃，在各方面致力未雨綢繆。最近，房屋署人員建議成立「項目促成辦公室」，可望加強跨部門協調，並提升建築成本效益。

20. **陸頌雄先生**建議日後在機構計劃中加入項目的主要績效指標及達成率，供對照參考。另外，因應有居民反映輪候出租公屋大單位的時間較長，他關注可否增加新建單位的面積，相信調高三至四人單位的供應比例，對鼓勵生育有幫助。

21. **陸頌雄先生**詢問2026/27年度落成居屋單位會否減少，以及未來能否將翻新空置出租公屋單位工期縮短至少於44天。他認為若騰空單位狀況良好，署方可盡量保留現有裝修，以縮短翻新期。另外，他期望房委會在居屋及租置計劃屋邨中強化其管理角色，為有需要的弱勢業主提供協助。

22. **主席**回答，未來五年居屋總供應量約為59 000個單位，即平均每年約12 000個，高於以往每年約4 000個的水平。至於上調大單位的比例，將視乎土地供應而定，目標是逐步增至25%或以上。

23. **康榮傑先生**補充，房屋署人員已盡力壓縮翻新出租公屋單位的時間，部分單位可於兩周內完成，亦會在可行的情況下保留前租戶自行安裝且狀況良好的固定裝置，如牆磚、地磚等供新租戶選擇繼續使用。個別單位較老舊，前租戶又居住了一段長時間，需要更換窗戶、喉管及進行防水工程，翻新期相對較長。另外，房委會作為租置計劃屋邨法團管理委員會委員之一，將積極參與會議，按需要提供專業的物業管理意見和技術支援，分享經驗。

24. 委員**通過**房委會2026/27年度機構計劃。

議程第三項

香港房屋委員會2025/26年度預算、2026/27年度建議預算和2027/28年度至2029/30年度財政預測

（文件編號：HA 2/2026）

25. **主席**說，此項議程旨在請委員通過房委會2025/26年度的修訂預算及2026/27年度建議預算，根據《房屋條例》呈交行政長官批核。

26. **麥萃才博士**感謝財務小組委員會和其他小組委員會委員，就預算及財政預測工作提出寶貴意見和建議。他匯報以下要點：

- （a） 2026/27年度機構計劃內所需資源及開支已納入預算中。宏福苑火災屬突發事件，鑑於在此刻未有定案，故預算中尚未反映可能涉及的相關開支。房委會將因應事態發展，迅速制訂相應方案，並調整相關資源承擔安排；
- （b） 財務小組委員會於2026年1月7日經討論上述預算，建議提交房委會大會審議。當天，財務小組委員會委員已深入檢視預算及財政預測的最新估算，包括重點探討開源節流措施，以至如何更好控制建築開支。隨後的傳媒查詢，已由財務小組委員會主席回應，內容涵蓋綜合盈餘、開源節流措施，以及建築開支上升對房委會現金及投資結餘的影響；

- (c) 對於早前有傳媒指房委會綜合運作帳目盈餘超過150億元，財務小組委員會主席重申，該帳目只涵蓋經常營運（包括出售資助出售單位的收入），建築開支等資本開支不包括在內；
- (d) 建築開支仍是房委會最大的開支項目，傳媒亦關注這項開支未來幾年將持續上升。隨着新公營房屋項目增加，預計建築開支將從2025/26年度的325億元增至2029/30年度的456億元；
- (e) 為確保長遠財務穩健，房委會將繼續開源節流。房屋署已成立「項目促成辦公室」，協調各部門提升公營房屋項目的施工效率和成本效益。此外，房委會亦將在2026/27及2027/28年度各削減2%的經常開支，每年平均節省約11億元；
- (f) 房委會計劃為市民提供更多置業機會。因此，公營房屋供應將逐步調整，目標是令出租公屋／綠置居與其他資助出售單位的比例達6：4；以及
- (g) 預計房委會將有足夠財政資源，應付截至2029/30年度的經常開支及資本開支（包括建築開支）。

27. **陳翠微女士**以投影片介紹有關預算及財政預測的詳細資料。

28. **王紹恆先生**支持成立「項目促成辦公室」，以協調各部門加快推進公營房屋項目和提升成本效益。為進一步推動建築數碼化和智慧工地發展，他建議房委會於項目籌劃初期，與網絡服務供應商協調，預先建立完善的資訊網絡，確保數據連通，從而提升施工效率。

29. **主席**表示，房委會將繼續參考業界的經驗，積極探討和應用各類智慧建造技術。

30. **梁文廣先生**建議，在不影響出租公屋輪候時間的前提下，可考慮將出租公屋／綠置居與其他資助出售單位的比例逐步調整至近5：5，以增加來自資助出售單位的收入。他亦建議署方提供具體數字，說明引入新建築技術、成立「項目促成辦公室」等措施實際節省的成本，讓委員更了解這些措施的財政效益。

31. **主席**舉例說，「智精樁」系統利用人工智能自動生成樁基設計方案，使樁柱更貼合地下岩層的特性。數據顯示，系統可為每幢大樓平均節省約100萬元的建築成本。此外，根據過往評估，北部都會區變質沉積岩的承托力為3 000千帕。經房屋署、土木工程拓展署和屋宇署共同審視分析，確認其實際承托力可達5 000千帕，較原有評估高出約67%。這項研究成果讓房屋署可以調整樁柱密度和深度，從而減低建築成本。

32. **黃碧如女士**希望進一步了解採用高承托力地基如何提升建築成本效益。另外，她關注房委會2029/30年度的現金及投資結餘預計將降至353億元，詢問是否仍能維持收支平衡。最後，她表示，雖然建造資助出售房屋應秉持實而不華的宗旨，但隨着生活模式改變，房委會可考慮優化房屋設計，例如為屋苑增設簡單的健身室設施，以提升其吸引力。

33. **梁洪偉先生**回應說，北部都會區部分地盤的測試結果，確定變質沉積岩的承托力可增至5 000千帕，意味着興建大樓所需樁柱可相應減少，從而節省成本、縮短工期和減低地基風險。

34. **梁邦媛女士**詢問房委會在2026/27及2027/28年度每年削減2%經常開支的具體範疇，以及房委會現金及投資結餘在2027/28年度後跌幅較大，是否因建築開支增加所致。

35. **陳翠微女士**回答，房委會將跟隨政府的做法，削減2%的公務員編制，節省薪酬開支。此外，其他經常開支包括屋邨清潔、保安和管理服務、電費等，房委會會盡量減低耗電量和檢討聘用顧問服務的需要等，從多方面減省開支。踏入公營房屋發展計劃開支的高峰期，房委會的建築開支將由2025/26年度的325億元，上升至2027/28年度後的每年逾400億元。不過，最新的預算及財政預測顯示，房委會有足夠財政資源，足應付截至2029/30年度的開支。房委會會在下一年度更新五年期財政預測，並繼續以不同方法開源節流和控制建築開支。

36. **主席**補充，雖然房委會的建築開支增加，但這主要由建屋量增加所致。房屋署人員會各施各法，在不同工作環節開源節流。

37. **陸頌雄先生**詢問，目前本港通脹率維持在約1%至2%，預算中建築開支、改善工程開支等採用4%為價格水平調整基準是否過於保守。另一方面，房委會預計每年投資收入回報率為3%，他詢問是否有空間優化投資組合。此外，他建議房委會落實集中採購物料，並探討將土地平整工程與建屋工程合併，以免因分拆項目而導致成本增加和工期延長。

38. **主席**回應說，房屋署正積極與土木工程拓展署合作，同步展開某些土地平整工程和建築合約，並於項目不同階段加強協調，務求提速、提效、提量和減省成本。

39. **梁洪偉先生**補充，現時物料開支佔建築成本約30%。房委會將於2026年第一季落實集中採購「組裝合成」預製組件，以減低建築成本和精簡採購流程。若成效理想，房委會將擴大集中採購範圍至其他建築構件。

40. **麥萃才博士**表示，房委會2029/30年度的年終現金及投資結餘預算為353億元，當中已全數扣除之前年度的所需支出。為滿足實際運作需要，並賺取穩定的利息收入，房委會以銀行存款方式持有部分資金，用以支付建築開支，其餘未動用的累積盈餘則投資於保本投資及股票，當中

包括利息回報較理想的外匯基金。房委會資金管理附屬小組委員會會就房委會的資金管理政策、資產配置策略等，定期進行檢討和提交報告。

41. **麥萃才博士**指出，房委會每次制訂預算時，都會審慎估算投資收入回報率，並於下一年更新財政預測，以反映房委會的財政狀況。另一方面，房委會亦會適時審視財政狀況，按需要調整安排，並持續制訂更多開源節流措施。

42. **陳翠微女士**補充，房委會一直參考政府最新公布的價格變動數據，按價格水平調整每年各項成本估算。若政府更新該等數據，房委會會在下一年度的財政預算中反映。為確保流動性充足，房委會目前將約200億元現金及投資結餘，存放於不同的定期存款戶口，以支付建築及屋邨管理等開支。另有約300億元存放於香港金融管理局，約70億元則投資於股票。雖然房委會去年實際投資回報率達4.7%，但在制訂預算時仍須秉持審慎原則。

43. **主席**再次感謝委員的意見及建議。

44. 委員**通過**房委會2025/26年度的修訂預算及2026/27年度建議預算。

下次開會日期

45. 下次房委會公開會議預計於2026年6月舉行，確實日期容後通知。

散會時間

46. 會議於下午4時27分結束。

本會議記錄於2026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： 2026年3月10日