

**香港房屋委員會建築小組委員會
及資助房屋小組委員會議事備忘錄**

「委員與關注團體交流會」的會議紀要

「委員與關注團體交流會」於 2013 年 5 月 14 日（星期二）在愛民邨愛民社區會堂舉行，現付上當天的會議紀要，供委員參閱。

關注團體	討論事項
香港巴基斯坦人士申請公共房屋關注小組	(a) 現時的住屋情況、政策問題及可行的解決方法 (b) 在房屋委員會人員會晤少數族裔人士以進行詳細資格審查時，提供烏爾都語／旁遮普語的傳譯／翻譯服務
白田邨第 9、10、11、13 座重建關注組	(a) 居民對「加快重建」及「原邨安置」的強烈訴求 - 提前騰出公共運輸交匯處（即白田巴士總站）作公屋發展的建議 (b) 地區爭議及跟進事項 (c) 關注重建工程對居民日常生活的影響
公屋聯會	(a) 租者置其屋計劃 (b) 輪候冊入息限額檢討機制

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD1-7/COMM1/CG-1
(機構事務處)
發出日期：2013 年 8 月 1 日

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2013年5月14日（星期二）
時間：下午2時10分
地點：九龍何文田愛民邨社區會堂
關注團體：香港巴基斯坦人申請公屋關注組

出席者：

房屋委員會及其轄下小組委員會委員

黃遠輝先生, JP (主席)
李慧賢女士, BBS, JP
劉國裕博士, JP
張仁康先生

房屋署代表

李冠球先生 署理總房屋事務經理（申請）
駱玉良先生 高級房屋事務經理（申請）（一）
鄭慧源女士 助理會議事務秘書（三）（記錄者）

香港巴基斯坦人申請公屋關注組代表

Ms Shaheen NAGGENA	Ms Begum JAMILA	Ms Samia JAN
Ms Jan MUSRAT	Ms ANEELA	Ms LEE Ching-man
Ms Sairah ABBAS	Ms Stephanie CHOI	Mr LEE Cheuk-nang
Ms ULFAT	Ms ROBINA	

主席歡迎香港巴基斯坦人申請公屋關注組(下稱「關注組」)的代表出席是次交流會。

2. **主席**解釋，舉行交流會的目的，是讓房屋委員會(下稱「房委會」)／小組委員會的委員與關注組的代表會面，聆聽他們對房屋事宜的意見，並轉達房委會轄下小組委員會考慮。

3. **關注組**在交流會上所表達的重大關注事宜綜合如下：

- (a) 少數族裔申請人從未收過房屋署以其語言書寫的信件。他們需要以其語言書寫的信件，以便申請房屋。
- (b) 處理房屋申請的職員發覺申請人不諳粵語或英語後，不太樂意協助。即使有些申請人能操英語，但以英語溝通力有不逮，偶有申請人無法完全理解職員的提問。
- (c) 他們要求房屋署聘用一些少數族裔職員，協助不諳粵語或英語的申請人，以便更清楚了解其需要。
- (d) 房屋署職員在提供資料方面，不願協助少數族裔人士。少數族裔申請人致電房屋署熱線時，房屋署一些職員倉促結束通話。申請人查詢申請狀況時，往往被要求改選新界區，以加快申請進度。關注組認為，他們不應被迫更改所選地區。
- (e) 巴基斯坦人大多來自低收入羣組，難以負擔私營房屋，所以才申請公營房屋。然而，前述種種障礙，令一些巴基斯坦人放棄申請公營房屋。
- (f) 少數族裔申請人經常被要求帶同能操英語或粵語的朋友前來，倘無這類朋友，可能乾脆放棄申請。他們不應因其國籍或語言而受歧視。
- (g) 當中許多少數族裔申請人長期等候，卻無人能解答其申請何時進入調查階段或者何時方能獲配屋。他們只被要求更改所選地區。一些人即使更改所選地區，仍無確實答覆。很多人已等候兩至五年，尚未收到房屋署任何信件。他們對於房屋署沒有履行承諾，在三至五年間與其會晤，感到失望。
- (h) 少數族裔申請人已屢次表示，遞交申請需時較長。他們遇上困難時，房屋署應派員協助，解答其提問。以醫院管理局(下稱「醫管局」)或教育局為例，兩者均已採取特殊措施，照顧少數族裔人士的需要。據記錄顯示，少數族裔人

士獲提供公營房屋的比率，較本地人的為低。他們希望房屋署以類似措施協助。

- (i) 他們要求在遞交申請時，立即得到一般申請編號，而不是退件以釐清或補充資料，理由在於房屋署職員遇有申請人遞交資料／文件不齊備，只會把整套文件退回申請人，此舉會令其申請延遲多月，才得到一般申請編號。
- (j) 去年 11 月，關注組曾與委員會晤。然而，情況維持不變。關注組質疑房委會何以沒有聘用類似醫管局的駐場翻譯員。有些人得悉支援服務中心提供的翻譯服務每小時收費 100 元，最低收費為三小時。他們無法負擔這樣的開支。據他們理解，唯有房屋署可以申請這類服務，申請人本身卻不能。倘房屋署提供這服務，他們便無須帶同朋友協助。他們從未在客務中心獲房屋署主動提供即場翻譯服務。房屋署可要求民政事務總署提供翻譯服務統計數字。
- (k) 對於兩名少數族裔職員派駐樂富客務中心，他們表示讚賞。基於回教傳統習俗，少數族裔女性申請人往往怯於與這兩名男職員交談。她們即使與這兩名職員交談，也需要更多幫忙，而不單只是知道往哪裏排隊。她們與房屋署職員面對面晤談時，需要幫忙。
- (l) 倘提供翻譯服務，他們答應一試。

4. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 房屋署希望所有申請人於遞交申請或在會晤之前，了解所有規則和申請資格。現時已有一套完備的指引，讓申請人在遞交申請之前做好準備。至於少數族裔申請人，房屋署透過民政事務總署轄下支援服務中心的詳細翻譯服務，提供各種途徑，讓他們知悉規則／申請資格。在進行審核會晤之前，房屋署已把所有文件寄給申請人，告訴他們會晤細節和所須提供的文件。少數族裔申請人倘不明白文件內容，應向支援服務中心求助，然後才前來樂富客務中心與職員會晤。倘他們沒有預先為審核會晤做好準備，即使能提供即場翻譯服務，會晤也不能順利進行。他們須另行預約會晤，以便進行資格審核。
- (b) 在客務中心，兩名少數族裔職員會為申請人服務。據房屋署所知，每天約有 20 至 30 名少數族裔申請人前來，當中過半數帶同操粵語或英語的朋友而無需翻譯服務。其餘申請人認為這兩名職員所提供的服務有用。

- (c) 現時已有視像／電話會議的翻譯服務，出席會晤而不諳粵語／英語的少數族裔申請人，可隨時要求提供翻譯服務。倘少數族裔申請人於會晤之前，甚至於會晤期間提出這要求，房屋署會與支援服務中心聯絡，安排於辦公時間內提供即場翻譯服務。
- (d) 民政事務總署轄下支援服務中心遍布全港各區。翻譯服務全面，可惜申請人對使用服務似乎興趣不大。房屋署鼓勵更多少數族裔申請人善用服務。

5. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 輪候時間長，可能是由於申請人對市區公共租住房屋需求殷切。房屋署對所有申請人一律平等看待，為本港有住屋需要者，包括少數族裔申請人，提供公營房屋。在本港，即使是中國人，若選擇市區／擴展市區單位，亦須輪候一段長時間。他們與少數族裔人士都排在同一輪候隊伍，須等待三至五年，方獲得首次配屋機會。
- (b) 至於房屋署職員的態度，可能是由於溝通問題。有些少數族裔申請人不諳粵語／英語，而職員也不懂少數族裔申請人的語言，少數族裔申請人可能因而覺得房屋署對待他們的方式有別。
- (c) 由於現時已提供翻譯／傳譯服務，因此，申請人應首先利用。
- (d) 房屋署應首先檢討翻譯服務的成效，然後才考慮是否有充分理據僱用全職少數族裔職員協助申請人。至於醫院管理局，其情況有點不同。醫管局須處理緊急求診。以目前來說，支援服務中心所提供的翻譯服務是個不錯的替代辦法。
- (e) 據資料顯示，房屋署已準備好在辦公時間內進行會晤時，應要求為其職員、傳譯員和並非操粵語／英語的少數族裔申請人三方，提供視像／電話會議服務。這顯示房屋署主動提供協助。
- (f) 由於房屋署可迅速安排視像會議提供翻譯服務，少數族裔申請人應先試用，然後才就服務提出意見。

[會後補註：房屋署已檢討情形。鑑於現時已有一系列措施利便少數族裔人士申請公營房屋，而兩名巴基斯坦籍大堂助理可為少數族裔申請人提供備受歡迎的接待服務，並為小量申請個案提供簡單的傳譯服務，加上融匯——少數族裔人士支援服務中心隨時提供

的翻譯／傳譯服務，僱用額外全職的少數族裔職員，並不符合成本效益。為進一步利便少數族裔人士申請公營房屋，房屋署職員倘遇到難以明白英語／粵語而沒有隨行朋友幫忙的少數族裔申請人，會立即安排以視像／電話會議提供傳譯服務。房屋署會繼續聆聽少數族裔人士的意見，並檢討所提供傳譯服務的成效，務求不斷改善服務。]

6. **主席**感謝關注組出席是次交流會，並促請他們善用所提供的翻譯服務。

7. 交流會於下午 3 時 10 分結束。

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2013年5月14日（星期二）
時間：下午3時20分
地點：九龍何文田愛民邨社區會堂
關注團體：白田邨第9、10、11、13座重建關注組

出席者：

房屋委員會及小組委員會委員

黃遠輝先生, JP (主席)
李慧賢女士, BBS, JP
劉國裕博士, JP
張仁康先生

房屋署代表

黃少芬女士 總建築師(四)
杜榮杰先生 高級房屋事務經理(重建)
黃漢傑先生 高級房屋事務經理(非住宅)(總部)
鄭慧源女士 助理會議事務秘書(三) (記錄者)

白田邨第9、10、11、13座重建關注組代表

譚國僑先生 吳美女士 陳巧玉女士 何啓明先生
甘偉雄先生 謝麗萍女士 Mr FUNG Sung-wai

主席歡迎白田邨第 9、10、11、13 座重建關注組(下稱「關注團體」)代表出席香港房屋委員會(下稱「房委會」)的「委員與關注團體交流會」。

2. **主席**解釋，舉行交流會的目的，是讓委員聽取關注團體的意見，並把意見轉達有關小組委員會。

3. **關注團體**在會議上發表的意見綜合如下：

- (a) 房屋署(下稱「署方」)建議同期清拆白田邨第 12 座及其旁的公共運輸交匯處，提早清拆公共運輸交匯處將大大影響居民的日常生活，亦未能為居民保留第 12 座提供的食肆服務。由於建議清拆地點與第 9、10 及 11 座非常接近，因此希望能於清拆第 9、10、11 及 13 座時，才一併清拆第 12 座及公共運輸交匯處，以減低工程對居民的影響。
- (b) 若先清拆及重建白田邨第 1、2 及 3 座、白田商場及白田社區會堂，可提供約 2 000 多個公屋單位，而據知署方計劃向城規會申請放寬重建大廈的高度限制，如獲批准，估計新建單位數目可超過 2 500 個。
- (c) 石硤尾邨第三及七期的空地可供興建樓宇之用，約可提供 350 個公屋單位。連同清拆第 1、2 及 3 座、白田商場及白田社區會堂後可得的 2 500 個重建單位，完全可容納現有白田邨第 9、10、11 及 13 座的居民，讓居民原區安置。
- (d) 重建舊區，釋放更多土地作公屋發展是正確的，可是在重建的同時，應與居民協商，以達雙贏的結果，署方建議先清拆公共運輸交匯處與第 12 座，以便加快重建步伐這方案原是好意，卻忽略了這方案在未來數年對居民帶來的滋擾，更造成居民之間的分化，使社區變得不和諧。
- (e) 白田邨內居民大多為長者，適應能力較低，將於明年清拆的 12 座現時為居民提供食肆及日常生活設施，清拆該處會深深影響居民的日常生活。這些長者可能被迫留在家中，渡過這漫長的重建期。
- (f) 署方如能照以往提早調遷受影響的居民，可望重建的第 1、2、3 座及石硤尾第三及七期能容納原區安置的居民。調查顯示約有一成居民願意提早調遷，而歷史的因素亦使邨內居民樂於遷往石硤尾邨居住。
- (g) 建議清拆 12 座的位置與 11 座民居只有五米的分隔，是太接近了，重建期間塵土飛揚，影響居民。在進行重建前期的探討工程期間，已曾有老人跌倒。此外，居民亦擔心重建工程

會影響地下水管，出現爆裂情況，這些都是居民要面對的問題。署方若執意推行只會迫使居民提早調遷。

- (h) 若同期清拆第 1、2、3、12 座及公共運輸交匯處，把現有 104 號線及 2E 線設於白雲街上，將會收窄路面，容易引致意外。此外，在重建期間工程車輛將會令繁忙的白雲街交通負荷過重，這情況怎不能令人擔心。
- (i) 署方聲稱曾多次與居民商討，但至今居民仍十分擔心，署方應細心探討個中原因。是次重建計劃將於 2014 年動工，往後三年內，白雲街兩旁將出現四個施工地盤：(1)富田樓旁的新社區會堂；(2) 公共運輸交匯處與第 12 座；(3)商場；及(4)白田邨第 1、2 及 3 座。四項工程同時進行，居民如何能安心？
- (j) 白田商場將於 2016/17 年清拆，若然明年清拆位於第 12 座的商舖，白田邨內還能有多少商業設施存在？難道要居民乘穿梭巴士前往石硤尾購買日常所需用品？希望署方在重建的同時，也妥善照顧仍然居住於白田邨內居民日常生活上的基本需要。由於白田商場將於 2016/17 年清拆，現有商戶也無心經營。12 座的商舖乃邨內居民購買日常所需用品的地方，因此希望房署能押後清拆 12 座，房署指商戶可遷往第九座繼續經營，可是第九座也是列入清拆目標，商戶根本不會願意搬遷作短暫經營。
- (k) 署方在諮詢區議會時非常倉促，他們曾多次嘗試與署方溝通都遭拒絕，即如屋邨管理諮詢委員會內的介紹也缺乏討論文件，只在會中討論，匆匆要求與會者支持計劃，可是與會支持的人不是白田上邨互助委員會的主席，而相關主席亦無機會向居民諮詢，這都是不公平的現象。現時的諮詢亦只是告訴居民重建方案，要求他們接受，究其原因是明年要動工。他們已用盡所有方法，包括前往立法會的申訴部門及今天的委員與關注團體交流會，目的是讓署方知道當中的種種問題，若堅持倉卒動工，日後若有差池，署方須一力承擔。

4. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 自 2012 年宣佈重建白田邨開始，署方與居民及區議會溝通不下數十次，即如去年十月至今也有十三次之多。
- (b) 重建的目的不單是增加公屋單位的數目，更希望更新該社區及優化整體生活環境，分期重建亦旨在減少對居民的滋擾。自去年四月宣佈重建第 1、2、3 及 12 座，約九成居民已陸續遷出。我們建議提前騰出公共運輸交匯處與即將清拆的第 12 座一併作公屋發展，可提前約兩年於 2018/19 年度提供約 1 050 個公屋單位；同時亦回應深水埗區議會於 2012 年 10 月

11 日房屋事務委員會會議及 11 月 6 日區議會會議的要求，就加快重建的不同方案進行評估，在資源許可下順應第 9、10、11 和 13 座居民對「加快重建」及「原邨安置」的強烈訴求。若如今推遲第 12 座的重建，即與區內居民與區議會要求「加快重建」及「原邨安置」的目標背道而馳。

- (c) 為達致以上的目標，署方已積極回應並研究以下三個建議的可行性：
- (i) 就提前騰空現有的公共運輸交匯處與即將清拆的第 12 座一併作公屋發展作出評估；
 - (ii) 就提前清拆白田商場及社區會堂作出評估；及
 - (iii) 向城規會申請放寬重建大廈的高度限制作出評估。

在充分考慮不同方案的利弊及可行性後，我們認為把巴士及小巴總站搬遷至白雲街兩旁的建議有助落實提前騰出現有公共運輸交匯處的土地作公屋發展的用途，此方案連同第 12 座的用地，可將約 1 050 個公屋單位提前約兩年於 2018/19 年度落成，提早在白田邨內增加公屋單位，以達致居民及地區人士對加快重建及以邨內新建的公屋單位遷置受影響居民的共同目標。而向城規會申請放寬重建大廈高度限制的方案正在準備中。

將現時公共運輸交匯處內的巴士及小巴總站搬遷至白雲街兩旁的安排，與一般在路旁設有巴士站、泊車位、上落客貨灣的安排相類似。有關的設計及工程施工，包括無障礙通道，必要符合法例要求。運輸署在審視房屋署提交的方案時，亦會確保臨時交通安排符合設計及安全標準，保障道路使用者的安全。在實施臨時交通安全安排時，現有白田邨內的行人通道或邨外的公眾行人路將不會被封閉或取消。白田邨居民或公眾人士包括需要使用輪椅或輔助步行工具的人士，仍可如常繼續使用現有邨內的行人通道和邨外行人路往返白田邨。現有的四個行人過路設施亦會維持使用。此外，署方一向着重地盤與周遭的安全，如工程車輛的進出、地盤圍板、灑水以減少塵埃等有關安全及環保措施均會嚴謹執行，而工程期間使用油壓式碎件機亦有助減低工程所造成的聲浪，避免滋擾居民。

現時商業及零售設施主要來自白田商場、第 9 座及第 12 座地下的商業設施。白田商場內有街市、食肆、超級市場及一些提供生活用品的店鋪（室內樓面面積約 1 600 平方米），相比第 12 座地下的商業設施（室內樓面面積約 660 平方米），保留一整個白田商場至較後期清拆比保留第 12 座更為切實可取。去年署方宣佈清拆第 1、2、3 及 12 座時，有關商戶已表示兩年的通知期太短，若以此推論，現在通知白田商場租戶

明年中清拆該商場，不足一年的通知期將更為短促，況且他們與署方的商業合約多未完結，這樣的安排對商戶不公，是不可行的。

- (d) 至於石硤尾邨第三及七期，由於地盤細小，且有高度限制，署方仍與有關部門研究該地盤用地的規劃；故關注團體建議使用該地盤用地所興建的公屋單位作為白田邨第 9、10、11 及 13 座受影響住戶的遷置資源，未能配合白田邨的重建進度。
- (e) 署方與居民對話的過程中，得知居民支持白田邨重建計劃。進行清拆項目，特別是較大規模須分期的清拆項目免不了會帶來暫時的不便，但房署根據過往累積的經驗，能夠把滋擾和不便減至最低程度，最近完成的蘇屋邨第 1、2 期清拆便是一個好例子。白田邨重建計劃最先涉及的第 1、2、3 及 12 座的遷置工作已進入後期階段。現時是計劃後 4 座即第 9、10、11 及 13 座的安排，建議將公共運輸交匯處與第 12 座一併清拆的方案可加快重建，亦可滿足居民原邨安置的訴求。至於關注組所提及的「提早調遷」，一如其它清拆項目，在正式公布清拆後四座的詳細遷置和執行安排後，在遷置資源許可的情況下，我們亦會透過提早遷調的安排，讓希望盡早遷出的住戶申請入住一些其他屋邨的單位。在正式公布清拆該四座的詳細遷置和執行安排前，在遷調資源許可的情況下，我們亦會依照適當的現行機制考慮居民於非清拆期內的遷調申請。
- (f) 署方重申為白田邨重建工作的人員是盡心盡力協助居民，由去年十月至今年四月就提前騰空公共運輸交匯處的安排已進行十三次諮詢及溝通會議，其中有四次是在區議會層面進行。餘下的是與地區的議員、居民代表及其他諮詢委員會商討。於該次諮詢委員會會議後，得知白田邨「田」字樓與非「田」字樓大部分代表支持方案。署方亦曾為一位新任的第 11 座互助委員會主席再作詳細解釋。於四月二十六日的屋邨管理諮詢委員會通過會議紀錄時，署方也不曾聽聞任何反對聲音。一直以來署方是誠意盡量配合居民需要，署方將於六月底舉辦社區參與工作坊，屆時可向居民再詳細解說有關白田邨重建規劃、設計及臨時交通安排等事宜，並再聽取居民的意見。

5. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 房委會的基本原則是不會因要加快推出更多公屋單位而於安全問題上作出妥協。
- (b) 署方建議的方案是在盡量於進行工程及維持為當區居民所提供的服務中，尤以長者及弱勢社羣為要，於兩者之間找出一個合理平衡點。

- (c) 任何清拆過程都不會是完美的，署方建議的工程是較照顧居民的需要。舉例如臨時巴士站，相信不會只是把它改放路旁，署方將會進行一些改善工程，如將巴士站移入停泊灣，以不影響行車。
- (d) 委員充分理解居民對白田邨重建計劃所引發潛在危險的擔憂，及未來幾年產生的滋擾。居民關注的事項亦正是委員所關注的。重建計劃引申各方面不同的訴求，這些訴求不是容易可讓各方完全滿足的。整體而言，白田邨重建計劃是可滿足大部分居民的訴求，過程中當然有所取捨，也不能保證零滋擾，只是盡量把滋擾程度降至最低；也不能保證零風險，只是盡量把風險減低。署方是會朝這方面進行重建工程的，居民所擔心及關注的事項，想必署方也會設法於安排工程細節上顧及。
- (e) 希望署方能與居民多溝通，讓居民知悉如何能減低工程所造成的滋擾，如油壓式的裝置、臨時巴士站的安排等，好讓居民安心。

6. **主席** 感謝關注組出席是次交流會，並重申此次會面不是最後的，署方會認真考慮如何配合居民的需要，他希望日後居民也繼續提供意見讓署方考慮。

7. 會議於下午 4 時 16 分結束。

香港房屋委員會委員與關注團體交流會會議紀要

日期：2013年5月14日（星期二）
時間：下午4時20分
地點：九龍何文田愛民邨社區會堂
關注團體：公屋聯會

出席者：

房屋委員會及小組委員會委員

黃遠輝先生, JP (主席)
李慧賢女士, BBS, JP
劉國裕博士, JP
張仁康先生

房屋署代表

李冠球先生 署理總房屋事務經理(申請)
梁浩賢先生 高級房屋事務經理(申請)(二)
梁兆燾先生 高級政務主任(策略規劃)(一)
鄭慧源女士 助理會議事務秘書(三) (記錄者)

公屋聯會代表

王 坤先生	洪錦鉉先生	蕭麗娜女士	左匯雄先生
施能熊先生	顏尊廉先生	梁文廣先生	呂迪明女士
傅慶昌先生	陳秀雲女士	楊石娣女士	梁婉婷女士
吳奮金先生	何漢華先生	陳國偉先生	盧浩賢先生
劉秀羹女士	林心廉先生		

主席歡迎公屋聯會(下稱「關注團體」)代表出席香港房屋委員會(下稱「房委會」)的「委員與關注團體交流會」。

2. **主席**解釋，舉行交流會的目的，是讓委員聽取關注團體的意見，並把意見轉達有關小組委員會。

3. **關注團體**在會議上發表的意見綜合如下：

- (a) 重推公屋租置計劃，政府曾於 1997 年承諾未來十年出售 25 萬公屋單位，及後緣於各種因素而暫停計劃，已出售的單位遠未達 25 萬之數，政府現應兌現當年的承諾，當日停售或許因應樓價下滑而需「托市」，現時樓市蓬勃，「托市」因素不再存在，正是一個好契機讓政府履行當日的承諾。
- (b) 由 1997 年至 2002 年，每年興建公屋 28 000 個單位，居屋則有 18 000 個單位，在這般充足的供應下，可兌現三年上樓的承諾，可是由 2002 年至今，公屋每年的興建量為 15 000 個單位，居屋則完全停止供應，因此公屋輪候冊人士由最低的七萬宗申請增至現在超過二十二萬宗，責任全於政府。
- (c) 應檢討公屋輪候冊入息機制，最低工資實行後，由每小時 28 元增至 30 元，可是入息檢討機制的一人單位上限由 8,740 元增至 8,800 元，當中只增加 60 元，這絕不符合現實的轉變。現時一、二人家庭的限額升幅偏低，這會導致申請人放棄工作機會，由此希望署方放寬輪候冊入息限額，並將備用金由百分之五增至百分之十。
- (d) 檢討公屋編配的標準和正視擠迫戶的問題，如一個十七平方米的一人單位，租戶如結婚後育有一小孩，以人均室內樓面面積計算仍未可列入擠迫戶的名單中，雖然可申請改善居住空間，但卻並不列入最迫切性的個案，故此往往未能改善居住情況。因此，希望署方能考慮其他方案，例如考慮申請家庭的組合及人口結構，在計算配房時能否有所調整，以便更彈性處理申請；又如住戶曾多次申請可否有優先權等，增加他們的成功率，好讓住戶能儘快改善居住空間。既然單身人士申請公屋也有計分制，為何調遷申請卻不能有計分制？
- (e) 過去十年公屋租戶的居住面積由平均每人 10.7 平方米增至現時的 12.8 平方米，可是擠迫戶的標準卻二十年間並沒有改變，這是不符合實際的需求。
- (f) 今天所見出售公屋的弊端是早曾預計的。在第一期出售公屋時，署方積極在屋邨中成立業主立案法團，再以投標形式繼續管理。可是在第二期出售公屋時，署方已改變了政策。首先是將公屋管理工作在出售前外判，出售一年後才成立業主

立案法團，這反映了署方早料出售公屋後遇到混合業權下產生的種種問題。其實香港的樓宇多有混合業權的情況，情況一如出售後的公屋，管理問題只在乎於署方有否承擔能力，因此，應探討如何優化租置計劃。

- (g) 公屋聯會並不是贊成或反對租置計劃，今天重提這個計劃是基於公平性及維持特區政府的管治威信。在 39 個屋邨當中，仍有很多單位基於各種因素未能出售，署方何不考慮鼓勵當中的租戶調遷，以便騰空單位出售。
- (h) 由於經濟環境多變，署方應考慮增加備用金建議，由百分之五增至百分之十，實際增幅可再作商討，以便在原有制度下增加彈性。此外，希望署方在檢討時能與最低工資的檢討同步，不會令人有滯後的感覺。
- (i) 建議署方多建 2 至 3 人的中型單位，以便騰出更多一人單位，供輪候冊人士申請。
- (j) 居民的怨氣源於獲新配單位的住戶是以人均室內樓面面積 12 平方米標準編配單位，可是申請調遷的住戶卻以舊標準計算。
- (k) 署方應改變擠迫戶的標準，如以人均室內樓面面積 5.5 平方米放寬多 0.5 平方米，不應只死守 5.5 平方米的限制。
- (l) 署方曾提及申請調遷戶有「印花」制，以保障他們的申請，可是若他們遞交申請時已遭拒絕，他們又怎能獲得「印花」制中提供的揀樓機會。
- (m) 希望能原區或原邨安置，以便更快解決擠迫戶的問題。

4. **房屋署代表**的回應綜合如下：

- (a) 自租置計劃推出以來，房委會在管理租置屋邨的公屋單位面對不少問題。在這些租置屋邨裏，房委會的屋邨管理政策不能全面執行，以致居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不同的管理措施規管。此外，除每年新建單位外，回收公屋單位也是公屋供應的重要來源。把公屋單位售予租戶，無可避免地會影響公屋單位的流轉及供應，並最終會削弱房委會維持一般申請者的平均輪候時間在大約三年的能力。因此，房委會並沒有計劃重推租置計劃。然而，根據現行政策，現居於 39 個租置屋邨中的公屋租戶仍可選擇購買其租住單位。此外，為回應中低收入家庭的置居訴求，房委會會由 2016/17 年起四年內提供約 17 000 個新的居屋單位，並在其後每年興建平均約 5 000 個居屋單位。公屋家庭屆時亦可考慮購買一手居屋單位。

- (b) 現時居於人均室內樓面面積每人 5.5 平方米以下的公屋租戶約有 3 200 戶，至於 5.5 平方米至低於 7 平方米則有約 21 000 戶。
- (c) 雖然現時沒有統計數字顯示有多少住戶因在其心儀的地區沒有合適單位而放棄揀選單位，致未能紓緩其擠迫問題，但事實上有很多供調遷的單位在計劃完結時仍未為申請人揀選。
- (d) 若放寬擠迫戶的居住密度標準，由現時的每人少於 5.5 平方米增至 6 平方米，合資格租戶的數目將會倍增，由現時的三千多戶急增至九千多戶，如資源上未能配合，放寬標準也是徒然。至於要求於公屋編配標準中加入不同性別、年齡等元素更會令公屋編配變得複雜及容易引起爭議，更需審慎研究。
- (e) 在調遷問題上，雖然沒有計分制度，但如合資格的公屋租戶在六次或以上「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」中未能成功揀選單位，或人均室內樓面面積少於四平方米的公屋租戶，屋邨辦事處可於了解情況下予以協助。另人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的租戶於「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」推出時會獲個別通知。

5. **委員**的回應綜合如下：

- (a) 當日推出租置計劃是當年特首希望百分之七十的香港人能擁有物業，租置計劃正是擔任一個重要角色。在 39 個屋邨推行時由於業權複雜因而衍生不少管理、保養等問題而使計劃停止，沒有再推行。
- (b) 分配公屋資源是基於公平、公正的原則，於界定哪種家庭較有需要公屋資源時，必須依靠一個可信及能經過時間考驗的機制為準，現在沿用多年的方程式，以分辨哪類家庭較有需要是有效的，若非如此，輪候冊的申請人也不會持續增長。現時一般家庭及長者的申請人數約有十一萬五千人，他們是較符合現有的入息限額機制。此外，非長者的單人申請也約有十一萬，當中不乏學生，相信待他們到達編配階段時，大多已超過入息限額。既然沿用這方式計算下，輪候冊人士仍不斷增加，這證明現時機制仍行之有效，當然在最低工資推行下，沿用的機制多了一些計算方式，以往是採用物價指數中非住屋開支的變動以計算入息限額的變動，今年多加了一個名義工資的轉變，在物價指數與名義工資之間以較高者為準，現時是採用了去年 12 月底的數據。有關機制行之有效，數據亦不是憑空想像的，若要轉變另一種計算方式，必須有強而有力的證據指沿有機制不可行。至於為何單人入息限額只增加 60 元，當中有人為因素，物價指數有下降的年份，如 2002 年，當時物價下降，由於不希望把當時輪候冊內的人排

於輪候冊外，從而作了人爲的調整，因此沒有調低入息限額。若與當天數字對比，感覺上增幅少，這是因爲以今天的物價與一個未經下調的指數相比下的觀感而已。至於備用金是百分之五、十或十五是沒有一個準則的。署方是非常關注入息限額與資產的比重，會恆常作出檢討的。

- (c) 居民認爲遷出一寬敞戶，再遷入另一住戶，這對於解決公屋輪候過長的問題並無幫助，可是這個安排是要體現公平及合理地分配有限的公屋資源。
- (d) 擠迫戶是資助房屋小組委員會所關注的問題。現在的公屋租戶平均室內樓面面積是每人 12 平方米，爲何仍有 10 平方米、7.5 平方米或甚至 5 平方米的擠迫戶情況出現，據了解多是住戶基於各種原因不希望遷出，重要因素可能是地區問題，居於市區的住戶不願意遷入新界；又或因經濟問題而留下，以致造成今天有超級擠迫戶的情況出現。
- (e) 建築小組委員會因應需要而興建相應單位，現時應是以介乎 15 至 25 平方米的單位爲主。
- (f) 改善擠迫戶的情況是一個美好的期望，使較有需要的家庭能改善住房情況，這「較有需要」是指在居住面積方面。可是大原則仍是使較多家庭能受惠於公平的公屋分配。
- (g) 基於資源問題，大多難以原區原邨安置居民。

6. **主席**多謝關注組出席是次交流會。

7. 會議於下午 5 時 30 分結束。