

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一零/一一)

日期：二零一零年十月五日

時間：下午二時三十分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
雷可畏議員 (主席)	會議開始	會議結束
潘志成議員 (副主席)	會議開始	下午三時零三分
周偉雄先生	會議開始	會議結束
方平議員, JP	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時四十八分	會議結束
許建芹議員	會議開始	會議結束
賴芬芳議員	會議開始	會議結束
林佇玲女士	會議開始	會議結束
林翠玲議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	下午二時四十五分	會議結束
羅競成議員	會議開始	會議結束
劉明堅先生	會議開始	下午三時三十分
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
李思宏先生	會議開始	會議結束
梁松森先生	會議開始	會議結束
梁國華議員	下午二時四十四分	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	下午三時零三分
梁耀忠議員	會議開始	會議結束
梁玉鳳議員	下午三時十三分	會議結束
盧慧蘭議員	下午二時四十八分	會議結束
呂耀祖先生	會議開始	會議結束
麥美娟議員	下午二時四十分	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	會議結束
潘小屏議員, MH	下午二時四十三分	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧國綱議員, MH, JP	會議開始	下午三時二十五分

謝秀玲女士	會議開始	下午三時三十分
徐曉杰議員	會議開始	下午三時二十五分
徐生雄議員	下午三時零七分	會議結束
黃炳權議員	下午三時零六分	會議結束
黃耀聰議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	會議開始	會議結束

列席者

朱碧雲女士	署理葵青民政事務助理專員
麥毓明先生	房屋署署理高級房屋事務經理(葵涌)
林志慶先生	房屋署署理高級物業服務經理(葵涌)
蔡振榮先生(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)一

缺席者

蔡麗玲女士	(因事請假)
劉美璐女士	(因事請假)
胡慧玲女士	(因事請假)
林立志先生	(沒有請假)
梁志成議員	(沒有請假)
尹兆堅議員	(沒有請假)

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第四次會議(二零一零/一一)。

2. 主席宣布在場委員的名字，包括：雷可畏議員、潘志成議員、徐曉杰議員、黃耀聰議員、鄧國綱議員、譚惠珍議員、李志強議員、方平議員、梁子穎議員、許建芹議員、梁偉文議員、羅競成議員、林翠玲議員、吳劍昇議員、梁耀忠議員、黃潤達議員、賴芬芳議員、梁松森先生、李思宏先生、林佇玲女士、周偉雄先生、謝秀玲女士、呂耀祖先生及劉明堅先生。

3. 主席告知與會者，蔡麗玲女士、劉美璐女士及胡慧玲女士因事請假。

4. 委員會一致通過上述請假申請。

(麥美娟議員於下午二時四十分到達。)

通過房屋事務委員會第三次會議記錄(二零一零/一一)

5. 譚惠珍議員動議，方平議員、李志強議員及鄧國綱議員和議，委員會一致通過房屋事務委員會第三次會議記錄(二零一零/一一)。

討論事項

通過公屋事務工作小組的活動大綱及財政預算

(房屋事務文件第 36/2010-2011 號)

6. 委員省覽上述文件，並一致通過工作小組提交的活動大綱及財政預算。

(潘小屏議員於下午二時四十三分到達。)

如何闡釋“增加戶籍申請書”的條文

(房屋事務文件第 30 及 30a/2010-2011 號)

7. 主席表示，此議題由他本人提出。最近有一宗個案，一公屋家庭原一家三口，後來兒子結婚並生了一子，便以第二代家庭為單位申請公屋。在輪候期間，兒子打算把妻兒加入現有單位的戶籍，但得悉這樣其公屋輪候冊上的申請即會被取消。他認為這樣只會逼使其妻兒違規居於該單位。

8. 麥毓明先生回應戶主可申請一名已婚子女的配偶及 18 歲以下的兒女加入戶籍，這樣便可避免違規居住。唯在加戶時要承諾取消公屋輪候冊申請，以防止有市民享受雙重房屋福利。

9. 黃潤達議員詢問，既然措施是為防止有人享受雙重房屋福利，為何加入戶籍後又可重新申請輪候公屋。

10. 黃耀聰議員表示曾有個案，配偶加入戶籍後須簽署承諾書，表明不會再遷出。

11. 梁耀忠議員表示據他了解，簽署承諾書是為防止他們分戶，但第二代的家庭仍可申請輪候公屋。

12. 主席表示，難以理解為何先要取消原有的公屋申請才可加入戶籍，認為這措施是逼使夫婦分居，有損家庭和諧。
13. 梁耀忠議員詢問，可否容許配偶和子女在加入戶籍前先暫住在該單位。
14. 麥毓明先生回應，既然其妻兒願意加入戶籍，則沒有理由再另行申請公屋。
15. 主席認為既然如此，何故房屋署卻又容許加入戶籍後可再申請公屋，實在難以自圓其說。
16. 周偉雄先生指，第二代家庭在申請加入戶籍前須先取消其公屋申請，待加入戶籍後才可再申請，這樣做費時失事，詢問房屋署可否酌情容許暫住。
17. 麥毓明先生回應，根據現行制度，沒有戶籍的人士不得居住在單位內。
18. 主席希望房屋署代表能向總署反映上述意見。

(梁國華議員於下午二時四十四分到達，林紹輝議員於下午二時四十五分到達，盧慧蘭議員及許祺祥議員於下午二時四十八分到達。)

申請公屋未能達到輪候三年上樓目標

(房屋事務文件第 31 及 31a/2010-2011 號)

19. 主席表示，此議題由他本人提出。他指從報章得知，一些公屋申請者等候三年仍未獲配房，單身人士的情況更嚴重，詢問公屋輪候三年上樓的目標是否仍存在。
20. 麥毓明先生回應指現時房屋署仍維持一般家庭公屋平均輪候時間在大約三年的目標，現時一般家庭的公屋平均輪候時間為 2.0 年，長者一人申請者則為 1.1 年。由於這是各公屋選區的平均輪候時間，故個別地區及家庭人數的申請可能會因資源供求關係出現輪候超過三年的情況。
21. 黃耀聰議員的意見如下：

- (i) 房屋署公布的輪候時間只是平均數，過於籠統。文件所述“一般家庭申請的整體公屋平均輪候時間為 2.0 年，長者一人申請者則為 1.1 年”如為事實，房屋署便不會經常遭受投訴。曾有一個五人家庭，輪候三年半仍未獲配房，房屋署職員更指他們須再等一年。
- (ii) 他建議房屋署公開不同家庭人數的輪候時間，以免公眾誤會任何申請都能在三年內上樓；唯有資料清晰，公眾才能監察房屋署的工作和提供改善建議。
22. 林紹輝議員認為，一般申請都能維持在三年上樓，但如在輪候期間家庭人數增加或轉換區域，都會延長輪候時間，建議房屋署列明每種情況所延長的時間。
23. 李志強議員指，三年上樓只是一個工作目標，並非硬性指標；同意房屋署應提供不同區域和家庭人數的輪候時間，讓申請者心裏有數。
24. 黃潤達議員的意見如下：
- (i) 以他所知，房屋署每年只能編配 25,000 個單位，現時公屋輪候冊上有 12 至 13 萬人，長遠來說實難以維持三年上樓的目標。他詢問房屋署每年能編配多少單位。
- (ii) 房屋署計算平均輪候期時，剔除了單身人士的申請，該些申請多達 50,000 宗，但房屋署每年只能提供 2,000 個單身人士單位，預計需時 20 年才能全數處理這些申請。文件第 31a 號所提的 2.0 年及 1.1 年等數字根本不能反映申請者的真正輪候時間。
25. 主席表示，文件第 31a 號指，自二零一零/一一年度起未來五年內，將建成的公屋單位約有 75,000 個，平均每年約 15,000 個，但公屋輪候冊上現有十多萬申請人，未來實難以達到三年上樓的目標。
26. 麥毓明先生表示理解委員的意見，並重申現時公屋平均輪候時間仍維持三年。
27. 李志強議員認為，房屋署沒有改變三年上樓的目標，只是不能實踐而已，以單身人士為例，申請時間就肯定超逾三年。為免誤導，房屋署應列明數字謹為“局部”平均，而非“整體”平均。

28. 主席希望房屋署職員向總署反映委員的意見，以及該署編配組的職員能出席區議會會議聽取意見。

(潘志成議員及梁偉文議員於下午三時零三分離開，黃炳權議員於下午三時零六分到達，徐生雄議員於下午三時零七分到達。)

動議

“葵青區議會房屋事務委員會要求政府繼續將租置屋邨剩餘單位賣給現有租客，並考慮將空置單位公開讓其他公屋租客申請，滿足市民置業需求而同時亦可改善租置屋的管理問題。”

(房屋事務文件第 32 及 32a/2010-2011 號)

29. 主席宣讀以下動議，動議由李志強議員動議，主席和議：

“葵青區議會房屋事務委員會要求政府繼續將租置屋邨剩餘單位賣給現有租客，並考慮將空置單位公開讓其他公屋租客申請，滿足市民置業需求而同時亦可改善租置屋的管理問題。”

30. 李志強議員指，以長發邨和長安邨為例，不少管理問題都是源於業主和租戶間的矛盾。現居於租置屋邨的租戶可選擇購買其租住單位，但如租戶不購買，混合業權便會繼續存在，管理問題始終難以解決。有見及此，他建議公開所有空置的租置屋邨單位讓公屋租戶抽籤認購，這既可滿足市民置業的願望，又可解決管理問題。

31. 主席邀請其選區有租置屋邨的議員發表意見，包括羅競成議員、潘小屏議員和譚惠珍議員。

32. 羅競成議員指，長安邨出售後，他反而懷念昔日由房屋署管理的日子。最近房屋署曾就租置屋邨的管理發表意見，給予正面影響；如將剩餘的租住單位都出售，房屋署也會隨之退出管理架構，因此對動議有所保留。

33. 潘小屏議員指長發邨的管理問題嚴重，業主立案法團掌握財政，但在維修事宜上卻沒有為租戶設想，而房屋署也難以干涉業主立案法團的管理，因此贊成動議。

34. 譚惠珍議員指一些租戶有不少劣行，例如檢拾垃圾回家、發出噪音和違規飼養狗隻等，業主立案法團因他們是租戶而不加干涉，因此她贊成此動議。

35. 徐曉杰議員指，多位委員提出的都是管理問題，其實與動議重售剩餘租置屋單位的主旨不同。此外，動議要求公開該些單位讓全港公屋租戶申請購買，但葵青區的公屋需求很高，這或會減少公屋輪候冊人士和區內調遷人士的選擇機會。

36. 梁玉鳳議員指，當年租置屋計劃推出時，她曾進行調查，認為出售公屋會延長申請公屋的輪候時間，而且該些公屋樓齡較高，日後的維修費用或會很昂貴，因此對動議有所保留。

37. 黃炳權議員詢問現有空置租置屋單位的數目。

房屋署

(會後註：有關數目已定期列載於「房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度匯報」的報告內，詳情見房屋事務文件第 22/2010-11 號。)

38. 主席的意見如下：

- (i) 報章報道運輸及房屋局已決定暫不復建居屋，出售空置的租置屋單位能解決市民的置業問題。
- (ii) 房屋署在首次推出租置屋計劃時，已考慮對公屋輪候冊人士的影響，認為出售剩餘單位不會影響他們的輪候時間。
- (iii) 市民有責任先評估日後的維修費用，然後才決定是否購買。
- (iv) 由業主立案法團單一管理，比由業主立案法團、領匯和房屋署共同管理而引致權責分配模糊不清更佳。

39. 麥毓明先生指，運輸及房屋局正就資助市民置業進行諮詢，結果有待公布。關於議員提出的管理問題，他強調租置屋邨的管理權責屬於業主立案法團，房屋委員會只是業主之一。

40. 李志強議員的意見如下：

(i) 他提出動議的首要原因是爲了協助市民置業，其次是改善屋邨管理。近來社會不斷鼓吹復建居屋，但樓價卻可達二百多萬元，不少市民難以負擔，故購買租置屋是更佳的選擇。

(ii) 置業是一項投資活動，投資者有責任自行評估日後的維修費用。

41. 許建芹議員認爲，動議在文字上看似簡單，但意思上有不少假設，包括政府不會復建居屋。租置屋的混合管理模式的確衍生問題，但在此動議下只屬副題，主題在於協助市民置業，但這又牽涉居屋定價和市民負擔能力等複雜議題。工聯會的立場是支持復建居屋，因此她不會輕率支持此動議。

42. 潘小屏議員認爲，公開重售空置租置屋的對象是公屋住戶，住戶購入新屋後，原有的公屋將會再分配予全港的公屋申請者，因此不須指定葵青區的租置屋只供葵青區公屋住戶購買。

43. 梁玉鳳議員指，即使重售租置屋，“可租可買”的原則理應不變，租戶如不遷走則無法統一業權，管理問題始終存在。此外，雖然置業是一項投資，但作爲負責任的議員，實不應鼓勵居民購買樓齡甚高的租置屋，以免日後須承擔高昂的維修費。

44. 李志強議員指，房屋委員會爲每一出售的公屋單位注資 14,000 元作維修基金，長安邨的維修基金現已達一億元，因此不擔心維修費的問題。有關許建芹議員的意見，現有居屋售價已達二百多萬元，其實與私人樓宇分別不大，一旦樓市爆破，不少市民將無法承受。

45. 羅競成議員認爲，從管理角度考慮，房屋署能協調法團達致更好的管理；從協助市民置業角度考慮，租置屋計劃重新推出的確有幫助。

46. 麥美娟議員指，動議牽涉太廣，既要解決混合業權的問題，又要解決置業問題。復建居屋以解決市民的住屋需要，是社會的廣泛共識，其定價和申請者的入息限額仍未有定案，市民能否負擔尙言之過早，但重售剩餘租置屋是絕不可能取代復建居屋的。

47. 李志強議員重申，動議主旨分有正副，已清楚列明，是一石二鳥的方法。

48. 主席宣布就李志強議員的動議進行表決，結果有 16 票贊成，六票棄權，沒有人反對。上述動議獲得通過。

運輸及
房屋局

(會後註：運輸及房屋局於會後提供書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 19/2010-2011 號。)

(梁玉鳳議員於下午三時十三分到達，鄧國綱議員及徐曉杰議員於下午三時二十五分離開，劉明堅先生及謝秀玲女士於下午三時三十分離開。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度匯報 (二零一零年七月至八月)

(房屋事務文件第 33/2010-2011 號)

49. 委員省覽上述文件。

葵青區租住公屋建屋計劃進度報告

(房屋事務文件第 34/2010-2011 號)

50. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告 (二零一零年七月至八月)

(房屋事務文件第 35/2010-2011 號)

51. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組
(房屋事務文件第 37/2010-2011 號)

52. 委員省覽上述文件。

(ii) 跟進葵盛圍及葵盛東邨 12 座重建發展工作小組
(房屋事務文件第 38/2010-2011 號)

53. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

54. 下次會議定於二零一零年十二月七日下午二時三十分舉行。

55. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。

主席雷可畏議員

秘書蔡振榮先生

葵青區議會秘書處
二零一零年十二月