

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/11 Pt.1

葵青區議會
房屋事務委員會
第二次會議記錄（二零一一）

日期：二零一一年六月七日

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
陳笑文議員	會議開始	下午三時五十三分
許祺祥議員	會議開始	下午三時四十五分
許建芹議員	會議開始	下午三時五十六分
賴芬芳議員	會議開始	下午五時正
林翠玲議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	下午三時零六分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午二時三十六分	下午五時正
梁國華議員	下午二時三十五分	會議結束
梁子穎議員	下午二時五十分	會議結束
梁偉文議員, MH	下午二時三十九分	下午五時二十四分
梁耀忠議員	下午四時四十七分	會議結束
梁玉鳳議員	下午二時五十八分	會議結束
盧慧蘭議員	下午三時十五分	下午三時五十六分
麥美娟議員, JP	下午二時三十五分	下午三時正
吳劍昇議員	會議開始	下午三時四十分
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	下午二時三十八分	會議結束
黃炳權議員	會議開始	下午三時四十五分
王雪盈議員	會議開始	下午三時四十六分
黃耀聰議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	下午二時四十八分	會議結束
劉美璐女士	會議開始	會議結束
劉明堅先生	會議開始	會議結束
呂耀祖先生	會議開始	會議結束
謝秀玲女士	會議開始	下午三時四十五分

列席者

林美儀小姐	葵青民政事務處民政事務助理專員
阮玉屏小姐	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
駱玉良先生	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
蔡詩敏女士	房屋署高級建築師(8)
葉成林先生	房屋署建築師(31)
盧穎儀女士	房屋署規劃師(15)
康榮傑先生	房屋署土木工程師(28)
陳國豪先生	社會福利署荃灣及葵青區助理福利專員(3)
馬慶國先生	香港警務處新界南總區總部警民關係主任(葵青區)
楊修文先生(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)五

缺席者

方平議員, JP	(因事請假)
潘志成議員	(沒有請假)
潘小屏議員, MH	(因事請假)
徐生雄議員	(因事請假)
徐紹輝先生	(因事請假)
尹兆堅議員	(因事請假)

開會詞

主席歡迎各位委員和政府部門代表出席會議。

2. 主席宣讀在場委員名單，包括：黃耀聰議員、譚惠珍議員、李志強議員、許建芹議員、賴芬芳議員、林翠玲議員、王雪盈議員、黃炳權議員、吳劍昇議員、林紹輝議員、許祺祥議員、陳笑文議員、謝秀玲女士、呂耀祖先生、劉明堅先生和劉美璐女士。

3. 委員會一致通過方平議員、潘小屏議員、尹兆堅議員、徐生雄議員和徐紹輝先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第一次會議記錄(二零一一)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到就上次會議記錄提出的修訂。王雪盈議員動議通過上述會議記錄，許祺祥議員和議，有關會議記錄獲委員會一致通過。

報告事項

工作小組報告

公屋事務工作小組

(房屋事務文件第 9/2011 號)

5. 委員省覽上述文件。

6. 委員會一致通過工作小組提交的活動大綱及財政預算。

私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 10/2011 號)

7. 委員省覽上述文件。

8. 委員會一致通過工作小組提交的活動大綱及財政預算。

跟進葵盛圍及葵盛東邨第 12 座重建發展工作小組

(房屋事務文件第 11/2011 號)

9. 委員省覽上述文件。

(麥美娟議員和梁國華議員於下午二時三十五分到達，梁志成議員於下午二時三十六分到達。)

前葵涌已婚警察宿舍公共租住房屋(公屋)發展的進度報告

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 19/2011 號)

10. 主席歡迎房屋署高級建築師蔡詩敏女士、建築師葉成林先生、規劃師盧穎儀女士及土木工程師康榮傑先生出席會議。

11. 蔡詩敏女士以投影片簡介上述文件。

(徐曉杰議員於下午二時三十八分到達，梁偉文議員於下午二時三十九分到達。)

12. 吳劍昇議員表示，葵涌區人口稠密，但社區設施不足，對於房屋署落實把該用地作發展公屋表示遺憾。葵興政府合署的現有圖書館面積較小，服務有限，他希望葵青民政事務處能與房屋署及康文署研究，騰出部分用地興建圖書館。另房屋署應改善三幢大廈的設計，如將原先兩幢大廈面向葵涌道的設計，改為面向新葵芳花園，這或可擴闊該屋苑居民的視野，另亦可把三幢大廈以“圓形”或“井字形”排列。

葵青民政
事務處

13. 梁偉文議員不明為何葵仁路和興寧路的交通問題會交由房屋署研究，而非運輸署，他對計劃能確實解決問題表示懷疑，並認為計劃沒有詳述加建社區設施的安排，建議房屋署與康文署研究於該地興建一幢大型圖書館。

房屋署

(黃潤達議員於下午二時四十八分到達。)

14. 林紹輝議員詢問房屋署曾否就計劃諮詢地區人士。他以大白田 9H 用地的問題為例，認為房屋署在出席區議會會議前應妥善諮詢受影響的居民及地區人士，並且制定應變方案，否則公屋落成後區內人口增加，便會帶來不少問題。他同意政府應預留空間興建社區設施，但該處空間狹窄，又不宜用作發展安老院，希望房屋署能優化公屋的設計，並就計劃作全面規劃及諮詢。

15. 許祺祥議員支持房屋署興建公屋，但懷疑該用地是否適合。

既然當局現已落實把該地用作發展公屋，計劃事在必行，他敦促當局更須妥善諮詢地區，並與有關部門擬定各項配套設施及其他空氣污染和交通擠塞的應變方案。

(梁子穎議員於下午二時五十分到達。)

16. 黃耀聰議員擔心，三幢公屋落成後，會在新葵芳花園前面造成“屏風”，完全阻礙居民的視野。他不明為何新建的三幢大廈只可提供大約 800 個單位，據他理解，新的“和諧式”公屋一幢就能提供 800 個單位，豈不比三幢更佳？至於其中一幢面向葵涌道，他擔心居民會受到嚴重噪音影響。此外，對於新建的公共交通交匯處能否紓緩葵仁路和興寧路的交通擠塞問題，他表示懷疑，且不明為何是房屋署而非運輸署負責興建。交匯處不能解決有關交通擠塞的問題，運輸署必須密切留意情況並加以處理。

(梁玉鳳議員於下午二時五十八分到達。)

17. 黃潤達議員欣賞房屋署聽取區議會及地區人士的意見，願意減低公屋發展的密度和優化社區設施。上述第三幢公屋會阻礙新葵芳花園 C 座的景觀，若公屋採用單邊設計，走廊的燈光更會令屋苑的居民飽受光害困擾。他建議將葵芳巴士總站轉為中途站，既可方便居民，又可紓緩葵芳港鐵站附近的交通，實為雙贏方案。

(麥美娟議員於下午三時正離開。)

18. 主席總結委員的提問如下：

- (i) 房屋署會否就約 1,140 平方米多場地的用途廣泛諮詢地區人士。
- (ii) 改建計劃已經落實，交通配套設施是否足夠，以及會否考慮委員提出將葵芳巴士總站轉為中途站的建議。
- (iii) 公屋的設計可否再優化，以及建成的公屋會否成為“屏風樓”，阻礙空氣流通。
- (iv) 面向公屋的屋苑居民會否受到光害影響，房屋署可否再改善設計。

19. 蔡詩敏女士回應如下：

- (i) 房屋署曾與康文署就預留地方加建圖書館的建議進行數次討論，康文署表示沒有需要，但她樂意繼續與該署商討有關建議，也可按需要加設閱讀場地。
- (ii) 至於大廈的設計，現有的只是簡化圖，房屋署會按需要繼續進行優化。她理解葵涌道有噪音問題，作為初步的規劃方向，面向葵涌道的兩幢大廈均是走廊向外的設計，使居民受到的噪音滋擾減到最低，並且能夠符合環保署對噪音管制的法定要求。另城規會已審批有關 3 幢 24 層的布局，房屋署會在可以改變的範圍內改善設計。
- (iii) 大廈走廊面向新葵芳花園或會引致燈光污染的問題，但大廈的燈盤會考慮採用反射式設計，大廈外牆也會盡量做好垂直綠化的工作，希望令受影響的居民減至最低。
- (iv) 房屋署曾出席居民大會及區議會以進行地區諮詢，並會以工作坊形式收集公眾意見，特別是了解公眾對預留約 1,140 平方米多用途場地的意見。有關交通問題，程序上房屋署須向城規會遞交交通影響評估的報告，然後由運輸署審核有關建議。

房屋署

房屋署

20. 康榮傑先生理解葵芳港鐵站附近的交通擠塞問題，故房屋署已聘請顧問公司，研究有關交通設施的優化建議。把某部分的車量和人量分流，以及在貨櫃碼頭路建設新的公共交通交匯處，將可紓緩該處的交通負荷。他重申，房屋署會以硬件妥善配合，負責興建公共交通交匯處，而運輸署則會負責將較常用貨櫃碼頭路的車輛分流到該處，並會緊密留意公共交通工具調線的問題。

21. 林紹輝議員擔心房屋署舉辦的工作坊只類似簡介會，建議署方先充分聽取居民意見並優化有關計劃，包括交通配套及大廈設計，然後再諮詢區議會。計劃仍有待改善，房屋署宜作更廣泛的諮詢。

22. 吳劍昇議員指，房屋署曾舉行居民大會，就有關改變規劃用途申請進行諮詢；但現只單單舉辦工作坊，這難以全面地考慮地區人士對大廈設計及社區設施的意見，建議房屋署充分聽取住在地盤附近屋苑居民的意見。另他表示，葵芳港鐵站附近的交通問題已困

擾該區多年，希望房屋署能落實計劃，並解決問題；更希望署方能再考慮優化規劃的設計，造福居民。

(羅競成議員於下午三時零六分到達，盧慧蘭議員於下午三時十五分到達。)

23. 主席表示，委員認為簡介會不能充分收集居民的意見，請房屋署回應如何就計劃深入地諮詢地區人士。

24. 蔡詩敏女士回應如下：

- (i) 她同意委員指之前房屋署的諮詢重點在於改劃用途的申請，而即將舉行的工作坊則集中徵詢居民有關預留約 1,140 平方米多用途場地的意見。她重申，房屋署對有關用途並沒有特定立場，會在工作坊上廣泛聽取居民的意見。
- (ii) 由於地盤限制，“十字形”的大廈設計不能處理噪音問題，故並不可行。城規會也對大廈的幢數及層數等設計附加限制，這些技術性問題均令設計難以改動。

25. 主席欣賞房屋署這次提交的進度報告比上次的更詳細，而計劃也曾考慮和接納委員的意見。他希望房屋署能切實地聆聽地區人士的意見，並修訂和優化規劃設計後再報告區議會。

26. 蔡詩敏女士表示，暫時設計仍屬初步階段，落實後會再向各議員匯報最新情況。

房屋署

27. 主席感謝房屋署的詳細介紹，並總結指各委員都認同房屋署須物色合適土地發展公屋，以達到公屋輪候時間平均約三年的目標。

討論事項

離婚後單親家庭的住屋需要

(由黃潤達議員提出)

(房屋事務文件第 12、12a 及 12b/2011 號)

28. 黃潤達議員表示，曾遇到不少因離婚而面臨住屋問題的個案，當中比較容易處理的，是育有子女的夫婦，房屋署通常會把公屋租約撥歸獲判予子女管養權的一方。另外，以下兩種情況則比較

複雜，他詢問房屋署及社會福利署有否特別方法處理，例如提供體恤安置：

- (i) 五人公屋家庭(包括戶主、戶主配偶，兒子、媳婦和孫兒)，兒子與媳婦離婚，法庭將孫兒的撫養權判予媳婦，而媳婦與兒子均符合公屋入息限額。離婚後，媳婦和孫兒須另覓居所，面臨住屋問題。
- (ii) 兩人公屋家庭(夫婦沒有子女)，離婚後，房署不會為任何一方優先安排單位；假如雙方皆不願遷出而被迫繼續同居一室，往往會出現糾紛。

29. 主席補充，曾有夫婦離婚後，其中一方因未能覓得新居而須與前夫/妻的新配偶同住，造成不少尷尬場面，希望房屋署及社會福利署能積極跟進這類個案，認真解決有關的住屋問題。

30. 房屋署高級房屋事務經理(葵涌)阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 由於離婚問題複雜，房屋署會視乎個別情況並依據常理，靈活處理公屋租戶離婚後的住屋安排。由於本港的公共房屋資源十分珍貴且有限，在維護合理分配的原則下，公屋家庭一般不會因離婚問題而獲得額外分配。
- (ii) 戶主夫婦離婚後，應自行協調並安排居所。若雙方未能達成協議，房屋署通常會支持把公屋租約撥歸獲法庭判予子女管養權的一方。對於子女已成年而不涉及管養權的個案，房屋署也會考慮把公屋租約撥歸予可與子女同住的一方，以便照顧。
- (iii) 就黃議員提及的第一種情況，為了維護公屋資源的合理分配，以公平對待其他正在輪候公屋的市民，假如離婚人士為承租人的親屬，則應自行解決住屋安排。
- (iv) 就主席及黃議員提及的第二種情況，假如離婚人士為承租人，房屋署會鼓勵戶主夫婦離婚後自行協調和安排居所。如雙方未能達成協議，社會福利署可為他們安排輔導，提供協助。

31. 社會福利署荃灣及葵青區助理福利專員陳國豪先生回應如

下：

- (i) 公共房屋資源既珍貴又有限，署方須小心處理「體恤安置」的申請。如離婚人士因不能就住屋安排達成協議而遇上任何困難，署方的社工很樂意提供協助。
- (ii) “體恤安置”屬房屋援助計劃。若離婚人士及其管養子女與前配偶或其他家庭成員繼續在同一單位內生活，因面對極大困難而須另覓居所，卻沒有能力自行解決，只要符合文件中所述“體恤安置”的五項基本條件，署方即會按個別情況考慮向房屋署推薦他們入住公屋。

32. 黃潤達議員的意見如下：

- (i) 對於他提及的第一種情況，房屋署會否協助須遷出的媳婦和孫兒入住中轉屋；如會，又會否優先處理這類個案。
- (ii) 對於他提及的第二種情況，房屋署指會把不能達成協議的離婚夫婦轉介社會福利署進行輔導，但他卻很少聽聞這種安排，希望房屋署提供過往的成功轉介數字。另房屋署內部有否指引訂明，署方主動介入前給予離婚夫婦自行協調的時間限制。

33. 李志強議員認為，離婚夫婦感情已出現問題，很難再達成共識並自行解決問題，故房屋署應與社會福利署聯手制定一致準則，如年齡、經濟能力等，以判定獲得公屋租約的一方。

34. 陳笑文議員認為，離婚夫婦為成年人，有責任自行安排住屋問題，公屋家庭不應因離婚問題而獲分配額外的公屋資源，以公平對待其他正在輪候公屋的人士，以及防止有人借“假離婚”騙取公屋資源。

35. 梁玉鳳議員詢問，如正在申請新界區中轉屋的家庭有成員在本區上學或工作，房屋署可否安排該些家庭入住同區的中轉屋。

36. 主席希望房屋署能主動協助離婚人士解決住屋問題，並補充指有些被安排入住偏遠地區中轉屋的家庭成員乾脆辭職並申請綜援，故希望房屋署不要安排該些家庭入住偏遠地區的中轉屋。

37. 阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 公共房屋資源十分珍貴，在維護公屋資源的合理分配原則下，離婚家庭一般不會獲得額外分配。房屋署鼓勵離婚夫婦自行協調並解決住屋問題，故除非他們有特殊原因要求房屋署轉介個案予社會福利署尋求協助，署方一般不會主動轉介有關個案。
- (ii) 根據現行政策，如須遷出的離婚人士原為承租人或其配偶，只要他/她符合申請公屋的資格(包括入息、資產、不擁有住宅物業等條件)，即可申請輪候公屋，且輪候時間可獲縮減，減幅相等於他/她在現行租約下居住公屋單位的年期，最多三年；如離婚人士只為承租人的親屬，離婚後不會獲縮減輪候年期。
- (iii) 戶主夫婦離婚後須遷離公屋單位的一方，如無法另覓居所，又符合入住中轉房屋資格，可申請新界區中轉房屋的單位。申請人如有健康或其他社會因素等特別理由，房屋署會協助轉介個案予社會福利署考慮及作出建議，若房屋署收到社會福利署推薦申請人入住擴展市區中轉屋，會審慎考慮建議。
- (iv) 至於處理離婚後住屋問題的準則，如雙方不能達成協議，房屋署通常會支持把公屋租約撥歸獲法庭判予子女管養權的一方。如雙方擁有不同子女的管養權，房屋署會考慮為遷出一方安排另一公屋單位，但由於涉及額外的公屋資源，署方須小心處理。

38. 陳國豪先生回應如下：

- (i) 社會福利署處理因離婚而有住屋問題的個案時，會深入了解申請人的背景、家庭、健康及經濟狀況等實際情況，若其符合“體恤安置”的條件，始會向房屋署作出推薦，故未必所有申請均可獲批。
- (ii) 署方十分樂意向有需要的離婚人士提供協助，如有獲推薦“體恤安置”或經房屋署轉介的申請人提出不適合搬往偏遠地區的特別證明，署方會加以仔細考慮，然後向房屋署作出適當建議。

(iii) 除「體恤安置」外，社會福利署會協助有特別經濟困難的人士，申請慈善基金租住私人樓宇，以解決其迫切的住屋需要。

(吳劍昇議員於下午三時四十分離開，許祺祥議員、黃炳權議員及謝秀玲女士於下午三時四十五分離開，王雪盈議員於下午三時四十六分離開。)

輪候公屋時間

(由雷可畏議員及李志強議員提出)

(房屋事務文件第 13 及 13a/2011 號)

39. 李志強議員表示，根據房屋署的回覆，擴展市區公屋單位的數目比市區的少。目前，輪候冊名單多達十多萬人，但每年擴展市區只提供數千個單位，他質疑“三年上樓”的目標根本不能達到。會前他曾要求房屋署提供正在輪候市區、擴展市區、新界及離島公屋的申請數目和每年引用富戶政策及其他原因收回的單位數目，另又提出房屋署將擴展市區的申請轉移到市區以縮短輪候時間的建議，但房屋署卻沒有就以上的提問提供足夠資料，就此他表示遺憾。

40. 主席表示，根據房屋署提供的資料，於二零一一/一二年度在市區興建公屋的數目為 11,200 個單位、二零一二/一三年度為 12,000 個單位、二零一三/一四年度為 7,900 個單位；然而在擴展市區，除於二零一二/一三年度會有 2,800 個公屋單位供應外，其他年度將不會有公屋單位供應。現正有約 150,000 名市民輪候，故“三年上樓”的目標根本是遙不可及。由於市區將會有約 20,000 至 30,000 個公屋單位落成，他詢問房屋署，可否把在擴展市區輪候超過四年或某指定期限的市民轉移到市區，以縮短他們的輪候時間。

房屋署

41. 黃潤達議員詢問房屋署，是否因輪候公屋的人數眾多而收緊審查，導致因違規而被檢控的公屋住戶比往年多。他絕對贊成房屋署對公屋住戶進行審查，並希望知悉房屋署最近曾否更嚴格執行有關審查，讓議員可以提醒公屋居民須向房屋署詳細如實地呈報相關資料。

42. 林紹輝議員贊成房屋署對公屋住戶審查，並知道署方最近逐漸收回很多兩睡房的“寬敞戶”單位，但由於細單位數目不足，故有些住戶遲遲未能調遷。他詢問房屋署收回“寬敞戶”的數目、用途和住戶人數。另外，有些“寬敞戶”的單位須先進行翻新才發回房屋署配房組，此舉會延長輪候時間，房屋署宜多加關注。

43. 梁國華議員詢問正在輪候市區、擴展市區、新界及離島公屋的申請和成功獲派公屋單位的數目。

44. 阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 署方希望為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並致力維持大約三年的平均輪候時間目標，當中並不包括非長者的一人申請。
 - (ii) 根據署方的資料顯示，二零一一/一二和二零一二/一三年度，在市區興建公屋單位的數目會較高，但之後如二零一三/一四和二零一四/一五年度，擴展市區公屋單位的數目將會逐漸增加，到二零一五/一六年度更會比市區多。興建房屋是須由土地供應配合，不能只單單固定每年在市區、擴展市區、新界及離島興建的公屋數目。
 - (iii) 目前公屋輪候冊上大約共有 150,000 人，由於申請眾多，而公屋申請人會改變選擇，當局難以提供市區、擴展市區、新界及離島的確實申請數目。
 - (iv) 每年署方會按不同原因收回公屋單位，總數約為 15,000 至 18,000 個，當中包括根據“公屋住戶資助政策”及“維護公屋資源的合理分配政策”下收回和住戶自願交回的單位等。
 - (v) 至於將輪候擴展市區的市民調配至市區的建議，房委會會不時監察並留意各輪候冊公屋選區的公屋供求，如發現市區可提供較長期及持續的公屋單位，會在合適的時間向房委會屬下的資助房屋小組委員會建議放寬輪候市區公屋的限制。
- (會後註：房屋署表示，資助房屋小組委員會剛在二零一一年六月二十一日通過容許登記日期/相應登記日期於二零零九年九月三十日或以前的輪候冊申請人轉為輪候市區公屋。)
- (vi) 一般而言，住戶遷出後騰空的單位，須經過翻新後才會重新編配，尤其是舊屋邨的空置單位，翻新項目較多及複雜，所需時間會較長。署方現時有充足的一人或二人單位可供編配予需要調遷的“寬敞戶”，但由於部分住戶希望可獲編配至原先居住的屋邨，而在同邨往往未有合適的單位。署方會盡

量協助“寬敞戶”調遷，並會勸籲他們選擇鄰近屋邨，以加快編配及收回“寬敞戶”單位，分配給有需要的市民。

45. 林紹輝議員認為，由於麗瑤邨和長青邨等舊式屋邨的單位較殘舊，大部分市民不擬選擇，故“三年上樓”有一定難度。他詢問，房屋署現逐漸收回一人“寬敞戶”租用兩睡房的單位，會否也收回兩人“寬敞戶”租用兩睡房的單位。另外，暫住在石籬中轉屋申請輪候公屋的居民經常被編配至較舊的屋邨，房屋署可考慮以舊式屋邨較大面積的單位吸引他們，以縮短其他市民的輪候時間。

46. 李志強議員質疑，房屋署在書面回覆所提及在二零一一/一二年度擴展市區的建屋數量為零，是否包括剛落成的葵聯邨，還是資料出現問題。建屋是長遠計劃，房屋署應規劃周詳，預計數年後的土地供應情況。在沒有增加公屋供應量的情況下，“三年上樓”的目標根本是遙不可及，他希望房屋署可以正視有關問題。

47. 梁國華議員詢問房屋署“三年上樓”的指標是否包括特快申請個案，並質疑不會有太多市民更改輪候冊的選擇，即使按自己的意願更改，也是合理的。他認為，房屋署理應可提供正在輪候市區、擴展市區、新界及離島公屋的申請數目，質疑房屋署不提供是有隱瞞之嫌。

48. 梁玉鳳議員同意林紹輝議員的建議，房屋署可用特快形式，把舊屋邨一些較大面積和租金較便宜的翻新單位，例如葵盛西邨，編配給已在輪候冊等候一年或以上的市民選擇，藉此加快輪候時間。

49. 呂耀祖先生詢問輪候冊是否包括公務員的申請。據他了解，退休公務員交回公務員宿舍後可以優先獲配公屋；如剔除公務員的申請，實際輪候公屋的時間是否比房屋署公布的長。

50. 黃潤達議員認同市民輪候公屋的時間愈來愈長，與房屋署“三年上樓”的目標距離也愈來愈遠。長遠而言，每年 15,000 個公屋建屋量不足以應付現有需要，因輪候的市民會愈來愈多，故必須加建公屋，加快新市鎮的發展，以及重建舊式屋邨以增加單位數目等。另外，有效的收回公屋富戶單位政策也很重要，例如扣分或收緊限制，另興建居屋也可使有意置業的人士自行交回公屋單位。

51. 劉明堅先生質疑，今年四月房屋署放寬入息限額，另由面積

較大的單位調遷至較細的也輪候需時，故“三年上樓”的目標只是紙上談兵，房屋署並沒有深入了解問題所在。

52. 主席表示，由二零一一/一二至二零一五/一六年度，房屋署的公屋總建屋量為 75,800 個單位，不計算二零一一年三月之後的申請數目，輪候冊等候人數已經有 150,000 名，比公屋建屋量多一倍，故質疑“三年上樓”目標是否真確。另外，他懷疑房屋署每年可否收回 15,000 至 18,000 個單位，並希望房屋署可以認真考慮上述各位委員的建議。

房屋署

(會後註：房屋署表示，75,800 只為新建單位數目，尚未包括回收的舊單位。另輪候冊申請人中亦會有相當數目於資格審核中被取消申請資格，又或因三次不合情理拒絕編配被取消資格。)

53. 房屋署高級物業服務經理(葵涌)駱玉良先生回應如下：

- (i) 有關林紹輝議員的建議，署方現時已有措施加快出租長期空置公屋單位，並視乎單位空置期的長短而提供不同租金寬減，以加快出租此類空置單位。
- (ii) 由於在策劃時葵聯邨是屬於預算在二零一零/一一年度落成的屋邨，所以在文件的資料上未有顯示有關數據。
- (iii) 至於有關輪候市區、擴展市區、新界及離島公屋的申請數目，每月十五日署方均會在各報章或房屋署的網頁，公布各區輪候冊審查的進度和已經接受配房的申請資料等。
- (iv) 輪候的人士如符合署方推出「特快公屋編配計劃」的申請資格，便可選擇申請此計劃，以加快獲配公屋。
- (v) “三年上樓”目標的計算方法並不包括循公務員公共房屋配額入住公屋的申請人。
- (vi) 在輪候冊等候的 150,000 名申請人中，不少是「配額及計分制」的非長者一人申請者，他們不會獲列入“三年上樓”的目標。

54. 阮玉屏小姐補充，現時署方會安排「最嚴重寬敞戶」，即居

住密度超過每人 34 平方米，且沒有年滿 60 歲或殘障成員的家庭，調遷往較細的合適單位。此外，公屋輪候冊申請人須如實填報相關資料，署方按既定程序處理個案，並非因為擬收回更多單位而收緊審查準則。

臨時動議：葵青區議會房屋事務委員會強烈要求擴展市區的公屋申請者，如輪候時間超過四年，可獲編配市區單位。

(由雷可畏議員及李志強議員動議，黃耀聰議員、譚惠珍議員及劉明堅先生和議)

(房屋事務文件第 13b/2011 號，會上提交)

55. 主席宣布就是否接納此臨時動議進行表決，沒有委員反對或棄權，委員會通過接納上述臨時動議。

56. 林紹輝議員認為，此建議可能會引致大部分輪候的申請人放棄輪候三年而獲編配的擴展市區單位，而寧願等候多一年而獲編配市區單位。

57. 主席表示，除特快申請外，很少申請人可於三年內成功獲配單位。

58. 梁國華議員詢問，如申請人已等候四年仍未成功獲配單位，是否須要放棄輪候擴展市區單位的資格，才能輪候市區的單位。

59. 李志強議員解釋，動議的意思是申請人如輪候超過四年可獲多一個機會輪候市區的單位。

60. 主席補充，曾有輪候擴展市區單位的申請人輪候時間太長，房屋署讓其選擇輪候市區的單位。

61. 林紹輝議員擔心申請人於四年後選擇輪候市區單位而須重新排隊，但如不須重新排隊又會對原有輪候的市民不公平，希望動議者考慮以上因素。

62. 梁子穎議員表示，如只准許擴展市區輪候超過四年的申請者可獲編配市區單位，但卻不准許輪候市區超過四年的申請者獲編配擴展市區的單位，做法有欠公平。

63. 駱玉良先生表示，現時只有於二零零六年九月三十日或以前

登記的公屋輪候冊一般申請者才可選擇輪候市區的單位。房委會過往曾因市區可提供較長期及持續的公屋單位而放寬輪候市區公屋的限制，供有關申請人按其意願選擇輪候市區的單位。他補充，擴展市區單位的申請人如轉為選擇輪候市區的公屋單位，須按其在市區的輪候次序輪候。

64. 李志強議員表示，委員如認為動議不公平，可選擇反對。

65. 主席宣布就臨時動議進行表決，九票棄權，沒有委員反對，委員會通過臨時動議。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 7/2011 號。)

(陳笑文議員於下午三時五十三分離開，盧慧蘭議員及許建芹議員於下午三時五十六分離開。)

政府如何處理因樓價飆升引發之問題

(由李志強議員提出)

(房屋事務文件第 14/2011 號)

(房屋事務文件第 14a/2011 號，會上提交)

66. 主席歡迎香港警務處新界南總區總部警民關係主任(葵青區) 馬慶國先生出席會議。

67. 李志強議員的意見如下：

(i) 過去兩年來，本港樓價已升逾 40%，直接帶動租金及差餉上升，增加只擁有一層自住樓房家庭的負擔。政府應考慮為上述業主另訂較低的差餉額。

(ii) 政府應參考新加坡的“組屋”，提供只供香港永久性居民購買的資助房屋，以穩定市場。

(iii) 有不少內地人以大額現金在香港買樓，警方曾否調查他們的資金來源，以防他們在香港進行洗黑錢活動。

(iv) 本港樓宇市場在供求失衡及外資投入的情況下，樓價節節上升，故政府應復建居屋。

68. 馬慶國先生回應如下：

- (i) 本港已有完善制度打擊清洗黑錢的行為，包括立法、執法、宣傳教育、監管金融機構及地產代理和與國際合作等，其成效獲國際多個組織肯定。
- (ii) 本港的《販毒（追討得益）條例》及《有組織及嚴重罪行條例》規定，任何人均須向聯合財富情報組舉報已知或懷疑由販毒或犯罪所得的財富，違者一經定罪，最高刑罰為罰款五萬元及監禁三個月。上述條例主要針對金融從業員、借貸公司、律師事務所及地產從業員等。此外，任何人在本港進行清洗黑錢活動，一經定罪，最高刑罰為罰款五百萬元及監禁14年。
- (iii) 香港警務處的毒品調查科及商業罪案調查科、香港海關及廉政公署均是聯合財富情報組的成員，負責跟進所有可疑的交易報告。情報組每年接獲和處理近20,000個報告，有需要時會轉交合適的執法部門作進一步調查和檢控。
- (iv) 地產代理監管局不時向地產業界發出指引，說明地產代理必須採取預防清洗黑錢的措施，包括舉報可疑的交易。違反指引的地產代理會被紀律研訊，嚴重個案的代理則會被吊銷牌照。

69. 阮玉屏女士表示，政府解決房屋問題的方法，主要包括增加土地供應、壓抑私人樓宇市場的投機活動、增加物業交易的透明度，以及防止物業信貸過度擴張等。另政府現正積極物色土地興建更多公營及私人房屋。

70. 梁國華議員認為，要求地產代理舉報懷疑的交易個案不能打擊清洗黑錢的活動，詢問警方會否直接界定可疑交易，並強制各代理舉報。居屋能協助基層市民自置居所，也可壓抑中下價物業的價格升幅，有助穩定物業價格，因此他要求政府復建居屋，另也要求政府拍賣更多土地，增加房屋供應。

71. 李志強議員的意見如下：

- (i) 他不滿政府沒有回應他提出減免自住物業差餉的建議。

- (ii) 很多內地人會把大額現金存放在本港的律師事務所，並由律師事務所以支票購買物業。他詢問警方曾否調查上述購買物業的方式是否與清洗黑錢活動有關。
- (iii) 現時本港的物業市場缺乏中下價的樓宇，沒資格享用公屋的市民難以置業，他要求政府復建居屋。
- (iv) 在回覆文件中，政府一方面表示協助市民儲存資金購買物業，但另一方面卻推行公屋富戶政策阻止公屋住戶積存資金。他批評政府的房屋政策自相矛盾。

(梁耀忠議員於下午四時四十七分到達。)

72. 主席請秘書處要求有關部門回應李志強議員提出減免自住物業差餉的建議，並詢問房屋署現階段會否考慮復建居屋。

秘書處

(會後註：財經事務及庫務局已就李議員的建議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 8/2011 號。)

73. 阮玉屏女士表示，政府與香港房屋協會合作推出“置安心資助房屋計劃”，協助市民置業，現階段沒有復建居屋的決定。

74. 馬慶國先生回應如下：

- (i) 本港已有法例規定地產代理舉報所有可疑交易，地產代理隱瞞不報已觸犯法例，而警方也有專責單位跟進有關個案。他會向有關單位轉達梁國華議員的意見。
- (ii) 本港法例也要求律師事務所舉報所有可疑交易，並設有通報機制，律師事務所隱瞞不報也已觸犯法例。
- (iii) 聯合財富情報組會跟進所有由律師事務所及地產代理舉報的個案。

75. 梁耀忠議員認為，本港樓價上升對中下收入但不合資格享用公屋的市民構成嚴重影響，他們只能居於“板間房”等惡劣環境中，但政府現階段卻沒有具體措施解決有關問題。政府的“置安心”計劃單位數目太少，唯有大量興建公屋和復建居屋，才能真正解決香港

的居住問題。現時樓價受內地資金影響而上升，政府可考慮限制非本港居民在港購置中下價物業，減少該類樓宇價格的升幅，間接協助本港市民置業。

76. 主席請房屋署代表向運輸及房屋局反映委員的意見。

房屋署

臨時動議：葵青區議會房屋事務委員會要求政府對業主自住的物業另訂較低的差餉徵收率，以確保樓價波動不會影響自住物業的市民。

(由李志強議員動議，黃耀聰議員及譚惠珍議員和議)

(房屋事務文件第 14b/2011 號，會上提交)

77. 主席宣布就是否接納此臨時動議進行表決，沒有委員反對，一票棄權，委員會通過接納上述臨時動議。

78. 梁耀忠議員認為，相對樓價的升幅，動議內容對市民幫助不大。政府應參考其他國家的做法，以限制非本港居民購置中下價物業壓抑樓價升幅，對市民幫助更大。

79. 李志強議員認同梁耀忠議員的見解，但同時體會擁有自住物業的業主也受樓價及租金價格上升的影響，其中包括擁有自住物業的長者，因此他提出臨時動議，希望紓緩他們的負擔。

80. 主席宣布就臨時動議進行表決，九票棄權，沒有委員反對，委員會通過臨時動議。

財經事務
及庫務局

(會後註：財經事務及庫務局已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 8/2011 號。)

要求取消公屋富戶政策

(由李志強議員提出)

(房屋事務文件第 15 及 15a/2011 號)

81. 李志強議員表示，公屋富戶政策原意良好，但推行 20 餘年後，對現在父母子女均外出工作的家庭構成困擾。以一個四人家庭為例，只要家中四人在最低工資下每日工作 12 小時，便會成為公屋富戶，但署方忽略子女的工資未必會交給父母作為家庭收入，但家庭租金負擔卻增加，部分子女更因此離開，致使家人分離。此外，該政策阻礙公屋住戶努力累積財富，減低住戶向上流動的動力，部

分公屋租戶更因每兩年的入息及資產審查而感到困擾。該政策不能有效阻止市民濫用公營房屋，但卻為家庭製造矛盾，使家人分離，更間接使更多人申請公營房屋，因此他要求政府取消該政策。

82. 羅競成議員認同李志強議員的意見，並建議房屋署繼續推出“租者置其屋”計劃，讓公屋富戶選擇購置現有居所。

83. 梁耀忠議員表示，公屋富戶政策只是讓香港房屋委員會藉此收回公屋單位，以掩飾其沒有興建足夠公屋單位的工具。其實真正的公屋富戶早已遷離，他批評該政策對基層市民並無好處，應予以取消，更指當年政府推行該政策時並未獲區議會支持。

84. 梁玉鳳議員指出，每兩年的入息審查對公屋住戶，特別是長者構成嚴重滋擾，且該富戶政策與政府鼓勵家庭團聚的房屋政策互相矛盾，故政府應予以取消。

85. 主席請房屋署補充在現行公屋富戶政策下，公屋富戶的人數及其多繳付的租金金額。他也批評該政策使很多公屋戶主把在職子女趕離，妨礙參與“天倫樂”等家庭團聚的房屋計劃，間接增加單身人士申請公屋。

86. 黃潤達議員表示，公屋富戶政策的入息審查只能針對少部分公屋富戶，但卻對大部分公屋住戶構成滋擾；該政策也逼使有能力的公屋住戶子女遷離，進一步使公屋住戶貧窮化，並且違反政府提倡和諧家庭的精神。公屋富戶所繳交的租金仍比市值租金低，不能有效逼使他們交還單位。他建議政府取消該擾民但成效不彰的政策，以興建居屋吸引公屋富戶應更有效。

87. 梁國華議員批評，曾有住戶須輪候兩小時才能遞交入息審查表格，並須多次前往屋邨辦事處補交資料，該審查對住戶構成滋擾，也浪費房屋署的資源。家庭入息超出上限的住戶，不少因害怕房屋署會收回單位而要求子女離開，他批評該政策製造家庭矛盾，但成效不彰，應予以取消。

88. 林紹輝議員表示，政府一方面提倡和諧家庭，由子女供養和照顧父母，另一方面卻就公屋及綜援政策訂立各項家庭入息上限，間接鼓勵子女把責任轉交政府，增加政府負擔。他批評政府的政策自相矛盾，也無視住戶要求子女提供入息的難處，認為政府應立即取消公屋富戶政策。

89. 阮玉屏女士表示，由於公營房屋資源有限，政府只能優先照顧未能租住私人樓宇的低收入人士及家庭。在此前提下，房屋署藉著「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」，鼓勵一些財政環境已獲改善，不再需要繼續獲得資助的家庭交還公屋單位，使更需要的人士盡早獲得編配公屋。現時輪候公屋的申請多達 15 萬宗。入息審查的原意是希望公屋資源能夠合理地分配，並非擾民，她希望委員了解。就建立以家庭為核心的支援網絡方面，房屋署已有政策容許年長住戶的一名符合資格的成年子女加入戶籍，以便對他們作出照顧。

90. 梁耀忠議員要求房屋署代表澄清署方立場，是否只鼓勵而不是強迫公屋富戶交還其居住的單位。

91. 阮玉屏女士表示，房屋署在進行入息審查後，並不會要求家庭入息和資產淨值均超逾指定限額的家庭立即交回公屋單位。如有需要，住戶可申請為期一年的「定期暫准居住證」，並繳交相等於雙倍淨額租金另加差餉或市值租金(以較高者為準)的暫准居住證費。

92. 梁耀忠議員不滿房屋署的回覆，認為房屋署一直以公屋富戶政策強迫住戶離開其居住的公屋單位。

93. 李志強議員認為，政府只機械式考慮公屋資源的運用，並沒有考慮其引申的社會及家庭問題。在公屋富戶政策下，被驅趕的公屋住戶所持資產實不足以購買私營樓宇，處境困難。政府應站在更高層次，研究公屋資源的運用，還富於民，維持香港的經濟動力。他希望政府認真考慮取消該政策。

(梁志成議員及賴芬芳議員於下午五時正離開，梁偉文議員於下午五時二十四分離開。)

94. 主席表示，由於法定人數不足，委員會未能就載於文件 15 號的動議進行表決，會議改以座談會形式繼續進行。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告
(二零一一年三月至四月)
(房屋事務文件第 16/2011 號)

95. 委員省覽上述文件。

葵青區租住公屋建屋計劃進度報告

(二零一一年四月)

(房屋事務文件第 17/2011 號)

96. 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

(二零一一年三月至四月)

(房屋事務文件第 18/2011 號)

97. 委員省覽上述文件。

其他事項

98. 梁子穎議員表示，本年二月二十一日，房屋署將租約事務管理和物業管理合併，但卻沒有就此提供屋邨負責人的最新資料，希望房屋署盡快提供相關資料供委員查詢房屋事務之用。

99. 主席向房屋署補充，過往房屋署曾向各議員個別提供文件列明負責人的資料，以便委員查詢。

100. 阮玉屏小姐表示，租約事務管理與物業管理合併計劃只涉及房屋署直接管理的屋邨，其他已外判物業管理工作的屋邨，會繼續由物業服務公司提供物業管理服務，而相關的租約事務工作也沒有任何改變。

101. 梁子穎議員表示，以安蔭邨為例，租約事務已改由另一位職員負責，故希望房屋署可以提供合併後的最新聯絡資料。

102. 阮玉屏小姐表示稍後會將有關資料提供各委員參閱。

房屋署

(會後註：房屋署已提交葵青區公共屋邨聯絡資料，詳見房屋事務傳閱文件第 12/2011 號。)

103. 餘無別事，座談會於下午五時三十分結束。

下次會議日期

104. 下次會議定於二零一一年八月二日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一一年八月二日獲房屋事務委員會通過。

主席雷可畏議員

秘書楊修文先生

葵青區議會秘書處
二零一一年七月