

第五屆深水埗區議會房屋事務委員會
第十二次會議記錄

日期：二零一七年十二月十四日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

甄啟榮議員

委員

陳國偉議員 (上午十一時十五離席)

陳偉明議員，MH，JP (上午十一時十五離席)

陳穎欣議員 (上午九時四十分出席)

鄭泳舜議員，MH (上午九時五十八分出席，十一時十五離席)

張永森議員，BBS，MH，JP (上午九時五十五分出席，十一時十五離席)

鄒穎恒議員 (上午十一時二十八分出席)

何啟明議員

江貴生議員 (上午十時十五分出席)

林家輝議員，BBS，JP (上午九時五十四分出席，十一時十五離席)

李梓敬議員

李詠民議員

梁文廣議員 (上午十一時十五離席)

吳美議員

伍月蘭議員 (上午九時四十五分出席)

譚國僑議員，MH，JP

衛煥南議員

楊彧議員 (上午十時十六分出席)

增選委員

馮文韜先生 (上午九時五十八分出席，十時五十分離席)

列席者

張恩慈女士	深水埗民政事務助理專員2
王良炳先生	深水埗民政事務處高級聯絡主任2
黎煊林先生	社會福利署深水埗區助理福利專員1
鄭葉秀芳女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)
區美蓮女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)
蔡文淵先生	房屋署署理房屋事務經理(重建二)

秘書

鍾穎宜女士	深水埗民政事務處行政主任(區議會)4
-------	--------------------

因事未能出席者

委員

劉佩玉議員

增選委員

張德偉先生
鄧美晶女士

缺席者

委員

覃德誠議員
梁有方議員
黃達東先生，MH，JP

增選委員

李 炯先生

開會詞

甄啟榮主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第十二次會議。

議程第一項：通過會議記錄

2. 委員會通過二零一七年十月十九日第十一次會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

(a) 關注綠置居計劃影響現有公屋輪候情況(房屋事務委員會文件 95/17)

3. 何啟明議員介紹文件 95/17。

4. 區美蓮女士回應如下：

(i) 景泰苑為香港房屋委員會(房委會)推出的「綠表置居計劃(綠置居)」先導項目，出售給綠表人士（主要為公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者）。房委會正檢討「綠置居」先導項目的成效。

(ii) 在景泰苑的857位買家中，有800位為房委會公屋租戶。當公屋租戶購買「綠置居」單位後，須交還所居住的公屋單位，讓署方編配給輪候公屋的人士。這「一換一」的安排不會減少公屋單位供應。

(iii) 房委會在二零一四年十二月公布的《長遠房屋政策》，按照二零一六年年底的推算，未來十年的公營房屋供應目標為28萬個單位。房委會會繼續物色土地發展公營房屋。

5. 梁文廣議員提出以下意見及建議：(i)原則上支持房委會的「綠置居」計劃，但不認同「綠置居」計劃不會影響公屋單位供應；(ii)文件113/17中提及房委會未來十年將興建28萬個公屋單位，惟首五年只會興建約10萬個，其餘的單位則會

於餘下五年內興建，他認為難以實行。他希望署方增加首五年的興建數目，並繼續覓地以滿足市民的住屋需要；(iii)「綠置居」單位的設計及面積與公屋無異，未能改善居住環境，建議署方作出檢討。

6. 譚國僑議員提出以下意見：(i)本港的公屋供應不足，政府卻仍計劃把火炭的4 000個公屋單位轉作「綠置居」出售，漠視基層市民的住屋需要，他表示不能接受；(ii)認為應規定「綠置居」單位只可回售予房委會或指定對象，例如合資格的公屋居民，擔心「綠置居」單位會流入私人市場，長遠影響公營房屋的供應；(iii)認為房委會不應只顧部分公屋居民的置業需求，忽略「劏房」居民的困難和沉重的租金負擔。

7. 何啟明議員提出以下意見：(i)現時樓市熾熱，他擔心若公屋居民現階段購入「綠置居」單位，日後樓市逆轉，該批買家將會得不償失；(ii)建議重建石硤尾邨，釋放剩餘地積比率，以提供更多公營房屋單位，滿足市民的住屋需要。

8. 江貴生議員提出以下意見：(i)房屋署在回應中提及中低收入家庭希望能自置居所，但他認為對這些家庭而言，安居為先，置業為次；(ii)「劏房」居民的居住環境非常惡劣，希望署方能更切實地了解基層居民的經濟能力。

9. 區美蓮女士綜合回應如下：

(i) 署方明白委員憂慮「綠置居」計劃恆常化或會令公屋的供應量減少，對公屋申請者輪候時間有所影響。房委會正檢討「綠置居」先導項目的成效，亦會一併考慮相關事宜。

(ii) 景泰苑的857個單位已經全數售罄，當中約九成買家為公屋居民，他們均須交還公屋單位，這「一換一」的安排不會減少公屋單位供應。「綠置居」買家日後亦須遵守相關轉售限制。

10. 譚國僑議員提出以下意見及查詢：(i)查詢署方如何確保「綠置居」計劃不會影響公屋的供應量；(ii)查詢署方是否有措施減少「綠置居」單位流入私人市場，他認為現時的安排

未能有效解決問題；(iii)房委會有責任提醒公屋居民，他們在購買居屋或「綠置居」後，便不能再次申請公屋，好讓居民能作出正確決定。

11. 甄啟榮主席表示，知悉委員對「綠置居」計劃有所保留，請署方回應。

12. 區美蓮女士回應如下：

(i) 「綠置居」先導項目下的轉售限制較居屋的嚴格。房委會正檢討「綠置居」先導項目的成效，亦會一併檢視相關事宜。

(ii) 署方規定除非遇上突發的家庭狀況而需要恩恤安排，否則購入「綠置居」單位的業主不能再申請公屋。

13. 譚國僑議員表示，署方應為公屋居民提供足夠資訊，提醒他們若購入「綠置居」單位，日後便不能再申請公屋，讓他們能作出正確選擇。

14. 區美蓮女士表示，「綠置居」的申請表格和簡介均有提及購入單位的市民將失去申請公屋的資格。

15. 甄啟榮主席提出以下意見：(i)署方將於明年年初檢討「綠置居」計劃，惟施政報告在進行檢討前已率先公布火炭的「綠置居」計劃，認為此舉會影響檢討工作；(ii)署方應待檢討有結果後，再討論是否推出火炭的「綠置居」單位，並就委員提出的意見進行諮詢，而非急於把「綠置居」計劃恒常化。

16. 譚國僑議員同意上述觀點，並表示應再討論是否把公屋用地用作興建「綠置居」。

17. 甄啟榮主席認為「綠置居」計劃不應影響出租公屋的供應數量，並要求署方公開檢討報告的結果，以便在下一次會議中跟進。

(b) 強烈要求第 9，10，11，13 座重建 5 人編配兩個單位(房屋事務委員會文件 96/17)

(c) 要求放寬白田邨 9，10，11，13 座重建 5 人以上家庭編配(房屋事務委員會文件 97/17)

18. 甄啟榮主席表示由於文件 96/17、97/17 與 104/17 的第 6 項性質相近，建議合併討論。委員並無異議。

19. 吳美議員介紹文件 97/17。

20. 甄啟榮主席介紹文件 96/17。

21. 蔡文淵先生回應如下：

(i) 房委會新建的屋邨均以既定的標準作規劃設計，無論是受重建影響的居民抑或正在輪候公屋的申請人，其編配標準均相同。

(ii) 一如其他近年興建的公共房屋，白田邨新建的住宅大廈是根據房委會的現行政策，用「構件式單位設計」，按地盤特色、區內環境及微氣候等考慮元素而設計，單位的面積和其他同期落成的公共房屋相若。「構件式單位設計」通用於重建及非重建的項目，單位的設計不會因重建而有不同的安排。

(iii) 房委會會根據現行標準編配單位，即每人的居住面積不少於七平方米，目前構件式單位的設計共有四款，包括室內面積的範圍為 14.1 至 14.5 平方米的 A 型單位、面積 21.4 至 22.0 平方米的 B 型單位、面積 30.2 至 31.0 平方米的 C 型單位，以及面積 35.0 至 36.1 平方米的 D 型單位。D 型單位適合編配給四至五人家庭。

(iv) 截至本年十二月初，已有約 1 540 戶完成資料登記手續，有關資料會轉交屋邨辦事處核實。

22. 區美蓮女士回應如下：

(i) 根據現行政策，公屋單位的編配標準同時適用於公屋輪候人士和受重建影響人士。

(ii) 署方會深入了解有關家庭的狀況，再轉介社會福利署(社署)進行專業評估，並按分戶政策決定是否符合分戶條件。

23. 吳美議員希望房委會認真考慮放寬白田邨五人家庭單位的編配標準，認為署方有責任了解居民需要及作合適安排。

24. 衛煥南議員提出以下意見：(i)署方應為受重建影響的白田邨居民提供較大的單位，並為有需要的住戶安排分戶或提供額外單位，以配合大家庭的住屋需要；(ii)請署方提供轉交社署跟進個案的數字，供委員參考。

25. 蔡文淵先生回應如下：

(i) 署方在編配單位時，會對受重建影響的居民和輪候公屋的居民採用相同標準。不同時期所重建的單位雖然設計會有不同，面積會有少許差異，但編配準則卻不會改變。由於公屋設計會不時改良更新，故此不同年代的單位設計和面積都會有所不同，但編配準則卻不會改變。

(ii) 白田邨五人家庭將獲編配最大的單位，至於六人或以上的家庭，署方會因應手頭上的資源，讓有關家庭揀選兩個單位。

(iii) 署方會適時公布蘇屋邨第二期單位的資料，讓受重建影響的白田邨居民了解及決定是否參與提早調遷計劃。

26. 區美蓮女士回應如下：

(i) 房屋署在處理分戶申請時，會先評估申請人提出的理由、家庭狀況、資產和收入，以決定他們是否符合初步的申請標準。

(ii) 如涉及家庭不和、糾紛或家庭成員相處問題，署方

便會把個案轉介社署作評估，再按照社署的專業意見，審慎考慮是否批准申請。

27. 衛煥南議員提出以下意見及查詢：(i)希望署方清楚界定白田邨是重建項目還是清拆項目，認為重建過程中會牽涉很多糾紛，希望署方理解居民的處境，為擠迫戶提供協助；(ii)擔心分戶個案交由社署跟進會令處理時間延長，要求署方妥善安排。

28. 甄啟榮主席查詢署方可否提交處理分戶工作的時間表。

29. 區美蓮女士回應如下：

(i) 房屋署在處理分戶個案時通常會先了解申請人的家庭入息和資產，再考慮是否需要轉介社署跟進。

(ii) 在白田邨重建計劃中，房屋署目前已收到重建組轉介的1 600多個登記個案，當中約有100個租戶要求分戶。由於每個個案的複雜程度及牽涉問題均不同，署方會盡力處理及密切監察進度。

30. 甄啟榮主席提出以下意見：(i)認同分戶問題複雜，署方需要較長時間處理；(ii)希望署方酌情安排兩個單位予受白田邨重建影響的五人家庭；(iii)提出一項臨時動議，和議人為吳美議員，內容如下：「本會要求放寬白田邨第9，10，11，13座重建5人家庭編配兩個單位。」

31. 衛煥南議員表示，文件97/17提及「5人以上家庭」，查詢為何臨時動議會變成「5人家庭」。

32. 甄啟榮主席表示，五人以上家庭將自動獲編配兩個單位。

33. 衛煥南議員認為臨時動議中沒有列明「5人以上家庭」，與討論文件的內容不符，並提議休會3分鐘討論。

34. 甄啟榮主席表示，同意將臨時動議中的「5人家庭」改為「5人以上家庭」。

35. 吳美議員建議把臨時動議的內容改為「本會要求放寬白田邨第9，10，11，13座重建及放寬5人以上家庭編配」，認為既然六人家庭將獲編配兩個單位，希望署方以更寬鬆手法處理五人家庭的申請。

36. 甄啟榮主席認為吳美議員的建議涉及兩個議題，並宣布休會3分鐘。

[委員會休會3分鐘。]

37. 甄啟榮主席表示，由於在席委員未達會議的法定人數，因此秘書處根據《深水埗區議會常規》傳召委員到場。

[委員會休會30分鐘。]

38. 甄啟榮主席表示，由於在席委員未達會議的法定人數，他宣布流會。

39. 譚國僑議員對有建制派委員不進入會議室而導致流會，表示遺憾。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
二零一八年二月