

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)143/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/3/12/1

房屋事務委員會

長遠房屋策略小組委員會 會議紀要

日 期：2013年5月30日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, MH (主席)
謝偉銓議員(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, , SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭偉強議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員：梁耀忠議員
范國威議員

缺席委員 : 田北辰議員, BBS, JP
郭家麒議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : 議程第II項

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

規劃署總城市規劃師／
房屋及辦公室用地供應及
兼任規劃署助理署長／特別職務
余賜堅先生

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

議程第III項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

政策二十一副總監
盧紫楓女士

發展局副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
趙必明先生

屋宇署助理署長／樓宇2
張天祥先生

消防處助理處長(消防安全)
吳建志先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 研究主任(1)1
黃鳳儀女士

研究主任(1)2
吳穎瑜小姐

議會秘書(1)1
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1117/12-13(01)—— 待議事項一覽
號文件 表)

主席建議而委員亦贊同原定於2013年6月18日舉行的下次會議，將改於2013年6月26日(星期三)上午8時30分在立法會綜合大樓會議室3舉行，以討論"檢討公營及私營房屋的需求"。委員又同意在2013年7月的小組委員會會議上，討論政府當局活化工業大廈(下稱"工廈")的措施。

II. 政府增加房屋土地供應的措施

(立法會 CB(1)1117/12-13(02)—— 政府當局就"政府增加房屋土地供應的措施"提供的文件
號文件

立法會 IN21/12-13號文件 —— 立法會秘書處資料研究組擬備題為"香港的土地供應"的資料摘要

立法會IN20/12-13號文件 —— 立法會秘書處
資料研究組擬
備題為"香港的
房屋供應"的資
料摘要)

2. 主席感謝立法會秘書處資料研究組辛勤工作，就多項課題擬備資料摘要，供委員參閱。

3. 發展局副秘書長(規劃及地政)1向委員簡介政府當局增加房屋土地供應的措施的最新進展。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府有提供資料，供立法會秘書處擬備上述資料摘要。

將空置校舍及其他合適用地改作住宅用途

4. 鍾樹根議員雖然支持發展岩洞以騰出更多土地作房屋及其他用途，但認為將空置校舍改作住宅用途的措施並不合乎成本效益，因為大部分校舍面積甚小，發展規模有限。他認為，如改劃空置校舍的用途，應將附近的合適用地包括在內，以增加可發展土地的面積。梁志祥議員持相若意見，認為政府當局應審慎評估該項措施是否切實可行，尤其是個別空置校舍可建的單位數目。

5. 鍾樹根議員以興華(二)邨的公眾街市為例，指不少位於樓齡較高公共屋邨的傳統濕貨街市已經空置或租用率偏低。他促請政府當局研究將空置街市設施作其他用途，以善用土地。當局應考慮將空置公眾街市改為住宅單位，為受公共屋邨重建項目影響的現有公屋住戶提供原區安置。胡志偉議員亦建議政府當局考慮將使用率偏低的康樂用地改為發展住宅。

6. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，香港房屋委員會(下稱"房委會")一直物色合適土地，包括空置校舍、公眾街市用地及停車場用地，進行公屋發展。就此，房委會現正諮詢政府相關政策局和部門，並會考慮各項有關因素，包括個別"生地"的發展可行性和發展容量，務求善用土地。政府當局在決定將某用地改劃作其他用途之

前，亦會考慮個別地區的特色，確保在提供不同設施之間作出平衡，以應付社區的需要。

新發展區

7. 鍾樹根議員察悉，新發展區是土地供應的主要來源，並促請政府當局提供誘因，例如提高人均居住空間及調低公屋租金，以鼓勵合資格申請人遷往位於較為偏遠的新發展區的公共屋邨。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，一般而言，大部分合資格住戶願意遷往位於偏遠地區的新公共屋邨，當局亦會為他們提供足夠的交通設施。

8. 麥美娟議員關注到政府當局的公眾諮詢工作成效不彰。她認為政府當局應積極邀請公眾(包括區內居民及持份者)參與洪水橋新發展區的規劃工作，然後才制訂初步發展大綱圖，以防止在項目的較後階段，並已投放大量資源和時間的時候，才發生衝突。胡志偉議員認同在規劃階段讓公眾參與其中至為重要。

9. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局瞭解市民對於改善城市規劃的期望越來越殷切，並已在規劃過程的各個階段邀請社會各界人士參與其中。當局亦會繼續努力，加快及簡化規劃過程，力求加快土地供應，從速興建房屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)進一步表示，房委會已推行逐年延展的公營房屋建設計劃，預測未來5年的公屋建設量，並每年進行檢討。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，雖然公共房屋供應受到多項不明確因素和變數影響，但相關政策局／部門一直緊密合作，物色合適土地進行公屋發展項目，因此不會出現沒有公屋單位可供編配予合資格申請人的空窗期。

10. 梁志祥議員雖然同意善用土地以增加房屋供應，但認為政府當局在考慮是否提高新發展區內某用地的地積比率時，應留意有需要保留個別新發展區的地區及鄉郊特色。他又促請政府當局加強與區內人士的聯繫，鼓勵市民更積極參與規劃過程。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當

局會考慮各項因素及相關的規劃考慮因素(例如用地四周的發展、通風情況、對環境和交通的影響等)，然後才決定某用地最理想的發展密度。政府當局亦會繼續推動市民參與新發展區的規劃工作及其他土地供應措施。

引入物業空置稅

11. 郭偉強議員表示，政府當局只制訂增加房屋土地供應的長遠措施，但卻沒有提出方案即時解決現時的房屋問題。郭議員從"香港的房屋供應"的資料摘要(立法會IN20/12-13號文件)得悉，截至2012年年底，中小型單位的空置量為38 860個，他詢問政府當局會否考慮引入"物業空置稅"，以減低市民囤積單位的意欲，從而增加物業市場的住宅單位供應。

12. 發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，除了制訂長遠措施外，當局亦會採取多項短中期措施增加房屋土地的供應。有關措施包括將合適土地改劃作其他用途，以及提高現有用地的發展密度來進行私人／公共房屋發展項目。政府當局會繼續密切監察私人住宅物業市場的趨勢，確保市場穩健發展。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局現階段並無計劃引入"物業空置稅"。

重建高樓齡公共屋邨

13. 麥美娟議員察悉，重建高樓齡公共屋邨的過程需時甚久，所費不菲。她詢問政府當局可否加快重建過程，藉以在短期內增加公屋單位的供應。她又詢問，政府當局有否計劃鼓勵香港房屋協會(下稱"房協")重建轄下樓齡較高的租住屋邨，務求善用該等屋邨的發展密度。

14. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會於2011年通過重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，以便更妥善評估高樓齡公共屋邨的重建潛力。在制訂高樓齡屋邨的重建計劃時，首要考慮的是能否為有關屋邨的公屋租戶提供適合的調遷設施。此外，重建後的發展潛力及重建後的建屋量

淨增長亦會納入研究範圍。房委會在檢討個別高樓齡公共屋邨的重建潛力時，需要一些時間以審慎制訂整體的安置安排。另一方面，房協會不時檢討轄下租住屋邨的重建優先次序及未來的重建計劃。重建筲箕灣明華大廈便是一例。房委會一直與房協商討，協助房協重建轄下屋邨。主席表示，政府當局應參考明華大廈重建計劃，先制訂原區安置受影響租戶的優先次序，然後才開展重建工程。此舉可確保重建過程順利進行。

15. 李卓人議員同意有需要加快重建高樓齡公共屋邨，但亦促請政府當局考慮將元朗朗邊中轉屋邨改建為新公屋。他指出，朗邊中轉屋邨的居住環境及衛生情況極不理想。由於邨內所有單位均以玻璃棉作為天花物料，經常引致部分居民皮膚敏感，而邨內的蚊患及木蝨問題亦很嚴重。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時強調，朗邊中轉屋邨結構安全，維修妥善。儘管如此，政府當局在檢討個別高樓齡公共屋邨的重建潛力時，會將朗邊中轉屋邨及其他樓齡較高的公共屋邨納入考慮範圍。

16. 梁國雄議員批評政府當局不在拆卸公共屋邨(例如前山谷道邨)後騰出的土地興建公共房屋，反而興建私人住宅。他詢問，指定作私人房屋發展的前公屋用地數目及有關發展項目各自涉及的土地面積為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，在決定使用前公屋用地發展私人房屋時，政府當局會審慎研究擬議發展項目是否切合公眾期望。他強調在每宗個案中，政府當局均會另撥土地興建公屋，以作補償，確保向市民提供的公屋單位數目不會減少。此外，當局亦會為公屋居民及鄰近社區提供各項設施。

土地供應及興建公屋

17. 胡志偉議員問及本港於2018-2019年度至2022-2023年度這5年期的土地及公屋單位供應情況。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，根據2013年施政報告所載有關增加房屋土地供應的短中期措施，現時已知可提供作住宅用途的土地約有309公頃，預計至少可供興建約128 700個單位。

根據既定機制，規劃署會撥出合適土地，供房委會興建公共房屋。在公屋建設量方面，根據房委會的公營房屋建設計劃，在2012-2013年度至2016-2017年度這5年期內，將會合共興建約79 000個新單位。行政長官在2013年施政報告中訂立更高的建屋量目標，在2018年起計的5年內合共興建最少10萬個單位。

18. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局已覓得土地供直至2016-2017年度這5年期內，興建79 000個新公屋單位，有關的建造工程現正全力進行。他又向委員保證，相關政策局／部門(包括發展局、運輸及房屋局、規劃署和地政總署)一直緊密合作，確保在2018年起計的下個5年期內，適時供應10萬個新公屋單位。主席建議，政府當局應以圖表方式，說明政府提出的各項房屋策略及措施，方便公眾瞭解有關資料和統計數字。

修訂契約／換地

19. 梁志祥議員察悉，修訂契約／換地是私人房屋土地供應的其中一個來源。他詢問政府當局會否主動鼓勵私人物業發展商，以修訂契約／換地方式加快進行房屋發展項目，務求增加私人住宅單位的供應。

20. 發展局副秘書長(規劃及地政)1同意，進行私人重建項目是土地供應的主要來源之一，而這往往涉及修訂契約。雖然政府當局會利便私人機構重新發展土地作住宅用途，但是否進行契約修訂或換地完全視乎個別發展商的意願，而發展商會按照市場情況及商業考慮因素訂定自己的時間表。政府在估算每年的私人房屋土地供應量時會計及多項因素，包括所有私人重建項目，不論有關項目是否涉及契約修訂／換地。

21. 副主席關注到修訂契約過程冗長，可能令私人物業發展商不願進行新發展項目。他促請政府當局研究可如何縮短及簡化現時處理契約修訂／換地的程序和時間。發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，由於個案情況各有不同，處理契約修訂／換

地申請的工作並無劃一時間表。評估土地補價及就土地補價達成協議實際所需的時間，則視乎地政總署與個別申請人磋商而定。儘管如此，地政總署及香港地產建設商會已採取多項改善措施，加快有關程序。與此同時，地政總署現正研究進一步改善契約方面的程序。

政府當局

22. 應副主席的要求，政府當局會提供文件，向委員簡介處理契約修訂／換地申請的現行程序(包括處理該兩類申請分別所需的時間)，以及地政總署為優化處理申請的安排而正在進行的檢討的最新進展。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)1574/12-13(01)號文件，並已於2013年7月19日送交委員參閱。)

23. 梁志祥議員提及地區人士對關乎新界東北新發展區的收地及改變土地用途事宜意見分歧。就向私人土地擁有人收地以進行發展的情況而言，他關注到政府當局若在處理契約修訂和換地申請方面向擁有人施加較嚴格的要求，可能會面對接踵而至的反對意見。他建議政府當局參考過往發展新市鎮的方法，就需要發展的新界土地向有關的土地擁有人發出甲種／乙種換地權益書，讓他們有權按某個固定比率換取屋地，以代替金錢賠償。

24. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，由於當局現正進行新界東北新發展區規劃及工程研究，有關的推行細節及合適的改善措施會在較後階段才制訂。儘管如此，政府當局察悉委員在這方面提出的意見和關注事項。

土地用途檢討／研究

25. 副主席察悉，規劃署已完成一輪檢討劃作"政府、機構或社區"地帶的用地及其他政府用地的的工作。他建議政府當局考慮在有關用地引入相互協調的不同土地用途，因為多元用途發展有助締造多元化的社區及善用土地資源，否則市區便只有目的單一的發展，顯得單調乏味。發展局副秘書長(規劃

及地政)1回應時表示，政府當局察悉這項建議，並會在改劃有關土地的用途時加以考慮。事實上，政府當局進行土地用途檢討及規劃研究，旨在善用各區土地。

26. 副主席進一步指出，現時有多幅土地被劃作綜合發展區多年但仍沒有進行發展，這些土地的面積合共約700公頃。他促請政府當局從速提出或採取措施以利便在這些綜合發展區用地進行土地發展，善用土地資源，從而滿足香港市民在房屋及其他方面的需要。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時解釋，對於在法定圖則上劃作綜合發展區超過一段時間的用地，城市規劃委員會(下稱"城規會")會每年就該等用地進行檢討，以監察綜合發展區的發展進度。若因為土地發展或規劃情況有變而導致不能在某個綜合發展區用地內進行發展或在用地內進行發展有極大困難，城規會亦會將有關用地改為其他合適的土地用途地帶，以善用土地。

其他房屋土地供應來源

27. 副主席問及香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")進行的住宅發展項目的最新進展。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局一直與港鐵公司保持密切接觸，確保港鐵車站上蓋各項物業發展項目順利推行。他又補充，西鐵的物業發展項目由西鐵物業發展有限公司推展，該公司由政府及九廣鐵路公司共同成立，旨在發展西鐵物業用地。

政府當局

28. 應副主席的要求，政府當局承諾提供港鐵公司進行的住宅發展項目(包括西鐵物業發展項目)的最新進展，以及估計該等項目將各自提供的單位數目的資料。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)1574/12-13(01)號文件，並已於2013年7月19日送交委員參閱。)

29. 鑒於香港是一個人煙稠密的城市，副主席建議政府當局應考慮在市區發展地下空間，作為可

行的土地供應來源之一，以供發展公共及商業設施。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，一如2013年施政報告所建議，政府當局現正準備展開研究，探討在香港已建設區發展地下空間的潛力。

增加發展密度

30. 李卓人議員關注近年發展項目造成屏風效應的問題。他詢問，在優質及可持續建築環境方面的新規定是否適用於規劃署現正審核以供進行私人房屋發展項目的現有用地。他又問及，就該等房屋用地而言，當局會否在提供不同設施之間作出平衡，例如設置護老院。

31. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，屋宇署曾發出認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-152，當中所頒布的可持續建築設計指引旨在促進本港建立優質和可持續的建築環境，適用於任何新房屋發展項目。規劃署在決定是否增加現有房屋用地的發展密度和建屋量前，會考慮各項實際因素，例如區內的不同設施是否足夠及相關的規劃考慮因素。規劃署亦會參考《香港規劃標準與準則》，該手冊列明當局釐定各類土地用途和提供設施的準則。

32. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會經常改善公共屋邨的設施及環境。屋邨綠化是房委會的重點工作之一，而公共屋邨的綠化覆蓋率已提高至最少20%。房屋署副署長(發展及建築)補充，新公屋發展項目會符合屋宇署發出的可持續建築設計指引所載有關提高房屋發展項目的綠化覆蓋率及改善其空氣流通的要求。房委會亦會確保提供多元化的社區設施，讓公屋居民得以維持合適的生活水平。

III. 與分間樓宇單位相關的事宜

- (立法會 CB(1)1117/12-13(03)—— 政府當局就"與分間樓宇單位相關的事宜"提供的文件
號文件
- 立法會IN22/12-13號文件 —— 立法會秘書處資料研究組擬備題為"香港的分間單位"的資料摘要)

33. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介，長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")委託了獨立研究機構政策二十一有限公司(下稱"政策二十一")，對香港的分間樓宇單位(下稱"分間單位")進行調查。該項調查旨在估算全港分間單位的數目和蒐集分間單位租戶的特徵資料，從而向督導委員會提供客觀的資料以助其推算香港的長遠房屋需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調，督導委員會在制訂建議時固然會參考調查結果，但進行調查的目的不是為分間單位的樓宇及消防安全訂立標準，因為樓宇及消防安全事宜是由相關政策局／部門(包括屋宇署及消防處)採取執法行動處理。

34. 政策二十一副總監借助電腦投影片，簡介該項調查所採用的調查方法及主要調查結果。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1197/12-13(01)號文件，並已於2013年6月3日送交委員參閱。)

35. 發展局副秘書長(規劃及地政)²繼而向委員簡介目前屋宇署及消防處針對涉及分間單位的違規建築工程採取的執法行動。

對分間單位租戶的援助不足

36. 李卓人議員察悉，根據該項調查，本港現時有近67 000個分間單位，涉及超過17萬名居民，

他對此表示關注。李議員認為，雖然該項調查提供了有關分間單位的統計數字，但政府當局並無提出任何方向或策略，解決分間單位的問題。他又批評政府當局不恢復推行住宅物業租金管制或提供租金津貼，以紓緩低收入家庭的困境。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，增加房屋供應才是從根本解決本港各項房屋問題的方法。該項調查旨在提供本港分間單位的概況資料，從而利便督導委員會估算社會上不同組別人士的住屋需要。

37. 黃毓民議員指出，工廈內發現的分間單位數目越來越多，屋宇署亦一直針對這類單位的違例建築工程(下稱"僭建物")採取執法行動。黃議員察悉當局已制訂措施，協助受屋宇署執法行動影響的工廈分間單位住戶，但批評由關愛基金資助的搬遷津貼的申請資格和評審準則過於嚴苛，部分須遷離的租戶在遷出分間單位後變成無家可歸。

38. 梁耀忠議員贊同黃議員的意見，認為政府當局多年來一直沒有聽取委員就公屋供應不足提出的意見。他又不滿屋宇署在採取執法行動時，沒有顧及須遷離的個別租戶所面對的困難，亦未能向他們提供足夠的財政支援及在房屋方面給予援助。對於因為政府當局的執法行動或重建項目而被迫遷出分間單位的租戶，他詢問政府當局會如何協助他們。

39. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時強調，政府當局在過去數年每年平均興建15 000個公屋單位，達到了把公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右的目標。事實上，申請人首次獲編配公屋單位的平均輪候時間僅為2.7年左右。政府當局亦已承諾由2018年起，把公屋建設量增加至每年2萬個單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)同意，不論以任何標準衡量，部分分間單位都屬於不適切居所，但表示提供公屋單位以安置須搬遷的分間單位租戶，對輪候冊上的其他公屋申請人並不公平。鑒於公屋供應有限，現行的公屋編配安排有助確保公屋單位公平編配予有真正住屋需要的人士。

40. 麥美娟議員從該項調查知悉，在受訪的分間單位租戶中，近半數因為家庭入息超過現行公屋入息限額而不符合資格申請公屋。另有很多租戶沒有申領綜合社會保障援助計劃所提供的經濟援助，他們為生計辛勤工作。麥議員促請政府當局考慮放寬公屋的入息及資產限額，令更多分間單位租戶合資格申請公屋，以改善他們的惡劣居住環境。涂謹申議員表示贊同，認為若分間單位租戶的入息只是稍高於現行公屋入息限額，但仍然處於合理範圍，政府當局應根據個別個案的情況，酌情考慮此類特別或邊緣個案。他又要求政府當局協助符合訂明資格準則的分間單位租戶申請公屋。

41. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)瞭解分間單位租戶的住屋需要及他們對公屋的需求。房委會一直遵照現行的公屋編配政策，協助合資格的分間單位租戶申請公屋。住戶入住分間單位可能基於不同原因，不合資格申請公屋只是原因之一。因此，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)認為，優先編配公屋單位予分間單位租戶並不公平。

調查的局限

42. 馮檢基議員詢問該項調查有何局限。政策二十一副總監回應時表示，該項調查的範圍局限於樓齡25年及以上的樓宇，村屋不包括在內。此類樓宇有18 600幢，獲抽選作為調查樣本以供進行訪問的樓宇有2 000幢。雖然參與調查的住戶數目越多，所作的預測和推算會越準確，但政策二十一副總監認為，由於可供進行調查的時間有限，因此適宜局限調查範圍。她又強調，該項調查將樓宇按地區排列，有系統地抽選樓宇樣本，故此所抽選的樓宇樣本分布各區。

43. 馮檢基議員察悉，該項調查沒有涵蓋工廈的分間單位，他促請政府當局進行另一項調查，研究這方面的情況，以便更全面掌握分間單位在本港的普遍程度。鑒於興建公屋需時，馮議員認為，政府當局應考慮向正在輪候編配公屋的分間單位租戶提供中轉房屋，作為臨時居所。

提供中轉房屋

44. 梁志祥議員關注分間單位在樓宇安全及火警逃生方面帶來問題，他認為政府當局在制訂具體措施協助分間單位租戶時，應參考向受清拆影響的寮屋區居民作出的安置安排。梁議員察悉，近半數受訪的分間單位住戶已申請公屋，他表示政府當局應優先向這類住戶編配公屋。他亦贊同馮檢基議員的意見，認為當局應向正在輪候編配公屋的分間單位住戶提供中轉房屋，作為他們的臨時居所，並可將合適的空置校舍改建為中轉房屋。

45. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局曾於數十年前進行了一項全港性的調查，估算全港的寮屋數目。寮屋較容易找到，但分間單位則往往隱藏於舊樓之中，較難被發現。因此，該項調查的結果相當重要，可提供分間單位現時的概況資料，有助督導委員會制訂相應措施。在中轉房屋方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，提供中轉房屋的成本效益或許不及興建新公屋，因為興建新公屋才是解決居住環境惡劣而無法負擔私人樓宇的住戶所面對的各種房屋問題的終極方案。

針對涉及分間單位的違規建築工程採取的執法行動

46. 梁家傑議員讚揚該項調查就分間單位在本港的普遍程度提交較準確的估算。梁議員從該項調查知悉，現時全港有超過17萬個分間單位租戶，並指出政府當局未必能夠在短期內全面取締分間單位及安置受影響租戶。他詢問督導委員會的職責是否包括檢討分間單位問題，以及督導委員會會否建議當局制訂政策，按照個別單位的安全程度訂定取締分間單位的優先次序。

47. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，督導委員會在研究分間單位問題時，會參考該項調查的結果。委員就此課題提出的意見和關注事項亦會向督導委員會反映，供進一步討論。至於分間單位涉及的樓宇安全及消防安全問題，運輸及房

屋局常任秘書長(房屋)重申，相關政策局／部門已採取執法行動，糾正涉及分間單位的建築工程違規情況。他進一步表示，工廈在設計上並非用作住宅，亦不適宜作住宅用途。將工業單位作住用用途會為住戶帶來極大風險。因此，工廈內的分間單位是執法行動的目標對象。此外，當局亦會優先處理有結構安全問題的分間單位。

48. 胡志偉議員問及針對涉及分間單位的違規建築工程而採取的執法行動的進展。屋宇署助理署長／樓宇2回應時表示，若發現有可採取行動的僭建物，屋宇署會根據《建築物條例》(第123章)發出清拆令，要求樓宇業主糾正所發現的違規建築工程。在發出清拆令後，屋宇署會採取行動，確保樓宇業主遵守清拆令。一般而言，屋宇署在考慮是否提出檢控之前，會給予樓宇業主充分時間遵守清拆令。

政府當局

49. 為方便委員討論有關分間單位的事宜，政府當局答允提供以下資料——

- (a) 該項調查的報告；及
- (b) 該項調查所列舉的分間單位租戶的概況、特徵及居住環境(例如年齡、性別、家庭人數、教育程度、收入水平、在輪候冊上輪候公屋的時間、單位面積、單位租金，以及有關單位是否具備必要的設施等)的詳細資料。

(會後補註：載有委員要求提供的資料的調查報告已於2013年6月24日隨立法會CB(1)1371/12-13(03)號文件送交委員參閱。)

50. 主席建議而委員亦同意小組委員會在將改於2013年6月26日(星期三)舉行的下次會議上繼續討論此事，以便委員有充裕時間就分間單位的問題表達意見和提出關注事項。此外，小組委員會會邀請房屋事務委員會的委員出席會議。

IV. 其他事項

51. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年10月23日