

索引

局长：运输及房屋局局长
第 8 节会议
综合档案名称：THB(H)-c1.doc

答复编号	问题编号	答复编号	问题编号	答复编号	问题编号
THB(H)001	0036	THB(H)021	0709	THB(H)041	2636
THB(H)002	0085	THB(H)022	2318	THB(H)042	2637
THB(H)003	0086	THB(H)023	2319	THB(H)043	2638
THB(H)004	1229	THB(H)024	2320	THB(H)044	2659
THB(H)005	0119	THB(H)025	2321	THB(H)045	0449
THB(H)006	0190	THB(H)026	2322	THB(H)046	1409
THB(H)007	0191	THB(H)027	2323	THB(H)047	0833
THB(H)008	1283	THB(H)028	2324	THB(H)048	0341
THB(H)009	3667	THB(H)029	2325	THB(H)049	1092
THB(H)010	0214	THB(H)030	2326	THB(H)050	2420
THB(H)011	0215	THB(H)031	2327	THB(H)051	0830
THB(H)012	0238	THB(H)032	2328	THB(H)052	3267
THB(H)013	0462	THB(H)033	2329	THB(H)053	3268
THB(H)014	2018	THB(H)034	2330	THB(H)054	3269
THB(H)015	0464	THB(H)035	1028	THB(H)055	3270
THB(H)016	0465	THB(H)036	1029	THB(H)056	3247
THB(H)017	0466	THB(H)037	1030	THB(H)057	3248
THB(H)018	1696	THB(H)038	3058	THB(H)058	3249
THB(H)019	2045	THB(H)039	3092	THB(H)059	3216
THB(H)020	0708	THB(H)040	2635		

财务委员会
审核二〇一一至一二年度开支预算
管制人员的答复

局长：运输及房屋局局长
 第 8 节会议

答复编号	问题编号	委员姓名	总目	纲领
THB(H)001	0036	陈克勤	62	(2) 私营房屋
THB(H)002	0085	陈克勤	62	(5) 支援服务
THB(H)003	0086	陈克勤	62	(5) 支援服务
THB(H)004	1229	冯检基	62	
THB(H)005	0119	陈鉴林	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)006	0190	陈鉴林	62	(2) 私营房屋
THB(H)007	0191	陈鉴林	62	(2) 私营房屋
THB(H)008	1283	陈克勤	62	(1) 屋宇管制
THB(H)009	3667	李国麟	62	(1) 屋宇管制
THB(H)010	0214	陈鉴林	62	(1) 屋宇管制
THB(H)011	0215	陈鉴林	62	(1) 屋宇管制
THB(H)012	0238	石礼谦	62	(2) 私营房屋
THB(H)013	0462	黄国健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)014	2018	何秀兰	62	
THB(H)015	0464	黄国健	62	(1) 屋宇管制
THB(H)016	0465	黄国健	62	(2) 私营房屋
THB(H)017	0466	黄国健	62	(2) 私营房屋
THB(H)018	1696	黄国健	62	(5) 支援服务
THB(H)019	2045	梁国雄	62	(5) 支援服务
THB(H)020	0708	刘秀成	62	(2) 私营房屋
THB(H)021	0709	刘秀成	62	(2) 私营房屋
THB(H)022	2318	冯检基	62	(2) 私营房屋
THB(H)023	2319	冯检基	62	(1) 屋宇管制
THB(H)024	2320	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)025	2321	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)026	2322	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)027	2323	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)028	2324	冯检基	62	(2) 私营房屋
THB(H)029	2325	冯检基	62	(2) 私营房屋
THB(H)030	2326	冯检基	62	(2) 私营房屋
THB(H)031	2327	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)032	2328	冯检基	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)033	2329	冯检基	62	(1) 屋宇管制
THB(H)034	2330	冯检基	62	(5) 支援服务
THB(H)035	1028	梁家杰	62	(2) 私营房屋
THB(H)036	1029	梁家杰	62	(3) 上诉委员会(房屋)

答复编号	问题编号	委员姓名	总目	纲领
THB(H)037	1030	梁家杰	62	(5) 支援服务
THB(H)038	3058	李国麟	62	(2) 私营房屋
THB(H)039	3092	陈鉴林	62	(5) 支援服务
THB(H)040	2635	石礼谦	62	(1) 屋宇管制
THB(H)041	2636	石礼谦	62	(1) 屋宇管制
THB(H)042	2637	石礼谦	62	(2) 私营房屋
THB(H)043	2638	石礼谦	62	(2) 私营房屋
THB(H)044	2659	何秀兰	62	
THB(H)045	0449	陈鉴林	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)046	1409	潘佩璆	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)047	0833	梁家杰	62	(2) 私营房屋
THB(H)048	0341	石礼谦	711	
THB(H)049	1092	梁耀忠	62	(1) 屋宇管制
THB(H)050	2420	黄国健	711	
THB(H)051	0830	涂谨申	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)052	3267	涂谨申	62	(1) 屋宇管制
THB(H)053	3268	涂谨申	62	(1) 屋宇管制
THB(H)054	3269	涂谨申	62	(2) 私营房屋
THB(H)055	3270	涂谨申	62	(2) 私营房屋
THB(H)056	3247	陈淑庄	62	(2) 私营房屋
THB(H)057	3248	陈淑庄	62	(2) 私营房屋
THB(H)058	3249	陈淑庄	62	(2) 私营房屋
THB(H)059	3216	谭伟豪	62	

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)001

问题编号

0036

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就预算案演辞第 30 段提及, 第二个「置安心计划」项目将于沙田区推出, 请提供详情, 说明项目的具体地点、可提供的单位数目、接受申请的日期及单位推出市场的日期。另外, 当局会否就上述项目作出发展限制? 若有, 详情为何?

提问人: 陈克勤议员

答复:

「置安心资助房屋计划」(「置安心」)下第二个发展项目位于沙田 36C 区, 接近小沥源。视乎单位的实际大小, 该地盘可以兴建约七百个中小型单位, 至于确实的单位数目则有待进一步研究后才能确定。一如位于青绿街的首个「置安心」发展项目, 沙田发展项目会同样地「实而不华」以及有高实用率。我们会与香港房屋协会尽快订出沙田发展项目的推行详情。

签署:

姓名: 栢志高

职衔: 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期: 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)002

问题编号

0085

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请列出过去 3 个年度 (即 2008-09 至 2010-11 年度), 当局拟新增作为公屋发展用地的地点、目前的进展和预计能够提供的单位数目。

提问人: 陈克勤议员

答复:

2008-09 至 2010-11 年度一共新增了六个公屋发展项目, 市区和扩展市区各有一个、其余四个位于新界。由于上述公屋项目仍处于初期规划及设计阶段, 项目的具体计划包括预计能够提供的单位数目须待详细考虑各项因素, 如改变土地用途、平整地盘工程及整合地区人士意见等, 才可落实。我们定会本着「地尽其用」的宗旨, 在最具效益及可持续发展的原则下发展公屋。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)003

问题编号

0086

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请提供资料, 说明在未来 3 年(即 2011-12 至 2013-14 年度), 预计会清拆其上的旧屋邨并继续预留作公屋发展的土地, 以及能够提供的单位数目。

提问人: 陈克勤议员

答复:

香港房屋委员会将于未来 3 年(即 2011-12 至 2013-14 年度)清拆苏屋邨第二期和东头邨第 22 座, 而该两个旧公共屋邨的地盘于清拆后会继续预留作公屋发展。由于这两个项目仍在规划阶段, 项目的具体计划包括预计能够提供的公屋单位数目须待详细考虑各项因素后, 才可落实。

签署: _____

姓名: 栢志高

职衔: 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期: 17.3.2011

审核 2011-12 年度
開支預算

答复编号

THB(H)004

问题编号

1229

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领:

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就预算案演辞提及「代缴两个月公屋租金。其中，政府会为须向香港房屋委员会缴交额外租金的租户缴付单位两个月的基本租金。至于居住在香港房屋协会乙类单位的非长者住户，政府会为他们缴交两个月租金的三分之二。这项措施涉及开支约 19 亿元」，当局可否告知本委员会：上述向不同租户提供纾缓措施的详细开支分布；及预计最快向不同租户发放的时间？

提问人: 冯检基议员

答复:

政府代缴两个月公屋租金的建议，所需的开支约为 19 亿元。其中约 18 亿元会支付给香港房屋委员会（房委会），另外约 9 千万元会支付给香港房屋协会（房协）。开支分布如下：

支付给房委会	
为缴交一般租金的房委会租户/暂准租用证持有人代缴两个月的租金	约 17 亿元
为须缴付额外租金的房委会租户/暂准租用证持有人代缴两个月的净租金	约 7300 万元
合共	约 18 亿元
支付给房协	
为房协甲类屋邨的租户及居于乙类屋邨「年长者居住单位」的租户代缴两个月的租金	约 8300 万元
为居住在房协乙类屋邨非「年长者居住单位」的租户，代缴三分之二的净租金两个月	约 600 万元
合共	约 9 千万元
总数	约 19 亿元

当局会向立法会财务委员会（财委会）申请所需拨款，如获财委会批准，房委会和房协便会展开所需的安排，预计可在取得拨款批准后两个月实行有关代缴租金建议，有关措施可望在年中后实施。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高

职衔： _____ 运输及房屋局

日期： _____ 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)005

问题编号

0119

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (4) 安置受清拆影响居民

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请提供 2008-09、2009-10 及 2010-11 年度因寮屋清拆计划或紧急清拆计划而受影响的人口及家庭数目，以及他们获当局分别以公屋、中转房屋及其他资助方式安置的百分比。上述受影响家庭获得原区安置的百分比为何？

提问人: 陈鉴林议员

答复:

根据地政总署及房屋署的记录，在 2008-09 年度因受寮屋及紧急清拆计划影响的家庭及人口数目约为 340 户（1 260 人）。扣除一些无意申请安置或不符合安置资格的清拆户，共有约 120 户（230 人）提出安置申请并由地政总署转介房屋署跟进。合资格清拆户获编配公屋、中转房屋及以其他资助方式安置的百分比则为 80%、16% 和 4%。

在 2009-10 年度因受寮屋及紧急清拆计划影响的家庭及人口数目约为 230 户（530 人），当中约 190 户（400 人）提出安置申请，合资格清拆户获编配公屋、中转房屋及以其他资助方式安置的百分比为 66%、29% 和 5%。

在 2010-11 年度（截至 2011 年 2 月 28 日）因受寮屋及紧急清拆计划影响的家庭及人口数目约为 640 户（1 840 人），当中约 170 户（330 人）提出安置申请，合资格清拆户获编配公屋、中转房屋及以其他资助方式安置的百分比为 70%、26% 和 4%。

房屋署并无细分获原区安置家庭的数目。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

此纲领涉及的工作包括监察私人住宅租赁市场的发展。面对楼市炽热，私人住宅租金自 2009 年 4 月起已连升二十一个月，当局有否计划任何措施协助市民减轻租金负担？另就正轮候公屋的市民，又有否研究任何措施减轻他们在轮候期间的租金负担？如有，涉及的人手及开支分别为何；若无，原因为何？

提问人： 陈鉴林议员

答复：

运输及房屋局监察私营房屋市场的发展，并从各个有关决策局以及部门收集与房屋供应有关的数据，经汇编和整理后，定期公布有关数据供公众参考。

确保物业市场健康平稳发展，是我们的政策目标。政府已经循四个方向宣布了一系列的短、中、长期楼市措施，包括从根本着手增加土地供应、遏抑物业投机、增加物业交易的透明度以及防止按揭信贷过度扩张。

为了从根本解决供应问题，政府已定下目标，在未来十年提供每年平均足够兴建 20 000 个私人住宅单位的土地供应。预计来年房屋用地的供应将达 35 000 个单位。港铁公司将会是住宅发展用地的重要来源，在南昌、荃湾、大围、天水围及将军澳的用地预计可提供约 14 600 个单位。

在仔细聆听过市民在运输及房屋局于 2010 年 5 至 9 月期间进行的「资助市民自置居所」谘询期间表达的意见，并汲取了以往资助置业的经验后，政府已宣布与香港房屋协会合作，推出建基于「先租后买」概念的「置安心资助房屋计划」（「置安心」），以更具针对性地回应那些长远有供楼能力，但因当前楼价短期波动而未能储蓄到足够首期的市民的诉求，让他们可以在一段时间内积聚资金，用作置业。此外，计划亦有助增加实而不华的中小型私人住宅单位的供应。

另外，政府在 2011-12 年度亦会以招标形式出售五幅住宅用地，透过卖地章程，规定用作兴建约共 3 000 个中小型单位，以增加中小型单位的供应。西铁物业发展有限公司亦会重新设计西铁沿线六个已获批准总纲发展蓝图和建筑图则的上盖物业发展项目，此将有助增加中小型单位的供应。

至于正在轮候公屋市民方面，政府及香港房屋委员会的目标，是把一般轮候册申请的平均轮候时间维持在大约三年左右。截至 2010 年 12 月，一般轮候册申请者的平均轮候时间大约两年，长者一人申请者为 1.1 年。有迫切住屋需要的申请人，可透过社会福利署的推荐，申请「体恤安置」，以提前获配公屋。

整体来说，政府为市民提供不同层次包括置业或租住的住屋选择以切合他们的情况。第一个层次是为无法负担租住私人楼宇的低收入家庭而设的公屋。公屋之上是居屋第二市场下的二手居屋，居屋业主无须缴付补价便可售予绿表持有人。另外是私人物业市场上针对普罗大众的较低价楼宇（包括在公开市场出售的居屋），以及「置安心」下的单位。在私人物业市场中，一手以及二手市场亦会有各种不同市值价格的住宅单位，以满足有能力负担私人住宅单位的人士的多元化需要。

签署：	_____
姓名：	栢志高
职衔：	运输及房屋局 常任秘书长(房屋)
日期：	17.3.2011

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在 2011-12 年度, 当局将提高一手私人住宅物业销售的透明度, 「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」会提出可行建议: 然而在未立法之前, 当局会有何方法保障市民购买物业的权益? 当中涉及的开支为何?

提问者: 陈鉴林议员

答复:

政府一直致力确保私人住宅物业市场的健康发展, 以保障消费者的合理权益, 确保他们能够获得准确及全面的物业资讯, 尤其是未建成一手住宅物业的资讯。政府透过多管齐下的机制, 以提高未建成一手住宅物业销售的透明度, 包括地政总署的「预售楼花同意方案」(「同意方案」)、香港地产建设商会(商会)的指引、地产代理监管局(监管局)的规管工作, 以及消费者委员会(消委会)的宣传教育工作。

在过去两年, 运输及房屋局透过「同意方案」及商会指引, 推出了多项有关提高未建成一手私人住宅物业及交易资料透明度及清晰度的措施。这些措施包括在 2010 年 4 月宣布在售楼说明书、价单、示范单位及交易资料方面所实行的「九招十二式」。

为进一步加强对手住宅物业销售的规管, 运输及房屋局已成立「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」(督导委员会), 具体讨论以立法形式规管一手物业销售事宜。督导委员会准备将「旧契」项目、「同意方案」项目、以及「同意方案」以外的项目纳入建议中的法例内。督导委员会已于 2010 年 11 月展开工作, 并将在 2011 年 10 月提出切实可行的建议。运输及房屋局的目标是以白纸条例草案形式进行之后的公众谘询, 以加快有关进程。

在 2011-12 年度, 运输及房屋局会继续监察发展商在销售未建成一手私人住宅物业时, 有否遵守「同意方案」的规定 / 以及商会指引。就此, 我们会继续检视未建成一手私人住宅物业的售楼说明书、价单及示范单位等, 并在发现当中未有遵守「同意方案」的规定 / 或商会的指引时, 把有关情况通知地政总署及 / 或商会以便他们作出适当的跟进。

此外，监管局会向被证实违反《地产代理条例》、以及该局的《操守守则》或执业通告的地产代理持牌人作出纪律制裁。消委会在接获投诉后会就投诉作出包括调解的跟进行动。

监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署：	_____
姓名：	栢志高
职衔：	运输及房屋局 常任秘书长(房屋)
日期：	17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)008

问题编号

1283

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

近年租者置其屋计划内的屋邨陆续出现失修问题，就对上述楼宇进行勘察计划方面：

(a) 在过去 3 个财政年度（即 2008-09 至 2010-11 年度），对多少个屋苑进行过勘察？涉及多少幢楼宇？当中有否屋苑在勘察后须进行维修工程？若有，请以表列出涉及哪些维修。

(b) 有否预留资源以便注资入各租者置其屋计划屋邨的维修基金内？

提问人： 陈克勤议员

答复：

(a) 在 2008 至 2010 年，房屋署独立审查组（独立审查组）完成了 5 个租者置其屋计划屋邨（租置屋邨）共 29 幢楼宇的勘察工作。当中没有发现有严重失修问题，因此并没有就有关屋邨发出修葺令。不过，由于其中一个屋邨有轻微失修情况，包括外墙混凝土破损及外墙饰面松脱，独立审查组遂向该屋邨的业主立案法团发信，劝谕进行维修，有关维修工程已于 2008 年底完成。

(b) 香港房屋委员会（房委会）在出售租置屋邨的单位时，已为每个屋邨设立「维修基金」，并一次过注入数额相等于每个住宅单位 14,000 元的款项。预计这笔款项足以应付售楼后 10 年内公用地方与设施的主要维修开支。

租置屋邨的单位在出售后与一般私人住宅物业无异，业主有责任承担屋邨的维修保养开支，而房委会作为其中未出售单位的业主，每月均有按管理份数支付管理费，与其他业主共同分担维修保养开支。房委会不会再额外注资入各租置计划屋邨的维修基金内。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)009

问题编号

3667

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

有关破旧楼宇方面，2010 年当局处理市民举报的个案宗数的实际数字为 383 宗，较 2009 年大幅上升，政府可否告知：

- (a) 当局预计在 2011 年处理市民举报的个案宗数为 350 宗，是否有足够的人手以跟进个案；及
- (b) 市民举报的个案宗数越趋上升，但却未有发出修葺令，当局会如何跟进这些未有发出修葺令的个案？

提问人: 李国麟议员

答复:

- (a) 房屋署独立审查组（独立审查组）是基于 2010 年实际数字来估计 2011 年所需处理的个案数字。该组会灵活地调配内部人手以确保有足够的资源处理有关工作。
- (b) 在 2010 年，独立审查组处理了 383 宗有关市民举报楼宇破旧的个案。经调查后，发现大部份个案只涉及轻微的楼宇欠妥问题，只有约百份之三的个案是需要独立审查组向业主发出劝喻信以要求进行维修。有关业主接获劝喻信后，亦已自行完成维修工程，故此并不需要发出修葺令。

签署：

姓名：栢志高

职衔：运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)010

问题编号

0214

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

政府有否预留财政资源研究重建居屋？若有，所涉及的财政资源是多少？若无，原因为何？

提问人： 陈鉴林议员

答复：

我们并无就此预留资源。政府注视到社会上有人提出复建居屋，而其背后原因，其实是希望市场上有普罗市民能够负担的单位，政府明白他们的关注及期望。政府汲取了以往资助置业的经验，已宣布与香港房屋协会合作，推出建基于「先租后买」概念的「置安心资助房屋计划」（「置安心」），以更具针对性地回应那些长远有供楼能力，但因当前楼价短期波动而未能储蓄到足够首期的市民的诉求，让他们可以在一段时间内积聚资金，用作置业。

长远而言，政府会因应市场需求增加土地供应。政府订定了在未来十年内的土地供应目标为平均每年提供可兴建约二万个私人住宅单位的土地。政府在 2011-12 年亦会以招标形式出售五幅住宅用地，透过卖地章程，规定用作兴建约共 3 000 个中小型单位，以增加中小型单位的供应。西铁物业发展有限公司亦会重新设计西铁沿线六个已获批准总纲发展蓝图和建筑图则的上盖物业发展项目，此将有助增加中小型单位的供应。「置安心」加上增加土地供应，包括用以兴建中小型单位的土地，以及活化居屋第二市场的措施，有助增加住屋选择，照顾社会上不同的住屋需要。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)011

问题编号

0215

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局有否预留财政资源针对基层市民置业难的问题，进一步研究活化居屋的措施？如有，涉及开支为何？研究范围会否包括考虑放宽居屋第二市场的限制，容许符合白表资格的市民购买二手居屋而毋须缴付补价？

提问人： 陈鉴林议员

答复：

居者有其屋（居屋）第二市场计划于 1997 年推出。在该计划下，居屋业主可出售其单位予现时或准公屋租户，而无须缴付补价。居屋第二市场计划容许公屋租户及绿表持有人参与，目的是为现有公屋住户和绿表人士提供一个自置居所的途径，腾出更多公屋，以编配予其他有真正需要的人士及家庭。

房屋委员会在 2010 年推出多项措施，以活化居屋第二市场，包括「补价贷款担保计划」、延长为居屋买家而设的按揭还款保证期至 30 年，以及简化行政安排及加强宣传。以上措施不涉及额外的开支及人手，我们会继续密切留意有关措施的推行情况。

至于容许白表申请者在居屋第二市场购买未补地价的居屋的建议，等同以公帑资助更多人置业，须考虑有关建议是否可帮助真正有需要置业的人士，当中亦涉及公平的问题，譬如究竟哪一类人士应得到资助等；另外亦须考虑能否令居屋单位的需求和供应有效地配合，故此要小心研究。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)012

问题编号

0238

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

关于「置安心」计划，由于所订实施日期较后，无法适时满足本地居民的住屋需要，因此受到批评。当局会否考虑提前实施「置安心」计划；又当局会何时公布计划详情，特别是当中所涉及的地价计算方式？

提问人: 石礼谦议员

答复:

政府在 2010 年 10 月宣布会与香港房屋协会（房协）合作推出「置安心资助房屋计划」（「置安心」），位于青绿街的首个「置安心」发展项目可提供约一千个「实而不华」的中小型单位。该项目将于 2012 年接受预租申请，并在 2014 年落成。

财政司司长在 2011-12 年度的财政预算案中宣布，在沙田区推出「置安心」的第二个项目。我们会与房协尽快订出沙田发展项目的推行详情。

政府目前已经为「置安心」在青衣、沙田、钻石山、大埔、屯门以及其他地区预留土地，提供合共约五千个单位。我们会尽可能加快有关筹备工作，使计划下的项目得以尽早开展，详情将会在完成筹备工作后尽快公布。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)013

问题编号

0462

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

指 2011-12 年度的拨款较 2010-11 年度的修订预算增加 21.7%。当局指有关开支是用于增加 10 名人员负责推行强制验楼计划和强制验窗计划。请当局提供以下资料:

- (a) 列明拟招聘的 10 名人员的职位、职责及聘用性质; 及
- (b) 解释除人手以外, 独立审查组就配合推行强制验楼计划和强制验窗计划, 在 2011-12 年度有何计划; 当中有没有制定将巡查及进行推广的目标屋苑 / 屋邨数目, 涉及整个计划的开支为何?

提问人: 黄国健议员

答复:

- (a) 拟增加的 10 名人员的职位包括 1 名高级专业人士、2 名专业人士、5 名技术主任及工程监督职系人员和 2 名文书职系人员。他们的主要职责是根据屋宇署署长的授权执行强制验楼计划和强制验窗计划的相关法例。他们是按公务员长期聘用条款受聘。
- (b) 房屋署独立审查组(独立审查组)获增加 10 名人手后, 会成立一个小组负责为居者有其屋计划及租者置其屋计划下出售的楼宇, 以及分拆出售的零售及停车场设施推行强制验楼计划和强制验窗计划。独立审查组执行强制验楼计划和强制验窗计划的监管机制和标准与屋宇署的做法是一致的。独立审查组初步计划在强制验楼计划和强制验窗计划下, 每年处理约 60 幢楼宇及约 68 000 个住宅单位。预计每年的总开支为约 1,600 万元, 其中包括了约 700 万元的薪金开支。

签署: _____

姓名: 栢志高

职衔: 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期: 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)014

问题编号

2018

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领：

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

因应「粤港合作框架协议」之落实，以及中港跨境合作近年日益增加，请提供有关房屋署 / 运输及房屋局房屋科及其辖下各部门参与的各项中港跨境项目或计划的相关资料：

- 1) 请根据下列表格，列出 2008-09 至 2010-11 年度的中港跨境项目或计划的资料：

项目 / 计划名称	具体内容、目的，及是否与「粤港合作框架协议」有关	牵涉开支	涉及之内地部门或机构名称	进度(已完成的百分比、开始日期、预算完成日期)	有否向公众公布过具体内容、目的、金额或对公众、社会、文化或生态等的影响；若有，发布渠道为何，牵涉多少人手及开支？若否，原因为何？
-----------	--------------------------	------	--------------	-------------------------	--

- 2) 请根据下列表格，列出 2011-12 年度的中港跨境项目或计划的资料：

项目 / 计划名称	具体内容、目的，及是否与「粤港合作框架协议」有关	牵涉开支	涉及之内地部门或机构名称	进度(已完成的百分比、开始日期、预算完成日期)	会否向公众公布具体内容、目的、金额或对公众、社会、文化或生态的影响；若有，发布渠道为何，牵涉多少人手及开支？若否，原因为何？
-----------	--------------------------	------	--------------	-------------------------	--

- 3) 除上述表列的项目或计划外，有否其他形式的中港跨境合作？若有，是以甚么形式进行？过去 3 个年度涉及多少人手及开支，及 2011-12 年度预算中预留有多少开支和人手？

提问人： 何秀兰议员

答复：

我们在 2008-09 至 2011-12 年度没有中港跨境项目或计划。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局 _____
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)015

问题编号

0464

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请政府当局告知:

- (a) 纲领下有关违例建筑工程的指标内,当局在 2010 年发出的劝喻信为 1 039 封,比 2009 年的 663 封大幅增加,原因何在;
- (b) 当局去年共巡查多少屋邨 / 屋苑,以及零售 / 停车场物业,这与 2009 年相比有否增加;
- (c) 就该 1 039 的劝喻信中,有多少是发予:
 - (i) 业主立案法团;
 - (ii) 个别业主;
 - (iii) 非住宅用户 / 商铺; 及
- (d) 在当局发出劝喻信后,依然未有听取劝喻作出改善工程,因而被发出清拆令的个案共有多少宗。

提问人: 黄国健议员

答复:

- (a) 由于房屋署独立审查组(独立审查组)每年均会为不同的居者有其屋计划屋苑及租者置其屋计划屋邨进行既定勘察,有关楼宇涉及违例建筑工程的程度不尽相同。独立审查组在不同的情况,如接获投诉下发出劝喻信,因此每年发出有关违例建筑工程的劝喻信的数目亦会有所不同,不能直接互相比较。在既定勘察计划下发出的劝喻信占 2010 年的总数约 95%。在 2010 年发出较多的劝喻信,主要是因为有部份被勘察楼宇的违例情况较为严重。
- (b) 独立审查组在 2010 年按既定勘察计划巡查了 11 个屋邨 / 屋苑,涉及 22 幢楼宇,较 2009 年巡查的屋邨 / 屋苑增加了 5 个,但涉及的楼宇则轻微减少了 2 幢。既定勘察计划主要针对与住宅楼宇外墙有关的违例情况,并不包括零售及停车场设施。

- (c) 我们并没有备存劝喻信的受信人和物业性质的分类数字。一般而言，大部份的劝喻信均是发予住宅楼宇的个别业主，只有小部份涉及业主立案法团或商业设施。
- (d) 截至 2011 年 2 月，在 2010 年所发出的 1 039 封劝喻信中，有 349 宗个案的业主在收到劝喻信后完成改善工程，另外，独立审查组亦正积极跟进 191 宗正进行改善工程的个案。至于余下的 499 宗个案的业主在获发劝喻信后并未作出任何改善行动，独立审查组因此已向该等业主发出清拆令。

签署： _____
姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)016

问题编号

0465

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

纲领简介提及当局的工作包括就私营房屋的供应收集数据及对市场发展作出分析，并就私人住宅租赁市场作出监察。请问当局：

(a) 现时就着私人楼宇的楼价指数及数据，主要都是靠部份地产代理商提供。当局会否考虑设立类似的私人住宅楼价及租金指数，提供官方收集的数据及指数，以便市民参考；及

(b) 当局对于私人房屋市场发展的分析，会否公开予市民参考？

提问人: 黄国健议员

答复:

差饷物业估价署负责汇编官方有关私人住宅楼价及租金指数的数据，并每月在该署网页公布最新的售价指数及租金指数，供市民参考。

此外，运输及房屋局透过向有关部门收集有助预计该年以及未来数年市场上一手私人住宅单位供应的数据资料，从而推算该年动工的私人住宅楼宇数目、该年建成的私人住宅楼宇数目，以及未来数年私人住宅楼宇的预计供应量。运输及房屋局（及之前的房屋及规划地政局）自 2004 年 11 月起每季在其网页公布上述数据。

签署：

姓名：栢志高

职衔：运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)017

问题编号

0466

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

2011-12 年度需要特别留意的事项提及当局会就推行「置安心资助房屋计划」与房协联系, 请问当局:

- (a) 有关推行置安心的进展现时到甚么阶段, 青衣青绿街的项目何时可以正式动工, 当局预计最早的一批置安心单位可在何时推出市场, 供市民申请; 及
- (b) 在预算案演辞 30 段内, 当局提出除青衣和沙田外, 政府亦预留钻石山、大埔和屯门等地区, 共提供 5 000 个「置安心」单位。请当局提供上述兴建「置安心」房屋的确实地点 / 地段、各地点预计兴建单位数目及预计动工的时间。如未能提供有关资料, 原因为何?

提问人: 黄国健议员

答复:

政府在 2010 年 10 月宣布会与香港房屋协会(房协)合作推出「置安心资助房屋计划」(「置安心」), 位于青绿街的首个「置安心」发展项目可提供约一千个实而不华的中小型单位。该项目将于 2012 年接受预租申请, 并在 2014 年落成。房协会于准备工作完成后, 尽快公布青绿街发展项目接受预租申请的确实日期及其它细节。

财政司司长在 2011-12 年度的财政预算案中宣布, 在沙田区推出「置安心」的第二个项目。我们会与房协尽快订出沙田发展项目的推行详情。

政府目前已经为「置安心」在青衣、沙田、钻石山、大埔、屯门以及其他地区预留土地, 提供合共约五千个单位。我们会尽可能加快有关筹备工作, 使计划下的项目得以尽早开展, 详情将会在完成筹备工作后尽快公布。

签署:

姓名: 栢志高

职衔: 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期: 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)018

问题编号

1696

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在纲领(5)下, 2011-12 年度需要特别留意的事项内, 当局提及监察公屋土地的供应进度, 并确保及时有土地供应, 请问当局:

- (a) 去年(2010-11 年)当局原拟多少土地作兴建公屋之用; 有关土地位处的地区或地段是在哪处, 而最终有否落实建议, 用作兴建公屋;
- (b) 过去 3 年(2008-09, 2009-10 及 2010-11 年)有多少原拟作兴建公屋的土地, 因受其他原因而被搁置; 如有, 请列明被搁置的原因;
- (c) 可否提供现时可供当局兴建公屋的土地数目及位置; 及
- (d) 鉴于除公屋外, 「置安心计划」亦需寻找用地兴建, 在两者的考虑原则有何不同, 如何确保公屋及「置安心」的土地供应皆充足, 不会出现互相争地的情况?

提问人: 黄国健议员

答复:

- (a) 2010-11 年度一共新增了四个公屋发展项目, 市区和扩展市区各有一个、其余两个位于新界。由于上述公屋项目仍处于初期规划阶段, 项目的具体计划包括预计能够提供的单位数目须待详细考虑各项因素, 如改变土地用途、平整地盘工程及整合地区人士意见等, 才可落实。
- (b) 在过去 3 年(2008-09 至 2010-11 年)有以下两个公屋发展项目, 经政府详细研究后, 认为并不适合作公屋发展。

项目	不合作公屋发展的原因
大埔第一区(部份)	地盘较适合作政府、机构或社区用途。
前何文田邨	地盘较适合作私人房屋发展用途。

- (c) 根据香港房屋委员会现时以五年为期并逐年延展的公营房屋建设计划，由 2010-11 年起五年，预测的新建租住公屋量为约 75 000 个单位，平均每年约 15 000 个单位。在未来五年，大约六成的新建公屋单位位于市区，亦有约三成位于扩展市区，余下约一成位于新界。
- (d) 于 2010 年的施政报告已清楚说明，「置安心资助房屋计划」不会减少私人住宅用地或公屋用地的供应，因不会选取勾地表上的土地或公屋用地。财政司司长主持的「房屋用地供应督导小组」统筹有关政策局及部门的工作，优先处理与建屋用地相关的问题，以确保房屋用地，有稳定及充足的供应。

签署： _____
姓名： 栢志高

运输及房屋局
职衔： 常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)019

问题编号

2045

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

政府代市民缴两个月公屋租金，会在那两个月发放；及怎样发放？

提问人: 梁国雄议员

答复:

当局会向立法会财务委员会（财委会）申请所需拨款，如获财委会批准，香港房屋委员会和香港房屋协会便会展开所需的安排，预计可在取得拨款批准后两个月实行有关代缴租金建议，有关措施可望在年中后实施。届时，有关租户 / 暂准租用证持有人将无须缴付该两个月份的全部或部份租金 / 暂准租用证费。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)020

问题编号

0708

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

《财政预算案》表明政府在未来会继续为「置安心计划」物色更多适当土地。就此，政府当局可否说明将会以「零地价」、「优惠地价」还是何种形式的「置安心地价」为该计划提供土地？

提问人: 刘秀成议员

答复:

在「置安心资助房屋计划」（「置安心」）下，香港房屋协会须缴付适用于「置安心」的市值土地补价，以反映单位实而不华的性质、单位须符合特定的面积范围、单位在最初两年内不能出售而只能租予特定对象的限制、租约涉及为租户提供相等于净市值租金 50% 的资助元素；以及单位最终以十足市价售予计划下的租户以及其他买家。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

若「置安心计划」属于「优化版居屋」。当局可否承诺会以「零地价」兴建「置安心计划」房屋，并以公开建筑设计比赛的方式选取合适设计，从而降低整体建造成本，为市民提供真正实惠的置业选择？

提问人： 刘秀成议员

答复：

政府与香港房屋协会（房协）合作，推出建基于「先租后买」概念的「置安心资助房屋计划」（「置安心」），为那些长远有供楼能力，但因当前楼价短期波动而未能储蓄到足够首期的市民提供缓冲，让他们可以在一段时间内积聚资金，用作置业。计划亦有助增加实而不华的中小型私人住宅单位的供应。

在「置安心」下，房协须缴付适用于「置安心」的市值土地补价，以反映单位实而不华的性质、单位须符合特定的面积范围、单位在最初两年内不能出售而只能租予特定对象的限制、租约涉及为租户提供相等于净市值租金 50%的资助元素；以及单位最终以十足市价售予计划下的租户以及其他买家。

计划下的单位实而不华，加上首两年只租不卖，单位发售时将会是最少两年楼龄的物业。单位出售时的市值订价，会反映其实而不华的性质以及楼龄。

为了确保「置安心」项目可以尽快推出，有关筹备工作已在进行中，当局并没有计划就此项目举行建筑设计比赛。

签署：

姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)022

问题编号

2318

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就 2011-12 年度需要特别留意的事项中提及「就推行置安心资助房屋计划与房协联系」,当局可否告知本委员会;上述计划的最新进展;当局为推行上述而构成内部开支和人手;最新与房协就地价、补贴、发展规模、楼价、单位大小和数量及设施等达成协议;预留作上述计划土地的确实地点;预计最快接受申请及入伙时间?

提问人: 冯检基议员

答复:

政府在 2010 年 10 月宣布会与香港房屋协会(房协)合作推出「置安心资助房屋计划」(「置安心」),位于青绿街的首个「置安心」发展项目可提供约一千个实而不华的中小型单位。该项目将于 2012 年接受预租申请,并在 2014 年落成。

财政司司长在 2011-12 年度的财政预算案中宣布,在沙田区推出「置安心」的第二个项目。我们会与房协尽快订出沙田发展项目的推行详情。

政府目前已经为「置安心」在青衣、沙田、钻石山、大埔、屯门以及其他地区预留土地,提供合共约五千个单位。我们会尽可能加快有关筹备工作,使计划下的项目得以尽早开展,详情将会在完成筹备工作后尽快公布。

在「置安心」下,房协须缴付适用于「置安心」的市值土地补价,以反映单位实而不华的性质、单位须符合特定的面积范围、单位在最初两年内不能出售而只能租予特定对象的限制、租约涉及为租户提供相等于净市值租金 50%的资助元素;以及单位最终以十足市价售予计划下的租户以及其他买家。

计划下的单位实而不华,加上首两年只租不卖,单位发售时将会是最少两年楼龄的物业。单位出售时的市值订价会反映其实而不华的性质以及楼龄。

当局与房协合作推行「置安心」的工作为运输及房屋局副局长(房屋)辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局 _____
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)023

问题编号

2319

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就 2011-12 年度需要特别留意的事项中提及「推行强制验楼计划和强制验窗计划」。当局可否告知本委员会；预计未来三个年度（即 2011-12 至 2013-14 年度）推行上述计划所涉及的开支和人手；预计聘用相关技术人员和专业人士的开支为何？

提问人: 冯检基议员

答复:

屋宇署将于 2011 年推行强制验楼计划和强制验窗计划。房屋署独立审查组（独立审查组）为配合该等计划，会在居者有其屋计划和租者置其屋计划下出售的楼宇，以及分拆出售的零售和停车场设施，根据屋宇署署长的授权执行强制验楼计划和强制验窗计划。独立审查组执行强制验楼计划和强制验窗计划的监管机制和标准与屋宇署的做法是一致的。独立审查组需要增加 10 名人手，以成立一个小组负责这些工作。

独立审查组初步计划在强制验楼计划和强制验窗计划下，每年处理约 60 幢楼宇及约 68 000 个住宅单位。预计首三个年度（即 2011-12 至 2013-14 年度）每年的总开支为约 1,600 万元，其中包括了约 700 万元的薪金开支，涉及 1 名高级专业人士、2 名专业人士、5 名技术主任及工程监督职系人员和 2 名文书职系人员。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)024

问题编号

2320

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就简介中提及「负责基本工程储备基金总目 711 项下与房屋有关的基建工程的行政管理，就推行这些工程提供政府内部服务。这方面的工作包括在工程构思、可行性研究、拨款审批、详细设计及施工各阶段...」，当局可否告知本委员会：请列过去三个年度（即 2008-09 至 2010-11 年度）及预计未来五年（即 2011-12 至 2015-16 年度）每年用于兴建公屋的开支、已 / 估计落成公屋的数量、平均公屋单位成本和所创造就业岗位数字等？

提问人: 冯检基议员

答复:

基本工程储备基金总目 711 项下的基建工程项目，皆为与房屋有关的基建工程项目。兴建公屋的开支则由香港房屋委员会（房委会）负责。

根据房委会现时以五年为期并逐年推展的公营房屋建设计划，由 2010-11 年起五年（即 2010-11 至 2014-15 年），预测的新建租住公屋量合共约 75 000 个单位，即平均每年约 15 000 个单位。在这五年期间，平均每年用于公营房屋建设的开支约为 75 亿元（包括兴建租住公屋单位、相关的商业和停车场设施及人手开支等），每年可创造约五千个就业岗位。每个公屋单位的平均建筑成本预计约 42 万元。

签署：

姓名：栢志高

职衔：运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：17.3.2011

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就需要特别留意的事项中提及「监察公屋土地的供应进度,并确保及时有土地供应」,当局可否告知本委员会:有何具体措施确保及时有公屋土地的供应;过去在寻找公屋土地时遇到困难,以及疏导和解决办法;请列出过去三个年度(即2008-09至2010-11年度)当局拟新增作公屋发展用地的地点及最新进展;长远当局有何方法开拓土地资源?

提问人: 冯检基议员

答复:

政府内部设有协调机制,透过规划及土地发展委员会、房屋发展小组委员会及规划署房屋署联络会议,监察公营房屋土地的整体供应情况,以确保能够配合社会的整体发展及有足够土地兴建公屋以应付需求。

另外,财政司司长主持的「房屋用地供应督导小组」统筹有关政策局及部门的工作,优先处理与建屋用地相关的问题,以确保房屋用地,包括公屋用地及私人住宅土地,有稳定及充足的供应,以维持一般公屋申请者的平均轮候时间约三年的目标。香港房屋委员会(房委会)会继续致力与各相关政策局、政府部门、区议会以及地区人士紧密协调,在不同地区物色适合发展公屋的土地。

房委会会考虑所有合适的地盘,不论地盘面积大小,本着「地尽其用」的宗旨,善用珍贵的土地资源,在最具效益及符合可持续发展的原则下发展公屋,务求可以提供足够的公屋单位,以应付需求。

寻找合适的公屋土地时,除遇到技术问题外(如地盘的发展限制、改变土地用途、收地、清拆及地盘平整等),还有地区人士的不同意见。为加强居民和区议会在大型公屋发展计划中的参与,房委会近年已把大型公屋发展计划的谘询工作规范化。透过举办社区工作坊,让地区人士发表意见,加强沟通及凝聚社区力量。

2008-09至2010-11年度一共新增了六个公屋发展项目,市区和扩展市区各有一个、其余四个位于新界。由于上述公屋项目仍处于初期规划及设计阶段,项目的具体计划包括预计能够提供的单位数目须待详细考虑各项因素,如改变土地用途、平整地盘工程及整合地区人士意见等,才可落实。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局 _____
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)026

问题编号

2322

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就二〇一一至一二年度需要特别留意的事项中提及「与相关的决策局 / 部门保持联系，处理把优质的公屋地皮交还政府的行政事宜」，当局可否告知本委员会：选择把优质的公屋地皮交还政府的原则和理据为何；未来五年（2011-12 至 2015-16 年）预计可能交还政府的优质公屋地皮；有否评估此举对社区组成和公屋土地供应的影响？

提问人： 冯检基议员

答复：

为达到公屋平均轮候时间维持在约三年的目标，由拆卸旧屋邨而腾出的土地，都会尽可能保留作公屋用途。为维持上述有关公屋平均轮候时间的目标，政府及香港房屋委员会（房委会）会定期检讨公屋的土地供应情况、公屋发展项目的兴建进度及公屋单位供应量。至于评估可否把优质的公屋地皮交还政府，亦是基于这基本原则。

房委会现时并无计划在未来五年（即 2011-12 至 2015-16 年）向政府交还辖下已规划作公屋发展的地皮。

签署：

姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)027

问题编号

2323

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就简介中提及「协调整理有关公共和私营房屋整体统计数字的资料，以及核对其准确性，并且向相关决策局和部门提供所需的资料和分析，以供进行基建和土地供应的规划」。当局可否告知本委员会以下最新统计数字：租住公屋单位数量；居于租住公屋的人口和户数；资助自置居所单位数量（分别列出居屋、夹屋和租置公屋单位）；居于资助自置居所的人口；已补地价的居屋单位数量；已补地价的租置的公屋单位数量；私人永久性房屋单位数量；空置私人单位和楼龄超过 30 年私人单位；及进行上述资料整理工作涉及经常开支和人手编制？

提问人： 冯检基议员

答复：

截至 2010 年年底，香港房屋委员会（房委会）及香港房屋协会（房协）的租住公屋单位合共约 746 800 个，住户数目共约 72 万个，居住有约 210 万人。

资助出售房屋是指尚未补价，因而仍在接受房屋资助的单位，至于可在公开市场买卖的已补价单位，则不包括在内。截至 2010 年年底，房委会及房协辖下资助出售房屋单位共约有 390 300 个，当中包括约 256 500 个居者有其屋计划（居屋）单位、约 9 300 个住宅发售计划单位、约 7 200 个夹心阶层住屋计划（夹屋）单位、以及约 117 300 个租者置其屋计划（租置）单位。根据政府统计处估计，2010 年第 4 季居于资助出售房屋人口约为 1 233 700 人。

截至 2010 年年底，已补价的居屋及租置单位分别约为 66 800 个及 800 个。

根据差饷物业估价署（估价署）最新统计数字（截至 2009 年年底），整体私人住宅的总存量约为 1 090 600 个单位，空置的私人住宅约为 47 300 个单位。楼龄超过 30 年的私人住宅（即在 1980 年前建成）约有 38 万个单位。须注意的是，估价署的数字并不包括任何公共房屋发展计划，如居屋、住宅发售计划、夹屋、租置计划下的售出单位（包括已补价的单位）等。

上述各项资料分别来自房屋署、政府统计处及估价署。就房屋署而言，上述数据资料的整理工作属恒常工作，我们并未有就上述数据资料的整理工作再细分所涉及的开支和人手编制。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)028

问题编号

2324

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就二〇一一至一二年度需要特别留意的事项中提及「提高一手私人住宅物业销售的透明度，「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」会提出可行建议」，当局可否告知本委员会：上述立法规管一手住宅物业销售事宜的最新进展；初步探讨规管范围和内容；最新预计公众谘询和进入立法程序的时间；上述工作涉及开支和人手编制？

提问人： 冯检基议员

答复：

为进一步加强对手住宅物业销售的规管，运输及房屋局已成立「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」（督导委员会），具体讨论以立法形式规管一手物业销售事宜。督导委员会准备将所有项目包括「旧契」项目、「同意方案」项目、以及「同意方案」以外的项目纳入建议中的法例内。督导委员会已于 2010 年 11 月展开工作，并将在 2011 年 10 月提出切实可行的建议。运输及房屋局会以白纸条例草案形式进行之后的公众谘询，以加快有关进程。

为督导委员会提供支援以及之后的公众谘询和相关工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)029

问题编号

2325

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就简介中提及「与地产代理监管局合作,进一步提升本地地产代理的质素和专业水平」,当局可否告知本委员会:过去三个年度(即 2008-09 至 2010-11 年度)收到有关投诉地产代理的数字;过去三个年度(即 2008-09 至 2010-11 年度)在提升地产代理质素和专业水平上的具体工作;当局有否评估这些工作的成效;过去三个年度(即 2008-09 至 2010-11 年度)透过专业资格考试而成功申请成为持牌地产代理的人数和被监管局撤销牌照的人数和撤销主要原因?

提问人: 冯检基议员

答复:

地产代理监管局(监管局)一直致力提高地产代理专业和服务水平,近年推出的措施包括,提高地产代理牌照及营业员牌照资格考试的深度和合格标准、推行持续专业进修计划、推行专业进修嘉许奖章、推出特别为新入职从业员而设的密集式培训课程、不时更新其执业通告的内容、加强一手楼盘销售点及邻近环境的秩序、加强地产代理店铺的巡查监察、加强调查投诉及纪律制裁工作、以及确保地产代理在销售一手住宅物业时提供准确及全面的资料等。

监管局向被证实违反《地产代理条例》、以及该局的《操守守则》或执业通告的地产代理持牌人作出纪律制裁。监管局不时检讨有关措施的成效,并按需要推行新的措施。

由 2008 年 4 月 1 日至 2011 年 2 月 28 日,共有 13 601 名人士通过专业资格考试并取得了地产代理或营业员牌照。同期间,监管局收到 1 873 宗有关持牌人的投诉。有一名持牌人因为刑事罪行判罪被监管局裁定不适合继续持牌而被吊销牌照。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)030

问题编号

2326

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就简介中提及「监察香港地产建设商会的自我规管机制，以提高住宅楼花销售的透明度」，当局可否告知本委员会：过去三个年度（即 2008-09 至 2010-11 年度）发现和收到违反销售守则情况包括相关数字和违规性质等；过去三个年度（即 2008-09 至 2010-11 年度）每年巡查的次数及巡查工作涉及开支和人手？

提问人: 冯检基议员

答复:

政府一直致力确保私人住宅物业市场的健康发展，以保障消费者的合理权益，确保他们能够获得准确及全面的物业资讯，尤其是未建成一手住宅物业的资讯。政府透过多管齐下的机制，以提高未建成一手住宅物业销售的透明度，包括地政总署的「预售楼花同意方案」（「同意方案」）、香港地产建设商会（商会）的指引、地产代理监管局（监管局）的规管工作，以及消费者委员会（消委会）的宣传教育工作。

受「同意方案」规管的未建成一手住宅物业，如发展商违反「同意方案」的规定，地政总署会视乎违规的严重程度而采取适当的行动，包括向发展商作出警告，要求更正，以及暂时中止或取消预售楼花同意书。根据地政总署的纪录，该署于 2008-09，2009-10 及 2010-11 年度（截至 2011 年 2 月），在「同意方案」下向未建成一手住宅物业发展商发出要求作出补救措施的警告信的数目如下，有关的违规情况主要涉及发展商未有在售楼说明书提供「同意方案」所指定的某些物业资料。有关发展商随后已作出了相应的补救措施。

年份	发出警告信数目
2008-09	2
2009-10	8
2010-11 (截至 2011 年 2 月)	5

根据商会提供的资料，该会在 2010 年共收到 13 宗有关违反商会指引的投诉。经商会跟进后，有关发展商已作出相应的补救措施。

在 2011-12 年度，运输及房屋局会继续监察发展商在销售未建成一手私人住宅物业时，有否遵守「同意方案」的规定 / 以及商会指引。就此，我们会继续检视未建成一手私人住宅物业的售楼说明书、价单及示范单位等，并在发现当中未有遵守「同意方案」的规定 / 或商会的指引时，把有关情况通知地政总署及 / 或商会以便他们作出适当的跟进。该局会继续突击巡查未建成一手私人住宅物业的销售处。有关突击巡查的次数会视乎实际需要而定。

监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署： _____
姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)031

问题编号

2327

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局可否告知本委员会：就当局为房屋相关政策而进行的研究项目，请详细列出过去两个年度进行的研究项目、每项研究所涉及金额、负责研究的机构等；以及未来两年度计划进行的研究项目及每个项目估计开支？

提问人： 冯检基议员

答复：

我们就房屋相关事宜进行了两项研究。为了加强我们就私人房地产市场数据的收集及分析，运输及房屋局在 2008-09 年委托香港大学属下的 Versitech 有限公司在这方面进行研究，费用约 100 万元。有关数据的收集及分析工作已完成，我们在汇编私人住宅市场的统计数字时，有参考有关数据。

另外，为加强了解海外规管一手私人住宅物业销售的情况，运输及房屋局在 2010-11 年委托德勤企业管理咨询（香港）有限公司进行有关资料搜集，费用约 50 万元。我们现时没有计划在未来两个财政年度进行其他顾问研究项目。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)032

问题编号

2328

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (4) 安置受清拆影响居民

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就宗旨中提及「协助安置受政府清拆土地构筑物 and 违例天台构筑物所影响的合资格人士, 以及受天灾和其他紧急事故影响的灾民」, 当局可否告知本委员会: 请列出过去两个年度分别因受政府清拆土地构筑物、违例天台构筑物及天灾和其他紧急事故影响的灾民而获安置的人数和户数?

提问人: 冯检基议员

答复:

在 2009-10 年度获房屋署安置的居民数目如下:

受政府清拆土地构筑物影响的居民有 44 户 (78 人)、受政府清拆违例天台构筑物影响的居民有 41 户 (93 人)、因天灾和其他紧急事故的灾民有 62 户 (114 人)。

在 2010-11 年度 (截至 2011 年 2 月 28 日) 获房屋署安置的居民数目如下:

受政府清拆土地构筑物影响的居民有 85 户 (170 人)、受政府清拆违例天台构筑物影响的居民有 33 户 (65 人)、因天灾和其他紧急事故的灾民有 52 户 (116 人)。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就二〇一一至一二年度需要特别留意的事项中提及「继续在居屋计划 / 租置计划下的楼宇进行既定的勘察计划」，当局可否告知本委员会：上述勘察计划推行至今所涉及的开支和人手；在已完成详尽勘察的 160 座情况较为严重个案中，有多少已完成清拆违例建筑工程；当局如何跟进未有履行清拆令的业主；当局有否计划把勘察计划进一步扩展至其他居屋计划 / 租置计划下的楼宇？

提问人： 冯检基议员

答复：

房屋署独立审查组（独立审查组）于 2004 年拟定了一个 5 年的既定勘察计划，为居者有其屋计划屋苑及租者置其屋计划屋邨进行勘察工作。工作包括视察和确定违例及危险建筑工程、以及楼宇内公用地方、外墙和渠管的失修情况。该计划订明会在 160 座被确定情况较为严重的楼宇进行详尽的勘察工作。独立审查组是根据屋宇署署长授权，按照《建筑物条例》采取执法行动。

独立审查组会在需要进行修葺的情况下发出劝喻，如果劝喻没有被理会，独立审查组会发出法定命令，着令有关业主或业主立案法团在指定期限内（一般为 2 个月），拆除违例建筑工程或进行修葺，并在有必要时启动检控程序。

上述 160 座楼宇的既定勘察工作已于 2009 年年底完成。截至 2010 年年底，独立审查组已发出 3 500 张清拆令，要求有关业主清拆违例建筑工程，当中有 2 844 张命令已完成清拆工程。对于一些业主没有遵从清拆命令的个案，独立审查组会将该等个案转交屋宇署向业主提出检控。

由 2010-11 年开始，独立审查组参照屋宇署现时每年针对私人楼宇的违例建筑工程及修葺工程的大型行动，将上述既定勘察计划延伸至其余的居者有其屋计划屋苑及租者置其屋计划屋邨，并会每年在其中拣选大约 20-30 座楼宇，根据屋宇署现行的工作指引进行既定勘察的工作。截至 2010 年年底，独立审查组已完成 22 座楼宇的既定勘察工作，并会陆续发出劝喻和法定命令，要求拆除违例建筑工程或进行修葺。由于上述工作分别由独立审查组内多个小组兼任，我们没有所涉及的开支及人手的细分数字。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)034

问题编号

2330

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局可否告知本委员会：预算在来年度开展的公屋工程，请分别列出工程项目、地点、屋邨名称、涉及工程金额和预计落成的日期？

提问人： 冯检基议员

答复：

香港房屋委员会（房委会）计划在 2011-12 年度开展下列 14 个公屋工程项目：

1. 苏屋第一期，深水埗
2. 沙田第五十二区第一期
3. 沙田第五十二区第二期
4. 沙田第五十二区第三期
5. 沙田第五十二区第四期
6. 洪水桥第十三区第一期，元朗
7. 洪水桥第十三区第二期，元朗
8. 洪水桥第十三区第三期，元朗
9. 宝乡街，大埔
10. 安达臣道 D 地盘，观塘
11. 安达臣道 E 地盘第一期，观塘
12. 安达臣道 E 地盘第二期，观塘
13. 前元朗邨，元朗
14. 鲤鱼门第三期，观塘

以上项目预计于 2013-14 至 2015-16 年度相继落成，并由房委会负责全部的建屋开支，而该等项目于 2011-12 年度的预算工程开支约为 11 亿元。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在简介中，政府的工作包括监察香港地产建设商会的自我规管机制，以提高住宅楼花销售的透明度，请问政府当局：

- (a) 就上述简介中的具体工作是什么？
- (b) 将会如何安排人事编制处理上述工作？
- (c) 就上述工作的人事编制开支是多少？

提问者: 梁家杰议员

答复:

- (a) 政府一直致力确保私人住宅物业市场的健康发展，以保障消费者的合理权益，确保他们能够获得准确及全面的物业资讯，尤其是未建成一手住宅物业的资讯。政府透过多管齐下的机制，以提高未建成一手住宅物业销售的透明度，包括地政总署的「预售楼花同意方案」（「同意方案」）、香港地产建设商会（商会）的指引、地产代理监管局（监管局）的规管工作，以及消费者委员会（消委会）的宣传教育工作。

在过去两年，运输及房屋局透过「同意方案」及商会指引，推出了多项有关提高未建成一手私人住宅物业及交易资料透明度及清晰度的措施。这些措施包括在 2010 年 4 月宣布在售楼说明书、价单、示范单位及交易资料方面所实行的「九招十二式」。

一直以来，运输及房屋局有监察发展商在出售未建成一手私人住宅物业时，有否遵守「同意方案」的规定及 / 或商会指引。就此，我们会继续检视未建成一手私人住宅物业的售楼说明书、价单及示范单位等，并在发现当中未有遵守「同意方案」的规定及 / 或商会的指引时，把有关情况通知地政总署及 / 或商会以便他们作出适当的跟进。

为进一步加强对手住宅物业销售的规管，运输及房屋局已成立「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」（督导委员会），具体讨论以立法形式规管一手物业销售事宜。督导委员会准备将「旧契」项目、「同意方案」项目、以及「同意方案」以外的项目纳入建议中的法例内。督导委员会已于 2010 年 11 月展开工作，并将在 2011 年 10 月提出切实可行的建议。运输及房屋局会以白纸条例草案形式进行之后的公众谘询，以加快有关进程。

- (b)及(c) 监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署： _____
姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)036

问题编号

1029

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (3) 上诉委员会(房屋)

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

- (a) 根据纲领的资料显示, 2010 年所接获的上诉个案数目有 1 246 宗, 但已进行聆听上诉个案数目只有 331 宗, 原因为何?
- (b) 当局会采取什么措施加快处理聆听上诉的安排?

提问人: 梁家杰议员

答复:

- (a) 在 2010 年接获的 1 246 宗个案中, 约 800 宗上诉个案在聆讯前已撤销而毋须进行聆讯。撤销主要因为租户已缴清欠租。余下仍在等候聆讯的个案, 大部分都是 在 2010 年年底才接获, 现正安排进行聆讯。
- (b) 在 2010 年, 排期进行聆讯的平均时间只需约 3 个月。我们将密切监察情况, 有需要时采取适当措施 (例如增加在每个聆讯环节处理的上诉个案) 以加快处理上诉。

签署: _____

姓名: 栢志高

职衔: 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期: 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)037

问题编号

1030

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请列出政府在 2011-2012 年度会施工基建工程及所需开支为多少？

工程名称	涉及屋苑名称	涉及款额

提问人： 梁家杰议员

答复：

预算在 2011-12 年度会施工，有关房屋的基建工程详载于附件。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

预算在 2011-12 年度会施工，有关房屋的基建工程项目

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
毗邻彩云道公共房屋发展项目的地区及邻舍休憩用地	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	12,190
毗邻将军澳第 73B 区公共房屋发展项目的邻舍休憩用地	将军澳第 73B 区的公共房屋发展项目	2,138
毗邻秀茂坪公共房屋发展项目的地区休憩用地	秀茂坪的公共房屋发展项目	400
天水围第 101 区的 1 所小学	天水围的房屋发展项目	4,764
天水围第 101 区的 1 所中学	天水围的房屋发展项目	3,852
新界东北规划及发展研究：顾问费及地盘勘测	新界东北的房屋发展项目	200
彩云道及佐敦谷毗邻的发展计划	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	2,294
安达臣道的发展计划	安达臣道的公共房屋发展项目	478,877
安达臣道的发展计划－顾问费及地盘勘测	安达臣道的公共房屋发展项目	1,500
彩云道及佐敦谷毗邻的发展计划－顾问费及地盘勘测	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	104
马鞍山 T7 号主干路	马鞍山的房屋发展项目	104
介乎锦英路与日后的 T7 号主干路交界处的西沙路扩阔工程	马鞍山的房屋发展项目	2,764
牛头角第四街及第五街拟议重新定线相关的道路改善工程和邻近接驳行人天桥的建造工程	下牛头角的公共房屋发展项目	27,027

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
安达臣道房屋发展项目的供水计划	安达臣道的公共房屋发展项目	2,787
彩云道及佐敦谷一带发展区的水管敷设工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	890
彩云道和佐敦谷一带发展项目的余下水务工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	1,362
安达臣道发展项目范围内的水管敷设工程	安达臣道的公共房屋发展项目	7,000
通往牛头角市政大厦行人天桥的改善工程	下牛头角的公共房屋发展项目	8,868
拟议坚尼地城综合发展区现有建筑物及结构群的拆卸工程和土地净化工作—详细设计及工地勘测	拟议坚尼地城综合发展区的未来发展项目	372
介乎慈云山道与云华街交界处的道路改善工程	沙田坳的公共房屋发展项目	4,571
安达臣道房屋发展项目的供水计划—工地勘测和详细设计	安达臣道的公共房屋发展项目	1,513
安达臣道石矿场未来土地用途规划研究	安达臣道石矿场的未来发展项目	3,796
位处及毗邻彩云道、佐敦谷与下牛头角市区内的主题绿化工程—顾问费和工地勘测	彩盈邨、彩德邨、彩福邨及下牛头角的公共房屋发展项目	80
毗邻下牛头角公共房屋重建项目的地区休憩用地—工地勘测和地形测量	下牛头角的公共房屋发展项目	300
蓝地石矿场发展的规划及工程可行性研究	蓝地石矿场的未来发展项目	4,000
沙田 52 区水泉澳公共运输交汇处	水泉澳的公共房屋发展项目	200

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
毗邻安达臣道公共房屋发展的地区休憩用地－工地勘测和地形测量	安达臣道的公共房屋发展项目	600

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在此纲领下，房屋署会联同地产代理监管局，监察发展商提供予住宅楼花买家的销售资料是否足够和具透明度，以及提高地产代理的专业和服务水平。请告知有关工作的详情、涉及的资源及人手，当局有否评估地产代理监管局是否有足够人手、资源配合，若有，详情为何，若否，当局会否考虑作出评估？

提问人： 李国麟议员

答复：

政府一直致力确保私人住宅物业市场的健康发展，以保障消费者的合理权益，确保他们能够获得准确及全面的物业资讯，尤其是未建成一手住宅物业的资讯。政府透过多管齐下的机制，以提高未建成一手住宅物业销售的透明度，包括地政总署的「预售楼花同意方案」（「同意方案」）、香港地产建设商会（商会）的指引、地产代理监管局（监管局）的规管工作，以及消费者委员会（消委会）的宣传教育工作。

运输及房屋局会继续监察发展商在销售未建成一手私人住宅物业时，有否遵守「同意方案」的规定及 / 或商会指引。就此，我们会继续检视未建成一手私人住宅物业的售楼说明书、价单及示范单位等，并在发现当中未有遵守「同意方案」的规定及 / 或商会的指引时，把有关情况通知地政总署及 / 或商会以便他们作出适当的跟进。

监管局一直致力提高地产代理专业和服务水平的措施，包括提高地产代理牌照及营业员牌照资格考试的深度和及格标准、推行持续专业进修计划、推行专业进修嘉许奖章、推出特别为新入职从业员而设的密集式培训课程、不时更新其执业通告的内容、加强一手楼盘销售点及邻近环境的秩序、加强地产代理店铺的巡查监察、加强调查投诉及纪律制裁工作，和确保地产代理在销售一手住宅物业时提供准确的资料等。此外，监管局会向被证实违反《地产代理条例》、以及该局的《操守守则》或执业通告的地产代理持牌人作出纪律制裁。

监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

提高地产代理的专业和服务水平的工作属监管局的恒常工作，该局为独立及自负盈亏的机构，会就其资源需要自行作出适当安排。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)039

问题编号

3092

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (5) 支援服务

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请列出当局预算在 2011 年度预算施工的基建工程, 以及分别涉及款额为何?

工程名称	涉及屋苑名称	涉及款额

提问人: 陈鉴林议员

答复:

预算在 2011-12 年度会施工, 有关房屋的基建工程详载于附件。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

预算在 2011-12 年度会施工，有关房屋的基建工程项目

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
毗邻彩云道公共房屋发展项目的地区及邻舍休憩用地	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	12,190
毗邻将军澳第 73B 区公共房屋发展项目的邻舍休憩用地	将军澳第 73B 区的公共房屋发展项目	2,138
毗邻秀茂坪公共房屋发展项目的地区休憩用地	秀茂坪的公共房屋发展项目	400
天水围第 101 区的 1 所小学	天水围的房屋发展项目	4,764
天水围第 101 区的 1 所中学	天水围的房屋发展项目	3,852
新界东北规划及发展研究：顾问费及地盘勘测	新界东北的房屋发展项目	200
彩云道及佐敦谷毗邻的发展计划	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	2,294
安达臣道的发展计划	安达臣道的公共房屋发展项目	478,877
安达臣道的发展计划－顾问费及地盘勘测	安达臣道的公共房屋发展项目	1,500
彩云道及佐敦谷毗邻的发展计划－顾问费及地盘勘测	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	104
马鞍山 T7 号主干路	马鞍山的房屋发展项目	104
介乎锦英路与日后的 T7 号主干路交界处的西沙路扩阔工程	马鞍山的房屋发展项目	2,764
牛头角第四街及第五街拟议重新定线相关的道路改善工程和邻近接驳行人天桥的建造工程	下牛头角的公共房屋发展项目	27,027

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
安达臣道房屋发展项目的供水计划	安达臣道的公共房屋发展项目	2,787
彩云道及佐敦谷一带发展区的水管敷设工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	890
彩云道和佐敦谷一带发展项目的余下水务工程	彩盈邨、彩德邨及彩福邨	1,362
安达臣道发展项目范围内的水管敷设工程	安达臣道的公共房屋发展项目	7,000
通往牛头角市政大厦行人天桥的改善工程	下牛头角的公共房屋发展项目	8,868
拟议坚尼地城综合发展区现有建筑物及结构群的拆卸工程和土地净化工作—详细设计及工地勘测	拟议坚尼地城综合发展区的未来发展项目	372
介乎慈云山道与云华街交界处的道路改善工程	沙田坳的公共房屋发展项目	4,571
安达臣道房屋发展项目的供水计划—工地勘测和详细设计	安达臣道的公共房屋发展项目	1,513
安达臣道石矿场未来土地用途规划研究	安达臣道石矿场的未来发展项目	3,796
位处及毗邻彩云道、佐敦谷与下牛头角市区内的主题绿化工程—顾问费和工地勘测	彩盈邨、彩德邨、彩福邨及下牛头角的公共房屋发展项目	80
毗邻下牛头角公共房屋重建项目的地区休憩用地—工地勘测和地形测量	下牛头角的公共房屋发展项目	300
蓝地石矿场发展的规划及工程可行性研究	蓝地石矿场的未来发展项目	4,000
沙田 52 区水泉澳公共运输交汇处	水泉澳的公共房屋发展项目	200

工程名称	涉及屋苑名称/ 相关公共房屋发展	2011-12 年度 预算开支 \$'000
毗邻安达臣道公共房屋发展的地区休憩用地－工地勘测和地形测量	安达臣道的公共房屋发展项目	600

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)040

问题编号

2635

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在「2011-12 年度需要特别留意的事项」项下，政府表示将推行强制验楼计划和强制验窗计划。就此，政府可否分别详细提供两项计划的推行时间表，以及两项计划所涵盖的楼宇类别？此外，居者有其屋计划（居屋）/ 租者置其屋计划（租置计划）楼宇又是否涵盖在内；若是，请提供详情，若否，原因为何？

提问者: 石礼谦议员

答复:

屋宇署将于 2011 年推行强制验楼计划和强制验窗计划，涵盖所有受《建筑物条例》规管下而又达到所订明之楼龄的楼宇。房屋署独立审查组（独立审查组）会在居者有其屋计划和租者置其屋计划下出售的楼宇，以及分拆出售的零售和停车场设施，根据屋宇署署长的授权执行强制验楼计划和强制验窗计划。独立审查组执行强制验楼计划和强制验窗计划的监管机制和标准与屋宇署的做法是一致的。

独立审查组初步计划在强制验楼计划和强制验窗计划下，每年处理约 60 幢楼宇及约 68 000 个住宅单位。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)041

问题编号

2636

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

根据「财政拨款及人手编制分析」,2011-12 年度有关「屋宇管制」的拨款较 2010-11 年度的修订预算增加 1,600 万元(21.7%),原因是增设 10 名人员负责推行强制验楼计划和强制验窗计划,令薪金和附加员工费用的运作开支上升。就此,政府可否提供有关职位的详情?请分别列出职位的性质(公务员/非公务员)、职衔、职级,以及每个所开设职位的薪金。

提问人： 石礼谦议员

答复：

房屋署独立审查组需要增加 10 名人手,以成立一个小组负责处理在强制验楼计划和强制验窗计划之下的工作。预计每年的总开支为约 1,600 万元,其中包括了约 700 万元的薪金和附加员工费用开支,大部分用以聘任专业及技术人员。拟增加的 10 名人员是按公务员长期聘用条款受聘,详情如下:

- 1 名高级专业人士,年薪包括附加员工费用约 150 万元;
- 2 名专业人士,年薪包括附加员工费用各约 120 万元;
- 5 名技术主任及工程监督职系人员,年薪包括附加员工费用各约 50 万元;
及
- 2 名文书职系人员,年薪包括附加员工费用各约 30 万元。

签署：

姓名： 栢志高

职衔： 运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)042

问题编号

2637

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在「2011-12 年度需要特别留意的事项」下提到政府会继续「每季发放私人住宅一手市场供应统计数字」, 涉及的工作包括就私营房屋供应收集数据, 以及编定和保存有关的数据库。政府可否就此告知本委员会, 政府有否考虑任何措施, 以进一步提高数据收集, 以及编定和保存数据库的成效? 如有, 请提供预计营运成本增加的详情; 若否, 原因为何?

提问者: 石礼谦议员

答复:

运输及房屋局(及之前的房屋及规划地政局)自 2004 年 11 月起每季在其网页公布一手市场楼宇供应的数据。所提供的数据包括该年动工的私人住宅楼宇数目、该年建成的私人住宅楼宇数目, 以及预计未来数年私人住宅楼宇的供应量。

定期发放一手市场的房屋供应数据属运输及房屋局的恒常工作。我们会灵活地编配人手及资源, 确保我们能继续有效率地按季在网页提供有关的数据。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)043

问题编号

2638

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在 2011-12 年度需要特别留意的事项中提及，政府会继续定期发放一手市场的私营房屋供应统计数字，以提高市场的透明度。就此，政府可否告知本委员会，会否考虑增加人手和资源，以提高私营房屋一手市场的透明度，俾便公众对相关资讯掌握得更好；若会，则增加公众取得这些资料途径的细节为何；会否考虑检讨现行公布统计数字安排的有效性；若会，细节为何；若不会考虑，原因为何？

提问人： 石礼谦议员

答复：

运输及房屋局（及之前的房屋及规划地政局）自 2004 年 11 月起每季在其网页公布一手市场楼宇供应的数据。所提供的数据包括该年动工的私人住宅楼宇数目、该年建成的私人住宅楼宇数目，以及预计未来数年私人住宅楼宇的供应量。有关的季度数据获传媒广泛报导。

定期发放一手市场的房屋供应数据属运输及房屋局的恒常工作。我们会灵活地编配人手及资源，确保我们能继续有效率地按季在网页提供有关的数据。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)044

问题编号

2659

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领:

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

关于房屋署委托顾问就制定和评估政策而进行的研究(如有的话), 请按以下格式提供有关资料。

- a) 请以下列表格, 告知 2008-09 至 2010-11 年度资助的公共政策研究计划和策略性公共政策研究计划的相关资料:

顾问名称	批出办法 (公开竞投 / 招标 / 其他 (请注明))	项目名称、 内容及目的	顾问 费用 (元)	开始日期	研究进度 (筹备中 / 进行中 / 已完成)	当局就研 究报告的 跟进为何 及进度 (如有)	若已完成 的话, 有否向 公众发布; 若有, 发布 渠道为何; 若否, 原因 为何?
------	-----------------------------------	----------------	-----------------	------	---------------------------------	-------------------------------------	--

- b) 在 2011-2012 年度有否预留拨款进行顾问研究的项目? 如有, 请提供下列资料:

顾问名称	批出办法 (公开竞投 / 招标 / 其他 (请注明))	项目名称、 内容及目的	顾问 费用 (元)	开始日期	研究进度 (筹备中 / 进行中 / 已完成)	若预计在 2011-2012 年 度完成的话, 会否计划 向公众发布; 若有, 计 划发布的渠道为何; 若 不会, 原因为何?
------	-----------------------------------	----------------	-----------------	------	---------------------------------	---

- c) 批出有关顾问项目给有关研究机构时所考虑的准则为何?

提问人: 何秀兰议员

答复:

a) 在 2008-09 至 2010-11 年度预留拨款进行的有关的顾问研究的相关资料如下：

顾问名称	批出办法（公开竞投 / 招标 / 其他（请注明））	项目名称、内容及目的	顾问费用（元）	开始日期	研究进度（筹备中 / 进行中 / 已完成）	当局就研究报告的跟进为何及进度（如有）	若已完成的话，有否向公众发布；若有，发布渠道为何；若否，原因为何？
香港大学属下的 Versitech 有限公司	招标	收集和分析有关私人住宅市场的数据	约 100 万元	2008 年	已完成	-	我们没有向公众发布研究报告，但我们在汇编私人住宅市场的统计数字时，有参考报告内的数据。我们每季公布有关统计数字。
德勤企业管理咨询（香港）有限公司	招标	海外规管一手私人住宅物业销售的情况	约 50 万元	2011 年	进行中	-	尚未完成。

b) 我们现时没有计划在 2011-12 年度进行其他顾问研究项目，亦没有就此预留任何拨款。

c) 我们是在考虑参与投标的机构的能力以及收费后，决定那家投标机构中标。

签署： _____
 姓名： 栢志高
 运输及房屋局
 常任秘书长(房屋)
 职衔： _____
 日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)045

问题编号

0449

管制人员的答复

总目: 162-差饷物业估价署 分目:

纲领: (4) 为业主与租客提供服务

管制人员: 差饷物业估价署署长

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就租务事宜向市民提供谘询及调解服务方面, 请告知过去三年(即 2008-09、2009-10 及 2010-11 年度)提供谘询及调解服务的个案数目, 以及有多少成功调解的个案。

提问者: 陈鉴林议员

答复:

在过去 3 个财政年度(即 2008-09 至 2010-11 年), 差饷物业估价署(估价署)提供的租务谘询及调解服务的个案宗数表列如下:

<u>年份</u>	<u>提供租务谘询服务的宗数</u>	<u>提供租务调解服务的宗数</u>
2008-09	约 20 万 1 千	261
2009-10	约 20 万 3 千	172
2010-11 (截至 2011 年 2 月)	约 20 万 2 千	178

估价署并无特别询问使用调解服务的人士是否认为调解成功。

签署:

姓名:

曾梅芬

职衔:

差饷物业估价署署长

日期:

17.3.2011

管制人员的答复

总目: 162-差饷物业估价署 分目:

纲领: (4) 为业主与租客提供服务

管制人员: 差饷物业估价署署长

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在纲领内, 当局将监察《业主与租客(综合)条例》的实施情况, 以及就租务事宜向市民提供谘询及调解服务。请问政府:

- a. 自从《业主与租客(综合)条例》2004 年被修订以后, 当局处理有关业主及租客的租务纠纷个案数字是多少? 需要部门作调解服务的个案又有多少? 最后需要将有关个案转介到法院的个案又有多少?
- b. 过去 3 年(即 2008-09 至 2010-11 年度), 部门为租务事宜及个案向市民作出调解服务的开支是多少? 预算 2011-12 年度需要有关服务的个案, 以及涉及的部门开支及人手又需要多少?
- c. 鉴于《业主与租客(综合)条例》修订后, 租客的租住权被完全撤销, 因而令业主与租客的纠纷加剧。当局如何就改善有关的条例及安排向运输及房屋局作出建议, 如有, 建议是怎样, 如否, 原因为何?

提问者: 潘佩璆议员

答复:

- (a) 差饷物业估价署(估价署)就租务事宜向业主及租客提供免费谘询及调解服务, 如个案涉及复杂的法律问题, 估价署职员会在了解情况后, 向业主或租客提供意见, 以便他们考虑是否需要进一步寻求法律意见。《业主与租客(综合)条例》自 2004 年 7 月修订以来, 估价署就租务事宜向业主及租客提供谘询及调解服务的数字如下:

年份	提供租务谘询服务的宗数	提供租务调解服务的宗数
2004 年 7 月至 2005 年 3 月 (9 个月)	约 13 万 5 千	149
2005-06	约 19 万 1 千	248

年份	提供租务咨询服务的宗数	提供租务调解服务的宗数
2006-07	约 17 万	296
2007-08	约 17 万 2 千	325
2008-09	约 20 万 1 千	261
2009-10	约 20 万 3 千	172
2010-11 (截至 2011 年 2 月)	约 20 万 2 千	178

估价署没有备存有关因租务事宜而作出民事诉讼的个案的数字。

- (b) 在 2008-09 及 2009-10 年度，估价署为业主与租客提供的各类服务，包括咨询及调解服务的总支出分别为 2,280 万元及 2,380 万元，而 2010-11 及 2011-12 年度的预算开支则分别为 2,530 万元及 2,560 万元。估价署预计在 2011-12 年度向业主及租客提供约 21 万宗咨询以及约 200 宗调解服务，估价署并没有就租务咨询及调解服务所涉及的开支作细分。
- (c) 经立法会通过《业主与租客（综合）（修订）条例》（修订条例）后，租金管制及租住权管制已分别由 1998 年及 2004 年起撤销。修订条例的细节是经过公众咨询和立法会相关法案委员会详细审议后才获通过，当中已就社会上不同阶层的业主及租客的利益取得一个平衡点。估价署是负责执行条例的政府部门，将继续向业主及租客提供有关租务事宜的免费咨询及调解服务。

签署： _____
姓名： 曾梅芬
职衔： 差饷物业估价署署长
日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)047

问题编号

0833

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在方便长者「居家安老」方面，政府可有评估如「长者安居乐」计划等「综合化及一站式」的住宅服务计划的成效？如有，评估结果为何？若否，原因为何？政府在 2011-12 年度可有计划调拨资源推动发展上述计划？如有，详情为何？若否，原因为何？

提问人: 梁家杰议员

答复:

关怀长者 是政府主要的政策和方针之一。政府安老政策的目标，是让长者「居家安老」。所以，现行的政策是要强化家庭的互相支援角色，及加强长者支援服务及设施，让居于不同地点有需要的长者，都能够容易地获得及享用各种福利、医疗及社区等的服务设施，以协助长者居家安老，而不是要长者集中居住在某一个地点。

不过，「长者房屋」的概念，可为长者提供多一个住屋选择。为了让长者有更多元化的住屋选择，政府以象征式的土地补价，为香港房屋协会（房协）提供了分别位于将军澳及佐敦谷的两幅土地，由房协推行「长者安居乐住屋计划」，为中等入息的长者提供包括出租住屋、社区康乐以及医疗护理等一站式服务的「长者房屋」。此外，政府亦已同意让房协在北角丹拿山邨旧址以及天水围第 115 区，推行另外两项长者房屋发展项目。

签署：

姓名：栢志高

职衔：运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)048

问题编号

0341

管制人员的答复

总目： 基本工程储备基金 711 -房屋 分目：

纲领：

管制人员： 建筑署署长、土木工程拓展署署长、路政署署长和水务署署长

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就总目 711 项下当局拨予核准工程计划的最新预算，请提供下列各项资料的分项数字：

- (a) 会早于有关工务小组委员会文件所述预定完工日期完成的工程计划；
- (b) 会以较核准金额为少的费用完成的工程计划；以及
- (c) 会以较核准金额为多的费用完成的工程计划。

提问人： 石礼谦议员

答复：

以目前推断，2011-12 年度预算草案总目 711 项下两个仍在进行的工程计划，将可按立法会财务委员会（财委会）文件所述预定竣工日期完成。由于可能出现恶劣天气、地基岩土状况、地盘条件限制等无法预计的风险，工程进度或会受到影
响。如果地盘条件、天气状况等间或较预期理想，工程计划则可早于原定竣工日期完成。另一方面，我们将继续力求工程计划及时完竣。由于在建造阶段情况或许出现变化，我们须待工程计划完竣后，方能确定该等仍在进行的工程计划会否早于预定完工日期完成。

至于 2011-12 年度预算草案总目 711 项下所列而仍在进行的核准工程计划，以目前推断，全部均在财委会批准的最近核准工程预算（核准预算）之内。假如任何该等工程计划预料超逾核准预算，必须遵照既定机制，事先征求财委会或按财委会转授的权力批准。尽管就该等工程计划所收到的一些标书价，较核准预算内所容许的款额为低，我们须提防关乎地基岩土状况、地盘条件限制等无法预计的风险，或会在建造过程出现。我们须待工程计划完竣后，方能确定该等核准工程计划有否以较核准预算为少的费用完成。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)049

问题编号

1092

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过去 2 年（2009-10 及 2010-11），中转房屋申请总数如何；平均轮候时间以及居住时间如何；未来对于中转房屋兴建或拆卸的计划如何？

提问人： 梁耀忠议员

答复：

与公屋不同，中转房屋是不接受公开申请轮候入住的。中转房屋旨在为那些受天灾、火灾、紧急事故或政府清拆行动所影响，而又未符合即时安置于公屋的人士，提供一个过渡性的居所，以便他们透过公屋轮候册申请入住公屋。受天灾、火灾、紧急事故影响的合资格住户会获即时编配，而其他受清拆影响的人士一般可于一个月内获得编配。在 2009-2010 及 2010-2011 年度（截至 2011 年 2 月），受上述事故影响而获编配入住中转房屋的总数分别为 42 宗及 70 宗。

有关中转房屋住户的平均居住时间，主要视乎他们何时在公屋轮候册到达编配阶段，和他们是否即时接受获编配的公屋单位而定。房屋署并无相关的统计资料。

房屋署现时没有计划兴建新的中转房屋或拆卸现有的中转房屋。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)050

问题编号

2420

管制人员的答复

总目： 711 房屋

分目： B653TH

纲领：

管制人员： 路政署署长

局长： 运输及房屋局局长

问题：

有关牛头角第 4 街及第 5 街拟议重新定线相关的道路改善工程和邻近接驳行人天桥的建造工程，当局在 2011-12 年预算开支较 2010-11 年修订预算大幅增加的原因为何？该工程预计于何时完成？及有关工程可创造多少个就业机会及工人工作月？

提问人： 黄国健议员

答复：

在 2010-11 年度进行的工程主要是准备工作，因此所涉及的开支较少；而 2011-12 年度的预算开支大幅增加，是因为大部分建造工程会在年内进行。这项道路改善工程预期会在 2012 年 10 月完成。有关工程会创造约 92 个就业机会（涉及 17 个专业 / 技术人员和 75 个工人职位）及需要 1 850 个工人工作月。

签署：

姓名： 刘家强

职衔： 路政署署长

日期： 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)051

问题编号

0830

管制人员的答复

总目: 162-差饷物业估价署 分目:

纲领: (4) 为业主与租客提供服务

管制人员: 差饷物业估价署署长

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就监察《业主与租客（综合）条例》的实施情况，当局过去 3 年曾进行多少次调查和覆检？有何发现？平均来说，多少业主 2 年、4 年便转换租客？有否发现租客转换租住居所或业主转换租客的情况有所增加及频繁？预计来年会进行多少次调查和覆检？会否就租客转换租住居所或业主转换租客的情况进行详细分析？这类情况较多出现在哪类租金范围的租住情况？

提问者: 涂谨申议员

答复:

差饷物业估价署（估价署）就租务事宜向业主及租客提供免费谘询及调解服务。一般而言，业主或租客会因为不同原因决定不延续有关租约。估价署过去没有出现转换租客的情况进行调查或检讨。来年，就租务事宜而言，估价署会继续集中资源向业主及租客提供免费谘询及调解服务。

签署：

姓名：

曾梅芬

职衔：

差饷物业估价署署长

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)052

问题编号

3267

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (1) 屋宇管制

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

独立审查组为执行屋宇管制职务, 过去一年曾进行多少勘察计划, 涉及哪些屋苑及屋邨, 以及零售和停车场, 当中有多少屋苑、屋邨及零售和停车场的楼龄为 15 年或以上, 有何发现, 提出了甚么改善建议, 而预计 2011 年会进行多少勘察计划, 涉及哪些屋苑及屋邨, 以及零售和停车场?

提问人: 涂谨申议员

答复:

房屋署独立审查组(独立审查组)在 2010 年按既定勘察计划完成了 11 个居者有其屋计划(居屋)屋苑/租者置其屋计划(租置)屋邨, 涉及 22 幢住宅楼宇的勘察工作。由于既定勘察计划主要针对涉及住宅楼宇的外墙违例情况, 并不包括零售和停车场设施, 因此, 独立审查组的勘察并不包括该等设施。上述的 11 个居屋屋苑/租置屋邨的楼龄均为 15 年以上。在勘察过程中, 独立审查组在该等居屋屋苑/租置屋邨发现一些违例建筑物, 但没有发现严重的失修情况。独立审查组会向有关的业主发出劝喻信, 要求拆除违例建筑物。

在 2011 年, 独立审查组计划就 9 个居屋屋苑/租置屋邨, 共 22 幢楼宇进行勘察。该 9 个屋苑/屋邨的楼龄均为 15 年以上, 并不包括零售或停车场设施, 详情有待进一步落实。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)053

问题编号

3268

管制人员的答复

总目： 62 房屋署

分目：

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

独立审查组执行屋宇管制职务的物业范围包括居屋计划屋苑、租置计划屋邨、部分租住公屋，以及零售和停车场物业，为何租住公屋的范围只包括部分租住公屋，以及就截至 2010 年 12 月 1 日止有租置计划屋邨单位数目 189 184 个中，有多少个为已出售公屋，多少个仍未出售，占多少百分比？

提问人： 涂谨申议员

答复：

如租住公屋单位所位处的屋邨有部份单位已经出售，或屋邨有已分拆出售的零售和停车场设施，该等租住公屋单位则会因与那些已出售部份属同一地契而被纳入《建筑物条例》的规管范围，以及被编入总目 62 之下的物业范围。至于那些未有任何单位或设施被出售或分拆，并完全由香港房屋委员会管辖的公共租住屋邨则获豁免受《建筑物条例》的规管。因此，位于这些屋邨内的租住公屋单位并不会被编入总目 62 之下的物业范围。

截至 2010 年 12 月 1 日，租者置其屋计划下的屋邨共有 189 184 个单位，当中有 118 109 个为已出售的单位，约占总数的 60%。余下约 40% 的单位则为未出售或回购单位。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)054

问题编号

3269

管制人员的答复

总目: 62 房屋署

分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

就提供对私营房屋市场发展的分析的工作, 当局有否分析香港主要地产商现时各类别的土地储备、建成及未建成住宅项目中仍未售出, 以及未推出市场出售的住宅单位数目, 以及过去 3 年他们推出市场出售的住宅单位数目, 与 2002 年以前有何分别, 若有, 结果为何, 若没有, 当局于 2011-12 年度, 会否调拨资源作出相关的私营房屋市场分析?

提问人: 涂谨申议员

答复:

运输及房屋局(及之前的房屋及规划地政局)自 2004 年 11 月起每季在其网页公布一手市场楼宇供应的数据。所提供的数据包括该年动工的私人住宅楼宇数目、该年建成的私人住宅楼宇数目, 以及预计未来数年私人住宅楼宇的供应量。

当局在每季公布预计未来数年私人住宅楼宇的供应量的资料, 已分项列出当中属已批出的私人住宅土地(熟地)可兴建的单位数目、建筑中但仍未售出以及已落成但仍未售出的单位数目, 不过有关资料并没有按地产商再作细分。按地产商细分私人住宅楼宇供应量的资料, 技术上会有一定困难, 同时亦涉及额外资源, 当局并未有计划调拨资源收集按地产商作分类的有关资料。

定期发放一手市场的房屋供应数据属运输及房屋局的恒常工作。我们会灵活地编配人手及资源, 确保我们能继续有效率地按季在其网页提供有关的数据。

签署:

姓名:

栢志高

职衔:

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期:

17.3.2011

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就纲领简介第 8 段提及当局监察香港地产建设商会的自我规管机制的工作，当局有否获得香港地产建设商会的会员名单，是否得悉该商会中涉及兴建住宅项目的会员名单，哪些会员受商会指引约束，以及该会属下各委员会的成员名单，过去 3 年（2008，2009 及 2010）各委员会就规管私营房屋事宜及有关投诉而进行的会议数目和决定。若有，结果为何。若没有，原因为何。

当局会否向香港地产建设商会提出要求，索取有关资料，并于运输及房屋局相关网页上公布有关资料，以及受商会指引约束及不受商会指引约束的地产商名单，与及受同意书方案规管（从地政总署取得资料）和不受同意书方案规管（从屋宇署取得获发开工纸与地政总署核对资料）的住宅发展项目，以增加透明度，让公众留意个别住宅发展项目受规管的情况？

提问者： 涂谨申议员

答复：

运输及房屋局备存有香港地产建设商会（商会）执行委员会的会员名单，以及商会的成员名单。

作为 2010 年 5 月 24 日立法会房屋事务委员会会议的跟进事项，运输及房屋局在商会同意下，已于 2010 年 7 月 2 日将该会执行委员会的成员名单送交立法会秘书处。至于商会的成员名单，由于商会表示不会向第三者提供有关资料，本局未能向外披露有关资料。

商会的会员均须遵守商会的售楼指引。

根据商会提供的资料，该会在 2010 年共收到 13 宗有关违反商会指引的投诉。经商会跟进后，有关发展商已作出相应的补救措施。

地政总署的网页已分区刊载了地政总署所批出的预售楼花同意书、转让同意书及公契批核书，公众可参考该网页以比对有关发展项目是否受「预售楼花同意方案」的规管。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

- (a) 在 2010-11 财政年度, 政府采取了甚么措施, 监察预售楼花的透明度, 所花的费用是多少?
- (b) 政府会采取甚么措施, 监察及审视地产建设商会的自我规管机制是否有效提高住宅楼花的透明度? 预算是多少?

提问人: 陈淑庄议员

答复:

政府一直致力确保私人住宅物业市场的健康发展, 以保障消费者的合理权益, 确保他们能够获得准确及全面的物业资讯, 尤其是未建成一手住宅物业的资讯。政府透过多管齐下的机制, 以提高未建成一手住宅物业销售的透明度, 包括地政总署的「预售楼花同意方案」(「同意方案」)、香港地产建设商会(商会)的指引、地产代理监管局(监管局)的规管工作, 以及消费者委员会(消委会)的宣传教育工作。

在过去两年, 运输及房屋局透过「同意方案」及商会指引, 推出了多项有关提高未建成一手私人住宅物业及交易资料透明度及清晰度的措施。这些措施包括在 2010 年 4 月宣布在售楼说明书、价单、示范单位及交易资料方面所实行的「九招十二式」。

在 2011-12 年度, 运输及房屋局会继续监察发展商在销售未建成一手私人住宅物业时, 有否遵守「同意方案」的规定 / 以及商会指引。就此, 我们会继续检视未建成一手私人住宅物业的售楼说明书、价单及示范单位等, 并在发现当中未有遵守「同意方案」的规定 / 或商会的指引时, 把有关情况通知地政总署及 / 或商会以便他们作出适当的跟进。

此外, 监管局会向被证实违反《地产代理条例》、以及该局的《操守守则》或执业通告的地产代理持牌人作出纪律制裁。消委会在接获投诉后会就投诉作出包括调解的跟进行动。

为进一步加强对手住宅物业销售的规管，运输及房屋局已成立「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」（督导委员会），具体讨论以立法形式规管一手物业销售事宜。督导委员会准备将「旧契」项目、「同意方案」项目、以及「同意方案」以外的项目纳入建议中的法例内。督导委员会已于 2010 年 11 月展开工作，并将在 2011 年 10 月提出切实可行的建议。运输及房屋局会以白纸条例草案形式进行之后的公众谘询，以加快有关进程。

监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高 _____
职衔： _____ 运输及房屋局 _____
 _____ 常任秘书长(房屋) _____
日期： _____ 17.3.2011 _____

管制人员的答复

总目： 62 房屋署 分目：

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在 2010-11 年度，政府将会采取甚么措施保障不受「同意方案」监管的未建成住宅物业的透明度？所涉及的开支是甚么？

提问人： 陈淑庄议员

答复：

政府透过多管齐下的机制，以提高未建成一手住宅物业销售的透明度，包括地政总署的「预售楼花同意方案」（「同意方案」）、香港地产建设商会（商会）的指引、地产代理监管局（监管局）的规管工作，以及消费者委员会（消委会）的宣传教育工作。

在「同意方案」下获批准以楼花形式发售的未建成一手住宅物业，发展商须严格遵守「同意方案」下的所有规定。

商会发出的售楼指引亦有与「同意方案」类似的规定。商会一直鼓励其会员在销售未建成住宅物业时遵守商会指引，包括不受「同意方案」规管的项目。运输及房屋局会把怀疑违反商会指引的个案转介商会跟进。

监管局根据《地产代理条例》规管地产代理及营业员的执业。监管局发出执业通告，规定地产代理在销售物业时必须向准买家提供准确及全面的物业资料。若有地产代理持牌人被证实违反《地产代理条例》、监管局的《操守守则》或执业通告，监管局会向有关持牌人作出纪律制裁。

消委会在加强对消费者的保障及消费者教育方面一向担当重要角色。该会联同监管局出版了《一手住宅物业买家须知》。另外，在接获投诉后，消委会将作出包括调解的跟进行动。

为进一步加强对手住宅物业销售的规管，运输及房屋局已成立「立法规管一手住宅物业销售督导委员会」（督导委员会），具体讨论以立法形式规管一手物业销售事宜。督导委员会准备将「旧契」项目、「同意方案」项目、以及「同意方案」以外的项目纳入建议中的法例内。督导委员会已于 2010 年 11 月展开工作，并将在 2011 年 10 月提出切实可行的建议。运输及房屋局的目标是以白纸条例草案形式进行之后的公众谘询，以加快有关进程。

监察未建成一手私人住宅物业销售的工作属运输及房屋局的恒常工作，为运输及房屋局副局长（房屋）辖下一小组的部分职务。我们并未有就这项工作再细分所涉及的开支。

签署： _____
姓名： _____ 栢志高
_____ 运输及房屋局
职衔： _____ 常任秘书长(房屋)
_____ 日期： _____ 17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)058

问题编号

3249

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

在 2010-11 年度，政府如何监察私人租赁市场的发展？会否就租金水平的变化进行统计，及考虑研究保障业主及租客？

提问人: 陈淑庄议员

答复:

差饷物业估价署（估价署）负责汇编官方有关私人住宅楼价及租金指数的数据，并每月在该署网页公布最新的售价指数及租金指数，供市民参考。

我们明白业主及租客面对不同的租务问题。估价署就租务事宜向业主及租客提供免费谘询及调解服务，如个案涉及复杂的法律问题，估价署职员会在了解情况后，向业主或租客提供意见，以便他们考虑是否有需要进一步寻求专业法律意见。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011

审核 2011-12 年度
开支预算

答复编号

THB(H)059

问题编号

3216

管制人员的答复

总目: 62 房屋署 分目:

纲领:

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

有关部门内资讯科技管理组的开支预算:

- a. 2011-12 年度的预算开支为多少? 与 2010-11 年度实际开支比较, 增减幅度为何? 出现上述开支幅度变化的原因为何?
- b. 2011-12 年度开支预算主要涉及哪些具体的工作项目? 当中哪些为持续进行项目和新增项目? 每个项目涉及的人员数目、费用, 以及推行时间表为何? 各项目涉及的人手中, 公务员、非公务员合约员工, 以及外判员工各占多少?
- c. 有否预留款项以推动电子化公民参与措施, 以及公共资讯开放措施? 若有, 具体内容, 包括项目名称、细节、涉及人手、费用和推行时间表为何? 若没有, 原因为何及日后会否考虑推出有关措施?
- d. 资讯科技组的常额编制、现有人员数目及空缺职位数目分别有多少? 预计下年度会否增加人手? 若会, 预计增加多少个职位, 涉及哪些职级, 是否常额职位, 以及是否以公务员条款聘用? 若不会增加人手, 原因为何?
- e. 有否全面检讨资讯科技组的成效? 若有, 检讨结果为何, 当中涉及哪些具体改善措施? 若没有检讨, 原因为何, 以及日后会否进行检讨?

提问人: 谭伟豪议员

答复:

房屋署资讯科技分处(资讯科技分处)的开支, 全数由香港房屋委员会(房委会)支付。

- (a) 房委会于 2011-12 年度的资讯科技预算总开支为 4 亿 3,000 万元, 较 2010-11 年度预计修订开支增加约 4%。增加主要来自新增项目和预计的薪酬调整。

(b) 在 2011-12 年度，持续进行的主要支援服务包括：

项目	2011-12 年度所需人手数目*			2011-12 年度的预算费用
	公务员	房委会 合约员工	外判员工	
支援业务营运系统	17	44	21	6,900 万元
支援资讯科技建设设施	37	21	0	6,240 万元
支援资讯科技策略及信息管理	3	6	0	780 万元

* 全职人手

在 2011-12 年度，持续进行及新增的主要资讯科技计划包括：

项目	2011-12 年度所需人手数目*			2011-12 年度的预算费用	推行时间表
	公务员	房委会 合约员工	外判员工		
** 企业资源规划系统(第一期)	2	19	8	4,400 万元	在 2011-12 至 2012-13 年度分阶段推行
# 企业资源规划系统(第二期)				4,000 万元	
# 资讯科技策略研究	0	2	0	700 万元	2011-12 年度
# 资讯科技建设设施改进工程	0	1	2	997 万元	2011-12 年度分阶段推行

** 持续项目 # 新增项目

* 全职人手

(c) 房委会推动电子化公民参与及公共资讯开放的措施包括：

项目	2011-12 年度所需人手数目*			2011-12 年度的预算费用	推行时间表
	公务员	房委会 合约员工	外判员工		
房委会/房屋署门户网站提升工程	0	1	0	510 万元	2011-12 年度
公众、公屋住户、轮候册申请人电子服务改善工程	0	0	1	140 万元	2011-12 年度

* 全职人手

(d) 资讯科技分处的资讯科技人员常额编制、数目及空缺数目分别如下：

职系	现有编制		人员数目		空缺数目
	公务员	房委会 合约员工	公务员	房委会 合约员工	
系统分析/程序 编制主任	33	81	31	80	3
电脑操作员	18	9	18	9	0
资料处理员	7	0	6	0	1
总计	148		144		4

房委会及政府资讯科技总监办公室正招聘系统分析/程序编制主任，以填补空缺。

(e) 根据房委会现行的监管机制，房屋署成立了资讯科技发展委员会，每季度审批和检视各主要资讯科技发展计划和项目及其所需的资源。资讯科技分处并会定期进行问卷调查以收集用户的意见，以提升服务质素。

另外，资讯科技分处亦已在 2008 年获得由美国卡内基美隆大学的软件工程学院所制定国际认可软件发展质量管理的“能力成熟度模式整合”第三级认证（CMMI-ML3）。资讯科技分处亦正准备于 2011-12 年度内完成国际认可的 IT 服务管理认证（ITIL/ISO20000）和再次进行“能力成熟度模式整合”第三级认证。

签署：

姓名：

栢志高

职衔：

运输及房屋局
常任秘书长(房屋)

日期：

17.3.2011