

索引

财务委员会
审核二零一七至一八年度开支预算
管制人员的答复

局长：运输及房屋局局长
第 12 节会议
综合档案名称：THB(H)-2-c1.doc

答复编号	问题编号	委员姓名	总目	纲领
THB(H)001	2207	陈克勤	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)002	0980	陈恒镛	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)003	1303	郑松泰	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)004	1146	周浩鼎	62	(2) 私营房屋
THB(H)005	2130	朱凯迪	62	(2) 私营房屋
THB(H)006	1916	何启明	62	(1) 屋宇管制
THB(H)007	1973	何君尧	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)008	1988	何君尧	62	(5) 支援服务
THB(H)009	2005	何君尧	62	(1) 屋宇管制
THB(H)010	2929	叶刘淑仪	62	(1) 屋宇管制 (4) 安置受清拆影响居民
THB(H)011	0423	郭伟强	62	(5) 支援服务
THB(H)012	0404	刘业强	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)013	1260	梁志祥	62	(1) 屋宇管制
THB(H)014	3277	梁志祥	62	-
THB(H)015	3279	梁志祥	62	-
THB(H)016	3065	梁国雄	62	(2) 私营房屋
THB(H)017	1502	卢伟国	62	(2) 私营房屋
THB(H)018	2034	陆颂雄	62	(2) 私营房屋
THB(H)019	2171	陆颂雄	62	(2) 私营房屋
THB(H)020	0348	麦美娟	62	(1) 屋宇管制
THB(H)021	0349	麦美娟	62	(2) 私营房屋
THB(H)022	0350	麦美娟	62	-
THB(H)023	1217	柯创盛	62	(2) 私营房屋
THB(H)024	2468	柯创盛	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)025	2473	柯创盛	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)026	2495	柯创盛	62	-
THB(H)027	2516	柯创盛	62	-
THB(H)028	2523	柯创盛	62	(2) 私营房屋
THB(H)029	2529	柯创盛	62	(2) 私营房屋
THB(H)030	2534	柯创盛	62	(5) 支援服务
THB(H)031	2537	柯创盛	62	(5) 支援服务
THB(H)032	2545	柯创盛	62	(1) 屋宇管制

答复编号	问题编号	委员姓名	总目	纲领
THB(H)033	2612	柯创盛	62	-
THB(H)034	2732	柯创盛	62	(5) 支援服务
THB(H)035	3083	邵家臻	62	(2) 私营房屋
THB(H)036	3084	邵家臻	62	(2) 私营房屋
THB(H)037	2317	谭文豪	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)038	3278	田北辰	62	(2) 私营房屋
THB(H)039	1776	涂谨申	62	(2) 私营房屋
THB(H)040	1824	尹兆坚	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)041	3268	尹兆坚	62	(1) 屋宇管制
THB(H)042	0577	黄国健	62	(2) 私营房屋
THB(H)043	2021	何君尧	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)044	3294	陈志全	711	-
THB(H)045	2249	朱凯迪	711	-
THB(H)046	3296	梁志祥	711	-
THB(H)047	3674	陈淑庄	62	(2) 私营房屋
THB(H)048	3675	陈淑庄	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)049	5865	张超雄	62	-
THB(H)050	4556	郭家麒	62	-
THB(H)051	4703	郭家麒	62	(1) 屋宇管制
THB(H)052	4705	郭家麒	62	(1) 屋宇管制
THB(H)053	4791	郭家麒	62	-
THB(H)054	3479	李国麟	62	(2) 私营房屋
THB(H)055	3490	李国麟	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)056	3507	李国麟	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)057	3358	梁耀忠	62	-
THB(H)058	3381	梁耀忠	62	-
THB(H)059	3452	石礼谦	62	(3) 上诉委员会(房屋)
THB(H)060	6519	谭文豪	62	(5) 支援服务
THB(H)061	6520	谭文豪	62	(1) 屋宇管制
THB(H)062	6521	谭文豪	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)063	6523	谭文豪	62	(1) 屋宇管制
THB(H)064	6670	姚松炎	62	(4) 安置受清拆影响居民
THB(H)065	6251	张超雄	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)066	7200	罗冠聪	162	(2) 差饷与地租的征收及发单
THB(H)067	6510	谭文豪	162	(4) 为业主与租客提供服务
THB(H)068	5823	姚松炎	162	(4) 为业主与租客提供服务

管制人员的答复

(问题编号：2207)

总目： (62) 房屋署

分目： (000) 运作开支

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

预料未来将有大量新发展项目需要收地，可能有大量经地政总署转介的安置个案。就此，房屋署是否有所准备，以及会不会检讨现行有关方面的政策和准则？

提问人： 陈克勤议员 (议员问题编号： 50)

答复：

我们无意改变现行受清拆影响人士入住公屋的准则。公屋是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭而设。在公屋资源有限而需求持续殷切的情况下，我们有必要维持入住公屋准则的一致性，公平地处理所有入住公屋的诉求。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0980)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请列出过去3年，各临时收容中心提供的床位数目、入住率、使用者平均的入住时间、人手编制及开支。

提问人： 陈恒镛议员 (议员问题编号： 57)

答复：

香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个临时收容中心，分别为屯门宝田临时收容中心(宝田中心)及大澳龙田临时收容中心(龙田中心)。房委会是一个财政自主的公共机构，以内部资金营运两个临时收容中心。

宝田中心共有340个床位，入住时间一般不多于3个月。宝田中心由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15、2015-16及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别约为130万元、140万元及90万元。

龙田中心共有76个床位，除了1位入住者因大澳棚屋火灾烧毁家园，获地政总署批准豁免入住龙田临时收容中心多于3个月外，其他入住者的平均入住时间为两天。龙田中心亦是由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15、2015-16及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别约为6万元、4万元及4万元。

由于临时收容中心的入住情况会因应事故的发生而时常波动，不同时段内的入住率可能存在很大差异，故此房屋署并没有备存相关的统计数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1303)

总目： (62) 房屋署

分目： (000) 运作开支

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

署方本年度有否增加中转屋数目的计划？如否，原因为何？

提问者： 郑松泰议员 (议员问题编号： 40)

答复：

香港房屋委员会预计现时的中转房屋足以应付受政府清拆及执法等行动影响的居民作过渡性安置需求，故现时没有计划兴建新的中转房屋。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1146)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请告知本会：

1. 请列出过去5年私人楼宇房屋空置率的数目为何。
2. 请列出过去5年私人楼宇买家来自个人或公司名义(本地及非本地)的比例以及涉及的金额。

提问者： 周浩鼎议员 (议员问题编号： 20)

答复：

1. 过去5个历年(即2012年至2016年)截至该年年底私人住宅的空置率表列如下：

时间	空置率
2012年年底	4.3%
2013年年底	4.1%
2014年年底	3.8%
2015年年底	3.7%
2016年年底	3.8%

备注

截至2016年年底的空置率为临时数字，确实数字将于2017年4月在差餉物业估价署发表的《香港物业报告2017》中公布。所有数字均不包括村屋。

2. 有关数字载列如下：

年份	整体住宅 物业买卖 合约数字 ¹	个人买家 ¹				公司买家 ¹			
		本地 ²		非本地		本地 ³		非本地	
		宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)
2012	91 264	78 951 (86%)	\$357,524	3 524 (4%)	\$25,643	8 094 (9%)	\$97,222	695 (1%)	\$15,952
2013	57 500	54 635 (95%)	\$291,635	1 079 (2%)	\$9,225	1 715 (3%)	\$14,002	71 (0%)	\$1,299
2014	71 250	68 867 (97%)	\$424,567	1 156 (2%)	\$12,122	1 104 (1%)	\$17,235	123 (0%)	\$2,616
2015	61 524	59 302 (96%)	\$400,298	778 (1%)	\$7,893	1 273 (2%)	\$21,639	171 (0%)	\$7,307
2016	62 297	60 292 (97%)	\$425,144	1 085 (2%)	\$11,140	873 (1%)	\$16,609	47 (0%)	\$1,385

备注

¹ 有关数字为税务局收到的住宅物业买卖合同加盖印花申请数字。括号内数字为占整体数字的比例(四舍五入至最接近的整数)。由于进位原因，百分比数字相加结果可能不等于100%。

² 指持有香港身份证买家。

³ 指本地注册公司。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2130)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

有关油麻地及旺角永久性私人楼宇的状况，请按以下表格提供资料：

区议会小区	楼龄为0-29年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为30-39年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为40-49年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为50-59年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为60年或以上的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数
E04 油麻地南					
E05 富荣					
E06 旺角西					
E07 富柏					
E08 奥运					
E09 樱桃					
E10 大角咀南					
E11 大角咀北					
E12 大南					
E13 旺角北					

区议会小区	楼龄为0-29年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为30-39年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为40-49年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为50-59年的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数	楼龄为60年或以上的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数
E14 旺角东					
E15 旺角南					
E16 油麻地北					

提问人：朱凯迪议员（议员问题编号： 2）

答复：

差饷物业估价署(估价署)每年均会就各区私人住宅单位数目编制统计数字，亦会就全港私人住宅单位数目提供按楼龄分类的统计。估价署没有备存按楼龄和区议会选区分类的楼宇数目、单位数目、住户数目及居住人数。

根据估价署的最新记录，截至2016年年底，油尖旺区共有112 953个私人住宅单位¹。至于全港按楼龄分类的私人住宅单位数目，详情如下：

楼龄	私人住宅单位数目 ²
0-29年 (即落成年份在1986年后)	614 500
30-39年 (即落成年份介乎1977至1986年)	247 700
40-49年 (即落成年份介乎1967至1976年)	148 700
50-59年 (即落成年份介乎1957至1966年)	139 900
超过60年 (即落成年份在1957年前)	8 000
总计	1 158 800³

- 完 -

¹ 为临时数字，确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。数字不包括村屋。

² 各统计数字均不包括村屋。

³ 为临时数字，确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。数字不包括村屋。

管制人员的答复

(问题编号：1916)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在纲领(1)「破旧楼宇」项目中，当局称在过去两年分别收到597宗及761宗「处理市民举报的个案」，惟两年发出的修葺令分别只得1宗及4宗。请当局告知：

- (1) 当局接获的个案主要分类为何，以及去年个案宗数急升原因，请按分类列出两年的个案宗数；
- (2) 每个个案处理平均需时为何；
- (3) 发出的修葺令的数目与个案数目差距巨大的原因为何；会否在本年度增加人手编制，以及相关开支预算为何；
- (4) 在本财政年度当局预算接获的个案下跌至550宗，基于去年错误评估接获的个案宗数，本财政年度会否有预留开支作因应额外工作而进行的临时人员编制变动，以及所涉开支为何？
- (5) 当局会否考虑增拨资源改善作教育推广？

提问者： 何启明议员 (议员问题编号：1)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会发展而已售卖或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

在审查组接获有关破旧楼宇的举报中，大部分个案属于室内混凝土剥落，而其他个案包括室内批荡损毁、外墙纸皮石脱落或混凝土有裂缝等。审查

组没有就这些举报个案按个案种类备存统计记录，因此未能提供个别分类的个案宗数。审查组接获举报的数目视乎市民举报个案多少而定，每年数目会有所变动。

当审查组接获有关破旧楼宇的举报会派职员到场视察，并按照《建筑物条例》及屋宇署的现行政策和指引采取适当行动，包括向有关业主发出劝谕信及修葺令。大致上，审查组会于21日内完成处理个案并回复有关举报人，但有个别复杂或特殊的个案或需较长时间处理。

接获有关破旧楼宇的举报个案中，大部分情况属于较轻微的室内混凝土剥落及室内批荡损毁，过去两年只有5宗个案发现有严重楼宇失修情况而须发出修葺令。就其他属轻微性质的个案，审查组已发信劝谕有关单位业主 / 占用人进行维修工程，而无须发出修葺令。

审查组会密切留意收到破旧楼宇的举报个案的趋势，并适当调配人手和资源以确保每宗个案得到合适处理。审查组现时未有计划增拨资源作教育推广用途。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1973)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

1. 截止2016年底为止，全港中转房屋的空置单位数目为何？
2. 请表列全港中转房屋的地区分布？
3. 现时因为受政府清拆违例构筑物计划所影响的人士 / 家庭，在入住临时收容中心以后，完成核实资格手续可以入住中转房屋的一般等候时间为何？最快及最长的等候时间又分别为何？

提问人： 何君尧议员 (议员问题编号： 2)

答复：

香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个中转房屋，分别为位于葵涌的石篱中转房屋及位于屯门的宝田中转房屋。截至2016年年底，石篱中转房屋及宝田中转房屋分别有1 314个及586个空置单位。

受政府清拆或执法行动影响的人士，若在临时收容中心住上3个月及通过「无家可归评审」，并符合既定的公屋申请资格准则(包括公屋入息限额、资产限额及「不得拥有住宅物业规定」)，房委会会尽快安排他们入住中转房屋。房委会没有备存相关人士在核实资格后等候入住中转房屋时间的数据。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1988)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就2017-2018年财政预算案演辞中提及「公营房屋供应方面，在二零一六 / 一七至二零二零 / 二一年度的五年期内，由香港房屋委员会及香港房屋协会兴建的公营房屋单位预计约有九万四千五百个，当中公共租住房屋单位约有七万一千八百个，资助出售单位约有二万二千六百个。」当局可否告知本委员会：按全港十八个区议会划分，提供未来五年各区可兴建居屋土地的实际位置和单位数目？

提问者：何君尧议员 (议员问题编号： 3)

答复：

香港房屋委员会及香港房屋协会预计在未来5年(2016-17至2020-21年度)落成的资助出售房屋项目、位置和单位数目的资料载于附件。

香港房屋委员会(房委会)资助出售房屋的预计建屋量(2016-17至2020-21年度)

预计完工日期 / 区域	地区	资助出售房屋项目	预计建成单位数目	各区预计建成单位总数
2016-17年度				
市区	黄大仙区	前新蒲岗分层工厂大厦*	857	857
扩展市区	葵青区	青康路*	465	465
	荃湾区	沙嘴道*	962	962
	沙田区	沙田第4C区美满里*	216	504
沙田第4D区碧田街*		288		
新界区	元朗区	宏业西街*	229	229
			合共	3 017
2017-18年度				
扩展市区	沙田区	沙田第31区显田街*	248	248
			合共	248
2018-19年度				
市区	九龙城区	启德1G1(B)地盘	700	1 300
		常乐街	600	
	观塘区	彩虹彩兴路	1 400	1 400
	深水埗区	长沙湾副食品批发市场5号地盘第一期	800	800
新界区	元朗区	屏山桥昌路东*	2 409	2 409
离岛区	离岛区	银矿湾路东	200	700
		银矿湾路西	500	
			合共	6 600
2019-20年度				
市区	深水埗区	长沙湾副食品批发市场5号地盘第二期	1 700	2 500
		发祥街西	800	
扩展市区	葵青区	德士古道	500	500
	沙田区	马鞍山恒健街	700	700
	西贡区	将军澳第65C2区第一期	1 400	1 400
	离岛区	东涌第27区	1 200	1 200
			合共	6 400
2020-21年度				
扩展市区	沙田区	坳背湾街	800	1 600
		火炭禾上墩街	800	
新界区	北区	皇后山第三期	3 200	3 200
			合共	4 800
			总数	21 000

(根据房委会2016年12月公营房屋建设计划)

注：单位数目计至最近的百位整数。由于进位原因，数字相加结果可能不等于所列总数。

* 有关资助出售房屋已预售，数字为确实单位数目。

香港房屋协会(房协)资助出售房屋的预计建屋量(2016-17至2020-21年度)

预计完工日期 / 区域	地区	资助出售房屋项目	预计建成单位数目	各区预计建成单位总数
2018-19年度				
扩展市区	沙田区	沙田第36C区(绿怡雅苑)*	1 020	1 020
			合共	1 020
2019-20年度				
扩展市区	西贡区	将军澳第73A区	300	300
新界区	屯门区	屯门第2区	300	300
			合共	6 00
			总数	1 600

(根据房协2016年12月的估算)

注：单位数目计至最近的百位整数。由于进位原因，数字相加结果可能不等于所列总数。

* 有关资助出售房屋已预售，数字为确实单位数目。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2005)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

现时年青人「一房难求」导致劏房越来越多，当中劏房租金呎价更可比豪宅。就此，政府可告知本会：

1. 请试以表列按现时统计各区劏房数目、所涉住户数目，以及各区劏房租价。
2. 当局于今年会否有计划进行更大规模劏房普查；如有，涉及的现有及额外增编人员情况，以及相关的开支预算为何？
3. 为了确保住户的生命安全，当局在未来可会就劏房采取什么执法行动？如否，政府会否考虑加大力度执法以减低劏房对大厦构成的极大的消防安全风险？

提问人： 何君尧议员 (议员问题编号： 5)

答复：

- 1及2. 我们曾于2015年委托政府统计处(统计处)外判进行名为「有关住屋状况的主题性住户统计调查」，主要目的是估计全港楼龄达25年或以上的私人住用 / 综合用途楼宇内的分间楼宇单位的总数，并搜集居于这类分间楼宇单位住户的社会经济特征及居住状况的资料。统计处已于2016年3月透过《主题性住户统计调查第60号报告书》，将有关的主要统计调查结果公布。考虑到有关估算数字的精准度的限制后，上述统计调查只能按以下3个区域提供问题查询的统计数字：

地区	分间楼宇单位的估算数目	居于分间楼宇单位住户的估算数目
港岛	17 800	17 600
九龙	51 900	51 100
新界	19 100	18 800
总计	88 800	87 600

备注

由于进位原因，表内个别项目相加的总和可能与总计略有出入。

统计调查有就分间楼宇单位的每月租金及单位面积搜集资料，惟单位面积资料是受访者根据他们所知而提供的数字，因此，其准确度并不足以用来编制可靠的呎租数字。

统计处在2016年中期人口统计中搜集了有关居于分间楼宇单位的人口和住户数目及其社会经济特征等资料。有关数据会于2017年年底公布。我们相信有关数据能让政府了解分间楼宇单位的情况。

- 根据屋宇署提供的资料，就住用及综合用途楼宇内的分间楼宇单位，屋宇署自2011年4月起已展开针对分间楼宇单位的大规模行动，目标是纠正与分间楼宇单位相关的建筑工程的违规之处。当查明须予以取缔的违规之处，包括涉及阻塞逃生途径，屋宇署会向业主发出清拆令，并考虑对没有遵从清拆令的业主提出检控。就位处工业大厦的住用分间楼宇单位，鉴于其消防安全风险，屋宇署会采取更严厉的执法行动。当屋宇署确定该等分间楼宇单位后，会向业主发出清拆令及中止更改用途命令。如有关命令未获遵从，屋宇署会对有关业主提出检控和考虑向法庭申请封闭令，以封闭有关处所并安排政府承建商进行所需的纠正工程。同时，发展局正在拟备立法建议，加强屋宇署打击工业大厦内非法住用单位的执法力度。初步方案包括加大屋宇署的权力，俾能进入涉嫌作住用用途的工业楼宇单位进行调查，以及对单位业主、二房东及营运有关单位的公司董事施以刑事制裁。发展局的目标，是在2017年第二季就有关具体建议咨询立法会。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2929)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制，(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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

目前房屋供应严重短缺，公屋轮候册上的人数已接近三十万，政府统计署的数据显示，于2013年至15年间，劏房单位数目上升32.7%到88,800间，居民人数增加至接近二十万人。部分劏房住屋环境恶劣，不少牵涉结构及消防问题，基层市民的生命毫无保障，这种情况绝不能接受。但目前土地严重短缺，寻找土地非常困难，加上兴建公屋需时，远水不能救近火。就此，当局可否告知本会：

- (一) 政府会否拨出预算及人手，进行全港性的劏房巡查，以建立全面的劏房登记册，令政府可掌握完整及准确的数据，为日后制订支援措施提供基础；如会，详情为何；如否，原因为何；
- (二) 政府会否拨出预算及人手，觅取空间兴建符合结构及消防条例的要求的临时房屋，为住在劏房的家庭提供安全的地方暂住，以解燃眉之急；如会，详情为何；如否，原因为何；

提问人：叶刘淑仪议员 (议员问题编号：25)

答复：

我们曾分别于2014及2015年委托政府统计处(统计处)外判进行「有关住屋状况的主题性住户统计调查」，主要目的是估计全港楼龄达25年或以上的私人住用 / 综合用途楼宇内的分间楼宇单位的总数，并搜集居于这类分间楼宇单位住户的社会经济特征及居住状况的资料。统计处已分别于2015年7月透过《主题性住户统计调查第57号报告书》及于2016年3月透过《主题性住户统计调查第60号报告书》，将有关的主要统计调查结果公布。

统计处亦在2016年中期人口统计中搜集了有关居于分间楼宇单位的人口和住户数目及其社会经济特征等资料。有关数据会于2017年年底公布。我们相信有关数据能让政府了解分间楼宇单位的情况。

根据屋宇署提供的资料，就住用及综合用途楼宇内的分间楼宇单位，屋宇署自2011年4月起已展开针对分间楼宇单位的大规模行动，目标是纠正与分间楼宇单位相关的建筑工程的违规之处。当查明须予以取缔的违规之处，包括涉及阻塞逃生途径，屋宇署会向业主发出清拆令，并考虑对没有遵从清拆令的业主提出检控。就位处工业大厦的住用分间楼宇单位，鉴于其消防安全风险，屋宇署会采取更严厉的执法行动。当屋宇署确定该等分间楼宇单位后，会向业主发出清拆令及中止更改用途命令。如有关命令未获遵从，屋宇署会对有关业主提出检控和考虑向法庭申请封闭令，以封闭有关处所并安排政府承建商进行所需的纠正工程。

同时，发展局正在拟备立法建议，加强屋宇署打击工业大厦内非法住用单位的执法力度。初步方案包括加大屋宇署的权力，俾能进入涉嫌作住用用途的工业楼宇单位进行调查，以及对单位业主、二房东及营运有关单位的公司董事施以刑事制裁。发展局的目标，是在2017年第二季就有关具体建议咨询立法会。

对居于分间楼宇单位的公共租住房屋(公屋)申请者来说，公屋是解决住屋问题的最根本方法。政府订定《长远房屋策略》，采取供应主导的策略，并每年更新长远房屋需求推算，订定逐年延展的十年房屋供应目标，致力加快兴建公屋，增加公屋供应，从根本上解决低收入人士的住屋问题。我们在订定十年房屋供应目标时，已涵盖居住环境欠佳住户的住屋需求，当中包括居于分间楼宇单位的住户。

至于提供过渡性房屋的建议，政府已作出研究但认为建议并不切实可行。由于市区土地不足，合适的市区房屋用地应尽量预留兴建公屋单位，因此举最能惠及居住环境欠佳的公屋申请者。再者，即使有市区土地可作其他暂时用途，政府仍需时间完成额外的基建工程(例如敷设污水渠)后方可兴建过渡性房屋，而且面积和数量一定极其有限，未必能在短期内纾缓大量居住环境欠佳住户的情况。

有迫切及长远住屋需要而没有其他可行方法及能力自行解决其居住问题的人士，可向社会福利署查询相关福利服务或援助。社会福利署会为每宗个案进行评估，并为合资格人士向房屋署推荐「体恤安置」申请，以提早获配公屋。此外，符合资格的公屋申请者如希望提前获编配公屋单位，亦可以考虑参加「特快公屋编配计划」。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0423)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

政府正就拓展薄扶林南具潜力的房屋及发展用地作公营房屋发展，当局去年回应正就所涉5幅土地进行各项技术评估，研究发展公营房屋在生态、环境、基建、交通、景观及空气流通等方面的可行性。就此，请当局告知所涉及的结果及工程时间表何时向公众公布；预计在本财政年运用在相关工程的预算开支及所涉人员编制详情为何？

提问人： 郭伟强议员 (议员问题编号： 2)

答复：

薄扶林南5幅具潜力的公营房屋发展用地的技术评估已在2016年年底大致完成。

政府一直与地区人士保持沟通，并透过不同渠道咨询公众，例如在2016年3月、9月及2017年2月3次派发通讯予公众及南区区议员，并向南区区议员和地区人士简介相关的发展和交流意见。政府会继续收集和研究意见并改善发展方案，预计在2017年年中就研究结果及发展方案咨询公众。

由于工程未正式开展，本年度没有主体工程的预算开支及任何地盘编制人员。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0404)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

房屋署2017-18年会继续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。政府近年不断觅地建屋，包括改划建有寮屋的绿化地带，受寮屋清拆计划或紧急清拆计划影响的人可能有增无减。政府可否告知本会：

1. 2016年处理安置的申请数目较2015年少，但拨款须修订增加3.3%，原因为何？
2. 2017年的预算较2016年多120宗，虽然来年度拨款较之前的预算增加2.5%，但对比修订后的拨款却低了0.8%，运作开支减少的理据与细项为何？
3. 此纲领的人手编制为何？与2016/17年度有何分别？

提问人： 刘业强议员 (议员问题编号： 3)

答复：

1. 为协助安置受政府寮屋清拆计划、紧急清拆计划及违例天台构筑物清拆计划的个案数目，取决于地政总署及屋宇署在该年度实际执行的清拆行动。在2016-17年度，地政总署及屋宇署调整了部分清拆计划的时间表，令实际安置数目比预期为少。2016-17年度的修订拨款增加3.3%，主要原因是员工薪金调整。
2. 虽然2017-18年度预计需处理的安置数目比2016-17年度有所增加，但2017-18年度的预算比2016-17年度的修订预算少0.8%，主要原因是因应部门的节省目标，在开支方面作出下调。房屋署会灵活调配人手以应付有关工作。

3. 在2017-18财政年度，房屋署在人手编制上沿用现时的29个非首长级职级的人员，以履行协助安置受政府清拆行动影响的居民，及协助安置受屋宇署就违例天台构筑物的执法行动影响的居民的职务，以及其他相关工作。房屋署在2017-18财政年度在这方面没有新增人手。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1260)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

署方于本纲领中提及：「强制验楼计划及强制验窗计划在二零一七年计划涵盖的楼宇及单位数目分别下调至28幢及26 560个，原因是重新调配资源，以便向过去数年选出的楼宇及单位送达检验通知，并就不遵从通知的个案采取执法行动」。就此，政府可否告知本会：

- (1) 为何过去数年选出的楼宇及单位未完成送达检验通知？
- (2) 过去两年，不遵循强制验楼及验窗通知的数字及执法情况为何？
- (3) 有关重新调配资源的详情为何？
- (4) 过去两年，强制验楼计划及强制验窗计划涵盖的楼宇资料为何？

提问人：梁志祥议员 (议员问题编号：14)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会发展又已售或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

按照屋宇署执行「强制验楼计划」和「强制验窗计划」的做法，审查组首先会选定「强制验楼计划」和「强制验窗计划」的目标楼宇，并向目标楼宇的业主或业主立案法团发出预先知会函件，通知他们作出准备及安排所需的订明检验和订明修葺工程，继后才向他们发出「强制验楼计划」和「强制验窗计划」的法定通知。

考虑到此计划推出后社会上的反应，审查组已减慢该两项计划的推行步伐，让楼宇业主有更多时间了解有关计划的规定和作好准备(特别是一些年长

业主)。这是因为不少业主仍未掌握所需的知识、技巧和经验。截至2016年年底，审查组只向首五批目标楼宇的业主和业主立案法团发出法定通知，并预算于2017年年内向第六和第七批目标楼宇的业主或业主立案法团发出有关的法定通知。

「强制验楼计划」方面，扣除第四及第五批未逾限期的法定通知，及部分已提出合理理由而获准延期的个案，于2016年年底约有3 600张未获遵从的法定通知。基于上文所提原因，针对逾期未履行法定通知要求的个案，审查组正在陆续透过提示、劝谕及警告的方法，呼吁相关业主履行法定通知的要求。另外，因应个别业主在处理强制验楼时面对不同事宜，如聘请注册检验人员的困难等，审查组会在可能范围内提供合适的技术支援，让他们完成法定通知要求的事宜。

「强制验窗计划」方面，扣除第五批未逾限期的法定通知后，在已发出的首四批法定通知当中，指明限期已于2016年下半年陆续届满。截至2017年1月底，约有2 700张法定通知未获遵从。就首两批未获遵从的法定通知，审查组过去透过提示、劝谕及最终警告的方法，成功促使接近八成这类个案最终遵从法定通知的要求。故审查组亦会于本年继续依照上述程序处理随后两批目标楼宇。在对首两批目标楼宇中经警告后仍未遵从法定通知的业主采取执法行动方面，审查组已经向他们发出1,500元的定额罚款通知书。

除上文所述的额外工作外，鉴于市民对该两个计划仍未熟习，审查组亦要面对大量事前未能预计的支援工作，包括重复送达法定通知和处理大量电话、电邮或信件查询或求助个案等。有见及此，审查组有需要下调于「强制验楼计划」及「强制验窗计划」下的目标楼宇及目标单位，腾出所涉及的时间及人手，以应付上述的额外工作和清理积压的个案(即已发出预先知会函件但尚未发出法定通知)及对经警告后尚未遵从法定通知的个案采取执法行动。我们预计，当市民较熟悉上述两个计划后，额外的支援工作可以得以减少，推行进度便可逐渐回升至从前的步伐。审查组会密切注意发展情况，在需要时再作跟进。

过去两年，审查组已向下列屋邨 / 屋苑发出「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的法定通知：

「强制验楼计划」屋邨 / 屋苑	翠瑶苑、山翠苑、兆安苑、新田围邨、清丽苑、琼山苑、茵翠苑、旭埔苑、启泰苑、彩云(一)邨、宏福苑、怡阁苑、顺利邨、乐雅苑、祥和苑、启业邨	共16个屋邨 / 屋苑 (139幢楼宇)
「强制验窗计划」屋邨 / 屋苑	翠瑶苑、山翠苑、兆安苑、兆禧苑、天马苑、青华苑、朗屏邨、安盛苑、晓翠苑、广林苑、振华苑、兆畦苑、浩明苑、景翠苑、逸雅苑、鹏程苑、龙欣苑、高俊苑、俊宏轩、清丽苑、琼山苑、茵翠苑、旭埔苑、启泰苑、青泰苑、渔安苑、彩霞邨、青衣邨、富亨邨、黄大仙下邨(一)、锦龙苑、嘉盛苑、裕东苑、丽安邨、何文田邨、兴民邨、富东邨、宏福苑、怡阁苑、恒安邨、兴田邨、南昌邨、耀安邨、琼丽苑、康盈苑、兆隆苑、兆邦苑、凤钻苑、佳翠苑、广明苑、嘉福邨、乐雅苑、祥和苑、锦鞍苑、景明苑、宝雅苑、凤德邨、天佑苑、葵康苑、富昌邨、厚德邨	共61个屋邨 / 屋苑 (128 179个单位)

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3277)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

预算案演辞153段提及：「初步估计，未来五年私人住宅单位的每年平均落成量约二万零三百个，比过去五年的每年平均落成量增加约七成」。请详述有关「每年平均落成量约二万零三百个」单位的土地及单位数量资料。

提问人： 梁志祥议员 (议员问题编号：41)

答复：

根据政府已知「熟地」上已展开或将会展开的私人住宅项目，初步估计，未来5年(即2017-21年)私人住宅单位的每年平均落成量约20 300个，详情列于下表。政府没有就所涉及土地编制统计资料。

(单位数目)

年度	预测落成量
2017	17 100
2018	19 500
2019-21	64 700
总计	101 300
5年平均 (2017-21年)	20 300

备注

数字概约至最近百位数。

2017及2018年的预测落成量为临时数字。确实数字将于差饷物业估价署在2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3279)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请告知以下公共房屋发展项目的进展为何：

(i) 屯门第54区

(ii) 元朗横洲

提问人： 梁志祥议员 (议员问题编号： 42)

答复：

(i) 屯门第54区各个公共房屋发展项目的进展：

屯门第54区第2号地盘的公共租住房屋发展计划将提供约4 600个单位，已于2014年6月开始动工，并预计于2017年第三季落成。

政府现正为屯门第54区第1及1A号地盘和第3及4(东)号地盘的公共租住房屋发展计划进行地盘平整及相关道路工程。根据目前的计划，屯门第54区第1及1A号地盘的公共租住房屋发展计划将提供约4 300个单位；而第3及4(东)号地盘的公共租住房屋发展计划将提供约5 200个单位，并预计于2021-22年度落成。

屯门第54区第4A号(南)地盘和第54区第5号地盘已分别于2015年完成改划为「住宅(甲类)24」和「住宅(甲类)25」地带。政府现正为该两个公共房屋发展计划进行地盘平整及相关道路工程的详细设计，而地政总署亦正筹备为相关的收地刊宪。根据目前的计划，屯门第54区第4A号(南)地盘的公共租住房屋发展计划将提供约1 000个单位；而第5号地盘的资助出售房屋发展计划将提供约700个单位，并预计于2024-25年度落成。

(ii) 元朗横洲发展项目进展

政府现正为横洲第1期公营房屋进行地盘平整及相关基建工程的详细设计，而地政总署亦正筹备为相关的收地刊宪。根据目前的计划，横洲第1期公营房屋约4 000个单位预计将于2024-25年度落成。横洲余下期数的发展计划，会待工程可行性研究有结果后制订。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3065)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请告知本会：

(一) 现时香港私人楼宇与公营房屋比例(包括正在兴建)；

(二) 最近五年私人楼宇买家来自个人或公司名义(分开本地、内地及外国)的数目及比例；及

(三) 最近五年私人楼宇买家来自个人或公司名义(分开本地、内地及外国)的金额及比例。

提问人： 梁国雄议员 (议员问题编号： 46)

答复：

(一)于 2016 年年底，香港私营房屋与公营房屋比例如下：

房屋类别	占永久性房屋单位数量的百分比 ¹
公营房屋 ²	44%
私营房屋 ³	56%
总数	100%

(二)及(三)有关数字载列如下：

年份	整体住宅物业买卖合同数字 ⁴	个人买家 ⁴				公司买家 ⁴			
		本地 ⁵		非本地		本地 ⁶		非本地	
		宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)	宗数	涉及金额 (百万)
2012	91 264	78 951 (86%)	\$357,524 (72%)	3 524 (4%)	\$25,643 (5%)	8 094 (9%)	\$97,222 (20%)	695 (1%)	\$15,952 (3%)
2013	57 500	54 635 (95%)	\$291,635 (92%)	1 079 (2%)	\$9,225 (3%)	1 715 (3%)	\$14,002 (4%)	71 (0%)	\$1,299 (1%)
2014	71 250	68 867 (97%)	\$424,567 (93%)	1 156 (2%)	\$12,122 (3%)	1 104 (1%)	\$17,235 (4%)	123 (0%)	\$2,616 (0%)
2015	61 524	59 302 (96%)	\$400,298 (92%)	778 (1%)	\$7,893 (2%)	1 273 (2%)	\$21,639 (5%)	171 (0%)	\$7,307 (2%)
2016	62 297	60 292 (97%)	\$425,144 (94%)	1 085 (2%)	\$11,140 (2%)	873 (1%)	\$16,609 (4%)	47 (0%)	\$1,385 (0%)

- 完 -

¹ 数字并不包括兴建中的房屋单位。

² 公营房屋单位以香港房屋委员会(房委会)和香港房屋协会(房协)的行政档案为依据。数字包括 —
(一) 房委会和房协辖下的公共租住房屋单位，房委会的中转房屋，以及房协长者安居乐计划下的屋邨单位；
(二) 房委会尚未缴付补价的居者有其屋计划(居屋)单位、私人机构参建居屋计划(私人参建居屋)、中等入息家庭房屋计划、可租可买计划与重建置业计划下的单位；
(三) 房协尚未缴付补价的住宅发售计划、夹心阶层住屋计划及资助出售房屋项目单位；以及
(四) 房委会租者置其屋计划下已出售而业主尚未缴付补价的单位。
数字并不包括市区重建局资助出售房屋计划单位。

³ 私营房屋单位以政府统计处的统计数字为依据。数字包括 —
(一) 有占用许可证的私人永久性住宅单位；
(二) 已缴付补价或无须补价而可在公开市场交易的居屋、私人参建居屋、中等入息家庭房屋计划、可租可买计划、重建置业计划、租者置其屋计划、住宅发售计划和夹心阶层住屋计划单位；以及
(三) 房协市区改善计划单位。
数字并不包括非住宅用屋宇单位。

⁴ 我们并无针对内地买家作出统计。有关数字为税务局收到的住宅物业买卖合同加盖印花申请数字。括号内数字为占整体数字的比例(四舍五入至最接近的整数)。由于进位原因，百分比数字相加结果可能不等于100%。

⁵ 指持有香港身分证买家。

⁶ 指本地注册公司。

管制人员的答复

(问题编号：1502)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

房屋署的职责之一，是促进私人住宅物业市场的稳定健康发展，现届政府曾先后推出增加印花税和收紧按揭等压抑需求的措施，就此，请告知：

1. 当局有否具体评估相关的成效，以及对不同类别物业销售的影响，若有，详情为何，若否，原因为何；
2. 当局会否制订一套明确的指标，作为收紧或放宽按揭、以及调整印花税的标准，以增加市场透明度，并因应情况适时推出，避免楼市过分波动，令到物业市场回复健康发展，若会，详情为何，若否，原因为何？

提问者： 卢伟国议员 (议员问题编号： 35)

答复：

政府自2010年11月起先后推出多轮需求管理措施，即额外印花税(2010年11月及2012年10月)、买家印花税(2012年10月)，以及双倍从价印花税(2013年2月)。这些措施旨在防止物业市场进一步升温，以免对本地宏观经济和金融体系的稳定造成重大风险；确保物业市场健康平稳发展，以促进本港整体的可持续发展；并于当前供应偏紧的情况下，优先照顾香港永久性居民的置居需要。为了维持银行体系稳定并增强银行和借款人的抵御能力，香港金融管理局亦自2009年10月起合共推出7轮逆周期宏观审慎监管措施，收紧物业按揭。

政府推出的需求管理措施达到稳定物业市场的预期目标，在打击短期投机活动及遏抑外来需求方面，效果尤为显著。在评估成效时，政府着眼于整体市场状况，而非个别住宅物业类别。在2016年第四季，短期转售(包括确认人交易和在24个月内转售)的成交宗数只占住宅物业交易总数的0.5%；远低于2010年1月至11月(即推出额外印花税前)平均每月的20%。2016年第四

季涉及非本地个人和非本地公司买家的成交只占住宅物业交易总数的2.1%；远低于2012年1月至10月(即推出买家印花税前)平均每月的4.5%。

本地住宅物业市场在经历2015年年底至2016年年初的短暂冷却后，在供求情况仍然偏紧及美国一再延迟加息的情况下，自去年4月起明显反弹。住宅物业市场，尤其是中小型单位市场，在去年第三季重现亢奋迹象，价量齐升，且升势逐步加剧，显示楼市正再次偏离经济基调。为应对过度炽热的楼市，政府在2016年11月推出新住宅印花税，提高住宅物业交易应缴的从价印花税税率至新的划一15%，以取代现行的双倍从价印花税税率。新措施沿用现行双倍从价印花税机制下的豁免和退税安排。

在政府公布新措施后，楼市气氛已有所冷却。成交量方面，2016年12月至2017年2月送交土地注册处登记的私人住宅买卖合约每月平均有3 638宗(主要反映2016年11月至2017年1月(即推出新措施后)的市况)，较2016年9月至11月每月平均7 055宗下跌48%。物业价格的升幅亦有所放缓。根据差饷物业估价署的数字，2016年12月及2017年1月整体私人住宅售价指数(主要反映2016年11月及12月的市况)分别为307.1和309.0，按月升幅分别为0.2%及0.6%，远低于推出新措施前2016年9月及10月分别约3.1%及2.7%的按月升幅。

此外，根据税务局记录，2016年12月、2017年1月及2月须按双倍或新住宅从价印花税税率缴税的住宅物业交易宗数分别只有376宗、406宗和387宗，较2016年9月至11月每月平均约2 350宗下跌超过八成。从上述数据可见，新措施有效让楼市降温。

政府会继续密切监察楼市动向和不断变化的外围形势。在考虑维持或调整相关需求管理措施时，会参考一系列的指标，包括但不限于楼价、市民置业负担能力、成交量、住宅供应、本地及外围经济因素的变化等。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2034)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就开支预算简介中提及「执行《一手住宅物业销售条例》(第621章)，规管一手住宅物业的销售」，当局可否告知本委员会，自条例生效至今，当局过去收到多少宗投诉个案，请列出当中根据投诉性质分类数字，这些投诉经过当局调查后的结果为何；以及，就现时《条例》执行至今，当局如何评估其监管业界的有效性；会否按评估在本年度进行任何人手编制的变动及相关的开支预算为何？

提问人： 陆颂雄议员 (议员问题编号： 3)

答复：

由2013年4月29日《一手住宅物业销售条例》(《条例》)(第621章)生效至2016年年底，一手住宅物业销售监管局(销售监管局)共接获229宗投诉。

按年的投诉个案数字，以及按投诉性质分类数字如下：

	投诉类别	2013年 (由4月29日起)	2014年	2015年	2016年	累计总数
(a)	售楼说明书	4	10	12	9	35
(b)	价单	1	1	0	4	6
(c)	销售安排	14	10	6	6	36
(d)	示范单位	0	0	0	2	2
(e)	参观已落成 物业	0	5	1	0	6
(f)	临时买卖合 约及 / 或买 卖合约	1	0	1	0	2
(g)	成交纪录册	1	1	0	1	3
(h)	广告	2	6	15	27	50

	投诉类别	2013年 (由4月29日起)	2014年	2015年	2016年	累计总数
(i)	网页	1	0	0	0	1
(j)	失实陈述及 / 或传布虚 假或具误导 性资料	6	15	9	10	40
(k)	其他	5	24	8	11	48
	总数	35	72	52	70	229

上述229宗投诉，当中181宗与《条例》有关，其余的48宗与《条例》无关。与《条例》有关的181宗投诉中，有1宗已作出检控并已定罪，另有144宗不成立。销售监管局仍在跟进其余36宗投诉。除就所接获的投诉及传媒查询进行调查外，销售监管局亦会主动检视相关销售文件，如发现有涉嫌违反《条例》的情况，会立案进行调查。由《条例》生效至今，共有3宗个案，包括以上1宗投诉及2宗主动调查个案，因违反《条例》而被检控及定罪。

由《条例》生效至2016年年底，销售监管局已检视290个发展项目的相关销售文件。整体而言，业界均严格遵守《条例》的要求，例如只以「实用面积」表达一手住宅物业的面积以及每平方呎及每平方米的售价；在出售日期前的最少7日期间内提供售楼说明书、在出售日期前的最少3日期间内提供价单和载有销售安排的文件，以及在修改价单及载有销售安排的文件时，等待3日后才按经修改的价单的内容及经修改的销售安排推售相关一手住宅物业；以及买家可以从销售监管局的销售资讯网以及卖方的指定互联网网站，随时随地查阅发展项目的各类销售文件，以及成交纪录册，以了解发展项目的销情。

这反映《条例》有效提升一手住宅物业销售的透明度及公平性，为准买家提供足够资讯，协助他们作出知情决定，加强对消费者的保障。

2016-17年度，销售监管局的编制是42人，以执行《条例》。该局于2017-18年度的编制将保持不变。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2171)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过去两年，本港「细价住宅单位」销售气氛炽热，更出现畸形的「纳米楼」，呎价破顶，市民却只买到百余呎面积单位，当局可否告知：

- (1) 过去两个年度收到有关投诉地产代理的数字、投诉的主要原因分类为何；是否有统计所涉楼宇买卖的总金额；
- (2) 以及监管局撤销地产牌照的机制为何、人数和撤销主要原因；而本年度当局在提升地产代理质素及水平的具体工作和所涉开支为何；
- (3) 针对「纳米楼」极小型住宅单位类型，当局是否有增拨资源以集中处理相关销售的投诉，以及主动调查相关销售的陈述、资料等情况；如有，会否在本年度增加相关人员编制，以及开支预算为何？

提问人：陆颂雄议员 (议员问题编号：4)

答复：

- (1) 在2015-16至2016-17年度(截至2017年2月底)，地产代理监管局(代理监管局)收到774宗有关持牌人的投诉。投诉个案主要涉及提供不准确或具误导性的物业资料(例如物业面积及按揭申请)；不当处理或没有向客户解释临时买卖合同 / 临时租约的内容；发出违规广告；以及没有与客户订立或解释地产代理协议等。代理监管局并没有投诉个案所涉及的买卖金额的统计数字。
- (2) 如代理监管局认为持牌人不再符合相关的发牌条件，可根据《地产代理条例》(第511章)撤销其牌照。《地产代理条例》亦订明，被撤销牌照的人士无权于其牌照被撤销当日起计的12个月内向代理监管局提出牌照申请。

在2015-16至2016-17年度(截至2017年2月底),共有83名持牌人基于不同原因被代理监管局裁定不再符合相关的发牌条件而被撤销牌照,当中包括32名持牌人因为曾被刑事定罪而被撤销牌照。

代理监管局一直致力提高地产代理的专业质素及服务水平。在2017-18年度,代理监管局会继续检视牌照资格考试的内容;因应最新情况和法例,更新其执业通告的内容或发出新的执业通告;提醒业界遵守新指引和规定;透过巡查地产代理商舖以监察持牌人的执业情况;监察持牌人有关一手楼盘销售的操守;并优化自愿性持续专业进修计划。此外,代理监管局会继续向证实违反《地产代理条例》,或该局发出的《操守守则》或执业通告的持牌人作出纪律制裁。代理监管局会不时检讨有关措施的成效,并按需要推行新的措施。

提高地产代理的专业质素和服务水平的工作属代理监管局的恒常工作。代理监管局作为一个独立及自负盈亏的机构,会调配人手及资源配合工作需要。

运输及房屋局会继续就提高地产代理的专业和服务水平与代理监管局联系。有关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。我们没有就这项工作细分所涉及的开支。

- (3) 一手住宅物业销售监管局(销售监管局)会主动检视所有一手住宅物业发展项目(包括小面积住宅物业)的相关销售文件是否符合有关规例,亦会就所接获的投诉及传媒查询作出跟进。如销售监管局发现有涉嫌违反《一手住宅物业销售条例》(第621章)的情况,均会立案进行调查。有关检视《一手住宅物业销售条例》的遵守情况及进行调查属销售监管局的恒常工作,销售监管局并没有针对「小面积住宅物业」作出调查。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0348)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

强制验窗计划现时仍有多少宗尚未送达检验通知的累积个案，以及积压多少宗不遵从通知的个案？在2017至2018年度，当局目标需要就多少宗不遵从通知的个案采取执法行动？请列出已送达不遵从通知所涉及的屋邨名称和各邨的个案数目。

提问人： 麦美娟议员 (议员问题编号： 1)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会发展而已售卖或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

按照屋宇署执行「强制验窗计划」的做法，审查组首先会选定「强制验窗计划」的目标楼宇，并向目标楼宇的业主发出预先知会函件，通知他们作出准备及安排所需的订明检验和订明修葺工程，继后才向他们发出法定通知。

考虑到此计划推出后社会上的反应，审查组已减慢该计划的推行步伐，让楼宇业主有更多时间了解有关计划的规定和作好准备(特别是一些年长业主)。这是因为不少业主仍未掌握所需的知识、技巧和经验。故此自2014年8月，审查组只向首5批约共142 000个目标单位发出「强制验窗计划」的法定通知；而于2015或其后(即第六至九批)被选定并已发出预先知会函件但尚未发出法定通知的目标单位约为75 000个。

在首4批已发出的「强制验窗计划」法定通知当中，除部分已提出合理理由而获准延期外，其余法定通知的指明限期已陆续届满。截至2017年1月底，约有2 700张「强制验窗计划」法定通知未获遵从。

审查组已于2016年向首两批收到「强制验窗计划」法定通知而未遵从约共660个的目标单位发出定额罚款通知书，要求违例者缴付罚款1,500元。审查组将相继于2017至2018年度向第三及第四批逾期未有遵从通知的单位发出定额罚款通知书。考虑到有部分业主或业主立案法团最终或会在稍后时间遵从法定通知的要求，审查组预计届时需要发出定额罚款通知书的屋苑/屋邨及其个案数量如下：

第三批目标楼宇		第四批目标楼宇	
屋苑 / 屋邨	预计须发出 罚款通知书的 单位数量	屋苑 / 屋邨	预计须发出 罚款通知书的 单位数量
清丽苑	32	宏福苑	45
琼山苑	29	怡阁苑	19
茵翠苑	4	恒安邨	150
旭埔苑	34	兴田邨	53
启泰苑	20	南昌邨	32
青泰苑	47	耀安邨	57
渔安苑	34	琼丽苑	19
彩霞邨	33	康盈苑	22
青衣邨	95	兆隆苑	17
富亨邨	69	兆邦苑	17
黄大仙下邨(一)	81	凤钻苑	12
锦龙苑	29	佳翠苑	27
嘉盛苑	38	广明苑	113
裕东苑	67		
单位总数 31 425	个案总数 612	单位总数 26 676	个案总数 583

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0349)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就私人住宅落成量，当局可否告知本委员会：按照现时当局的分类(即A(实用面积少于40平方米)，B(实用面积为40至69.9平方米)，C(实用面积为70至99.9平方米)，D(实用面积为100至159.9平方米)和E(实用面积为160平方米或以上))，过去五个财政年度及预计未来一个年度，各类单位总落成量和按区议会分布列出各类单位落成量；以及在本财政年度会否检讨有关私人住宅的分类统计方法，以更仔细了解现时私人住宅的供应变化，如「纳米楼」(即少于20平方米实用面积)；如有，相关的工作时间表及研究检讨开支预算为何？

提问人： 麦美娟议员 (议员问题编号： 3)

答复：

私人住宅单位于过去5年(只有以历年计算的数字)的落成量及2017年的预测落成量，按类别及区议会分布，分别载于表一及表二。在编制过去年度的落成量时，差饷物业估价署(估价署)会将A类单位细分为实用面积少于20平方米的单位 and 实用面积介乎20至39.9平方米的单位，有关的统计数字已臚列于表一。估价署并没有就预测落成量编制有关细分数字。

表一：过去 5 年各区各类别单位的落成量

(单位数目)

地区	2012 年					
	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
中西区	-	79	175	71	198	54
湾仔	-	333	151	78	19	5
东区	-	31	74	3	-	-
南区	-	-	23	37	296	125
油尖旺	-	652	547	148	142	6
深水埗	-	212	82	-	2	-
九龙城	-	123	232	113	147	33
黄大仙	-	-	656	266	44	2
观塘	-	-	-	-	-	-
葵青	-	-	-	-	-	-
荃湾	-	-	-	-	-	-
屯门	-	35	899	143	39	95
元朗	-	46	220	57	14	51
北区	-	-	-	-	-	-
大埔	-	-	70	289	654	210
沙田	-	-	467	248	254	12
西贡	-	-	900	267	1	-
离岛	-	-	-	-	17	2
全港	-	1 511	4 496	1 720	1 827	595

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

- A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米
- B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米
- C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米
- D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米
- E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表一：过去 5 年各区各类别单位的落成量(续)

(单位数目)

地区	2013 年					
	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
中西区	-	14	46	104	27	39
湾仔	-	-	-	-	2	7
东区	-	112	83	1	90	2
南区	-	-	-	-	-	5
油尖旺	-	-	-	-	-	-
深水埗	-	-	390	222	1	1
九龙城	81	22	36	10	87	31
黄大仙	-	-	-	-	-	-
观塘	-	-	77	46	1	-
葵青	-	-	-	-	-	-
荃湾	-	-	-	-	-	17
屯门	-	-	-	-	-	-
元朗	-	1 194	1 684	388	252	78
北区	-	-	-	-	107	146
大埔	-	-	24	95	6	3
沙田	-	-	571	341	-	16
西贡	-	-	1 777	-	-	1
离岛	-	-	-	-	-	17
全港	81	1 342	4 688	1 207	573	363

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

- A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米
- B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米
- C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米
- D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米
- E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表一：过去 5 年各区各类别单位的落成量(续)

(单位数目)

地区	2014 年					
	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
中西区	-	402	240	51	52	5
湾仔	-	160	450	37	3	22
东区	-	136	335	7	5	-
南区	-	-	-	-	-	12
油尖旺	-	273	537	567	209	28
深水埗	27	334	387	10	36	1
九龙城	37	230	150	89	80	53
黄大仙	-	-	-	-	-	-
观塘	-	-	182	111	6	-
葵青	-	-	-	-	-	-
荃湾	-	-	1 695	414	22	21
屯门	-	62	770	71	27	60
元朗	-	220	1 369	460	14	7
北区	-	83	709	48	31	1
大埔	-	196	337	507	20	11
沙田	-	-	611	199	39	16
西贡	-	-	674	1 636	122	3
离岛	-	-	-	-	-	-
全港	64	2 096	8 446	4 207	666	240

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米

B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米

C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米

D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米

E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表一：过去 5 年各区各类别单位的落成量(续)

(单位数目)

地区	2015 年					
	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
中西区	-	119	30	115	109	65
湾仔	-	481	795	103	13	26
东区	-	69	290	98	135	3
南区	-	-	-	-	-	8
油尖旺	4	110	-	-	-	-
深水埗	-	185	372	20	2	13
九龙城	-	347	215	212	356	48
黄大仙	-	-	-	-	-	-
观塘	-	-	-	-	-	-
葵青	-	-	-	-	-	-
荃湾	-	-	-	-	-	-
屯门	-	-	-	2	2	3
元朗	28	661	587	26	41	38
北区	-	-	-	-	-	-
大埔	47	-	362	496	334	131
沙田	-	1	1 234	652	136	62
西贡	-	83	426	27	55	5
离岛	-	-	720	439	288	51
全港	79	2 056	5 031	2 190	1 471	453

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

- A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米
 B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米
 C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米
 D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米
 E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表一：过去 5 年各区各类别单位的落成量(续)

(单位数目)

地区	2016 年					
	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
中西区	65	405	541	248	114	51
湾仔	48	203	125	12	4	51
东区	-	-	-	-	-	-
南区	25	102	127	2	8	118
油尖旺	22	502	119	2	1	-
深水埗	46	441	405	-	-	-
九龙城	-	375	145	76	550	231
黄大仙	-	-	-	-	-	-
观塘	-	-	128	128	-	-
葵青	-	-	-	-	-	-
荃湾	-	-	-	-	-	-
屯门	-	-	18	-	1	13
元朗	-	758	1 366	128	59	14
北区	-	-	-	-	-	-
大埔	-	-	-	-	-	-
沙田	-	-	352	44	240	15
西贡	-	403	1 987	773	336	262
离岛	-	542	1 849	-	12	3
全港	206	3 731	7 162	1 413	1 325	758

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

2016年 A类单位落成量的细分数字为临时数字。确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米

B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米

C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米

D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米

E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上
 表二：2017年各区各类别单位的预测落成量

(单位数目)

地区	A	B	C	D	E
中西区	407	217	38	2	156
湾仔	274	112	-	27	43
东区	599	161	28	85	8
南区	-	-	14	30	42
油尖旺	671	12	-	-	-
深水埗	153	4	-	-	-
九龙城	924	2 193	573	127	8
黄大仙	-	-	-	-	-
观塘	-	-	-	-	-
葵青	-	-	-	-	-
荃湾	160	328	443	43	1
屯门	418	840	277	139	109
元朗	977	2 713	515	146	32
北区	-	-	-	-	-
大埔	-	-	-	-	-
沙田	-	8	12	152	187
西贡	498	1 402	443	81	28
离岛	28	124	58	46	6
全港	5 109	8 114	2 401	878	620

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

以上只是临时数字，确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米

B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米

C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米

D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米

E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0350)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

财政司司长在2014年拨备275亿元成立房屋储备金，上一个财政年度再拨备450亿，令储备金至今已滚存至770亿元，以支持房委会落实10年公营房屋兴建计划。就此，为确保每年公营房屋兴建量，当局在本财政年度会否考虑进行研究，包括由房委会与房协、市建局等公营机构合作，以善用储备金在市区加快收购及重建高龄楼宇，以增加市区公营房屋的供应及速度；如会，相关研究涉及的人员编制及开支为何？

提问人： 麦美娟议员 (议员问题编号： 5)

答复：

房屋署没有进行有关在市区加快收购及重建高龄楼宇以增加市区公营房屋的供应及速度的研究。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1217)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就私人住宅落成量，当局可否告知本委员会：

- a 按照现时差饷物业估价署的住宅物业分类，过去五个财政年度及预计未来一个年度，A至E类单位总落成量分别为何？
- b 针对市场出现愈来愈多的超小型单位，当局有否计划修改现有的物业分类，以便更准确掌握市场供应的情况？
- c 当局有否计划制定可供出售单位的最低面积？若否，原因为何？

提问人：柯创盛议员 (议员问题编号：10)

答复：

经整合发展局及差饷物业估价署(估价署)提供的资料后，现回复如下：

- a 及 b 私人住宅单位于过去5年(只有以历年计算的数字)按类别划分的落成量及2017年的预测落成量，分别载于表一及表二。在编制过去年度的落成量时，估价署会将A类单位细分为实用面积少于20平方米的单位 and 实用面积介乎20至39.9平方米的单位，有关的统计数字已胪列于表一。估价署并没有就预测落成量编制有关细分数字。
- c 由售出住宅用地至楼宇落成，通常需要数年时间，其间市场情况不断转变。因此，政府认为应给予市场空间因应需要而调节。政府会密切留意市场情况，在有需要时考虑在出售个别住宅用地时，透过卖地条款施加合适要求，因时制宜地回应市场的需要。

表一：过去5年各类别单位的落成量

(单位数目)

年份	A		B	C	D	E
	少于 20 平方米	20-39.9 平方米				
2012	-	1 511	4 496	1 720	1 827	595
2013	81	1 342	4 688	1 207	573	363
2014	64	2 096	8 446	4 207	666	240
2015	79	2 056	5 031	2 190	1 471	453
2016	206	3 731	7 162	1 413	1 325	758

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

2016年 A 类单位落成量的细分数字为临时数字。确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米

B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米

C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米

D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米

E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表二：2017年各类别单位的预测落成量

(单位数目)

单位类别	预测落成量
A	5 109
B	8 114
C	2 401
D	878
E	620

备注

资料由差饷物业估价署提供。

所有数字均不包括村屋。

以上只是临时数字，确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米

B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米

C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米

D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米

E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2468)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过去5年，房屋署每年共安置多少名受地政总署收地、地政总署执法行动或屋宇署执法行动影响的住户？当中多少受影响住户报称原居地址与获编配单位属同一区议会分区？安置工作每年所需的开支为多少？

提问人： 柯创盛议员 (议员问题编号： 2)

答复：

过去5年，房屋署为因地政总署清拆寮屋或屋宇署向违例天台构筑物采取执法行动而受影响的居民提供安置协助的数目及所需开支如下：

	2012-13 年度	2013-14 年度	2014-15 年度	2015-16 年度	2016-17 年度
受清拆影响的居民数目	276人	341人	287人	466人	322人
房屋署执行安置工作所需开支	1,840万元	1,980万元	2,120万元	2,390万元	2,470万元 ¹

房屋署没有备存受影响住户报称原居地址与获编配单位属同一区议会分区的数目。

- 完 -

¹ 上述2016-17年度数字为修订预算；在此之前年度的数字为实际开支。

管制人员的答复

(问题编号： 2473)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就临时收容中心的设计、设施及布局，过住备受批评，特别是中心缺乏间隔私隐度不足、不适合家庭入住及设施破旧。就此，当局有否计划翻新及改善收容中心设施及改动间隔？若然，计划详情为何？若否，原因为何？另外，过去3个年度，各收容中心可供应的宿位、收容人数及营运开支分别为何？

提问人： 柯创盛议员 (议员问题编号： 3)

答复：

香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个临时收容中心，分别为屯门宝田临时收容中心(宝田中心)及大澳龙田临时收容中心(龙田中心)。房委会是一个财政自主的公共机构，以内部资金营运两个临时收容中心。

上述两个临时收容中心分别为单身男士、单身女士及家庭提供临时居所。中心内设置双层床位、独立储物柜以及共用厨房、厕所和淋浴间等设施。为保障私隐，供家庭与女士居住的地方除提供独立储物柜外，还设有具备间隔及折门的睡眠间。现时中心内的设施已符合作为过渡性及临时居所的基本要求，故在善用资源的原则下，现阶段并没有计划改变中心内的设施及间隔。

宝田中心共有340个床位，于2014-15、2015-16及2016-17年度(截至2016年12月31日)收容人数分别为187人、213人及139人；相关营运支出分别约为130万元、140万元及90万元。

龙田中心共有76个床位，于2014-15、2015-16及2016-17年度(截至2016年12月31日)收容人数分别为59人、44人及12人；相关营运支出分别约为6万元、4万元及4万元。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2495)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

政府在二零一四年设立房屋储备金，以资助大型公营房屋发展计划。房屋储备金现时结余为770亿元，存放在外汇基金内。就此，政府可否告知本会：

- a. 房委会预计将于何时向政府申请注资，拨用储备金以支持其兴建公营房屋的计划？
- b. 当局会否为房屋储备金结余设置上限？若然，上限为何及如何推算所需的上限？若否，原因为何？

提问人：柯创盛议员 (议员问题编号：4)

答复：

根据香港房屋委员会(房委会)2016-17至2020-21年度的财政预算和预测，预期房委会备有足够资金，在这5个年度内应付其经常开支及推行现时的公营房屋建设计划及保养计划。

房委会是一个财政自主的公营机构，以内部资金推行其公营房屋计划，但长远而言，房委会的资金将继续减少，需要政府给予财政上的支援。现时政府已为「房屋储备金」预留资金约770亿元，充分显示政府在财政上全力支持房委会，以达致公营房屋供应目标。

房委会会继续透过既定机制，每年进行逐年延展的5年财政预算和预测，审慎检视其财政状况和未来资金需要，并与政府保持紧密联系。当政府与房委会就所需注资的金额和时间表达成共识后，政府会在适当时候向立法会财务委员会申请从「房屋储备金」拨款，以支持房委会的公营房屋发展计划。政府并未为「房屋储备金」结余设置上限。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2516)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就中转房屋的使用情况，当局可否告知本会：

- a) 过去5年，每个中转房屋屋邨的单位数目及空置率分别为何？
- b) 过去5年，用于管理及维修中转房屋的总开支为何？
- c) 请以居住年期分别列出少于3年，超过3年但少于5年，超过5年但少于10，以及超过10年的租户数目。

提问者： 柯创盛议员 (议员问题编号： 7)

答复：

- a) 香港房屋委员会(房委会)辖下共有3个中转房屋，分别为元朗朗边中转房屋、葵涌石篱中转房屋及屯门宝田中转房屋。房委会于2014年1月决定清拆共有840个单位的朗边中转房屋，以在该处兴建公屋，并已于2016年5月27日为所有受影响住户完成迁置安排。同时，房委会亦按计划将宝田邨公屋空置单位逐步转换为中转房屋单位。石篱中转房屋的单位数目则为1 928个。

过去5年，宝田中转房屋的平均单位数目及各中转房屋的空置率如下：

年度	宝田中转房屋		朗边中转房屋 空置率	石篱中转房屋 空置率
	平均单位数目	空置率		
2012-13	1 859	6.7%	33.0%	59.3%
2013-14	1 872	8.1%	37.3%	62.3%
2014-15	2 620	15.7%	56.0%	65.5%
2015-16	3 001	16.1%	89.6%	66.1%
2016-17 (截至2016年 12月31日)	3 410	17.6%	100.0%*	68.3%

b) 房委会是一个财政自主的公共机构，以内部资金用作管理及维修中转房屋的总开支。过去5年，即2012-13至2016-17(截至2016年12月31日)，总开支分别约为5,325万元、8,357万元、7,682万元、7,748万元及4,897万元。

c) 房屋署没有备存有关中转房屋单位住户居住年期的统计数字。

*房委会于2014年1月决定清拆位于元朗的朗边中转房屋，以在该处兴建公共房屋，并已于2016年5月27日为所有受影响住户完成迁置安排。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2523)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就「收集数据，编定和保存私营房屋供应的数据库」及「监察私人住宅物业市场的发展」，当局可否告知本会：

- a. 过去3个年度及17/18年度用于上述职务的人员编制及预算开支为何？
- b. 部门所收集的数据是否包括，发展商由签定土地契约至提交建筑图则，由提交图则至获发开展工程同意书，由开展工程至取得「入伙纸」，由取得「入伙纸」至首次公开发售单位，各阶段所需的时间？

提问者： 柯创盛议员 (议员问题编号： 8)

答复：

- a. 运输及房屋局(及之前的房屋及规划地政局)自2004年以来，建立了一个私人住宅资料库，并每季在其网页公布有关私营房屋供应的数据。是项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，我们未有就这项工作细分所涉及的人员编制及开支预算。
- b. 上述资料库收集各个相关政府部门所提供的资料，例如建筑商向屋宇署提交的私人住宅项目地基动工通知及上盖建筑工程通知的单位数目、屋宇署发出占用许可证的私人住宅单位数目、土地注册处所记录的一手成交数字等。个别项目在发展过程各阶段中所需的时间受多个因素影响，当中包括项目的规模、工程的复杂程度、所提供的单位数目、建筑工人和物料的供应、发展商是否能及时向相关政府部门提交所需资料以待审批等。因此，不同项目在各个发展阶段所需要的时间都会有所不同，并无划一的标准。我们并未就此编制统计资料。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2529)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就「执行《一手住宅物业销售条例》(第621章)，规管一手住宅物业的销售」事宜，当局可否告知本委员会：

- a. 17/18年度用于这方面工作的人员编制及开支分别为何？
- b. 自条例生效自今，当局共收到多少宗投诉案个案，请列出当中根据投诉性质分类数字，这些投诉经过当局调查后的结果为何？
- c. 自条例生效自今，当局共进行多少次实地巡视？当中多少次发现涉嫌违反《一手住宅物业销售条例》的行为？以及有多少次是未有事前知会发展商而进行的突击巡察？

提问人： 柯创盛议员 (议员问题编号： 9)

答复：

一手住宅物业销售监管局(销售监管局)于2017-18年度的编制是42人，预算经常开支是5,190万元。

由2013年4月29日《一手住宅物业销售条例》(《条例》)(第621章)生效至2016年年底，销售监管局共接获229宗投诉。

按年的投诉个案数字，以及按投诉性质分类数字如下：

	投诉类别	2013年 (由4月29日起)	2014年	2015年	2016年	累计总数
(a)	售楼说明书	4	10	12	9	35
(b)	价单	1	1	0	4	6
(c)	销售安排	14	10	6	6	36
(d)	示范单位	0	0	0	2	2
(e)	参观已落成 物业	0	5	1	0	6
(f)	临时买卖合同及 / 或买卖合同	1	0	1	0	2
(g)	成交纪录册	1	1	0	1	3
(h)	广告	2	6	15	27	50
(i)	网页	1	0	0	0	1
(j)	失实陈述及 / 或传布虚假或具误导性资料	6	15	9	10	40
(k)	其他	5	24	8	11	48
	总数	35	72	52	70	229

上述229宗投诉，当中181宗与《条例》有关，其余的48宗与《条例》无关。与《条例》有关的181宗投诉中，有1宗已作出检控并已定罪，另有144宗不成立。销售监管局仍在跟进其余36宗投诉。除就所接获的投诉及传媒查询进行调查外，销售监管局亦会主动检视相关销售文件，如发现涉嫌违反《条例》的情况，会立案进行调查。由《条例》生效至今，共有3宗个案，包括以上1宗投诉及2宗主动调查个案，因违反《条例》而被检控及定罪。

销售监管局会对销售处、示范单位，以及因应不同个案及销售情况，采取适当的巡查行动，包括进行突击巡查。如发现任何涉嫌违反《条例》的情况，会立案进行调查。由《条例》生效至2016年年底，局方共进行了2 720次巡查。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2534)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就公私营房屋整体统计数字，当局可否告知本委员会：

- a. 私人永久性房屋单位数量；其中居于自置私人单位及租住私人单位的人口和住户数目分别为何？
- b. 现存居屋、夹屋和租置公屋单位数量；居于各类资助出售房屋单位的人口和户数、空置率分别为何？
- c. 现存已补地价的居屋、夹屋及租置公屋单位数量；居于各类已补地价资助出售房屋单位的人口和住户数目、空置率分别为何？及
- d. 楼龄超过20年、25年、30年及40年的公私营住宅楼宇和单位数量分别为何？

提问人：柯创盛议员 (议员问题编号：11)

答复：

- a. 根据差饷物业估价署(估价署)的最新记录，截至2016年年底，现存的私人住宅单位¹总存量约有1 158 800个²。估价署没有统计居于这些单位的住户及人口数目。

¹ 根据《香港物业报告2016》，私人住宅单位是指各自设有专用的煮食设施和浴室(及/或厕所)的独立居住单位。数字不包括村屋、香港房屋委员会和香港房屋协会兴建的出租屋邨单位、租者置其屋计划下售出的单位、资助出售单位，以及政府所拥有的宿舍。

² 数字为临时数字，确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

根据政府统计处(统计处)出版的《香港二零一六年中期人口统计 — 简要报告》，2016年约有1 329 900个住户居于私人永久性房屋³，人口约为390万人⁴。统计处正在拟备有关这些住户是否为自置居所住户 / 租户的详细统计数字。这些统计资料预计将于2017年年中备妥。

- b. 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；可在公开市场买卖的已补价 / 无须补价⁵单位，则不包括在内。根据香港房屋委员会(房委会)及香港房屋协会(房协)的记录，截至2016年年底，房委会及房协辖下资助出售房屋单位共约有399 200⁶个，当中包括约250 500个房委会居者有其屋计划(居屋)单位⁷、约132 200个房委会租者置其屋计划(租置)单位、约8 900个房协住宅发售计划单位、约6 500个房协夹心阶层住屋计划单位、以及约1 000个房协资助出售房屋项目单位。

根据《香港二零一六年中期人口统计 - 简要报告》，2016年居于资助出售房屋⁸的住户数目共约384 000户，人口约为116万⁴。我们并无资助出售房屋空置情况的数据。

- c. 根据房委会及房协的记录，截至2016年年底，已补价 / 无须补价的房委会居屋及租置单位分别约为73 700个及1 900个。已补价的房协住宅发售计划及夹心阶层住屋计划单位分别约为1 500个及2 400个。我们并无这类房屋的人口、住户数目和空置情况的数据。
- d. 根据房委会及房协的记录，截至2016年年底，楼龄超过20年、25年、30年及40年的房委会及房协辖下的公营房屋(包括公共租住房屋⁹及资助出售房屋)大厦数目及单位数目如下 -

³ 根据《香港二零一六年中期人口统计 — 简要报告》，私人永久性房屋包括所有私人住宅单位(包括由私人市场兴建主要作住宅用途的多层楼宇或房屋的单位及前资助出售房屋单位(即已解除转让限制的单位))、所有别墅 / 平房 / 新型村屋、所有简单砖石盖搭建筑物 / 传统村屋，以及所有员工宿舍。

⁴ 包括非居于家庭住户的人士。

⁵ 在1982年居屋第3B期前售出的单位，业主在单位5年转让限制期届满后，可无须补价在公开市场出售。

⁶ 数目计至最近的百位整数。由于进位原因，数字相加结果可能不等于总数。

⁷ 居屋单位包括房委会居屋、私人机构参建居屋计划、中等入息家庭房屋计划、可租可买计划及重建置业计划下的单位。

⁸ 数字包括房委会、房协和市区重建局各类资助出售房屋计划单位。

9 数字包括房委会辖下的公共租住房屋单位及中转房屋单位。

楼龄超过	大厦数目(幢)	单位数目(个)
20年	1 645	约 702 100
25年	1 283	约 552 100
30年	755	约 328 000
40年	145	约 57 800

私人住宅方面，根据估价署的记录，截至2016年年底，楼龄超过20年、25年、30年及40年的私人住宅单位数目如下。估价署没有编制私人住宅楼宇数目的统计数字。

楼龄超过	单位数目(个)
20年	约 803 300
25年	约 672 200
30年	约 511 800
40年	约 281 300

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2537)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

纲领(5)工作之一是「监察发展公营房屋的用地供应」，就此政府可否告知本会：

- a. 现时若要达到《长远房屋策略》十年兴建28万个公营单位的目标，当局尚欠多少公顷的公营房屋的用地？涉及多少个公营单位？
- b. 过去5年，每年当局用于征收、开发及平整公营房屋用地的开支为何？有关开支是由房委会支付，还是由政府支付？

提问人： 柯创盛议员 (议员问题编号： 13)

答复：

- a. 政府根据最新的需求推算，以460 000个单位作为2017-18至2026-27年度十年期的总房屋供应目标。按照60:40的公私营房屋新供应比例，公营房屋供应目标为280 000个单位，当中包括200 000个公屋单位及80 000个资助出售单位。如《长远房屋策略2016年周年进度报告》所述，假设所有觅得的土地能如期顺利推出作建屋之用，这些土地可供在2017-18至2026-27年度兴建约236 000个公营房屋单位，跟供应目标尚有44 000个单位的落差。政府会继续透过采用「多管齐下」的方针，并继续检讨和改划土地用途、增加发展密度、开拓新发展区、适度填海等以增加短、中及长期房屋土地供应。

- b. 过去5年，每年当局用于征收、开发及平整土地作公营房屋发展的开支
详列如下：

年度	征收公营房屋用地的开支 (亿元)	开发及平整公营房屋用地的开支 (亿元)
2011-12	0.160	5.395
2012-13	0.061	6.444
2013-14	0.014	5.818
2014-15	1.057	5.387
2015-16	1.546	4.035

上述开支由政府的基本工程储备基金支付。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2545)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就涉及公营房屋的强制验窗计划，当局可否告知本会：

- a. 自计划开展以来，当局共向多少批次的目标楼宇发出法定通知？请列出每批涉及的屋邨 / 屋苑名称、单位数目及不遵从通知的个案数目。
- b. 来年度，当局计划分多少批次，向哪些屋邨 / 屋苑送发法定通知？
- c. 当局会否在法定通知期限届满前，向尚未遵行法定通知的住户发出提示信和警告信等，以鼓励他们尽快完成法定的检验及维修工程？

提问人：柯创盛议员 (议员问题编号：14)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会发展又已售卖或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

按照屋宇署执行「强制验窗计划」的做法，审查组首先会选定「强制验窗计划」的目标楼宇，并向目标楼宇的业主发出预先知会函件，通知他们作出准备及安排所需的订明检验和订明修葺工程，继后才向他们发出「强制验窗计划」的法定通知。

自「强制验窗计划」计划开展以来，审查组已向5批目标单位发出「强制验窗计划」下的法定通知，详情如下：

批次	屋邨 / 屋苑名称	单位数目	不遵从通知的 个案数目 (截至2017年1月)
第1批	穗禾苑	3 501	20
	宝丽苑	378	5
	康华苑	1 680	21
	锦禧苑	1 050	5
	欣明苑	1 750	12
	新围苑	2 100	30
	贤丽苑	560	6
	嘉隆苑	1 402	11
	富强苑	1 370	8
第2批	翠瑶苑	292	6
	山翠苑	896	17
	兆安苑	1 311	14
	兆禧苑	2 800	29
	天马苑	2 800	18
	青华苑	2 460	21
	朗屏邨	8 483	180
	安盛苑	612	1
	晓翠苑	660	13
	广林苑	1 836	21
	振华苑	232	2
	兆畦苑	1 428	9
	浩明苑	816	10
	景翠苑	608	7
	逸雅苑	1 224	7
	鹏程苑	816	13
	龙欣苑	360	8
	高俊苑	1 616	15
俊宏轩	4 100	0	
第3批	清丽苑	970	36
	琼山苑	1 584	33
	茵翠苑	304	5
	旭埔苑	1 248	39
	启泰苑	624	22
	青泰苑	2 180	53
	渔安苑	1 960	38
	彩霞邨	2 277	37
	青衣邨	3 220	107

批次	屋邨 / 屋苑名称	单位数目	不遵从通知的 个案数目 (截至2017年1月)
第3批	富亨邨	5 850	77
	黄大仙下邨(一)	4 736	91
	锦龙苑	1 400	33
	嘉盛苑	2 432	43
	裕东苑	2 640	75
	丽安邨	1 424	0
	何文田邨	3 939	0
	兴民邨	1 998	0
	富东邨	1 664	0
第4批	宏福苑	1 984	187
	怡阁苑	694	121
	恒安邨	6 030	419
	兴田邨	2 448	137
	南昌邨	1 898	122
	耀安邨	4 798	227
	琼丽苑	700	61
	康盈苑	816	62
	兆隆苑	612	42
	兆邦苑	612	48
	凤钻苑	612	36
	佳翠苑	1 216	85
	广明苑	4 256	尚未逾期
	嘉福邨	2 015	0
第5批	乐雅苑	1 331	尚未逾期
	祥和苑	1 584	尚未逾期
	锦鞍苑	1 050	尚未逾期
	景明苑	1 050	尚未逾期
	宝雅苑	2 448	尚未逾期
	凤德邨	5 407	尚未逾期
	天佑苑	1 824	尚未逾期
	葵康苑	701	尚未逾期
	富昌邨	6 005	尚未逾期
	厚德邨	4 297	尚未逾期
	共 70 个屋邨 / 屋苑	共 141 979 个 单位	共 2 745 个 个案

审查组计划于 2017 年内,针对第 6 和第 7 批目标单位发出有关的法定通知,共涉 18 个屋邨 / 屋苑,或约 41 000 个单位。由于被拣选的目标单位在被拣选后可能因各种原因而由名单中剔除,并基于被拣选单位名单的敏感性,

审查组现时只会将已送达「强制验窗计划」法定通知的楼宇名单上载到房屋署的网页，供公众查阅。

于「强制验窗计划」下，如法定通知于指明限期内未获遵从，审查组会向该屋邨／屋苑的法团发信请其协助提示各业主，并会向无合理辩解而没有遵从有关法定通知的业主发出警告信，呼吁他们尽快完成验窗及所需的维修，并呈交相关的指明表格，以避免审查组向其发出罚款通知书。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2612)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

预算案演词中指出：「我们在二零一四年设立房屋储备金，支持庞大的公营房屋发展计划，至今已达七百七十亿元。」。请问未来5个财政年度，当局计划如何使用有关房屋储备金？拟完成公营房屋单位兴建量分别为多少？

提问人：柯创盛议员 (议员问题编号： 50)

答复：

根据2016年12月的估算，在2016-17至2020-21年度的5年期内，预计香港房屋委员会(房委会)和香港房屋协会的公营房屋总落成量合共约为94 500个单位，包括约71 900个公屋单位和约22 600个资助出售单位。当中房委会提供约91 700个单位，包括约70 800个公屋单位及约21 000个资助出售单位*。

根据房委会的2016-17至2020-21年度的财政预算和预测，预期房委会备有足够资金，在这5个年度内应付其经常开支及推行现时的公营房屋建设计划及保养计划。房委会是一个财政自主的公营机构，以内部资金推行其公营房屋计划。但长远而言，房委会的资金将继续减少，需要政府给予财政上的支援。房委会会继续透过既定机制，每年进行逐年延展的5年财政预算和预测，审慎检视其财政状况和未来资金需要，并与政府保持紧密联系。当政府与房委会就所需注资的金额和时间表达成共识后，政府会在适当时候向立法会财务委员会申请从「房屋储备金」拨款，以支持房委会的公营房屋发展计划。

*注：单位数目计至最近的百位整数，因此相加结果不等于总数。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2732)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请以表列方式，开列2017-18年度当局会开展的工程清单，并提供工程涉及的屋邨、工程预算及预计完工日期。

提问人： 柯创盛议员 (议员问题编号： 40)

答复：

香港房屋委员会(房委会)是一个财政自主的公共机构，以内部资金推行公营房屋计划。政府在基本工程储备基金总目711项下的开支，是用作推行由政府负责、与房屋有关的基建和社区设施的工程项目，而房委会则负责兴建公营房屋的开支。

在基本工程储备基金总目711项下，根据最新预测，在2017-18年度开展的工程项目及其相关资料载于附件。

项目	工程名称	相关公营房屋发展项目	工程预算 (按付款当日 价值计算)	预计工程完工日期
1	大埔第9区和颂雅路公营房屋发展之工地平整及基础设施工程—第一期	大埔第9区和颂雅路东公营房屋发展计划	11.468亿元	2022年年底
2	沙田马鞍山道路改善工程	沙田马鞍山路及恒泰路的公营房屋发展计划	5.877亿元	2021年年初
3	东涌第54区公营房屋发展之基础设施工程	东涌第54区公营房屋发展计划	2.848亿元	2020年年中
4	将军澳第65C2区的服务设施大楼	将军澳第65C2区公营房屋发展计划	2.352亿元	2020年年初
5	毗邻安达臣道公营房屋发展项目的地区休憩用地	安达臣道公营房屋发展计划	2.294亿元	2019年年底
6	重置观塘晓明街游乐场康乐设施	观塘晓明街公营房屋发展计划	1.063亿元	2019年年底

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3083)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过往5年，每月涉及香港永久性居民买家的交易中，多少买家没有拥有任何其他香港住宅物业(首次置业)？

提问人： 邵家臻议员 (议员问题编号： 65)

答复：

根据税务局所搜集的资料，自推出双倍从价印花税 / 新住宅印花税措施¹后，涉及香港永久性居民买家的住宅物业交易中，买家在交易时并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人的每月交易数字载列如下。

¹ 政府在2013年2月22日公布双倍从价印花税措施。根据落实有关措施的《2014年印花税(修订)(第2号)条例》(修订条例)，任何在2013年2月23日或以后订立以买卖或转让住宅物业或非住宅物业的文书，除获豁免或另有规定外，均须按第1标准税率(即双倍从价印花税税率)缴付从价印花税。其中一项主要豁免是：买家为代表自己行事的香港永久性居民，并在取得有关住宅物业时不是任何其他香港住宅物业的实益拥有人，则有关文书可按较低的第2标准税率缴付从价印花税。经过立法会审议后，修订条例在2014年7月25日刊宪。

为进一步应对过度炽热的住宅物业市场，政府在2016年11月4日公布新住宅印花稅措施，提高住宅物业交易的从价印花稅稅率至划一的15%。新措施于2016年11月5日生效，并将沿用上述双倍从价印花稅机制下的豁免安排。

月份	涉及香港永久性居民买家的住宅物业交易	
	买家在交易时并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人的交易数目(占总数比例)	交易总数
2013		
3月	1 467 (80%)	1 829
4月	2 976 (84%)	3 561
5月	3 438 (81%)	4 255
6月	3 510 (82%)	4 267
7月	3 381 (82%)	4 111
8月	2 917 (82%)	3 561
9月	3 041 (81%)	3 772
10月	2 819 (80%)	3 505
11月	2 976 (75%)	3 981
12月	3 522 (72%)	4 891
2014		
1月	3 672 (76%)	4 837
2月	2 117 (81%)	2 606
3月	3 204 (80%)	3 991
4月	4 258 (81%)	5 249
5月	4 607 (83%)	5 563
6月	5 506 (81%)	6 818
7月	5 784 (78%)	7 433
8月	4 720 (76%)	6 204
9月	4 552 (72%)	6 320
10月	4 536 (73%)	6 254
11月	3 728 (74%)	5 066
12月	4 484 (75%)	6 016
2015		
1月	5 197 (74%)	6 991
2月	4 140 (73%)	5 681
3月	2 870 (74%)	3 888
4月	3 860 (72%)	5 356
5月	3 504 (75%)	4 702
6月	4 390 (75%)	5 874
7月	3 866 (74%)	5 213
8月	3 180 (75%)	4 245
9月	2 917 (72%)	4 051
10月	2 217 (72%)	3 075
11月	2 012 (69%)	2 899
12月	2 529 (71%)	3 546

月份	涉及香港永久性居民买家的住宅物业交易	
	买家在交易时并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人的交易数目(占总数比例)	交易总数
2016		
1月	1 565 (77%)	2 025
2月	1 393 (79%)	1 765
3月	2 331 (78%)	3 002
4月	3 563 (78%)	4 563
5月	3 789 (77%)	4 914
6月	3 401 (77%)	4 389
7月	3 389 (77%)	4 379
8月	5 037 (77%)	6 539
9月	6 129 (72%)	8 458
10月	5 157 (75%)	6 872
11月	4 255 (70%)	6 092
12月	2 817 (93%)	3 042
2017		
1月	3 342 (95%)	3 522
2月	3 620 (93%)	3 875

备注

上述数字反映截止2017年3月17日的情况。因应税务局所处理的加盖印花申请，上述数字日后或有所变动。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3084)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过往5年，每月的私人住宅买卖交易宗数为多少？当中多少宗涉及香港居民买家？多少宗涉及内地买家？

提问人： 邵家臻议员 (议员问题编号： 64)

答复：

我们并无针对内地买家作出统计。根据税务局收到的住宅物业买卖合同加盖印花申请，由2012年1月至2016年12月本地(指持有香港身份证买家)及非本地个人买家数字载列如下：

月份	整体住宅物业 买卖合同数字	个人买家	
		本地 (宗数)	非本地 (宗数)
2012年1月	4 162	3 395	243
2012年2月	5 241	4 612	183
2012年3月	13 393	11 851	439
2012年4月	8 350	7 271	263
2012年5月	9 031	7 925	284
2012年6月	6 239	5 317	256
2012年7月	6 818	5 831	352
2012年8月	9 092	7 883	376
2012年9月	8 299	7 093	307
2012年10月	9 724	8 281	405
2012年11月	6 964	5 764	362
2012年12月	3 951	3 728	54

月份	整体住宅物业 买卖合约数字	个人买家	
		本地 (宗数)	非本地 (宗数)
2013年1月	7 136	6 818	74
2013年2月	6 858	6 589	90
2013年3月	4 706	4 492	106
2013年4月	3 905	3 701	72
2013年5月	4 576	4 336	86
2013年6月	4 471	4 336	59
2013年7月	4 384	4 159	81
2013年8月	3 842	3 638	72
2013年9月	4 171	3 861	94
2013年10月	3 752	3 589	85
2013年11月	4 439	4 108	129
2013年12月	5 260	5 008	131
2014年1月	5 110	4 902	131
2014年2月	2 741	2 656	40
2014年3月	4 250	4 075	102
2014年4月	5 562	5 354	103
2014年5月	5 877	5 663	90
2014年6月	7 103	6 947	91
2014年7月	8 014	7 740	149
2014年8月	6 780	6 561	77
2014年9月	6 974	6 661	102
2014年10月	6 777	6 558	117
2014年11月	5 510	5 364	80
2014年12月	6 552	6 386	74
2015年1月	7 599	7 362	68
2015年2月	6 183	6 019	60
2015年3月	4 417	4 200	46
2015年4月	5 864	5 673	77
2015年5月	5 136	5 013	58
2015年6月	6 403	6 227	61
2015年7月	5 806	5 600	67
2015年8月	4 636	4 524	43
2015年9月	4 511	4 383	67
2015年10月	3 531	3 313	57
2015年11月	3 381	3 168	66
2015年12月	4 057	3 820	108

月份	整体住宅物业 买卖合同数字	个人买家	
		本地 (宗数)	非本地 (宗数)
2016年1月	2 338	2 252	38
2016年2月	1 990	1 929	26
2016年3月	3 374	3 244	70
2016年4月	5 034	4 884	91
2016年5月	5 468	5 307	103
2016年6月	4 836	4 689	86
2016年7月	4 831	4 705	101
2016年8月	7 074	6 922	92
2016年9月	9 065	8 860	116
2016年10月	7 575	7 308	128
2016年11月	7 156	6 765	162
2016年12月	3 556	3 427	72

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2317)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

房屋署为受灾害、紧急事故或政府清拆行动影响而无家可归的人士提供临时居所，包括位于屯门的宝田临时收容中心及大澳的龙田临时收容中心。请提供过去3个财政年度入住人次、营运开支、人手编制，以及现时受影响住户的入住原因和数量。

提问人： 谭文豪议员 (议员问题编号： 5)

答复：

香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个临时收容中心，分别为屯门宝田临时收容中心(宝田中心)及大澳龙田临时收容中心(龙田中心)。房委会是一个财政自主的公共机构，以内部资金营运两个临时收容中心。

宝田中心在过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))分别收容了187人、213人及139人，当中大部分为受政府清拆行动影响而无家可归的人士。宝田中心由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别约为130万元、140万元及90万元。

龙田中心在过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))分别收容了59人、44人及12人，住户主要为因大澳棚屋大火及台风吹袭引致水位急升而无家可归的人士。龙田中心亦是由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别为6万元、4万元及4万元。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3278)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

过去六年新建私人住宅单位的总数。过去六年，按实用面积(少于10平方米，少于15平方米及少于20平方米)划分新建私人住宅单位的数目，及占整体新建私人住宅单位的百分比。

提问人： 田北辰议员 (议员问题编号： 66)

答复：

根据差饷物业估价署(估价署)的资料，过去6年(只有以历年计算的数字，即2011 - 16年)实用面积少于20平方米的私人住宅单位的落成量及其所占的百分比，以及同期私人住宅单位的总落成量表列如下。估价署没有就实用面积少于20平方米的私人住宅单位落成量编制细分数字。

年份	实用面积少于20平方米的私人住宅单位落成量 (所占百分比)	私人住宅单位总落成量
2011	22 (0.2%)	9 449
2012	0 (0.0%)	10 149
2013	81 (1.0%)	8 254
2014	64 (0.4%)	15 719
2015	79 (0.7%)	11 280
2016	206 (1.4%)	14 595

备注

所有数字均不包括村屋。

2016年实用面积少于20平方米的私人住宅单位的落成量为临时数字。确实数字将于2017年4月发表的《香港物业报告2017》中公布。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1776)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

随着越来越多海外物业在香港销售，当中有不少买家投诉销售时出现租金回报承诺不兑现，楼盘烂尾等情况，令香港买家蒙受损失，当局有否于2017-18年度的预算中，调拨资源，以协助地产代理监管局，研究如何改善《地产代理条例》，以规管海外物业在香港销售的情况？如有，涉及的资源多少，如没有，原因为何？

提问人：涂谨申议员 (议员问题编号：16)

答复：

规管在香港进行的非本地住宅物业的销售，牵涉多个复杂议题，必须小心考虑。

我们曾就加强规管在港销售海外物业的建议征询地产代理监管局(监管局)的意见。就此，监管局曾对其他司法管辖区在住宅物业销售方面的法律与实务进行研究。研究所得结论为，由于规管机制往往只适用于地产代理持牌人，而不适用于境外住宅物业的卖家，因此效用成疑。再者，境外住宅物业的卖家可以轻易透过互联网进行销售和推广活动，增加执法的困难。

因应社会过去对这个议题的关注，监管局与消费者委员会已加强对公众的教育，以提高公众对购买香港境外的住宅物业所存在风险的认识。此外，监管局一向重视地产代理行业持牌人的操守。根据由监管局发出的《操守守则》，持牌人必须秉持诚实、忠诚和严正的态度向客户提供服务。他们应保障客户在地产交易中不因欺诈、失实陈述或不合专业操守的行为而受损。因此，假如持牌人参与销售境外物业而违反上述守则，监管局会跟进调查，并可能对持牌人作纪律处分。政府会继续和监管局与消费者委员会合作，密切监察有关情况。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：1824)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局在安置受清拆影响居民预算中，有否包括安置政府取缔违法分间楼宇单位的居民？如有，请列出预算的相关比例；如否，原因为何？

提问人：尹兆坚议员 (议员问题编号：52)

答复：

房屋署主要协助安置受地政总署寮屋清拆计划和屋宇署向违例天台构筑物进行执法行动而受影响的合资格人士，以及受天灾和其他紧急事故影响的灾民。受取缔违法分间楼宇单位影响的居民，须自行另觅居所。不过，政府的一贯政策，是不会让任何人士因政府的执法行动、天灾或紧急事故而导致无家可归。因此，受影响人士可透过有关政府部门(如屋宇署、地政总署、执达主任办事处等)转介，入住位于屯门宝田的临时收容中心。若他们在临时收容中心住满3个月并通过「无家可归评审」，证明别无居所并符合公屋轮候册的申请资格，可获安排入住新界的中转房屋，并透过申请轮候公屋。

如个别人士因健康理由或社会因素有迫切及长远住屋需要，而没有其他可行方法解决其居住问题，可向社会福利署寻求相关的福利或援助。社会福利署会为每宗个案进行评估，并为合资格人士向房屋署推荐「体恤安置」申请，以提早获配公屋。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3268)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

2015年及2016年强制验楼所发出的通知分别为4766项及4144项，而履行通知的却分别只有7及775项。请告知本会，当局对于未有履行通知的业主采取了什么不同形式的跟进行动，各跟进行动的具体数字为何？当局有否分析业主不履行通知的原因？如有，请详细列明原因；如否，为何没有采取相关分析？

提问人：尹兆坚议员（议员问题编号：51）

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会发展又已售或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

按照屋宇署执行「强制验楼计划」的做法，审查组首先会选定「强制验楼计划」的目标楼宇，并向目标楼宇的业主或业主立案法团发出预先知会函件，通知他们作出准备及安排所需的订明检验和订明修葺工程，继后才向他们发出「强制验楼计划」的法定通知。

审查组于2015年及2016年共发出4批「强制验楼计划」法定通知，审查组会按照屋宇署的做法，给予业主或业主立案法团自法定通知发出起计12个月的时间，完成所需的订明检验及修葺。在这4批的法定通知中，于2016年发出的两批法定通知，限期仍未届满；而于2015年发出的两批法定通知，限期已于2016年陆续届满。

根据审查组掌握的资料，业主或业主立案法团未能于限期前履行通知的主要原因如下：

由业主立案法团负责的公用部分范围

- (i) 业主立案法团需要充足时间向香港房屋协会或市区重建局申请资助或贷款以及聘请注册检验人员及承建商分别进行检验及修葺工程的招标工作。
- (ii) 业主立案法团一般会把握进行强制验楼的契机，同时进行「强制验楼计划」以外的楼宇改善工程，因此，法团需要相当时间提出建议和与业主进行咨询和商讨，让一众业主们对工程范围和招标程序等事项达成共识。如遇业主间有所争议，亦需时解决。

由业主负责的个别单位范围

- (i) 单位业主须要为其单位的伸出物例如露台、花盆架、晾衣架等进行检验和修葺工程(如需要)。由于个别单位业主单独聘请注册检验人员及承办商分别进行检验及修葺工程，或会遇到不少困难，因此，一般会选择透过法团统筹并在管理公司协助下完成有关工作。如果法团因上述原因未能招标和聘请注册检验人员及修葺承办商，个别单位会因而没法按时完成法定通知的要求。

就上述情况，亦考虑到此计划推出后社会上的反应，审查组已减慢该计划的推行步伐，让楼宇业主有更多时间了解有关计划的规定和作好准备(特别是一些年长业主)。这是因为不少业主仍未掌握所需的知识、技巧和经验。至于在限期前仍未完成检验的个案，审查组会先向业主或法团了解未能完成的原因，在有合理解释之情况下给予延期，及在可能范围内提供合适的技术支援，让他们完成法定通知要求的事宜。审查组随后会发出提示或劝谕信，要求业主尽快完成有关工作。最后，审查组才会发出警告信及考虑进行检控。审查组会密切注意发展情况，在需要时再作跟进。

目前审查组仍处于对相关业主作出提示或劝谕的阶段，未有发出警告信及检控个案，审查组现时没有备存各类跟进行动的统计数据。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：0577)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

为了准确更新长远房屋需求的推算，过去政府统计处以外判形式进行了有关住屋状况的主题性住户统计调查，以估计私人楼宇内分间楼宇单位的数字。就此，请当局告知本会，按区议会划分，提供过去三年各区存在的劏房及相关住户数目的最新统计数字及变动率。

提问人： 黄国健议员 (议员问题编号： 1)

答复：

我们曾分别于2014及2015年委托政府统计处(统计处)外判进行「有关住屋状况的主题性住户统计调查」，主要目的是估计全港楼龄达25年或以上的私人住用 / 综合用途楼宇内的分间楼宇单位的总数，并搜集居于这类分间楼宇单位住户的社会经济特征及居住状况的资料。统计处已分别于2015年7月透过《主题性住户统计调查第57号报告书》及于2016年3月透过《主题性住户统计调查第60号报告书》，将有关的主要统计调查结果公布。考虑到有关估算数字的精准度的限制后，上述统计调查只能按以下3个区域提供问题查询的统计数字：

地区	分间楼宇单位的估算数目			居于分间楼宇单位住户的估算数目		
	2014年	2015年	按年变动 ²	2014年	2015年	按年变动 ²
港岛	17 200	17 800	+3.5%	17 100	17 600	+2.9%
九龙	49 800	51 900	+4.2%	49 100	51 100	+4.1%
新界	19 300	19 100	-1.0%	19 200	18 800	-2.1%
总计 ¹	86 400	88 800	+2.8%	85 500	87 600	+2.5%

备注

- 1 由于进位原因，表内个别项目相加的总和可能与总计略有出入。
- 2 在比较2014年和2015年的统计调查结果时，须留意两次统计调查所涵盖的楼宇范围存在些微差异：前者涵盖1989年12月31日或该日之前兴建的私人住用 / 综合用途楼宇(不包括村屋)，而后者则涵盖1990年12月31日或该日之前兴建的同类楼宇。此外，由于地区数字涉及颇大的抽样误差，有关数字或未能反映两年间分间楼宇单位在各地区普遍程度的实际变化。

统计处进行的2016年中期人口统计已搜集居于分间楼宇单位的人口和住户数目及其社会经济特征等资料。因此，我们没有在2016年进行另一轮有关分间楼宇单位的统计调查，以免对分间楼宇单位住户造成滋扰。从2016年中期人口统计所得有关分间楼宇单位的统计数字，将于2017年年底公布。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2021)

总目： (162) 差饷物业估价署
分目： (-) 没有指定
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 (邓炳光)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

该署的租务主任会向市民就租务问题提供免费的咨询，当局可否提供：

1. 过去3年咨询及调解服务的个案数目，以及有多少成功调解的个案？
2. 过去3年花费在免费租务咨询的细节？
3. 有不少市民指出他们对该服务并不知情，当局可有计划在未来加强该服务的推广活动以提高该服务的使用率，间接降低市民将个案提交法院的数目？

提问人： 何君尧议员 (议员问题编号：6)

答复：

1. 在过去3年(即2014-15至2016-17年度)，差饷物业估价署(估价署)提供的租务咨询及调解服务的个案宗数表列如下：

<u>年度</u>	<u>租务咨询服务宗数</u>	<u>租务调解服务宗数</u>
2014-15	约 156 000	171
2015-16	约 141 000	89
2016-17 (截至2017年2月底)	约 109 000	32

估价署并无询问使用调解服务的人士是否认为调解成功。

2. 在过去3年(即2014-15至2016-17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)的总支出如下:

年度	总支出(万元)
2014-15	2,960
2015-16	3,070
2016-17	3,200 (预算开支)

估价署并没有就咨询服务的支出备存细分数字。

3. 市民可透过电话、电邮、传真或邮件向估价署要求就租务事宜提供免费咨询及调解服务。此外, 估价署亦有在土地审裁处及个别民政事务处定期派驻租务主任提供当值服务, 向查询者即时提供租务意见。估价署已透过不同途径, 例如网页和派发有关租务事宜的小册子, 向公众介绍估价署提供的免费租务咨询和调解服务。此外, 1823电话查询中心、民政事务总署、警方及志愿机构亦有向有需要人士介绍有关服务, 或将个案转介予估价署跟进。估价署会不时检视有关服务的推广, 让更多有需要人士知悉有关服务。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3294)

总目： (711) 基本工程储备基金：房屋
分目： (-) 没有指定
纲领： (-) 没有指定
管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

在本纲领内的2017-2018年度需要特别留意的事项中，当局表示会就多项计划进行研究。就此，政府可否告知本会在2017至2018年度，拓展元朗横洲的公共房屋及发展用地继续进行勘测及详细设计涉及的运作开支、人手编制及预算薪酬开支为何？

提问人： 陈志全议员 (议员问题编号： 40)

答复：

土木工程拓展署将于2017-18年度继续进行元朗横洲第1期公营房屋发展计划工地平整和基础建设工程的勘查及详细设计，并主要由2位专业人员负责监督该项目，涉及部门运作开支约为230万元。

上述勘查及详细设计只包括横洲第1期的相关工作。土木工程拓展署会另外就横洲公营房屋发展其余的期数进行可行性研究。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：2249)

总目： (711) 基本工程储备基金：房屋

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

土木工程拓展署就拓展在2017至18年度需要特别留意的事项，当中就大埔颂雅路西，元朗横洲，粉岭第48区及薄扶林南的公共房屋及发展用地，继续进行勘测及详细设计，政府可否告知：

- (一) 以上项目在2015/16、2016/17及2017/18每年勘测及详细设计的开支，以及牵涉的顾问公司名称及费用；
- (二) 按勘察报告，以上项目的地底含砷量及溶洞的情况；另按地底情况，当局在2017/18年度修订以上项目预算的详情；
- (三) 大埔颂雅路西，元朗横洲，粉岭第48区及薄扶林南的公共房屋及发展用地，继续进行勘测及详细设计在2018/19年度的人手及财政预算；当中有没有包括咨询受影响居民的开支？

提问人：朱凯迪议员 (议员问题编号：15)

答复：

(一) 在政府基本工程储备基金总目711(房屋)下，有关项目的勘查及详细设计研究的资料如下：

工地平整及基础设施工程地盘	顾问公司	顾问费用			其他有关费用 (例如地盘勘测)		
		2015-16年度 (百万元)	2016-17年度 (百万元)	2017-18年度 (百万元) (估计)	2015-16年度 (百万元)	2016-17年度 (百万元)	2017-18年度 (百万元) (估计)
大埔颂雅路西	奥雅纳工程顾问有限公司	0*	0*	0*	0	0	3.1
元朗横洲第1期#	奥雅纳工程顾问有限公司	1.6	1.5	1.4	0	0.3	3.6
粉岭第48区	奥雅纳工程顾问有限公司	0.9	1.0	0.6	0	1.4	0
薄扶林南	奥雅纳工程顾问有限公司	0	2.8	6.2	0	0	0

有关资料并不包括横洲公营房屋发展计划其余的期数。土木工程拓展署将委聘顾问公司就横洲公营房屋发展计划其余的期数进行可行性研究。

* 这个项目仍在初步勘查阶段，其有关工作的顾问费用少于5万元。

(二) 以上项目的地盘勘测仍未进行或仍未完成，所以仍未有完整的地底情况资料。现时有关项目在2017-18年度的预算没有修改。

(三) 现时没有以上项目在2018-19年度的人手及财政预算。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3296)

总目： (711) 基本工程储备基金：房屋
分目： (-) 没有指定
纲领： (-) 没有指定
管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

署方正进行多项土地的可行性研究 / 初步发展研究项目，请列出以下项目于2017-18年度的预算进度及预计完成时间：

- (i) 屯门具潜力的公共房屋用地可行性研究 / 初步发展研究
- (ii) 元朗具潜力的公共房屋和发展用地工程可行性研究
- (iii) 屯门中公共房屋用地初步发展研究

提问人：梁志祥议员 (议员问题编号：44)

答复：

土木工程拓展署将于2017-18年度，在基本工程储备基金总目711(房屋)下，进行 / 开展5项就元朗及屯门区具潜力的公共房屋用地展开的工程可行性研究或初步发展检讨，有关资料如下：

项目	工程项目地点	2017-18年度 预算进度	预计完成时间
屯门具潜力的公共房屋用地可行性研究 / 初步发展研究	新庆路	正在进行中	检视中
元朗具潜力的公共房屋和发展用地工程可行性研究	朗边	正在进行中	2017年
	丹桂村	正在进行中	2017年
	横洲其余公营房屋发展	预计于2017年开展	2019年
屯门中公共房屋用地初步发展研究	屯门中	正在进行中	2017年

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3674)

总目： (62) 房屋署

分目： (000) 运作开支

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

1. 自《一手住宅物业销售条例》生效至今，当局每年接收个案数目，当中投诉成立个案、仍在调查及投诉不成立的个案数目分别为何。
2. 请详列自《一手住宅物业销售条例》生效至今，当局判断投诉成立的个案详情为何，跟进情况为何，以及当局如何处分违例人士或发展商。
3. 过去五年，一手住宅物业销售监管局的每年开支及人员数目分别为何；2017-2018年，一手住宅物业销售监管局的每年开支及人员数目分别为何。

提问人： 陈淑庄议员 (议员问题编号： 503)

答复：

由2013年4月29日《一手住宅物业销售条例》(《条例》)(第621章)生效至2016年底，一手住宅物业销售监管局(销售监管局)共接获229宗投诉。

投诉个案及性质分类的按年统计数字如下：

	投诉类别	2013年 (由4月29日起)	2014年	2015年	2016年	累计 总数
(a)	售楼说明书	4	10	12	9	35
(b)	价单	1	1	0	4	6
(c)	销售安排	14	10	6	6	36
(d)	示范单位	0	0	0	2	2
(e)	参观已落成 物业	0	5	1	0	6

	投诉类别	2013年 (由4月29日起)	2014年	2015年	2016年	累计 总数
(f)	临时买卖合同及 / 或买卖合同	1	0	1	0	2
(g)	成交纪录册	1	1	0	1	3
(h)	广告	2	6	15	27	50
(i)	网页	1	0	0	0	1
(j)	失实陈述及 / 或传布虚假或具误导性资料	6	15	9	10	40
(k)	其他	5	24	8	11	48
	总数	35	72	52	70	229

上述229宗投诉，当中181宗与《条例》有关，其余的48宗与《条例》无关。与《条例》有关的181宗投诉中，有1宗已作出检控并已定罪，另有144宗不成立。销售监管局仍在跟进其余的36宗投诉。除就所接获的投诉及传媒查询进行调查外，销售监管局亦会主动检视相关销售文件，如发现涉嫌违反《条例》的情况，会立案进行调查。由《条例》生效至今，共有3宗个案，包括以上1宗投诉及2宗主动调查个案，因违反《条例》而被检控及定罪。

销售监管局的经常开支如下：

年度	2013-14 (实际)	2014-15 (实际)	2015-16 (实际)	2016-17 (修订预算)	2017-18 (预算)
运作开支(万元)	1,009	1,128	1,106	1,246	1,213
薪酬开支(万元)	2,796	2,899	3,095	3,977	3,977
总额(万元)	3,805	4,027	4,201	5,223	5,190

由2013年4月29日至2016年3月31日，销售监管局的编制共有32人，以执行《条例》。2016-17年度，销售监管局的编制是42人，该局于2017-18年度的编制将保持不变。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3675)

总目： (62) 房屋署

分目： (000) 运作开支

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

1. 于2017-2018年，当局会否兴建更多中转房屋，确保中转房屋单位数目，可接收所有受清拆影响的居民。
2. 于2017-2018年，当局会否确保符合入住公屋资格的中转房屋的居民可尽快上楼，如会，其详情及涉及开支为何。
3. 于2017-2018年，当局会否与市区重建局、屋宇署及地政总署充分协调，确保受影响居民先获得安置，才进行清拆及收地行动。

提问人： 陈淑庄议员 (议员问题编号： 504)

答复：

1. 香港房屋委员会预计现时的中转房屋足以应付受政府清拆及执法行动影响的居民的过渡性安置需求，故现时没有计划兴建新的中转房屋。
2. 按现行政策，入住中转房屋人士须透过公屋申请轮候入住公屋。合资格的一般申请者(即家庭及长者一人申请者)共有3次编配机会。个别申请者的轮候时间取决于多项因素，包括申请者选择的公屋选区的申请者数目，和该选区的新建和翻新公屋单位的供应。一如所有公屋申请者，已入住中转房屋的一般申请者，其申请会按照公屋登记日期的先后次序、家庭人数及所选择的编配地区办理。已入住中转房屋的非长者一人申请者获配公屋的相对优先次序，则按其在「配额及计分制」下所获得的分数及配额而定；分数愈高，愈早获配单位。

由于中转房屋人士是透过公屋申请获编配公屋单位，故不涉及额外财政开支。

3. 市区重建局(市建局)、屋宇署及地政总署各自负责其辖下的清拆项目，并会按既定机制为受清拆影响的居民提供协助，公屋安置只是其中一种协助方式。在公屋安置方面，房屋署一直与市建局、屋宇署及地政总署保持紧密联系，并会灵活调配资源，为受清拆行动影响的符合公屋资格人士提供安置协助。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：5865)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

预算案中称现有房屋储备金共770亿以支持长远公营房屋发展，又指未来10年公屋供应目标为28万个单位。据过往5年数字，除15/16年度外，其余三个年度的每年落成量都少于2万个公屋单位。现今公屋轮候册人数已突破30万，政府将会如何运用770亿储备，令到可以达成每年平均兴建2万8千个单位的建屋目标，满足基层市民住屋需要？

提问人： 张超雄议员 (议员问题编号： 1044)

答复：

政府根据最新的需求推算，以460 000个单位作为2017-18至2026-27年度10年期的总房屋供应目标。按照60:40的公私营房屋新供应比例，公营房屋供应目标为280 000个单位，当中包括200 000个公屋单位及80 000个资助出售单位。如《长远房屋策略2016周年进度报告》所述，假设所有已觅得的土地能如期推出作建屋之用，这些土地可供在2017-18至2026-27年度10年期内可以兴建约236 000个公营房屋单位，跟供应目标尚有距离。

根据2016年12月的估算，在2016-17至2020-21年度的5年期内，预计香港房屋委员会(房委会)和香港房屋协会的公营房屋总落成量合共约为94 500个单位，包括约71 900个公屋单位和约22 600个资助出售单位。当中房委会提供约91 700个单位，包括约70 800个公屋单位及约21 000个资助出售单位*。

政府会继续采用「多管齐下」的方针，透过检讨和改划土地用途、增加发展密度、开拓新发展区、适度填海等以增加短、中及长期房屋土地供应。但这需要社会上的支持和规划程序上的配合。我们呼吁社会各界在土地开发和改划上，能持开放态度，以社会的整体住屋需要为先，支持政府落实长远房屋供应目标。

房委会是一个财政自主的公营机构，以内部资金推行其公营房屋计划。根据房委会的2016-17至2020-21年度的财政预算和预测，预期房委会备有足够资金，在这5个年度内应付其经常开支及推行现时的公营房屋建设计划及保养计划。但长远而言，房委会的资金将继续减少，需要政府给予财政上的支援。房委会会继续透过既定机制，每年进行逐年延展的5年财政预算和预测，审慎检视其财政状况和未来资金需要，并与政府保持紧密联系。当政府与房委会就所需注资的金额和时间表达成共识后，政府会在适当时候向立法会财务委员会申请从「房屋储备金」拨款，以支持房委会的公营房屋发展计划。

*注：单位数目计至最近的百位整数，因此相加结果不等于总数。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：4556)

总目： (62) 房屋署

分目： (001) 薪金

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请分别列出2016-2017年度所有用于支付署长薪金、定期给予的津贴、工作相关津贴及非实报实销酬酢津贴的实际开支，以及2017-2018年度用作支付署长薪金、定期给予的津贴、工作相关津贴及非实报实销酬酢津贴的预算。

提问人： 郭家麒议员 (议员问题编号： 34)

答复：

运输及房屋局常任秘书长(房屋)为总目62房屋署的管制人员，并兼任房屋署署长。他的职位属首长级甲一级政务官，薪酬为首长级薪级表中的D8级，即每月273,700元。其级别所享有的度假旅费津贴为每12个月74,970元，另每名合格的子女每12个月39,510元。除此以外，他并没享有其他定期给予的津贴、工作相关津贴及非实报实销酬酢津贴。相关的开支由总目(62)房屋署和香港房屋委员会支付。至于2017-18年度上述开支之预算，亦已预留相应金额以作支付。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：4703)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

房屋署其中一项职责是就发牌 / 注册申请(食肆、公众娱乐场所、补习学校等)提供意见，当局曾否就团体在公共屋邨举办墟市提供意见？如有，详情为何；如否，原因为何？

提问人： 郭家麒议员 (议员问题编号： 209)

答复：

就于香港房屋委员会(房委会)辖下公共屋邨设立墟市的建议，房委会会配合政府的墟市政策。若有团体提出在个别公共屋邨范围内设立墟市的具体建议，并取得所在社区和区议会的支持，房屋署会按需要及有关屋邨的实际情况，研究个别建议的可行性及对有关屋邨的影响。

过往，房屋署曾把社区团体提出在多个不同地点设立墟市的建议转交食物及卫生局及有关区议会辖下的相关工作小组考虑并按情况提供意见，然而房屋署没有就这些建议备存综合统计数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：4705)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

房屋署负责屋邨管理，早前局方多次表明对民间举办墟市持开放态度。就此，局方请告知本会：

1. 当局处理举办墟市申请的程序及准则；
2. 过去三年，房屋署曾处理举办墟市申请的宗数、当中成功举办的数目为何；
3. 负责处理举办墟市申请的人手编制及所涉金额。

提问人： 郭家麒议员 (议员问题编号： 211)

答复：

就于香港房屋委员会(房委会)辖下公共屋邨设立墟市的建议，房委会会配合政府的墟市政策。若有团体提出在个别公共屋邨范围内设立墟市的具体建议，并取得所在社区和区议会的支持，房屋署会按需要及有关屋邨的实际情况，研究个别建议的可行性及对有关屋邨的影响。

目前，房屋署已有既定机制处理在房委会辖下屋邨举办活动的申请。房屋署一向支持政府部门及非政府机构在公共屋邨内与互助委员会 / 屋邨管理咨询委员会及地区组织协办社区活动，例如文娱节目、教育推广及展览等，并提供免费场地，但有关活动不可涉及商业性质、附带商业广告或在场内涉及现金交易。此外，按需要及个别屋邨的情况，房屋署亦会在屋邨内提供收费场地予有关团体提供各类所需的非牟利或商业性质服务予居民，例如流动中医或物理治疗服务、流动银行等。

有意申办活动的团体可向相关屋邨管理处递交申请，屋邨管理处会根据既定程序及规定予以审批。处理举办墟市申请的工作由房屋署现有屋邨管理

的人手应付，由于各屋邨的情况有所不同，故并没有在这方面的人手编制及所涉金额的分项数字。

过往，房屋署曾把社区团体提出在多个不同地点设立墟市的建议转交食物及卫生局及有关区议会辖下的相关工作小组考虑并按情况提供意见，然而房屋署没有就这些建议备存综合统计数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：4791)

总目： (62) 房屋署

分目： (000) 运作开支

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就房屋署外判承办商的情况，请提供以下资料：

	16-17年度	较去年增幅
外判服务的合约数目		
外判服务公司所雇用的外判员工数目		
外判公司的服务类别(包括但不限于工程及建造、物业及设施管理、机械及器材维修、资讯管理及资讯系统、环境卫生、保安等)		
外判员工的平均月薪		
30,001元或以上		
15,001元至30,000元		
10,001元至15,000元		
8,001元至10,000元		
6,760元至8,000元		
6,760元以下		
外判员工的平均聘用年期		
外判员工 / 部门整体员工数目比率		
外判员工的每周工作为：		
5日的人数		
6日的人数		
外判员工的每周工作时数		
每周最高的工作时数		
每周平均的工作时数		
受强积金雇主供款的累算权益抵销遣散费、长期服务金、计算约满酬金的人数 / 所涉及的金额		

提问人：郭家麒议员 (议员问题编号：321)

答复：

房屋署在总目62下直接聘用外判承办商的资料如下：

	16-17年度
外判服务的合约数目	5
外判服务公司所雇用的外判员工数目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租赁：1人 ◆ 清洁：每日2次 ◆ 录音转录文字服务及一手住宅物业销售监管局网页和一手住宅物业销售资讯网网页的维修保养：由外判公司就工作需要而安排
外判公司的服务类别(包括但不限于工程及建造、物业及设施管理、机械及器材维修、资讯管理及资讯系统、环境卫生、保安等)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租赁 ◆ 清洁 ◆ 录音转录文字服务 ◆ 网页的维修保养
外判员工的平均月薪 30,001元或以上 15,001元至30,000元 10,001元至15,000元 8,001元至10,000元 6,760元至8,000元 6,760元以下	个别员工的月薪由外判公司决定，房屋署没有备存相关统计数据。
外判员工的平均聘用年期	个别员工的聘用年期由外判公司决定，房屋署没有相关统计数据。
外判员工 / 部门整体员工数目比率	外判员工的数目因应工作需要而调整，没有划一比率
外判员工的每周工作为： 5日的人数 6日的人数	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租赁：每周5日，每次1人 ◆ 清洁：每周5日，每日2次，每次2至3人 ◆ 录音转录文字服务及网页的维修保养：由外判公司就工作需要而安排
外判员工的每周工作时数 每周最高的工作时数 每周平均的工作时数	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租赁：每周45小时 ◆ 清洁：每日2次 ◆ 录音转录文字服务及网页的维修保养：由外判公司就工作需要而安排
受强积金雇主供款的累算权益抵销遣散费、长期服务金、计算约满酬金的人数 / 所涉及的金额	个别员工的受强积金雇主供款的累算权益抵销遣散费、长期服务金、约满酬金由外判公司决定及安排，房屋署没有相关统计数据。

上述资料与2015-16年度相同。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3479)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在此纲领下，有关提高地产代理的专业和服务水平与地产代理监管局联系，请告知2016年的有关工作详情，于2017年度有何具体工作计划及时间表，预计所需的人手及资源为何？

提问者： 李国麟议员 (议员问题编号： 78)

答复：

地产代理监管局(监管局)一直致力提高地产代理的专业质素和服务水平。监管局已于2016年进行并将于2017年继续进行以下工作：检视牌照资格考试的内容；因应最新情况和法例，更新其执业通告的内容或发出新的执业通告；提醒业界遵守新指引和规定；透过巡查地产代理商铺以监察持牌人的执业情况；监察持牌人有关一手楼盘销售的操守；并优化自愿性持续专业进修计划。此外，监管局会继续向证实违反《地产代理条例》(第511章)，或该局发出的《操守守则》或执业通告的持牌人作出纪律制裁。监管局会不时检讨有关措施成效，并按需要推行新的措施。

提高地产代理的专业质素和服务水平属监管局的恒常工作。监管局作为一个独立及自负盈亏的机构，会调配人手及资源配合工作需要。

运输及房屋局会继续就提高地产代理的专业和服务水平与监管局联系。有关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。我们没有就这项工作细分所涉及的开支。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3490)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局指署方会「负责安置由地政总署和屋宇署转介的受影响居民」，就此，当局可否告知：

a) 过去三年，所涉及受影响个案 / 人数为何；

b) 过去三年，所涉人手及资源为何？

提问者：李国麟议员 (议员问题编号：47)

答复：

a) 过去3年，房屋署为受地政总署清拆寮屋或屋宇署向违例天台构筑物采取执法行动影响的居民提供的安置协助数目如下：

年度	2014-15	2015-16	2016-17
安置协助数目	287人	466人	322人

b) 过去3年，房屋署负责处理总目62纲领(4)安置受清拆影响居民下相关工作的人手编制为29名非首长级职员；涉及的资源(包括薪酬及其他运作开支)如下：

年度	2014-15	2015-16	2016-17
涉及资源	2,120万元	2,390万元	2,470万元 ¹

- 完 -

¹ 上述2016-17年度数字为修订预算；在此之前的年度的数字为实际开支。

管制人员的答复

(问题编号：3507)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

当局表示，会为受天灾、紧急事故及政府其他行动影响的人士提供临时栖身之所及协调临时收容中心的使用，就此，可否告知：

a) 所涉及的人手、开支及详细计划为何；

b) 过去三年，临时收容中心的使用率为何？

提问人：李国麟议员 (议员问题编号：93)

答复：

香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个临时收容中心，分别为屯门宝田临时收容中心(宝田中心)及大澳龙田临时收容中心(龙田中心)。房委会是一个财政自主的公共机构，以内部资金营运两个临时收容中心。

宝田中心共有340个床位，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))分别收容了187人、213人及139人。宝田中心由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别约为130万元、140万元及90万元。

龙田中心共有76个床位，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))分别收容了59人、44人及12人。龙田中心亦是由房屋署外判物业服务承办商负责日常管理、清洁及保安的工作，过去3年(即2014-15年度、2015-16年度及2016-17年度(截至2016年12月31日))的营运支出分别约为6万元、4万元及4万元。

我们预计现时的两个临时收容中心的床位数目足以应付临时收容需求，因此房委会现时没有计划兴建新的临时收容中心。

由于临时收容中心的入住情况因应事故的发生而时常波动，不同时段内的入住率可能存在很大差异，故此房屋署并没有备存相关的统计数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3358)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就贵部门服务外判情况，请告知本会：

1. 过去三年，贵部门的外判员工总数为何；有关外判员工占贵部门整体相同工种员工的百分比为何；
2. 过去三年，贵部门的整体员工开支为何；支付予外判服务公司的总金额为何；支付予外判服务公司的金额占贵部门整体员工开支的百分比为何；及
3. 过去三年，贵部门的服务外判性质及合约年期分别为何？

另外，政府于去年修订服务外判招标的指引，指出外判服务如涉雇用大量非技术工人及采用评分制度评审投标书，采购部门在评审投标书时，须将投标者建议的非技术工人工资和工时纳为评审项目；就此，请告知本会：

1. 在指引生效后，贵部门现时批出的涉及大量非技术工人外判服务合约的数目为何；
2. 在指引生效后，因应新指引而调整涉及大量非技术工人的外判服务合约中工资及工时评审准则的部门为何；贵部门的调整情况为何；如无相关资料，原因为何；
3. 在指引生效后，涉及大量非技术工人的外判服务合约的平均工资有否提升；如有，工资提升的合约数目为何；如无相关资料，原因为何；
4. 贵部门有何措施评估新招标指引的成效？

5. 贵部门在评审其外判服务合约标书时，是否须采用现行的「技术及价格」双封套评审机制；若否，过去三年，未有采用现行的「技术及价格」双封套评审机制的合约数目为何？
6. 每年经贵部门巡查发现政府外判服务承办商违反服务合约、《雇佣条例》、《职业安全及健康条例》，以及收到外判员工投诉的宗数分别为何；
7. 跟进该等违规事件及投诉的详情为何；
8. 因违规或投诉成立而对有关外判商作出惩处的个案宗数及详情分别为何？

提问人：梁耀忠议员（议员问题编号：103）

答复：

房屋署在总目(62)下直接聘用外判承办商的资料如下：

	由2014-15年度至2016-17年度
外判服务公司所雇用的外判员工数目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租用：1人 ◆ 清洁：每日2次 ◆ 录音转录文字服务及一手住宅物业销售监管局(销售监管局)网页和一手住宅物业销售资讯网(销售资讯网)网页的维修保养：由外判公司就工作需要而安排
有关外判员工占部门整体相同工种员工的百分比	◆ 部门没有雇用相同工种员工
过去3年部门员工开支	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2014-15年度 - 2.07亿元 ◆ 2015-16年度 - 2.26亿元 ◆ 2016-17年度(修订预算) - 2.33亿元
过去3年部门支付予外判服务公司的总金额	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2014-15年度 - 59.3万元 ◆ 2015-16年度 - 84.8万元 ◆ 2016-17年度(修订预算) - 99万元
外判公司的服务类别	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租用 ◆ 清洁 ◆ 录音转录文字服务 ◆ 网页的维修保养
合约年期	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 汽车租用：24个月 ◆ 清洁：24个月 ◆ 录音转录文字服务：24个月 ◆ 销售监管局网页的维修保养：60个月 ◆ 销售资讯网网页的维修保养：32个月

由于上述合约不涉及大量非技术工人，政府服务外判招标的指引并不适用。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3381)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

贵部门有否提供手语翻译服务；如有，涉及的人员数目及人手开支为何；
如否，原因为何？

提问人： 梁耀忠议员 (议员问题编号： 161)

答复：

在总目62纲领(3)下，上诉委员会(房屋)会为有需要的上诉人提供手语翻译服务。2012年至今有两个上诉个案须提供手语翻译服务，服务由外判服务提供者提供，涉及的费用共1,608元。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：3452)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就上诉委员会工作事宜，署方可否告知：

1. 2016年已处理的个案中，被终止租契的数目；
2. 案件由申请上诉至获得裁决通常需时为何；
3. 有否预计收紧公屋富户政策后，可能面对个案增加，若有，如何应对，若否，原因为何？

提问人：石礼谦议员 (议员问题编号：29)

答复：

1. 2016年已进行聆讯的上诉个案有526宗，当中获上诉审裁小组确认迁出通知书的个案有317宗。
2. 上诉个案由提出上诉至达成裁决的时间受许多因素影响(包括个案的复杂程度、聆讯有否延期、核实上诉人身份所需时间等)，因此不能一概而论。2016年已进行聆讯的上诉个案，由提出上诉至达成裁决的平均时间为120天。
3. 为了确保更有效运用珍贵的公共租住房屋(公屋)资源，香港房屋委员会辖下的资助房屋小组委员会已检讨「富户政策」，并通过相关的修订及执行细节，当中包括若公屋租户的家庭入息超过公屋入息限额5倍，或资产超过公屋入息限额100倍，或在香港拥有私人住宅物业，便须迁离其单位。有关修订将于2017年10月的申报周期开始实施。

由于经修订的「富户政策」下的入息及资产限额有别于现时的水平，而在现行政策下并没有要求所有住户申报有否在香港拥有私人住宅物业，故我们现时难以估计因修订后的「富户政策」而须迁出公屋的租户数目，以及相关的上诉个案数字。我们会密切监察情况，于有需要时增加聆讯次数，确保有效处理上诉个案。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6519)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请问房屋署在跟进有关铅水事故的工作上，例如为受影响楼宇每层加装公众食水喉管，当中涉及甚么工程项目？其开支、预计完工日期及人手编制为何？

提问者： 谭文豪议员 (议员问题编号： 308)

答复：

香港房屋委员会(房委会)是一个财政自主的公共机构，以内部资金处理公共屋邨食水含铅超标事件的各项善后工作。

食水含铅超标事件发生后，为减低11个受影响公屋项目的租户在取得安全食水方面的不便，政府及房委会已采取一系列措施，包括提供水车 / 水箱和街喉，以及供应樽装水。这些工作部分涉及房委会开支，再加上为所有公共屋邨抽样验水、增加临时人手及行政开支，以及外聘律师应对食水含铅超标调查委员会聆讯等，房委会方面所涉及的开支总额，截至目前为止约为1.1亿元。

另外，房委会亦要求有关承建商安装从天台水缸接驳喉管至每个楼层的临时供水系统、免费为受影响住户安装滤水器并定期更换滤芯，以及更换不合规格的喉管。这些跟进工作所涉及的开支全部由承建商承担。

上述跟进工作所涉及的房屋署人手及开支，由房委会的内部资源承担。

承建商自2016年3月起，为11个受影响公屋项目更换公用地方不合规格的喉管。现时，有6个受影响公屋项目已大致完成公用地方的换喉工程。至于其余的受影响屋邨项目，公用地方的工程预计将于今年第二季内陆续完成。至于单位内工程方面，承建商自2016年10月在牛头角下邨第一期贵月楼进

行试点工程，至今已完成约一半单位的换喉工程。房委会在今年3月9日公布，考虑到11个屋邨的公用地方工程将陆续完成，以及承建商在牛头角下邨第一期贵月楼试点工程所总结的经验，其余受影响屋邨项目的单位内换喉工程将陆续于2017年第二季内展开。每个单位内工程的实际所需时间，视乎单位内的装修、喉管路线、工程当日的天气情况等因素。房委会会继续监察换喉工程的进度，确保工程能够尽快完成。

在公用地方及单位内换喉工程完成之前，房委会会继续维持滤水器及临时供水的措施。单位内的工程完成后，承建商会按照水务署的要求，抽取水样本进行测试(包括铅及其他参数)。在确定验水结果符合标准后，并视乎工程进度，房委会会逐步拆除滤水器及撤走临时供水的措施。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6520)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

在纲领(1)强制验楼一项，指标「已履行的通知」于2016年的预算为3300，但实际数字为775，远落后于预算数字。请问上述指标的量度准则和方法为何，及数字落后原因为何？

提问人： 谭文豪议员 (议员问题编号： 309)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并按照屋宇署署长授权和屋宇署的现行政策和指引，对由香港房屋委员会所发展而又已售或分拆的物业，进行《建筑物条例》之下的监管。

按照屋宇署执行「强制验楼计划」的做法，审查组首先会选定「强制验楼计划」的目标楼宇，并向目标楼宇的业主或业主立案法团发出预先知会函件，通知他们作出准备及安排所需的订明检验和订明修葺工程，继后才向他们发出「强制验楼计划」的法定通知。

于「强制验楼计划」下，除了要向整幢楼宇就其公用部份向业主立案法团发出法定通知外，如选定楼宇的个别单位外墙有伸出物如露台、花盆架、晾衣架等，审查组还须向这些单位的个别业主发出法定通知。当楼宇的业主或业主立案法团收到法定通知后，完成订明检验及订明修葺(如有需要)，并向审查组递交相关的指明表格及报告，审查组便会视之为「已履行的通知」的个案。

「已履行的通知」落后于预算数字，根据审查组掌握的资料，主要原因如下：

由业主立案法团负责的公用部份范围

- (i) 业主立案法团需要充足时间向香港房屋协会或市区重建局申请资助或贷款以及聘请注册检验人员及承建商分别进行检验及修葺工程的招标工作。
- (ii) 业主立案法团一般会把握进行强制验楼的契机，同时进行「强制验楼计划」以外的楼宇改善工程，因此，法团需要相当时间提出建议和与业主进行咨询和商讨，让一众业主们对工程范围和招标程序等事项达成共识。如遇业主间有所争议，亦需时解决。

由业主负责的个别单位范围

- (i) 单位业主须要为其单位的伸出物例如露台、花盆架、晾衣架等进行检验和修葺工程(如需要)。由于个别单位业主单独聘请注册检验人员及承办商分别进行检验及修葺工程，或会遇到不少困难，因此，一般会选透过法团统筹并在管理公司协助下完成有关工作。如果法团因上述原因未能招标和聘请注册检验人员及修葺承办商，个别单位会因而没法按时完成法定通知的要求。

由于经审查组发出「强制验楼计划」法定通知而又届满限期的个案，其中很大量为针对伸出物的法定通知，而2016年亦是首次有此类法定通知限期届满，故此，在制定2016-17年度工作指标时(即2015年下旬)，审查组未能掌握实际情况，只能参考过往「强制验窗计划」已履行法定通知的数据，再考虑到「强制验楼计划」的困难度，以预计到期的个案中70%将被履行作为工作指标。汲取其后的经验和实质数据，审查组在来年应可作出较贴近的预计指标。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6521)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

本纲领指出2016年处理寮屋清拆计划或紧急清拆计划安置申请的数目为150宗，预算2017年处理安置申请数目为270宗。就此，请告知本会两个年度受影响寮屋的地区分布分别为何，当中平均每宗个案处理时间及涉及开支为何？

提问人： 谭文豪议员 (议员问题编号： 311)

答复：

寮屋清拆计划及紧急清拆计划由地政总署负责执行。于2017年受清拆影响的居民详情，只会在地政总署执行清拆前登记时才公开，以确保只有真正受影响人士才可获得安置。因此，地政总署未能提供有关资料。在2016年，房屋署处理因寮屋清拆计划或紧急清拆计划的安置申请主要来自新界地区。

房屋署在接获地政总署转介受清拆计划影响人士的安置个案申请后，一般会在8星期内核实受影响居民的安置资格。个别个案的实际处理时间视乎个案的复杂性及同期须处理的个案数目而定。房屋署在处理总目62纲领(4)安置受清拆影响居民下相关工作的人手编制为29名非首长级职员。在2015-16年度及2016-17年度，执行安置工作所需的薪酬及运作开支分别为2,390万元及2,470万元¹。由于每一个案的复杂性及所须处理时间各有差异，房屋署并没有备存平均每宗个案处理时间和涉及开支的数据。

- 完 -

¹ 2016-17年度数字为修订预算。

管制人员的答复

(问题编号：6523)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

早前，房屋署就「维护公屋资源的合理分配政策」进行研究和修订，请提供当中涉及的研究开支及人手编制。另外，请提供过去3个财政年度房屋署投放于此政策的开支、详细用途、人手编制、每年受此政策影响住户的数量、因此政策收回公屋单位的数量和回收单位的程序。

提问人： 谭文豪议员 (议员问题编号： 313)

答复：

香港房屋委员会(房委会)是一个财政自主的公共机构，以内部资金推行其公营房屋计划。

房委会推行的「公屋住户资助政策」和「维护公屋资源合理分配政策」，一般统称为「富户政策」。概括来说，根据现行的「富户政策」，住户在公共租住房屋(公屋)住满10年，便须每两年申报家庭入息一次。家庭入息相等于公屋入息限额2至3倍之间的住户，须缴交倍半净租金另加差饷。家庭入息超逾公屋入息限额3倍的住户，须缴交双倍净租金另加差饷。凡缴交双倍净租金另加差饷的住户，须在下一次申报期起每两年申报资产一次。如住户同时超逾指定的入息限额及资产限额(订为入息超逾公屋入息限额3倍及资产超逾公屋入息限额的84倍)，便须迁出其公屋单位。为收回公屋单位，房委会会根据《房屋条例》向有关住户发出「迁出通知书」。须按「富户政策」进行申报的住户每年超过20万户。

2013-14至2015-16年度，缴交额外租金租户的数目及从缴交额外租金的住户收回的公屋单位数目见下表(表1及表2)一

表1

年度	缴交额外租金的租户数目			
	缴交倍半租金 ^注	缴交双倍租金 ^注	缴交市值租金 租户数目	总數 ^注
2013-14	18 200	2 400	23	20 600
2014-15	18 700	2 300	20	21 000
2015-16	19 500	2 400	24	21 900

注： 数字四舍五入至最接近的百位。

表2

年度	从缴交额外租金的租户收回的公屋单位数目 ^注
2013-14	170
2014-15	180
2015-16	240

注： 数字四舍五入至最接近的十位。

房屋署的善用公屋资源分組和屋邨办事处会就公屋住户所申报的入息及资产进行审查，以确定其应缴租金水平及继续租住公屋的资格。入息及资产的审查只属善用公屋资源分組和屋邨办事处工作的一部分，因此房屋署未有细分处理相关工作所需的开支及人手编制。

面对持续上升的公屋需求，房委会认为在努力增加公屋供应的同时，有必要同步检视如何更好地运用公屋资源，确保公屋资源能更聚焦地分配给较有迫切住屋需要的人士。房委会继2014年就应否修订「富户政策」及如修订的可考虑方案进行了详细讨论后，于2016年年底至2017年年初检视了如何更好地运用公屋资源，当中包括「富户政策」，并通过修订「富户政策」及相关执行细节。有关检讨工作以现有人手资源吸纳，不涉及额外开支。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6670)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

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) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就中转屋事宜，政府可否告知：

1. 现时有多少户、多少居民住在中转房屋？
2. 过去三年，住户住于中转屋的年期大约为多久？
3. 过去三年，迁出中转屋居民中，有多少户上公屋？有多少户迁往资助房屋？有多少户迁往私人楼宇？

提问者：姚松炎议员 (议员问题编号：334)

答复：

1. 香港房屋委员会(房委会)辖下共有两个中转房屋，分别为位于葵涌的石篱中转房屋及位于屯门的宝田中转房屋。截至2016年12月31日，中转房屋的已出租单位共3 483个，居民数目约4 800个。
2. 房屋署没有备存中转房屋单位住户居住年期的统计数字。
3. 过去3年，共有2 083个住户迁出中转房屋，当中有1 483个住户获分配入住公共租住房屋(公屋)。住户迁出中转房屋而没有入住公屋的原因包括住户离世、须迁往安老院舍、已自行另觅居所、未能通过申请入住公屋的入息及资产审查等。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6251)

总目： (162) 差饷物业估价署
分目： (-) 没有指定
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 (邓炳光)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

有关差饷物业估价署的工作，请告知：

1. 过往五年，分别就租务事宜向市民提供咨询及调解服务的数字；
2. 过往五年，每年分别接获及批署多少「新租出或重订协议通知书」(表格CR109)，当中分别多少为「与租客订立新租赁 / 分租租赁」或「与租客续订租赁 / 分租租赁」的性质；

提问人：张超雄议员 (议员问题编号：1403)

答复：

1. 在过去5年(即2012-13至2016-17年度)，差饷物业估价署(估价署)提供的租务咨询及调解服务的个案宗数表列如下：

<u>年度</u>	<u>租务咨询服务宗数</u>	<u>租务调解服务宗数</u>
2012-13	约176 000	198
2013-14	约163 000	140
2014-15	约156 000	171
2015-16	约141 000	89
2016-17 (截至2017年2月月底)	约109 000	32

2. 在过去5年，估价署处理「新租出或重订协议通知书」(即表格CR109，下称「通知书」)的数目，以及通知书中申报的新订租赁及重订租赁之百分比，表列如下：

年度	处理的通知书 数目	新订的租赁 / 分租租赁	重订的租赁 / 分租租赁	其他*
2012-13	约 51 000	69%	27%	4%
2013-14	约 51 500	67%	29%	4%
2014-15	约 51 500	67%	29%	4%
2015-16	约 50 500	65%	31%	4%
2016-17 (截至2017年 2月月底)	约 50 000	68%	29%	3%

*申请人没有申报租赁类别

估价署每年批署约95%的通知书，其余的则因申请人撤回通知书而无须批署。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：7200)

总目： (162) 差饷物业估价署
分目： (-) 没有指定
纲领： (2) 差饷与地租的征收及发单
管制人员： 差饷物业估价署署长 (邓炳光)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

差饷物业估价署定期公布私人住宅单位空置数字。署方如何调查私人住宅物业空置状况？每隔多久派员现场调查？在同一幢大厦内会对所有单位作调查还是抽样调查？调查员以哪些准则判断该单位是否空置？

提问者： 罗冠聪议员 (议员问题编号： 2)

答复：

差饷物业估价署每年年底均会进行空置物业调查，当中包括向在调查进行时3个历年内落成的住宅楼宇作普查，以及以随机抽样的形式，调查余下住宅单位中3%单位的情况。

空置物业的资料是向大厦管理处、业主和占用人搜集所得，或由调查员视察而获得的。在进行调查时，单位实际上未被占用，又或正在进行装修工程，均会被界定为空置。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：6510)

总目： (162) 差饷物业估价署
分目： (-) 没有指定
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 (邓炳光)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

请差饷物业估价署告知本会：

按十八区划分，于2013-14、2014-15及2015-16年度向估价署就租务事宜寻求咨询及调解服务的各区数字，以及成功调解的个案数字为多少。

提问人：谭文豪议员 (议员问题编号：206)

答复：

在2013-14、2014-15及2015-16年度，差饷物业估价署(估价署)提供的租务咨询及调解服务的个案宗数表列如下：

<u>年度</u>	<u>租务咨询服务宗数</u>	<u>租务调解服务宗数</u>
2013-14	约 163 000	140
2014-15	约 156 000	171
2015-16	约 141 000	89

由于大多数人士在寻求估价署咨询时没有透露物业地址，估价署没有按地区备存个案数字。估价署并无询问使用调解服务的人士是否认为调解成功。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：5823)

总目： (162) 差饷物业估价署
分目： (-) 没有指定
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 (邓炳光)
局长： 运输及房屋局局长

问题：

1. 过去三年，有多少个案，因租客欠租不少于2个月并弃置物业单位，使业主可以行使《业主与租客(综合)条例》，申请收回单位？
2. 上述个案中，有多少宗个案业主成功收回单位？

提问人： 姚松炎议员 (议员问题编号： 47)

答复：

差饷物业估价署没有备存业主向相关法院申请收回单位的资料。

- 完 -