

**香港特別行政區**  
**第五屆灣仔區議會**  
**第十五次會議記錄**

日期：二零一八年三月六日(星期二)

時間：下午 2 時 30 分

地點：香港軒尼詩道 130 號修頓中心 21 樓灣仔區議會會議室

**出席者**

**主席**

吳錦津議員, BBS, MH, JP

**副主席**

周潔冰博士, BBS, MH

**區議員**(依筆劃序)

李文龍議員

李均頤議員, MH

李碧儀議員

林偉文議員

黃宏泰議員, MH

楊雪盈議員

鄭其建議員

鄭琴淵博士, BBS, MH

謝偉俊議員, JP

鍾嘉敏議員

**核心政府部門代表**

陳天柱先生, JP

民政事務總署灣仔民政事務專員

黃詠儀女士

民政事務總署灣仔民政事務助理專員

劉希瑜女士

民政事務總署候任灣仔民政事務助理專員

陳小萍女士

民政事務總署高級聯絡主任(社區事務)

謝國偉先生

香港警務處灣仔區指揮官

陳杰峰先生

香港警務處灣仔區警民關係主任

陳倩雅女士	香港警務處北角分區助理指揮官(行動)
林綺梅女士	社會福利署署理東區及灣仔區福利專員
林志強先生	土木工程拓展署總工程師(港島)2
王慧菁女士	地政總署港島東地政專員
李佩玲女士	康樂及文化事務署灣仔區康樂事務經理
劉志強先生	食物環境衛生署灣仔區環境衛生總監
劉建國先生	運輸署總運輸主任／港島

### **其他政府部門及機構代表**

應耀康先生, JP	運輸及房屋局常任秘書長(房屋)兼房屋署署長	} 出席議程第 1 項
盧穎儀女士	房屋署中央支援組主任	
顧建康先生	規劃署港島規劃專員	} 出席議程第 3 項
伍德華先生	規劃署高級城市規劃師／港島3	
陳煒雲醫生	衛生署高級醫生(社區聯絡)2	} 出席議程第 6 項

### **缺席者**

伍婉婷議員, MH

### **秘書**

胡麗珊女士 民政事務總署高級行政主任(區議會)／灣仔

負責人

### **開會詞**

1. 主席歡迎運輸及房屋局常任秘書長(房屋)兼房屋署署長應耀康先生及房屋署中央支援組主任盧穎儀女士出席灣仔區議會第十五次會議，與灣仔區議員交流。主席同時歡迎首次出席會議的香港警務處新任灣仔區指揮官謝國偉先生，運輸署新任總運輸主任／港島劉建國先生，以及代替葉巧瑜女士出席會議的社會福利署署理東區及灣仔區福利專員林綺梅女士。

2. 主席告知與會者，秘書處接到通知，伍婉婷議員因事未能出席今天的區議會會議。根據灣仔區議會常規第51條(1)，區議會只會同意議員因身體不適或代表區議會出席會議／活動的缺席申請，因此伍議員將會被視作缺席會議。此外，

秘書處接到通知，康樂及文化事務署總康樂事務經理(香港東)陸智剛先生因其他公務而未能出席是次會議。

3. 主席請議員留意會議桌上的文件及印有建議討論時間的議程，並提醒議員每人可就每項議程發言三分鐘。

### **第 1 項： 房屋署署長探訪**

4. 主席請應耀康常任秘書長兼房屋署署長向議員簡介政府在房屋方面的工作。

5. 應常任秘書長表示，他很高興能有機會在此向議員簡介香港的房屋問題，並聽取意見。他主要向議員簡介近日立法會及香港房屋委員會(房委會)較多討論及關注的題目，包括香港的房屋供應量和需求、公共房屋和出售房屋的供應、綠表置居先導計劃(下稱「綠置居」)及擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家(下稱「白居二」)，以及房委會轄下的非住宅設施：

- (i) 政府於二零一四年年底發布了《長遠房屋策略》(《長策》)，在《長策》的框架下，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。根據最新推算，二〇一八／二〇一九至二〇二七／二〇二八年度的十年總房屋供應目標為 46 萬，當中 28 萬個為公營房屋單位(公共租住房屋(公屋)單位佔 20 萬個；資助出售單位佔 8 萬個)，餘下的為私營房屋單位。
- (ii) 直至目前為止，政府已覓得的土地，估計可於未來十年興建約 23.7 萬個公營房屋單位，與供應目標存有差距。政府仍會繼續努力物色土地，以達至上述 28 萬個公營房屋單位的供應目標。除政府的努力外，社會的支持亦不可或缺。
- (iii) 政府已從財政儲備中為興建房屋預留撥備，有關

撥備至今累計有 788 億元。如有需要，房委會會與政府進行商討，在適當時候向立法會財務委員會申請從「房屋儲備金」撥款。另外，政府每年均有增加相關部門人手，以協助處理與房屋土地和興建事宜相關的安排；

- (iv) 除新建租住公屋單位外，房委會從現有公屋租戶回收的公屋單位，亦是重要的公屋單位供應來源。另外，出售居屋單位有助公屋單位的流轉，讓我們可增加回收到的公屋單位，作編配之用。就新建公屋方面，預計未來五年的公營房屋總建屋量約七萬五千多個單位。事實上，由於首五年期的建屋計劃已大致確定，我們的確需要更大的努力開發足夠土地，增加第二個五年的供應量，以達致十年建屋目標。在回收現有公屋租戶的單位方面，每年平均約有 7 000 多個「淨回收」的單位。翻新單位所需時間，以 44 天為工作目標。至於能否將以上的工作目標進一步縮短，將視乎業內人手能否增加及需要更新設施的數量。根據記錄，約一半的居屋單位由綠表人士購買。例如今年將出售的 4 400 個居屋單位，若一半由綠表人士購買，即可回收到約 2 000 個公屋單位，翻新後會作編配之用。
- (v) 房委會已就綠置居推行試點項目。將原本的公屋單位出售予綠表人士，一方面可以幫助希望置業的綠表人士，另一方面藉此透過「一換一」的安排，騰出公屋單位，翻新後分配給輪候公屋的申請人入住，滿足雙方的需要。這個安排既不會增加，亦不會減少公屋供應量。房委會於今年年初通過恆常化綠置居，房委會現正重新評估火炭及其他項目用作綠置居的可行性，稍後會提交房委會進行討論。
- (vi) 房委會曾推出白居二計劃，容許未補價的資助出售單位售予白表人士。房委會已就計劃推行兩個

試點。房委會資助房屋小組委員會最近就白居二計劃作出檢討，並同意把該計劃恆常化。二零一八年的白居二計劃名額為 2 500 個單位，此後每年房委會均會因應需要調整數量，訂定每年的白居二計劃名額，希望藉此幫助有意出售未補價的資助出售單位業主和有意置業的白表人士；

- (vii) 房委會的主要職能是協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所，同時，會按情況為居民提供其他設施，例如零售商舖、停車場、幼稚園和其他社會福利設施等。房屋署在規劃新建屋邨時，首要盡用地盤興建住宅，在客觀條件許可下，會根據政府的相關政策及規劃要求制定屋邨的附屬設施，例如零售及泊車位，並會在過程中考慮擬建屋邨的規模、鄰近相關設施的供應等因素，和諮詢相關部門及機構，如區議會的意見，加入合適的屋邨附屬設施。

6. 主席多謝應常任秘書長的介紹，並邀請議員與常任秘書長交流和提問。

7. 李碧儀議員有以下意見及提問：

- (i) 常任秘書長多次提到未來公屋單位的增加，由於始終需要時間興建，相信短時間內未必能見到成效。不過，她認為公屋的輪候政策有改善空間。現時有很多需要入住公屋的人士都輪候了很久仍未獲配屋；但有些正在繳交雙倍租金而未必需要居住在公屋的住戶，或者已經有能力搬離公屋的住戶，卻仍然佔用公屋單位。她詢問現時署方怎樣進行巡查。
- (ii) 有街坊正住在劏房或者板間房，而社工亦非常努力幫忙撰寫轉介信，希望可以使他們加快獲分配公屋，但輪候的時間都要三四年不等。灣仔區的租金十分昂貴，一個沒有窗的床位亦要三千元租

金，而一個上下格床有窗的劏房則要五千元租金；其實社署或者坊間的社會福利機構可如何支援這些人士。對於綜援家庭或低收入家庭來說，房屋問題是一個很大和急需解決的問題。她詢問常任秘書長有否一些現有政策可以幫助這些人士。

8. 鄭琴淵議員詢問，常任秘書長剛才提到回收公屋單位，對原有住戶會有什麼影響，以及究竟在什麼情況下會回收公屋單位。

9. 李文龍議員詢問，常任秘書長有否考慮過以公私營合作的方式去釋放更多土地，希望能夠以興建公屋或資助房屋為主，不知常任秘書長有沒有一些新的方案或者想法去做這方面的工作，同時亦希望常任秘書長和房屋署能夠落實三年上樓的目標，因為現時真是有很多市民都有這個需求。他續詢問，政府會否調整公私營房屋的比例，即可否朝着公私營七三比例這個方向去做，令到更多市民能夠得益。

10. 李均頤議員有以下意見及提問：

(i) 灣仔區內有很多市民都曾向她查詢，指需要輪候一段很長的時間，有些甚至輪候了四、五年仍然未能獲配屋。今年政府的財政盈餘相當巨大，她希望常任秘書長明白，基層市民都希望盡快可以有瓦遮頭。釋放土地方面未必可以在短時間內做到，因為始終要經過立法會討論和投票表決，亦有很多制肘。因此，她建議為輪候了三年或者三年半以上的申請人提供租金津貼，以紓解基層市民的困難。假如今年關愛基金將發放一些津貼給綜援戶，她提議可以提供租金津貼去幫助那些沒有領取綜援，但等候了很久仍未獲分配公屋的人士。

(ii) 她得悉今年私人單位的落成數目可能會超過預期的需求，因此建議可考慮騰出興建私樓的土地用作興建公屋，以增加未來幾年公屋單位的供應。

11. 楊雪盈議員有以下意見及提問：

- (i) 詢問房屋署有沒有灣仔區內正在輪候公屋的人士的數字。
- (ii) 她的辦事處處理很多希望申請恩恤安置的個案，譬如因為醫療問題，需要洗腎而正在輪候一個較整潔的居所，以協助接受醫療。其實這些人士的個案有急切性，但程序上可能需要經過醫院社工的推薦，又需要社署社工再推薦等，實在要花上很多時間，走了很多冤枉路。此外，亦可能有一些獨居長者，居住在舊樓需要行樓梯上落，但根本他們的一雙腿已經不可以再行樓梯，因此只可以整天留在家中，以致健康變得愈來愈差。她的辦事處協助上述人士申請恩恤安置都處處碰壁，沒有一個直接對口單位可以處理有關申請。她建議署方成立一個專責的部門處理這類申請。
- (iii) 灣仔區私樓比較多，現時居住在私樓的人士可能要面對大廈被清拆重建等問題，他們都非常擔心在香港再尋找居所的前景。可能他們現時居住在銅鑼灣區的舊樓都較整齊，住得舒服，但新落成的樓宇卻跟停車場的車位差不多大，這些情況在新聞報導中亦聽過不少。她詢問政策局可否在私樓市場就發展商設計樓宇圖則時，如何可以有一個宜居的範圍提出建議，及可否在設計方面介入多一點。由於私樓的設計和間隔問題，加上現時香港的樓市亦可能比較多炒賣的現象，新一代或者一些想換樓的市民去尋覓一個理想的居所都非常困難。

12. 鄭其建議員有以下意見及提問：

- (i) 他的區議員辦事處處理最多的個案之一是協助居民寫信申請輪候公屋，希望能加快申請。不過，他亦已非常老實地向居民解釋，如果他寫的信件真的

那麼有效用，就應該很值錢，他每年寫數十封就已經不用再工作。

- (ii) 他希望替一些使用“U number”輪候公屋的市民反映他們的心聲。他們覺得“U number”的輪候方式很不公平，既要計年齡，又要扣分等，甚至乎有些人為了可以轉用“G number”輪候，可能被迫要回大陸娶妻。雖然他亦難於判斷那些人所說的對不對，但仍希望單身人士的計分制度可以有所改善。

13. 鍾嘉敏議員有以下意見及提問：

- (i) 她與其他議員的問題都是大同小異，就是希望提出輪候冊的問題，因為署方以往宣傳三年可上樓，但現在有很多居民已輪候了六、七年都還在排隊。正如先前很多議員所說，只是幫忙寫信都沒有什麼作用，但議員都會嘗試寫出居民的苦況。她認為，無論是單人、小型家庭或者大型家庭的輪候冊名單都有十分多“水分”，即正在輪候的人很多。她經常聽到一些大學迎新營已經在談論，為了獲分配公屋單位，大學生先排隊，畢業後找一份較低薪的工作，而他們最終的目的不是入住公屋而是購買居屋，獲分配公屋單位後就空置着，可能回家中居住，等到可以轉賣，即常任秘書長剛才提及的一種回收公屋的途徑，就去購買居屋，這種心態已變成了一種風氣。她不知道常任秘書長有沒有收到這方面的資料，署方會否考慮到大學去做宣傳，或者以其他宣傳教育方式教導大學生不要用這種方式去申請，因為真正有需要的人士，例如住在劏房的人士會被這班人阻着，輪候的數字就很大，但事實上有真正需要的人士又不是那麼多，最後這班大學生畢業後賺取較高的工資又不符合資格。她詢問署方有什麼政策或手段可以減少輪候冊名單的“水分”，讓真正有需要的人士不用等候那麼久。

- (ii) 她早前曾聽到有關署方正在十八區尋找土地興建公屋，亦曾經在灣仔區尋找過地方，但被區內的私樓業主或者發展商群起反對。她詢問現時署方是否仍然在灣仔區尋找土地以增加公屋的供應。她亦希望了解一下整個香港島究竟將會有多少公屋單位的供應，因為周邊配套會影響灣仔區的交通。現時中環灣仔繞道還未完工，很多時不是進入灣仔區的車輛都要駛經灣仔，如果有很多公屋在灣仔區附近，就需要研究交通配套設施如何配合。

14. 周潔冰博士有以下意見及提問：

- (i) 現時香港劊房的數目快速增長，一定與土地的價格有關。而香港到處都有劊房就實在與政府倡議要有一個安居樂業的好環境相反，亦使很多人希望可以輪候公屋，以致需要輪候很長的時間。她詢問現時輪候公屋所需的時間究竟要多少年，與政府公布的時間差距有多大。她希望常任秘書長能關注灣仔區內非常嚴重的劊房情況。
- (ii) 灣仔區人口老化，土地的價錢亦十分昂貴，所以可能出現年青人趕長者去別的地區居住，以讓出位於灣仔的住宅給他們居住，方便上下班，所以她建議政府興建長者屋和安老村。政府不能夠逃避人口老化的事實，如何可以令到長者安居樂業，優化他們的生活環境，政府責無旁貸。同時，配套設施要配合長者的需要，例如醫療設施是非常重要的，即政府要制定政策，就人口老化增加配套設施。
- (iii) 她詢問政府有否長遠政策去改善香港人置業困難的問題，因為現時公屋已變了世襲化。以前香港人有向上流的機會，可以有能力購買居屋或者私樓，但按現時的情況看，這就極為艱巨。

15. 主席表示第一輪發問到此為止，請應常任秘書長回應議員提出的問題。

16. 應常任秘書長的回應綜合如下：

- (i) 有關李碧儀議員提及的巡查問題和公屋富戶問題，房委會設有調查的機制，以偵察濫用公屋個案。房屋署人員在巡查發現濫用公屋個案後就會按程序，要求該公屋住戶遷出，但亦設有一個法律規定的上訴程序。房屋署會盡力去巡查，偵查的方法亦不斷演變，包括查看住戶的用水量、用電量等。
- (ii) 約一年前，房委會在檢討後修訂了富戶政策，把過去需要同時超越相關的人息和資產限額的原則，收緊至須符合「擁有私人住宅物業」規定或超出人息或資產限額的相關水平。房屋署的執法或巡查會配合房委會已訂立的新準則。當然社會上亦有爭議和不同意見。房委會在討論新準則的時候，很多委員都贊成收緊富戶政策，認為新定義下的富戶的經濟條件一般會較劊房戶好，所以在公屋資源緊絀的情況下，通過修訂富戶政策，讓公屋單位分配給較有迫切住屋需要的人士。
- (iii) 鄭琴淵議員提到回收公屋的問題，其實有兩種情況。一種就是一換一，如果個別公屋租戶的單位居住情況擠迫，他們可向房委會申請調遷。相反的個案亦有，即寬敞戶政策，譬如本來一個單位住四個人，現時只剩下兩個人，使餘下的家庭成員享有的居住面積超逾既定的編配標準，為了善用資源，住戶便要搬去一個居住面積符合其家庭人數的公屋單位，而在這個過程中，房屋署會回收相關單位，翻新後分配予另一戶入住，上述一換一的安排並沒有增加單位數目。先前提到淨回收的公屋單位每年約有 7 000 個，以公屋單位總數 76 萬來計算，每年淨回收率少於 1%，但在現

時公屋資源緊張的情況下，對房委會來說是十分珍貴的資源。

- (iv) 就李文龍議員提出配屋問題，房委會以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。根據房委會的政策，會提供三次配屋機會給申請人。實際上申請人何時上樓，視乎他接受那一次編配。數年前這個工作目標大致上都還做得到，但由於覓地建屋需時，加上上述的種種問題和挑戰，無可避免會繼續對平均輪候時間造成壓力。
- (v) 李文龍議員亦提出公私營房屋比例調整至七三比，這個問題在 2014 年政府制定《長策》的時候，都有很多人討論。政府當時決定是六四比，隨後每年再檢討情況是否需要調整。政府認為現時這是一個跨階層的居住問題，公私營房屋的土地都是有需要的，最重要的不是公私營之間如何分配，而是整體住宅用地的供應一定要增加，政府一直致力於物色土地作公營房屋發展，又設立一個專責小組去探討土地供應的問題，希望找到社會大眾都支持的方案，以增加住宅用地，從而增加公私營房屋單位的供應。
- (vi) 李均頤議員提出租金津貼的建議，同樣地在討論《長策》時亦有市民提出。客觀來說租金津貼並非一項房屋措施，不會增加房屋單位。香港的房屋問題是供不應求，解決方法是增加房屋單位。在現時市場供應仍然緊張的情況下提供租金津貼，某程度上得益者可能是業主，住客未必得到實質的幫助，所以租金津貼未必可以幫助解決市民的居住問題。如果是經濟問題的話，正如李均頤議員所說，關愛基金或者政府其他資源都有途徑嘗試幫助這些市民解決經濟問題。
- (viii) 楊雪盈議員提到關於私樓面積的問題，政府未有

制定這方面的指引或規範。他認為一個單位的面積是客觀的資料，而單位內居住人數的多少，則是用家自己決定，這一方面政府能夠怎樣去規範，或者各位可以就這個問題再作討論。

- (ix) 就鄭其建議員的提問，現時申請公屋有兩條輪候隊伍，即一般申請者及非長者一人申請者的隊伍。對一般申請者而言，即家庭或長者一人申請者，房委會的工作目標是平均三年首次編配單位。此目標不適用於非長者一人申請者。在配額及計分制下，房委會根據非長者一人申請者的年齡和輪候時間計分，並按每年的配額配屋。房委會曾討論和檢討在公屋單位供應如此緊張的情況下，究竟家庭和長者優先，還是非年長又單身的申請人優先。房委會在最近一次的檢討中，調升每年提供給非年長又單身的申請者的配額至 2 200 個，但其他單位就分配給比較優先的家庭或長者的申請者。
- (x) 鍾嘉敏議員提及輪候隊伍的“水分”問題，就一般申請者的隊伍而言，房委會的現有機制已可剔除相關“水分”。當快將配屋的時候，房委會會要求申請人提交資料供審核是否符合編配資格。有些申請人可能與申請時比較，經濟情況已有好轉，就未必會回應提交資料的要求，即他們認為已經不再需要公屋單位，每年大概有 10%。另一條非長者一人申請者的隊伍，申請人可能要等候相當長的時間都仍未有配屋。有見及此，房委會兩年前開始採用一個新制度，每年會要求其中一部分已遞交了申請一段時間的申請者提供更新資料供審核是否仍然符合資格。經過上述兩輪動作後，每輪大概有一半申請者沒有回應房委會的查詢，或者沒有提供資料證明他們仍然符合資格，房委會就會將他們從輪候名單中剔除。房委會會繼續努力做這方面的工作。

- (xi) 至於鍾嘉敏議員問及灣仔區未來有沒有公營房屋項目，房委會在每區都會盡力去尋找地方興建公營房屋。每一個公營房屋項目都會經過政府各相關政策局及部門的規劃和審議，認為適合興建公營房屋才進一步研究。房委會內部就有二十多種技術研究，包括空氣流通、採光、景觀、交通、環保等，以確保房委會設計的公營房屋能達標。因此，如果真的在灣仔區找到地方興建公營房屋項目，希望鍾議員都會支持有關項目，但細節方面，房委會在時機成熟時才會提交予區議會討論。至於現時的公營房屋項目，房委會一向都有整理未來五年將落成的公營房屋項目的資料，向大眾公布，並上載至房委會/房屋署的網頁。
- (xii) 就周潔冰副主席的提問，他剛才曾指出，房委會的工作目標是一般申請者(即是家庭和年長申請者)的輪候時間為平均 3 年。房委會每一季都會更新此輪候時間並向大眾公布，最新的數字是 4.7 年。房委會認為雖然此目標暫時未能達到，但仍然應該努力去做，而並非因為未能達標就更改目標。政府和房委會都持這看法，繼續以三年配屋為目標，一方面讓公眾監察，另一方面亦希望公眾支持房委會爭取更多土地建屋，及當有項目來到區議會進行諮詢時，亦希望各位議員支持，透過不斷努力慢慢縮短輪候時間。
- (xiii) 周潔冰副主席提到長者屋的課題。由於香港人口老化，社會一定要集體面對此問題，房委會亦曾討論此課題。他認為，長者可分為兩類，一類是能夠自理和獨立生活的；而另一類是不能夠自理和需要各種老人或社康服務的。不能夠自理的長者，所需要的服務不單是房屋，可能還要政府和社福界其他很多設施和服務去配合。對於能夠自理的長者，房委會最大的貢獻就是盡快協助他們上樓，因為能入住公屋單位，各方面的照顧，例如財政等都會有所改善。一般輪候公屋時間要 4.7

年，但長者一人申請者的平均輪候時間為 2.6 年。長者入住公屋後，房屋署會多方面盡量照顧他們，例如管理員會記錄住客之中有沒有需要特別幫忙的，如年紀較大或行動不便等。如果遇到緊急事故，管理員會上樓拍門，協助有需要的人士疏散。如果長者能夠入住公屋，對他們有相當的幫助，這是房委會對應人口老化其中一個可提供的服務。

- (xiv) 至於周副主席最後提到公屋世襲化的問題，以往一直都設有富戶政策以解決這方面的問題。入住滿十年之後，房委會就會要求住戶再次填報入息和資產資料，再基於當時的準則評定是否富戶。現在收緊了準則之後，如果資產或者入息超過限額，又或者擁有住宅物業，房委會都會啟動程序要求有關住戶離開。如果切實執行富戶政策，而準則又恰當的話，應該可以很大程度和有效地處理周副主席擔心的世襲問題。假如住戶在公屋居住了很多年，資產仍然達不到某個水平，他相信各位會不介意這些人士繼續居住公屋。不過，如果經過一段時間後，有經濟能力的住戶可以另覓居所，好讓房委會善用騰出的單位予有較迫切需要的人士。

17. 主席多謝應常任秘書長詳細的回覆，並提出以下意見：

- (i) 綠置居計劃恆常化值得支持，因為可以從而騰出一些公屋單位，而事實上亦提供一個誘因使那些富起來的家庭去置業，騰出公屋單位給更需要的人居住。
- (ii) 他對白居易計劃，即白表申請者可以購買居屋而毋須補地價，有少許保留。他認為，理論上公屋申請人的生活環境應該比較差，或者入息未達到一個標準，亦沒有什麼資產。這些人假如有能力購買居屋的話，可能與其填報的資料有出入。

- (iii) 他曾經是房屋上訴委員會委員，經常聽到很多不同濫用公屋的情況和資源分配不公平的情況。先前常任秘書長提及，在公屋住戶居住滿十年後才要求他們填報收入和資產及進行審查，但他認為十年好像太長時間，並建議在入住之前，要求住戶簽訂一份新的合約，使他們到了某個階段會自動自覺地騰出公屋單位給更加有需要的人士。在香港，房屋是一個重中之重的問題，公屋資源是屬於公眾的資源，如何可以有效地運用及分配給有適切需要的人士是非常重要的，所以富戶政策應該審慎和嚴緊地去處理。

18. 李文龍議員表示，以他所知，房署條例是居住滿十年之後，公屋住戶每兩年都要申報一次資產，並非可以世襲，所以他不同意剛才主席提出的意見。此外，他認為署方應該爭取更多土地，即釋放現時更多成熟的土地，例如棕地等。他續指出，常任秘書長似乎未回答他剛才提出，應釋放更多土地興建房屋的問題，及可否以公私營合作的形式興建公屋或者以居屋為主的公營房屋。

19. 鍾嘉敏議員表示，就一般申請的輪候隊伍，常任秘書長指出每年可以弄走大約10%的“水分”，但那是需要到差不多配樓的時候，即三次分配機會前。她建議署方可以考慮在申請人輪候的時候都進行檢討，例如每年寄信給申請人，要求他們填報更新資料，因為在年青單人的那條輪候隊伍中，申請人的職業穩定性其實不高，如果到差不多配樓的時候才要求他們填報現況，然後才弄走所謂“水分”，她認為好像已較遲。如果每年都要求他們填報，亦可使他們知道申請程序原來是這麼嚴謹，令他們不會這樣濫地申請公屋。

20. 李均頤議員表示想跟進剛才常任秘書長未回答的一個問題，現時上樓時間由3年延至4.7年，最近財政預算案提到預計房屋落成數目，私樓的落成數目有20 400個單位。長遠房屋策略委員會(長策會)就私樓落成數目目標是未來五年平均每年18 000個單位，還是財政預算案提及的20 000個單

位，即多了2 000個單位，政府究竟以那一個為準則。其實私樓單位數目多了，多位議員先前詢問可否將一部分私樓土地，轉移去興建公屋，以符合長策會原本所定的目標，如非如此，她詢問標準究竟是否有所改變。她續指出，以十年計公屋仍欠缺40 000個單位，而公屋的需求實在非常殷切，所以希望常任秘書長可以回應她第一輪的提問。

21. 鄭其建議員表示，過去有一種聲音，指市區的土地比較值錢，例如赤柱、灣仔、銅鑼灣等，不應該用來興建公屋，應該賣給私人發展商，而將一些不那麼值錢的土地，即可能在新界區或偏遠地區，就用來興建公屋。但亦有另一種聲音，認為這種安排會造成士紳化或者交通問題、就業問題或貧富不均的問題，他詢問政府的取態如何。如果有太多苛刻的政策針對公屋申請人，他認為對社會穩定不太有利。公營房屋在六七暴動後出現，就是用來穩定社會，現時社會這麼多年輕人覺得他們沒有機會，生活艱難，買樓更艱難，假如政府還推出這麼多措施針對他們，他擔心社會需要付出另一些代價。

22. 楊雪盈議員表示，先前詢問常任秘書長有關灣仔區的公屋輪候人數，其實她特別想知道能夠原區安置的機會率。如果申請公屋是否一定需要選擇偏遠的地方才有機會上樓，及是否沒有辦法可在市區找到適合的土地。例如就最近銅鑼灣分區計劃大綱圖(Outline Zoning Plan)的修訂，將整個灣仔區現有可能是住宅(甲類)(Residential (Group A))的土地變成商業用途的土地，這已經是一個大趨勢，她觀察到似乎有很多政策都是如此。其實區內居民亦感到一些潛在危機，即他們可能不能夠再繼續留在這個社區內生活。除此以外，要搬走時可能已經比較年老，搬到另一個區分亦可能因記憶力衰退，已經不懂得上街等等。譬如今次牽涉的其中一個地點就是希雲街，希雲街是今年財政預算案提及加路連山道旁邊的位置，該處約有700戶居民在私樓居住，一旦今次分區計劃大綱圖的修訂獲通過，收購很可能就會加速。一些原區的居民除了擁有住宅單位外，可能已沒有其他金錢，他們就會成為輪候公屋的一份子，而現時亦沒有政策可以告訴他們在整個社區的建設上面能否令到他們可以留在原區居住，不用搬

到那麼遠的地方，因為灣仔區內沒有公營房屋，但私樓方面不單止面積，甚至連配套亦不足夠。長遠來說，灣仔區是否可以繼續成為一個宜居的社區是一個疑問。

(黃宏泰議員及謝偉俊議員於下午 3 時 30 分出席會議。)

23. 主席請應常任秘書長就議員第二輪的提問一併回答。

24. 應常任秘書長有以下的回應：

- (i) 李文龍議員提及的土地問題，其實長遠房屋策略在二零一四年推出時，其中一個課題要跟進研究，就是會否利用一些公私營方式加快公營房屋的興建，即除了房委會、房協這些公營機構外，會否需要私人發展商協助興建公屋。政府曾研究，在兩年前的長遠房屋策略周年報告中，亦介紹了這個課題的研究，但現階段政府不會推行，主要原因是現時房屋問題在於土地不足夠，以致暫時未能達到目標，而不在於興建房屋的能力。在土地不足夠的情況下，政府目前認為公私營合作對解決問題不是很有幫助。當然，日後如有新發展，政府/房委會可以再作考慮。
- (ii) 至於熟地問題，其實過往多年，房委會已經使用熟地以便盡快興建公屋，但是現時有很多土地都不是熟地。他續指出棕地不是熟地，好像去年公眾很關心的橫洲項目，由二零一四年開始進行公眾諮詢，包括諮詢鄉事委員會，直到現在還未開始興建公屋，當中涉及區議會諮詢，城市規劃委員會的審核，然後又要到立法會申請幾項撥款，現時仍未全部獲立法會批准；接下來要收地，然後進行基建工程，包括平整土地，興建道路、污水渠等。最後，房委會才可以進場興建公屋，這些都是非熟地可能涉及的程序。政府希望利用棕地，亦會作整體

研究怎樣處理棕地問題，但這些不是短時間可提供的土地供應。

- (iii) 李均頤議員提到私樓的供應似乎較多，這可能是見仁見智。作為負責房屋事務的常任秘書長，除了公營房屋，亦要處理私營房屋方面的工作，譬如特別印花稅都是他的工作範圍。政府認為，現時私營房屋的供應仍未足夠，這是其中一個原因令到私營房屋的售價和租金仍然處於一個不是太理想的水平。政府亦會緊密監察，有需要的話，就會使用一些如特別印花稅的過渡措施，希望可以在某程度上管理需求。私營房屋的需求同樣殷切，所以最應該做的就是長策提出的原則，即是由供應主導，計算出將來需要多少公私營房屋單位，而政府要努力提供土地，在某些情況下，個別社團或者某些方面需要一些取捨。如果不作出取捨，沒有土地就不能興建房屋，無論私營或公營，如果顧此失彼，始終仍有市民的房屋問題尚未解決，所以政府經常強調，土地方面一定要有足夠的供應。
  
- (iv) 鄭其建議員提到政府會否用較不值錢的土地興建公屋的問題。他指出房委會會配合相關政策局/部門的整體土地規劃及發展。譬如新界東北發展區，地方較為大，政府原則上規劃一個混合式的房屋發展，興建私樓，亦會興建公營房屋。公營房屋方面，房委會都有類似想法，如果地盤面積許可，理想的發展是可以有公屋，亦有居屋，附加社區設施，整個社區便會有更好的融合。事實上，房委會的房屋發展，有一些較為偏遠，譬如橫洲及皇后山；但亦有位於市區的發展，譬如綠置居試點計劃的景泰苑，就在新蒲崗。
  
- (v) 楊雪盈議員提出原區安置的概念。他首先解釋一下房委會的公屋輪候制度，可以讓申請人選擇四個大區。在市區新的公屋數目十分有限，市區的

公屋單位主要來自回收的單位。申請人揀選哪區會影響他的輪候時間。輪候多過 4.7 年的申請人可能是選擇位於市區的公屋，房委會主要因應市區有回收單位才可進行編配，輪候時間因而較長。此外，他恐怕房委會暫時未能協助做到原區安置，特別是灣仔區現時沒有公屋。楊議員提出涉及規劃和市區重建方面的問題，需要跨政策局及部門協調。

- (vi) 他感謝主席支持綠置居計劃。關於白居二計劃方面，他解釋雖然符合白表資格的申請人並不是香港最有錢的一批，但亦包括一些可能有置業能力的人士。白表申請人可以購買全新的居屋，退而求其次可以購買一些未補價的居屋，即是舊居屋。未補價的居屋，價錢應該會較低，應該不需要擔心負擔能力。
- (vii) 至於公屋世襲化和富戶十年才要申報等問題，房委會會考慮。房委會在討論時，會拿捏不同意見，關於富戶政策，社會上的意見十分分歧，有人認為應該嚴謹些，但亦有人認為應該寬鬆些，特別是有很多立法會議員都認為要寬鬆一點，甚至有議員要求房委會取消富戶政策。主席提出不要等到十年才再申報的意見，例如認為人均居住面積超過了某個呎數就要申報。他會先記下有關意見，同時考慮市民大眾的不同意見，例如有些議員或者市民會指出，入住公屋的一刻，房署已經查核過他們的入息資產是否符合資格，因此不應該太急於再去查核他們，應該給予他們一個較長的時間去累積財富，至少都要十年。

25. 謝偉俊議員有以下意見及提問：

- (i) 在昨天立法會房屋事務委員會的會議上，他未有發言，因為他支持綠置居計劃。他建議常任秘書長日後可以考慮以原區安置作為綠置居計劃的一

個擋箭牌。由於升上綠置居而回收的單位很多都是在舊區和市區的單位，雖然需要百多天的時間進行翻新，但這正正是就原區安置的可能性一個很好的答案。如果市區差不多完全沒有可能興建新的公屋，那就可能可以為綠置居計劃辯解，因為計劃可騰空單位作流轉。

- (ii) 立法會張超雄議員在昨天的會議上表示，綠置居計劃終止了流轉，他並不同意。他始終認為一個單位能夠同時滿足渴望置業人士和希望入住公屋人士的要求，確實難得，所以流轉時間這個小小的代價亦是值得付出的。他十分贊成綠置居計劃。
- (iii) 至於剛才主席提出的問題，他未聽過十年就自動交還單位這回事；如果以公屋單位來說，雖然原則上應該做，不過恐怕前線公屋地區辦事處人員都知道情況完全不一，亦會遇到很大困難。各位都明白為何議員要求取消富戶政策，或者兩年其實可能比較短，會不會三年較為恰當，他希望常任秘書長回去考慮一下。

26. 應常任秘書長有以下回應：

- (i) 他感謝謝偉俊議員對綠置居計劃提出的意見，而他亦會記錄謝議員提到有關原區安置的分析。以另一個方法說，有人詢問有關綠置居計劃換回來的單位的分析、好處，其實視乎著眼點放在哪裡，新樓換舊樓，或者是大樓換細樓，好像有虧損了。另一個焦點就在於地點，如謝議員所說，換回一些舊單位，如果是隨機的，會遍佈香港各區，其中包括一些很珍貴的市區舊公屋，這是個好處；不過亦有人從另一個角度看，新蒲崗是市區樓，換回市區樓沒什麼特別。但客觀來說，視乎推出綠置居計劃的地點及換回來的單位的大小、落成年份、地點等，這些都會有機會有所變化，可能會提供多些契機適合輪候人士入住。

- (ii) 謝議員提議公屋住戶三年才申報一次，過往謝議員亦跟他提過，他曾提出謝議員的建議供房委會討論富戶政策時考慮，一籃子研究各種各樣的選項，譬如每年申報或者三年申報會較為適合，又或者應該在住滿十年之前或是五年之前開始申報較為適合，最終再嘗試找一個平衡點。
- (iii) 就鍾嘉敏議員的提問，輪候公屋分兩條隊伍，如果是一般申請者，房委會向來說三年應該首次配屋。如果三年首次配屋的話，在之前的第二年或第一年去查核申請者，可能對於申請者來說是一種滋擾，因為時間不長，在資源運用方面可能都不符合衡工量值的原則。就算現在 4.7 年首次配樓，房委會通常在配屋之前約一年，即大概在輪候 3.7 年左右，就會要求申請者提交資料查核，至於會否需要再早些詢問，房委會認為在這個流程中，之前再多做一次或兩次未必有很大作用或需要。不過，配額計分制就可能有用或需要，因為一個申請人，譬如十八歲就提交申請，跟著等了五年、十年、十五年，房委會可能都未能提供一個配屋機會給申請人，而申請人的名字卻一直留在輪候名單，這並不是十分理想。所以房委會經研究後，決定過了五年、十年、十五年，如果房委會沒有什麼需要聯絡申請人，而申請人又沒有聯絡房委會，房委會會發信詢問申請人，指出他多年前曾經申請公屋，要求申請人更新資料，查核他是否仍然符合資格。有些人不會答覆，可能現時環境已經轉好，已經忘記了在多年前曾提出申請，因此不會再提供資料。雖然涉及的工夫很多，但房委會認為這仍是值得做的。房委會訂出這個程序時，特別關注的就是假如沒有跟足程序，沒有足夠的書信往來和清楚的提示，就將申請人從輪候名單中移除，可能是一個不智的決定，所以現時的流程總共包含七次機會，包括信件，電話短訊，致電等方式，以確保房委會多方

嘗試聯絡申請人，而他真的沒有答覆，然後才把他從輪候名單中剔除。

27. 主席感謝應常任秘書長今天來到灣仔區議會與議員交流，並宣布這項議程的討論到此結束。他請副主席歡送應常任秘書長。

28. 應常任秘書長表示，多謝各位議員的提問和給予機會讓他向各位解釋政府在房屋方面的工作，希望日後有機會再與各位交流。

### **通過會議記錄**

#### **第 2 項：通過灣仔區議會第十四次會議記錄**

29. 主席表示，就第十四次會議記錄，秘書處收到楊雪盈議員提出的修訂建議，並請議員參閱置於席上的文件。如無其他修訂，則請一位議員動議，一位和議，通過會議記錄。

30. 由於席上議員沒有提出其他修訂，遂由李碧儀議員動議，謝偉俊議員和議，正式通過經修訂的第十四次會議記錄。

### **討論事項**

#### **第 3 項：《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》所收納的修訂項目 (灣仔區議會文件第 18/2018 號)**

31. 主席歡迎規劃署港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師 / 港島 2 伍德華先生出席會議。

32. 主席請規劃署代表向議員簡介文件。

33. 顧建康先生表示，會先請代表簡述是次修訂大綱圖的背景和修訂項目的詳情，然後聽取議員的意見。

34. 伍德華先生以電腦投影片向議員介紹修訂《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》(大綱圖)的背景、檢討的主要考

慮因素、城市設計原則、主要修訂項目、對圖則《註釋》及《說明書》的修訂、大綱圖的公眾展示期等。

35. 主席請議員發表意見。

36. 黃宏泰議員表示，如規劃署日後有類似文件和電腦投影片資料，在實際可行情況下應盡早提交議會，讓議員充分了解資料內容和徵詢居民意見。規劃署若這樣遲才提供有關資料，議員根本難以消化，影響諮詢效果。

37. 楊雪盈議員提出以下意見和提問：

- (i) 她詢問按照新的大綱圖，會有多少準備重建項目。
- (ii) 希雲街的土地用途在過去十年轉變過一兩次，包括由「住宅(甲類)」轉為「其他指定用途」。她詢問希雲街他日翻新和放寬高度限制後，會否繼續用作住宅用途。
- (iii) 大坑內街即使有新建築物相繼落成，但交通配套仍維持不變，巴士線從無增加，居民對此早有微言。她詢問他日提升地積比率後，區內人口會否因大綱圖而有所變動，交通和社區配套又會如何配合。

38. 鍾嘉敏議員提出以下意見和提問：

- (i) 她同意黃宏泰議員所說，要消化整套文件和大綱圖並不容易。相反，電腦投影片的資料較為簡明，能重點介紹主要修訂。她質疑何解署方沒有盡早向議會提供這份資料。
- (ii) 過去，署方曾為希雲街的建築物訂定高度限制，當時希雲大廈正進行收購，但因署方突然提出修訂大綱圖，收購和簽約工作立即煞停，居民唯有留在原居。面對突如其來的限制和改變，居民感

到不知所措。如今署方又再修訂大綱圖，而公眾諮詢期到三月二十六日便屆滿，她詢問署方在區內進行了什麼宣傳工作。

- (iii) 她詢問署方對灣仔區的整體規劃會是怎樣。現時，波斯富街與利園山道之間為住宅樓宇，但該地帶已劃為「商業」用途。她詢問是否近時代廣場一帶的住宅日後再有轉變，便會變成商業用途，改為在維園附近才用作住宅用途。但按房屋署署長於早前討論事項中所說，根本沒有土地供應。她詢問最終居民可住在哪裏，以及灣仔區最終會否變成商業娛樂區，再沒有民居。

39. 李均頤議員提出以下意見和提問：

- (i) 有關E3項「刪除介乎告士打道280及281號之間的建築物間距的規定」，她指出那裏現時一邊是住宅大廈，一邊是怡東酒店。如放寬中間位置的建築物間距，以供將來發展大型建築大樓，那便完全沒有通風位置。
- (ii) 有關E2項「刪除駱克道南面及記利佐治街兩側的非建築用地的要求」，她指出非建築用地包括行人路，但有關位置兩邊的行人路現時已很狹窄，根本不敷應用。事實上，銅鑼灣區現已日益商業化，若把建築物高度限制提升為主水平基準上135米，她詢問這是否意味整個銅鑼灣區日後會轉為商業區。
- (iii) 她詢問會否規定行人路的寬度。根據E1項，非建築用地會修訂為1.5米，可見日後將會用盡該處作建築用途。但她擔心有沒有足夠空間用作空氣流通的通道。

40. 主席請規劃署代表回應議員第一輪的提問。

41. 顧建康先生回應如下：

- (i) 署方已按照區議會的規定在限期前把相關文件送交議會參考。至於電腦投影片，由於整理需時，因此未能提早提交議會。他表示已備悉議員的意見，日後會盡早提供所有相關文件。
- (ii) 在香港的市場經濟規律下，日後確實有多少舊樓會重建，將由市場決定。不過，署方在制訂大綱圖時估計樓高15層以下、樓齡超過30年的樓宇在將來重建機會較大，因此已把這些樓宇重建後，高度為主水平基準上135米的景觀效果在視像圖顯示出來。
- (iii) 希雲街現時屬「混合用途」地帶，即可作商業或住宅發展。在二零一零年，該處是劃為住宅用途地帶，當時高度的限制定為主水平基準上100米。城市規劃委員會(城規會)於二零一一年聽取申述人士提出的意見後，將該處改劃為「混合用途」地帶，高度限制則維持不變。是次修訂大綱圖時，署方參考了法庭判決，在考慮了《可持續建築設計指引》和其他因素後，如用作商業發展，高度限制必須達主水平基準上135米，因此建議把希雲街的高度限制由主水平基準上100米改為135米，以提供足夠的彈性，讓該「混合用途」地帶可作商業發展。
- (iv) 在是次修訂中，並無改變任何土地用途地帶，因此不涉及人口變動。
- (v) 是次修訂放寬了大坑內街的建築物高度，但並無放寬地積比率，因此發展密度並無改變。
- (vi) 波斯富街、利園山道一帶原為「商業」地帶，是次修訂亦無改變其土地用途地帶。該處原有的住宅用途不會因現時「商業」用途地帶而受影響。

如將來重建，發展商仍希望用作住宅發展，則可向城規會申請。

(vii) 刪除怡東酒店一帶的建築物間距，是因為於二零一七年檢討時，進行了空氣流通評估。結果顯示，有效的通風廊須至少闊15米。此外，根據《可持續建築設計指引》，重建時如涉及狹窄的街道，須符合建築物後移的規定，或與旁邊建築物保持適當間距。在進行是次修訂時，考慮到發展商在重建時可遵行《可持續建築設計指引》的要求，而解決通風問題，因而可刪去大綱圖上對整區通風效果未必最有影響的要求。

(viii) 刪除非建築物的要求並不會影響現有的行人路。此外，正如剛才所述，根據空氣流通評估，有效的通風廊須至少闊15米。記利佐治街闊15米多，因此無須額外後移；糖街則闊12米多，因此須修訂糖街兩邊地界後移的要求，每邊為1.5米，使糖街符合作為有效通風廊的要求。

42. 主席表示，波斯富街、利園山道一帶現時多為住宅樓宇。在改劃為「商業(1)」或「商業(2)」用地後，發展商日後重建時如有意繼續發展住宅，便須向城規會申請。但眾所周知，向城規會申請手續非常繁複，必須提供很充分的理據。此外，除上述一帶外，很多現時建有住宅的用地都改劃成「商業」或「其他指定用途」地帶。如此發展下去，灣仔區將來的常住人口可能激減，最終變成了商業購物區。可見有關修訂會使銅鑼灣甚或灣仔駱克道一帶的生態環境出現翻天覆地的變化。

43. 李均頤議員指出，現時銅鑼灣行人路不敷應用，已是不爭事實。如日後整個銅鑼灣區有那麼多地方改劃為「商業」用途地帶，加上建築物高度限制放寬為主水平基準上135米，她很懷疑行人路是否足夠應付人流所需。她詢問規劃署有沒有就行人路系統訂下標準。

(鄭琴淵博士於下午 4 時 30 分離席；謝偉俊議員於下午 4 時 32 分離席。)

44. 鍾嘉敏議員表示，按現時規定，如興建商業大廈，必須提供一定數量的停車位。波斯富街、利園山道、告士打道、謝斐道、駱克道一帶他日重建後，會全是商業用途，加上樓宇高度會放寬為主水平基準上135米，這勢必引來額外的人流和車流。她詢問當中會有多少停車位。此外，如建築物內食肆林立，渠筒定必不敷應用，渠道淤塞的問題便隨之而來。她詢問規劃署制定這份大綱圖時，究竟希望灣仔區日後變成什麼模樣。

45. 楊雪盈議員提出以下意見和提問：

- (i) 雖然重建速度和規模由市場決定，但規劃署估計樓高15層以下、樓齡超過30年的樓宇將來重建機會較大，她詢問這些樓宇涉及多少樓面面積，土地用途分類為何，以及可否提供位置圖。她認為規劃署必須在三月二十六日大綱圖的公眾諮詢完結前，向議會提供這些資料，以釋除多位議員對灣仔區日後發展所提出的憂慮。
- (ii) 大坑內街不少業主立案法團表示擔心他日放寬樓宇高度限制後，會影響通風。雖然規劃署已委聘專家進行評估，但因涉及很多技術性資料，一般市民難以明白。她認為規劃署應多做工夫，並聯同民政事務總署，多接觸居民和講解有關資料。
- (iii) 由於多位議員對灣仔區未來的發展表示憂慮，她希望規劃署清楚講解是次修訂分區大綱圖的最大原因。她詢問是否修訂大綱圖後，灣仔整體環境便會提升，包括路面更寬廣和空氣更流通。

46. 黃宏泰議員提出以下意見和提問：

- (i) 署方今天到來開會，但電腦投影片資料昨晚才做好，足見有關工作非常急趕。他詢問政府內部是否有不可告人的原因，一定要在今天大會上提出有關事項。
- (ii) 有些地帶現為民居，但他日重建後會變成商業用途，市民頓失居住權。他質疑署方何以只向小市民落手，但大財團很多匪夷所思的方案卻獲批。以皇冠酒店為例，興建不久，現在發展商卻打算拆掉作商業用途。建築物建了又拆，擾攘多年，居民無奈忍受噪音，有些甚至避走他區。他希望規劃署下次來到議會，是提出改劃皇冠酒店的方案，把皇冠酒店改劃為酒店用途，這樣肯定皆大歡喜。

47. 周潔冰博士提出以下意見和提問：

- (i) 地區的規劃應有整體方向。一個社區包含很多元素，包括居住質素、社區人情味、「政府、機構或社區」用地配套。社區的發展應以人為本，以人為單位計算各項需要，當中涉及人流、車流、通風、空氣質素等。有關大綱圖把用地劃為「混合用途」地帶為主，社區的發展頓時變得被動。她詢問灣仔區的整體發展方向是否以商業為主。
- (ii) 社區發展講求平衡，但若商業發展可帶來更高利潤，發展商便會側重商業發展。在她的選區內，酒店或商業比例大於居民住宅人口。如果每個小社區都循這方向發展下去，將會大大改變整個灣仔區日後的面貌。她認為交通、居住環境等各方面均須求取平衡，希望署方深入考慮。

48. 主席請規劃署代表回應議員第二輪的提問。

49. 顧建康先生回應如下：

- (i) 署方於二零一零年就大綱圖訂定建築物高度限制和非建築用地及地界後移的要求前，先諮詢了運輸署。運輸署當時劃訂因行人路擴闊而需地界後移的地方。規劃署於二零一七年檢討大綱圖時，同樣諮詢了運輸署。該署表示，當年建議的後移要求仍然有效。據了解，運輸署是按《香港規劃標準與準則》有關商業用地的行人路必須至少闊3.5米的要求，評估銅鑼灣的行人路是否合規。
- (ii) 在二零一零年的大綱圖中，銅鑼灣大部份劃為「商業／住宅」用途地帶。由於都會規劃檢討的建議，用地的用途應更為清晰，以便各政府部門規劃整區基建配套。因此，當年建議把已主要為商業發展的用地改劃為「商業」用途地帶；主要為住宅發展的用地則改劃為「住宅(甲類)」用途地帶。至於尚未有明顯用途趨勢的用地，如希雲街、聖保祿書院附近和百德新街附近，則改劃為「混合用途」地帶。各用途地帶於二零一零年已改劃，在今次檢討大綱圖時並無再作改動。
- (iii) 在規劃署的全港性策略規劃中，灣仔和銅鑼灣區是香港的商業中心區；灣仔北是商業中心區的延伸；而銅鑼灣區同時亦是購物中心。過往的規劃工作亦是按這意向進行。因此，軒尼詩道以北大多是商業用途地帶，軒尼詩道以南為「混合用途」地帶，灣仔道一帶則為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (iv) 皇冠酒店所在地本身是「住宅(甲類)」用途地帶，若要興建酒店或辦公室須向城規會申請。因此，發展商當年是透過規劃申請，而非改劃申請，以發展酒店用途。

50. 主席詢問議員有沒有跟進問題。

51. 黃宏泰議員追問，可否把皇冠酒店所處用地改劃為酒店用途，以免法展商把酒店拆掉，用作其他用途。

52. 顧建康先生回應，該用地的用途地帶並無改變，依然屬「住宅(甲類)」用途地帶，不過發展商已根據《城市規劃條例》第16條向城規會申請在該用地興建辦公室。

53. 黃宏泰議員提出以下意見：

- (i) 他重申應把皇冠酒店所處地帶改劃為酒店用地，使發展商不能拆去酒店，以免對附近居民造成滋擾。
- (ii) 他不支持這份討論文件，原因是時間太倉卒，難以消化文件內容。

54. 李均頤議員提出以下意見和提問：

- (i) 根據B1、B2、C1和C2項的修訂，建築物高度限制會由主水平基準上幾十米修訂為135米。若嘉蘭中心日後變成135米高的寫字樓或商場，再加上利園二期旁邊建成50層高大廈，前來辦公和購物的人流可以是現在的四倍。但行人路標準卻依然沿用二零一零年的標準，運輸署竟然不作任何修訂，實在匪夷所思。
- (ii) 除人流外，車流也會大增。但附近一帶停車位嚴重不足，勢難承受額外的車流。她詢問當局是否會以加路連山道的用地和維園地下空間配合。但前者「十畫未有一撇」；後者則仍在研究階段，她質疑何解當局如此急於修訂有關地帶的用途。

55. 鍾嘉敏議員提出以下意見：

- (i) 自二零一零年修訂大綱圖至今，足足相距八年，橫跨兩屆區議會。其間城規政策、相關條例也多半修訂，因此當時的決定，不一定適用於今天。
- (ii) 議員提出多項關注，但署方卻未能一一解決，因

此她反對這份討論文件。雖然議會只屬諮詢架構，而非權力架構，但署方今天到來，是徵詢議員的意見。她希望署方聽到大部分議員反對的聲音，回去詳加考慮，而不會草草了事，強行通過修訂。

56. 楊雪盈議員提出以下意見和提問：

- (i) 她剛才問及樓高15層以下、樓齡超過30年的樓宇所涉及的樓面面積，土地用途分類和位置圖，但署方尚未回答。如署方手頭上沒有這方面的資料，她希望可在三月二十六日前提供給議會參考。
- (ii) 她詢問署方將如何處理議員在會上提出的意見，是否會當作公眾諮詢程序中收集到的意見處理，抑或須以區議會名義或須議員各自去信規劃署表達意見。

57. 林偉文議員對規劃署表示失望。他認為規劃署只懂把灣仔區全面商業化，最終弄得人多車多，烏煙瘴氣。他指出運輸署亦應對分區大綱圖提出意見。他反對有關修訂，並建議議會去信規劃署提出意見。

58. 顧建康先生回應如下：

- (i) 署方可在會後提供楊議員要求的位置圖，而位置圖會顯示土地用途分類。不過，要提供所涉及的樓面面積會有難度，需要很長時間蒐集有關資料。
- (ii) 署方備悉議員對大部分用地劃為商業用途的關注。日後再檢視時，會詳加考慮議員的意見。
- (iii) 議員今天的發言會收錄在會議記錄。待城規會稍後考慮申述意見時，署方會按會議記錄向城規會轉達議員的意見。

- (iv) 議員如有任何意見，可於三月二十六日前直接去信城規會秘書處。

59. 楊雪盈議員提出以下意見：

- (i) 她認為如有地盤面積，便應知道樓面面積。她促請署方提供大概面積供議會參考。
- (ii) 她反對有關大綱圖，並在刊憲前已去信署方表達意見。她指出是次會議的會議記錄於三月二十六日前還未通過，議員今天表達的意見可能需通過其他程序才可轉達城規會。

60. 李文龍議員表示，既然大部分議員反對有關大綱圖，他建議以區議會名義去信城規會表達全體議員的意見。

61. 主席總結如下：

- (i) 署方諮詢議會的工作倉卒，並沒有向議會提供電腦投影片的資料，不利議員跟進問題。
- (ii) 根據大綱圖，禮頓道以北幾乎全變成商業用途。銅鑼灣區早已因空氣污染而惡名遠播，如該處的建築物高度限制全改為主水平基準上135米，空氣污染問題將更為嚴重。
- (iii) 如同意有關大綱圖，等同同意把所有住宅變成商業用途，會大大改變目前的居住生態環境。

62. 顧建康先生強調，是次修訂工作並無修改土地用途地帶。相關的土地用途地帶於二零一零年已修訂。

63. 主席指出，根據大綱圖，現時用作住宅用途的「商業」用途地帶用地，他日重建時須改為商業用途，否則須向城規會申請維持為住宅發展。

64. 主席請議員舉手表決是否贊成大綱圖的修訂。在席的九位議員全部表示反對，主席請規劃署代表把議員的意見轉達有關方面考慮，並希望規劃署日後如有這類規劃諮詢，可提供圖文並茂、易於理解的資料。

(會後補註：秘書處於二零一八年三月二十二日以傳閱方式，供各議員參閱由規劃署提供，有關大綱圖範圍內樓高15層以下、樓齡超過30年的樓宇的位置圖。)

**第4項：二〇一八／二〇一九年度灣仔區議會撥款分配  
(灣仔區議會文件第24/2018號)**

65. 主席請議員參閱文件第24/2018號。

66. 主席表示，由於民政事務總署尚未通知二〇一八／二〇一九年度灣仔區議會的撥款總額，上述文件中的分配方法擬稿是參考二〇一七／二〇一八年度灣仔區議會的撥款總額和分配方法，以及經過他本人、副主席及各委員會主席商討後訂出的建議。撥款及常務委員會已於二〇一八年二月二十二日舉行的第十四次會議上通過上述的建議撥款分配方法，並建議提交灣仔區議會審批。有關詳情可參閱文件中附件三的最右欄。

67. 由於席上議員並無其他意見，遂由李均頤議員動議，周潔冰博士和議，通過文件中所載的二〇一八／二〇一九年度灣仔區議會撥款建議分配方法。

**書面動議**

**第5項：強烈要求政府全面取消「長者生活津貼」申請人離港限制  
(灣仔區議會文件第21/2018號)**

68. 主席請議員參閱文件第21/2018號及勞工及福利局(勞福局)提交的書面回覆。主席詢問提出書面動議的李文龍議員有否補充。

69. 李文龍議員指出，眾所周知，政府對「長者生活津貼」設有限制，不准許長者離港超過60日。有見及此，他希望政府做到以民為本，施政為民，能將施政成果和長者一起分享，令香港人人安居樂業，這才是真正以民為本的施政方向。他表示對勞福局的書面回覆非常不滿，認為該局沒有考慮市民的需要。

70. 主席詢問社會福利署林綺梅女士有沒有回應。

71. 林綺梅女士回應，希望各位議員了解政府實施「長者生活津貼」的情況及採取的放寬措施。政府於2013年4月在公共福利金的計劃下推出「長者生活津貼」，目的是補助65歲或以上在香港居住而有經濟需要的長者的生活開支。其實，政府在2017年1月已對「長者生活津貼」作出兩項優化措施。第一項是放寬「長者生活津貼」的資產限額，希望惠及更多有經濟需要的長者，包括單人資產由225,000元上調至329,000元；而長者夫婦則由341,000元上調至499,000元。由2018年2月開始，「長者生活津貼」的資產限額，單人長者更提高至334,000元，而長者夫婦則提高至506,000元。長者每月可領取的款項是2,600元。第二項將於2018年6月推出的是「高額長者生活津貼」計劃，為較有經濟需要的長者提供更高額的援助。計劃的年齡要求、入息限額及領款期間的居港規定與剛才提及的普通「長者生活津貼」一致。不過，「高額長者生活津貼」的資產限額則有所不同，單人為146,000元，而長者夫婦為221,000元。

72. 主席表示，各位議員都清楚「長者生活津貼」的內容，希望林女士能集中討論針對離港限制的問題。

73. 林綺梅女士表示，「長者生活津貼」的離港限制是希望長者在香港住滿60日，才可領取全年的津貼。有關計劃是希望惠及以香港作為永久居住地的香港人。就居住要求，其實政府一直在放寬，例如早前要求申請人每年在港住滿90日以享有該年離港180日的寬限；及後，每年在港住滿90日可享有該年離港240日的寬限；而現時住滿60日可享有

離港 305 日(或閏年 306 日)的寬限。至於公共福利金有關居留的規定，為須離開香港（例如旅遊、探親、就醫等）的津貼受惠人提供了彈性，並且確保津貼受惠人與香港有密切聯繫。政府亦能以有限的資源幫助有經濟需要的長者及提供支援。

74. 李文龍議員表示，他知道林女士今天亦不能回應議員的要求，但他仍希望在此表達對特區政府及勞福局這些不尊重長者的要求，多此一舉和不合理的措施，表示強烈不滿及非常遺憾。

75. 主席詢問議員還有沒有其他意見或提問。

76. 黃宏泰議員指出，現時離港居住的長者都覺得香港的生活水準太高，而政府提供的小額福利金，實不足以應付香港的生活，因此出現有長者返回內地生活的情況。當然如果長者一日都不在香港居住就不是太好，即使已經移民亦無人知道。他建議再進一步放寬離港限制，例如縮短至每年只須在香港住滿 15 日或每年只須回港一次。因為 60 日時間太長，如果有回港記錄，至少可證明該名人士仍然會回港居住。其實，問題的核心是香港的生活水平高，政府提供的津貼又不足夠讓長者在香港生活，因此有長者需要離開香港前往其他地方生活。

77. 由於在席的議員沒有提出其他意見或提問，主席請動議人李文龍議員宣讀他的動議。

78. 李文龍議員宣讀由他提出，並由林偉文議員、李碧儀議員、伍婉婷議員及謝偉俊議員和議的動議：

『灣仔區議會強烈要求政府全面取消「長者生活津貼」申請人離港限制。』

79. 主席請議員舉手表決，表決結果如下：

贊成：7 票（吳錦津議員 周潔冰博士 李文龍議員

李均頤議員 李碧儀議員 林偉文議員  
黃宏泰議員)

反對：0 票

棄權：0 票

80. 主席宣布，動議獲得在席議員全票通過，並請林女士向勞福局及署方反映議員的意見。

**第6項：要求擴大流感疫苗資助計劃範圍並安排醫護人員到學校作集體接種**  
**(灣仔區議會文件第22/2018號)**

81. 主席歡迎衛生署高級醫生(社區聯絡)陳煒雲醫生出席是項議程的討論，並請議員參閱文件第22/2018號及衛生署、教育局和醫院管理局(醫管局)分別提交的書面回覆。主席詢問提出書面動議的李文龍議員有否補充。

82. 李文龍議員表示，相信各位早前都從新聞報導中知悉香港有很多因流感而死亡的個案，特區政府立即聲稱關心市民，呼籲市民去接種疫苗，但他完全見不到特區政府有什麼為市民設想的措施，所以他提出要求安排醫護人員到學校作集體接種。然而，醫管局推卸責任，衛生署亦不知所謂稱會去做什麼宣傳，並沒有回答如何派人到學校作集體接種。他表示如果部門只是重覆其書面回覆的內容，則不用再作回答。

83. 主席詢問衛生署陳煒雲醫生就部門早前提交的書面回覆有否補充。

84. 陳煒雲醫生回應，書面回覆主要提到衛生防護中心的相關單位在去年六月至十月期間已舉辦了多場簡介會，亦有聯絡學校團體，希望他們安排在校內為學生集體接種流感疫苗，但署方知道現時的覆蓋率未如理想。議員提議派醫護人員到學校為學生接種疫苗，由於牽涉很多學校和學生，如果要在流感高峰期前幾個月完成有關工作，實在需要非常多人手，會有一定困難。不過，書面回覆亦有提到，政府現正積極研究改善方法，如何可以把工作做得更好，所以她會將議

員的意見帶回去交給相關單位考慮。

85. 主席表示，陳醫生已就部門的書面回覆作出回應，請問議員有沒有其他意見或提問。

86. 黃宏泰議員表示擔心疫苗的功效。他認為疫苗有效就最好；如果疫苗無效，他希望衛生署能確保日後購回來的疫苗有效。他以前從電影中看到，美國經常有藥廠售賣沒有效力的疫苗，但找政客大力宣傳以增加銷售量。香港少有出現這種情況，可能因為李文龍議員一直在監察。他希望接種疫苗後有效，不想花費了金錢，而沒有效用。因為就算有資助，市民都有權不去接種；市民若認為疫苗不優質，亦可自行到其他地方接種，所以他基本上贊成李文龍議員提出的書面動議。

87. 李文龍議員指出，他提出要求安排醫護人員到學校作集體接種的原因是小朋友到私家診所接種疫苗並不是完全免費，而是需要另外付錢，由幾十元至幾百元不等，他不清楚衛生署到底是否知悉。政府完全沒有為香港市民著想，只會說盡量做，到學校進行宣傳，或勸喻市民到私家診所接種疫苗，完全不知所謂。

88. 林偉文議員表示，他記得小時候有醫護人員會到學校替學生接種疫苗，但不是流感疫苗。他認為診所那些地方始終有病菌，小朋友在學校接種疫苗會比較集中，亦方便家長和小朋友，實在是不錯的安排，所以他希望衛生署可以考慮。既然以前可以做到，現在沒有理由做不到。

89. 陳煒雲醫生有以下回應：

- (i) 關於疫苗的效用，世界衛生組織(世衛)每年會因應不同的病毒株，建議使用那一種流感疫苗。衛生署衛生防護中心轄下「疫苗可預防疾病科學委員會」會因應世衛的意見去建議使用那一種流感疫苗，而衛生署會根據委員會的建議去採購疫苗。

- (ii) 林偉文議員提到以前有醫護人員到小學替學生接種疫苗，其實現在都有此安排，但情況有少許不同，因為兒童免疫接種只是小一及小六的學生需要接種，而且可分散在整個學年內進行，因此有九個月的時間。但如果接種流感疫苗，小一至小六的學生都需要接種，而且要在流感高峰期之前的兩至三個月內完成，因此需要十分多的人手。署方並非不會考慮，相關單位已經積極工作，希望做得更好，她會反映議員的意見。

90. 主席請動議人李文龍議員宣讀他的動議。

91. 李文龍議員宣讀由他提出，並由林偉文議員、李碧儀議員及伍婉婷議員和議的動議：

「要求擴大流感疫苗資助計劃範圍並安排醫護人員到學校作集體接種。」

92. 主席請議員舉手表決，表決結果如下：

贊成：8票（吳錦津議員 周潔冰博士 李文龍議員  
李均頤議員 李碧儀議員 林偉文議員  
黃宏泰議員 鍾嘉敏議員）

反對：0票

棄權：0票

93. 主席宣布，動議獲得在席議員全票通過，並請陳醫生向署方反映議員提出的意見。

#### 資料文件

第7項：灣仔地區管理委員會第215次會議進度報告  
(灣仔區議會文件第 25/2018 號)

94. 主席請議員備悉上述文件。

第8項：灣仔區議會屬下各委員會進度報告  
(a) 社區建設及房屋委員會

- (灣仔區議會文件第26/2018號)
- (b) 文化及康體事務委員會  
(灣仔區議會文件第27/2018號)
- (c) 地區工程及設施管理委員會  
(灣仔區議會文件第28/2018號)
- (d) 發展、規劃及交通委員會  
(灣仔區議會文件第29/2018號)
- (e) 食物及環境衛生委員會  
(灣仔區議會文件第30/2018號)
- (f) 撥款及常務委員會  
(灣仔區議會文件第31/2018號)

95. 主席請議員備悉上述文件。

**第9項：** 二零一七／二零一八年度灣仔區議會撥款資助計劃的財政結算表  
(灣仔區議會文件第32/2018號)

96. 主席請議員備悉上述文件。

**第10項：** 其他事項  
(a) 第五屆灣仔區議會外訪活動

97. 主席告與會者，灣仔區議會於二零一八年一月九日舉行的第十四次會議上，通過於二零一八年三月至四月初到韓國首爾江東區考察，並由秘書處跟進外訪活動的實際日期、行程及其他後勤安排。在秘書處聯絡江東區議會和初步商討到訪日期後，他建議於二零一八年三月十八日至三月二十日進行外訪活動。由於時間緊迫，他指示秘書處擬備二零一八年度灣仔區議會外訪活動計劃建議書。秘書處早前以傳閱方式把計劃書提交議員考慮及通過，並請議員回覆會否參與外訪活動。由於截至限期前，仍未有足夠人數參與，因此外訪活動未能成行。

98. 林偉文議員表示，議會先後兩次籌辦外訪活動，均未能成行。他認為議員公務繁忙，時間難以遷就，倒不如志同道合者各自組隊，各自選擇外訪地方。他希望與幾位議員於五月到

日本大阪交流，並詢問主席的意見。

99. 主席表示，外訪活動的開支由政府撥款支付，因此並非一般旅行。根據《區議會議員運用外訪撥款守則》第17條，「參與訪問活動的區議員須就建議進行的外訪活動提交文件，述明活動的目的、訪問團成員名單、建議行程、開支預算、擬接受贊助的詳情(如有的話)等，供區議會審批。參與訪問活動的區議員應商議後勤安排，包括行程編排、擬考察的事項及擬拜訪的地方。除非獲得區議會的批准，區議員應參與整個行程。而增選委員在取得區議會同意下，可自費參加職務外訪活動。」

100. 林偉文議員表示，他已擬備外訪活動文件和成員名單，可立即提交秘書處。

101. 主席詢問議員，是否希望在會上審閱有關文件或以傳閱方式通過。

102. 鄭其建議員詢問，有關文件是否必須在大會通過。

103. 主席回應，有關文件可經傳閱方式審批，但必須符合上述守則的規定。他希望可盡快收到文件，並期望今次可以成行。

104. 席上議員均同意以傳閱方式審批有關文件。

#### **(b) 設立灣仔區違泊問題舉報熱線**

105. 鍾嘉敏議員表示，鑑於灣仔區違泊問題日益嚴重，議會於第十四次會議上通過動議，「要求灣仔警區作為試點，就灣仔區違泊問題設立舉報熱線」。她詢問警方因應這項動議進行了什麼跟進工作。

106. 謝國偉先生回應，警方完全理解議員們對有關動議的殷切期望，但警方認為使用灣仔分區報案室報案電話為違泊舉報熱線更能達到議會的要求。該報案室電話24小時運作，並且會錄音。當收到違泊投訴後，警區可調配最就近的警員或交通督

導員處理。通過該電話收到的違泊投訴亦全部會記錄在案，則人員處理投訴的時間和最終採取的行動亦會記錄。

107. 鍾嘉敏議員提出以下意見：

- (i) 灣仔區的違泊問題非常嚴重，影響道路使用者和行人安全。議員在上次會議詳細討論有關問題，並一致通過設立違泊問題舉報熱線的動議。
- (ii) 999報案熱線是緊急求助熱線，不應被濫用，而報案室熱線的使用情況亦很頻繁。
- (iii) 灣仔警區並非沒有設立專線，灣仔警區情報組專線、灣仔分區特遣隊熱線、跑馬地分區特遣隊專線便是已有的專線。她不明白何以不能設立違泊問題專線。
- (iv) 如警方認為不能設立違泊問題舉報熱線，應向議會提供書面回覆，以便議員向居民交代。

108. 林偉文議員表示，999熱線是供緊急求助之用。報案室熱線雖然會有錄音，但若要等待警方翻聽錄音，違泊車輛可能早已逃之夭夭。上次會議全體議員一致通過有關動議，正因為有必要設立有關專線。

109. 李均頤議員認為，如警方認為報案室熱線更為有效，應向議會提供理據，包括警方每隔多少時間翻聽錄音、有多少人員翻聽錄音、處理各類投訴的分程序等。這些細節均會影響處理違泊投訴的效率。

110. 黃宏泰議員提出以下意見：

- (i) 他認為如違泊情況引致嚴重塞車，便有必要致電999報案熱線。這不屬濫用或浪費警力，因為這類違泊個案如不即時處理，可能會引致更嚴重後果。

- (ii) 24小時熱線必須要有專人接聽，如果只是留言信箱，便無意思。他相信警方須從資源運用和效用方面考慮是否設立違泊問題舉報專線。

(李碧儀議員於下午5時45分離席；楊雪盈議員於下午5時50分離席。)

111. 周潔冰博士認為，警方應按問題的重要性分配資源。灣仔區的違泊問題非常嚴重，而違泊黑點也要根據收到多少投訴來確立。因此，她希望警方能慎重考慮有關動議，如設立有關專線有助警方解決問題，即代表資源得以善用。

112. 謝國偉先生回應如下：

- (i) 他澄清灣仔分區報案室電話並非電話錄音，而是有專人24小時接聽。報案室是24小時運作，接聽電話的人員會清楚掌握警員在警區的巡邏位置，可調派最就近和最適當的人員處理各類案件或投訴。
- (ii) 設立違泊問題舉報熱線的好處是該熱線會專供舉報違泊個案之用。但由於接聽人員必須掌握警員的巡邏位置，才可調派就近的人員處理。因此，最終的處理過程可能跟致電報案室無異。

113. 鍾嘉敏議員表示，如警方在打擊違泊方面的工作真的如此奏效，議會根本不會在上次會議討論違泊問題，更不會通過相關動議。議員收到居民的投訴，轉交警方處理，但問題沒有得到解決，所以才提出相關動議。她希望警方重視議員的聲音。如警方認為不需要設立違泊問題舉報熱線，她請警方提供書面回覆，以便議員向居民交代。

114. 謝國偉先生回應，警方備悉議員的動議，現正考慮在違泊黑點採取連續性打擊行動，並會與總區交通部配合，部署針對性的行動，盡量減少違泊情況，確保主要道路，尤其是巴士線暢通。謝先生續表示，除了違泊外，還有其他原因導致交通擠塞，例如紅綠燈號、禁區和改道等。警方會因應這些原因作

出規劃，務求把交通擠塞減至最低。他請議員多給警方一些時間，以觀察未來一兩個月有關工作的成效，然後再作決定。

115. 主席希望警方聽到議員的聲音和考慮有關議決，針對違泊問題多做工夫，使居民可更安心。

**第11項：下次會議日期**

116. 主席宣布下次會議將於二零一八年五月八日(星期二)下午2時30分舉行。

**散會**

117. 議事完畢，會議於下午6時2分結束。

灣仔區議會秘書處  
二零一八年四月

本會議記錄於二〇一八年五月八日正式通過。