

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)121/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2000年10月17日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
李華明議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
楊孝華議員
鄭家富議員
司徒華議員
石禮謙議員
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
葉國謙議員
劉炳章議員

缺席委員：朱幼麟議員
李卓人議員
楊森議員

出席公職人員：房屋局局長
黃星華先生

房屋局副局長
華賢仕先生

房屋署署長
苗學禮先生

列席秘書 : 署理總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I 房屋局局長就行政長官2000年施政報告舉行簡報會

應主席之請，房屋局局長概述其開會辭的要點。該份發言備要載於**附錄**。

供應房屋發展用地

2. 房屋局局長表示，政府當局將在未來數年撥備590公頃土地作為房屋發展用途。事實上，房屋局備存了一份資料目錄，載列約1 000幅實際或潛在房屋用地。該等用地可在2000至01年度到2007至08年度期間，用作興建多達73萬個公營及私營的房屋單位。他強調，此數目並非一個特定的建屋目標。這數目的房屋用地，只表示政府有足夠土地，可以提供作為建屋用途。石禮謙議員對房屋局局長的澄清表示歡迎。他詢問倘物業市道不景，政府當局會否檢討其建屋計劃。房屋局局長重申，政府當局承諾每年提供5萬個資助公營房屋機會；至於每年私人房屋單位的建造量，則要視乎發展商根據市場情況及商業考慮所作的決定。政府當局的主要職責，是確保有足夠的土地供應以滿足需求。至於政府當局提供的5萬個資助房屋機會中，租住公屋(下稱“公屋”)與資助自置居所單位兩者各佔的比重，房屋局局長表示，當局會因應各項因素(包括合資格申請人的需要)，靈活調節有關比例。

3. 馮檢基議員詢問有關重建牛頭角、石硤尾、長沙灣及何文田區的4項研究的結果。房屋局副局長表示，該等研究由規劃署負責統籌。有關的政策局及部門正就該4項發展的可行性進行內部商討，並取得良好進展。

私營房屋

4. 劉炳章議員雖認同政府當局鼓勵私人機構建造較大房屋單位的措施，但質疑在本港缺乏法例規管私人房屋單位面積的情況下，該目標可如何達至。他詢問政府當局會否提供有利條件，鼓勵私人發展商在這方面發展。房屋局局長表示，根據住戶住屋意願調查的結果，現時一個住戶所佔的平均單位面積約為44平方米，而住戶可接受及理想的單位面積則分別為50平方米及60平方米左右。近年私人發展商已顧及住戶的意願，建造較大的單位，這可從私營房屋單位的平均面積從80年代中的56平方米增至現時的63平方米可見一斑。政府當局會研究如何鼓勵私人發展商建造較大的單位，並歡迎委員在這方面提出意見。劉議員指出，採用不同的基準計算樓面面積，所得出的單位面積會有不同。

5. 主席注意到市民購買物業，不但用作居所，亦以之作為重要的長遠投資。他詢問政府當局會否檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，以保障業主的權益。房屋局局長回答時證實，政府當局正考慮是否有必要修訂該條例，以平衡業主與租客兩者的權益。當局會在稍後時間告知委員有關詳情。

公營房屋

6. 在自置居所方面，葉國謙議員指出，鑒於現時的經濟情況，對於政府當局能否在2007年年底前達至令自置居所比率達到七成這目標，他不表樂觀。房屋局局長回答時表示，在過去3年，已約有15萬個家庭透過各項資助自置居所計劃及貸款計劃自置居所。舉例說，自租者置其屋計劃(“租置計劃”)在1998年實施以來，已有5萬個單位在該計劃下售出。租置計劃第四期將於2001年年初推出，出售的單位有27 400個。預期所有技術問題獲得解決後，租置計劃的步伐將會加快。為向需要入住公營房屋的家庭提供更多選擇，房屋委員會(“房委會”)亦推出了可租可買計劃，讓合資格的家庭可在輪到他們獲編配公屋單位時，選擇購買單位，而無須按一般程序，等候購買資助自置居所單位的機會。他向委員保證，政府當局致力在2007年年底前使自置居所比率達到七成的計劃並未改變，但政府當局會不斷檢討各項自置居所計劃或貸款計劃，以迎合大眾的期望及不斷轉變的經濟情況。房屋局局長表示，現時的自置居所比率約為53%，而自置居所的增長比率，將取決於多個因素，例如人口增長及現有家庭的分戶情況。他回應委員時答應會進一步提供有關這方面的詳情。

政府當局

7. 黃宏發議員關注到租置計劃屋邨的地段劃分方法，特別是分配租置計劃屋邨與資助自置居所屋邨的公用地方。他指出，租置計劃的業主未必知悉根據公契規定，他們對公用地方須負的責任，當局應就影響他們的地段劃分，或至少應就公契條款，徵詢他們的意見。房屋署署長表示，地政總署負責土地劃分的工作。他向委員保證，房屋署(下稱“房署”)會仔細研究每宗租置計劃個案，如有需要，會與地政總署進行商討。土地劃分的指導原則，是確保解決方案能使各有關方面均獲得公平的待遇，避免出現與處理一般的資助自置居所或私人發展計劃個案不同的結果。主席指出，事務委員會將在未來的會議討論租置計劃屋邨的管理與維修問題。

8. 至於以貸款取代興建部分資助自置居所單位的問題，何俊仁議員質疑此安排是否旨在推高物業市場。他提出警告，資助自置居所的準買家既沒有資格申請公屋，又買不起私人物業，資助自置居所單位的供應減少，會令他們喪失自置居所的機會。房屋局局長回答時強調，鑒於持續出現資助自置居所單位超額認購的情況，政府當局目前無意停建此類單位。政府當局推出以貸款取代興建部分資助自置居所單位，是考慮到不少家庭均期望購買私人單位。至於如何得出資助自置居所單位的需求量，房屋局局長解釋，這是根據房屋需求模式計算出來的。根據該模式，本港每年約需5萬個公營房屋單位或貸款名額。由於不少合資格的家庭表示希望購置私人單位，政府當局承諾每年提供5萬個資助房屋機會。

9. 在租住公屋方面，陳婉嫻議員詢問政府當局可如何依照行政長官在其題為“以民為本 同心同德”的施政報告第94段所言，鼓勵和幫助合資格的長者申請公屋。房屋局局長表示，目前約有43萬及14萬名長者(約佔全港長者總人口的60%)分別居於公屋及資助自置居所單位。然而，政府當局察悉本港仍有很多長者住在沒有獨立設施的私人樓宇或臨時搭建物。當局會積極鼓勵他們在未來數月申請公屋。就此，當局會派遣外展隊到長者高度集中的地區。對於在2001年3月底前提出申請的合資格申請人，政府當局承諾會於2003年年底前為他們提供公屋。陳議員表示，從現在至2001年3月之間的時間不多，她關注到當局未必能在這短時間內接觸到所有有關長者。房屋署署長解釋，房屋署正與社會福利署及民政事務總署緊密合作，找尋居住環境惡劣而又未有在公屋輪候冊(“輪候冊”)上登記的長者。當局亦歡迎志願團體作出轉介。

10. 譚耀宗議員表示，當局除幫助合資格的長者申請公屋外，亦應致力解決居於公屋的年長租戶面對的現

有問題，例如改建一人單位的租戶須共用公用設施，以及和諧式大廈供長者租住的單位設計欠佳，難以容納兩張單人床，均會引起租戶間的衝突。房屋局局長察悉譚議員的意見。

11. 馮檢基議員詢問，當局建議向輪候冊上的合資格長者申請人提供租金津貼以代替編配公屋的理據何在。房屋局局長表示，該建議旨在讓長者申請人在選擇單位時有較大彈性。然而，他強調，這只是一項建議，可行與否仍有待政府當局研究。此外，長者申請人亦會有權決定是否接受以租金津貼代替編配公屋的安排。由於租金津貼並不足以讓長者申請人在私人樓宇租到一個與公屋單位面積相若的單位，馮議員表示，該項津貼只應作為臨時措施，以減輕長者申請人在等候編配公屋期間的經濟負擔。涂謹申議員提出相若的意見，他並詢問政府當局會否同樣向輪候冊上的合資格非長者申請人提供租金津貼。房屋局局長表示，政府當局會研究可否以租金津貼作為另一個解決長者準租戶住屋需要的方法。

12. 梁耀忠議員關注到，非長者單身人士須輪候甚久才可入住公屋，有時甚至要等候10年以上。對於政府當局能否在2005年年底將非長者單身人士的平均輪候時間縮短至3年，而不影響其他類別申請人的輪候時間，他不表樂觀。房屋局局長表示，房委會已加快編配公屋予合資格的非長者單身人士。目前非長者單身人士的平均輪候時間為6年。當整體重建計劃於2005年完成後，預期會有更多公屋單位可供編配予輪候冊申請人(包括非長者單身人士)，因而將輪候時間進一步縮短。

13. 關於公屋的租金，李華明議員表示，房委會應認真考慮減收所有公屋租戶的租金，因為一年不加租金的寬免措施，並不足以協助租戶度過經濟困難時期。房屋局局長表示，除一年不加租金的寬免措施外，有需要的租戶亦可得到其他形式的援助，包括租金援助計劃。根據該計劃，有短期經濟困難而租金與入息比例高於25%的租戶，可申請租金援助；而有長期經濟困難的租戶，則可向社會福利署申請綜合社會保障援助。然而，李議員指出，接受租金援助達兩年而經濟仍然有困難的租戶，須搬往較便宜的單位。他仍認為房委會應減收所有公屋租戶的租金。房屋署署長解釋，根據《房屋條例》(第283章)，房委會有責任確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支，而所有公屋屋邨的整體租金與入息中位比例不超過10%。房委會已凍結了公屋屋邨的租金數年，減收租金只會令房委會在應付屋邨的經常開

支上虧損更大。儘管如此，他仍向委員保證房委會會以體恤的態度，處理所有要求租金援助的個案。

14. 陳偉業議員促請當局改善紓緩環境擠迫情況的現行政策。他指出，目前編配較大單位的先後次序，全取決於居住環境的擠迫程度。由於有家人從中國大陸來港團聚的租戶，因環境較現有的擠迫戶更為擠迫而可較先獲編配較大單位，此舉可能因而導致插隊的情況。他建議應同時考慮其他因素，例如等候紓緩環境擠迫情況的時間。黃宏發議員贊同陳議員的意見。房屋署署長同意房委會須處理的其中一項難題，是公屋住戶家庭人口的增加。過往，舊型屋邨及行將重建屋邨的空置單位會用作紓緩環境擠迫情況。然而，由於很多輪候冊上家庭的居住環境更差，而所付租金亦較公屋租戶為高，居住環境擠迫的現居租戶應否較輪候冊上申請人優先獲編配較大單位，實有可商榷之處。

II 其他事項

15. 主席提醒委員，事務委員會下次會議將於2000年10月24日(星期二)上午8時30分舉行。

16. 議事完畢，會議於下午3時40分結束。

立法會秘書處
2000年11月4日

二零零零年十月十七日(星期二)
房屋局局長黃星華，GBS、太平紳士
於立法會房屋事務委員會上
就行政長官二零零零年施政報告所作簡介的
發言備要

A. 引言

- 今天我希望簡述一九九七年七月一日香港回歸祖國以來特區政府的房屋策略和工作成績，之後我會講述載於房屋局施政方針小冊子內的一些新措施。

B. 我們的房屋策略和工作成績

- 一九九八年二月發表的《香港長遠房屋策略白皮書》，闡述我們的施政方針，就是提供足夠及市民能力可以負擔的自置居所或租住房屋，務求達到人人安居。白皮書亦列舉了一系列具體措施，以減少居住環境欠佳市民的人數、幫助所有家庭獲得能力可以負擔的住所，以及鼓勵市民自置居所。

- 我們現時已落實所有具體措施，以及一些新措施，例如向單身人士提供房屋資助、逐步減建資助自置居所單位及提供更多貸款。
- 過去三年，雖然經濟陷入困境，但我們亦順利推行有關工作，簡述如下：
 - 實施更公平的公營房屋編配制度，從而縮短有真正需要家庭輪候公屋的時間；
 - 透過多項優先計劃及措施，特別照顧居住環境欠佳的長者及一般家庭；
 - 給予進行物業交易的消費者更大的保障；
 - 推行高透明度的批地機制，配合私營房屋的發展；
 - 穩定樓價，與過去多年比較，現時樓價處於市民更能負擔的水平；以及
 - 以更靈活的方式為市民提供安居之所，盡量利用私人機構的資源，讓消費者有更多選擇。

- 我們將建基於這些成果、再接再勵，在《香港長遠房屋策略白皮書》所制定的基礎上，因時制宜，進一步推展我們的工作。

C. 新措施及工作進度

- 以下我會講述今年施政方針小冊子所載的一些工作進展及新措施。

租住公屋

- 過去三年，我們為有真正需要的合資格家庭提供了117 000個單位，其中大約68 000個單位是編配予輪候冊上的家庭，其他單位則編配予清拆戶、重建戶，以及需要體恤或緊急安置的家庭。
- 我們已將輪候租住公屋的平均時間由一九九七年的六年半縮短至現時五年。
- 我們會繼續努力，期望可在二零零三年年底前把租住公屋平均輪候時間縮短至三年。

長者

- 我們非常重視長者的住屋需求。特別是低收入長者的需求。
- 我們目前已做了很多工作，以加快向長者提供資助租住公屋。根據四項優先配屋計劃，不同家庭環境的長者可較其他申請人更快地獲編配單位。至今為止，已受惠的家庭約有60 000個。此外，在申請購買資助自置居所單位及自置居所貸款方面，長者家庭亦獲給予優先考慮。
- 今年，我們承諾進一步改善向長者提供的資助，以期：
 - 在二零零三年年底前編配租住公屋予本財政年年度在輪候冊登記的長者住戶；
以及
 - 在二零零五年年底前將單身長者輪候租住公屋的平均時間縮短至兩年（比原定計劃提早兩年完成）。

非長者單身人士

- 低收入非長者單身人士是另一個需要房屋資助的類別，這個類別的人數相當多。我們檢討了首次置業貸款計劃下給予這類人士的申請名額。
- 我們認為應增加給予合資格非長者單身人士的貸款名額。我們打算於短期內徵求立法會財務委員會批准，以修訂首次置業貸款計劃的名額安排。
- 有關安排不會增加立法會已通過的整體財政撥款，亦不會減少向一般申請家庭提供的貸款數目。我們會尋求批准，授權房屋局局長可以因應需求的短期波動，靈活調整給予單身申請人的貸款名額。

自置居所概況

- 過去三年，透過房屋委員會及房屋協會各項資助自置居所計劃及貸款計劃置業的家庭達150 000個。

- 最具效益的方法是將租住公屋單位售予現居租戶。自一九九八年租者置其屋計推行以來，售出的單位約50 000 個。第四期計劃的單位有2 7 400 個，將於明年初發售。
- 可租可買計劃是另一項有效安排，為需要公營房屋資助的家庭提供更多選擇。
- 房屋委員會的自置居所貸款計劃及房屋協會的首次置業貸款計劃繼續受到歡迎。
- 將資助自置居所計劃擴大，使非長者單身人士能夠受惠，亦有助提高自置居所比率。
- 我們將繼續致力在二零零七年年底前，使自置居所比率達到七成，以滿足市民的願望。

長遠供應房屋發展用地

- 跟著下來，我要談談持續提供足夠土地及基礎設施以配合長遠房屋發展的問題。在二零零零年四月至二零零五年三月的五年期間，政府的目標是提供590公頃土地作為公營及私營房屋發展用途。此外，重建現有用地(公營及私

營重建項目)、契約修訂及換地，亦是房屋的供應來源。

- 為配合本港人口增長而進行長遠規劃，房屋局建立了一個電腦資料目錄，載列大約1 000幅**實際或潛在的房屋用地**資料，而房屋署、地政總署、規劃署及拓展署的工程監督已被委任監察這些用地的發展進度。由現在直至二零零七至零八年年度為止，這些用地具有**興建730 000個單位的潛力**。
- 我想強調，政府並沒有任何特定的「建屋目標」。這約1,000幅用地只表示我們有足夠土地(土地儲備)，可以提供作為建屋用途。這對香港市民是一個好現象。
- 我們現時承諾每年提供50 000個公營房屋資助機會，當中包括提供單位或貸款。
- 至於**私營房屋**方面，某一年所買賣的土地數量，以及所興建或出售的單位數目，將取決於**市場力量及商業考慮**。

房地產市場

- 最後，我想談談房地產市場的情況。現時市場平穩健康地發展，交投量逐漸回穩，樓價比最低潮時增加1.5%，使更多家庭能置業安居。

D. 問題

- 我和我的同事樂意回答各位議員的問題。

政府總部
房屋局
二零零零年十月