

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2401/06-07號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

## 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2007年6月4日(星期一)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
何俊仁議員  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁耀忠議員  
張宇人議員, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
王國興議員, MH  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：郭家麒議員

缺席委員：李國英議員, MH, JP (副主席)  
楊森議員  
石禮謙議員, JP  
陳偉業議員  
李國麟議員, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2  
曾李潔英女士

房屋署總房屋事務經理(申請)  
盧陳美儀女士

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)  
周淑貞女士, JP

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)  
楊國強先生

差餉物業估價署副署長  
曾梅芬女士, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會秘書(1)2  
朱漢儒先生

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**  
(立法會CB(1)1568/06-07號文件 —— 2007年3月5日  
會議的紀要)

2007年3月5日會議的紀要獲得確認通過。

**II 自上次會議後發出的資料文件**  
(立法會CB(1)1540/06-07(01)號文件 —— 土地註冊處  
的統計數字)

經辦人／部門

- 立法會CB(1)1560/06-07(01)號文件 —— 申訴部轉交處理有關因公共屋邨及居者有其屋計劃屋苑出現混合業權而引起的管理問題
- 立法會CB(1)1561/06-07(01)號文件 —— 一名市民就銷售居者有其屋計劃的單位而提交的意見書
- 立法會CB(1)1561/06-07(02)號文件 —— 房屋署屋宇事務助理協會及香港政府華員會房屋署屋宇事務助理職系分會就可能刪除房屋署某些職位而聯名提交的意見書
- 立法會CB(1)1632/06-07(01)號文件 —— 房屋署屋宇事務助理協會及香港政府華員會房屋署屋宇事務助理職系分會於2007年5月4日就可能刪除房屋署某些職位而聯名提交的意見書
- 立法會CB(1)1758/06-07(01)號文件 —— 愛民邨嘉民樓互助委員會就公共房屋政策提交的意見書)

2. 委員察悉自2007年5月7日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

### III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1736/06-07(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1736/06-07(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2007年7月17日(星期一)下午4時30分舉行的下次例會，討論政府當局所提出有關"安達臣道的發展計劃及相關的水管敷設工程"的事項。委員察悉安達臣道擬議公屋發展計劃的地盤平整、基礎建設工程及淡水和鹹水管敷設工程，已訂於2008年年初至2010年間分階段展開。政府當局將請求委員支持在2007年11月及2007年12月，分別向工務小組委員會及財務委員會提交有關的撥款申請。

4. 委員亦同意在7月份的會議再次研究主席所提出有關"在住宅物業的銷售說明中披露實用面積"的事項，以跟進就此項曾於事務委員會2007年4月2日會議上討論的事宜實行改善的工作進度。委員進一步同意事務委員會會就此事與政府當局會晤，並邀請香港地產建設商會、香港測量師學會、地產代理監管局及消費者委員會的代表與委員討論有關事宜。

### IV 檢討公共房屋編配政策以加強以家庭為核心的支援網絡

(立法會CB(1)1736/06-07(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)1736/06-07(04)號文件 —— 立法會議員與北區區議會議員舉行會議及午餐聚會後轉交處理有關公共房屋編配政策的事宜)

#### 政府當局作出的簡介

5. 房屋署副署長(屋邨管理)就當局於最近進行檢討後，對房屋委員會(下稱"房委會")的公屋編配政策作出優化，以加強以家庭為核心的支援網絡一事進行投影簡介。委員察悉優化措施的各項詳情如下：

- (a) 為響應政府促進家庭和諧共融的政策，房委會資助房屋小組委員會於2007年5月通過5項優化公屋編配政策的措施，分別是家有長者優先配屋計劃、天倫樂優先配屋計劃、天倫樂加戶政策(下稱"加戶政策")、天倫樂調遷計劃(下稱"調遷計劃")及天倫樂合戶計劃(下稱"合戶計劃")；
- (b) 房委會會確保各項優化措施與現行的管理和編配政策一致，不會導致任何人濫用或插隊，務求以公平方式編配公屋資源，並盡量減低對公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上其他申請人的影響；
- (c) 房委會最近**就家有長者優先配屋計劃及天倫樂優先配屋計劃作出優化**，把申請人的最低輪候時間由兩年縮減至18個月，約700名家有長者優先配屋計劃的申請人因而會即時獲得配屋。此外，房委會亦放寬了天倫樂優先配屋計劃的申請人選區限制，讓申請人由過去只可選擇位於新界的單位，改為可選擇市區以外的任何地區的單位；
- (d) 根據經修改的**加戶政策**，現行的加戶政策將獲得放寬，以便長者租戶可在戶籍內加入一名成年子女(無論其有否分支家庭成員)，從而使長者租戶可獲得照顧支援。在戶籍內只可加入一名分支家庭成員。不過，整個住戶須通過全面經濟狀況評審及住宅業權審查；
- (e) 根據經修改的**調遷計劃**，不論年長父母居於何區，其年青家人均可申請遷往與父母居所位於同一或就近地區的屋邨。房委會每年將為此項調遷計劃撥出最多1 000個單位，當中以市區單位為主。此外，申請人可獲豁免而無需接受全面經濟狀況評審和住宅業權審查；
- (f) 根據經修改的**合戶計劃**，在資源許可的情況下，合併戶可選擇遷往任何地區及獲得編配新的租住公屋(下稱"公屋")單位。年青一代的住戶必須承諾照顧長者並與他們一起生活，而無需接受全面經濟狀況評審和住宅業權審查；及
- (g) 房委會將由2007年10月1日開始實施上述各項優化措施。預期是項優化計劃會廣受公屋租戶

及申請人歡迎。房委會將透過屋邨通訊、傳單、海報、房屋資訊台和傳媒宣傳該等措施。

(會後補註：有關的投影簡介資料於2007年6月4日以電子郵件方式，隨立法會CB(1)1838/06-07號文件送交委員。)

## 討論

6. 由於存在公共屋邨老化的問題，委員普遍歡迎採取所述的優化措施，以促進"居家安老"及家庭的和諧共融。他們就優化措施提出若干意見。

### 推行優化措施的準則

7. 梁耀忠議員強調確保各項優化措施貫徹一致的重要性，因為該等措施均是為了促進家庭和諧共融而設。故此，他質疑為何調遷計劃及經優化的天倫樂優先配屋計劃採用了不同的準則，以致在調遷計劃下，不論年長父母居於何區，年青一代的家庭均可申請遷往年邁父母所居住的同一屋邨或就近地區的屋邨，但根據天倫樂優先配屋計劃，申請人卻不能選擇市區的單位。房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，經優化的天倫樂優先配屋計劃的申請人的最低輪候時間，已經從兩年縮減至18個月。房委會亦會放寬天倫樂優先配屋計劃的申請人選區限制，以便申請人可由過去只可選擇位於新界的單位，改為可選擇市區以外的任何地區的單位。他表示，當局不但需要確保各項優化措施貫徹一致，也要確保該等措施與現行的管理和編配政策一致，不會導致任何人濫用或插隊。此舉是為了確保以公平方式編配公屋資源，並盡量減低對輪候冊上其他申請人的影響。他進一步澄清，除調遷計劃外，家有長者優先配屋計劃及經修改的合戶計劃的申請人亦可選擇任何地區(包括市區)的單位。察悉委員的關注後，房屋署副署長(屋邨管理)答允在優化措施推行一段時間後，檢討是否可以把市區的單位編配予天倫樂優先配屋計劃的申請人。

8. 梁耀忠議員對此不表信服，並促請政府當局容許經優化的天倫樂優先配屋計劃的申請人選擇市區的單位。他關注到政府當局若在檢討各項優化措施後放寬有關限制，可能會出現檢討之前及之後的待遇不一而對申請人不公平的情況。

9. 陳婉嫻議員欣悉根據經修改的加戶政策，房委會容許在長者租戶的戶籍內加入一名成年子女及其家庭成員，以便長者租戶可獲得更佳照顧。然而，她認為整

個住戶須通過全面經濟狀況評審及住宅業權審查的規定(下稱"審查規定")，應一如其他優化措施如調遷計劃及經修改的合戶計劃般獲得豁免。鑒於根據經修改的政策成功申請加戶的住戶亦須受到其後不得分戶的條件所規限，她認為審查規定過於嚴苛。梁耀忠議員贊同她的意見。

10. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，豁免調遷計劃及經修改的合戶計劃的申請人，使他們無需遵守審查規定的主要原因是，此等家庭已是公屋租戶並已通過全面經濟狀況評審及住宅業權審查，而經修改的加戶政策的申請人則未必如此。然而，他向委員保證，在入息限額訂於輪候冊入息限額的3倍，而資產限額則訂於輪候冊限額84倍的情況下，是項審查規定已較適用於輪候冊申請人的規定寬鬆。房屋署副署長(屋邨管理)補充，成年子女如需照顧其年邁父母，當局會容許他／她有條件暫居於其年邁父母的單位。除非他／她正式申請加戶，否則將無需符合上述審查規定。此外，無論其婚姻狀況為何，也可申請加戶。

11. 可是，陳婉嫻議員始終認為應進一步放寬審查規定，因為政府當局估計只有約110個長者租戶及約200名成年子女及其家人，會因為經修改的加戶政策而受惠。她認為應在特殊情況下豁免審查規定，例如當所涉及的長者租戶行動不便或必須獲得長期照顧時。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，在經修改的加戶政策實施一段時間後，如認為有此需要，當局或會作出較大彈性的處理。在此方面，主席從政府當局處知悉有條件暫居申請通常會獲得批准後，認為審查規定也合理。

#### *推行優化措施的資源*

12. 梁耀忠議員認為應增加公屋資源以供推行各項優化措施，藉以鼓勵家庭成員互相扶持，從而促進家庭的和諧共融。他並重申政策貫徹一致性的重要性。

13. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局明白確保各項優化措施貫徹一致性的重要性及好處，但考慮到任何放寬地區選擇的措施，均有可能影響情況相若但家中並無長者的家庭的權益，房委會認為有需要維持公平及平衡的房屋編配政策，使之不致過分傾向惠及有長者成員的家庭。主席認為由於當局將以試驗方式實行各項優化措施，可取的做法是給予若干時間觀察所得成效，然後再訂定作出進一步改善的措施。

14. 梁國雄議員同意有需要增加市區公屋單位的供應量，以確保優化措施不會影響家中並無長者的家庭的配屋或調遷機會。他進一步查詢應付優化措施帶來的預計需求所需的額外市區單位的數目，以及由此造成的財政影響。

15. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，難以確切估計推行優化措施所需的額外單位及資源。雖然備有關於長者租戶數目及其合乎優化措施所訂資格的在港已婚子女的數字，但卻難以預計他們對優化措施的反應如何，特別是長者租戶是否願意與其已婚子女同住。可供使用的土地資源是另一需要解決的問題。房委會的基本目標仍然是興建足夠的公屋單位，以便把輪候公屋的整體平均時間維持於3年左右，並在切實可行的情況下批撥額外資源以供推行優化措施。然而，梁議員依然認為為確保優化措施的成效，應在最初階段就此批撥額外資源。他認為，若政府當局真的希望藉着全面規劃令公屋編配政策得到真正的優化，以期為香港的人口老化問題作出準備，便應就受惠於優化措施的家庭數目訂定目標。

16. 劉秀成議員和梁國雄議員相反，認為優化措施可達致節省房屋資源，而不會導致額外成本。舉例而言，在經修改的合戶計劃下，原本佔用兩個公屋單位的兩個公屋住戶將會遷入一個較大單位，使現時使用率偏低的較大面積單位可獲得善用，由此而騰出的兩個較小單位亦可供重新編配予合適的租戶。房屋署副署長(屋邨管理)贊同劉議員的意見，並補充在改善較大單位的出租情況後，經修改的合戶計劃可有助紓緩約31 000個公屋單位的寬敞戶問題。調遷計劃將進一步提高單位編配的彈性，並有助盡量善用公屋資源。因此，優化措施既可惠及公屋租戶，亦可對單位管理及編配工作帶來好處。

### *調遷計劃*

17. 王國興議員察悉，房委會每年將預留最多1 000個單位(主要屬市區單位)供調遷計劃之用(下稱"單位配額")。他詢問合資格申請人的估計數目為何，以及可否在有需要時增加單位配額。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，鑒於市區或擴展市區範圍的公屋單位供應量少，加上對此類單位的需求相當殷切，當局遂訂定上述單位配額。雖然預期調遷計劃會備受歡迎，但該計劃對於家有學童的年青一代家庭未必具有吸引力，因為此類住戶可能寧願留居現時所居住的屋邨，以免需要為子女轉校。政府當局會在調遷計劃付諸實行後檢討單



政府當局

位配額，並在有需要時考慮增加該配額。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，初期只預留1 000個單位的原因，是由於在2007年只會興建數千個位於市區及擴展市區範圍的公屋單位。預期有關的建屋量將於2008-2009年度增至約19 000個。屆時，如調遷計劃的反應理想，房委會將有較佳條件增加單位配額。應王議員的要求，政府當局承諾在調遷計劃實施6個月後，檢討單位配額是否足夠和是否有需要增加該配額，並向事務委員會匯報檢討結果。

18. 關於張宇人議員就房委會將於何時檢討優化措施的成效及單位配額提出的查詢，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時重申，政府當局會因應2008-2009年度的市區及擴展市區範圍公屋單位建屋量較高，以及公眾對優化措施的反應而檢討是否有需要提高單位配額。至於張議員所提出有關政府當局如何確定有關的公眾反應的問題，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，若所接獲的申請總數遠遠超過單位配額的數目，房委會會考慮增加該配額。房委會會小心監察有關情況及採取相應行動。

19. 主席促請房委會為單位配額迅即額滿作出準備，並指出居於新界的年青一代家庭數目眾多，他們申請調遷或合戶以求與居於市區公屋的年邁父母同住，或居於他們附近的誘因相當大。然而，他雖同意政府當局應監察公眾對優化措施的反應並在有需要時增加單位配額，但亦認為有需要在此方面取得平衡，照顧家中並無長者成員的公屋申請人或租戶的需要。

#### *經修改的合戶計劃*

20. 王國興議員察悉根據合戶計劃，年青一代的住戶必須承諾照顧家中長者並與他們一起生活。他詢問年青一代的住戶會以何種方式作出此項承諾，以及將會採取何種措施對付不遵守承諾的住戶。房屋署副署長(屋邨管理)回答時闡釋，有關承諾將須以書面作出，房委會職員亦會進行家訪以防止任何人濫用合戶計劃。假如指稱年青一代的住戶未有信守承諾的投訴查明屬實，房委會可考慮終止該年青一代住戶的租約。

#### *其他意見及關注*

21. 考慮到優化措施的目標是提倡讓長者"居家安老"的概念，劉秀成議員極盼當局可確保根據該等措施編配的單位，均會裝設切合長者租戶需要的設施。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時保證，房委會已因

應香港人口老化的情況，採取措施在新建屋邨裝設適當的長者設施。除此之外，當局亦考慮在長者租戶人口眾多的舊型屋邨進行大規模翻新工程時，在此等屋邨設置適合長者租戶的設施。如有需要，當局亦會在個別公屋單位裝設所需設施，例如扶手等。

22. 張宇人議員指出，根據優化措施安排長者租戶與年青一代住戶同住後，兩者之間可能會出現爭拗。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)就他所提出關於如何處理此類糾紛的問題作出回覆時解釋，當局在優化措施下訂定了不同的計劃及政策，讓長者租戶選擇與年青一代同住於同一單位或同一幢大廈內，從而迎合不同家庭的個別情況所需。當局希望長者租戶及其子女在決定選擇哪一方案時謹慎行事。然而，若家庭成員之間的關係出現變化，以及他們在同住於一個單位後真的發生嚴重糾紛，當局或會作出特別考慮讓其分戶。

## V 本地房屋供應量及住宅物業價格趨勢

(立法會CB(1)1736/06-07(05)號文件——政府當局提交的資料文件)

### 政府當局作出的簡介

23. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)闡述政府當局所提交文件的要點如下：

- (a) 關於公屋的供應量，根據目前的公營房屋建設計劃，房委會將於2007-2008年度至2011-2012年度的未來5年間興建約77 500個租住單位，達致把公屋申請人的平均輪候時間維持在大約3年(下稱"3年輪候時間")的整體目標；
- (b) 關於資助出售單位的供應量，房委會將於2007至2009年間，每年分兩期出售約16 600個剩餘的居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位，而香港房屋協會則會推售住宅發售計劃及夾心階層住屋計劃約2 700個的剩餘資助出售單位；
- (c) 關於私營房屋的供應量，截至2007年3月底，預計在未來2至3年間可供出售的一手住宅單位有68 000個。至於未來5年的估計供應量，預計可在超過530公頃的土地上興建約135 000個單位作住宅用途；及

- (d) 至於私人住宅物業的價格走勢，在2003至2005年間，整體價格指數上升了接近40%，當中大型單位(實用面積為100平方米或以上)和中小型單位的價格分別上升了64%和38%。由2005年至2007年第一季，物業價格的增長一直保持平穩。現時的整體私人物業價格較1997年的高峰期下跌了44%，當中大型單位和中小型單位的跌幅分別為27%及45%。

## 討論

### 房屋政策

24. 梁家傑議員從政府當局提交的文件得悉，避免干預私人物業市場仍是政府當局現行房屋政策的主要目標。鑒於市場的空置單位數目眾多，加上有調查結果顯示部分成年人因不能負擔購買私人物業而須與父母同住，他要求政府當局闡釋其房屋政策，特別是當局會否鼓勵公眾購買私人住宅物業。王國興議員亦希望政府當局闡釋其房屋政策。

25. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，政府在2002年公布重新定位的房屋政策，其目的之一是避免與私人市場競爭，因為資助房屋市場與私人住宅物業市場出現重疊。他再次確認上述重新定位的房屋政策維持不變。然而，為了處理剩餘的居屋單位，房委會在2006年決定於2007至2009年分批出售該等單位。至於和市民大眾購買私人樓宇的負擔能力有關的關注，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調，私人物業的租金及售價由市場力量決定。政府當局的角色是提供足夠土地以滿足社會的需求。關於為負擔不起租住私人房屋的低收入家庭提供公屋一事，政府當局的目標是把公屋的平均輪候時間維持在3年左右。政府當局會繼續密切監察私人房屋市場的發展趨勢，並在顧及當前市場狀況之下檢討房屋政策。

### 租住公屋的供應

26. 梁家傑議員詢問政府當局有否編訂任何客觀指標，用以評估不同階層人士入住私人房屋的負擔能力，以及研究供應公屋有否干預私人市場。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，入住公屋的資格由輪候冊資產及入息限額決定，而有關限額主要用以衡量租住與公屋相若的私人樓宇及應付其他非住屋開支所需的住戶入息水平。政府當局的承諾是把公屋的平均輪候時間維持在3年左右。為確保有充足的公屋供應量以便繼

續履行是項承諾，房委會長遠而言會努力找尋適當的土地以供興建公屋。

27. 馮檢基議員指出，輪候冊現時有超過90 000名申請人，加上每年約有30 000名新的申請人，房委會每年將需要興建最少30 000個公屋單位，才可維持3年的輪候時間。他察悉房委會在未來5年只會每年興建15 500個新的公屋單位，因而質疑房委會如何可達到3年輪候時間的目標。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，在過去數年，房委會一直致力透過各種方式為輪候冊申請人提供足夠的單位，包括收回公屋租戶在購買居屋單位後退還的單位。主席察悉馮議員的關注，並要求政府當局提供資料，解釋未來5年的公屋單位供應量如何能達到維持3年輪候時間的整體目標，包括提供新建成單位及透過其他方式提供的單位的數量。

(會後補註：政府當局提供的資料於2007年7月4日隨立法會CB(1)2043/06-07號文件送交委員。)

28. 鑒於公屋計劃的規劃及完成需要7年的冗長籌備時間，馮檢基議員關注到房委會長遠而言會面對發展公屋的土地嚴重短缺的問題。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時表示，在2007-2008年度至2011-2012年度的未來5年間，房委會將有足夠土地興建約77 500個租住單位。然而，他承認房委會在物色土地發展新的公屋方面遇到困難，部分原因在於有若干區議會對於在其所屬地區興建新的公屋表示有所保留。因此，預計在隨後5年(即2012-2013年度至2016-2017年度)間，發展公屋的土地供應問題會較為嚴重。

29. 塗謹申議員擔心房委會會把清拆公屋所騰出的優質地段土地交還給政府。在規劃及發展公屋方面，他認為房委會應採取較平衡的做法，以避免把公屋集中於部分較為貧窮的地區，否則將對社會不同階層人士造成分化，對促進社會和諧並無好處。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會原則上會盡可能保留清拆後的土地以作重建公屋之用。至於不適合用作發展公屋的土地，房委會將與政府探討進行土地交換的可行性，以確保公屋土地的供應量充足。

30. 郭家麒議員察悉公屋的建屋量將於2009-2010年度下跌至谷底的10 821個單位，並關注到此情況對公屋的輪候時間的影響，以及促請政府當局維持穩定的公屋供應量，以便在切實可行範圍內縮短輪候時間。

*租者置其屋計劃及居者有其屋計劃*

31. 王國興議員對政府當局在過去多年來努力穩定私人住宅物業的售價及租金雖表讚賞，但鑒於私人物業市場出現變化，加上公眾對2007年年初出售剩餘居屋單位的安排反應理想，反映公屋租戶的置業意欲強烈，他詢問政府當局會否考慮恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")。

32. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)答稱，租置計劃已於推出第六期乙之後基於多個理由停止推行。有關的理由包括因同一幢大廈的單位業權模式不同而產生的管理問題，以及最近推行的各期計劃反應未如理想(第六期乙至今只錄得20%的單位購買率)。此外，如根據租置計劃出售更多公屋單位，可供編配予輪候冊申請人的單位將有所減少。因此，重新推行租置計劃會對輪候冊申請人的輪候時間造成影響。為了滿足公屋租戶的置業期望，房委會已恢復出售剩餘居屋單位。公屋租戶可藉此機會，透過購買該等單位改善其居住條件。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房委會需要更多時間檢討租置計劃的需要。政府當局現時並無計劃重新推行租置計劃，而當局會因應剩餘居屋單位的銷售情況繼續留意有關事宜。

33. 王國興議員對政府當局的上述解釋不表贊同。他指出，最初數期的租置計劃反應理想，但由於公眾對所涉公屋大廈的樓齡以致所帶來的維修問題感到關注，其後數期計劃的單位購買率遂大幅下跌。王議員認為重新推行租置計劃將不會對輪候冊申請人的輪候時間造成任何影響，並強調政府當局有需要滿足低收入家庭及公屋租戶的置業期望。他籲請政府當局認真檢討重新推行租置計劃及居屋計劃的需要。若政府當局沒有這樣做，將被視為催谷私人物業市場及偏幫發展商。

34. 梁國雄議員指出，租置計劃是因為管理問題而招致失敗，特別是有關在同一幢大廈內，租置計劃與非租置計劃單位的維修責任的問題。他認為政府當局應考慮向公屋租戶提供適當誘因，藉以鼓勵他們參加租置計劃。

35. 陳婉嫻議員察悉政府的《2007年第一季經濟報告》顯示，私人住宅物業價格及租金有上升的趨勢，並關注到市民大眾能否負擔私人物業。她指出香港工會聯合會的立場是，政府當局必須透過提供公屋，致力滿足低收入人士的住屋需要，至於居屋及私人房屋的提供，則是用以滿足公屋租戶在置業及改善居住環境方面的期

望。在停建居屋的情況下，她關注到當局如何可滿足公屋租戶的期望。陳議員進一步詢問政府當局會否考慮檢討提供居屋的需要，並查詢進行檢討時考慮的因素，包括衡量中產人士入住私人房屋的負擔能力。陳鑑林議員亦表達類似的意見，並認為政府當局有責任協助中產人士滿足其住屋需求。他籲請政府當局檢討恢復推行居屋計劃的需要。郭家麒議員對此表示贊同。梁國雄議員認為停建居屋單位的決定難免令部分人士未能受惠於資助房屋，並剝奪了公屋租戶改善其居住條件的機會，進而對歸還公屋單位以供重新編配予輪候冊申請人一事造成影響。隨着公屋建屋量由2007-2008年度的16 000個單位以上，放緩至2011-2012年度的13 000個單位左右，他進一步認為政府當局的房屋政策，已由為低收入家庭提供他們負擔得起的住屋變為保障發展商的利益，因為公屋單位供應量減少及停建居屋將令市民別無選擇，而只能購買或租住私人住宅單位。

36. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時重申，政府當局及房委會一直有密切監察私人樓宇市場的發展趨勢。經檢討市場狀況後，房委會決定在2007至2009年分批推售16 600個剩餘居屋單位，每年約出售5 000個單位。雖然房委會會首先集中處理出售剩餘居屋單位的工作，但政府當局會繼續密切監察物業市場，審視市場狀況是否有任何改變，以致有需要檢討現行的房屋政策。當局現時並無計劃檢討提供居屋的需要。事實上，政府當局一直有留意私人房屋的供應量及物業買家的負擔能力。當局會密切監察私人住宅物業市場的發展趨勢，並在市場情況有足夠理據支持有此需要時檢討房屋政策。

37. 陳婉嫻議員關注到有部分家庭因為資產或入息剛好超出輪候冊的資產及入息限額，而不符合申請公屋的資格。因此，她詢問政府當局如何劃定低收入家庭及中產階級的界線。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時重申，房委會的使命是為有真正需要的家庭提供資助公屋。申請公屋的資格藉輪候冊的資產及入息限額界定，而房委會每年均會對有關限額作出檢討及進行最新的修訂，以確保其確切反映當前的社會經濟狀況。

#### *私營房屋的供應*

#### *中產階級的住屋需要*

38. 陳鑑林議員雖從政府當局提交的文件獲悉，私人物業的整體價格已較1997年高峰期的水平下跌了44%，但他關注到現時的私人住宅物業價格是否中產階級所能負擔，並詢問政府當局有否就私人住宅物業的價格水平制訂任何政策或目標。

39. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，部分人士可能會有一種印象，以為物業市場近年一片興旺，私人住宅物業的價格自然亦有上升，以致市場上的中低價單位交投疏落。事實上，根據土地註冊處的統計數字，涉及中低價單位的交易在過去數年的物業買賣總成交數字中佔頗大比重。舉例而言，1997年成交價在200萬元以下的物業交易數目佔物業交易總數的33%，而2006年的相關數字則為56%。至於成交價在100萬元以下的物業交易所佔的比重，則分別為1997年的5%及2006年的24%。1997及2006年的成交價介乎100萬元及200萬元的物業交易數目，分別是45 000宗(佔總數的27.8%)及26 000宗(佔總數的32.5%)。上述數字顯示，2006年涉及中低價單位的物業交易實際宗數雖少於1997年，但其所佔的百分比卻較1997年有所增加。

40. 陳鑑林議員認為上述資料未能全面反映私人住宅物業價格水平的實際情況，因為當中欠缺若干詳細的資料，例如有關單位所在的地點及面積。此外，價值在200萬元以下的單位，未必是中產階級在改善居住環境時選擇的理想居所。根據他進一步從傳媒報道觀察所得，不少新發展項目的每平方呎售價已上升至超過6,000元。因此，面積500平方呎的單位的售價可高達300萬元以上，對中產家庭而言實屬沉重負擔。鑒於最近多次土地拍賣的住宅用地成交價均偏高，估計在未來5年建成的新單位的每平方呎售價將介乎4,000至6,000元之間，而此等單位將超出中產階級的負擔能力。他告誡謂，如當局不就土地供應作出審慎規劃以應付中產階級的住屋需要，有關問題將會惡化，並有可能對社會穩定造成不利影響。應陳議員的要求，政府當局答允提供與近年私人住宅物業有關的進一步資料，例如按成交價分項列出的交易宗數、平均每平方呎售價、單位面積及所在地點等資料，以釋除有關私人市場所提供的中小型單位在中產階級負擔能力範圍以內的關注。

(會後補註：政府當局提供的資料於2007年7月4日隨立法會CB(1)2043/06-07號文件送交委員。)

#### 物業市場的透明度

41. 儘管部分發展商預測私人物業價格將於2007年上升10%，但主席察悉截至2007年3月為止，整體住宅物業價格指數只較2005年同期輕微上升了3%。在此方面，主席對住宅物業市場資料的透明度表示關注，因為市民大眾可能很容易受到發展商及地產代理的推廣策略所誤導。他進一步發現豪宅和中小型單位的價格，以至一手

及二手物業的價格均出現兩極化的現象。以美孚新邨為例，該屋邨單位的平均售價僅為每平方呎3,000元，但同區附近新建成單位的相應價格卻超過7,000元。他認為上述的重大價格差異並不合理，而導致此情況的部分原因在於物業市場所提供的資料不足，例如披露二手市場的樓價及交易詳情，可就一手及二手物業作出有意義的比較。他認為以私人住宅目前6%的空置率，加上供應量充足而價格較為合理的二手物業，市場應可為公眾提供大量物業選擇。他認為政府當局應加倍努力，改善私人物業市場資料的供應情況，並建議政府當局除了發放一手市場私人住宅供應的每季統計數字之外，亦應考慮透過指定的互聯網網頁提供二手市場的相關資料，藉以提高市場的透明度。

42. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會就有何方法改善向公眾提供更全面和適時的銷售資料的安排，繼續與發展商進行磋商。他強調讓準買家獲得擬購買物業的價格及詳情的資料，實屬相當重要。為確保發展商及地產代理就一手物業發放的資料準確無誤，政府當局已聯同各有關方面實行多項措施。主席就他提出的關注要求政府當局採取下列行動：

- (a) 告知當局有否就同區或鄰近地區一手及二手市場的中小型單位價格差異進行研究；若有的話，提供有關的研究結果；及
- (b) 考慮所提出關於提供相關資料的建議，例如透過指定的互聯網網頁，提供私人住宅物業供應量及成交量的統計數字，藉以提高物業市場的透明度，以及協助物業買家在掌握充分資料的情況下作出置業決定。

(會後補註：政府當局的回覆載於2007年7月4日送交委員的立法會CB(1)2043/06-07(01)號文件。)

### 土地供應

43. 周梁淑怡議員察悉，中小型單位在2005至2007年間的價格升幅只得2%，但大單位的相應升幅則高得多，達到11%。她關注到大單位的價格升幅是否一如部分發展商所指出，是由於可供興建大單位的住宅土地供應量不足所導致。在此方面，她認為由於市場對大單位的需求有所增加，政府當局有需要在"勾地表"加入更多適宜用作興建大單位的土地，以滿足中產家庭改善生活條件的期望。



44. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，在納入2007-2008年度"勾地表"的33片供出售的住宅用地當中，有9片土地適合作低密度大單位發展用途。他進一步表示，發展商是否根據"勾地表"制度申請將土地推出發售，將視乎市場狀況及有關發展商的商業考慮而定。政府當局在訂定每年的新"勾地表"時，會考慮當時的市場狀況及其他相關因素，例如土地的面積、位置、吸引程度及選擇，以期滿足社會及發展商的需要。關於周梁淑怡議員進一步就"勾地表"內33片土地的面積所提出的查詢，以及她提出在"勾地表"加入不同面積的土地，以提高發展商之間的競爭的建議，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，"勾地表"內33片土地的面積不一。相信此等土地足可讓小型及大型發展商在土地拍賣中競投。

## **VI 其他事項**

45. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2007年9月27日