

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)507/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2007年10月22日(星期一)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
楊森議員, JP
張宇人議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：何俊仁議員
林健鋒議員, SBS, JP

缺席委員：李華明議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第I項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)
何麗嫦女士

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

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. 運輸及房屋局局長就行政長官2007-2008年度施政報告中的有關政策措施作出簡報

(立法會CB(1)36/07-08(01)號文件 —— 2007-2008年度施政綱領
中有關房屋事務的措施)

其他相關文件

- 行政長官在2007年10月10日立法會會議席上發表的施政報告 —— "香港新方向"；及
- 2007-2008年度施政報告 —— "施政綱領")

運輸及房屋局局長的發言

應主席的邀請，運輸及房屋局局長向委員闡述資料文件所載各項要點，藉以簡介2007-2008年度施政綱領中與房屋事務有關的措施。關於最近提出恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")的要求，她表示這是影響深遠的重大政策事宜，政府需要因應社會的長遠利益作出慎重的考慮。政府在考慮是否恢復推行居屋計劃前，必須顧及下列3項考慮因素(下稱"3項考慮因素")：

- (a) **私人物業市場是否出現嚴重失衡的情況，以致物業價格處於不合理的高水平**，因而導致低收入至中等收入的家庭難以置業。在此方面，政府留意到在過去數年，樓價在200萬元以下的物業交易，在物業交易總數中所佔的比重接近60%。政府會繼續密切監察市場動向，包括價格趨勢及單位的供應量等；
- (b) **中下價住宅單位的供應量是否不足**，以致經濟條件較佳的租住公屋(下稱"公屋")租戶難以在私人物業市場置業，因而嚴重影響了當局收回公屋單位以便重新編配予有需要家庭的工作，以及大大延長了公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人的輪候時間。事實上，當局察悉在每年編配予輪候冊申請人的公屋單位中，有超過半數單位屬收回的公屋單位。現時申請公屋的家庭的平均輪候時間約為1.8年，並可按照當局把整體平均輪候時間維持在大約3年的承諾獲編配公屋；及
- (c) **在修訂政府2002年重新定位的房屋政策方面，社會是否已達成共識**。根據現行政策，政府應退出其作為物業發展商的角色，並把土地及財政資源集中用於為未能負擔私人租住房屋，以及需要優先解決其基本住屋需要的低收入家庭提供公屋。在此方面，必須注意的是香港的自置居所比率已超逾50%，而且自推行重新定位的房屋政策以來，私人住宅物業市場一直運作暢順。因此，就此項政策作出任何改變，均會對物業市場以至整體經濟造成深遠影響。

運輸及房屋局局長總結時重申，政府當局會繼續密切監察與上述3項考慮因素有關的動向。目前的工作重點是確保以暢順及有秩序的方式，進行出售剩餘居屋單位的工作。

討論

居者有其屋計劃及租者置其屋計劃

2. 運輸及房屋局局長回答王國興議員所提有關何時考慮恢復推行居屋計劃的查詢時，扼要重述其序辭中有關居屋計劃的各點。她指出公眾對於恢復推行居屋計劃意見紛紜，並表示會因應與3項考慮因素有關的動向考慮此事。

3. 關於該3項考慮因素，梁家傑議員詢問政府當局是否已確定售價在200萬元以下的單位的買家，是符合資格購買居屋單位的公屋租戶；當局是否有數據或分析結果可以顯示，已交還公屋單位的前租戶是售價在200萬元以下的私人單位的買家；以及當局是否有計劃透過公開辯論及諮詢，達成重新推行居屋計劃所需的共識。

4. 運輸及房屋局局長回應時重申，當局在考慮重新推行居屋計劃一事時必須審慎行事，她並進一步闡述其意見如下：

- (a) 須注意的是，自實施重新定位的房屋政策以來，私人物業市場一直維持穩定，公屋單位的流動性亦能保持，此情況可顯示該政策普遍行之有效，對社會的影響極輕微；
- (b) 提倡自置居所並非政府資助房屋政策的目標，而且不符合小政府的原則。恢復推行居屋計劃不但會影響中下價物業的市場，並且會對整體經濟造成影響；
- (c) 在最近出售剩餘居屋單位的計劃中，雖然有80%單位預留供綠表申請人購買，但此類申請人購入的單位比率僅得44%。上述偏低的購入單位比率可顯示，綠表申請人不一定認為居屋計劃具有吸引力。另一方面，把珍貴的社會資源用於為大多屬白表申請人的人士興建居屋，亦未必是恰當的做法；及
- (d) 政府當局明白有需要在作出任何重大的政策改變之前進行深入而全面的諮詢，但由於仍有約10 000個剩餘居屋單位需要出售，政府當局暫時未能取得足夠的數據。現階段並無就此事進行諮詢的時間表。

5. 然而，陳鑑林議員對此不表信服，並籲請政府當局及早就檢討居屋計劃進行諮詢。他認為公屋租戶對最近一期出售剩餘居屋單位計劃的反應有欠熱烈，可能只是樓價偏高所致。另一方面，白表申請人數目眾多，卻正好凸顯了當局有需要滿足該等既不合資格入住公屋，又無力負擔私人樓宇的人士的置業期望。此外，新樓價格攀升、最近各次土地拍賣中的地價高昂，以及預期未來數年的單位供應量減少，凡此種種因素均會把樓價推高。鑒於在制訂政策時作出前瞻性規劃的重要性，政府當局應在切實可行範圍內盡早就檢討居屋計劃進行諮詢，為樓價預期上升及解決市民負擔能力下降的問題早作準備。儘管現時有大量物業交易所涉及的樓價在200萬元以下，但此等單位大多屬樓齡最少達30至40年的物業，而此類單位的供應量預期亦會隨時日而減少。他提醒謂目前的樓價飆升，情況與1997年相若，且已發出警號，政府當局須採取行動以確保樓價穩定。

6. 運輸及房屋局局長回應時重申，政府的房屋政策是維持私人物業市場的暢順運作和穩定而健康的發展。政府資助房屋政策的目標，是透過提供公屋以協助未能負擔私人租住房屋的低收入家庭。因此，在考慮政府應否恢復推行居屋計劃以協助市民達成其置業期望時，以應有的審慎態度行事實屬相當重要，否則政府可能會重蹈2002年以前的覆轍，擔當了發展商的角色。此外，社會各界對於恢復推行居屋計劃意見不一。部分人士堅決反對政府再次擔當發展商的角色，但部分人士則贊同可小規模恢復推行居屋計劃，並同時讓綠表及白表申請人參與有關計劃。可是，亦有其他人士認為應只向綠表申請人提供居屋單位。因此，政府當局現正密切監察與3項考慮因素有關的動向，以及出售剩餘居屋單位的情況，然後才考慮應否進行諮詢。

7. 主席亦認為有需要適時而全面地研究重新推行居屋計劃。他認為公屋租戶對銷售剩餘居屋單位的反應有欠熱烈，部分原因可能在於當局放寬了公屋的編配標準。經濟條件較佳的公屋租戶大多可以較為廉宜的住屋成本入住寬敞舒適的公屋單位，但他們如交還公屋單位並購入居屋單位，便有可能需要擠居於較細小的單位，並付出遠較以往高昂的住屋成本。因此，當局有必要探究綠表申請人數目下跌的真正原因。關於對恢復推行居屋計劃可能造成的影響的關注，他認為儘管發展商可能會受到輕微影響，但此舉不會對經濟造成太大影響。在此方面，主席亦就停止推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")提出質疑。他認為該計劃應不會影響私人住宅市場。他進一步贊同陳鑑林議員就樓價飆升提出的關注，並同意應及早展開和檢討居屋計劃有關的諮詢，因為諮詢過

程需時，而且發展居屋需要最少5至7年的籌備時間。為使政府當局全面掌握市場的狀況，他進一步建議政府當局訂定物業價格指數，用以衡量市民的收入及他們就名下物業支付的每月供款額，從而評估他們的負擔能力。

8. 運輸及房屋局局長回答時表示，政府當局完全明白委員提出的關注，而她亦會盡力深入研究相關事宜，但現階段並無計劃訂定諮詢時間表。然而，她提醒謂不宜經常就重新定位的房屋政策作出更改。因此，在作出任何政策改變之前，政府當局需要蒐集更多數據，而社會亦必須就此達成共識，尤其是有必要評估有關改變對整體經濟的影響。

9. 關於陳婉嫻議員提出，最近一期銷售剩餘居屋單位計劃的綠表及白表申請人數目分別為何的查詢，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，在2007年5月結束的2007年第一期銷售計劃中，所出售的單位總數為3 052個。雖然當局預留了約2 400個單位予綠表申請人，但只有約1 300個單位的買家是綠表申請人，出售予白表申請人的單位則約有1 700個。至於在2007年8月推出的第二期銷售計劃，由於銷售工作尚未結束，當局會在得出有關數字時向事務委員會提供資料。

政府當局

10. 張宇人議員表達自由黨對停建居屋單位的支持。他指出，為了解決低收入家庭的住屋需要，政府應徵集土地(包括市區土地)以供興建足夠的公屋單位，藉以進一步縮減公屋申請人的輪候時間，而不是恢復推行居屋計劃。政府不應干預市場，而應容許私人物業市場的樓價按市場力量作出調整。他進一步指出，私人物業市場價格過往出現暴跌，是由於居屋計劃及鐵路車站上蓋的物業發展所導致。他強調有需要提防歷史重演。

公屋編配政策

11. 楊森議員及周梁淑怡議員對房屋委員會(下稱"房委會")實施5項優化公屋安排的措施(下稱"優化措施")，從而協助在公共屋邨建立以家庭為核心的支援網絡表示讚賞。運輸及房屋局局長補充，該等優化措施，特別是讓年青一代的家庭居於年邁父母附近的措施，可讓年青一代在照顧雙親之餘，得以保留私人的生活空間。

12. 王國興議員提述天倫樂加戶政策時表示，根據該項政策，在長者租戶的戶籍可加入一名成年子女及其家庭成員，但他關注到整個家庭須通過全面入息審查及符合不得擁有住宅物業的規定(下稱"兩項規定")。王議員指出該兩項規定過於嚴苛，並促請政府當局考慮豁免有

關規定。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時指出，在入息限額定於輪候冊入息限額的3倍，而資產限額則為輪候冊入息限額84倍的情況下，該兩項規定已較輪候冊申請人所須遵守的規定寬鬆。儘管如此，政府當局會不斷檢討優化措施及相關的資格準則。

13. 劉秀成議員支持推行他認為早應付諸實行的優化措施，並認為當局必須確保根據有關措施編配的公屋單位，均設有可配合長者租戶的需要的設施。在此方面，他認為政府當局亦有需要進行研究，為解決人口老化帶來的長遠房屋需要訂定措施，例如確保為長者提供符合所需水平的護理安老院，以及改善長者住屋單位的規劃和設計。

14. 關於解決長者的住屋需要，運輸及房屋局局長表示，當局目前正致力透過優化措施，鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者，特別是在天倫樂調遷計劃中，有關的調遷區域限制已經放寬，而房委會亦已就該計劃預留1 000個單位，當中大部分是位於市區的單位。她請公眾及公屋租戶研究優化措施的細節，看看他們能否從中受惠。

15. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，鑒於香港人口老化，房委會已採取措施，在新建公共屋邨提供適切並可配合長者需要的公用設施。房委會亦會在長者租戶數目眾多的舊屋邨進行大規模翻新工程時，考慮在此等屋邨增設適合長者租戶的設施。他向委員保證，研究是否有需要裝設方便出入的設施(例如興建升降機及扶手電梯)、進行環境美化工程、為長者提供特別設施、裝設康樂及體育設施時，當局往往會參照屋邨的人口結構狀況。此外，當局在有需要時亦會作出彈性處理，編配較大單位予因為行動不便而有需要使用輪椅的長者租戶。

16. 陳婉嫻議員特別指出年青人在脫離現有公屋戶籍，以紓緩居住環境過分擠迫方面的困境及不滿。他們若非不符合申請公屋的資格，便是無力購買私人住宅單位。因此，她雖然很高興得悉運輸及房屋局局長願意在適當時研究與恢復推行居屋計劃有關的事宜，但她強調當局亦有需要解決上述人士的困境。運輸及房屋局局長評論申請公屋的資格準則時強調，鑒於公屋是一種福利，涉及珍貴社會資源的使用，當局有需要確保公平編配公屋。政府當局亦明白，公屋在改善低收入家庭的生活質素方面可擔當重要的角色，並會繼續確保提供足夠土地以供發展公屋之用，藉以把輪候公屋的平均時間維持在3年左右。事實上，政府當局在此方面的表現不俗，

現時公屋的申請家庭及長者申請人的平均輪候時間分別為1.8年及1.3年。至於陳議員就解決年青人住屋需要提出的要求，運輸及房屋局局長表示，政府當局認為有需要鼓勵年青一代的家庭與年邁父母同住或居於他們附近，並已由2007年10月開始實行優化措施，在公共屋邨促進建立以家庭為核心的支援網絡。當局鼓勵年青人善用各項優化措施。

公屋資源的使用

17. 周梁淑怡議員認為，房委會應聯同其他政府部門或非政府機構探討如何更妥善調配公共屋邨的設施，以便為問題叢生的地區如經常發生家庭悲劇的天水圍，提供有關地區所急切需要的服務。運輸及房屋局局長回應時向委員保證，房屋署(下稱"房署")及社會福利署已按照既定的機制，在處理有關個案方面緊密合作。在公屋設施方面，房委會轄下一個委員會最近已作出決定，把使用率偏低的公共屋邨停車場改為社區服務設施。在此方面，在較早前一個先例中，當局已成功作出安排，讓東華三院為天水圍提供全面的服務。房委會將繼續研究如何可更妥善利用其設施，以滿足社區的需要。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)補充，天水圍各公共屋邨已成立了82個互助委員會，而區內每一公共屋邨亦均已設立屋邨管理諮詢委員會。房署一直有協助此等互助委員會與區議員及地區團體一同進行家訪。天水圍天華邨部分租戶亦有主動協助進行此類家訪活動。天水圍的屋邨管理諮詢委員會會定期舉行會議，並在有需要時向其他部門及機構尋求協助，為租戶舉辦活動。周梁淑怡議員察悉上述各項工作後，強調為了真正協助問題叢生的地區的居民，當局不僅有必要確保提供充足的社區設施，亦須確保提供所需的服務。

其他意見及關注事項

19. 楊森議員提述把清拆北角邨後騰空的公屋用地交還政府作私人房屋發展用途一事，並關注到作公屋發展用途的市區土地供應量可能有所減少。他強調把大部分低收入家庭遷往偏遠新市鎮並非可取的做法，並籲請政府當局確保公屋用地分布於全港各處，而非集中於新界地區，以及確保把足夠數量的已清拆房委會用地保留作重建公屋之用。

20. 運輸及房屋局局長回答時澄清，把北角邨用地交還政府並不代表當局的政策有變，而是反映社會對於把該幅用地交還予政府，將可更能發揮該幅土地的發展

潛力的共識。政府當局亦明白有需要把公共屋邨設於全港各處。事實上，當局現正於市區多個便捷地點發展大型公共屋邨，例如位於愛秩序灣及柴灣的公共屋邨。政府當局會繼續確保提供充足的市區土地作發展公屋用途，並有信心未來5年的公屋供應量足可把申請公屋的家庭的平均輪候時間維持於大約3年。然而，長遠而言，公屋用地的供應量及土地的所在地點，將視乎本港日後的市區發展而定。在此方面，正如政府當局較早前所指出，當局有計劃發展更多同時設有公屋及私人房屋的新市鎮。

21. 楊森議員特別指出，本港約有50%人口居於公屋，除了推動可持續發展建築策略，為公屋居民提供綠化及健康的優質生活環境之外，他極盼能確保有關方面與其他政府部門或公共機構合作，改善公共屋邨固體廢物的處理方式，以減低廢物的產量，從而減輕對堆填區的負擔。運輸及房屋局局長回答時指出，房委會已和多個非政府機構建立此方面的合作關係。房屋署副署長(屋邨管理)補充，房署已在大部分公共屋邨設置分類回收桶，盡力在產生廢物的源頭把可回收的廢物分開處理。當局亦定期在多個公共屋邨舉辦廢物回收運動，並獲得良好的反應。在過去數年，房署均能達致與有關部門及環保團體所共同訂定的每年廢物回收指標。此外，房委會每年均有發表環保報告。應楊森議員的要求，政府當局答允進行更多回收活動，例如收集月餅盒以供循環再用，並加強就此類活動進行宣傳。

22. 張宇人議員特別提述分拆出售零售及停車場設施(下稱"產業設施")予領匯管理有限公司所帶來的種種衝突與不滿，並促請政府當局及房委會讓房署管理餘下的設施和停止把有關設施進一步分拆出售。運輸及房屋局局長回應時證實，當局現時並無進一步分拆出售產業設施的計劃。然而，張議員表示鑒於分拆出售計劃所帶來的問題，政府當局日後實不應再進行此方面的任何計劃。運輸及房屋局局長察悉其意見。

23. 主席總結是次討論時表示，他會與委員討論日後如何跟進與居屋計劃及租置計劃有關的事宜。

II. 其他事項

24. 議事完畢，會議於上午9時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年1月2日