

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)605/10-11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：2010年10月22日(星期五)
時 間：上午10時45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)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁國雄議員

其他出席議員：劉健儀議員, GBS, JP
陳偉業議員

缺席委員：李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員： 議程第I項

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)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)
馮建業先生

房屋署副署長(機構事務)
黃智祖先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

列席秘書： 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員： 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

**I. 運輸及房屋局局長就行政長官2010-2011年度
施政報告中的有關政策措施作出簡報**

(立法會CB(1)42/10-11(01) —— 政府當局就
號文件 2010-2011年度
施政綱領有關
房屋事務的措
施提供的文件)

相關文件

2010-2011年度施政報告 —— "施政綱領"
行政長官在2010年10月13日立法會會議席上發
表的施政報告

運輸及房屋局局長向委員簡介2010-2011年
施政綱領所載運輸及房屋局有關房屋事務的政策
措施。

置安心資助房屋計劃

2. 陳鑑林議員雖然明白當局提出置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")是出於好意，希望協助首次置業的夾心階層人士購置居所，但他關注到在置安心計劃所訂的先租後買安排下，租戶須以市價購買其單位。由於這會造成不明朗因素，他詢問置安心計劃是否有改善的餘地。石禮謙議員表示贊同，並指出置安心計劃的單位如以市價發售，先租後買的安排不能給予該計劃的合資格申請人所需的保證。若樓價並非固定於某一水平，他們便無法確定是否有能力負擔購買有關單位的費用。馮檢基議員亦關注到，置安心計劃的申請人得不到保證，尤以在物業市場非常波動的時候為然。置安心計劃會把合資格的申請人推向私人物業市場。為改善置安心計劃，當局應以居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")作為參考，把置安心計劃單位的售價定在低於市價(例如市價70%)的水平，以及不准業主在公開市場自由出售置安心計劃的單位。業主只可把其單位售予符合置安心計劃所訂的入息限額的人士。馮議員表示，除非上述條件獲得符合，否則他不準備支持置安心計劃。他亦不明白政府當局為何不能在推出置安心計劃時，一併恢復推行居屋計劃，因為兩項計劃並無牴觸。

3. 運輸及房屋局局長回應時表示，當局制訂先租後買的安排時已考慮在諮詢工作進行期間所蒐集的意見。有關意見反映，夾心階層置業人士難以儲蓄足夠的金錢支付首期購買單位。根據先租後买的安排，置安心計劃的租戶會獲得等同於在租住期間所繳納的一半淨租金的資助，用作繳付部分首期，購買其承租的單位或置安心計劃下的另一單位，又或是私人市場上的單位。她澄清，政府當局無意強迫置安心計劃的租戶購買單位。他們可在5年的租期屆滿當日起計的最多兩年後，才決定是否購買單位。規定置安心計劃租戶以市價購買單位會解除轉售限制，而且更具靈活性，因為租戶可選擇在私人市場上購買所屬意地區的單位，同時可協助他們在物業市場向上流動。在釐定置安心計劃單位的價格時，當局會考慮該等單位的樓齡及該等單位屬實而不華的類型這兩項因素。

4. 方剛議員表示，置安心計劃普遍受到歡迎，但該計劃的首個項目要到2014年才落成，所需時間之長令人關注。由於須簽訂為期5年的固定年期租約，置安心計劃的租戶要到2019年才可以市價購買其單位。他詢問，當局可否考慮在租期開始時便為已表示願意購買單位的租戶，定出置安心計劃單位的價格，這樣租戶才可確定他們是否有能力負擔購買單位的費用。運輸及房屋局局長表示，雖然租期長達5年，但置安心計劃的租戶可在租住期第三年開始至租約終止後兩年置業，具有靈活性。至於在租期開始時便為單位定價的建議，運輸及房屋局局長表示這對租戶未必有利，特別是若租戶購入單位時正值樓價暴跌。因此，當局在考慮置安心計劃單位的樓齡及該等單位屬實而不華的類型這兩項因素後，決定將置安心計劃單位的價格定於市價的水平。

5. 梁劉柔芬議員感謝運輸及房屋局局長與運輸及房屋局副局長出席日前經濟動力為首次置業人士舉辦的展覽。該展覽展出各區多個價格介乎100萬至250萬元的單位的資料，而到了展覽結束時共售出十多個單位。為協助置安心計劃下的置業人士，梁劉柔芬議員詢問，他們可否同樣申請香港按

揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")所提供的九成樓宇按揭。她又詢問，當局可否考慮以置安心計劃作為平台，讓香港房屋協會(下稱"房協")聘用中小型發展商興建置安心計劃單位。運輸及房屋局局長表示，由於預計低息環境不會無限期持續下去，置業人士在決定購入單位前應評估自己的負擔能力。她確認，由按揭證券公司提供的最高九成的樓宇按揭，亦會適用於置安心計劃下的置業人士。當局會致力與按揭證券公司聯絡，給予置安心計劃下的置業人士更優惠的條款，一如就補付居屋單位地價作出的財務安排。她表示，政府當局歡迎中小型發展商參與興建置安心計劃的單位，亦歡迎在建築物設計方面採用更環保的概念。

6. 陳鑑林議員關注入息低於置安心計劃的入息及資產限額，但超越公共租住房屋(下稱"公屋")的入息及資產限額的人士的情況。置安心計劃首個項目要到2014年才可在青衣提供1 000個單位，而由於所供應的單位如此有限，申請人需要輪候一段長時間。因此，置安心計劃無法解決物業價格不斷上升及中產人士難以實現置業夢想的迫切問題。當局應在適切的時候提供更多土地，確保住宅單位供應充足。在此方面，當局應考慮在啟德發展計劃的範圍內預留更多土地興建房屋，並允許房協在西鐵沿線的土地進行發展。

7. 運輸及房屋局局長回應時澄清，置安心計劃並非旨在作為一項遏抑物業價格的措施。置安心計劃的單位屬實而不華的中小型單位，實用率至少有80%。豪宅的售價每平方呎逾1萬元，置安心計劃單位的售價不能與之相比。再者，置安心計劃的單位在發售時，樓齡已達5年左右。在5年的租期內支付定額租金，可為租戶提供所需的穩定環境，讓他們在鞏固置業能力的同時，亦有充裕時間思考本身的置業計劃。她雖然明白委員關注到有需要加快推行置安心計劃的項目，但興建房屋實在需要一段合理的時間籌備。由於青衣的地盤的打樁工程已經完成，建造工程會盡快展開。運輸及房屋局局長補充，政府的一貫政策是在一段時間內累積一定的土地儲備，確保住宅物業市場有穩定的土地供應。當

局預計可提供充足土地，供每年平均興建約2萬個私人住宅單位。

8. 黃國健議員察悉，針對2010-2011年施政報告內的房屋措施的部分負面意見，與置安心計劃有關。該計劃只會為月入介乎3萬至39,000元這個特定組別的人士，提供數目有限的單位。在2010-2011年施政報告提出的房屋措施，未能顧及夾心階層人士的需要，他們的家庭入息超越公屋的入息及資產限額，但又不符合申請置安心計劃單位的資格準則(即他們的每月家庭入息為14,000至25,000元)。他認為當局的房屋政策應該更加全面，以惠及不同階層的人士，而不是令獲揀選的少數人受惠。運輸及房屋局局長澄清，置安心計劃並非只讓每月家庭入息介乎3萬至39,000元的人士申請。除了在青衣提供1 000個單位外，當局亦會在大埔及屯門提供其他單位，此舉可惠及每月家庭入息介乎2萬至3萬元這個組別的申請人。除了置安心計劃的單位外，現時亦有約25萬個居屋單位在第二市場發售，在公開市場則另有65 000個居屋單位供應。在這些單位近期成交的個案中，有80%為200萬元以下的交易。然而，黃議員指出，每月家庭入息介乎14,000至25,000元的人士，無法負擔購買居屋第二市場的單位的費用，因此實有需要放寬公屋的入息及資產限額，令夾心階層人士受惠。運輸及房屋局局長表示，在按揭證券公司提供財務安排的情況下，夾心階層人士或可負擔居屋第二市場的單位。

9. 梁國雄議員認為，置安心計劃只可令一少撮人受惠。他詢問當局曾否就置安心計劃進行諮詢；如沒有進行諮詢，政府當局會否進行廣泛的公眾諮詢。政府當局有責任滿足社會人士不同的房屋需要，但當局所做的不足以解決房屋問題。當局應向居住在板間房及床位寓所的有需要人士提供更多援助，他們只希望有一個合適的地方居住，而不是要實現置業夢想。

居者有其屋計劃

10. 陳偉業議員表示，置安心計劃惠及的申請人為數有限，未能滿足大多數市民的住屋需要。再

者，置安心計劃單位在數年後才會推出。他認為，停建居屋已把私人物業與公屋之間的橋樑拆毀，令無法負擔私人物業的置業人士，再不能選擇購買居屋單位。因此，他強烈譴責政府當局擱置興建居屋，因為物業價格及租金不斷上升已令置業人士百上加斤，而居屋可給他們另一選擇。梁耀忠議員提到民主黨最近進行的調查顯示，有70%的市民支持恢復推行居屋計劃，並表示他不明白政府當局為何一再拒絕恢復推行居屋計劃，因為這與公眾的期望及政府當局主張的以人為本行事方式背道而馳。他強調，置安心計劃不可取代居屋計劃，因為居屋計劃既讓較富裕的公屋租戶實現置業夢想，亦有助收回公屋單位以供重新編配予公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人。運輸及房屋局局長表示，公屋租戶無須補付地價，便可購買居屋第二市場的單位。事實上，最近進行的一項調查顯示，超過11%的公屋租戶有興趣購買居屋第二市場的單位，而70%的這類單位位於交通方便的市區或擴展市區。為協助活化居屋第二市場，香港房屋委員會(下稱"房委會")已把按揭條件違約保證的年期由25年延長至30年，並聯同按揭證券公司制訂優惠的財務安排，方便居屋業主補付地價。

11. 石禮謙議員雖然對2010-2011年施政報告所載的房屋措施感到失望，但他表示基於房屋土地供應有限，當局可以做的並不多。然而，他支持恢復推行居屋計劃，以便提供一個有別於私人市場的市場。方剛議員提出類似的意見，並表示他支持恢復推行居屋計劃。他亦支持當局提供更多房屋土地，以穩定物業價格。為此，當局可考慮活化工業大廈作住宅用途，這不但會增加市民負擔得來的住宅單位的供應量，而且可避免出現縮水樓的問題。運輸及房屋局局長同意向發展局局長反映方議員的意見。

租者置其屋計劃

12. 王國興議員表示，他曾就置安心計劃諮詢天水圍、東涌及葵涌的公屋租戶。由於置安心計劃與租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")提供的先租後買安排性質相似，公屋租戶質疑當局有何理據，擱

置租置計劃。他們不滿政府當局推出置安心計劃，但否定公屋租戶擁有所住公屋單位的權利。他們促請政府當局恢復推行租置計劃，讓支付較高租金的較富裕租戶可選擇購買所住的公屋單位。運輸及房屋局局長表示，要把公屋的平均輪候時間維持在3年，當局便須每年興建15 000個單位，並收回數目相若的現有公屋單位。出售租置計劃單位會對公屋單位的流轉造成不利影響，並會拖長輪候冊申請人的平均輪候時間。由於大部分居屋單位的售價在200萬元以下，公屋租戶如希望實現置業夢想，可考慮以綠表資格申請居屋單位。對於政府當局以公屋輪候時間長為藉口而不恢復推行租置計劃，王議員不表信服。他要求當局就有關課題進行檢討。

公共租住房屋

13. 梁耀忠議員指出，當局近年每年興建12 000至13 000個公屋單位，未能達到每年興建15 000個公屋單位的目標。為滿足低收入家庭的住屋需要，當局應提供更多公屋單位(例如每年約2萬個)，尤其是一人單位，因為單身申請人的輪候時間甚長。李華明議員認同，每年興建15 000個公屋單位不足以滿足住屋需求。在當局停建居屋後，現有公屋租戶別無選擇，惟有留在公屋居住，導致公屋單位的流轉減慢。他懷疑當局建議加強審查公屋租戶的家庭入息及資產，是為了收回更多公屋單位以作重新配編。他強調，要滿足低收入家庭的住屋需求，興建更多公屋單位是最終的解決方法。運輸及房屋局局長表示，當局在公布重新定位的房屋政策後，才訂下每年興建15 000個公屋單位的目標。雖然每年確實興建的單位數目可能不同，但過去多年每年興建的單位數目平均有15 000個，而公屋的平均輪候時間亦維持在3年左右。她補充，建屋計劃會取決於是否有土地可供使用、土地發展進度、輪候冊上的申請人數目，以及家庭人數分布等因素。由於在土地供應與發展兩方面均有須優先處理的項目，因此建屋計劃需要得到市民的支持。

14. 李華明議員對公屋的平均輪候時間可維持在3年不表信服。除了長者家庭可在3年內獲編配公屋單位外，大部分輪候冊申請人需要輪候3年以

上。若以提出申請的時間而不是獲編配輪候冊編號(編配輪候冊編號是現時採取的做法)的時間起計算，實際的輪候時間會長得多。運輸及房屋局局長表示，家庭的輪候時間視乎所選擇的地區及家庭人數而有不同。申請人若曾更改所選擇的地區，便需要輪候較長的時間。當局每年興建15 000個公屋單位，已令輪候冊申請人的平均輪候時間得以維持在3年。

15. 由於公共房屋資源缺乏，梁劉柔芬議員同意，較富裕的公屋租戶應該遷出，以便當局可收回更多公屋單位重新編配予輪候冊申請人。方剛議員提出類似的意見，並支持有需要加強審查公屋租戶的家庭入息及資產，以防止出現濫用情況。2010-2011年施政報告建議抽查額外5 000宗個案，他詢問預計因有關建議而可收回的公屋單位數目為何。運輸及房屋局局長表示，房委會必須小心實施有關合理地運用有限的公屋資源的政策。根據公屋住戶資助政策，租戶如在公屋單位住滿10年，便須在之後每兩年申報入息一次，而家庭入息超越指定入息限額的住戶，則須繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉。根據維護公屋資源的合理分配政策，繳交雙倍租金的住戶亦須每兩年申報資產一次，以便當局衡量他們是否合資格繼續留在公屋居住。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會致力加強審查公屋租戶的家庭入息及資產。除每年審查約5 000宗隨機抽樣個案外，當局會在本年抽查額外5 000宗個案，目的是提高公眾對濫用公屋問題的認知。在過去數個月，當局已提出多宗檢控個案，並向違規者判處罰款。

輪候冊的入息及資產限額

16. 王國興議員關注到輪候冊的入息及資產限額十分嚴格，當中1人家庭的限額為7,440元，2人家庭的限額為11,660元，3人家庭的限額則為13,130元。他認為當局必須全面檢討輪候冊的入息及資產限額。陳偉業議員贊同這項意見，並表示輪候冊的入息及資產限額應適度放寬，令無法負擔私人樓宇的人士符合申請公屋的資格。石禮謙議員亦支持檢討申請公屋的資格準則，因為不少受市區重建項目

影響的居民，未能符合嚴謹的資格準則。當局應透過興建更多公屋單位，致力把輪候時間縮短。馮檢基議員提出類似的意見，並認為當局應制訂長遠的房屋策略，滿足市民不同的住屋需要。他強調應把房屋視為必需品而不是商品。

17. 運輸及房屋局局長回應時表示，公屋是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭而設的。當局每年檢討輪候冊的入息及資產限額時，會顧及住屋開支變動的因素，包括物業市場持續上升的趨勢。當局在釐訂輪候冊的入息及資產限額時必須審慎行事，因為這會直接影響輪候公屋的平均時間。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，現時釐定輪候冊入息及資產限額的方法在經過全面檢討後於2002年訂立。輪候冊的入息限額以"住戶開支"為計算基礎，當中包括住屋和非住屋開支，以及5%備用金。輪候冊的入息及資產限額在每年年初均會檢討，方法是以在上一季所得的最新統計數字與對上一年同一季的統計數字比較，而下次檢討會在2011年3月進行。然而，陳偉業議員指出，4人家庭的入息限額為16,000元實在過低。一個月入16,000元的4人家庭若要租住私人樓宇，每月至少要花大約6,000至7,000元，根本難以應付生活所需開支。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，當局在計算住屋開支時會採用政府統計處進行的私人樓宇租金調查的最新數據。她同意提供用以把現時輪候冊的4人家庭入息限額定為16,070元的住屋開支的資料，供委員參閱。

規管一手樓宇的銷售

18. 李永達議員記得，政府當局曾在2000年就規管未建成住宅單位的銷售的建議發表白皮書，以諮詢公眾，但該白皮書其後被撤回。2010-2011年施政報告公布會成立督導委員會，討論立法規管一手樓宇銷售的具體事宜。他希望政府當局這次不會再因為發展商施壓而撤回有關建議。由於立法程序需時，他關注到立法會未必能夠在本屆立法會任期於2012年第三季結束時，完成審議有關法例的工作。為此，當局應考慮加快諮詢公眾的過程，以便可在2011年10月或之前向立法會提交有關法例，讓議員

有足夠時間進行審議工作，在本屆立法會任期結束前通過有關法例。運輸及房屋局局長表示，政府當局承諾規管一手樓宇的銷售。與其發表公眾諮詢文件，政府當局會考慮發出白紙條例草案，載述規管制度的詳細資料。該制度不但會涵蓋未建成樓宇，亦會涵蓋一手現樓。預期有關法例可就一手樓宇的銷售提供全面指引及作出全面規管。督導委員會會就作出規管釐定各項具體事宜。

II. 其他事項

19. 議事完畢，會議於上午11時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年11月30日