

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)206/11-12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：2011年7月4日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

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
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
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁國雄議員

其他出席議員：葉偉明議員, MH

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員：議程第III項
運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

議程第IV項

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

議程第V項

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

地產代理監管局行政總裁
余呂杏茜女士

地產代理監管局規管及法律總監
劉淑棻女士

地產代理監管局經理(牌照)
張嘉賢先生

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)1
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要、通過事務委員會向立法會提交的報告擬稿及續議事項

- (立法會CB(1)2592/10-11號——2011年4月4日
文件 會議的紀要
立法會CB(1)2593/10-11號——事務委員會向
文件 立法會提交的
報告擬稿
立法會CB(1)2594/10-11(01)——跟進行動一覽
號文件 表
立法會CB(1)2594/10-11(02)——待議事項一覽
號文件 表)

2011年4月4日會議的紀要獲確認通過。

2. 委員通過房屋事務委員會本年度會期的報告擬稿，並授權秘書對報告作出修訂，以涵蓋是次會議所作的討論，然後安排於2011年7月13日把報告提交立法會。

3. 主席建議及委員同意在7月底舉行特別會議，討論下列事項的進展 ——

(a) 房屋土地供應；及

(b) 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會。

(會後補註：經主席同意，上述特別會議編定於2011年7月26日(星期二)上午10時45分舉行。)

II. 自上次會議後發出的資料文件

4. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列資料文件 ——

立法會CB(1)2463/10-11 —— 立法會議員於
號文件 2011年5月12日
與黃大仙區議
會議員舉行會
議後把有關復
建居屋與出售
公屋的事宜轉
交處理的文件
(只備中文
本)(只限議員參
閱)；及

立法會CB(1)2495/10-11 —— 《房屋政策簡
號文件 介》小冊子。

III. 為單身人士提供的公共租住房屋

(立法會CB(1)2594/10-11(03) —— 政府當局就公
號文件 共租住房屋的
一人申請者提
供的文件

立法會CB(1)2594/10-11(04) —— 立法會秘書處
號文件 所擬備關於為
單身人士提供
的公共租住房
屋的文件(背景
資料簡介)

立法會CB(1)2594/10-11(05) —— 申訴部在2011
號文件 年6月9日把有
關非長者單身
人士申請租住
公屋的事宜轉
交處理的文件)

相關文件

(立法會CB(1)1820/09-10(01) —— 當值議員把有
號文件 關非長者單身
人士的租住公
屋單位編配政
策及輪候時間

- 的事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱)
- 立法會CB(1)2263/09-10(01)——申訴部在2010年6月11日把有關非長者單身人士申請租住公屋的事宜轉交處理的文件(只限議員參閱)
- 立法會CB(1)2968/09-10(01)——立法會議員於2010年7月5日與葵青區議會議員舉行會議後把有關在現行公共房屋編配機制下單身人士的輪候時間過長及為他們提供的租住公屋單位不足的事宜轉交處理的文件(只限議員參閱)
- 立法會CB(1)549/10-11(01)——當值議員與單身人士申請公屋關注組於2010年11月17日舉行會議後就單身人士申請公屋的政策轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱)

5. 運輸及房屋局局長透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介編配公共租住房屋(下稱"公屋")單位予一人申請者的概況。

6. 鑒於公屋輪候冊(下稱"輪候冊")非長者一人申請者在配額及計分制下的每年配屋限額，定為編配予輪候冊申請人的單位數目的8%，以2 000個單位為上限，王國興議員關注到63 400名非長者一人申請者(佔輪候冊申請人的42%)將須等候約31年才可獲編配單位。他們在獲得編配公屋單位前，已變成長者申請者。他表示，曾有非長者一人申請者與他接觸，透露自己已輪候6年仍未獲編配公屋單位。他質疑當局可如何實踐將公屋平均輪候時間維持在3年左右的承諾，以及香港房屋委員會(下稱"房委會")是否準備對配額及計分制進行全面檢討。

7. 運輸及房屋局局長回應時表示，維持平均輪候時間為3年左右的目標，只對輪候冊一般申請人適用。在2010-2011年度獲編配公屋的輪候冊長者一人申請者約有2 900名，他們的平均輪候時間為1.1年左右。至於非長者一人申請者，他們須透過配額及計分制申請公屋。配額及計分制於2005年9月引入，以解決非長者個人申請公屋的人數激增所帶來的問題。在配額及計分制下，申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於他們所得的分數。申請者獲得的分數則視乎他們遞交公屋申請時的年齡、輪候時間，以及他們是否公屋租戶而定。一般而言，申請者年紀越大和輪候時間越長，分數越高。在2007年7月，房委會資助房屋小組委員會檢討過配額及計分制的運作後，同意該制度對合理分配公屋單位予更有需要的申請者具正面作用，應該繼續實施。

8. 王國興議員問及非長者一人申請者的平均輪候時間及他們的年齡和入息概況。運輸及房屋局局長表示，有很多因素會影響輪候公屋所需的時間，包括所選擇的地區及有否合適的單位。據當局截至2011年3月底的行政檔案所顯示，在63 400名配額及計分制下的非長者一人申請者當中，29 100名(即46%)的年齡不足30歲，14 700名介乎30至39歲，11 700名介乎40至49歲，其餘7 900名介乎50至59歲，而年滿60歲或以上的申請者會符合高齡單身人士優先配屋計劃的資格。此外，值得注意的是，每年有逾5 000名非長者一人申請者離開輪候隊伍，原

政府當局

因包括取消申請，或是在結婚後轉往其他申請類別。如屬轉往其他類別，輪候冊一般申請人平均輪候時間為3年的目標對他們便會適用。應王議員的要求，政府當局答允研究能否在會後提供更多已備妥的資料。

9. 陳克勤議員察悉並關注到有46%的配額及計分制申請者的年齡不足30歲。他詢問較年輕的公屋申請者人數是否呈現上升趨勢，以及人數上升是否因私人市場物業租金和售價偏高，超逾年輕一代的負擔能力所致；若然，政府當局或須考慮為年輕申請者提供一種特別的公共房屋。陳鑑林議員認同物業價格不斷上漲，削弱了年輕一代自置居所的能力，結果他們選擇在輪候冊上登記，等候編配公屋。他知悉有個案是一名配額及計分制申請者要求延後為他編配公屋，因為他仍在外地求學。陳議員詢問房委會有否評估非長者一人申請者對公屋需求日增帶來的影響，以及房委會是否準備增建公屋，照顧該等申請者的需要，尤其是他們將來結婚後很可能需要更大的單位。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，若非長者一人申請者仍在外地求學，其申請會被凍結。她補充，年齡不足30歲的非長者一人申請者所佔的百分比，由2009年的38%增至2010年的41%，而截至2011年3月，有關百分比上升至46%。在2010年進行的輪候冊申請人調查結果顯示，在年齡不足30歲的非長者一人申請者中，90%的申請者與家人同住，81%的申請者是希望過獨立生活而申請公屋，另外有34%的申請者在登記時是學生身份。當局需要評估，珍貴的房屋資源應用於滿足年輕一代的住屋需要，抑或是他們對獨立生活的期望。在興建公屋方面，運輸及房屋局局長表示，房委會在釐定單位供應量時已參考人口分布及家庭成員人數方面的資料。根據經驗，面積較小的單位需求較為殷切，原因是現時家庭的成員人數越來越少。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局在設計5年期的公營房屋建設計劃下的公屋單位時，會參考政府統計處所制訂的人口統計數字。

11. 李國麟議員表示，公屋旨在提供予沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，並非為期望過獨立生活的人士而設。某些收入低微且獨居於板間房和床位寓所的非長者一人申請者已輪候編配公屋多年，他對此情況表示關注。主席亦關注收入低微的非長者一人申請者在非常惡劣的環境中生活，並在配額及計分制下須輪候公屋多年的苦況。他認為，當局應把這類基層申請者與期望過獨立生活的較年輕申請者分開處理。他詢問，收入低微且居住環境惡劣的非長者一人申請者會否獲得額外分數。梁國雄議員亦認同，鑒於經濟條件較差的人士的情況特殊，當局應對他們採用另一套準則。運輸及房屋局局長對於向資助房屋小組委員會反映委員的關注意見以供該小組委員會考慮的做法雖表贊同，但她表示當局會根據入息及資產限額，以一致及公平的方式釐定申請人是否符合資格獲得安置，因此若以其他考慮因素衡量申請人是否符合資格，實在非常困難。不過，她指出收入低微且居住環境非常惡劣的非長者一人申請者，可經由社會福利署推薦申請體恤安置，或參與特快公屋編配計劃。

12. 馮檢基議員認為，配額及計分制適用於符合申請公屋資格的非長者一人申請者並不公平，而且可能會構成年齡歧視。梁耀忠議員同樣關注對配額及計分制下較年輕的申請人構成年齡歧視的問題。他表示，許多收入低微且居於板間房和床位寓所的非長者一人申請者輪候公屋至少已有5至6年，對於在配額及計分制下他們獲編配單位的優先次序因較年長的申請者而受到影響，他們認為不能接受。為此，他認為房委會須調高非長者一人申請者的每年配屋限額，由每年2 000個單位增至4 000個單位，以應付需求。運輸及房屋局局長表示，根據配額及計分制而作出的安排應不會構成年齡歧視，因為推行配額及計分制旨在確保能夠合理編配公屋單位予更有需要的申請者。配額及計分制多年來行之有效，透明度甚高。非長者一人申請者如有迫切的住屋需要，可申請體恤安置。他們亦可參與特快公屋編配計劃或聯同居於公屋的長者家庭成員參與天倫樂加戶計劃。在2010-2011年度，已有660名非長者一人申請者經由特快公屋編配計劃獲得安置。

政府當局

雖然輪候冊非長者一人申請者在配額及計分制下的每年配屋限額，定為編配予輪候冊申請人的單位數目的8%，但若把2010-2011年度透過特快公屋編配計劃編配的單位數目計算在內，實際比率約為15%。為加深委員的瞭解，政府當局會提供在特快公屋編配計劃下獲編配公屋單位的660名非長者一人申請者的概括資料。馮議員雖然察悉配額及計分制具透明度，但指出配額及計分制既不公平亦不合理。他詢問，當局可否考慮把配額及計分制的年齡上限放寬至40歲或50歲。運輸及房屋局局長表示，基於年齡的關係，年齡為40多歲及50多歲的人士在配額及計分制下會獲得較多的分數。

13. 主席表示，除了私人物業市場租金持續上升這項因素外，輪候冊入息限額上調15%，亦是導致公屋需求不斷增加的原因。他認為當局需要增建公屋，以應付不斷增加的需求。馮檢基議員認為，多年來，公屋建設量由每年3萬個單位減至15 000個單位，導致當局需要對編配公屋予輪候冊申請人施加限制。既然房委會並不缺乏所需的資金及土地，便應致力興建更多公屋，以滿足低收入家庭的住屋需要。由於在現有屋邨鄰近地方增建公屋大廈的建議不獲區議會批准，陳克勤議員詢問當局會否考慮物色合適的土地，更大規模地興建公屋。運輸及房屋局局長表示，每年興建15 000個公屋單位只是一個參考數目而非上限，每年的實際建屋量將視乎可提供的土地數量而定。當局已致力物色大大小小的土地興建公屋，大面積的土地包括位於佐敦谷、安達臣道及啟德的用地。在現有屋邨鄰近地方增建公屋大廈的建議深受輪候冊申請人歡迎，因為這樣可達致共用社區設施的效果。隨着法定最低工資實施，2011-2012年度輪候冊入息限額調高了15%，房委會將密切監察在調高入息限額後帶來的房屋需求。

14. 馮檢基議員提到許多非長者一人申請者被指是大學畢業生，他認為有關說法並無事實根據，並補充在這些申請者當中，大部分只接受過小學教育。運輸及房屋局局長表示，根據資料顯示，在這

些申請者中，約有40%年齡不足30歲的申請者接受過大專或以上程度的教育。

IV. 置安心資助房屋計劃

(立法會CB(1)2594/10-11(06) —— 政府當局就置安心資助房屋計劃提供的文件
號文件

立法會CB(1)2594/10-11(07) —— 立法會秘書處所擬備關於置安心資助房屋計劃的文件(背景資料簡介)
號文件

15. 運輸及房屋局局長透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員匯報置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")的進展。

16. 陳鑑林議員對置安心計劃的項目至今毫無進展表示關注。從政府當局提交的文件看來，政府當局似乎並無聽取委員就改善置安心計劃提出的任何建議。運輸及房屋局局長表示，置安心計劃的目標是提供所需的彈性，協助合資格申請者儲蓄首期，購買置安心計劃單位或私人市場上的單位。她補充，自公布推行置安心計劃以來，政府當局接獲多項建議，包括提供"可租可買"的選擇方案，以及置安心計劃單位的售價必須更加確定。政府當局會在諮詢香港房屋協會(下稱"房協")後，於決定可就置安心計劃提出哪些改善措施時，妥為考慮該等建議。

17. 陳鑑林議員察悉位於青衣青綠街的首個置安心計劃項目將於2012年接受預租申請，並詢問置安心計劃項目的實施時間表。運輸及房屋局局長表示，房協已完成青綠街項目的地盤平整工程，現正就建屋工程展開招標工作。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，位於沙田第36C區的第二個置安心計劃項目建造工程的招標工作，只可在完成與批地有關的籌備工作後展開。由於沙田第36C區的土地有斜坡，當局須進行工程勘察研究。

恢復推行居者有其屋計劃

18. 梁國雄議員表示，當局推行置安心計劃是為了在不影響私人物業市場的前提下協助市民置業。然而，置安心計劃的規模太小，構思亦有欠周詳。如遇樓市急挫，置安心計劃租戶會寧可利用置業資助購買私人物業市場上的單位，而不是置安心計劃單位，導致可能出現投機情況。此外，當局亦須處理未售出的置安心計劃單位。為協助市民大眾達成置業願望，他認為政府當局應提供限價單位，而不是限呎單位，以確保有更多市民負擔得來的單位供應。當局亦應考慮利用興建私人單位的土地，興建居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單位。梁耀忠議員雖然察悉置安心計劃旨在讓合資格的申請人有機會自置物業，但他指出該計劃的單位的售價無法確定，而這點正是申請人需要得到確定的。置安心計劃亦未能解決一大羣真正置業人士所面對的問題，即他們既無法負擔私人市場的高昂租金，亦因為物業價格持續上升而不能達成置業願望。他同意恢復推行居屋計劃是較可取的做法。運輸及房屋局局長表示，當局推行置安心計劃是為了讓那些有置業計劃及長遠有能力支付按揭貸款，但暫時未有儲蓄足夠金錢支付首期的人士，先租住置安心計劃的單位，讓他們可較快擁有自己的居所，再根據自己的能力及時間表繼續思考其置業計劃。為確保住宅物業市場穩健發展，政府當局已實施多項短期、中期及長期措施，包括增加房屋土地供應、遏抑投機活動、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。為了從根本着手處理問題，政府已訂定未來10年每年提供平均可興建約2萬個私人住宅單位的土地的目標。

19. 主席指出，內地人在本地住宅物業市場的投資呈現上升趨勢，已對本港住宅單位的供求造成影響，因此當局每年供應2萬個單位或未能滿足需求。鑒於物業價格已攀升至超越市民大眾所能負擔的水平，主席表示，屬民主黨的議員支持當局恢復推行居屋計劃，每年提供5 000個居屋單位。事實上，許多物業業主亦支持當局恢復推行居屋計劃。馮檢基議員表達類似的意見，並認為住宅單位是必

需品，同時亦是商品。若單位供應不足，無法滿足市民的住屋需求，政府當局便須介入及提供更多公共房屋。大量內地投資者湧入購買本地住宅物業，已把物業價格推高至勞工階層無法負擔的水平。因此，當局有需要恢復推行居屋計劃，令本港居民受惠。運輸及房屋局局長指出，提供資助房屋不可視為調節物業價格的工具。除了在未來10年每年提供平均可興建約2萬個私人住宅單位的土地外，當局亦致力增加中小型單位的供應量，在賣地條件中訂明至少須興建的單位的數目和面積。在未來3至4年，預計單位供應量約為59 000個，其中60%為中小型單位。

20. 梁耀忠議員提述一名政府官員早前的言論，指在恢復推行居屋計劃後要7年時間才可交付單位，他對於所需的時間如此冗長表示質疑，因為位於青綠街的首個置安心計劃項目只需4年便可完成。運輸及房屋局局長進一步解釋，青綠街項目的用地早前已批予房協，地盤平整工程亦已展開，因此該項目交付單位所需的時間較短。一般而言，批出和規劃土地、申請更改土地用途及地盤平整工程等前期工作需時進行。根據過往經驗，進行上述前期工作及上蓋建築工程通常需要約7年時間。

21. 主席表示，為加快供應居屋單位，政府當局可考慮利用勾地表上的土地興建居屋。他補充，若政府當局已準備恢復推行居屋計劃，便可能不再需要推行置安心計劃，因為合資格家庭會寧可購買他們較有能力負擔且售價較為確定的居屋單位。再者，合資格家庭只須支付居屋單位售價的5%至10%作為首期。馮檢基議員亦問及居屋計劃及置安心計劃的單位可否同時興建；若否，當局應考慮利用置安心計劃用地來興建居屋。運輸及房屋局局長表示，政府當局現正研究採取一些可行方法，透過提供“可租可買”的選擇方案及令單位售價更加確定，改善置安心計劃。置安心計劃租戶可因應本身的財政狀況，在指定時間內靈活決定於何時購買單位。置安心計劃單位的售價將會反映該計劃的單位屬實而不華的類型。香港按揭證券有限公司亦會向合資格的置安心計劃租戶提供按揭保險。此外，置安心計劃單位在發售時的樓齡已達5年左右。

V. 內地房地產經紀人與香港地產代理專業資格互認計劃

(立法會CB(1)2594/10-11(08) —— 政府當局就內地房地產經紀人與香港地產代理專業資格互認計劃提供的文件)

相關文件

(立法會CB(1)406/09-10號 —— 《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》小組委員會報告

立法會CB(1)271/10-11(01) —— 政府當局就內地房地產經紀人與香港地產代理專業資格互認計劃提供的文件)

22. 地產代理監管局行政總裁向委員簡介地產代理監管局(下稱"監管局")與中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱"學會")的互認地產代理專業資格計劃(下稱"互認計劃")的進展。

23. 梁國雄議員詢問資格考試由哪個機構負責管理，因為在內地作出不當行為的情況非常普遍。地產代理監管局行政總裁解釋，互認計劃下的資格考試在所採用的標準和形式方面，與監管局為有意在本港從事地產代理工作的個別人士所舉辦的一般資格考試無異。監管局舉辦的訓練課程和考試，會以本港有關的課程綱要為基礎，由監管局職員負責教授、擬定試題及監考。

24. 主席詢問，一旦兩地互認地產代理的專業資格，當局是否能更有效地處理關於本港地產代理發放誤導性物業資訊的投訴。他又詢問，若居於內地的互認計劃下的持牌人，就本港的物業提供誤導

性資訊，此類個案應由哪一方的執法當局處理。地產代理監管局行政總裁表示，透過互認計劃取得牌照的地產代理可在兩地從事地產代理工作。一般而言，若個案涉及地產代理就在本港銷售的物業發放誤導性資料，會由監管局負責處理；若個案涉及內地的物業，則會由學會負責處理。監管局與學會已設立通報機制，就針對任何一方的地產代理的不專業和欺詐行為採取的紀律處分行動交換資訊。地產代理監管局規管及法律總監補充，地產代理如違反《地產代理條例》、《操守守則》或執業通告，會遭受紀律處分。如屬較嚴重的個案，地產代理或會被吊銷牌照。監管局須將針對互認計劃下的持牌人的投訴或紀律事宜的信件和通知書，送遞至有關持牌人登記的香港地址及內地地址(如有提供)。就此，監管局已在互認計劃下的持牌人提交有關互認計劃的申請時，要求他們除提供其香港的登記地址外，亦提供一個內地地址(如有的話)。當內地房地產經紀人在取得所需資格後向監管局提出牌照申請時，監管局亦會向他們提出相同的要求。

25. 梁國雄議員關注到，學會不會就在內地居住及工作的互認計劃下的持牌人作出不當行為採取執法行動。他認為，監管局應促請學會對有關持牌人採取相同的執法行動。地產代理監管局行政總裁解釋，若所涉物業位於香港，監管局會進行調查，在有需要時亦會尋求學會及相關機構協助，並會對有關持牌人採取適當的紀律處分行動。監管局會根據既定的通報機制，告知學會監管局對持牌人所採取的紀律處分行動。若學會認為有此需要，可採取進一步的紀律處分行動。

VI. 其他事項

26. 議事完畢，會議於下午5時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年10月27日