

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)458/11-12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 特別會議紀要

日 期：2011年10月18日(星期二)
時 間：下午5時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

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
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
黃成智議員
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

其他出席議員：李卓人議員
劉健儀議員, GBS, JP
余若薇議員, SC, JP
何秀蘭議員
陳茂波議員, MH, JP
潘佩璆議員

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
馮檢基議員, 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

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

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

署理房屋署副署長(機構事務)
黃惠芬女士

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

署理房屋署副署長(屋邨管理)
陳少德先生

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

議會秘書(1)1
叢培靈小姐

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 運輸及房屋局局長就行政長官2011-2012年度施政報告中的有關政策措施作出簡報

(立法會CB(1)40/11-12(01)——政府當局就
號文件 2011-2012年度
施政綱領有關
房屋事務的措
施提供的文件)

相關文件

2011-2012年度施政報告 —— "施政綱領"

行政長官在2011年10月12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2011-2012年施政綱領所載運輸及房屋局有關房屋事務的措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿已於2011年10月19日隨立法會CB(1)119/11-12號文件送交委員參閱。)

恢復推行居者有其屋計劃的新政策

新居者有其屋計劃下單位的供應

2. 由於各界對恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")一直有共識，余若薇議員表示當局太遲提出新居屋計劃。她亦關注到，由2016-2017年度起的4個年度每年興建約2 500個至6 500個新居屋單位，數目有限，大幅少於當局在2002年為房屋政策重新定位前每年興建約16 060個居屋單位的數目。她促請當局興建更多新居屋單位。石禮謙議員亦對在2016年開始才有新居屋單位供應表示關注。他認為，當局應致力加快興建新居屋單位。運輸及房屋局局長表示，市民對是否恢復推行居屋計劃意見紛紜。憑藉在現階段已經物色到的土地，當局計劃由2016-2017年度起的4個年度合共提供超過17 000個居屋單位。在將來的土地供應增加後，當

局會以每年平均提供5 000個單位作為規劃目標，而每年實際將會興建或推出發售的單位數目，會視乎當時的需求而定。為了達到這個目標，房屋署已開始就物色到的用地展開初步規劃及勘探。她強調，已預留發展公共租住房屋(下稱"公屋")的土地不會用作興建居屋，以免拖長公屋的平均輪候時間。

轉售限制

3. 石禮謙議員歡迎當局推出恢復推行居屋計劃的新政策，以回應市民對置業的期望。他希望下屆政府會繼續興建居屋，讓買不起私人物業的市民有機會達成置業夢想。然而，他強調當局不應透過活化居屋第二市場，令新居屋被用作物業投機的工具。若居屋第二市場的單位可供發售，該等單位應售予正在等候購買居屋單位的人士，而不是在公開市場出售。潘佩璆議員同樣對活化居屋第二市場表示關注，因為他知悉業主如將居屋單位出售圖利，即使他們日後出現財政困難，亦無法返回公屋居住。運輸及房屋局局長不認同新居屋會鼓吹物業投機。居屋業主向房屋委員會(下稱"房委會")繳付補價後可在公開市場出售居屋單位的安排，可讓他們在私人住宅市場轉換單位，達至向上流動的目標。

補價安排

4. 余若薇議員提出警告，表示若新居屋計劃採取不同及較優惠的補價安排，將會造成嚴重分化的後果。她不明白政府當局為何提出一項如此分化的政策。梁家傑議員提述行政長官日前出席2011-2012年施政報告的電視論壇時表示，他得到的印象是新居屋計劃的補價安排亦適用於30萬名現有居屋單位業主。若確實如此，現有居屋單位業主又可否在無須繳付高昂補價的情況下，於公開市場出售單位。他又詢問，當局預計因而會有多少個居屋單位推出發售，以及若有大量居屋單位在同一時間推出發售，可能會對物業市場造成甚麼影響。潘佩璆議員表達類似的關注，並強調當局應就現有和新居屋單位的業主實施同一補價安排，否則市民只會怨聲載道。

5. 運輸及房屋局局長回應時表示，新居屋單位的售價會參考合資格家庭償還按揭貸款的能力釐定，約為有關家庭的入息的40%。在計算所須繳付的補價方面，單位購入時的資助額可視為對業主的貸款，不會跟單位的市值掛鈎。房委會在構思新居屋計劃的執行細節(包括單位以可負擔售價為本的基準及繳付補價的安排)時，會確保新安排對現有居屋單位業主公平，而由於有關安排涉及以公帑資助市民置業，因此必須為整個社會所接受。至於現有居屋單位業主在公開市場出售單位時繳付補價的安排，運輸及房屋局局長表示，由於當中涉及轉讓契據和現行法例，若偏離現行安排，便須作出複雜而重大的改動。

6. 梁耀忠議員關注到，新居屋計劃以固定貸款的概念計算補價，會鼓吹物業投機活動。他建議新居屋計劃下的單位只可售予綠表申請人，確保公共資助不會作投機用途。李卓人議員亦表示新居屋計劃提供太多補貼，等同以公帑資助物業投機活動，而有關安排對現有居屋單位的業主亦不公平。他認為，若新居屋計劃單位的價格上升，業主應與政府一同分享，否則公帑便會視為用作資助物業投機活動，而不是達致新居屋計劃協助市民置業的原有目的。運輸及房屋局局長不認同新居屋計劃會鼓吹物業投機，因為在新居屋計劃下出售的單位須受轉售限制約束。根據當局的初步構思，業主在購入單位當日起計的首5年內出售單位，只能把單位售予綠表申請人或房委會。業主在購入單位5年後出售單位，在跟現有居屋單位業主一樣向房委會繳付補價後，便可在公開市場出售單位。關於繳付補價安排的執行細節，會由房委會釐定。她又指出，市場上的物業價格時常波動，不會永遠上升。

7. 葉國謙議員察悉，根據現有居屋計劃，買家只須支付單位售價的5%作為首期，房委會會為餘下款項提供按揭擔保。他詢問當局會否為方便新居屋計劃的買家購買單位而提供類似的按揭安排。運輸及房屋局局長表示，房委會會討論新居屋計劃的各項執行細節，其中一項便是房委會為新居屋單位的買家提供的擔保。目前，綠表申請人可獲房委會

提供95%的按揭擔保，白表申請人則可獲90%的按揭擔保。

政府當局 8. 陳茂波議員對新居屋計劃的擬議繳付補價安排有所保留。他要求政府當局提供補充資料，述明已獲繳付補價的居屋單位數目、就每個居屋單位所繳付的平均補價、從補價款額所得的收入，以及若採用新居屋計劃下的擬議繳付補價安排所損失的收入。雖然王國興議員支持當局提出新居屋計劃，但亦關注到在新居屋計劃下，現有及新居屋單位的業主在轉售單位時所需繳付的補價並不相同。他促請政府當局考慮發出諮詢文件，徵詢公眾對此事的意見。

優化置安心資助房屋計劃

9. 陳茂波議員認同，雖然當局有需要提供資助房屋，但他不認為置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")具備優點。依他之見，置安心計劃非常複雜(涉及釐定售價、租金、租約、用作支付首期的資助額等)，而且成本效益不高，因為在該計劃下，當局向入息介乎3萬元至4萬元的家庭提供的單位數目有限，只有大約5 000個。他認為，當局為入息少於15,000元的合資格家庭提供公屋，並且為入息介乎15,000元至3萬元的家庭提供居屋已經足夠。當局與其推行置安心計劃，不如考慮放寬居屋的入息限額。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，當局提供各類資助房屋以滿足不同需要的做法，廣受社會各方支持。置安心計劃由當局與香港房屋協會(下稱"房協")共同構思，旨在提供更大彈性，讓夾心階層人士即使未有足夠儲蓄支付首期，亦可先租住置安心計劃下的單位，日後才購買單位。根據"先租後買"的模式，由於在最長5年的租住期內租金不會調整，因此參加置安心計劃的人士可利用這個優點儲蓄首期。為免參加者因為物業價格急升而可能被打亂置業計劃，當局亦會在置安心計劃下提供"可租可買"的選擇，讓參加者一開始便以市價(亦即"封頂價")直接購買置安心計劃單位。置安心計劃的租戶亦可以"封頂價"購買所租住的單位或該計劃下的另

一單位，又或是私人市場上的單位。他們會獲得款額等同於在租住期內所繳納的一半淨租金的置業資助，並可利用該筆資助繳付部分首期。陳鑑林議員欣悉，政府當局接納了屬民主建港協進聯盟的議員所提有關優化置安心計劃的建議，在"先租後買"的選擇以外，提供"可租可買"的選擇。

11. 鑒於置安心計劃的對象為每月家庭入息不超過4萬元的家庭，葉國謙議員詢問該計劃是否設有最低入息限額。他又詢問，家庭入息約為3萬元的家庭可否同時申請新居屋計劃和置安心計劃。運輸及房屋局局長表示，政府當局不打算就置安心計劃設定最低入息限額，因為部分入息較低的申請者可能已累積足夠的儲蓄，或靠家庭幫助購買置安心計劃單位。她補充，申請者如符合申請新居屋計劃和置安心計劃的資格準則，可同時申請該兩項計劃。不過，由於當局會設立機制以防止申請者獲得雙重福利，因此他們不會同時獲分配新居屋計劃及置安心計劃的單位。葉議員又詢問，單身人士是否符合資格申請置安心計劃；若然，當局會否為他們另設配額。運輸及房屋局局長表示，房協會考慮撥出少量置安心計劃單位，分配予單身人士。房委會會在考慮家庭和長者等其他類別人士的需要後，仔細研究各項執行細節，其中一項便是同樣安排會否適用於新居屋計劃。

租者置其屋計劃

12. 王國興議員重申，他對政府當局多次拒絕恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，剝奪公屋租戶購買其單位的機會感到失望。運輸及房屋局局長表示，要維持公屋輪候冊(下稱"輪候冊")一般申請人的平均輪候時間約為3年的目標，收回公屋單位發揮關鍵作用，因此當局目前並無計劃恢復推行租置計劃。

公屋供應量

13. 王國興議員表示，屬香港工會聯合會的議員認為，為滿足需求，當局須將公屋的每年建設量增至33 000個單位，而非每年興建15 000個單位。

運輸及房屋局局長表示，一如施政報告所述，每年興建15 000個公屋單位，加上每年收回的單位，應可達到把平均輪候時間維持在3年左右的目標。目前，輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在2.2年。儘管如此，每年興建15 000個單位的規劃目標並非一個硬指標。房委會會因應供求情況，在有需要時調節建屋量。

14. 陳鑑林議員指出，由於私人樓宇租金飆升，正在等候編配公屋的許多輪候冊申請人只能租住環境非常惡劣的私人樓宇，例如分間單位及板間房，因此當局有需要供應足夠的公屋單位，以應付需求。他察悉房委會將會檢討現有舊公共屋邨的重建潛力，並詢問有多少個屋邨會納入檢討範圍。他又詢問，當局會否考慮增加公屋項目的密度及地積比率，以善用資源，興建更多公屋單位。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，房委會在檢討現有舊公共屋邨的重建潛力時，必須顧及現有租戶的期望。舉例而言，華富邨的長者租戶不想搬遷，因此當局花了大量資源翻新該屋邨。與此同時，待租戶遷往較新的元洲邨後，蘇屋邨便會進行重建。她確認，當局已在不影響生活環境的情況下，致力增加公屋項目的密度和地積比率，火炭的地盤便是一例。當局在諮詢規劃署後，已把該地盤的地積比率由2.5倍增至5倍，而建築物高度則由20個住宅樓層增至37個住宅樓層。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局現正重建部分現有屋邨，包括牛頭角邨。他補充，根據全面結構勘察計劃，樓齡達40年或以上的公屋大廈須作詳細勘察，藉此檢驗其結構是否安全，以確定有關大廈應予拆卸／重建抑或保留／修葺。當局會就保留／重建這些舊公屋大廈的計劃諮詢房委會。

16. 梁耀忠議員指出，輪候冊一般申請人的平均輪候時間約為3年的說法，實際上是指申請人首次獲編配房屋單位所需的時間。若他們不接受首次獲編配的單位，其獲編配公屋單位所需的時間便會長得多，原因是他們通常會在一年半之後才獲第二次編配單位。輪候冊上的一人申請者的情況尤其嚴

重，因為每年只有2 000個公屋單位編配予此類別的申請人，但在15萬名輪候冊申請人中，超過半數是非長者一人申請者。當局每年興建15 000個公屋單位，遠遠不足以應付此類別的申請人的需求。大部分輪候冊申請人現時的居住環境非常惡劣，當局應更竭力令他們盡早獲編配公屋。李卓人議員表達類似的關注，並支持當局興建更多公屋單位，以縮短公屋的平均輪候時間，尤其是須按配額及計分制來釐訂獲編配單位的優先次序的非長者一人申請者的平均輪候時間。運輸及房屋局局長澄清，輪候冊上約有89 000名一般申請人及66 600名非長者一人申請者。目前，房委會可把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在2.2年，而首次和第二次獲編配房屋單位的時間大概相隔8個月。鑒於房屋資源珍貴，房委會經詳細商議後決定實施配額及計分制，以確保資源得以合理運用。儘管如此，對於涉及各種困難的個案，當局會提供體恤安置。

17. 主席認為，政府當局未能反映公屋的實際供求情況。他指出，2.2年這個平均輪候時間只適用於有兩名或以上成員的家庭，不適用於非長者一人申請者；若把非長者一人申請者計算在內，平均輪候時間會長得多。對於收入微薄的非長者一人申請者而言，問題尤其嚴重，因為他們在等候編配公屋單位期間，須長期居於板間房及分間單位。他支持當局進行類似過往所訂的長遠房屋策略的檢討工作，以確保公營及私營房屋土地供應充足。運輸及房屋局局長表示，政府當局已承諾會提供足夠土地，以供在未來10年每年平均興建2萬個私人住宅單位。當局亦同意維持每年平均興建15 000個公屋單位及5 000個居屋單位的目標。財政司司長主持的房屋用地供應督導小組會繼續致力確保土地供應穩定而充足，以應付住屋需求。當局已謹慎地制訂根據配額及計分制編配公屋單位的安排，確保合理地分配有限的房屋資源，並會密切監察有關情況。

18. 梁家傑議員察悉，有意競逐行政長官的兩名候選人分別許下承諾，表示會興建更多公屋單位及縮短公屋的平均輪候時間。由於政府當局曾明確表示可供興建公屋的土地供應不足，他質疑上述承

諾如何兌現。運輸及房屋局局長重申，每年興建15 000個公屋單位並非一項硬指標，有關指標會按供求情況調整，以確保可把平均輪候時間維持在3年左右。

19. 石禮謙議員詢問，申請公屋須符合的7年居港期規定是否有需要保留。他關注到，部分內地新移民未能符合7年居港期規定，不合資格申請公屋，因此須在惡劣的環境下生活。他認為當局必須檢討申請公屋須符合的7年居港期規定，因為新移民的確是香港居民。運輸及房屋局局長表示，根據現行公共房屋及福利政策，只有本港永久性居民才享有各種福利。若要偏離現行政策，必須審慎考慮。她亦就申請公屋的資格作出澄清，表示兒童不論在何地出生，只要其父親或母親是香港永久性居民，均會被視為已符合有關居港期的規定。

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

20. 陳淑莊議員察悉，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")已完成工作，並於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告。運輸及房屋局會在2011年11月以白紙條例草案的形式，徵詢市民對督導委員會的建議的意見，以期在2012年通過有關法例。她詢問當局有否就督導委員會提出的建議充分諮詢持份者(特別是香港地產建設商會)，好讓此項白紙條例草案能夠按計劃處理，而不像2001年的《未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案》那樣被撤回。鑒於立法規管一手住宅物業銷售影響深遠，若研究有關白紙條例草案的小組委員會成立，她一定會加入。運輸及房屋局局長確認，督導委員會的成員由主要持份者組成，包括香港地產建設商會。督導委員會提出的建議顯示當局已採取平衡而務實的方式，以立法形式推行規管制度。當局安排在2011年11月向立法會提交白紙條例草案，然後再進行為期兩個月的諮詢，目的是加快立法過程。當局希望可在2012年第一季向立法會提交藍紙條例草案。她籲請委員合作和支持，以便在2012年夏季休會前通過有關法例。

經辦人／部門

II. 其他事項

21. 議事完畢，會議於下午6時32分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年11月25日