

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2312/11-12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：2012年3月14日(星期三)
時 間：下午2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)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, 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
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
黃成智議員
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

其他出席議員：李卓人議員

缺席委員：王國興議員, MH (副主席)
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員 : 議程第I項

運輸及房屋局副秘書長(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)
曾鳳怡女士

香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)
劉竟成先生

議程第II項

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

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

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 香港房屋協會的雋逸生活計劃

(立法會CB(1)1259/11-12(01)—— 香港房屋協會就雋逸生活計劃提供的文件
號文件

(立法會CB(1)1259/11-12(02)—— 立法會秘書處擬備有關香港房屋協會推行的"雋逸生活"項目的文件(背景資料簡介))

香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事利用電腦投影片，介紹房協的雋逸生活計劃。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1302/11-12(01)號文件，並已於2012年3月15日送交委員參閱。)

房協的角色

2. 石禮謙議員憶述，房協始創於1940年代，當時有清晰的目標，就是為低收入人士尤其是長者提供資助房屋。然而，房協提供優質退休房屋予負擔能力較高的長者，做法似乎偏離了原來的使命。他強調，房協的目標不應是透過其他創意房屋計劃牟利。劉秀成議員亦認為，房協應解釋其角色及目標，以及其目標客戶是誰人。房協近期似乎熱衷於為負擔能力較高的長者興建豪宅，而非像以往那樣為低收入老人提供資助房屋。馮檢基議員亦表示，房協應專注於為低收入人士提供資助房屋，而非進行其他的工作，包括提供優質退休房屋。此外，若房協把注意力的焦點轉移至滿足負擔能力較高的羣組的住房需求時，政府當局可能未必適宜支持房協。就房協角色擬作的改變，亦可能需要進行公眾諮詢。黃成智議員認同這些意見。

3. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時澄清，房協是非牟利機構。他補充，房協沒有偏離其原來的目標及角色，房協一直致力透過各種方法為低收入人士提供受資助的出租房屋，包括重建現有的出租屋邨。除資助房屋外，房協亦曾推行不同的創新優質房屋計劃，以滿足社會上不斷進化的

需要。這些計劃包括市區改善計劃、住宅發售計劃，以及夾心階層住屋計劃。因應人口快速老化的趨勢及基於市場調查的結果，房協在長者安居樂住屋計劃下，推出專為中產長者而設的新型房屋，向長者提供一站式的住屋、康樂、醫療及護理等綜合性服務。長者安居樂住屋計劃兩個項目的百分之百入住率及大量輪候名單，在在反映社會對同類型的長者房屋需求殷切。為迎合不同收入及資產的長者的新興需求，房協推出雋逸生活概念，在小規模的基礎上，將實施兩個新的優質退休房屋試驗計劃，讓負擔能力較高的長者有一個選擇，就如日本和澳洲的情況一樣。這些計劃包括位於北角丹拿山的長者房屋發展項目及位於天水圍115區的綜合長者社區計劃。這兩個試驗項目並非以牟利為目的，而是要為其他房屋供應者，尤其是私人市場，樹立一個模式，冀能為市場提供多元化的房屋類別，以應付預期長者在這方面不斷增加的需求。

4. 梁耀忠議員亦對房協偏離為低收入人士提供資助房屋的原來角色表達關注。過去數年，房協就美化環境，曾推行各個計劃，地點包括坪洲渡輪碼頭和葵芳市中心。這些計劃獲投放大量資源，但與向低收入人士提供迫切需要的房屋並無關係。雋逸生活計劃住宅項目就是另一個例子。就長者退休房屋需求所作的市場調查，梁議員亦質疑其準確性。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事強調，房協一直作出實際努力，以滿足社會對房屋的需求。為負擔能力較高的長者推出雋逸生活概念，目的是滿足長者的新興需求，而不應被視為偏離房協原來的角色。至於長者房屋市場調查，香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，曾聘用一家顧問公司進行隨機調查，結果發現社會對優質退休房屋存在需求。香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)補充，坪洲渡輪碼頭和葵芳市中心的美化計劃，費用約為2,000萬元，目的是活化地區，以改善社區。應委員的要求，房協將提供這些工程的詳情，以及該兩個地區美化計劃成本的資訊。

房協

5. 梁國雄議員指出，房協是獲公帑資助的機構，負責為低收入人士提供可負擔的房屋。房協為

負擔能力較高的長者提供優質退休房屋，例如附設酒店／賓館的綜合長者社區計劃，實已偏離其原來的角色。他問及房協職員可否受惠於這些創意房屋計劃所帶來的收入。他認為，需求甚殷的土地資源，應該用來為生活環境惡劣的弱勢和低收入家庭提供住房。梁耀忠議員表示贊同，認為房協的工作重點應該是滿足社會上更迫切的房屋需要，尤其是長時間輪候公共租住房屋(下稱"公屋")的單身申請人的需要，而非推行創意房屋計劃。劉秀成議員詢問，房協會否考慮興建青年宿舍，以滿足輪候冊上較年輕的申請人的需要。主席表示，支持提供土地予房協，以興建單身人士單位，並以定期租約形式租給輪候冊上較年輕的申請人。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事澄清，房協是非牟利機構，其職員不會因創造利潤而得益。他補充，如有土地，房協樂於為輪候冊上較年輕的申請人提供出租單位。

6. 主席讚賞房協在1970年代及1980年代所作的努力，為社會提供急切需要的房屋。與受限於嚴格房屋政策的香港房屋委員會不一樣，房協在回應社會上不斷變化的房屋需求時更為靈活。因為這樣，公眾期待房協善用有限的土地資源，以應付對房屋的需求。房協應優先興建更多受資助的出租單位，以應付更迫切的住房需要，至於優質退休房屋，只應作為另類選擇而提供，原因是經濟狀況較佳的長者就算沒有房協的任何協助，亦應有能力從私人市場上購買物業。他希望，房協在實施其房屋計劃時，會考慮委員和公眾人士的意見。

7. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，政府當局與房協一直緊密合作發展資助房屋，包括置安心計劃。她強調，政府當局堅定承諾為低收入家庭及無力租住私人房屋的人士，提供公屋。雋逸生活計劃下的房屋項目，不會爭奪為實現其他優先次序更高的政策目標而預留的土地資源，例如發展公屋。另一方面，政府當局長者政策的目標，是促進"社區安老"，讓在不同地點的家中居住的長者，能夠便捷地得到各種支援。丹拿山的項目，是房協為滿足長者的需要，進行市場研究後而提出的建議。政府當局接受了房協以市值繳付丹拿山發展項目地價的

建議，原因是該項目可以為希望在社區安老的長者提供另一項住屋選擇。房協亦一直就綜合長者社區計劃，與發展局緊密合作。

負擔能力較高的長者房屋

8. 黃成智議員強調，為長者提供房屋時，要考慮跨代支援的需要。在設定雋逸生活概念時，應考慮容許年輕一代與年老家人同住，使長者不會與子女分開。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，雋逸生活概念的用意，是為其他房屋供應者，尤其是私人市場，樹立一個模式，冀能為市場提供多元化的房屋類別，以應付日後長者房屋的需求。房協將會研究讓年輕一代與年老家人同住的可行性，但值得注意的是，部分長者可能希望其子女住在附近，而非與他們同住。

9. 石禮謙議員詢問當局，為何需要在綜合長者社區計劃附近興建酒店，因該處土地可以用來興建出租單位，提供予居住在板間房及分間樓宇單位的人士。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，在天水圍115區提供一家有200個房間的酒店，不單可以滿足區內規劃中對酒店住宿的需要，對到訪綜合長者社區計劃探望長者的人士而言，亦會提供方便。另外，若綜合長者社區計劃受到好評，亦可考慮把該酒店改建成住宅樓宇，提供予長者。

10. 石禮謙議員注意到，綜合長者社區計劃將提供約950個單位，面積由500至1 300平方呎，他問及為何需要1 300平方呎的大單位。他認為，應興建較多中小型單位，以滿足住屋需求。涂謹申議員表達類似關注，他認為房協是一個拒絕考慮委員及公眾意見的官僚機構，對此他表示失望。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事澄清，綜合長者社區計劃的單位，大部分是500至800平方呎，只有大約3至4個單位是1 300平方呎。然而，涂議員指出，長者若有能力負擔如此大的單位，便應該有能力照顧自己的住房需要，不用房協幫忙。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事注意到委員的關注，並表示在單位面積一事上，房協將努力爭取更大彈性，以應付有關需求。

其他房屋項目

11. 馮檢基議員認為，房協應把工作重點放在舊區重建上，而非提供優質退休房屋予負擔能力較高的長者。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，房協一直與市區重建局合作，推行市區重建項目。現時，市區重建局已把7個重建項目分配給房協，而房協正在處理其中6個項目，即5個位於深水埗及一個位於筲箕灣的項目。深水埗的項目已開始打樁及施工工程，預計樓宇單位可以在2014或2015年落成出售。值得注意的是，舊區重建是一個漫長的過程，可能需要大約10年時間才能收回重建區內的所有單位。與此同時，房協已經為舊樓復修花費約40億元，以此作為重建計劃的一部分。房協會繼續努力重建舊區。

12. 劉秀成議員認為，除非現有的出租屋邨已不能修補，否則重建這些屋邨並不划算。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事亦認為重建出租屋邨的過程需時甚久，所費不菲。因此，需要制訂優先次序，尤其是當重建工作涉及到住戶的重新安置。目前，約有8個出租屋邨獲優先考慮進行重建，包括明華大廈。

13. 黃成智議員注意到，乙明邨的住戶若不移走放在露台的分體式冷氣機，便會被迫搬走。他認為，房協應動用其自身的資源，為該邨所有單位提供劃一的分體式冷氣機座，以確保安全。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，乙明邨是舊屋邨，已有40年歷史，其設計不考慮安裝分體式冷氣機。部分住戶把分體式冷氣機安裝在露台的花槽上，對樓宇和公眾安全構成危險。房協曾要求他們移走這些分體式冷氣機，亦同意為他們在外牆免費安裝冷氣機座，以擺放分體式冷氣機。劉秀成議員申報曾參與乙明邨的設計工作，並表示願意以任何他可以履行的方式，協助乙明邨住戶在外牆安裝分體式冷氣機。

II. 新居者有其屋計劃定價及補價計算方法的初步構思

(立法會CB(1)1259/11-12(03)—— 政府當局就新居者有其屋計劃定價及補價計算方法的初步構思提供的文件

立法會CB(1)1259/11-12(04)—— 立法會秘書處擬備有關恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件(最新背景資料簡介)

14. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)就新居者有其屋計劃(下稱"新居屋計劃")單位定價及補價計算方法的初步構思，向委員作出簡介。房屋署助理署長(策略規劃)利用電腦投影片，介紹此課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1302/11-12(02)號文件，並已於2012年3月15日送交委員參閱。)

定價

15. 黃成智議員作出申報，表示自己是香港房屋委員會(下稱"房委會")的委員。黃議員注意到，鑒於新居屋計劃定價會與合資格家庭的供樓能力掛鉤，一個實用面積400至500平方呎單位的售價，大概會定於150萬元至200萬元左右，使月入二至三萬元的家庭可以負擔。他關注到，位於市區和新界的新居屋計劃單位若價格相同，合資格家庭極可能選擇市區的單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於潛在大量欲置業人士，對市區和新界的單位均有巨大需求。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，新居屋計劃單位定價的細節仍未落實，但在發售單位前，房屋署會按照一個擬定的公式，及考

慮最新的經濟數據，以確定合資格家庭的負擔能力和釐定售價。

補價付款

16. 梁耀忠議員注意到，新居屋計劃除了幫助低收入家庭置業外，亦以協助業主向上流動為目標，即讓他們在私人市場轉換單位，在物業市場向上流動。他認為，這種做法可能會鼓勵業主炒賣新居屋單位。他認為，鑒於公共房屋資源短缺，新居屋計劃單位只應售予綠表申請人，而不應在公開市場上出售。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，傳統居屋單位亦有售賣給綠表和非綠表申請人。業主繳付補價後，可以在公開市場上出售他們的居屋單位。在現有的360 000個居屋單位中，約有60 000個曾轉售，大多數是在私人市場上成交，部分單位則賣給綠表申請人及其他合資格人士。業主應付的補價，是按單位現行市值的折扣率計算，而業主只會在出售其單位時才知補價。鑒於新居屋計劃的一個主要特點是協助業主向上流動，因此有需要把新居屋單位的應付補價與其市值脫鉤，並訂立新的公式以計算應付補價。有關概念是將單位購入時的資助額視為對業主的貸款，即使單位在日後升值，補價款額亦不會跟隨調整。業主在公開市場出售單位前，須向房委會償還有關貸款。

17. 黃成智議員表示，對新居屋計劃能否協助業主向上流動，他並不樂觀，因2014年時利率預期會上升，業主很難償還貸款。應考慮沿用現行居屋計劃的補價安排。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，現有居屋單位轉售緩慢，可能與補價付款的不確定因素有關。然而，新居屋計劃下的補價安排，會令業主有更多把握，讓他們可以在售賣單位和繳付補價方面預先計劃，以切合他們各自的情況。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，由於新居屋計劃下的應付補價，是按照單位購入時的資助額釐定，並與單位的市值脫鉤，從業主的角度來看更能掌握情況。

18. 梁家傑議員注意到，現行的補價安排是根據單位市值的折扣率計算，但在新居屋計劃下，補

價安排是按照一筆固定貸款而釐定，而房委會則會承擔貸款機構的角色。若該固定貸款附帶利息，新居屋單位業主如保持其單位越久，轉售單位時的補價便越高，使業主不願售賣其單位。他詢問當局，在這兩個補價安排中，哪一個對業主向上流動有較大影響。房屋署助理署長(策略規劃)表示，使用固定貸款概念計算新居屋計劃單位的補價，可提供更大的確定性。新居屋單位業主更容易就補價付款的時間預先計劃，以切合他們各自的情況。因為出售單位屬個人決定，可能無法評估不同的補價安排對業主的影響。

19. 方剛議員表示，新居屋計劃可以在補價付款方面提供更大的確定性，又可幫助業主向上流動，因此他給予支持。至於補價付款的各個可能選項，自由黨立法會議員認為，選項2(應付補價相等於"貸款"連利息，而每年複算的利息以浮動利率，即該年的"無所損益"年利率計算)較為合理。

20. 梁家傑議員問及"無所損益"方法的細節。他亦詢問當局，為新居屋計劃確定補價計算方法，房委會資助房屋小組委員會的時間表為何。房屋署助理署長(策略規劃)表示，按"無所損益"的原則，放貸人發放貸款，並非為賺取利益，但亦不會招致損失。"無所損益"利率乃參照市場並訂定在低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率某百分比的固定水平。

轉售限制

21. 梁耀忠議員注意到，政府當局礙於土地方面的限制，在尋找合適地點發展新居屋計劃時遇到很大困難。因此，他不明白為何政府當局容許新居屋單位在公開市場上轉售，因為這樣不單鼓勵投機，亦與新居屋計劃幫助低收入家庭置業的目標相左。馮檢基議員表示，他亦不支持在公開市場上轉售新居屋單位，因為土地資源珍貴，不應讓新居屋單位業主用作投機用途。值得注意的是，在新居屋計劃的補價安排下，業主可能傾向於在短期內轉售他們的單位，務求在上升的樓市中投機獲利，因為如果不這樣做，貸款加利息便會隨時間而增加，

尤其是現時的低息環境可能不會長時間維持。當局應考慮規定新居屋計劃單位必須轉售予合資格家庭(例如月入限額為3萬元的家庭)，而非在公開市場上轉售。

22. 李卓人議員表達了類似關注。他表示，支持釐定新居屋售價的新公式，即定價與合資格家庭的供樓能力掛鈎。然而，他不支持在新居屋計劃下應付補價與市值脫鈎但售價則按市場價格而定的安排，原因是這樣的安排可令業主為了圖利，在樓市上升時轉售其新居屋單位，從而鼓勵物業炒風。他表示，屬於工黨的立法會議員，不同意新居屋計劃單位應作為商品在公開市場上轉售。反之，這些單位應售予符合指定資格的綠表和白表申請人。這樣，新居屋計劃既能幫助合資格的住戶置業，又可在這些住戶有能力流向私人住宅市場時，以便向上流動。

23. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已致力物色更多土地用來興建新居屋。長遠而言，預料平均每年約有5 000個新居屋計劃單位可供發售，而在計劃首4年內，可提供17 000個單位。他表示，在現有的居屋計劃政策下，業主可在公開市場上出售其單位，同樣做法將適用於新居屋計劃。同樣的轉讓限制，將適用於現有居屋計劃和新居屋計劃的業主，那就是他們在購買單位後的首5年內，只能把單位售賣給綠表申請人或房委會。在5年後，業主向房委會繳付補價後，可以在公開市場上出售其單位。現有的居屋計劃和新居屋計劃的主要分別在於補價安排。新居屋計劃按"淨貸款"和"貸款連利息"兩個基本方向，制訂了數個方案。政府當局歡迎委員的任何意見，並會將意見轉交房委會資助房屋小組委員會。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，在計算補價方面，房屋署曾對現有方法和新居屋計劃下5個可能的選項作一比較。結果發現在120個隨機抽取的樣本中，某些被選中的單位業主在某些選項下(例如選項2)，需要繳付更高的補價，主要原因是這些單位的市值在購入時頗高。然而，新居屋計劃下根據貸款額和利息而作出的補價安排，有助業主就補價付款的時間預先作好計劃。

24. 石禮謙議員亦同意，應盡量善用珍貴的土地資源，使合資格的家庭得益。鑒於現有的及新的居屋計劃單位均為受資助房屋，有需要對這些單位施加轉讓限制，只應把這些單位售予綠表和白表申請人，以及在公屋輪候冊上的人士。值得注意的是，居屋單位轉售率低，顯示大部分居屋單位業主都是用家而非炒家。政府當局正受到公眾壓力而需要發展新居屋計劃，有鑒於此，應考慮就新居屋計劃展開公眾諮詢，尤應考慮是否需要對居屋單位施加轉讓限制。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局宣布復建居屋新政策，是回應中低收入家庭的置業訴求。政府當局正從不同渠道收集意見，務求讓房委會資助房屋小組委員會在掌握充分資料的情況下，就新居屋計劃下的定價和應付補價的計算方法作出決定。他強調，業主將其單位出售的權利應受尊重，若把居屋單位的售賣局限在一個指定及封閉的市場，亦不恰當。

III. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月5日