

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2616/11-12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：2012年7月11日(星期三)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

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
陳鑑林議員, 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, JP
黃成智議員
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

缺席委員：王國興議員, MH(副主席)
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

出席公職人員： **議程第III項**

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

議程第IV項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

署任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)
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V項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
(房屋)(私營房屋)
曾鳳怡女士

署任屋宇署總屋宇測量師／新界西
蔣志文先生

地政總署副署長／法律事務
(法律諮詢及田土轉易處)
周漢欽先生

總田土轉易主任／港口機場鐵路發展
(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

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. 通過會議紀要及通過事務委員會向立法會提交的報告擬稿

(立法會CB(1)2312/11-12號 —— 2012年3月14日
文件 特別會議的紀要

立法會CB(1)2316/11-12(01) —— 跟進行動一覽表
號文件

立法會CB(1)2316/11-12(02) —— 待議事項一覽表)
號文件

2012年3月14日特別會議的紀要獲確認
通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 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)2104/11-12 —— 政府當局就有
(01)及CB(1)2314/11-12 關2012年5月
(01)號文件 及6月份土地
註冊處統計數
字的文件(新
聞稿)；

立法會CB(1)2127/11-12——立法會議員於
(01)號文件 (01)號文件

2012年4月12日與深水埗區議會議員舉行會議後，把有關行動不便的現有公共租住房屋(下稱"公屋")租戶調遷往同區新落成的公共屋邨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)2127/11-12——立法會議員於
(02)號文件 (02)號文件

2012年5月24日與黃大仙區議會議員舉行會議後，把有關檢討公屋住戶入息和資產限額、資助房屋政策，以及公屋編配政策等事宜轉交處理的文件(只備中文本)(只限議員參閱)。

III. 新任運輸及房屋局局長作出簡報

3. 運輸及房屋局局長透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介政府當局在房屋方面的工作方針及社會普遍關注的房屋議題。

4. 李華明議員提述政府總部的重組建議(即重設房屋規劃地政局，並由同一個政策局負責房屋的供求評估和土地用途的規劃)，並察悉有關建議

不大可能一如預期在本立法年度內通過。因此，負責房屋事務的現任運輸及房屋局局長須與相關的政策局保持密切聯繫，以便規劃和供應更多興建房屋。劉秀成議員支持政府總部重組建議及重設房屋規劃地政局，更妥善協調增闢土地和房屋供應兩方面的工作。在有關建議獲通過之前，運輸及房屋局應與發展局緊密合作，加快提供建屋用地。陳鑑林議員亦希望政府總部重組建議可早日通過，讓當局重設房屋規劃地政局，以便新任房屋規劃地政局局長可更妥善協調公營和私營房屋的土地供應，而非只專注公營房屋供應這範疇。

5. 運輸及房屋局局長在回應時表示，根據現行機制，公私營房屋事宜(包括規管一手住宅物業銷售)屬運輸及房屋局的政策範疇，而發展局則負責土地規劃和供應的工作。若按照政府總部重組建議，把房屋事務及土地開發工作撥歸同一個政策局負責，同時重設房屋規劃地政局，便可更妥善協調土地供應的時間，滿足市民對公私營房屋的需求。由於新一屆政府會專注房屋事務，當局會致力確保物業市場穩健發展。

6. 黃國健議員詢問，新一屆政府在房屋規劃和發展方面工作，首要任務是公營還是私營房屋的規劃和發展。運輸及房屋局局長表示，公屋旨在為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助房屋。目前，約有50%的住戶居於公營房屋，其餘的住戶則居於私營房屋。政府當局已按市場的需求，向私營房屋市場提供穩定及充足的房屋用地，讓發展商興建不同類型，價格亦不同的私人住宅單位，滿足市民多元化的住屋需要。隨着私人物業市場的地價和租金不斷上升，預計市民會更加依賴公營房屋。

7. 由於置業是一種投資，葉國謙議員詢問，當局可否考慮物色更多合適用地興建實而不華的單位，即亦中低收入家庭較能夠負擔得來的單位，協助他們達成置業夢想。運輸及房屋局局長表示，現有的住屋階梯為不同負擔能力的市民提供不同層次的住屋選擇，但沒有訂定目標置業比率。為了

增加中小型單位的供應量，當局已在部分住宅用地的賣地條件加入限制，訂明單位的最低數目和面積。

公共租住房屋的供求

8. 鑒於近年公共租住房屋(下稱"公屋")的申請宗數不斷增加，李華明議員認為香港房屋委員會(下稱"房委會")須及時提供更多公屋單位(特別是為人數較多的住戶而設的單位)，以應付需求。他指出，由於4人至5人的公屋單位供應不足，4人至5人住戶的平均輪候時間遠遠超過3年。就5人至6人住戶而言，情況更為嚴重，有關住戶往往在有空置單位出現時才獲編配翻新單位。他補充，運輸及房屋局局長應與公屋租戶，尤其是剛進搬進新公共屋邨的租戶接觸，收集他們對新屋邨設計的意見，但進行上述訪問不應以爭取在傳媒曝光為目的。

9. 運輸及房屋局局長在回應時表示，過去兩星期他到過不同地區進行區訪，這亦是新一屆政府所作出的承諾的一部分，即政府會走近羣眾，虛心聆聽各階層市民對房屋事務的意見，以便更妥善回應市民的訴求，不是為了爭取在傳媒曝光。他會繼續定期與市民(包括公屋租戶)接觸，聽取他們的意見。關於輪候時間冗長的問題，運輸及房屋局局長表示，房委會會就輪候冊申請人的平均輪候時間進行分析，找出箇中原因。署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，房委會在釐定按公營房屋建設計劃所興建的公屋的單位組合時會參考政府統計處編製的人口數據、公屋申請的數目和住戶人數，以及可收回的單位數量和種類等資料。當局會致力找出部分輪候冊申請人輪候時間冗長的原因。

10. 葉國謙議員詢問，當局可否考慮重建市區樓齡較高的公共屋邨，以增加市區公屋單位的供應量。運輸及房屋局局長表示，政府當局在2011-2012年施政報告中提出會探討在不影響環境質素的情況下，適當地增加公共用地的密度和地積比率，並充分利用現有屋邨的重建潛力，以達至新建公屋單位供應的目標。房委會將繼續研究高樓齡屋邨的重

建潛力，以配合重建微調政策，除了重建潛力外，房委會亦會顧及結構安全、修葺方案的經濟效益，以及現有合適的安置資源等因素，考慮是否清拆及重建高樓齡的公共屋邨。制訂高樓齡屋邨的重建計劃需時，因為有關工作須跨部門合作，考慮規劃和社區人士的其他需要。

11. 劉秀成議員特別關注到，單身人士及年輕人的公屋申請數字有所增加。他提醒當局，每年編配2 000個一人公屋單位予非長者一人申請者，這配額遠遠未能滿足需求。因此，他支持將合適的工業大廈改建成宿舍，為這類輪候冊申請人提供居所。運輸及房屋局局長察悉，輪候冊申請者的結構有所改變。目前，就輪候冊的申請而言，大概多於一半是一般申請，而另外近半的則是配額及計分制下的非長者一人申請。近年公屋輪候冊申請人統計調查的結果顯示，在非長者一人申請者中，超過一半的申請者年齡不到30歲，當中約40%的申請者在遞交公屋申請時仍是學生。由於公屋資源有限，房委會須在滿足年輕人與家庭和長者等其他申請人的住屋需要之間取得平衡，確保公屋單位只編配予有真正和迫切需要的人。當局會考慮透過改建工業大廈的方式提供青年宿舍。

12. 李國麟議員贊同公屋應只提供予沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，而不是為期望獨立生活的年輕申請人而設。雖然他不反對當局提供青年宿舍以滿足年輕人的住屋需要，但應與現行的公屋配編政策分開考慮，同時亦有需要檢討編配政策，防止政策可能被人濫用。黃成智議員表達類似的意見，並認為將工業大廈改建成宿舍是滿足年輕人住屋需要的一個可行方法，但進行擬議改建亦有很多限制。此外，輪候冊上有許多較年輕的申請人，當輪候到達編配階段時或已不符合資格申請公屋，因為其入息屆時可能已超出公屋的指定入息及資產限額。除了年輕人外，當局須顧及現有租戶不斷轉變的需要。有關租戶的子女處於成長階段，需要有獨立房間。當局應興建面積較大的公屋單位，並在公共屋邨提供更多公用設施，惠及有子女處於成長

階段的住戶。除了與市民大眾接觸外，政府當局與各政黨應就房屋事宜作更廣泛的意見交流。

13. 運輸及房屋局局長在回應時確認，如將工業大廈改建成宿舍，須考慮環境及其他方面的因素。他亦同意須區分有真正需要入住公屋的非長者一人申請者與期望獨立生活的人，確保有限的公共房屋資源得到合理分配。至於有子女正值成長階段的現有租戶的住屋需要不斷轉變的問題，運輸及房屋局局長表示可透過現行機制提供調遷和紓緩擠迫情況的安排(視乎何者適用而定)來解決。公共屋邨設有閱讀室及長者中心等設施，以滿足租戶的需要。

14. 由於年輕人(特別是入息有限的年輕人)要攀上更高的住屋階梯並不容易，葉國謙議員詢問有何方法協助這些年輕人達成置業夢想。陳淑莊議員同樣關注到，在樓市暢旺之時，年輕人面對難以置業的問題，許多年輕人亦因此將成家立業的計劃推遲，部分人更轉向申請公屋。興建青年宿舍雖可滿足這些年輕人的短期住屋需要，但始終有多方面的限制，有關問題須待解決。她亦強調，當局有需要釐定更妥善的建屋規劃，以應付需求。運輸及房屋局局長承認，樓價高昂削弱了年輕人達成置業夢想和向上流動的機會。為此，新一屆政府承諾會傾盡全力物色土地，興建公私營房屋。

推行新的居者有其屋計劃

15. 李國麟議員表示，新的居者有其屋計劃(下稱"新居屋計劃")、置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")及公屋發展對土地的需求互相競爭，他關注到土地供應是否足以滿足有關需求。運輸及房屋局局長表示，新居屋計劃、置安心計劃及公屋旨在滿足不同入息水平的各類申請者的住屋需要。政府當局會重新啟動長遠的房屋研究，以過往的經驗為基礎制訂長遠房屋策略，滿足市民大眾的房屋需要。

16. 陳鑑林議員察悉，首批新居屋計劃單位於2016年才落成，當局應考慮把新建的部分公屋單位(例如預計於2013-2014年度落成的啟德發展計劃內的公屋單位)轉為新居屋計劃單位，以應付殷切的需求。運輸及房屋局局長表示，由於輪候公屋的時間冗長，當局不宜將新建的公屋單位轉作新居屋計劃單位出售。他補充，政府當局完全明白市民期望新居屋計劃單位可早日落成。雖然當局正採取特別措施，加快建成新居屋計劃單位，以應付需求，但須注意的是建造工程始終需時。為確保可持續推行新居屋計劃，政府當局會與發展局合作，繼續物色更多合適用地，加快規劃工作，提供土地興建房屋。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局致力令新居屋計劃首批項目早日完成，並已採取特別的措施，力求把該等項目首3年內應進行的工作(包括技術研究、公眾諮詢、擬備規劃大綱和設計程序)，壓縮在一年內完成。因此，原本需時7年完成的項目可縮減至5年完成。隨着當局日後物色更多用地，預計每年可提供約5 000個新居屋計劃單位。為了進一步壓縮工作時間，劉秀成議員建議當局在規劃及建造的過程聘請更多建築專業人員。

17. 涂謹申議員表示，由於許多申請人屢次申請購買居屋單位也不成功，他建議增訂一項申請資格，即凡在過去7年申請居屋不成功，而住戶入息已屆指定水平，並且年滿一定歲數的申請者人，便可獲編配新居屋計劃單位。這樣一來，申請人(特別是在首次申請時年約25歲的申請人)不但可未雨綢繆，籌劃置業大計，政府當局亦可確定須提供資助自置居所單位的數量，促進社會穩定和諧。運輸及房屋局局長感謝涂議員提出建議，為輪候新居屋計劃單位的時間設定上限。他答允會考慮建議安排，但指出有關安排雖然可讓先前申請不成功的申請人有較大機會購買居屋單位，但此舉同時可能削弱新申請人的機會。

18. 黃國健議員察悉，政府當局建議容許一定數量的白表申請人購買二手市場的居屋單位，而無須繳付補價。他詢問，有關建議是否建基於一種想法，即須繳付補價的規定是否減低了業主在二手市

場出售單位的意欲。運輸及房屋局局長表示，白表申請人購買二手市場居屋的單位可免繳付補價的建議值得考慮，因為此舉可活化居屋二手市場。當局須釐定擬議安排的細節，確保有關安排可行。運輸及房屋局局長在回應黃議員進一步問及可否恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")時表示，由於業主和租戶住在同一租置計劃屋邨這種混合業權模式出現管理問題，上述建議不予考慮。然而，現時居於租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其租住的公屋單位，同時亦可以綠表申請人的身份購買居屋單位。

"港人港地"政策

19. 過去十年，土地和房屋政策以至物業市場均由各大發展商主導，政府當局已失去控制權，主席對此甚為關注。當局推行售賣土地的勾地表制度及停建居屋，不但令房屋供應量大幅減少，亦推高物業價格，而當超過三分之一的高檔市場物業由內地投資者購入，情況進一步惡化。行政長官在其競選政綱納入"港人港地"政策，令委員覺得新一屆政府可從大發展商手中取回物業市場的控制權，但當他知道當局因大發展商施壓而修訂有關政策，他感到失望。為此，當局可考慮在售賣若干土地時採用"港人港地"政策，但高檔私人物業市場或商業物業市場除外。他補充，當局興建更多公屋單位及供應有限量的居屋單位，亦不可解決現時的房屋問題，特別是住戶入息每月超過4萬元的家庭所面對的問題。劉秀成議員又詢問，政府當局是否已放棄"港人港地"政策，即旨在禁止非本地居民購買指明發展項目內的物業的政策。

20. 運輸及房屋局局長在回應時表示，現行房屋政策旨在應付本地居民的住屋需要。由於內地及海外投資者對本地住宅物業的需求日趨殷切，政府當局須密切監察物業市場的情況。當局會採取適當措施，確保物業市場穩健發展，並保障本港居民有機會達成置業夢想。如有需要，當局可在出售土地時施加限制，正如海外部分國家的情況一樣。然而，政府當局須審慎評估施加上述限制對本地物業

市場的影響。運輸及房屋局局長補充，他會在定於同日下午舉行的立法會會議上，就關乎上述事宜的一項口頭質詢再作回覆。

21. 梁國雄議員亦不滿行政長官沒有履行其就房屋事務所作的承諾，包括在推行"港人港地"政策一事上出爾反爾。因此，他要求運輸及房屋局局長對"六四事件"表達意見。主席提醒梁議員，他提問的內容可能已經偏離議題。梁議員表示，他須確定運輸及房屋局局長在擔任局長一職後，其秉持的核心價值有否改變。運輸及房屋局局長在回應時表示，"六四事件"造成極大創傷，他無法忘懷。他曾清楚表達其對此事的意見，即他的立場從沒有改變。他會盡力履行運輸及房屋局局長的職務與職責。

IV. 置安心資助房屋計劃

- (立法會CB(1)2316/11-12(03)——政府當局就"置安心"計劃提供的文件
號文件
- 立法會CB(1)2316/11-12(04)——立法會秘書處擬備置安心資助房屋計劃的文件(最新背景資料簡介)
號文件

22. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事借助電腦投影片介紹置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")的進展。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)2359/11-12(01)號文件，並已於2012年7月11日送交委員參閱。)

23. 主席察悉並關注到，有人指稱除非政府當局擬修訂置安心計劃其餘項目的合約條款，否則香港房屋協會(下稱"房協")在完成置安心計劃位於青綠街的首個項目(下稱"青綠街項目")後不願意推展其他置安心計劃項目。若已規劃的置安心計劃項目

有任何延誤，實在不能接受，故他促請政府當局在切實可行範圍內盡快解決與房協有關的事宜。如上述做法不可行，當局應考慮委聘房委會接手處理置安心計劃其他項目，確保能及時提供置安心計劃單位，滿足合資格申請者的期望。運輸及房屋局局長表示，除了青綠街項目外，政府當局已分別在鑽石山、沙田、大埔、屯門及其他地區預留土地，提供約5 000個置安心計劃單位。當局會參考在青綠街項目所取得的經驗，再與房協擬定落實有關置安心計劃項目的細節。他明白委員對置安心計劃項目須早日竣工的關注，政府當局亦會就此與房協保持緊密合作。

24. 主席問及置安心計劃的竣工時間表。他認為當局有需要為置安心計劃每個項目訂定時限，以免出現延誤。署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，青綠街項目的建造工程會一如預計於2014年完成。房協擬邀請有興趣人士提交資料，以便在2012年12月審核申請青綠街項目的申請資格。房協亦已在近小瀝源的沙田項目地盤內的斜坡進行初步研究，探討可能需要展開的鞏固工程。有關地盤亦須進行批地程序。政府當局會繼續與房協商討落實沙田項目的細節。至於其他置安心計劃項目，在已物色的用地中，大部分用地需要經過法定的修改土地用途程序。當局會在完成所需的籌備工作後公布個別項目的詳情。香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事向委員保證，青綠街項目並無延誤。

25. 陳克勤議員詢問，當局會過別還是一次過進行置安心計劃其他項目所需的法定修改土地用途程序。主席認為，若一次過進行置安心計劃其他項目所需的法定修改土地用途程序，屬較理想的安排。署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，青綠街是首個置安心計劃項目，當局需要較長時間釐定有關細節。當局推行置安心計劃其他項目時亦會參考從青綠街項目所取得的經驗。運輸及房屋局局長補充，在公布青綠街項目後，當局已推出多項改善措施，而從青綠街項目所取得的經驗，將有助落實日後的置安心計劃項目。

26. 陳克勤議員察悉，自從當局恢復推行新居屋計劃後，社會人士要求當局不要推行置安心計劃。雖然他和部分其他委員支持當局推行置安心計劃，給市民多一個選擇，但他關注到由於新居屋計劃單位將於數年內可供發售，相比之下，置安心計劃單位(特別是於較後階段興建的單位)會失去競爭力。他關注到，若置安心計劃單位的市場已不復存在，其他置安心計劃項目亦會浪費。運輸及房屋局局長表示，置安心計劃與新居屋計劃不會出現太多重疊，因為前者的對象是每月入息上限為4萬元的家庭，後者的對象則是每月入息少於3萬元的家庭。

V. 規管一手住宅物業的銷售

(立法會CB(1)2316/11-12(05)——政府當局就規管一手住宅物業的銷售提供的文件

立法會CB(1)2316/11-12(06)——立法會秘書處擬備規管一手私人住宅物業銷售的文件(最新背景資料簡介)

27. 主席歡迎旨在規管一手住宅物業銷售的《一手住宅物業銷售條例草案》獲得通過。他詢問成立有關執法當局的時間表，以及在《一手住宅物業銷售條例》(下稱"《條例》")生效之前的過渡安排。運輸及房屋局局長表示，隨着《條例》於2012年6月底生效，當局正擬定各項安排，以便有關規管制度可在12個月內生效。在過渡期內，當局會加強教育及宣傳工作，加深市民對在《條例》生效後賣方於銷售一手住宅物業時須遵從的規定的認識，特別是只可採用實用面積來表達一手住宅單位的面積和每平方呎／米售價。事實上，地產代理監管局已要求地產代理須自2013年1月1日起，在銷售和租賃二手市場住宅物業時提供實用面積的資料。同時，地政總署會就違反地政總署同意方案的規定的情況，繼續採取跟進行動。此外，屋宇署會繼續針

對違反《建築物條例》(第123章)的情況採取執法行動。署任運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，《條例》所訂的新增規定，即售樓說明書須顯示發展項目每幢建築物的橫截面圖，列出最低住宅樓層與毗連街道的相對水平，已納入同意方案。

28. 主席關注到，在過渡期內，於銷售一手住宅物時使用實用面積和總樓面面積可能會引起混亂的問題。他詢問，在條例草案開始運作前，是否可在同意方案中加入一項額外規定，要求只使用實用面積表達一手住宅物業的單位售價。地政總署副署長／法律事務(法律諮詢及田土轉易處)表示，地政總署須小心考慮在同意方案中加入上述規定是否適當和可行。運輸及房屋局局長補充，條例草案一旦生效，當局會在過渡時期展開宣傳工作，加強市民對只使用實用面積表達一手住宅單位面積和每平方呎／米的做法的認識。運輸及房屋局會與地政總署保持緊密合作，制訂最合適的安排，以便同意方案項目可以順利過渡。

VI. 其他事項

29. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月25日