立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1152/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/DEV+HG/1

發展事務委員會與房屋事務委員會
聯席會議紀要

日　期　：　2012年11月9日(星期五)
時　間　：　上午9時30分
地　點　：　立法會綜合大樓會議室1

出席委員　：　發展事務委員會委員

劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)
* 謝偉銓議員(副主席)
* 涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
* 石禮謙議員, SBS, JP
何秀蘭議員
陳健波議員, BBS, JP
梁美芬議員, JP
* 葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
* 梁家傑議員, SC
陳偉業議員
毛孟靜議員
* 田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
* 胡志偉議員, MH
范國威議員
陳志全議員
陳恒鑌議員
陳家洛議員
* 梁志祥議員, BBS, MH, JP
* 梁繼昌議員
* 麥美娟議員, JP

* 郭家麒議員
* 張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
* 盧偉國議員, BBS, MH, JP

房屋事務委員會委員

王國興議員, MH (主席)
\# 馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李卓人議員
梁耀忠議員
李國麟議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
黃毓民議員
郭偉強議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員： 湯家驊議員, SC
莫乃光議員

缺席委員 ： 發展事務委員會委員

劉慧卿議員, JP
* 梁國雄議員
陳克勤議員, JP
陳婉嫻議員, SBS, JP

房屋事務委員會委員

方剛議員, SBS, JP

* 亦為房屋事務委員會委員
\# 亦為發展事務委員會委員

出席公職人員： 議程第II項

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

發展局

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)1
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席

發展事務委員會主席劉皇發議員當選為聯席會議的主席。

經辦人／部門

II. 行政長官在2012年8月30日宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施

(立法會CB(1)128/12-13(01)號文件 —— 政府當局就行政長官在2012年8月30日宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施提交的文件

立法會FS11/12-13號文件 *(只備中文本)* —— 立法會秘書處就"有關香港各界就最新的房屋及土地供應的短中期措施所提出的意見及關注事項(輯錄自2012年8月30日至2012年11月5日期間的報道)"擬備的文件(資料便覽)

2. 運輸及房屋局局長和發展局局長透過重點講述資料文件所載各項要點，因應其各自負責的工作範疇，向委員簡介行政長官為處理房屋問題而在2012年8月30日宣布的10項有關房屋及土地供應的措施的詳情和進展。

(*會後補註*：運輸及房屋局局長和發展局局長的發言稿已在2012年11月14日隨立法會CB(1)170/12-13號文件送交委員參閱。)

土地供應

增加房屋土地供應量

3. 陳偉業議員表示，他對香港的土地和房屋政策感到失望。私人和公共房屋建設量不足已導致物業價格攀升，以及輪候公共租住房屋(下稱"公屋")

的人數眾多。他要求政府當局提供未來3至5年的土地供應資料。林大輝議員亦表示，政府當局有責任告知市民土地儲備的情況。當局應訂立土地供應和建屋的時間表，並詳列所供應的土地及興建的房屋的數量和地點，供公眾參閱。發展局局長回應時表示，政府當局已採取多管齊下的方式，推行短期、中期及長期措施，增加房屋土地供應。雖然當局會在賣地計劃中列明來年可供出售的土地，但不能披露未來3年的土地供應資料，因為這方面的資料屬市場敏感資料，作出披露並不符合公眾利益。

4. 張超雄議員察悉並關注到，儘管政府過去兩年售出46幅土地，但當中僅有一幅土地展開了工程。他支持徵收土地空置稅，使發展商能夠適時發展其土地。此外，他關注部分政府土地被非法佔用作骨灰龕用途，並支持當局收回有關土地興建房屋。

5. 發展局局長澄清，在2010年4月至2012年10月期間，政府售出了48幅土地。發展商已就42幅土地提交建築圖則，當中22份圖則獲得批准，8份圖則因未能符合建築物方面的規例而不獲批准。屋宇署已批准在其中5幅土地展開上蓋建築工程，而有12幅土地則已展開打樁工程。此外，當局接獲兩宗就銷售未建成單位提出的申請。由於政府已在土地契約中訂明規管項目完工時間的建築規約，發展商必須適時完成其發展項目。發展局副秘書長(規劃及地政)1補充，發展局會與食物及衞生局和相關部門聯絡，針對政府土地被非法佔用作骨灰龕用途的情況，採取必要的執法行動。

6. 梁家傑議員詢問，當局會否考慮將預留興建小型屋宇的土地用作發展多層大廈，以換取原居村民的業權，從而騰出更多土地興建房屋。他察悉部分發展商一直囤積土地及延遲進行發展，並詢問政府當局可否針對有關做法引入行政措施。發展局局長答允會在檢討沿用了近40年的小型屋宇政策時考慮委員的意見，並會在檢討過程中廣泛諮詢持份者。他解釋，發展商須根據建築規約，按照賣地條件或契約條件在指定時限內發展土地。然而，這

項規定不適用於農地，因為若農地會繼續作耕種用途而不會進行任何發展，當局不會訂立有關時限。

7. 郭家麒議員指出，行政長官在2012年8月30日所宣布有關房屋和土地供應的短中期措施，只可提供約2萬個單位，較1997年之前所興建的6萬個單位少得多。長遠房屋策略未能解決當前的房屋短缺問題。他詢問政府會採取甚麼措施，處理發展商囤積土地的問題。此外，他詢問"熟地"的供應情況，以及申請售賣土地表(下稱"勾地表")上的土地可否用作發展公共房屋。他認為，運輸及房屋局局長和發展局局長應為房屋供應量不足負上責任。

8. 發展局局長表示，委員可參閱勾地表，瞭解"熟地"的供應情況。勾地表會列出每年可供售賣的土地，而當局會因應市場需求，對將予出售的土地作出調整。同時，當局會根據既定做法，預先公布季度賣地計劃。運輸及房屋局局長表示，政府非常重視提供房屋土地的事宜，並會致力增加房屋供應。勾地表上的部分土地可由政府主動出售。

9. 胡志偉議員察悉日後約有2 500公頃土地可供發展住宅。他詢問當局可否進行更多工作，加快將"生地"發展為"熟地"，以便盡早興建房屋。他表示可由房屋委員會(下稱"房委會")負責發展"生地"，興建公共房屋。

10. 發展局局長表示，規劃署一直有就該2 500公頃土地進行規劃研究，有關土地涵蓋多個新發展區，例如新界東北、洪水橋、東涌、安達臣道石礦場及八鄉等。當局會研究可否將北區及元朗現時主要作工業或臨時貯物用途的土地，改為建屋用地。與此同時，當局亦會檢討工業用地、綠化地帶及"政府、機構或社區"用地的用途。發展局會與運輸及房屋局緊密合作，提供建屋用地。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在發展公共房屋用地方面，房屋署一直擔當協調的角色，並一直與其他政府部門和相關的外界機構合作，加快進行公共房屋項目。

11. 范國威議員表示，據他所知，政府已計劃調高將軍澳南4幅用地的地積比率，以應付市民對住宅單位的需求。然而，他從提供予區議會的資料文件得悉，部分已調高地積比率的土地是作商業而非住宅用途。他亦留意到，在將於將軍澳南發展的14幅住宅用地中，有13幅用地會用來發展私人住宅，只有一幅用地會用來興建公共房屋。他詢問這些用地的用途可否更改，以便提供更多土地興建居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位，滿足市民的需求。他又詢問，當局可否善用面積800公頃的已荒廢或作臨時貯物用途的農地。他認為政府有必要公布未來5至10年的土地供應資料。發展局局長回應時表示，"香港2030：規劃遠景與策略"簡述了未來5至10年的土地供應資料。他答允研究可否把將軍澳南部分土地用作發展居屋。他又表示，已調高地積比率的4幅將軍澳南用地是作住宅用途。

12. 湯家驊議員對多年來土地政策頻頻改動及當局欠缺長遠規劃表示關注。他詢問，現屆政府是否仍會推行上屆政府所提出有關發展岩洞及在維多利亞港以外填海的計劃。他又詢問，除了新界東北所提供的土地外，短期內有多少土地可用作發展公共房屋。

13. 發展局局長回應時表示，當局會繼續推行有關發展岩洞及在維多利亞港以外填海的計劃，以增加土地供應。沙田污水處理廠將會遷往岩洞，令現址可重新發展作其他用途。至於在維多利亞港以外填海，他表示首輪公眾諮詢剛剛完成，當局現正擬備報告，載列就填海規模及地點所接獲的意見。上屆政府提出發展新界東北，現屆政府會繼續進行有關工作。在土地政策方面，發展局局長表示，當局會保持土地供應穩定，以確保物業市場穩健發展。行政長官在2012年8月30日所宣布有關房屋及土地供應的短中期措施，以及當局為應付物業市場過熱而推出的進一步措施，目的是增加房屋供應及穩定物業市場。至於提供土地興建房屋，他表示當局會提供足夠土地興建15 000個公屋單位及5 000個居屋單位。

14. 謝偉銓議員支持政府透過季度賣地計劃主動出售政府土地。他認為政府當局有必要公開在土地儲備中有多少幅土地可供發展，讓市民知悉當局為應付房屋需求而供應土地的情況。他支持分階段發展綜合發展區，以加快發展過程，令綜合發展區內隨時可進行發展的土地可獲預先處理。當局亦有需要放寬新界住宅發展項目的地積比率，興建更多單位以應付房屋需求。發展局局長答允研究季度賣地計劃及綜合發展區的發展計劃有何改善之處。與此同時，當局已在顧及現有運輸和排水系統等的限制後，致力放寬住宅發展項目的地積比率，將軍澳南的發展項目便是一例。

15. 石禮謙議員表示，政府一直透過限制所推售的土地數量維持高地價，導致土地和物業價格被推高，但卻埋怨發展商令物業價格不斷上升，並因而推行嚴厲的措施遏抑樓市。雖然當局推出有關房屋和土地供應的短中期措施，但各項必要的政策與該等措施未能互相配合，以致不能利便措施的推行。舉例而言，若把工業大廈／用地改作住宅用途，須繳付高昂的土地補價。他指出，當局應採取可利便改變土地用途的措施，使更多私人擁有的土地(特別是新界土地)可作發展公共房屋之用。此外，政府應與私人土地擁有人合作發展公共房屋。他又表示，政府當局須說明為何不早於2007年便接納地產建設商會的要求，提供更多土地興建房屋，反而到了最近才致力增加房屋土地供應。運輸及房屋局局長贊同有需要與私人土地擁有人合作發展房屋。

16. 郭家麒議員與石議員同樣對政府維持高地價政策表示關注。他支持把更多政府土地(包括勾地表上的土地)用作興建公共房屋，以滿足公屋總輪候冊申請人的住屋需求。發展局局長表示，本年度的賣地目標是確保提供足夠土地，興建約2萬個私人住宅單位。維持高地價並非政府當局的政策，而任何發展商均可申請發展勾地表上的土地。他又表示，過往曾有把勾地表上的土地用作發展公共房屋的先例。

17. 馮檢基議員建議，為了增加房屋土地供應量，政府當局可考慮重建舊公共屋邨、放寬過往在航道範圍內而將會藉市區重建重新發展的地區的地積比率和撤銷該等地區的建築物高度限制，以及把勾地表上的閒置土地用作興建公共房屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，除了重建舊公共屋邨(例如白田邨)外，當局亦會考慮翻新部分屋邨，務求改善有關屋邨的狀況，並提供更多公屋單位。發展局副秘書長(規劃及地政)1承諾會向市區重建局(下稱"市建局")反映馮議員就市區重建項目提出的意見，以供考慮。他強調，雖然勾地表上的土地大部分出售作私人住宅發展用途，但過往曾有把勾地表上的土地改作發展公共房屋的情況。

把工業大廈／用地改作住宅用途

18. 田北俊議員表示，當局應引入行政措施，加快把工業大廈／用地改作住宅用途。謝偉俊議員亦認為當局應更努力協助進行改裝工程。他亦關注土地用途錯配的情況，即市區的工業用地改作住宅用途，而新界適合作住宅用途的土地則作工業用途。田北辰議員表示，由於工業大廈的設計和裝置與住宅樓宇大相逕庭，如將工業大廈改作住宅用途，在結構上需要作出許多改動。

19. 發展局局長表示，如要改變土地用途，必須根據《城市規劃條例》(第131章)所指明的法定程序處理，而將工業用地改作住宅用途需要支付土地補價。為協助應付短中期房屋供應短缺的問題，政府現正在活化工業大廈的政策下探討有何可行方法，克服相關的技術困難。

20. 陳鑑林議員關注到，官僚制度令進行重建項目受到障礙。舉例而言，市建局的收地過程太長，以致推遲了建屋過程。位於觀塘的油塘灣重建項目已拖延超過10年，但建造工程仍未展開，因此當局有需要簡化收地過程，以期將建屋過程加快。陳議員又表示，他曾接獲一些投訴，指在改裝工業大廈方面存在不少問題。在制訂進行改裝所需符合的不同規定(包括消防安全規定及其他建築物規定)時，相關部門顯然沒有經過協調。由於上述問題已

妨礙活化工業大廈的工作，相關部門有需要共同制訂機制，務求解決問題。

21. 發展局局長回應時表示，市建局在推行市區重建項目時必須遵守法定規定。舊樓業主可根據先導計劃，向市建局申請進行重建。當局已確定兩幢目標工業大廈，在今個財政年度內進行重建。將大廈由工業改作住宅用途須作一些適應性改動，以符合消防安全及建築物方面的規定。政府當局會提供所需協助，以利便進行重建過程，並會跟進油塘灣重建項目。發展局副秘書長(規劃及地政)1補充，當局通常須在推行重建項目前進行規劃及工程研究，然後會在重建過程的不同階段進行公眾諮詢及公眾參與活動，所有工作均十分費時。儘管有上述困難，當局仍會在切實可行的範圍內，盡量致力加快重建過程。

22. 李卓人議員關注到，當外界意識到工業大廈有潛力改作住宅用途後，工業大廈的租金便會逐步上升。他要求當局澄清，把工業大廈改作"過渡性住房"用途是否活化工業大廈的用意。發展局局長回應時表示，政府當局現正探討可否把工業大廈整幢改裝作"過渡性住房"的臨時用途，作為一項權宜措施。若要整幢改裝工業大廈以便永久作住宅用途，需要繳付土地補價。由於現行建議旨在將工業大廈整幢改裝，因此對個別工業單位的租金造成的影響應該較為間接。

23. 鍾樹根議員指出，將柴灣工廠大廈改作公屋用途的建議有違東區區議會的期望，因為東區區議會支持將柴灣工廠大廈改裝為供年青人發展創意產業或供非政府機構使用的場所。根據有關建議，柴灣工廠大廈在改裝後只會提供180個公屋單位，他質疑當局提出上述改裝建議的理據何在。此外，由於租戶預期會在改裝而成的公屋單位長期居住，在這些單位採用開放式廚房的設計概念未必會受租戶歡迎。他希望有關的改裝建議會再度提交東區區議會作進一步討論。運輸及房屋局局長表示，當局會在改裝柴灣工廠大廈的過程中致力於保育與發展兩者之間求取平衡，而房屋署亦已與東區區

議會保持緊密聯繫。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，東區區議會已清楚表明其屬意保育和保留柴灣工廠大廈。有關的改裝建議將可增加附設獨立浴室和廚房的公屋單位的供應，會深受租戶歡迎。

24. 盧偉國議員亦關注到，推展改裝柴灣工廠大廈的建議只可提供180個公屋單位。他認為若重建柴灣工廠大廈，可提供的公屋單位數目將會多出不少。由於社會的普遍共識是認為工業大廈最適宜改裝為供年青人發展創意產業的場所，他詢問有關的改裝建議是否擬作為一項過渡安排。運輸及房屋局局長回應時表示，社會人士對如何發展柴灣工廠大廈意見紛紜，有些人屬意將該大廈拆卸以提供更多公屋單位，另有一些人則支持保育及保留該大廈，因為該大廈是香港首幢工業大廈。若保留柴灣工廠大廈，可以提供的公屋單位將會較少。政府當局會諮詢東區區議會，設法取得合理平衡。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，改裝柴灣工廠大廈以提供180個公屋單位的建議若落實推行，將不會屬過渡性質。改裝後的單位將會成為傳統公屋單位的一部分。

25. 李國麟議員亦關注到，改裝柴灣工廠大廈的建議及市建局進行的部分市區重建項目只會提供數百個公屋單位，未能滿足市民對公屋的需求。他詢問當局可否更妥善利用空置的工業大廈作房屋用途，特別是因為大部分工業大廈均位於交通網絡完善的地區，非常方便前往。他又支持當局引入更多具體措施，以利便把工業大廈／用地改作住宅用途。

26. 運輸及房屋局局長表示，為保育柴灣工廠大廈，當局不會在有關的改裝建議中提出對柴灣工廠大廈的結構作太大改動，因此可以興建的公屋單位數目有限。發展局副秘書長(規劃及地政)1補充，當局已進行規劃研究，檢討工業用地的用途，當中已把周邊地區的發展項目納入考慮範圍。在2009年進行規劃檢討後，當局已把多幅工業用地改作住宅及商業用途。當局亦已採取措施，鼓勵及協助工業大廈業主活化其工業大廈。

27. 王國興議員歡迎當局建議把柴灣工廠大廈改作公屋用途。他支持引入新措施，提供更多公共房屋。他詢問當局會否考慮租用或購買空置的工業大廈，用以興建中轉房屋，應付公屋總輪候冊上的申請人的住屋需要。發展局局長表示，政府當局會設法協助把工業大廈改作住宅用途，但必須克服因為遵從建築物及土地契約規管制度所引致的技術困難。雖然政府當局現正探討可否把工業大廈整幢改裝作"過渡性住房"用途，但現時沒有計劃購買或租用工業大廈作中轉房屋用途。

28. 莫乃光議員表示，活化工業大廈已引致投機活動，令中小型企業(例如一直租用工業大廈單位的資訊科技及其他創意行業)的租金及經營成本上升。他支持當局作出更完善的規劃，令到在工業大廈經營的中小型企業有一個穩定的營商環境，以及防止中小型企業因為租金不斷上升而被迫遷離工業大廈。發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，根據《城市規劃條例》，若要把工業大廈／用地改作其他非工業用途，必須取得城市規劃委員會的批准。部分此類申請包括將工業大廈／用地改作興建酒店及發展文化產業。是否對土地用途作上述改變由市場推動，視乎市場需求而定。

把36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地改作住宅用途

29. 李卓人議員詢問擬改作住宅用途的36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地的位置為何，以及有關用地在更改用途後可興建多少個私人及公共房屋單位。張超雄議員察悉，在該36幅政府、機構或社區用地中，有26幅用地尚未改劃作住宅用途。他詢問，改劃這些用地的用途會否影響社區及醫療設施的發展，特別是啟德發展區3間醫院的規劃工作。

30. 發展局局長表示，在該36幅政府、機構或社區用地中，當局已完成其中10幅用地的改劃用途工作。至於其餘26幅用地，當局則必須進行公眾諮詢和其他準備工作。因此，該等用地的位置不能在

現階段公布。當局估計，在按建議更改該36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地的用途後，有關用地將可興建約7 000個公共房屋單位及4 900個私人房屋單位。他向委員保證，啟德發展區的3間醫院不在該36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地的範圍內。

"港人港地"政策

31. 林大輝議員認為有需要界定"港人港地"政策下港人的定義，因為內地新來港人士在香港住滿7年後，便會成為香港永久性居民，但他們可能是富有人士，無須獲得協助。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，港人是指香港永久性居民。就因應推行"港人港地"措施而出售的土地而言，當局的現行計劃是通過訂立賣地條件，限制在該等土地上興建的單位於30年內必須出售及轉售予香港永久性居民。

32. 田北俊議員表示，當局應限制在"港人港地"政策下出售的物業只可售予首次置業人士。田北辰議員提出類似意見，並表示雖然"港人港地"政策會給予香港永久性居民置業的優先權，但卻不能區分買家購買物業是作投資抑或置業用途，這與滿足港人住屋需要的擬議目的背道而馳。當局有需要就該政策訂立一些條件，給予首次置業人士有優先權置業。他認為，在低利率的環境下，加上港元與美元掛鈎，本地投資者會繼續進行物業投機活動。他又詢問，在該政策下限制單位於30年內必須出售及轉售予香港永久性居民的法律基礎為何，以及這項規定對日後各屆政府會否具約束力。

33. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，"港人港地"措施旨在給予港人置業的優先權。由於該政策並非擬作為一項資助房屋政策，因此當局不會就買家的身份及他們購買物業的用途作出限制。若訂立太多限制，在執行上會有困難。政府當局現正制訂各項執行細節，並計劃針對位於啟德發展區的兩幅用地，納入相關的賣地條件。當局不會就在該政策下將會提供的單位數目訂立任何目標。

房屋供應

公屋建設量

34. 鍾樹根議員詢問，政府當局有否計劃增加公共房屋用地的供應，以達致把公屋總輪候冊申請人的平均輪候時間維持在3年的目標。運輸及房屋局局長解釋，政府當局一直以把平均輪候時間維持在3年為目標。然而，基於各種原因，有些個案的輪候時間會較長，例如申請人特別喜愛某些地區，以及環境轉變影響了申請人的資格等。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，發展局及相關部門一直設法物色土地發展公共房屋。當局已致力將進行公屋發展計劃的時間壓縮至大約4年半，以加快公屋發展計劃。發展局局長表示，發展局一直與運輸及房屋局協調採取短期、中期及長期措施，增加房屋土地供應。

35. 王國興議員表示，當局有需要加快興建公屋，以期縮短超過20萬名公屋總輪候冊申請人的平均輪候時間。關於在2012年11月7日立法會會議上所通過由他動議並經田北俊議員修正的"完善房屋政策，解決市民住屋需要"的議案，他表示委員支持當局採取措施，縮短公屋的平均輪候時間。運輸及房屋局局長表示，在公屋輪候冊上的20萬名申請人中，約有43%是配額及計分制下的非長者一人申請者。雖然當局會優先編配公屋予家庭申請人，但長遠房屋策略會探討可否把公屋優先編配予在配額及計分制下屬於較高年齡組別的非長者一人申請者。現時，當局的目標仍然是把公屋輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。政府當局會致力物色更多土地興建公屋，以達致有關目標。

36. 盧偉國議員亦請委員參閱在2012年11月7日立法會會議上通過的議案，當中要求當局把每年的公屋建設量增至3萬個單位，這樣可把公屋總輪候冊申請人的平均輪候時間縮短至兩年。他詢問未來5年可興建多少個公屋單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已承諾在未來5年進行的公屋項目提供超過75 000個公屋單位。未來5年以後

的建屋量會根據可供使用的土地的數量，在諮詢發展局及地政總署後訂定。

37. 張超雄議員表示，當局有需要制訂更多具體措施，應付物業市場過熱的情況。他表示，儘管行政長官在2012年8月30日公布了10項有關房屋及土地供應的措施，物業價格和租金依然繼續攀升。由於現時有超過7萬人居於環境破舊的板間房和分間單位，當局有需要把公屋單位的供應量增至超過每年興建15 000個單位(此數目僅及1980年代和1990年代初的每年建屋量的一半)的目標，否則當局將需要16年時間，才可讓輪候冊上多達20萬名的公屋申請人全部獲編配公屋。他支持就增加公屋建設量訂立時間表。此外，公屋單位的空置率現時為1.6%(即超過1萬個單位)，當局亦必須處理此問題。在租金於2009年至2012年期間平均上升了57%(或面積少於400平方呎的單位的租金上升了61%)的情況下，若當局不會恢復推行租金管制，便應採取措施協助租戶物色他們負擔得來的居所。

38. 運輸及房屋局局長明白委員關注公屋輪候冊上的公屋申請人數目越來越多，並同意有需要提供更多公共房屋以應付需求。他表示，當局認為1%的公屋單位空置率甚低。部分單位是因為租戶剛剛遷出而空置，另有一些單位則是因為須進行翻新工程而空置。當局每年推出一次特快公屋編配計劃，以加快編配較不受歡迎的單位，從而減低空置率。各界對恢復推行租金管制意見不一，當局會審慎行事。至於分間單位的問題，發展局局長表示，當局會優先清拆危及樓宇和消防安全的分間單位。屋宇署會定期進行巡查，並會在適當時採取執法行動。

39. 謝偉俊議員表示，他對於採取激烈措施應對過熱的物業市場或恢復推行租金管制有所保留，因為上述做法會影響自由市場經濟。然而，他支持當局採取一些會令房屋需求減少的措施。他指出，隨着放寬高齡津貼及綜合社會保障援助的居港規定，長者受助人可選擇將其居所遷往內地。當局亦可推出稅務優惠，鼓勵退休人士遷往內地居住，

從而紓緩對房屋的壓力。運輸及房屋局局長認同有需要善用資源。

40. 梁耀忠議員表示，現屆政府並無提高上屆政府所定下每年興建15 000個公屋單位的目標，只將建屋期由5年縮短至大約4年。這個建屋量將不能應付公屋總輪候冊上20萬名公屋申請人的住屋需求。他又關注到，為了增加公屋單位的供應量，當局會加強採取行政措施，收回經濟條件較佳而入息及資產已超出限額的租戶的單位。他促請當局提高公屋單位的目標建設量，以應付有所增加的需求。為此，政府當局應考慮使用勾地表上可供使用的土地，發展公共房屋。

41. 運輸及房屋局局長回應時表示，公屋輪候冊上的公屋申請人數目越來越多，已對建屋量構成壓力，而政府當局準備從長遠房屋策略的角度，檢討公共房屋的供求情況。當局從已遷出或已自行改善居住環境的租戶，收回了不少公屋單位。發展局局長重申，過往曾有將勾地表上的土地改作興建公共房屋的先例。他表示，除了供應土地興建公共房屋外，當局亦會提供足夠土地，應付市民對私人房屋的需求。

42. 梁耀忠議員及馮檢基議員認為，當局有必要檢討每年興建15 000個公屋單位的目標，以及把公屋總輪候冊上申請人的平均輪候時間維持在3年的承諾，而無須等待長遠房屋策略檢討的結果。李卓人議員認同他們的意見，並關注到鑒於建屋過程需要一段時間，故公屋的目標建設量亦需時才可落實增加，而當局必須預先物色足夠土地應付所增加的建屋量。運輸及房屋局局長解釋，由於公屋輪候冊上的公屋申請人數目不斷上升，加上房屋土地資源仍然緊絀，現階段不應突然將目標平均輪候時間縮短。他同意有需要檢討公屋的每年目標建設量。當局會請發展局緊密合作，物色更多土地興建公共房屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示會致力加快提供公屋單位。當局需要有足夠及即時可供發展的土地，而公屋項目的規劃和建造過程需時約4年半。

經辦人／部門

政府當局　43.　王國興議員要求政府當局以表列方式，提供在兩個5年期(即2012-2013年度至2016-2017年度及2017-2018年度至2021-2022年度)內與香港住宅單位及土地供應有關的下列資料 ——

(a) 不同機構(包括香港鐵路有限公司、市建局、房委會及香港房屋協會等)在上述兩段期間的每一年度分別將會提供的公共住宅單位及私人住宅單位的數目和面積(按中小型單位及豪宅劃分)，包括就作為臨時房屋、安置和員工宿舍用途等而提供的住宅單位的資料；

(b) 按尚未施工的土地(即"熟地")或潛在可供應的土地(即"生地")劃分，在上述兩段期間的每一年度分別可供興建公共及私人住宅單位的土地的數目和面積，以及上述兩段期間空置政府地段及空置政府樓宇各自的數目和面積；及

(c) 政府根據其為增加土地供應而採取的各項新措施(例如填海及發展岩洞)提供的土地的目標數量，以及提供土地的時間。

44.　王國興議員表示，若政府當局未能提供上述任何一項資料，應述明未能提供資料的理由。運輸及房屋局局長表示，雖然政府當局可參照公營房屋建設計劃提供未來5年的公共房屋建設量，但2017-2018年度至2021-2022年度這5年期的公共房屋和私人房屋建設量在現階段則無法估計，因為這方面的數目將視乎有否土地可供使用和供求情況而定。儘管有這些限制，政府當局仍會在切實可行的範圍內，盡量提供所需資料。

(*會後補註*：運輸及房屋局就住宅單位供應提供的資料已在2012年12月20日隨立法會CB(1)346/12-13號文件送交委員參閱。發展局就土地供應提供的資料則已在2013年

1月28日隨立法會CB(1)481/12-13號文件送交委員參閱。)

置安心資助房屋計劃

45. 梁繼昌議員歡迎政府當局將置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")單位的處置方式由出租改為出售，以增加資助出售單位的供應。由於將會興建的置安心計劃單位約有4 000個，加上輪候公屋的人數眾多，他建議政府當局考慮增加置安心計劃用地的地積比率，以及使用部分置安心計劃用地興建公屋單位。由於置安心計劃的對象是月入少於4萬元的家庭，他詢問置安心計劃是否以香港房屋協會多年前推出的夾心階層住屋計劃(下稱"夾屋計劃")作為定位；若是，夾屋計劃會否重新推出。

46. 運輸及房屋局局長表示，上屆政府在2010年宣布推出置安心計劃時，目標是提供5 000個單位。首批約1 000個原有青綠街項目的單位現時定於2012年年底推出發售，而餘下4 000個單位亦會在落成後以折扣價推出發售。政府當局已將用作興建私人房屋及公共房屋的用地的地積比率增至最高，並且無意重新推出夾屋計劃，該計劃所定的入息上限一度高達6萬元。政府當局會繼續努力，滿足中低收入家庭對置業的訴求。

租者置其屋計劃

47. 梁家傑議員表示，他得悉在39個租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨中，有不少未售出的租置計劃單位。舉例而言，單是翠屏北邨便有3 184個租置計劃單位尚未售出。然而，鄰近不屬租置計劃屋邨的翠屏南邨的租戶，則渴望購買邨內單位，但該等單位卻沒有如租置計劃單位般推出發售。鑒於出現上述錯配情況，他要求政府當局制訂特別安排以解決問題。運輸及房屋局局長表示，租置計劃的用意是讓租置計劃屋邨的現有租戶購買所住單位。政府當局會研究梁議員的建議，作出特別安排，讓非租置計劃屋邨的租戶購買租置計劃單位。

將居屋第二市場擴展至白表買家

48. 梁家傑議員提到將居屋第二市場擴展至白表買家的建議，並質疑容許白表買家在繳付補價當日起計的兩年後於第二市場出售其居屋單位理據何在，因為這項安排會鼓勵投機活動。運輸及房屋局局長表示，房委會轄下資助房屋小組委員會已決定容許白表買家在進行交易兩年後，於第二市場出售其居屋單位。當局是參照就現行居屋單位所訂的轉售限制，訂定上述轉售限制。為了打擊短期轉售活動，當局已在近日調整額外印花稅的稅率。

49. 石禮謙議員表示，他不支持將居屋第二市場擴展至白表買家的建議，因為這會削弱綠表買家的置業機會。綠表買家在購買居屋單位後會交還其公屋單位，以便有關單位可重新編配予公屋輪候冊申請人。向綠表買家收回公屋單位會縮短需求殷切的公屋單位的平均輪候時間。

50. 胡志偉議員詢問，當局會否考慮容許尚未繳付補價的居屋單位的業主將其單位出租，以應付房屋需求。運輸及房屋局局長回應時表示，容許尚未繳付補價的居屋單位的業主將其單位出租是非常複雜的事情。興建居屋是為了滿足中低收入家庭對置業的訴求。如尚未繳付補價，居屋單位業主不可將其單位出租。他們可在繳付補價後，於公開市場出售或出租其單位。

51. 關於房委會委員蔡涯棉先生就擴展居屋第二市場至白表買家的建議向新聞界發表的評論，林大輝議員關注蔡先生就重要房屋事務向公眾發言時所擔當的角色，尤其是因為他所發表的部分評論引起了極大爭議。運輸及房屋局局長表示，蔡涯棉先生是房委會委員，亦是長遠房屋策略督導委員會成員，他有表達意見的自由，而他並非代表政府當局發言。

應對物業市場過熱的措施

52. 田北俊議員申報利益，表明他是一名物業發展商，一直從事土地拍賣和物業發展的業務。關

於買家印花稅，他表示海外(特別是美國和歐洲)的投資者非常關注買家印花稅對香港作為一個奉行自由市場經濟的國際金融中心的地位有何影響。為確保能夠優先處理香港永久性居民買家對房屋的需求而又不致打擊香港奉行的自由市場經濟，當局應考慮就須予徵收買家印花稅的物業的價格範圍設定門檻。當局應評估香港永久性居民對哪個價格範圍的物業有較大需求，並應向購買該等物業的買家徵收買家印花稅。價格範圍高於門檻的豪宅物業應獲豁免買家印花稅。

53. 運輸及房屋局局長表示，引入買家印花稅並非是為了歧視非香港永久性居民買家，而是為了防止房屋市場繼續升溫，以致可能對宏觀經濟和金融體系的穩定構成重大風險。關於田議員要求當局就物業的價格範圍設定門檻，訂明價格範圍高於門檻的物業不會被徵收買家印花稅，發展局局長解釋，由於不同價格範圍的物業均出現供應短缺的情況，這項措施難以推行。當局已向各國的駐港領事代表解釋引入買家印花稅的需要，他們均表示理解。

54. 林大輝議員表示，在引入額外印花稅和買家印花稅後，發展商會傾向暫緩進行土地發展及／或拒絕出售已建成單位，因為他們無法確定有關措施對物業市場有何影響。發展局局長表示，由於政府會在土地契約中加入一項建築規約，對發展項目的完工日期作出規管，發展商必須適時完成其發展項目。

其他事宜

55. 田北俊議員表示，隨着賣地次數增加，本地銀行在提供貸款予發展商購買土地方面將會落後於中資銀行，因為本地銀行最多只可借出相當於資產價值70%的物業貸款。

56. 田北俊議員察悉並關注到，發展商往往很遲才收到政府部門向其發出的核准施工函件。舉例而言，發展商剛以郵遞方式收到的函件，可以是政

府當局在一個月之前發出的，結果發展商只有很少時間遵從有關規定。發展局局長答允研究此問題。

III. 其他事項

57. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月31日