

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1611/13-14號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/3/12/1

### 房屋事務委員會

### 長遠房屋策略小組委員會 會議紀要

日 期：2014年3月14日(星期五)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, BBS, MH (主席)  
李卓人議員  
涂謹申議員  
梁耀忠議員  
馮檢基議員, SBS, JP  
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN  
葉國謙議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
梁國雄議員  
陳偉業議員  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, JP  
郭家麒議員  
郭偉强議員  
盧偉國議員, BBS, MH, JP  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：謝偉銓議員(副主席)  
石禮謙議員, GBS, JP  
方剛議員, SBS, JP  
梁家傑議員, SC  
胡志偉議員, MH  
張超雄議員

**出席公職人員：** 議程第II項

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

房屋署高級政務主任(長遠房屋策略)  
李冠殷先生

**列席秘書：** 總議會秘書(1)1  
韓律科女士

**列席職員：** 高級議會秘書(1)1  
莫穎琛小姐

議會秘書(1)1  
李嬾梅女士

議會事務助理(1)1  
潘耀敏小姐

---

經辦人／部門

**I. 自上次會議後發出的資料文件**

委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件——

(立法會CB(1)829/13-14(01)—— 立法會議員於  
號文件 2013年12月5日  
與黃大仙區議  
會議員舉行會  
議後把恢復推  
行租者置其屋  
計劃及檢討公  
屋住戶入息抽  
樣統計調查事

宜轉交處理的  
文件(只備中文  
本)(只限議員  
參閱))

## II. 長遠房屋策略公眾諮詢報告

(立法會CB(1)1053/13-14(01)——政府當局就"長遠房屋策略公眾諮詢報告"提供的文件

立法會CB(1)915/13-14(01)——長遠房屋策略督導委員會發表的"長遠房屋策略公眾諮詢報告"

### 相關文件

立法會CB(1)1756/12-13(01)——長遠房屋策略督導委員會發出題為《長遠房屋策略：凝聚共識，建設家園》的諮詢文件)

2. 運輸及房屋局局長向委員簡介長遠房屋策略公眾諮詢報告(下稱"諮詢報告")所載，有關長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")的主要諮詢結果及建議。他表示，政府當局在制訂本港的長遠房屋策略時，會詳細研究該報告和當局在2013年9月3日至12月2日進行3個月公眾諮詢期間所接獲的其他意見，並會在2014年年底公布本港的長遠房屋策略。督導委員會的主要諮詢結果及建議綜述如下——

- (a) 當局應採取供應主導策略及新建房屋應以公營房屋佔多；
- (b) 市民普遍接受以47萬個單位作為未來10年公營房屋及私營房屋的總供應目標，當中公營房屋應佔新建房屋最少60%；

- (c) 應採取更多措施以確保公共租住房屋(下稱"公屋")資源得以合理運用；
- (d) 政府規管分間樓宇單位(下稱"分間單位")時應審慎行事及小心評估當中的利弊和所涉及的風險；及
- (e) 政府應小心研究恢復推行租務管制及提供租金津貼以協助居住環境欠佳的住戶將會有何影響。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿已於 2014 年 3 月 17 日隨立法會 CB(1)1097/13-14(01)號文件送交委員參閱。)

### 長遠房屋供應目標

3. 葉國謙議員表示，民主建港協進聯盟支持當局採取供應主導的策略，以及公營房屋與私營房屋的新供應比例(即60：40)。然而，他關注到，私營房屋的供應會因經濟狀況及私人發展商所作的商業決定而變動。梁志祥議員贊同葉議員的意見，認為私營房屋的供應完全由私人發展商決定，他們會按市場情況及商業考慮調整其市場策略。私營房屋的供應或許不足以應付總供應目標。梁議員又建議政府當局考慮引入"物業空置稅"，以減低市民囤積單位的意欲，從而增加物業市場的住宅單位供應。

4. 運輸及房屋局局長表示，督導委員會提出以60：40作為公營房屋與私營房屋的比例，是為了回應社會清晰的訴求，即在目前房屋供不應求、房屋價格及租金水平超出普羅市民的負擔能力的情況下，政府須牽頭增加公營房屋的供應，以扭轉供求失衡的情況。他向委員保證，政府當局一方面會緊密監察私營房屋供應的目標，另一方面會重視和確保私人住宅市場穩健發展。總房屋供應目標亦會每年檢討，以顧及政策的變動及／或當前的情況。

5. 馮檢基議員表示，他不支持督導委員會建議把未來10年的總房屋供應目標定為47萬個單位，因為有關的目標偏低，遠未足以應付社會對房

屋的需求。他認為，當局應把有關目標增至55萬個單位，當中的私營房屋及公營房屋單位應分別佔20萬個及35萬個。政府當局亦應考慮如何在新建公營房屋當中，就公屋與居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位訂定適當比例，以及維持公屋與居屋興建量的可轉換性，使公屋和居屋的興建量可因應最新的市場狀況靈活調整。馮議員又建議，政府當局應考慮把申請售賣土地上私人發展商未購買的地段撥作發展公屋或居屋，以及探討如何透過創新的方式增加房屋供應，例如把貨櫃改作住宅用途。

6. 盧偉國議員支持10年的房屋供應目標，但他亦問及當局的5年房屋供應目標為何。他認為，物業價格飆升可能是政府採取"高地價政策"所致。運輸及房屋局局長回應時表示，當局已就2012-2013年度至2016-2017年度的未來5年制訂建屋計劃，以興建約8萬個公營房屋單位，將會供應的公營房屋大部分會在第二個5年期落成。至於私營房屋，在未來3至4年估計約有71 000個新住宅單位供應。政府當局會緊密監察私營房屋的興建量，以確保能達到私營房屋供應的目標。運輸及房屋局局長進一步澄清，香港政府沒有採取"高地價政策"，土地價格由市場釐定。政府會按當前的市場情況，根據公開市值評估土地的價格。

7. 梁耀忠議員對政府當局能否達到10年供應47萬個單位的房屋供應目標表示關注。他指出，葵青區議會在近日的一次會議上反對在該區興建新的公屋大廈，因為區議員仍然對在騰空地盤進行新公屋發展項目會對現有附屬設施構成額外的負擔表示關注。他們促請當局以全面發展的方式落實新的公屋項目，並提供足夠的基礎、交通及社區設施。葉國謙議員亦察悉，地區人士反對公屋項目，理由是區內的公營發展項目太密集和社區設施不足。

8. 運輸及房屋局局長承認，要達到10年房屋供應目標是一項重大挑戰。儘管政府當局可適時完成所需的規劃程序，並在切實可行的情況下盡量加快施工過程，但要適時完成籌劃中的公屋項目，關鍵在於取得區議會和地區人士的支持、建造業的人

手供應充足，以及香港房屋委員會(下稱"房委會")有足夠的財政資源。政府當局會繼續竭盡全力，達到有關目標，並與區議會及地區人士密切聯繫，以爭取他們支持興建公屋。政府當局亦會確保為新建公共屋邨提供足夠附屬設施。運輸及房屋局局長又表示，供應合共47萬個房屋單位的目標是按推算的總房屋需求計算出來，當中已計及不同的需求成分，包括未來10年住戶數目的淨增長。

9. 李卓人議員批評，政府當局並無採取有效措施解決本港的房屋問題，或制訂具體建議滿足社會上不同特定社羣(尤其是居住環境欠佳的住戶及年輕人)的住屋需要。舉例而言，政府當局拒絕考慮恢復推行租務管制。運輸及房屋局局長回應時表示，解決房屋短缺問題的最終辦法是增建房屋，特別是增加公屋及居屋供應。他向委員保證，政府當局關注市民的居住環境，亦深明香港市民對置業的迫切訴求。雖然社會人士大力支持當局恢復推行租務管制，以減輕居住環境欠佳住戶的財政負擔，但政府當局關注租務管制所帶來的影響。至於分間單位，政府當局認同市民的觀點，即在任何情況下均不容忽視分間單位住戶的安全問題。

10. 李卓人議員建議使用正待市區重建局或房委會重建的空置單位作為過渡性房屋，以安置居住環境欠佳的住戶。就此，運輸及房屋局局長解釋，若政府當局物色到合適的房屋用地，便會預留有關用地作永久性公營房屋發展用途，而不會作過渡性住房用途，因為前者是解決不同房屋問題的最終辦法。他又重申，鑒於大部分居住在將予重建的公共屋邨的受影響居民會選擇在重建程序開展前最後一刻才騰出其單位，政府當局把正待重建的公共屋邨用作過渡性房屋，供公屋申請人入住，未必切實可行。

11. 陳偉業議員對督導委員會在該報告所載的建議表示不滿。依他之見，該等建議的內容空洞。他認為，為滿足本港的長遠房屋需求，政府當局應積極發展新市鎮，此舉不但可提供大量住宅單位，亦能配合本港在社會、經濟和發展方面的需要。運輸及房屋局局長同意，建設新市鎮能有效滿足社會

人士對房屋的需求。當局應進一步加強跨政策局和跨部門的合作，以加快新市鎮的發展。

### 房委會的財政狀況

12. 梁國雄議員認為，公營房屋和私營房屋的興建量取決於是否有持續和穩定的房屋用地供應。沒有足夠的土地供應，房屋短缺的問題便無法輕易解決。由於未來數年將會大量增建公屋和居屋，房委會無可避免需要作出額外的財政承擔，因此，梁議員對房委會的財政狀況表示關注。

13. 運輸及房屋局局長同意，有足夠適合作住宅發展的土地供應，是達致10年供應47萬個房屋單位的目標的關鍵所在。為達致該目標，政府當局一直設法物色所需的土地資源。運輸及房屋局局長又承認，進行房屋發展需要作出龐大投資，目前建築成本不斷上升，房委會增建資助房屋單位會令儲備逐步減少。房委會已告知財政司司長其財政狀況，並會與政府緊密合作，確保房委會獲得所需資源，落實在未來10年興建28萬個公營房屋單位的龐大建屋計劃。

### 居屋單位的供應

14. 葉國謙議員認為，市民對公營房屋的需求甚為殷切，因此每年興建約5 000個居屋單位的目標並不足夠。政府當局應致力在已承諾興建的居屋單位數目之上，增建更多居屋單位，因為此舉除有助搭建循序漸進的置業階梯，滿足中低收入家庭持續上升的置業訴求外，亦可提供機會讓經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，從而騰出寶貴的公屋資源幫助有需要的人士。督導委員會雖然沒有就公屋和居屋單位在總供應目標中公營房屋部分所佔的比例提出建議，但葉議員建議有關的分布應為14萬個公屋單位和14萬個居屋單位(即比例為1:1)。當局亦應考慮調低居屋單位的售價，例如將價格定為單位的市值的50%，以吸引公屋租戶購買。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，行政長官在2014年施政報告中宣布，政府接納督導委員會的建議，將未來10年的總房屋供應目標定為47萬個單

位，當中60%為公營房屋。為達致此目標，政府旨在每年平均提供約2萬個公屋單位及約8 000個居屋單位。如供應側重於居屋，則公屋單位的供應無可避免會減少。儘管如此，政府當局注意到市民廣泛支持興建更多居屋單位，以鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶購買，從而騰出他們的公屋單位供重新編配之用。政府當局會進一步考慮能否在切實可行範圍內增建居屋。房委會會決定每次發售居屋單位的單位售價，以及綠表申請人和白表申請人各自的配額。根據現行定價方法，居屋單位的售價定於單位的市值乘以一個折扣率的水平。有關的折扣率與合資格家庭的負擔能力相關連。

### 公營房屋與私營房屋的比例

16. 郭偉強議員表示，香港工會聯合會建議，公營房屋在新建房屋中所佔的比例應增至70%，即公營房屋與私營房屋的比例為70:30，該比例應可因應環境轉變靈活調整。他亦認為，政府當局應大幅增加市區的公屋供應，因為很多公屋申請人希望在市區居住，方便他們往返工作或就學地點，從而節省交通費用。

17. 運輸及房屋局局長表示，根據諮詢期間所收集的意見，市民普遍同意公營房屋在新建房屋中所佔的比例應至少達到60%。因此，督導委員會建議將公營房屋與私營房屋的比例定為60:40，是回應了社會的訴求。在市區增建公屋單位固然可滿足低收入家庭的住屋需要，但市區土地珍貴，政府當局在物色合適的土地時一直面對挑戰。

### 重建高樓齡公共屋邨

18. 麥美娟議員指出，市民認為重建高樓齡公共屋邨能有效增加公屋供應。由於房委會最近宣布已完成檢視22個高樓齡公共屋邨的重建潛力，她詢問進行重建的方案和時間表為何，以及政府當局會否提高向受影響居民提供的資助金額。郭偉強議員亦促請當局盡快重建市區的高樓齡公共屋邨。然而，陳偉業議員表示，他不支持倉卒重建高樓齡公共屋邨，認為重建公屋涉及多項複雜的事宜，必須周詳考慮，因此政府當局在研究是否重建高樓齡公

共屋邨時，應該審慎行事。再者，現時建築成本高昂，重建高樓齡公共屋邨亦不符合成本效益。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示，雖然房委會已完成檢視22個高樓齡公共屋邨的重建潛力，但不會即時開展重建程序。在進行重建前，政府當局必須進行多項技術研究，仔細檢視個別屋邨重建後的發展潛力及重建後的建屋量淨增長。政府當局亦有需要確保有足夠而適合的調遷設施，以安置受影響的居民。由於所涉過程複雜，重建公共屋邨一般需時超過10年。當某個項目具備具體的重建條件，房委會才會擬訂重建時間表，並就重建項目作出公布。在向受影響居民提供資助方面，現時已設有機制，不時檢討資助金額。

20. 馮檢基議員認為，重建高樓齡公共屋邨應以地區為本，以顧及個別地區的發展和規劃。馮議員以深水埗、九龍城和觀塘等部分市區舊區為例，表示該等地區均可提供適合的安置資源，因此政府當局應盡快就重建該等地區進行規劃。對於將會重建並已經空置的公共屋邨，當局亦可考慮將該等屋邨撥作過渡性房屋，供已等候編配公屋多時的低收入家庭入住。此外，政府當局應考慮在市區舊區進行重建項目，以釋放有關地區的發展潛力。

21. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據經驗，大部分居住在計劃重建的公共屋邨的受影響居民會選擇在重建程序開展前最後一刻才騰出其單位。因此，建議把正待重建的公共屋邨用作過渡性房屋，以供公屋輪候冊申請人入住，未必切實可行。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，另有建議指政府應編配新建公共屋邨的單位，安置受重建公屋影響的租戶。如此一來，當局便可同時為不同的高樓齡公共屋邨進行重建。然而，由於政府當局有需要預留一定數目的新公屋單位以供編配予公屋輪候冊申請人，故認為有關建議並不可行。

#### 建造業的人力資源

22. 郭偉強議員關注建造業人手緊張的情況，並要求政府當局採取措施解決有關問題，例如加強對建造業人員的培訓，以吸引更多人士投身建造業。

麥美娟議員亦促請政府當局一如諮詢報告第6.30段所述，在考慮是否透過補充勞工計劃，為本港輸入技術工人以應付建造業不斷增加的人手需求時，必須堅守不影響本地建造業工人就業的原則。

#### 恢復推行租務管制

23. 馮檢基議員促請當局恢復推行租務管制，以遏止租金過度上升。梁志祥議員亦詢問，政府當局會否考慮推出稅務優惠，鼓勵業主出租他們的單位，以紓緩租務管制對出租單位供應的影響。

24. 運輸及房屋局局長承認，社會人士關注私人樓宇租金高昂的問題，亦有人建議政府應重新引入租務管制。然而，督導委員會擔心恢復推行租務管制所造成的影響。政府當局認同督導委員會的關注。由於社會上對推行租務管制意見分歧，政府當局會進一步研究此事，並會就恢復推行租務管制所造成的影響提供研究結果。

#### 檢討現行房屋政策

25. 梁志祥議員指出，在一些個案中，公屋申請人的實際輪候時間遠遠超過房委會所承諾約3年的平均輪候時間。他關注現行一些房屋政策不但未能解決公屋供應不足的問題，反而驅使現居租戶的成年子女遷出父母的公屋單位，造成額外的房屋需求。他促請政府當局檢討與公屋有關的政策，加快公屋單位的流轉速度，以確保公屋資源得到善用。當局亦應考慮容許現居租戶的成年子女加入戶籍，這樣便不會逼使他們遷出父母的公屋單位而在公屋輪候冊上登記，導致公屋申請人數目急升。

26. 運輸及房屋局局長同意有需要加快公屋單位的流轉速度，以應付公屋申請人的住屋需要。然而，公屋的整體供求情況及公屋申請人的地區選擇分布情況不時改變。公屋申請人選擇接納第一次配屋或選擇等候其後的配屋建議與否，亦屬個人決定。在此情況下，公屋申請人的實際輪候時間會經常不斷轉變。儘管如此，為深入了解公屋編配的情況，房委會會繼續進行個案方析，研究公屋申請人

的實際輪候時間，並會提高公屋申請管理工作的透明度和問責性。

### 活化工業大廈作"過渡性住房"用途

27. 盧偉國議員詢問，政府當局會否考慮根據活化工業大廈的政策，研究容許工業大廈改裝作"過渡性住房"用途的可行性。運輸及房屋局局長表示，凡將工業大廈改裝作住宅用途，必須符合住用樓宇的建築標準和規定，並涉及大幅度改動有關樓宇。有關工程即使在技術上可行，費用亦相當高昂。因此，政府當局認為，活化工業大廈作"過渡性住房"用途的方案並不切實可行。

### 結語

28. 主席讚揚政府當局進行長遠房屋策略檢討的工作，是為解決本港的房屋問題朝正確方向邁出了第一步。主席支持採取以供應為主導及新建房屋以公營房屋佔多的策略，但認為——

- (a) 政府當局應檢討與公屋有關的各項政策(例如富戶政策)，並重推不同的房屋計劃(包括租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")及首次置業貸款計劃(下稱"置貸計劃"))，藉以建立循序漸進的置業階梯，積極應對年輕人的住屋需要；
- (b) 政府當局應考慮向輪候公屋的住戶提供租金援助或減輕他們的稅務負擔；
- (c) 政府當局應考慮就根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇推行重建計劃，以增加市區的土地供應；及
- (d) 政府當局應考慮為大坑西邨制訂重建計劃，因為該屋邨已相當殘舊和嚴重老化。

29. 運輸及房屋局局長回應時表示，搭建循序漸進的置業階梯以促進市民向上流動，是政府房屋政策的其中一項目標。因此，督導委員會建議增加

居屋的供應，以助重新搭建置業階梯，讓未能負擔購買私人住宅單位的年輕人和首次置業人士達成置業的願望。至於重推租置計劃及置貸計劃的建議，政府當局與督導委員會同樣關注有關建議可能造成的影響。運輸及房屋局局長又表示，大坑西邨是由香港平民屋宇有限公司興建和管理的私人屋邨。就此，政府及房委會對該屋邨並無管轄權。該公司現正就大坑西邨未來的重建問題向政府尋求意見，而政府有關部門亦正在積極跟進有關事宜。政府當局會與該公司共同探討，當局如何能在這方面向該公司提供最有效的協助。

### III. 其他事項

#### 小組委員會的未來路向

30. 主席表示，小組委員會自2012年12月成立以來，先後舉行了11次會議，與政府當局就不同的房屋相關事宜交換意見，並就本港的長遠房屋策略提出建議。鑒於督導委員會已向政府當局提交建議以供考慮，政府當局亦表示希望在2014年年底公布長遠房屋策略，主席建議，小組委員會應結束其工作，日後有關長遠房屋策略的事宜及相關的政策措施應由房屋事務委員會(下稱"事務委員會")跟進。他請委員就上述建議發表意見。

31. 陳偉業議員及梁國雄議員認為，小組委員會應繼續監察政府當局在敲定長遠房屋策略及相關政策措施方面的工作。不過，其他委員則同意主席的建議，認為小組委員會應結束其工作，並就其商議工作向事務委員會提交報告。主席表示，秘書將擬備小組委員會報告，以傳閱方式將報告送交委員審閱。

32. 議事完畢，會議於下午6時05分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年6月13日