

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)577/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會與 規劃地政及工程事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2002年11月15日(星期五)
時 間：下午4時
地 點：立法會會議廳

出席委員： 房屋事務委員會委員

陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
* 石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
* 陳偉業議員
馮檢基議員
* 葉國謙議員, JP

規劃地政及工程事務委員會委員

鄧兆棠議員, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
何鍾泰議員, JP
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP

出席的非委員：周梁淑怡議員, JP
議員 劉慧卿議員, JP

缺席委員：房屋事務委員會委員

- * 涂謹申議員
黃宏發議員, JP
勞永樂議員
- * 黃成智議員

規劃地政及工程事務委員會委員

劉炳章議員(副主席)
劉皇發議員, GBS, JP
蔡素玉議員
譚耀宗議員, GBS, JP

(* 亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

出席公職人員：房屋及規劃地政局

局長
孫明揚先生, GBS, JP

常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

常任秘書長(規劃及地政)
曾俊華先生, JP

副秘書長(房屋)1
鍾麗幗女士, JP

副秘書長(房屋)2
鄔滿海先生, JP

首席助理秘書長(規劃及地政)
楊耀聲先生

列席秘書：總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員：助理秘書長1
吳文華女士

高級主任(1)2

鄧曾藹琪女士

議會事務助理4

潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席

鄧兆棠議員提名陳鑑林議員擔任主席，李華明議員附議。陳鑑林議員獲選為聯席會議的主席。

II. 有關房屋政策的聲明

(立法會CB(1)301/02-03(01) 房屋及規劃地政局局長有關房屋政策的聲明)

2. 對於房屋及規劃地政局局長(“局長”)能於公布重要房屋政策前先將政策告知立法會，劉慧卿議員表示嘉許。她希望政府當局日後會繼續以此方式行事。吳亮星議員亦對局長先將聲明告知房屋委員會(“房委會”)才向立法會公布表示贊賞。

3. 劉慧卿議員注意到，關於當局擬引入的穩定樓市措施，一直以來都有眾多臆測，結果有部分與政府提出的不謀而合，她質疑當中有否涉及資料洩漏或政府當局蓄意試探公眾反應的成分。局長澄清並無此事。由於他曾就不同方案廣作諮詢，傳媒能探知部分討論內容亦說不定。

4. 朱幼麟議員對於政府當局拒絕承認過往房屋政策有失誤表示遺憾。當局現在推出的措施，事實上已清楚顯示有需要糾正過往政策失誤。就政府當局決定維持七成的按揭上限，朱議員詢問當局是否假定樓價會再下調三成而作此決定。局長表示，財經事務及庫務局局長早前已詳細解釋了必須維持七成按揭上限的原因。政府當局須從宏觀經濟角度處理此事，尤其須研究對銀行業的影響。

5. 楊森議員表示，樓市波動，全歸咎於房屋政策搖擺不定；對於這方面，從居者有其屋計劃(“居屋計劃”)的連番改變，由暫停銷售單位以至完全停建停售，已可見一斑。為重建市民對樓市的信心，房屋政策必須保持穩定。局長表示，他在2002年11月13日作出的聲明，目的是要理順各項房屋政策目標、策略和措施，務求令社

會各界清楚瞭解政府在住屋供應方面的角色。他亦藉此機會檢討整體房屋政策，以期調整措施，應付現時的需求，並將以往為針對某些特別需要而設但已不再合適的措施廢除。

土地供應

6. 劉慧卿議員關注到，樓價回升會削弱香港的競爭力，影響整體經濟，因此現時推出穩定樓市措施，可能會弊多於利。她補充，除非當局有穩定統一的土地供應政策，否則無法令市民恢復對樓市的信心。局長指出，鑒於房地產市場是經濟的重要支柱，樓價由1997年的高峰期下跌超過65%，已對香港經濟造成沉重打擊。要重建市民對樓市的信心，必須解決負資產問題。然而，劉議員提出告誡，1997年前樓價高企，亦對很多人有不良影響。她繼而詢問政府引入有關措施後預期樓價會有多大升幅。李華明議員亦詢問當局會否以樓價作為評估該等措施成效的標準。局長表示，樓價應由市場力量決定，他不會對此置評；重要的是要清楚表明，政府不會干預樓市。

7. 鄧兆棠議員察悉，雖然政府決定停止定期拍賣土地，並暫停“勾地表”制度至2003年底，但私人發展商仍可透過契約修訂及換地等方式，在其土地儲備上興建樓宇。陳偉業議員亦表示，在1998年6月至1999年3月暫停賣地及2001年9月至2002年6月暫停銷售居屋期間，分別有65公頃及100公頃的土地透過換地獲批作興建住宅用途，遠超出每年批出作發展用途的50公頃新土地限額。由於對契約修訂及換地制度缺乏監管，令擁有大量土地儲備的大發展商得以壟斷樓市，造成不公平競爭；同時亦因為對私人樓宇的需求下降以致單位供過於求。

8. 局長回應時指出，換地申請須經城市規劃委員會（“城規會”）根據既定的法定機制批准，審批過程中，市民亦可提出反對。發展商在取得城規會批准並繳付地價後，須按照建築規約所批准的圖則發展樓宇，在規約規定的時限內完成。如無理由，他們不得無限期延遲發展計劃。就此，委員所指稱有大發展商透過契約修訂及換地壟斷樓市的情況應不會發生。據統計，在2001至02年度經完成契約修訂及換地手續後興建的單位約有9 000個，而在2002年4月至6月間興建的單位則約有800個。這顯示契約修訂及換地活動在本年度已放緩，正好反映目前的一般市場情緒。鄧議員問及在是次暫停賣地期間透過契約修訂及換地興建的私人樓宇數目，局長表示，私人樓宇興建量屬個別發展商的商業決定，政府並無這方面的資料。

9. 陳偉業議員認為，暫停賣地旨在幫大發展商賣掉過剩的單位存貨，而非協助負資產業主。他認為，若政府當局要減少建屋量以穩定樓市，便應考慮限制循契約修訂及換地途徑興建的單位數目，規定不得超過去年的水平。馮檢基議員亦表示，有關措施只為促銷過往數年落成的6萬個私人單位。樓宇供應過剩，是私人發展商判斷錯誤的結果，政府和市民實無理由要為此承擔後果。他提出警告，暫停賣地不單令庫房收入減少200億元，財赤擴大，以致加稅及進一步削減福利開支的壓力增加，亦會影響到沒有土地儲備的小發展商。局長表示，當局是假設所有供出售的土地均能賣出，才得出200億元預算損失此數字，但實際上，大部分供出售的土地均未有賣出。石禮謙議員同意，由於停售的是政府土地，因此對適用於私人土地的契約修訂及換地計劃不應有任何影響。陳議員不獲准再就此事項提出論點，遂要求將其不滿記錄在案。

10. 張宇人議員表示，自由黨議員歡迎政府當局的穩定樓市措施。石禮謙議員雖然支持有關措施，認為這清楚顯示政府對住宅樓市的不干預政策，但卻以數碼港及科學園的發展為例，質疑政府在商業樓市方面的角色。局長回覆時表示，此事已超出是次討論的範圍，宜在另一討論中跟進。

鐵路沿線土地

11. 何俊仁議員指出，鑒於兩間鐵路公司(“兩鐵”)均有自主權，而香港地下鐵路公司(“地鐵”)更是上市公司，他質疑政府當局如何監控兩鐵對鐵路沿線物業的發展權。張宇人議員亦詢問，當局是否已制定政策，撤銷兩鐵日後發展鐵路沿線物業的權利。局長解釋，政府已經將興建中的鐵路沿線物業發展權批給兩間鐵路公司。政府當局尊重兩鐵的自主權，但會加強與其之間的聯繫，更有效協調有關發展項目的招標安排，以便有秩序地把樓宇推出市場。此外，當局已與兩鐵達成協議，由現在至2003年底將不會就鐵路沿線土地招標，進行物業發展項目。

12. 石禮謙議員問及與西鐵有關的最新房屋發展計劃，局長回應時表示，九廣鐵路公司(“九鐵”)將沿西鐵路線興建約24 000個單位。房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)回應石禮謙議員的詢問時表示，西鐵是九鐵與政府合資經營的項目，扣除成本後，售樓收益會歸政府所有。西鐵計劃的發展權已批給九鐵，待九鐵與地政總署就地價達成協議後，便可按正常程序展開招標。至於日後為確保鐵路計劃能準時落成而作出的撥款安

排，局長表示，相關的政策局尚未有任何決定，其中一個擬考慮的方案是由政府注資資助鐵路計劃。

租住公屋(“公屋”)興建計劃

13. 楊森議員詢問當局能否把公屋單位的供應量由每年25 000個增至35 000個，這樣既可進一步縮短輪候公屋的平均時間，亦能提早紓緩公屋擠迫戶的擠迫環境。局長表示約有2萬個居屋單位尚未售出，當局已成立工作小組研究如何達成上述目標而不影響私人樓市，其中一個可行方法是將單位編配予公屋擠迫戶。政府當局亦會每年檢討公屋興建計劃，以確保能依承諾把輪候公屋的平均時間維持在3年左右。因此，並無需要把供應量增至每年35 000個單位。局長回應張宇人議員有關工作小組時間表的問題時表示，工作小組會在切實可行的範圍內盡快完成工作，最理想是在2003年年中。楊森議員雖然同意有需要穩定樓市，但表示政府亦不應忽略居住環境擠迫的低收入家庭的需要。

14. 何俊仁議員認為，25 000個公屋單位實不足以應付受清拆寮屋區影響的居民及有待紓緩擠迫居住環境的公屋住戶的需求。他表示，公屋供應減少，再加上入息及資產限額調低，租者置其屋計劃(“租置計劃”)的出售公屋措施又已停止，這都會迫使更多低收入家庭購置私人樓宇，而最終犧牲其利益。陳婉嫻議員對此亦表關注；而重建、清拆天台屋和平房屋等計劃，以至經濟不景氣令部分市民無法再負擔私人樓宇等，都令社會對公屋的需求有增無已，她質疑擬議的公屋供應量能否應付。局長表示當局已承諾會致力為有真正需要的家庭提供資助租住房屋。目前，本港有67萬個公屋單位，合共安置了約三分之一的港人。每年落成的約25 000個公屋單位，連同公屋富戶騰出的單位，會足以應付預期需求。為協助低收入家庭置業，當局會推出置業資助貸款計劃(“貸款計劃”)，並按實際需求及房委會的資源定期調整其名額。政府日後的公營房屋計劃會按需求集中照顧低收入家庭的需要；就此，實無需要預先訂定建屋目標。

15. 吳亮星議員詢問是否需要設立機制以釐定公營房屋在物業市場所佔的整體比例。局長回應時表示，當局會以房屋需求模式推算未來數年房屋單位的需求量，以便預留足夠土地；同時亦推出向前推展房屋計劃，按環境變遷調節建屋量。吳議員詢問當局會否考慮實施固定批租年期，根據公屋租戶的資格決定是否與其重訂租約。局長表示，房委會一直有討論此事，但未有達成共識。由於公屋政策已實施50年，固定批租年期的建議會大大改變整個政策，必須因應目前情況審慎研究。

16. 鑒於居屋計劃的售樓收益是房委會的主要收入來源，梁耀忠議員關注到房委會會否提高公屋租金，以彌補因停建居屋而損失的收入。局長表示，根據《房屋條例》(第283章)，房委會若決定改變公屋租金，改變後的租金不可超逾條例所定所有公屋的整體租金與入息比例中位數的10%上限。他補充，由於有一宗針對房委會租金政策的訴訟即將展開，他不能對此事進一步置評。政府當局會因應訴訟結果決定是否需要檢討租金政策。

居者有其屋計劃

17. 陳婉嫻議員並不同意居屋計劃和私營住宅市場的銷售對象重疊之說。她指出，居屋單位是以折扣價發售，業主須先補地價才可於公開市場出售單位。對低收入家庭而言，即使得到貸款計劃的協助，私人樓宇仍超出其負擔能力範圍。況且，穩定樓市的措施公布後，樓價已即時回升。李卓人議員亦表示，停建居屋會迫使月入在17,000元至18,000元之間的家庭購買私人樓宇，該等家庭因房屋開支增加而難免要節衣縮食，生活水平自受影響。樓宇供應量既已持續下降，他實不明白為何要完全停建居屋。

18. 局長回應時重申，政府當局的意願，是要停止以發展商的身分參與地產市場，以及大幅減少公營房屋在整個樓市所佔的比例。鑒於私營住宅市場上樓價介乎100萬元以下至200萬元之間的樓宇供應充裕，停建居屋是要避免居屋計劃單位與私人住宅單位之間的不公平競爭。除貸款計劃外，政府當局亦會提供租金津貼，讓住戶可在屬意的地點租住樓宇。他強調，置業與否，應視乎市民的個人選擇及負擔能力。

19. 單仲偕議員提出告誡，失去居屋計劃的售樓收益後，房委會須動用其300億元資本儲備資助公屋的興建，這樣，儲備於3、4年內便會用竭。他詢問政府當局如何確保房委會繼續運作。局長表示，政府一直以來皆透過以優惠價提供土地，供房委會興建居屋售予合資格買家，作為對其的資助。居屋計劃的售樓收益會回撥房委會供其運作之用。停建居屋後，政府會與房委會商討於2002年6月發表的公營房屋架構檢討報告書所建議的短期及長期財務安排。至於政府當局會否注資房委會供其興建公屋，局長表示，由於有關財務安排仍在商討階段，他不能進一步透露詳情。

20. 李卓人議員對停建居屋對建築工人就業情況的影響表示關注。局長表示，雖然停建居屋，其他建屋計劃仍會繼續。政府退出物業市場後，私人發展商會負全責興建樓宇，要建屋，便須聘用建築工人。

混合發展計劃

21. 吳亮星議員詢問，私人發展商獨資發展的項目與房屋協會、房委會聯同私人發展商根據混合發展計劃共同進行的項目，兩者在發展價值上有何差別。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)(“常任秘書長”)表示，雖然兩類現行混合發展項目的價值仍有待評估，但預期若私人發展商獲批單獨發展權，經濟效益會較大。舉例說，預計北角邨重建項目的價值會由46億元上升至60億元，增幅達30%。

租者置其屋計劃

22. 葉國謙議員詢問，租置計劃雖已暫停，但在過往數期中尚未售出的租置計劃單位會否仍推出發售。常任秘書長表示，除已經發售的公屋屋邨和定於明年推出的第六期計劃外，當局不會再實施租置計劃出售公屋單位。常任秘書長表示，在過往數期租置計劃未能賣出的35%公屋單位，仍會繼續推出發售，但由於有關的合資格租戶大部分為長者或領取福利人士，該等單位能賣出的機會甚微。

III. 其他事項

23. 議事完畢，會議在下午5時47分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年1月2日