

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1159/07-08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 : 2008年1月7日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
楊森議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員 : 陳偉業議員
郭家麒議員

缺席委員 : 李國英議員, MH, JP

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總規劃師
黎范小華女士

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
周淑貞小姐, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
楊國強先生

參與議程第VI項的討論

房屋署總土木工程師
黃鴻強先生

房屋署高級建築師18
嚴汝洲先生

土木工程拓展署總工程師／土地工程
陳振成先生

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1
張國基先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)507/07-08號文件 —— 2007年10月22日特別會議的紀要)

2007年10月22日特別會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)395/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2007年11月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

立法會CB(1)443/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關公營房屋顧客滿意程度調查的文件)

2. 委員察悉自2007年12月3日上次例會後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)506/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表)

立法會CB(1)506/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意於2008年2月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論由政府當局提出的下述事項：

(a) 有關東頭邨第廿二座及福來邨的全面結構勘察計劃報告；及

(b) 全面結構勘察計劃的未來路向。

4. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局會向委員簡報勘察結果及建議。至於(b)項事宜，政府當局會向委員匯報該計劃的進度及未來路向。

經辦人／部門

(會後補註：按主席的指示，2008年2月4日會議的議程其後加入多一項有關"居者有其屋按揭安排"的事項。)

IV 公共房屋發展的土地供應

(立法會CB(1)506/07-08(03)號文件 —— 政府當局所提交有關公營房屋土地供應的文件

立法會CB(1)506/07-08(04)號文件 —— 李永達議員 2007年12月13日有關公共房屋發展的土地供應的文件

立法會CB(1)506/07-08(05)號文件 —— 政府當局所提交有關公營房屋土地供應的文件
(就李永達議員 2007年12月13日的文件(立法會CB(1)506/07-08(04)號文件)作出的回應)

立法會CB(1)547/07-08號文件 —— 政府當局所提交有關公營房屋土地供應的文件
(於會議席上提交，並於其後在2008年1月8日以電子郵件方式發出)

(投影簡介資料))

政府當局的簡介

5. 應主席的邀請，運輸及房屋局局長向委員簡介政府當局就此事提交的資料文件。她特別指出，政府及房屋委員會(下稱"房委會")的宗旨，是以平均大約3年的輪候時間(下稱"平均輪候時間的承諾")為目標，為沒有能

經辦人／部門

力租住私人住宅的低收入家庭提供資助租住公屋。根據房委會現時以5年為期的公營房屋建設計劃，2007-2008年度至2011-2012年度的租住公屋(下稱"公屋")預測建屋量為大約76 000個單位，此等新建單位大多來自市區和包括葵涌、將軍澳及沙田的擴展市區。房委會估計此一建屋水平，連同預計每年從大約684 000個現有公屋單位中收回的約16 000個單位，將可足以讓房委會在未來5年履行平均輪候時間的承諾。日後，政府及房委會會繼續物色適合發展公屋的土地，其間會考慮不同地區的發展需要及平衡不同的土地用途需要，並同時顧及各種因素如土地供應的時間、發展潛力、社區的協調、可發展的面積和技術可行性等。然而，5年後可作公營房屋發展的土地大多仍處於初期規劃階段，需要時間解決若干問題，包括：

- (a) 地區人士的不同意見；
- (b) 社區配套設施需要；
- (c) 土地供應的時間；及
- (d) 地盤發展限制。

6. 運輸及房屋局局長進一步指出，為了力求履行平均輪候時間的承諾，以及鑑於物色適合用作發展公屋的土地日漸困難，由拆卸舊屋邨騰出的土地將盡可能留作發展公屋之用。房委會亦會盡量利用現有所有公屋土地的發展潛力，以確保更有效運用珍貴的土地資源。

7. 房屋署副署長(發展及建築)借助投影機，闡述在物色5年後可作公營房屋發展的土地時，需要解決的上述4項問題的若干例子。

討論

確保建造公屋時的均衡發展的需要

8. 楊森議員欣悉房委會在未來5年將可履行平均輪候時間的承諾，但他極盼確保5年後的公營房屋建設計劃，同樣亦可讓房委會以均衡方式履行平均輪候時間的承諾。在此方面，他提述北角邨及黃竹坑邨的重建地皮均將交還政府，分別作私人住宅發展及發展南港島線之用，並關注到港島的輪候冊申請人可能會因為港島的公屋單位供應量不足而被編配位於新界的公屋單位。他強調把大部分低收入家庭遷往偏遠的新市鎮，並非可取之舉。

9. 運輸及房屋局局長回答時指出，未來5年的公營房屋建設計劃基本上已確定，當中約有80%新建單位來自市區及擴展市區。事實上，很多發展中的大型公共屋邨均位於市區的便利地點，例如位於愛秩序灣及柴灣的公共屋邨。至於5年後公營房屋發展的土地供應，房委會已物色了用作興建公屋的適當土地，並會在即使須把黃竹坑邨用地交還政府的情況下，仍力求履行平均輪候時間的承諾。房委會亦會繼續加強與相關的區議會及地區人士的溝通，以期就用作興建公屋的土地制訂雙方都能接受的解決方案。房屋署副署長(發展及建築)補充，房屋署(下稱"房署")已和各有關政策局及政府部門緊密協調，以便在不同地區物色適合作公營房屋發展用途的土地。雖然5年後作公營房屋發展的土地的詳細資料尚未落實，但預計有關情況將與未來5年的情況相若，即約有80%新建公屋單位來自市區及擴展市區。

10. 楊森議員促請政府當局確保公屋單位平均分布於全港各區，以避免公屋過分集中設於某一地方或地區，情況一如天水圍的住宅發展規劃。在此方面，周梁淑怡議員指出，當局就新市鎮作出規劃時有需要採取綜合的發展模式，以避免發生如天水圍所見般的社會問題。該區的發展因公共屋邨過分集中、分隔的房屋發展及輔助社區設施不足而出現失衡現象。

11. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局深知平衡不同土地用途的重要性，她並向委員保證，規劃署已力求確保作出均衡發展。

12. 陳婉嫻議員亦極盼能確保作出均衡發展，並指出居於偏遠新市鎮的低收入公屋居民難以負擔高昂的交通開支，因此，她認為儘管地區人士有不同意見，房委會仍有需要確保市區及擴展市區有充足的公屋單位供應。此外，她認為在市區興建足夠的公屋單位，可方便年青一代照顧居於市區的年邁父母。她關注到房委會把市區公屋重建用地交還政府已漸成趨勢，並進一步強調作出同區安置安排的重要性，因此舉可避免產生受影響租戶須適應新環境的問題。運輸及房屋局局長回應時重申，正如較早時所匯報，未來5年約有80%新建單位來自市區及擴展市區。由於5年後作公屋發展用途的土地大多仍處於初步規劃階段，而且有需要處理地區人士的關注，故此有關土地的詳情尚未落實。為此，陳議員要求政府當局就上述約80%將於2007-2008年度至2011-2012年度公營房屋建設計劃下建成的新建公屋單位，進一步按單位所在地區提供分項數字，以證明此等單位將來自市區及擴展市區。

社區設施的提供

13. 在進行公屋發展方面，周梁淑怡議員認為應盡力確保社區設施的提供能配合公共屋邨的落成日期，以滿足居民的需要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，政府當局明白有需要確保在提供社區設施時配合有關地區的居民入伙安排。事實上，為確保社區設施適時落成以供市民使用，毗鄰擬議公營房屋發展項目的地區文娛康樂設施的設計及建造工作，通常會委託房委會處理，並由房署根據基本工程儲備基金的"總目711——房屋"(下稱"總目711")實施。此項安排可確保就地區設施與毗鄰的公營房屋發展項目作出較佳的協調。

14. 王國興議員提述發展新市鎮如東涌的工作有欠理想，以致該等地區因人口未達所需規劃標準而缺乏重要的社區設施，包括醫院及游泳池。因此，他促請政府當局改善新市鎮的房屋發展規劃。陳婉嫻議員察悉在東南九龍將進行綜合發展，並籲請房委會確保區內的社區設施能適時落成，以配合當地的公屋發展。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，總目711不能涵蓋例如醫院此類大型社區設施。不過，房委會會在規劃過程中與有關部門保持緊密聯繫，以確保就公屋發展提供足夠的設施。他答允向有關部門轉達委員的意見，以供考慮。

15. 周梁淑怡議員詢問，未來10年的公屋發展計劃有否考慮香港的人口老化問題。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，鑑於存在該問題，當局已增加公共屋邨小型獨立單位的比例。房委會亦已採取措施，在新建公共屋邨提供適合長者和切合其需要的公用設施。

房屋委員會履行平均輪候時間的承諾的能力

16. 陳偉業議員憶述，2002年之前的每年公屋建屋量一直遠超20 000個單位之數。因此，他關注到未來5年的每年15 000個公屋單位的預測建屋量，可能會供不應求，尤其是建議中的公屋發展項目可能會遭到區議會及地區人士的強烈反對。因此，為了履行平均輪候時間的承諾，大部分編配予輪候冊申請人的公屋單位均會是殘舊的回收單位。最近，拒絕接受所獲編配公屋單位的個案有所增加，而且出現輪候冊申請人在拒絕接受全部3次配屋建議後，竟被不公平地要求重新作出申請的投訴。陳議員關注到公屋單位的質素及配屋步伐均在退步。鑑於預料2007-2008財政年度將有鉅額財政盈餘，而且為了就公屋租戶的居住環境及早作出改善，他促請政府物色更多適當土地及增加興建公屋的資源。

17. 運輸及房屋局局長回應時重申，由於預計在未來5年的公營房屋建設計劃下用作興建公屋的土地已經落實，有關的建屋量將不會有太大變動。至於改善公屋的居住環境，她相信政府當局在事務委員會2007年12月3日會議上所匯報，有關改善樓齡較高公共屋邨的設施及居住空間的措施，應可令很多公屋居民受惠。至於和編配公屋單位有關的關注，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，每名輪候冊申請人最多會獲得3次編配其所選擇地區公屋單位的機會。過去，當大部分新建公屋單位均位於新界時，為不願遷往新界的輪候冊申請人物色新單位較為困難。然而，在推行全方位維修計劃後，樓齡較高公共屋邨的水準已大有改善。

18. 陳偉業議員對於上述3次配屋建議有否包括新單位的編配表示懷疑。他指出，東涌映灣園附近的公屋土地會交還政府，而天水圍麗湖居及美湖居附近的公屋地盤的建屋量，亦因為地區人士的反對而有所減少，因此，對於在未來5年用作在公營房屋建設計劃下興建公屋的房委會地盤，他亦表示關注。運輸及房屋局局長回應時指出，在估計每年平均可從現有公屋單位收回約16 000個單位，以及每年15 000個單位的預測建屋量之下，每年共有超過30 000個公屋單位可供編配，以便當局履行平均輪候時間的承諾。此外，儘管區議會及地區人士對公營房屋發展表示關注，房委會卻會與有關部門合作，盡量解決地區人士的需要。因此，此情況不一定會導致有關的發展計劃遇到延誤或擱置。

19. 為確保充足而適時地提供適當的公屋用地，以便長遠而言以可持續的方式履行平均輪候時間的承諾，陳鑑林議員認為房委會與其依賴清拆公屋後騰出的土地作公營房屋發展用途，不如同時積極物色可供發展公屋的新土地。因此，當局應在規劃過程中努力物色5年後作興建公屋用途的新土地。舉例而言，就啟德發展計劃作出規劃時，就已把某一百分比的房屋發展項目指定為興建公屋。

20. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已努力在新發展區如東南九龍及安達臣道一帶物色新的公屋用地。房屋署副署長(發展及建築)補充，此等用地大多位於市區及擴展市區，而有關的區議會亦已獲知會當局計劃在該等用地發展公屋。

21. 陳鑑林議員察悉有關回應，並要求政府當局提供2012-2013年度至2016-2017年度的5年期內，作興建公屋單位用途的土地的資料，以及每年的預算公屋單位建屋量和在每幅土地建成的估計單位數目的資料。馮檢基
政府當局

議員指出興建公屋需要冗長的籌備時間，並補充當局必須盡快提供有關資料，藉以向委員保證會適時提供適當的公屋用地，以便以可持續的方式履行平均輪候時間的承諾。

22. 梁耀忠議員指出有投訴謂某些類別家庭的申請人需要輪候一段長時間，並因此就房委會聲稱可履行平均輪候時間的承諾提出質疑。他強調，房委會有需要不時適當調整公屋發展計劃下的建屋需要，以便因應長遠人口增長及由此而有所增加的公屋需求作好準備。

23. 運輸及房屋局局長回答時指出，當局把平均輪候時間的承諾訂定為3年左右，是作為一項規劃用途的指標。事實上，現時輪候公屋的平均時間僅為家庭申請人的1.9年，以及長者申請人的1.3年，不過在個別個案中，申請人亦有可能須輪候較長時間才可獲編配公屋。在有關長遠公屋建屋量的關注方面，她向委員保證，政府當局已一直密切監察人口變化。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，對公屋需求作出評估是一項複雜的工作，因為有關需求不僅受到人口增長所影響，還受到家庭組織率及經濟左右。因此，雖然可根據政府統計處提供的人口資料計算有關需求，但就實際單位需求和各區不同面積單位的分布作出的估計，可能與實際的需求並不融合。部分申請人基於其個別情況及要求，可能會需要較長時間才可獲編配單位。

24. 梁國雄議員察悉香港土地資源不足，尤其是在市區，因此他關注到房委會在把公屋重建用地交還政府方面會面對更大壓力。他認為在缺乏使用土地資源的明確政府政策，以及未來10年撥作興建公屋的用地詳細資料的情況下，房委會能否履行平均輪候時間的承諾，實成疑問。在此方面，他指出現有租戶申請調遷愈來愈困難，為輪候冊申請人提供的配屋建議的選擇亦每下愈況。運輸及房屋局局長回應時重申，未來5年的公營房屋建設計劃的發展項目已經確定，預計的建屋量應足以讓房委會履行平均輪候時間的承諾。

地區人士對公屋發展的意見

25. 陳鑑林議員提述政府當局所提交文件中提及的牛頭角下邨重建項目時指出，觀塘區議會就區內部分擬議公屋發展項目提出反對的主要理由，是該等發展項目加上區內現有的公共屋邨，將會是全港所有公共屋邨的45%以上。此外，東九龍的公屋居民已佔該區總人口70%以上，而有關比率更會於未來5年增至80%以上。因此，觀塘區議會建議因應在區內提供足夠社區設施的需要而

把單位數目縮減約1 000個，此舉實不應招致不公平的批評。

26. 運輸及房屋局局長回應時澄清，政府當局從來沒有認為區議會所提出的不同意見，是公營房屋發展的絆腳石。相反，政府當局認為區議會的意見是合理的，並會積極與區議會及地區人士聯繫，以釋除他們的疑慮。房屋署副署長(發展及建築)以牛頭角下邨重建項目為例，說明如何可透過平衡整體社會的房屋需要及地區發展需要，來成功解決地區人士持不同意見的問題，以達致惠及各方的雙贏解決方案。

27. 馮檢基議員察悉把部分已清拆公屋用地交還政府作其他用途前，雖曾諮詢有關的區議會，但卻未有就有關事宜諮詢立法會。他建議當局考慮就有關事宜諮詢事務委員會。在此方面，他亦就清拆蘇屋邨所騰出的土地的規劃用途提出查詢。

28. 運輸及房屋局局長回應時指出，由於公營房屋發展建議會對有關地區構成影響，因此與有關的區議會進行溝通實屬必不可少，而且區議會對於提供和房屋發展項目有關的設施，可能會有若干特別的意見。至於就個別公營房屋發展計劃諮詢立法會的需要，鑑於適時提供適當的公屋用地以供履行平均輪候時間的承諾的重要性，加上在規劃階段時可能已曾就有關的整體規劃建議諮詢立法會，因此，按個別情況評估是否有再作諮詢的需要，可能會較為理想。關於蘇屋邨的用地，房屋署副署長(發展及建築)證實，初步計劃是把清拆後的土地用作公屋重建。她表示，當局會在2008年就有關詳情諮詢相關的區議會。

29. 周梁淑怡議員認為，政府當局有需要加快與地區人士(例如有關的區議會)商討其所屬地區的公屋發展事宜。她提醒當局如延誤進行此方面的商討，將會令整個發展過程拖長，進而增加了相關的社會成本。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會定當不遺餘力，確保公屋發展過程順利進行，藉以把整個過程維持在約5年內完成。

30. 關於梁耀忠議員就如何處理地區人士對公營房屋計劃的反對，以便爭取興建足夠公屋以供履行平均輪候時間的承諾而提出的查詢，運輸及房屋局局長回應時強調充分顧及宏觀環境的變化及作出良好規劃的重要性。她以北角邨地皮交還政府為例子，表示該宗個案反映了社會對於若把該幅地皮用作發展私人房屋，將可更

充分發揮土地的潛質的共識。城市規劃委員會最近已批准把該幅土地作住宅及酒店用途。

31. 王國興議員指出，把北角邨地皮交還政府的決定有違地區人士的意見，因為他們曾清楚表明希望把部分土地用作發展公屋。因此，他認為有需要提高房委會土地儲備的透明度，以便監察房委會轄下土地的狀況，並防止在未經諮詢有關的地區人士的情況下把土地交還政府。運輸及房屋局局長回應時重申，房委會已聽取地區人士的意見。舉例而言，正如政府當局在進行投影簡介時所解釋，房委會經考慮地區人士的關注後，已修改若干公屋發展項目的計劃。為確保透明度，已交還及計劃交還政府的公屋重建土地的資料，已載於政府當局所提交文件的附件二。把房委會的租契土地交還政府，必須先行獲得房委會轄下一個委員會的批准。

公屋發展政策及資源

32. 郭家麒議員關注到，由於停止推行居者有其屋(下稱"居屋")計劃，供房委會興建公屋的資源有所減少。此外，為確保作公屋發展的土地的供應量，他籲請政府批撥更多土地以供興建公屋，以提高其在此方面的承擔。郭議員指出，不少交還予政府的公屋重建土地均屬優質地皮，他認為鑑於政府擁有鉅額財政盈餘，由出售交還予政府的公屋土地所得的收入應撥歸房委會，以緩解房委會為支付公屋建造計劃的開支而增加公屋租金的壓力。

33. 運輸及房屋局局長回應時表示，儘管下一周期的公營房屋建設計劃的有關詳情尚未落實，但房委會有信心可在未來10年取得足夠土地興建公屋。至於和房委會財政狀況有關的關注，運輸及房屋局局長表示，房委會在2011年的累計儲備預計可達700億元。中期而言，房委會將有足夠資源興建公屋單位，以便按可持續的方式履行平均輪候時間的承諾。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，2006年進行租金檢討後，房委會的財政狀況不再是影響公屋租金調整的因素。

34. 梁家傑議員知道政府在城市規劃的過程中具有巨大影響力，並認為政府當局應就批撥作興建公屋的土地數量制訂政策及訂定每年目標，以應付人口增長及對公屋的需求，以及協助解決在各區進行公屋發展和交還公屋重建土地的有關問題。運輸及房屋局局長回應時提醒謂當局不宜就此訂定硬性的基準，因為公屋的興建工作受到多項因素影響，而且將會在某一塊土地上興建的公屋單位的實際數目，亦須待至詳細的設計階段才可

訂定。在規劃過程中亦有可能需要對發展計劃作出調整，以解決包括土地發展限制及地區人士意見在內的眾多問題。在制訂有關地區的土地用途方面，運輸及房屋局局長表示，此事由規劃署負責。在規劃過程中，該署會小心行事，在各種土地用途需要(包括發展私人房屋及公營房屋的需要)之間取得適當的平衡。有關的發展大綱繼而會進行法定的規劃及諮詢程序，而房委會亦會相應制訂其公營房屋發展計劃。至於公屋重建土地，事實上大部分會保留作發展公屋之用，只有數塊地皮除外，而有關詳情已載列於政府當局提交的文件附件二。她進一步提述政府當局提交的文件附件一，當中已說明約有80%新建成單位會來自市區及擴展市區。她並強調現時物色土地的工作是以有效及暢順的方式進行。

政府當局

35. 石禮謙議員贊同梁家傑議員的意見，認為政府有需要制訂關於興建公屋的土地供應的相關政策，尤其是在市區。他並指出公屋的角色是滿足低收入家庭的住屋需要及刺激經濟。鑑於房委會近年的財政狀況有所改善，他促請房委會加快興建公屋，以便就平均輪候時間的承諾作出進一步改善至3年以下，從而締造和諧的社會。在此方面，石議員要求政府當局列表顯示未來5年的每年預計公屋單位建屋量，以及每年估計可從現有公屋單位收回的單位數量，藉以說明預計的單位供應量如何可應付公屋需求，從而維持所訂下的平均輪候時間的承諾。

政府當局

36. 主席察悉在近年的公屋興建計劃方面，房委會所獲批撥的往往是面積細小的土地，或位於非常偏遠的地區而基建和配套設施均有限的土地。他認為有需要作出較大的政策支援，讓房委會在當局發展新市鎮或就新發展區如啟德發展用地及安達臣道發展區進行規劃時，取得面積較大及較適當的用地發展公屋。他對於其觀察所得有關批撥公屋用地的轉變表示關注，並促請當局在此方面作出改善，特別是由於面積細小及位置偏遠的公屋用地的發展成本偏高。

37. 為解決取得適當公屋用地的困難，運輸及房屋局局長解釋，房委會已採取雙管齊下的方法。除了在制訂新的發展計劃如東南九龍發展計劃時爭取大型土地作公屋發展用途外，當局亦會盡量利用現有所有公屋用地的發展潛力，以確保無論個別地盤的面積大小及狀況如何，香港珍貴的土地資源均會獲得更有效的運用。就新發展區而言，房委會會與規劃署緊密合作，朝着平衡私營及公營房屋發展的共同目標努力。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，所得的所有公屋用地包括小型地盤，均是珍貴的公屋資源。

租住公屋單位的設計及質素

38. 陳婉嫻議員指出在發展公屋時確保有良好空氣流通的重要性，並促請房委會儘管有需要盡量利用珍貴的公屋土地，但亦須提防出現屏風效應。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會致力確保提供空氣流通良好及具備理想照明的公屋單位，並會加強此方面的工作。

39. 郭家麒議員認為，在香港的生活水平續有改善的情況下，房委會亦有需要改善公屋單位的設計及面積，以便公屋租戶可享有較佳設施及更寬敞的生活空間。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，雖然最低的居住面積編配標準為每人7平方米室內樓面面積，但實際上每人所獲編配的平均居住面積約有13平方米室內樓面面積。在資源許可的情況下，房委會會力求就所提供的居住空間作出適當的改善。

40. 劉秀成議員指出當局有需要改善公屋的供應，以配合行政長官在施政報告中提出的有關提供優化環境的施政方針。運輸及房屋局局長回應時表示，除了有合理的高比重的新公屋單位會來自市區及擴展市區之外，公屋的設計亦會得到改善，藉以為公屋居民提供優質的居住環境。事實上，在包括劉議員在內的房委會成員的協助下，當局已就公共屋邨的設計作出多項改善，個別新建公共屋邨更會擁有獨特的風格及特色。

總結

41. 主席總結有關討論時認為，鑑於確保有充足及穩定的土地供應以作公營房屋發展的重要性，事務委員會將於適當時再行研究此事。

V 恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議 (立法會CB(1)506/07-08(06)號文件 —— 政府當局

所提交有關居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件

立法會CB(1)506/07-08(07)號文件 —— 李永達議員 2007年

12月13日
有關居者有其屋計

經辦人／部門

立法會CB(1)506/07-08(08)號文件 ——
政府當局所提交有關居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件(就李永達議員2007年12月13日的文件(立法會CB(1)506/07-08(07)號文件)作出的回應)

其他有關文件

立法會AS75/07-08號文件 —— 有關全面檢討資助置業計劃的議案(2007年12月5日立法會議的會議過程正式紀錄擬本)
立法會CB(1)506/07-08(09)號文件 —— 政府當局所提交有關運輸及房屋局局長就全面檢討資助置業計劃的議案發表的演辭的文件(新聞稿))

政府當局的簡介

42. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局就此事提交的文件。他指出，下列3項考慮因素(下稱"3項考慮因素")與是否恢復推行居屋計劃息息相關：

經辦人／部門

- (a) 市場情況；
- (b) 公屋流轉；及
- (c) 社會共識。

43. 至於恢復推行租者置其屋(下稱"租置")計劃的建議，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)指出，主要的考慮因素是公屋供應及租置屋邨的管理。

討論

與居者有其屋計劃及租者置其屋計劃有關的一般意見

44. 陳婉嫻議員表示，香港工會聯合會認為政府當局在解決基層人士住屋需要方面的表現並不合理。雖然居屋計劃及租置計劃在改善基層人士居住環境方面扮演了非常重要的角色，但政府當局卻停止推行此兩項計劃。她並指出年青人在購買新建私人單位方面，存在和負擔能力有關的困難。雖然市場上亦有樓價在200萬元以下的單位可供選擇，但此等單位大多位於舊樓或偏遠地區。她促請政府理解基層人士的住屋需要，以及避免利用市場情況及公屋單位的供應作為拒絕恢復推行居屋計劃及租置計劃的藉口。

45. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，政府贊同委員的意見，認為應以低收入家庭的生活和住屋需要，作為政府的資助房屋政策的首要考慮因素。政府與委員的主要分歧，可能在於何時檢討居屋計劃。他提述對居屋的需求，並指出1998年的一期居屋單位銷售計劃所接獲的申請數目有70 000份以上，但在2007年推出的最新一期銷售剩餘居屋單位的計劃中，所接獲的申請數目卻下跌至只有約14 000份。

46. 儘管在2007年12月5日立法會會議席上已通過一項相關議案，顯示議員對於恢復推行居屋計劃及租置計劃一事已有共識，但政府依然遲疑不決，陳鑑林議員對此表示失望。恢復推行該兩項計劃，將有助解決不符合入住公屋資格或無力負擔購買私人住宅單位的人士的住屋需要。因此，他提出4項支持恢復推行該等計劃的主要理由。首先，現時公屋申請家庭的平均輪候時間為1.9年，此情況實際上顯示了房委會有降低輪候冊申請人資格準則的空間，而不是以之作為防止恢復推行該兩項計劃的考慮因素。其次，雖然房委會於2007年進行的公營房屋住戶綜合調查(下稱"房委會的調查")顯示，有興趣購買剩餘居屋單位的公屋租戶少於5%，但該個百分比的租

戶實際上有30 000個公屋家庭，因而代表了對居屋單位的極大需求。如每年只興建5 000個居屋單位，並同時顧及白表申請人的需求，當局將需時10年才可完全滿足此方面的需求。第三，如沒有穩定的居屋單位供應以供公屋租戶購買，長遠而言可能會對公屋單位的流轉造成不良影響，因為單憑居屋二手市場的供應，將不能支持現時的公屋單位流轉率。第四，根據租置計劃出售公屋單位所收回的建屋成本，可用作興建新的公屋單位。

恢復推行居者有其屋計劃

47. 張宇人議員指出，自由黨認為並無需要恢復推行居屋計劃，因為現時仍有剩餘居屋單位可供出售，而私人物業市場自當局實施重新定位的房屋政策後一直維持穩定，只有豪宅的售價在最近大幅攀升。自由黨反而認為政府應恢復推行置業資助貸款計劃，以滿足低收入家庭及年青人的住屋需要。政府亦應調配更多資源，增加公屋單位的建屋量，從而進一步縮短平均輪候時間。他進一步指出，在提供公共房屋方面，香港的表現已遠較很多地方優勝。

48. 陳偉業議員認為3項考慮因素都很牽強，尤其是居屋計劃只會影響少數人，而他們的利益與社會利益並無衝突，因此不應以社會共識否定此等人士的需要。和公屋單位的流轉有關的考慮因素亦屬無關，因為很多居屋申請人並非現有公屋租戶。他認為在研究應否恢復推行居屋計劃時，應考慮如何解決不符合入住公屋資格或無力負擔購買私人住宅單位的人士的住屋需要的問題。此外，出售居屋亦可有助房委會籌集資金進行公屋計劃。因此，他促請政府當局檢討3項考慮因素。由於目前樓價高企，他關注到若不適時恢復推行居屋計劃，住屋供求之間的差距可能會擴大。在此方面，陳議員亦認為政府當局只照顧地產發展商的權益而漠視上述類別人士的住屋需要，是有欠公允及令人遺憾的做法。

49. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時並不同意政府當局的房屋政策向有利地產發展商的方向傾斜，並重申房委會有需要把資源集中用於應付社會對租住公屋的需求。此外，政府當局決定是否恢復推行居屋計劃時，提供財政資源從來不是考慮因素之一。

50. 石禮謙議員申報利益，表明本身是代表地產及建造界功能界別的議員。他對政府當局所提交文件的內容表示支持，該文件清楚列明，房委會有需要將其有限資源集中用於幫助未能負擔私人租住房屋的人士解決住屋需要。他並指出建造居屋涉及以地價形式提供的鉅額

政府資助，並強調有需要確保適當運用公共資源，以保障社會的整體利益。因此，他贊同張宇人議員的意見，認為有需要興建更多公屋單位，以協助最有需要的人士，而不應調配公共資源協助人們達成置業的願望。隨着時移世易，導致有需要興建居屋的社會因素已不再適用。因此，居屋計劃已完成了它的歷史使命。

51. 梁耀忠議員敦促當局恢復推行居屋計劃，並認為為了鼓勵經濟條件較佳的住戶遷出，以確保公屋單位的流轉，房委會應恢復推行居屋計劃，藉以確保此等住戶有其他住屋選擇。此外，他贊同當局有需要照顧不符合入住公屋資格或沒有能力負擔購買私人住宅單位的低收入家庭的住屋需要。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，儘管當局在2002年推行重新定位的房屋政策，但公屋居民仍可在二手市場購買居屋單位，而無需向房委會支付地價。在2002年及2005年，透過公屋居民自願交還單位，包括在購入居屋第二市場計劃單位後交還公屋單位而收回的單位數目分別有7 944及6 652個。自2002年以來，此類單位的數目一直介乎6 000至7 000個之間。2007年首10個月的有關單位數目已達到7 512個。

52. 梁耀忠議員認為，居屋二手市場未必能滿足有關需求，因為根據房委會的調查，有30 000個公屋租戶表示有興趣購買剩餘居屋單位，而且還有不符合入住公屋資格或沒有能力購買私人住宅單位的低收入人士的住屋需求。他進一步提醒謂，隨着樓價攀升，目前按揭供款與家庭入息比例為30%的數值極有可能會上升。

53. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時指出，置業決定受到多項因素影響，包括個人入息、整體經濟情況及利率。因此，表示有興趣購買剩餘居屋單位的公屋租戶的比率只是粗略的指標，未必能準確反映對居屋的實際需求。他重申，政府與委員對於有需要檢討居屋計劃意見相若，主要分別在於何時是進行檢討的適當時間。

54. 郭家麒議員質疑當局基於何種理據以市場情況作為考慮因素，並指出雖然市場上有樓價在200萬元以下的單位可供選擇，但此等單位大多屬舊樓或位於偏遠地區，對買家而言並非好的選擇。他特別指出發展居屋需要冗長的籌備時間，加上房委會把若干公屋用地交還政府，因此，他認為政府若不及早檢討是否恢復推行居屋計劃，即屬不負責任。關於他所提出，當局會在樓價到達哪一水平時才檢討是否恢復推行居屋計劃的查詢，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，2007年(截至10月為止)的B類私人住宅售價指數為103.8，與1998年的指數相若，遠較1997年的數值153.4為低。1998及1997年

的按揭供款與家庭入息比例分別為51%及74%，但到了2007年，此一比例僅為30%。此外，並非所有樓價在200萬元以下的單位均位於偏遠地區或處於殘舊的狀況。郭議員對於運輸及房屋局局長未有出席有關此事的討論進一步表示遺憾。他認為少於5%公屋租戶有興趣購買剩餘居屋單位一事，與有關的討論並無關連，因為居屋單位的買家不一定是現時居於公屋的租戶，而有可能是由於樓價飆升而沒有能力負擔購買私人住宅單位的低收入家庭。他並質疑政府如何能夠確定社會是否已就修訂現行房屋政策達成共識。

55. 陳鑑林議員提醒謂，政府當局應避免回復1997年之前的“高地價、高租金及高樓價”的三高政策，他認為上述政策對於社會穩定並無益處。梁國雄議員認為，政府實際上正朝着這個方向發展，從其土地及公共房屋政策即可見一斑。梁議員認為，為了照顧不符合入住公屋資格或沒有能力負擔購買私人住宅單位的人士的住屋需要，房委會應恢復推行居屋計劃，或考慮興建質素較高並收取較高租金的公屋單位，以供收入較高的人士選擇。可是，政府反而強迫市民購買私人物業單位。他促請政府當局參考其他城市(例如紐約)在滿足有需要人士的住屋需要方面的做法，並指出按揭供款與家庭入息比例若過高，會影響消費意欲，進而影響本地經濟。他重申政府當局有需要透過居屋計劃及公屋，滿足本港70%人口的住屋需要。在此方面，他亦詢問按揭供款與家庭入息比例達到哪一水平，政府才會檢討居屋計劃。

56. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時指出，根據聯合國人類住區中心制訂的市區指標，一個家庭把三分之一收入用於住屋開支是合理的安排。他重申一如運輸及房屋局局長在2007年12月5日進行議案辯論時所指出，政府當局與委員在居屋問題上的主要分歧是進行檢討的時間安排。他向委員保證，在2008及2009年仍會有剩餘居屋單位可供發售，而政府當局亦會密切監察與3項考慮因素有關的發展。

57. 王國興議員指出，一如政府當局就主席2007年12月13日文件作出回應的文件(立法會CB(1)506/07-08(08)號文件)表I所顯示，樓價自2003年開始一直上升，且已攀升至1998年的高水平。王國興議員提述立法會CB(1)506/07-08(08)號文件表V時指出，推行居屋計劃會對交還的公屋單位的數目造成影響，從有關數目自2002年停止推行居屋計劃以來大幅減少可資證明。因此，他認為有需要恢復推行居屋計劃，以維持公屋單位的流轉。

58. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調如要全面瞭解市場情況，便有需要考慮在1998年處於51%水平，但在2007年下跌至只有30%的按揭供款與家庭入息比例，而非只是物業的售價指數。他向委員保證，政府當局正在密切監察物業市場的發展，並會因應與3項考慮因素有關的發展，考慮恢復推行居屋計劃的建議。若有關發展顯示有此需要，政府當局定會展開檢討。然而，王議員對此不表信服，並指出一如立法會CB(1)506/07-08(08)號文件表II所顯示，按揭供款與家庭入息比例亦在不斷上升。當局有需要加以留意及恢復推行居屋計劃甚至租置計劃。

59. 主席估計樓價攀升的情況如在2007年最後兩個月持續出現，目前處於103.8水平的B類私人住宅售價指數，將會超過該指數在1998年處於105的數值水平。換言之，樓價會創出過去10年來(1997年除外)的新高水平。此外，亦有人估計樓價會繼續上升，帶動物業售價指數及按揭供款與家庭入息比例在2008年急劇上升。在此方面，一個明確的警告信號已經發出，提醒政府當局及早採取行動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，政府當局已在密切監察市場情況，並分析有關數據和統計數字。根據當局的觀察所得，雖然樓價達到1997年以來的最高水平，但本港經濟亦以破紀錄的步伐發展。儘管如此，如有需要，政府當局會進行全面檢討，並就恢復推行居屋計劃一事諮詢公眾。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，如有需要，當局可考慮採取加快興建居屋的可行方法，例如把適當的公屋單位改為居屋單位，而當局亦可把現成的公屋用地重新調配作興建居屋單位之用。

60. 馮檢基議員基於有需要維持公屋單位的理由，支持恢復推行居屋計劃。此外，過往在60年代至90年代推行居屋計劃的經驗顯示，經濟改善會導致對居屋的需求有所增加。因此，鑑於未來數年的經濟會有持續的強勁增長，對居屋的需求料會有所增加。可是，他認為當局應考慮首先以小規模方式恢復推行居屋計劃，並只向綠表申請人推售居屋單位，然後可因應發展情況考慮進一步擴大有關計劃。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，由於資源有限，房委會小心訂定其工作的優先次序，是一項審慎的做法。

租者置其屋計劃

61. 梁國雄議員明白租置計劃屋邨內的公屋單位出現管理問題。馮檢基議員對此亦有同感，並表示當局如恢復推行租置計劃，必須格外小心行事，以免再次發生和相關的業主立案法團行使管理權，以及在租置計劃屋

郵推行房委會的屋邨管理措施(例如屋邨管理扣分制)有關的問題。馮議員進一步指出，舊型租置計劃屋邨的維修開支龐大，長遠而言對成為業主的住戶構成不利，儘管房委會已為每個租置計劃單位設立14,000元的維修基金。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)對於和租置計劃屋邨內的公屋單位有關的管理問題亦有同感。

62. 陳偉業議員支持恢復推行租置計劃，因為該計劃具有可培養公屋居民的歸屬感的好處，進而促進社會穩定，提高市民對社會的身份認同。不過，他認為若恢復推行租置計劃，當局須盡力糾正過往的錯誤，而且只限於出售樓齡3至5年的新單位，而不應出售舊單位，從而把維修責任轉嫁公屋居民身上。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時提醒謂，上述擬議做法可能對輪候冊申請人不公平，因為如此一來他們只會獲編配樓齡較高的單位。此外，由於新建公屋單位的標準事實上與居屋單位的標準相若，租置計劃會直接影響居屋市場。

63. 主席總結有關討論時建議並獲委員同意事務委員會於2008年6月或7月再行研究此事，以跟進有關事宜。

VI 毗鄰彩雲道一帶的公共房屋發展項目的地區和鄰舍休憩用地

(立法會CB(1)506/07-08(10)號文件——政府當局所提交有關工務計劃項目第407RO號——毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地區及鄰舍休憩用地的文件)

64. 委員察悉政府當局建議把工務計劃項目第407RO號的餘下部分提升為甲級工程，以便在毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地點闢設兩個地區休憩用地及一個鄰舍休憩用地。

65. 在席委員認為，政府當局就上述建議提交的文件內容非常清楚詳盡。他們支持政府當局在2008年2月及4月就是項工程項目分別向立法會工務小組委員會及財務委員會申請撥款，以便在2008年8月展開建造工程，並在2010年1月或之前分階段竣工。

VII 其他事項

66. 議事完畢，會議於下午4時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年4月7日