

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2298/07-08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6月17日(星期二)  
時 間 : 上午10時45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  
石禮謙議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
李國英議員, MH, JP  
李國麟議員, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

**缺席委員** : 楊森議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

**出席公職人員** : 參與議程第IV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(私營房屋)  
馮建業先生

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

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

**應邀出席人士 : 參與議程第IV項的討論**

香港地產建設商會

執行委員會副主席  
梁志堅先生

秘書長  
龍漢標先生

代表  
葉建明先生

代表  
陳玉成先生

代表  
黃為山先生

代表  
鍾少權先生

代表  
余長江先生

代表  
何穎之小姐

代表  
謝家麟先生

香港測量師學會

產業測量組主席  
潘永祥博士

## 消費者委員會

研究及商營手法事務部首席主任  
黃蘊明女士

研究及商營手法事務部總主任  
譚秀娥女士

## 地產代理監管局

行政總裁  
陳佩珊女士

執行總監  
黃維豐先生

署理規管及法律總監  
劉淑棻女士

**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)1658/07-08號文件 —— 2008年3月3日會議的紀要)

2008年3月3日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)1504/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2008年4月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

## 經辦人／部門

立法會CB(1)1582/07-08(01)號文件 —— 申訴部把有關徵收屯門第54區土地發展的補償及安置事宜轉交處理的文件

立法會CB(1)1629/07-08(01)號文件 —— 房屋署屋宇事務助理協會及香港政府華員會房屋署屋宇事務助理職系分會就服務外判及刪除職位事宜聯名提交的意見書

立法會CB(1)1796/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2008年5月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿))

2. 委員察悉自2008年5月5日舉行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)1656/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1656/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2008年7月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，討論政府當局提出的"有關華富邨的全面結構勘察計劃報告及未來路向"的事項，以及對上一次曾於2008年1月7日會議上進行討論，有關"恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議"的事項。

## IV 未建成一手住宅單位的銷售安排

(立法會CB(1)1656/07-08(03)號文件 —— 政府當局所提交有關未建成一手住宅物業的銷售安排的文件)

## 經辦人／部門

### 與政府當局及代表團體會商

#### 政府當局所作簡介

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)匯報政府和相關各方就未建成一手住宅物業的銷售安排採取的下列改善措施的有關進展：

- (a) 統一"實用面積"的定義及表述方式；
- (b) 提高"公眾休憩用地／公共設施"資料的透明度；
- (c) 改善未建成住宅物業的銷售安排和加強市場資訊發放的清晰度；及
- (d) 加強規管地產代理和進行公眾教育。

#### 香港地產建設商會所作簡介

5. 應主席的邀請，香港地產建設商會執行委員會副主席梁志堅先生表示，為了在售樓說明書及價目表中就實用面積採用統一的表述方式，香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")透過一連串會議與各利益相關者進行討論後，同意發出新的指引及標準格式的價目表範本，建議發展商採取劃一的樓面面積表述方式，在計算統一定義的實用面積時只把單位主體面積及露台面積包括在內。至於其他面積如單位窗台的面積，將不會包括在實用面積內，而會另外逐項列出。地產建設商會會盡快發出新指引及價目表範本。與此同時，地產建設商會歡迎各界就新指引和價目表範本提出意見，並一直與消費者委員會(下稱"消委會")和地產代理監管局(下稱"監管局")保持對話，以期改善住宅物業的銷售安排。地產建設商會極盼確保市場資訊的準確性，各會員之間亦已有共識，不會委任該等發布與發展商指示不符的銷售資料的從業員，擔任銷售一手住宅物業的代理。地產建設商會促請監管局提醒地產代理從業員，把代表發展商所作陳述的範圍，局限於發展商提供的售樓說明書及文件所載的相關資料。

#### 香港測量師學會所作簡介

6. 應主席的邀請，香港測量師學會產業測量組主席潘永祥博士表示，香港測量師學會(下稱"測量師學會")擬備的《量度作業守則》(下稱"《守則》")和《量度作業守則補編》(下稱"《補編》")，只供其會員在進行測量業務時遵循。然而，測量師學會支持按照該學會就實用面

積採用的定義和量度方法，統一有關的定義和量度方法的建議，藉以避免對社會造成混淆。潘博士進一步表示，擬備《補編》的目的是為了有助對《守則》所訂事宜作出說明。如有需要，測量師學會將發出新的補編，以便就《守則》作出更清楚的說明。

#### 消費者委員會所作簡介

7. 應主席的邀請，消委會研究及商營手法事務部首席主任黃蘊明女士表示，消委會支持發出擬議的新指引和價目表範本，向物業買家提供和單位樓面面積有關的清晰資料，從而有助就不同單位的售價作出比較。消委會將加強進行消費者教育以配合新措施的推行，並希望政府、地產建設商會和監管局確保發展商和地產代理業界遵從有關規定。消委會認為為避免造成混亂，實有需要確保在物業交易的每一階段均就樓面面積提供清晰而劃一的定義，並支持就"saleable area"一詞統一採用"實用面積"作為中譯本。至於物業資料的表述方式，消委會支持在售樓說明書和價目表採用標準格式，以粗體方式顯示重要的資料。關於提高公眾休憩用地／公共設施資料透明度的工作，消委會認為不僅有需要確保該等資料的透明度，亦有必要確保有關資料確實有用，能讓物業單位的準買家在掌握充分資料的情況下作出置業決定。

#### 地產代理監管局所作簡介

8. 應主席的邀請，監管局行政總裁陳佩珊女士闡釋監管局的關注分為兩方面，分別是地產代理從業員在住宅物業首次銷售期間的行事手法，以及首次銷售時的秩序。監管局隨時可發出新的執業通告，以便地產代理瞭解地產建設商會的新指引和價目表範本，協助他們向準買家更準確而清晰地解釋樓面面積資料及其他物業資料。雖然涉及住宅物業的首次銷售的投訴並不多，但監管局會主動對持牌人進行更多執法巡查。監管局會認真處理所接獲的投訴，確保少數從業員的不當行為不會對整個行業造成影響。就首次銷售期間的秩序而言，在監管局就此方面發出新的執業通告後，情況已有改善。若涉及嚴重不當行為(例如從業員為推銷單位而追趕車輛)的投訴獲查明屬實，監管局定必予以制裁。監管局亦有為發展商舉行簡介會，增進他們對從業員所須遵從的法定規定的認識，以及確保發展商向從業員作出的指示與有關規定一致。

### 實用面積的量度方法和表述方式

9. 陳鑑林議員明白地產建設商會的新指引和價目表範本可為未建成一手住宅單位的銷售安排帶來改善，但他關注到如根據新指引把單位外牆及其全部厚度計入實用面積內，單位的實用率會因為計入更多結構元素而有所減少。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，上述量度實用面積的做法與《守則》的規定一致。就計算方法作出任何更改時，均必須在諮詢有關各方後審慎研究所帶來的影響。地產建設商會的梁志堅先生表示，售樓說明書會提供住宅發展項目單位外牆厚度的資料，而物業單位的買家應知悉位於發展項目不同樓層的單位，其外牆的厚度亦會各有不同。一般而言，較低層單位的牆身會較厚。劉秀成議員指出，這正是較高層單位的面積通常較大，價錢因而亦較為昂貴的原因。

10. 陳鑑林議員關注到在計算實用面積時不把窗台面積包括在內的建議，或會打擊發展商提供此類綠化設施以改善物業買家居住環境的意欲。地產建設商會的梁志堅先生澄清，買賣協議所載的出售面積會把窗台面積包括在內，不過會將之計入其他面積而非實用面積之內。他補充，為了讓物業買家明白他們所購入的是一個怎麼樣的單位，地產建設商會已決定在售樓說明書提供單位的3類面積，分別是實用面積、建築樓面面積和有蓋面積。他繼而提述在最近一則報章的報道中，消委會據稱會呼籲地產代理根據實用面積而非建築樓面面積提供單位的售價，並強調此項建議會造成重大的不良影響，因為在過去20多年來，物業市場一直使用建築樓面面積報價。此外，工作平台、窗台和空調系統機房將不再計入實用面積之內，但卻會同時出售予單位的買家，因為此等設施是供單位買家所專用。就此，測量師學會的潘永祥博士表示，測量師學會仍在研究應否把空調系統機房和工作平台納入單位實用面積的問題。就此事作出的決定須分別經測量師學會的產業測量組和測量師學會全體通過，然後才可正式納入《守則》的任何補編之內。

11. 梁耀忠議員指出，由於不能像二手市場物業般讓買家進行單位的實地視察，當局實有必要改善未建成住宅物業的銷售說明，使準買家易於明白及在掌握充分資料的情況下作出置業決定。他尤其同意實用面積的定義必須清晰和一致。他亦關注到若單位設有偌大的露台，其實用率將會下降。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，地產建設商會的新指引和價目表範本將會就實用面積的定義和表述方式作出統一，而在售樓說明書中將

會分開列明實用面積和露台的面積。地產建設商會的梁志堅先生補充，地產建設商會的新指引將規定會員在售樓說明書中分開列明單位的有蓋面積，以便物業買家清楚明白他們所購入的面積有多大。建築樓面面積必須包括由建築師按比例分攤予每一單位的公用地方的面積。他並指出許多物業買家均清楚瞭解本身的權利，未必一定會易受失實陳述所誤導。

12. 地產建設商會的梁志堅先生回答主席所提出，關於發展商或地產代理從業員是否有責任向買家提供按實用面積計算的每平方呎售價資料的問題時重申，有需要在售樓說明書列明全部3類面積，使物業買家清楚瞭解所購入的是怎麼樣的單位，以及讓他們按其認為適當的方法自行計算每平方呎售價。此外，二手市場物業的價格是按照建築樓面面積提供，若在銷售說明中豁除建築樓面面積，將會引起混亂。劉秀成議員對此亦有同感。然而，周梁淑怡議員關注到在售樓說明書中提供3類面積，可能會造成更多作出不當行為的可乘之機，例如有助地產代理從業員就樓面面積資料作出失實陳述。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)指出，差餉物業估價署儲存了可讓公眾查閱的二手市場物業實用面積資料庫。上述和二手市場物業有關的問題應可得到解決。

13. 地產建設商會的梁志堅先生回應李華明議員時解釋，單位的實用率一般為建築樓面面積的70%至80%。實用率的計算方法是從建築樓面面積減去附屬地方各項設施的面積，實際上是指專供買家使用的單位面積。

*採用"實用面積"還是"銷售面積"作為"saleable area"的中譯*

14. 劉秀成議員認為有需要統一"saleable area"的中譯。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局和消委會傾向就"saleable area"採用"實用面積"一詞。可是，地產建設商會的梁志堅先生表示，地產建設商會對"實用面積"一詞有所保留，因為該用詞的字面意思是"單位買家實際可用的面積"。地產建設商會認為"銷售面積"一詞能夠更充分反映"saleable area"的含義，亦可避免令物業買家產生誤解。

15. 周梁淑怡議員贊同地產建設商會就"saleable area"的中譯所提出的意見，並關注到所見的用詞不當的情況可能對公眾利益造成影響。她籲請政府當局與有關各方進行商討，訂定可為各方接納的適當用詞。石禮謙議員對此表示贊同。

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，地產建設商會雖表示有所保留，但若所涉各方大多表示同意，則並不反對採用"實用面積"此一中文用詞。他表示，物色可為各方接納的新中文用詞，將會極之困難。政府當局和消委會認為適宜就"saleable area"採用"實用面積"一詞，是因為自1985年11月起已採用"實用面積"一詞，而且該用詞已廣為公眾所熟知。採用劃一用詞和統一的定義，將可盡量把可能出現的混淆情況減至最少。另一方面，"銷售面積"一詞可能會引起混淆，因為分攤予每一單位的"公用地方"雖是出售予買家的面積，但卻並非專供買家使用。

17. 關於建議就"saleable area"採用"實用面積"一詞，消委會的黃蘊明女士表示，消委會相信物業買家均對該用詞相當熟悉，知道它包括單位的面積及其露台面積。在此方面，主席察悉除了消委會和政府當局之外，測量師學會亦屬意採用"實用面積"一詞。然而，地產建設商會的梁志堅先生指出，在2000年4月發表以作公眾諮詢的《未建成住宅物業銷售說明白紙草案》中，政府當局建議將"saleable area"的中譯由"實用面積"改為"出售面積"。政府當局當時表示，雖然"實用面積"一詞被廣泛採用，但公眾容易就該詞作出錯誤的詮釋。

18. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，目前的問題與部分發展商交替採用"實用面積"和"銷售面積"此兩個中文用詞有關。鑑於測量師學會在不同情況下均已採用"實用面積"一詞一段長時間，加上市民大眾亦已使用"實用面積"一詞多年，而消委會亦不時指出確保在物業交易的每一階段就樓面面積訂定明確及統一的定義的重要性，以便消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定，政府當局遂認為宜採用"saleable area"及其中文用詞"實用面積"，作為統一的用語。

19. 周梁淑怡議員雖對採用統一用語表示支持，但始終認為應就"saleable area"採用適當的中譯。她並提醒與會各人，如就"saleable area"採用不當的中文用詞，將對公眾造成更大混淆。她認為在有需要時可採用新的用詞。她認為如"saleable area"的新中譯本能夠適當反映該用詞的含義，消費者應不難適應新的用詞。

#### 實行地產建設商會的新指引和價目表範本

20. 劉秀成議員對有關各方為了就訂定實用面積的統一表述方式達成共識而作出的努力表示讚賞。他詢問實行新措施的詳情，並籲請政府當局加強進行宣傳工作，以提高公眾對新措施的認知。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

政府當局

表示，政府當局打算把實用面積的統一定義訂為地政總署同意方案的一項規定，而相關部門現正訂定有關詳情，包括就同意方案的相關條文作出所需的修訂。當局希望可在諮詢有關各方後，於今年夏季內制訂就同意方案作出的修訂。與此同時，當局會透過不同渠道加強就新措施作出宣傳，例如對《一手住宅物業買家須知》作出更新。然而，周梁淑怡議員認為除進行宣傳之外，透過公眾教育加深消費者對本身權益的瞭解，亦屬相當重要。

21. 主席對有關各方就新的改善措施達成共識而作出的努力表示讚賞。他促請政府當局加強宣傳該等措施，並在切實可行範圍內盡早把實用面積的統一表述方式訂定為同意方案的規定。至於實行新措施的時間表，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)證實，一如運輸及房屋局局長在2008年5月14日立法會會議席上的有關動議辯論中所指出，政府當局的目標是在今年夏季完成有關工作。主席要求政府當局在適當時提供範本，列明實用面積的統一表述方式，以及發展商會在售樓說明書和價目表提供的其他類別的樓面面積。為確保在售樓說明書和價目表提供合理地清晰易讀的資料，他建議政府當局就此等文件所載的文字訂定適當的字體大小規定。

22. 李華明議員關注到並非地產建設商會會員的發展商會否遵守該商會的新指引和價目表範本，並詢問地產建設商會將就不遵守其指引施加何種制裁。

23. 地產建設商會的梁志堅先生向委員保證，本港98%發展商均為地產建設商會的會員。他表示，地產建設商會已成立監察委員會，負責處理和銷售住宅物業有關而針對其會員提出的投訴。如有嚴重違反指引的情況，地產建設商會可披露有關發展商的名稱，此舉可發揮極強阻嚇作用，因為發展商均極為重視本身的聲譽。他強調，自頒布地產建設商會有關未建成住宅物業銷售安排的指引以來，只曾發現輕微的違規個案，而所有此等個案均已迅速獲得解決。他表示，只要監管局提供其所接獲有關一手住宅物業銷售事宜的投訴個案分項數字，發展商的循規情況當可一目瞭然。監管局的陳佩珊女士回應時表示，截至目前為止，監管局在2008年未有接獲任何關於發展商未有提供售樓說明書和價目表的投訴。在2008年首5個月，所有和物業的首次銷售有關而查明屬實的投訴，均與誤導性的廣告或提供虛假或不足夠的物業資料有關，並先後導致6名持牌人遭到罰款及譴責。

要求制訂法定措施規管一手住宅物業的銷售事宜

24. 陳婉嫻議員認為地產建設商會的自我規管理制度不足以保障物業準買家的權益。她尤其注意到部分發展項目的售樓說明書仍以細小字體交代重要的物業資料，而部分發展商則以誇大單位的樓面面積作為促銷技倆。她促請政府當局考慮制訂法定措施，規管一手住宅物業的銷售事宜。

25. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局處理的投訴個案數目有所減少，已可顯示現時對私人住宅物業發展商實施的自我規管理制度行之有效。實行政府當局提交的文件所述的新措施，將可帶來進一步的改善。儘管如此，若情況有此需要，政府當局不排除會訂定更嚴格的行政或立法措施，藉以提高銷售一手住宅物業的市場透明度。

26. 石禮謙議員認為，地產建設商會即將推行的新指引和價目表範本，已標誌事務委員會在提高市場透明度方面向前邁進重要一步的成就。他進一步指出，房地產發展業界已根據有關法例受到規管，並須接受政府、立法會和市場的密切監察。舉例而言，在發放住宅物業的銷售說明之前，有關材料必須呈交政府當局，以作監察。他認為並無需要以立法方式規管私人住宅市場的運作，因為此做法欠缺彈性。他強調，現行機制已在保障消費者權益和維持自由營商環境之間取得平衡。

27. 關於誇大樓面面積資料的關注，地產建設商會的梁志堅先生指出，售樓說明書通常載有單位內各個分隔空間的詳細尺寸資料。

28. 主席指出，根據地產建設商會的指引，發展商就發展項目進行首次銷售時，必須在開始認購之前最少24小時提供所推出首批單位的價目表，以及向準買家提供售樓說明書。他指出，發展商可推出少量單位作首批推售，讓該等單位在短時間內迅速售罄。其後推售的各批單位的售價，則往往由地產代理從業員以非正式甚至口頭方式轉述。為加強對物業買家的保障，他認為政府當局有需要就首次銷售中其後加推發售的各批單位，訂定提供有關價目表的更清晰規定。

29. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，為解決上述關注事項，政府當局已於2006年8月與地產建設商會達成協議，規定有關的發展商必須提供首輪發售單位的價目表(涵蓋不少於20個單位或首批發售單位總數

的20%，以較多者為準)，並於該等單位推出發售前最少24小時發放。至於其後加推的各批單位，發展商必須在該等單位推售前提供最新的價目表，並將之張貼於售樓處。

結語

30. 地產建設商會的梁志堅先生重申，雖然在銷售住宅物業方面，過往或許曾出現涉及發展商的不當行為，但現已作出了不少改善。地產建設商會亦一直有和有關各方保持對話，以便在有需要時採取進一步的改善措施。

31. 測量師學會的潘永祥博士闡釋，測量師學會的會員非常清楚物業樓面面積不同量度用語及計算方法的概念。自1985年開始，測量師學會所有會員亦一直遵循劃一的量度方法，負責進行香港大部分物業估值的工作。因此，雖然測量師學會對於在銷售說明中採用哪一統一用詞來描述樓面面積並無強烈的意見，但卻認為測量師學會的會員有必要繼續就各類樓面面積採取統一的量度方法。如在住宅物業的銷售說明加入樓面面積資料和表述方式方面有任何進一步的建議，測量師學會將樂意提供其專業意見。

32. 消委會的黃蘊明女士支持在物業交易的每一階段就樓面面積提供明確而統一的定義，讓消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定，並盡量把可能引致的混淆減至最少。消委會認為所有售樓說明書應就實用面積採用統一的定義和表述方式，並應向物業買家提供清晰的解釋。

33. 監管局的陳佩珊女士強調，地產代理從業員的主要職責是向物業買家提供準確的物業資料。就物業的每平方呎售價作出解釋時，從業員必須以發展商提供或自行計算所得的事實為依據。如能就住宅單位樓面面積的計算方法達成共識，監管局可隨時採取相應行動以作配合，例如發出新的執業通告，協助地產代理瞭解經協定的量度方法，並表明從業員必須予以遵從。監管局亦會按照現行法例和監管局的《操守守則》，向作出和樓面面積資料有關的失實陳述的地產代理採取所需執法行動。

## V 公共房屋發展的土地供應

(立法會CB(1)1656/07-08(04)號文件 —— 政府當局所提交有關公營房屋土地供應的文件)

34. 為使委員可詳細討論此一議程項目，主席建議並獲委員同意把會議延長至下午1時03分結束。

35. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介公營房屋土地供應的最新資料。

### 討論

#### 租住公屋的興建和編配

36. 梁耀忠議員指出，當局有必要增加租住公屋(下稱"公屋")的建屋量，以加快向公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人編配單位。馮檢基議員對此表示贊同，並認為對於把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右的水平(下稱"平均輪候時間的承諾")，增加公屋建屋量比起收回現有單位，是更加有效的方法。他憶述在上一世紀90年代，公屋的建屋量為每年3萬多個單位，並關注到以未來5年的預計每年平均建屋量約為15 000個公屋單位的水平，是否足以應付市民的住屋需求，除非當局有計劃收緊公屋的申請資格準則或強迫現有公屋租戶遷出。就此，馮議員表示政府當局應審慎考慮恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")的問題，以滿足公屋租戶的置業期望。

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)強調，房屋委員會(下稱"房委會")雖極盼確保公屋的建屋量足以使其履行平均輪候時間的承諾，以及有充足的公屋用地可供發展，但在推行公屋發展計劃時卻需要很多時間與地區人士制訂雙方均可接受的解決方案，以及就改變土地用途尋求城市規劃委員會的批准，以加快土地的供應速度。為了加快有關過程，政府當局會透過把諮詢過程訂為正式程序，加強區內居民和區議會在大型公屋發展計劃的規劃和設計工作中所擔當的角色。

38. 陳鑑林議員察悉現時在輪候冊上的申請人已有超過11萬名，而每月平均會接獲2 000至3 000宗新的申請，他認為與其根據公屋用地的供應情況進行規劃，政府當局不如積極評估低收入家庭的住屋需要，以及物色新的公屋用地以應付有關需求。他並認為房委會有必要考慮放寬輪候冊申請人的入息及資產限額，讓更多低收

入家庭可在現時通脹期間申請公屋，並考慮恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，且可把該計劃的所得收益用於資助興建更多公屋單位。恢復推行居屋計劃亦可鼓勵經濟條件較佳的公屋住戶遷出，從而有助確保收回一定數量的公屋單位。

39. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局完全知悉市民對公屋的需求。他強調，儘管已加倍努力加快興建公屋，但房委會需要克服眾多問題，例如在規劃和推行公屋發展計劃時完成所需的法定程序。單靠放寬輪候冊入息及資產限額的建議，未必有助解決有關問題。另一方面，維持現有公屋單位的數量，比起透過租置計劃出售公屋單位將更加可取，因為後者會令公屋單位數目進一步減少。

40. 鑑於預計在2007-2008財政年度將有鉅額財政盈餘，石禮謙議員促請政府當局增加公屋的建屋量，藉以讓更多市民分享香港的經濟成果，改善低收入家庭的居住條件，以及締造一個和諧的社會。他察悉未來5年每年平均15 000個公屋單位的建屋量，只是一個預測數字，並質疑房委會是否有能力達到該建屋目標。

41. 關於預計的公屋建屋量，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，2008-2009年度、2009-2010年度及2010-2011年度的預計建成單位數目分別為20 648、15 069及14 396個，即每年平均可提供超過15 000個新建單位。他補充，影響公屋建屋量水平的主要因素是在推行公屋發展項目時所涉及的眾多法定程序，而非房委會所面對的財政影響。現時的公屋家庭申請人的平均輪候時間僅為1.9年，顯示公屋的建屋量足以應付需求。

42. 石禮謙議員認為公屋的輪候時間過長，並促請政府當局考慮縮短輪候時間，以期加快改善眾多低收入家庭的居住環境。他指出公屋在刺激經濟方面所擔當的角色，並認為在切實可行範圍內盡快改善平均輪候時間的承諾，實屬可取的做法。

43. 陳婉嫻議員關注到房委會沒有增加公屋的建屋量，反而制訂多項行政措施，令某些類別人士(例如非長者一人申請者)不能申請公屋。她並詢問政府當局如何處理地區人士就公屋發展項目提出的反對。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)始終認為，房委會將小心考慮區內居民和區議會提出的反對意見，並以聯同有關各方制訂雙方均可接納的解決方案為目標。

### 租住公屋用地的供應情況

44. 馮檢基議員對於把拆卸舊屋邨所騰出的土地(例如清拆後的蘇屋邨用地)交還政府表示有所保留。他認為只有在用以交換同區另一幅面積相若用地的情況下，才應把公屋用地交還政府。陳婉嫻議員對此表示贊同。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，清拆後的蘇屋邨用地會用作進行公屋重建。他並解釋除了向政府交還清拆後的北角邨和黃竹坑邨的用地，分別作私人住宅發展及發展南港島線之用外，房委會並沒有向政府交還公屋用地的進一步計劃。他補充，房委會會考慮把公屋用地交還政府，以換取政府批給另一幅面積相若用地的建議。

45. 陳鑑林議員指出，觀塘和黃大仙在未來5年將有超過10萬個新公屋單位落成，他關注到公屋單位過分集中於本港某些地區，因而在提供配套設施以應付地區人士需要方面構成沉重的負擔。陳婉嫻議員對此亦有同感。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會知道有需要提供足夠的配套設施，以滿足地區人士日益殷切的期望和新公屋租戶的需要。他強調，房委會就公屋發展進行規劃時會適當考慮上述事宜。

46. 劉秀成議員認為，房委會應爭取當局批撥在5年後作公屋發展的所需用地，而政府應在規劃階段預留土地作興建公屋之用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，儘管當局計劃把某些土地用作進行公屋發展，但仍有需要與地區人士合作，以滿足他們在有關公共屋邨的設計和提供配套設施方面的需要，尤其是就擬議的公屋發展項目徵求地區人士的同意。關於劉議員就已規劃的新發展區的公屋發展項目提出的查詢，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時解釋，該等發展項目只會在附有10年後建屋量的政府發展計劃中顯示出來。

47. 梁耀忠議員就重建舊型公共屋邨提出查詢，並詢問擴展市區的預計公屋建屋量是否足以為受影響租戶進行原區安置。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，基於資源方面的考慮因素，以及有需要盡量減低重建計劃對長者租戶造成的影響，房委會現正根據全面結構勘察計劃，就樓齡約40年的公共屋邨進行全面結構勘察。若結構勘察結果顯示有關的公屋大廈結構安全，以及可以在符合經濟原則的情況下最少繼續使用多15年，房委會便會根據屋邨改善計劃推行多項措施，在因應租戶及社區的需要之下改善此等屋邨的居住環境。在適當情況下，此等工程可包括為公屋大廈裝設升降機。然而，若勘察結果顯示有必要進行重建，有關屋邨便會拆卸，

## 經辦人／部門

並會在資源許可的情況下把受影響租戶安置入住鄰近地區的單位，情況一如蘇屋邨的做法一般。

## **VI 其他事項**

48. 議事完畢，會議於下午1時03分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年9月17日