

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2715/08-09號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB1/PL/DEV+HG

發展事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期： 2009年7月6日(星期一)
時 間： 下午2時30分
地 點： 立法會大樓會議室A

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)
*劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
*涂謹申議員
*陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃容根議員，SBS, JP
*石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
*李永達議員
*梁家傑議員，SC
張學明議員，GBS, JP
*甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
陳淑莊議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
譚偉豪議員，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)

李華明議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
梁國雄議員
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

*亦為房屋事務委員會委員

缺席委員 : 發展事務委員會委員

黃宜弘議員, GBS
劉慧卿議員, JP
霍震霆議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP

房屋事務委員會委員

梁耀忠議員
黃成智議員

出席公職人員 : **參與議程第II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

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生, JP

規劃署署長
伍謝淑瑩女士, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1
黃淑嫻女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 選舉主席

王國興議員獲選為聯席會議的主席。

II 公營房屋土地供應

(立法會CB(1)2072/08-09(01)號文件 —— 政府當局就公營房屋土地供應提供的文件

立法會CB(1)2072/08-09(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關公營房屋土地供應的文件(背景資料簡介)

立法會CB(1)2072/08-09(03)號文件 —— 立法會議員於2009年6月11日與離島區會議員舉行會議後轉交處理的事宜(只備中文本)(限供議員參閱)

立法會CB(1)2151/08-09(01)號文件 —— 立法會議員於2009年7月2日與元朗區會議員舉行會議後轉交處理的事宜(只備中文本)(限供議員參閱)

有關文件

立法會CB(1)1867/08-09(01)號文件 —— 香港社區組織協會所提交有關公屋興建量及輪候時間的意見書(只備中文本)

2. 主席表示，在房屋事務委員會於2009年4月14日會議上討論有關公營房屋建設計劃的事項時，委員對於租住公屋(下稱"公屋")的土地供應(特別是5年後的供應)是否充足表示關注。由於就公屋建設進行長遠的規劃，關鍵在於能否適時提供適當的土地，而發展局在此事上會擔當一定角色，因此委員建議與發展事務委員會舉行聯席會議，討論公營房屋的土地供應事宜。

3. 應主席的邀請，運輸及房屋局局長闡釋公營房屋建設計劃，而發展局常任秘書長(規劃及地政)則闡述公營房屋的土地供應政策。

房屋土地供應

4. 李永達議員對於公屋發展的土地供應現況表示不滿。與早年預留足以同時興建數個公共屋邨的大幅用地的情況不同，現時當局與有關地區進行冗長的諮詢後，往往只能物色到面積細小的土地。葉國謙議員贊同，當局應考慮較大規模地發展公屋，而非只提供面積細小的土地作公屋發展。他詢問當局是否訂有任何公屋供應的指標。運輸及房屋局局長表示，公屋需求會隨着人口增長、經濟變動和安置需要等因素而改變。適合發展公屋的土地若供應充裕，不但可確保公屋持續發展，亦有助把公屋平均輪候時間維持在大約3年。為此，因清拆公屋而騰出的土地會盡可能保留作發展公共房屋之用，蘇屋邨的情況正是如此。然而，公屋發展項目的規模，會視乎土地供應、發展潛力和公眾接受程度等因素而定。其實當局所進行的公屋發展項目規模不一，大規模的包括安達臣道發展計劃及啟德發展計劃。至於小規模的公屋發展項目，居民可共用區內現有設施，例如街市及社區設施。發

展局常任秘書長(規劃及地政)補充，公眾普遍會選取在一個地區內發展均衡的公私營房屋組合，而非側重發展高比例的公屋，因為部分人士認為後者可能會引致很多社會問題，一如天水圍的情況。

5. 黃容根議員對於2014年以後公屋單位的有限供應感到關注，並詢問未來10年公屋發展的土地政策。劉秀成議員察悉，根據最可取發展方案，現有發展區預計足以容納至2030年的人口增長的70%，其餘則主要透過兩個位於新界東北及洪水橋的新發展區提供。他詢問2013-2014年度以後公屋單位建屋量的詳情，並強調當局有需要為長者居民制訂特別房屋計劃。

6. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府內部設有協調機制，用以監察公營房屋的土地供應情況，以及確保有充足土地以應付公屋需求。另一方面，公營房屋建設計劃的制訂以5年為期，逐年延展，並每年按最新的供求情況而對建屋量作出適當調整。在提供公屋方面，當局會考慮土地供應、發展潛力及公眾接受程度等因素。規劃署署長補充，當局是在2007年10月匯報"香港2030研究"的結果時向委員簡介最可取發展方案。雖然整體房屋土地供應預計足以應付至2030年的預算人口增長，但亦有關注意見指公屋供求可能會出現錯配，地區人士亦可能會反對發展公屋。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，當局已就新界東北及洪水橋的新發展區制訂2014年以後的公營房屋規劃。政府當局亦會評估在其他有發展潛力的地區發展公屋的可行性。

7. 梁家傑議員察悉新發展區的最早入伙時間約為2019年年底，並詢問當局預計未來數年會接獲多少宗公屋申請。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，過往數年每年平均接獲的公屋申請數目由39 000宗至33 000宗不等，即平均每月約3 000宗。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，新界東北新發展區將會興建大約5萬個住宅單位，當中約40%為公屋，另外60%為私人樓宇，視乎進一步研究而定。至於洪水橋新發展區，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，該發展區仍在規劃中，當局尚未定出將會提供的單位數目及最早入伙時間。

8. 李永達議員對於因大發展商操控地價引致物業價格(特別是市區)飆升，表示深切關注。他指出本港四大發展商持有多幅尚未發展的土地，他們沒有很大誘因進一步透過勾地表制度勾地。政府當局或需要檢討勾地表制度，並應考慮以定期土地拍賣取代該制度，以便為其他發展商提供更多土地。他提醒謂，若情況持續下去，物業價格反而會在經濟負增長的情況下飆升。他舉例指出，灣仔一個新建單位的售價可高達每平方呎13,000元。結果不少家庭無法置業，可能令1990年代政府須干預物業市場的情況再度出現。發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，政府當局並無計劃取代勾地表制度。運輸及房屋局局長補充，根據最新的統計資料，本港約50%至60%的物業交易涉及200萬元以下的物業。

9. 陳偉業議員表示，公私營房屋供應不足一直影響着廣大市民，特別是低收入家庭及夾心階層。由於土地供應因受嚴格控制以致建屋量在過去數年顯注減少，問題變得越來越嚴重。因此，物業價格在金融危機下仍維持在高水平，荃灣一個面積少於100平方呎的單位每月租金卻高達3,000元，便可資證明。他進一步指出，雖然公屋平均輪候時間維持在3年以內，但所配的公屋單位不是殘舊不堪，便是位於擴展市區。有鑒於此，當局一方面應致力提供更多公屋單位，以應付不斷增加的需求，同時亦須解決地區人士對發展公屋的反對聲音。當局應考慮放寬公屋入息及資產限額，以協助無法負擔私人樓宇但又不符合資格申請公屋的夾心階層。當局或有需要大幅改革現行的房屋政策，以應付公屋需求。主席就此表達類似的關注，並促請當局檢討7年居港年期的規定，讓公屋申請人可在較短時間內獲編配公屋單位。運輸及房屋局局長表示，當局已放寬居港年期的規定。現時，房屋委員會只規定申請書所列的一半家庭成員在配屋時須在香港居住滿7年。18歲以下子女的父母其中一人若為香港永久性居民或該子女若在香港出生，將視作已符合7年居港年期的規定。與此同時，有長者成員的家庭會在天倫樂優先配屋計劃下獲提供優化房屋安排。該計劃廣受歡迎，共接獲超過7 000宗申請。

10. 何秀蘭議員表示，在作出公屋供應規劃時，政府當局應就收入及住屋開支進行調查，以推算公屋需求。鑒於很多正輪候編配公屋的申請人把大比例的

收入(部分高達70%)用於支付私人租住房屋，當局應考慮向此等家庭提供資助，以減輕他們的財政負擔。她並詢問一個普通家庭的可接受租金與入息比例為何。運輸及房屋局局長表示，當局一直以入息及資產限額來評審公屋申請資格。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，有關限額是根據包含住屋和非住屋開支的家庭開支訂定，並已包括5%的應急開支。當局每年均會檢討入息及資產限額，以配合最新的情況。把大比例收入用於支付租金的家庭，大都不合資格申請公屋，或是選擇在鄰近工作地點的地區居住。

11. 梁家傑議員詢問當局會否考慮在日後恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")。主席亦詢問可否恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因為不少公屋租戶均希望購置其現住的公屋單位。運輸及房屋局局長表示，根據在2002公布的重新定位房屋政策，政府決心不再擔當物業發展商的角色，並盡量減少對物業市場的干預。目前的房屋政策是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。因此，當局並無預留土地提供居屋單位。至於租置計劃，運輸及房屋局局長表示，由於把公屋單位出售予現有租戶的做法會對單位的流轉造成不良影響，因而延長輪候冊申請人的平均輪候時間，因此現階段並無計劃檢討租置計劃。此外，公屋單位是為無能力購買私人樓宇的低收入家庭而設，而非為協助經濟條件較佳的租戶達到置業目標。

加強地區聯繫

12. 劉秀成議員認為，若當局未能取得相關區議會的批准，便不能推行該項最可取發展方案。此外，向相關區議會進行更多諮詢，將有助當局就公屋發展的土地供應(特別是發展密度)蒐集更準確的資料。規劃署署長解釋，部分區議會在得知區內劃作"住宅用途"的土地將用作公屋發展後已提出反對。

13. 張學明議員對於公屋發展進度緩慢表示關注。他留意到部分區議會對在其區內發展公屋的建議表示有所保留。舉例而言，元朗區議會曾表示，元朗市中心的土地應用作興建政府設施或商業用途，而非發展公屋，因為公屋應遷至元朗發展較落後的地區。另外，離島區議會已就東涌第56區的公共屋邨發展項

目提出反對，認為該項目應遷往東涌西。運輸及房屋局局長解釋，在規劃公屋發展項目時，當局會顧及區議會和地區人士的意見。事實上，當局已與元朗區議會就元朗區內的公屋發展項目多次交換意見。目前，元朗共有3幅用地預留作公屋發展。元朗區議會曾在2009年7月2日的會議上討論在洪水橋和凹頭發展公共屋邨的計劃，並將於2009年8月再舉行會議，討論是否可以增加洪水橋項目的地積比率，以達致地盡其用。至於東涌第56區的擬議公屋發展項目，政府當局已答允考慮離島區議會的意見，包括選址及高度限制等。與此同時，土木工程拓展署正就東涌的整體發展進行研究，包括涉及填海工程的東涌西。

14. 黃國健議員察悉並關注到，儘管公屋是應付低收入家庭的住屋需要所不可或缺的，但部分地區卻不歡迎公屋發展項目。他就地區人士的反對原因、當局的解決方案及已預留作公屋發展卻因地區反對而擱置計劃的用地的數目提出查詢。運輸及房屋局局長表示，當局會繼續致力處理地區人士提出的關注事項，並會以互動方式進行諮詢。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，地區人士反對公屋發展的情況現在非常普遍。大部分反對意見均能透過與相關的區議會進行冗長的磋商而得到解決，只有沙頭角的公屋發展項目最終被擱置。地區人士大多是基於公屋可能影響區內私人樓宇的價格而反對發展公屋，有鑒於此，黃議員詢問可否以居屋代替公屋來解決問題。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，興建居屋將涉及改變現行的房屋政策。

15. 何俊仁議員認為一個地區內應有均衡的公私营房屋組合。因此，他認為地區人士反對興建為本港低收入家庭提供居所的公屋是不能接受的，並認為這些反對之聲在性質上帶有歧視成分。他對於公共房屋供應不足亦同感關注，而情況將會隨着重建／清拆項目增加而惡化。為解決此問題，當局應考慮取消清拆戶的入息及資產限額，讓他們能在二手物業市場購買居屋單位。此做法不但可減少安置需要，亦有利於重建過程。運輸及房屋局局長表示，就受重建影響的清拆戶所作的住屋安排屬政策決定，但當局會考慮何議員的建議。

政府當局

16. 馮檢基議員贊同不應反對發展公屋。他強調政府有需要持守公營房屋發展的三大原則。第一，只要有需求，當局應持續提供公屋；第二，預留供房屋委員會使用的土地應用作發展公營房屋；第三，因清拆公屋而騰出的土地應用作發展公營房屋，否則應在區內提供類似的用地作同樣用途。政府應秉持此等原則，而不應因區議會所施加的壓力而妥協。除了關於未來5年公屋建屋量的資料外，當局應提供更多有關公營房屋土地供應的資料。梁國雄議員贊同，當局應制訂以10年而非5年為期的公營房屋建設計劃，以便作出較長遠的規劃。運輸及房屋局局長解釋，以5年為期的公營房屋建設計劃較為可取，以便當局因應最新發展而作出調節。應委員的要求，政府當局會盡可能提供有關以5年為期的公營房屋建設計劃的資料，以及"香港2030研究"的支持數據。

17. 黃容根議員雖察悉部分區議會不支持在其區內興建公共屋邨，但他表示大埔區議會則歡迎在大埔區內發展公屋。運輸及房屋局局長表示，當局已就公屋發展與各區議會制訂伙伴合作的方針。在諮詢大埔區議會後，當局在大埔物色到一幅發展公共屋邨的合適用地。關於何秀蘭議員所提出有關中西區缺乏公屋發展項目的問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已致力在中西區物色發展公屋項目的合適用地，以應付受市區重建影響的清拆戶的住屋需要。

18. 陳鑑林議員察悉，觀塘區在未來5年共有19 800個公屋單位落成。如此大量的公屋單位，很可能會對觀塘區的交通、基建和社區設施造成影響。當局有需要增加配套設施，以配合入伙後的人口。他並要求當局解釋為何在2013-2014年度觀塘區只有限供應400個公屋單位。房屋署副署長(發展及建築)解釋，各區的公屋單位供應會視乎建設計劃而定，而當局會與相關的區議會進行諮詢。她向委員保證，當局會在觀塘區提供充足的配套設施，當中會顧及安達臣道發展計劃和秀茂坪及寶達邨的公屋發展項目。至於2013-2014年度在觀塘區提供的400個公屋單位，房屋署副署長(發展及建築)表示，此等單位位於鯉魚門邨第三期。

19. 鑒於黃大仙區已有相當高比率的公屋單位，陳鑑林議員察悉黃大仙區議會已表明，鑒於未來5年區內預期將會增建5 000個公屋單位，他們不希望該區再有更多公屋發展項目。他們並關注到，更多的公屋發展項目會對該區構成壓力，長遠而言對居民沒有好處。房屋署副署長(發展及建築)表示，將會在黃大仙區提供的公屋單位主要位於啟德發展計劃。當局會在啟德發展計劃提供充足的配套設施，以配合更多人口的需要。對於陳議員進一步詢問新蒲崗分層工廠大廈舊址會否預留作公屋發展一事，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，該用地未有納入未來5年的房屋建設計劃內。在規劃新蒲崗分層工廠大廈舊址的重建計劃時，當局會考慮道路及康樂設施。

III 其他事項

20. 議事完畢，會議於下午4時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年10月5日