

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)533/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期 : 2009年10月23日(星期五)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 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
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

缺席委員 : 涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員 : 運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
黃智祖先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

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. **運輸及房屋局局長就行政長官2009-2010年度施政報告中的有關政策措施作出簡報**
(立法會CB(1)29/09-10(01)號文件 —— 政府當局就2009-2010年度施政綱領有關房屋事務的措施提供的文件)

相關文件

2009-2010年度施政報告 —— "施政綱領"
行政長官在2009年10月14日立法會會議席上發表的施政報告

運輸及房屋局局長向委員簡介2009-2010年度施政綱領中，運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿已隨立法會CB(1)155/09-10號文件送交委員。)

恢復推行居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及首次置業貸款計劃

2. 李永達議員對夾心階層的困境感到關注。夾心階層所指的是家庭入息超過申請租住公屋(下稱"公屋")入息限額，但卻無力購買私人物業的住戶，他們往往須支付高昂租金租住私人物業。他不能明白為何政府可對此等家庭的境況視若無睹，拒絕恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")。運輸及房屋局局長重申，根據2002年公布的重新定位的房屋政策，政府的政策是不再向市民提供置業資助。此外，無論一手市場及二手市場的居屋單位供應量均充足。在此等單位中，有75%位於市區或擴展市區，而68%或約220 000個居屋單位的售價則低於200萬元，屬首次置業人士可以負擔的水平。政府當局與香港房屋委員會(下稱"房委會")會努力活化居屋單位的二手市場。

3. 李華明議員表示，由於物業價格飆升，以年青一代家庭的負擔能力而言，他們只能購買二手市場中樓齡較高的物業或位於較偏遠地區的單位。他促請政府當局認真考慮恢復推行居屋計劃。運輸及房屋局局長澄清，增加居屋單位的供應量並不能遏抑不斷上升的私人物業價格，因為兩個市場並不相同。雖然物業價格飆升，但樓價在200萬元以下的物業供應量及交投量一直維持穩定。在未來數年，將有52 000個新單位推出物業市場發售，其中33 000個單位屬實用面積70平方米以下的中小型單位。關於應提供更多市區土地作房屋發展用途的意見，當局會向發展局作出反映。政府當局會密切監察物業市場的情況，探討高價物業的樓價不斷上升，有否影響中低價物業市場的價格。當局可考慮活化居屋單位的二手市場。

4. 黃國健議員察悉樓價在200萬元以下的物業交易，佔香港物業交易總數50%以上。他表示低價單位的需求殷切，是由於此類單位在年輕首次置業人士的負擔能力範圍以內。然而，自從當局停建屬低價單位類別的居屋單位後，年輕的置業人士再無機會置業。由於他們的家庭入息已超出現時的入息及資產限額，他們沒有資格申請公屋單位，但在租住私人物業單位方面卻又遇到極大困難。運輸及房屋局局長重申，政府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。當局鼓勵板間房或床位寓所居民申請入住公屋。現時，長者一人公屋申請者的平均輪候時間為1.2年。至於房屋發展的土地供應事宜，則會由發展局局長作出研究。

5. 陳鑑林議員表示，物業價格上升可能是由於未來兩年的房屋供應量有限所導致，而有關的供應量亦是1997年回歸以來的最低水平。他認為有需要恢復推行居屋計劃，以滿足低收入家庭的置業期望。恢復推行居屋計劃不應被視為政府干預物業市場的手段，因為居屋單位與私人住宅單位不同。此外，政府一直協助低收入家庭應付其住屋需要。他希望當局可適當考慮以較小規模的方式(即每年興建約3 000至5 000個單位)恢復推行居屋計劃，好讓低收入家庭有機會自置物業。恢復推行居屋計劃的另一好處是有助收回更多公屋單位，以供重新編配予輪候冊的申請人。運輸及房屋局局長強調，置業是一種投資，而置業與否應以個人的意願和負擔能力為依歸。自2002年推行重新定位的房屋政策以來，房屋的供求情況及物業市場一直有平穩的發展，即使面對金融危機，也沒有受到嚴重的打擊。私人住宅物業市場有不少較小型的單位，可供低收入家庭選購。鑑於土地及房屋供應會對經濟造成深遠的影響，政府必須小心平衡社會不同界別的利益。

6. 馮檢基議員表示，政府當局不應只着眼於房屋供應對物業市場的影響，而亦應顧及社會的房屋需求。中止居屋計劃已導致低價物業市場的價格攀升。由於該計劃不僅可鼓勵公屋居民購買居屋，同時亦可加快收回公屋單位以供重新編配，因此他促請政府當局認真考慮恢復推行居屋計劃。與此同時，即使可即時批撥土地作房屋發展，也須最少3年時間才可及時建成有關單位以應付需求，因此，發展局應在當局尚未就恢復推行居屋計劃作出任何決定之前，開始物色適當土地以供批撥予房委會作興建居屋之用。運輸及房屋局局長回應時表示，批撥予房委會的土地會用作發展公屋而非興建居屋單位，否則會影響公屋的供應量及平均輪候時間。她進一步表示，中止居屋計劃並沒有影響當局收回現有公屋單位的工作。

7. 李國麟議員表示，居屋計劃的原意是作出"旋轉門"安排，讓較富裕的公屋租戶達成置業夢想，

而另一方面則可收回他們的公屋單位以供重新編配予其他輪候冊申請人。然而，自當局公布重新定位的房屋政策後，此項"旋轉門"安排已停止運作，因為現有公屋住戶再不能購買居屋單位，他們在別無選擇之下唯有留居公屋單位。運輸及房屋局局長表示，自居屋計劃中止後，申請公屋的平均輪候時間一直維持在大約3年左右的水平。現時，每年約有一半的公屋單位供應量是以新建單位應付，餘下的則以所收回的現有單位應付。此外，先前推行的出售剩餘居屋單位計劃的情況顯示，售予綠表與白表申請人的單位數目大致相若。

8. 李國麟議員進一步詢問，政府當局會否考慮恢復推行首次置業貸款計劃(下稱"置貸計劃")，以協助合資格家庭置業。運輸及房屋局局長表示，置貸計劃在當局於2002年公布重新定位的房屋政策後已告中止。根據有關政策，政府的政策是不再協助市民置業。此外，值得注意的是，在33 000個置貸計劃個案當中，有超過一半曾出現拖欠還款的紀錄。馮檢基議員表示，他只支持恢復推行居屋計劃但並不贊成恢復推行置貸計劃，因為後者會鼓勵更多買家進入私人物業市場，繼而進一步推高樓價。

9. 至於租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，運輸及房屋局局長表示，中止租置計劃的其中一個原因是租置計劃屋邨居民既有業主亦有租戶，因而在管理方面出現困難。

租住公屋

10. 梁耀忠議員表示，房屋供求情況的發展穩定，未必一定表示社會的房屋需求已得到滿足。隨着物業價格飆升，夾心階層家庭在現時的市場情況下再無力負擔小型單位的樓價。因此，他支持恢復供應居屋單位，但他強調當局不應在已預留作發展公共屋邨的土地上興建此類單位。他提醒當局，利用預留作政府、機構及社區用途的土地發展公共屋邨，已引起區議會的反對，導致社會出現分化。他詢問政府當局就公屋的土地供應及公屋發展有何長遠計劃。梁國雄議員贊同當局應提供更多公屋單位以應付市民的房屋需求，尤其是沒有能力租住私人物業的年青一代。運輸及房屋局局長表示，房委會已就公營房屋發展推行

5年期的向前推展計劃。透過妥善的土地規劃、諮詢工作及採取夥伴協作模式，當局希望公營房屋及相關社區設施的發展能迎合地區人士的需要，並能把申請公屋的平均輪候時間維持在大約3年左右。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局在發展公屋時會加入若干康樂及社區設施，以造福居民。舉例來說，當局已興建一條行人天橋，以連接葵涌兩個屋邨。主席補充，有關公營房屋的土地供應事宜，曾於2009年7月6日的房屋事務委員會及發展事務委員會聯席會議上進行討論。

屋邨管理

11. 李華明議員表示，他曾接獲公屋租戶的投訴，指供水系統及升降機設施的維修保養工程為時甚久，有時甚至由上午9時進行至下午6時。此情況對居民(尤其是長者)造成極大不便。他希望前線屋邨管理人員能考慮住戶的需要，並在切實可行範圍內盡力加快進行有關工程。

12. 馮檢基議員認為，當局應考慮為樓高超過40層的新建屋邨大廈設立多一個互助委員會(下稱"互委會")。鑑於每幢此類大廈均有超過3 000個住戶，設立兩個互委會(服務低、高層住戶各一)，將可確保對租戶的需要給予較多關注。運輸及房屋局局長答允研究可就現有情況作出何種改善。

13. 主席要求當局在屋邨範圍內提供更多休憩及康樂設施，包括有遮蔭的座位，以惠及居民(尤其是長者)。運輸及房屋局局長表示，當局現正提升屋邨內的設施，並就可作出的改善徵詢居民意見。

綠化措施

14. 李國麟議員支持使用更多環保建築材料興建公共屋邨。此外，當局應在公共屋邨引入更多綠化措施，包括設立植物苗圃，因為此舉可促進屋邨的社區協作精神。馮檢基議員贊同當局應參考澳洲及新西蘭等海外國家，由社區整體推行綠化的經驗。運輸及房屋局局長證實，當局於興建公共屋邨時會在切實可行範圍內盡量使用環保建築材料。當局亦會作出更大努力，在公共屋邨推廣綠化。

提供無障礙通道

15. 陳鑑林議員對於房委會提升屋邨設施的努力表示欣賞，尤其是在安裝升降機及扶手電梯方面。他希望改善工程能夠盡速完成，以造福居民。

16. 梁國雄議員把一份函件轉交運輸及房屋局局長，就葵涌邨未有提供升降機設施表示深切關注。主席同意政府當局應在公共屋邨提供無障礙通道。運輸及房屋局局長表示，當局已申請撥款，以便在屋邨範圍內提供無障礙通道。另外，當局會就依山興建扶手電梯連接系統和升降機系統一事訂立評審制度。在進行評審時會考慮各項因素，以確保有效運用資源，從而在屋邨範圍以外地方提供無障礙通道。

鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者的優化安排

17. 李國麟議員察悉在天倫樂優先配屋計劃下，申請家庭可按其地區選擇和切合其家庭狀況的單位數目，自行選擇共住一個單位或分別入住兩個就近的單位。然而，選擇分別入住兩個就近單位的申請家庭，所獲編配的單位將位於他們未必感到合意的市區以外地區。在此方面，當局應考慮向此類家庭編配市區公屋單位。

租金調整機制

18. 李華明議員強調，當局進行公屋租金檢討的工作必須具有透明度，而且必須讓房屋事務委員會有機會參與檢討工作。梁國雄議員贊同他的意見。

銷售一手物業

19. 主席得悉政府已聯同地產建設商會制訂有關銷售一手物業的新指引。他詢問當局有否訂定不遵守有關指引的罰則，並表示若沒有的話，該等指引便不能發揮任何有效的作用。他亦關注到近日有部分物業發展商在銷售名下一手物業時使用了某些具詐騙成分的推銷伎倆，尤其是自行刪除某些不吉利的樓層編號。其他發展商則濫用活化計劃，把工業樓宇改為住宅單位。為了保障消費者的權益，他認為當局有必要採取措施，遏止發展商的不當推銷手法，並保障市

經辦人／部門

政府當局

民免受具誤導成分的銷售資料所影響。運輸及房屋局局長表示，當局會要求發展商在售樓說明書中澄清物業的樓層編號。關於樓層編號的批核事宜，運輸及房屋局局長表示，此事由屋宇署及地政總署處理。根據地政總署的預售樓花同意方案，發展商須在未建成一手住宅物業的售樓說明書中，提供有關樓面面積、物業位置、鄰近設施等資料。如有需要，政府當局會收緊所作出的規管，以確保就未建成住宅單位提供的資料準確無誤。應主席的要求，政府當局會提交資料文件，說明當局採取何種措施以確保為未建成住宅物業提供準確的銷售資料。

II. 其他事項

20. 議事完畢，會議於下午5時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年12月1日