

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2377/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期 : 2010年5月3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 : 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
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

其他出席議員 : 湯家驛議員, SC
梁美芬議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

署理運輸及房屋局局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

應邀出席人士 : 參與議程第IV項的討論

香港地產代理商總會

主席
李純鶴先生

新界青聯智庫

召集人
李世榮先生

民主建港協進聯盟

房屋政策副發言人
陸勁光先生

香港專業地產顧問商會

會長
汪敦敬先生

公民黨

新西支部副主席
梁玉鳳女士

地產代理聯會

主席
郭德亮先生

香港房屋經理學會

秘書
黎耀祖先生

香港業主會

會長
余慶雲先生

香港地產行政師學會

黃錦昌先生

獅子山學會

創辦人
李兆富先生

香港城市大學

法律學院助理教授
Hans MAHNCKE先生

蝸居部落

袁志光先生

工聯會社會事務委員會

莫健榮先生

葵青居民協會

麥美娟女士

個別人士

羅健熙先生

民主黨

房屋小組召集人
張賢登先生

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. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1744/09-10號文件 —— 2010年3月
1日會議的
紀要)

2010年3月1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

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文
件 ——

立法會CB(1)1671/09-10(01) —— 的士、小巴權
及CB(1)1671/09-10(02)號文件
益關注大聯
盟有關公共
屋邨供應的
石油氣的價
格的意見書
及政府當局
作出回應的
文件(只備中
文本)(限供議
員參閱)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1751/09-10(01)號文件 —— 跟進行動
一覽表
立法會CB(1)1751/09-10(02)號文件 —— 待議事項
一覽表)

3. 委員同意在2010年6月7日(星期一)下午2時
30分舉行的下次例會討論下列事項 ——

- (a) 成立租者置其屋計劃諮詢隊；
 - (b) 全方位維修計劃的進展；及
 - (c) 持續改良公營房屋的照明設計。
4. 主席提醒委員，事務委員會訂於2010年5月24日(星期一)上午8時30分舉行特別會議。

IV. 恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋第二市場的建議

與香港地產代理商總會代表會商
(立法會CB(1)1751/09-10(03)號文件)

5. 主席李純鶴先生闡述香港地產代理商總會(下稱"代理商總會")提交的意見書的要點。簡要而言，代理商總會認為 ——
- (a) 應制訂長遠房屋政策，解決中低收入家庭的住屋需要；
 - (b) 政府應恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")，令發展商無法操縱物業市場及透過控制單位供應量來推高樓價，對社會民生造成不良影響；
 - (c) 應發展一套具有彈性的機制，以便在發展商未能成功從申請售賣土地表(俗稱"勾地表")申請土地時，提供土地作興建居屋之用；及
 - (d) 由於建屋工作需時多年，在恢復推售居屋單位之前應考慮活化居屋二手市場。居屋單位的按揭還款保證年期應延長至35或40年，以鼓勵更多綠表申請人購買居屋單位，從而加快租住公屋(下稱"公屋")單位的流轉，以及縮短公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人的輪候時間。

與新界青聯智庫代表會商
(立法會CB(1)1751/09-10(04)號文件)

6. 召集人李世榮先生表示自置居所是年青一代的期望。由於申請公屋的資格準則相當嚴苛，他們大多選擇申請居屋，可是自當局停止推行居屋計劃後，他們再不能這樣做。於是，年青一代中有不少人已押後結婚及家庭計劃。在推售上一期剩餘居屋單位及夾心階層住屋計劃(下稱"夾屋計劃")單位時，分別出現超額認購19倍及39倍的情況，反映居屋及夾屋單位的供應量遠遠不足以應付市民的需求，但令人感到失望的是，政府並沒有採取任何措施紓解有關情況。他指出二手居屋單位的供應量必須相當充裕，活化居屋二手市場才能有助增加單位的銷售量。因此，當局有必要恢復推行居屋計劃。政府亦應致力解決年青一代的住屋需要。

與民主建港協進聯盟代表會商
(立法會CB(1)1803/09-10(01)號文件)

7. 房屋政策副發言人陸勁光先生表示，家庭收入超出輪候冊入息及資產限額的家庭只能在私人物業市場物色居所。然而，物業價格不斷上升，令他們難以覓得負擔得來的居所。問題的癥結在於建屋用地的供應量有限。鑑於物業價格波動會影響整體經濟以至業主的利益，政府應在房屋供應方面擔當重要的角色，而不應將此責任託付予發展商。陸先生補充，民主建港協進聯盟(下稱"民建聯")歡迎活化居屋二手市場的建議，因為此舉可增加居屋單位的銷售量。然而，此建議並未能解決物業價格飆升及房屋供應不足的問題，因為大部分居屋單位均由業主自住而不會推出發售，以致在二手市場出售的居屋單位數目有限。此外，因物業炒賣活動普遍，二手居屋單位的價格亦不斷上升。為穩定物業市場，民建聯認為政府應增加房屋供應及容許每年興建5 000個居屋單位。當局亦須檢討現時情況，以期制訂可持續發展的土地及房屋政策。

與香港專業地產顧問商會代表會商
(立法會CB(1)1751/09-10(05)號文件)

8. 會長汪敦敬先生表示，香港專業地產顧問商會(下稱"地產顧問商會")支持恢復推行居屋計劃，以便興建適當數量的居屋單位。鑑於興建居屋的籌備時間甚長，地產顧問商會支持活化居屋二手市場，以便白表申請人可購買二手居屋單位(黃大仙及天水圍區二手居屋單位的每平方呎售價分別僅為2,200元及1,000元)。他進一步指出在取消租金管制後，市區單位的租金水平被推高，令低收入家庭無力負擔，但不少位於市郊而租金處於可負擔水平的單位卻無人問津。

與公民黨代表會商
(立法會CB(1)1803/09-10(03)號文件)

9. 新西支部副主席梁玉鳳女士表示，公民黨支持恢復推行居屋計劃，以便興建適當數量的居屋單位。在上一次推售剩餘居屋單位時出現的超額認購情況，足可證明對居屋單位的需求極高。她指出居屋具有其歷史角色，那就是以出售居屋所得的收益用作資助興建公屋。由於綠表申請人在購入居屋單位後須交回其公屋單位，居屋計劃亦有助收回公屋單位，從而大幅縮短輪候冊申請人的輪候時間。停止推行居屋計劃，令公屋住戶沒有機會實現自置居所以改善其生活條件的期望，因為他們根本沒有能力購買私人樓宇單位。家庭收入超出輪候冊入息限額的低收入家庭將別無他法，唯有租住板間房和床位寓所或其他舊樓。因此，當局有需要興建適當數量的居屋單位，一方面應付中低收入家庭的住屋需要，而又不會對私人物業市場造成影響。

與地產代理聯會代表會商

10. 主席郭德亮先生表示恢復推行居屋計劃會影響經濟，以及200萬業主的權益。鑑於建屋的籌備時間長達3至4年，恢復推行居屋計劃將不能遏抑近期不斷飆升的樓價。此外，興建少量居屋單位並無助紓緩市民的需求，但過往經驗卻顯示興建大量

居屋單位可能會對物業市場造成不良影響，例如單位供過於求及負資產問題。香港作為國際城市，應維持其自由市場制度，政府亦應在可行範圍內盡量避免干預市場。為協助年青一代實現置業夢想，當局可考慮 ——

- (a) 恢復推行首次置業貸款計劃；
- (b) 容許延遲繳付補地價，協助白表申請人購買二手居屋單位；
- (c) 擔當保證人，讓合資格的白表申請人在購買居屋單位時可獲得香港按揭證券有限公司批給的90%按揭貸款；及
- (d) 協助合資格白表申請人物色合適的二手居屋單位。

關於活化居屋二手市場的方法，地產代理聯會認為當局應盡力簡化居屋單位的轉易程序、把居屋單位的按揭還款保證年期由25年延長至35年，以及容許白表申請人在二手市場購買居屋單位。

與香港房屋經理學會代表會商

11. 秘書黎耀祖先生表示，香港房屋經理學會(下稱"房屋經理學會")支持恢復推行居屋計劃，一方面提供適量居屋單位以應付市民大眾的住屋需要，另一方面則協助穩定物業市場。恢復推行居屋計劃可讓低收入家庭達成置業夢想。鑑於物色合適土地以供興建居屋的籌備時間冗長，當局可考慮利用部分預留作興建公屋的土地興建居屋。房屋經理學會支持活化居屋二手市場及容許分期繳付補地價的建議。當局有需要簡化居屋單位的轉易程序及延長其按揭還款保證年期。房屋經理學會希望當局會提供更多土地，以供發展公屋及居屋。另一方面，房屋經理學會不支持推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因為在混合了租住及自置單位的租置屋邨存在管理方面的問題。

與香港業主會代表會商
(立法會CB(1)1803/09-10(04)號文件)

12. 會長余慶雲先生表示，香港業主會反對恢復推行居屋計劃。他質疑居屋計劃能否有效遏抑不斷上升的樓價，因為部分剩餘居屋單位的售價約達200萬元，與私人樓宇單位的價格相若。對於因為在出售或出租其居屋單位前未有繳付補地價而被檢控的業主的數目，以及由何方承擔剩餘居屋單位的維修保養費用，他亦提出疑問。他認為政府應興建更多公屋單位而非居屋單位、把真正首次置業人士的按揭上限由樓價70%調高至90%，以及設立置業冷靜期。

與香港地產行政師學會代表會商

13. 黃錦昌先生表示，香港地產行政師學會(下稱"行政師學會")同意自置居所可有助改善生活條件、增加市民的歸屬感及保持社會穩定。他憶述最初推行居屋計劃的目的，是鼓勵較富裕的公屋租戶置業，讓他們可交還所居住的公屋單位以供重新編配予其他有需要的家庭。居屋計劃亦有助不符合申請公屋資格的中低收入家庭自置居所。由於居屋和私人樓宇基本上是兩個不同的市場，政府有責任清楚解釋興建居屋的目的，以免對市場造成任何混淆。鑑於私人物業市場現時出現供求失衡的情況，行政師學會支持恢復推行居屋計劃，不過，行政師學會強調當局必須對所興建的居屋單位數量作出仔細評估。行政師學會亦支持活化居屋二手市場的措施，包括簡化程序以方便把居屋單位轉售。然而，擬議措施未必能夠增加房屋的供應量，因為大部分居屋單位均屬自住。與此同時，政府應檢討透過勾地表出售土地的安排，並考慮以公開拍賣或公開招標形式賣地。當局亦應制訂較可持續發展及較長遠的房屋政策。

與獅子山學會代表會商

14. 創辦人李兆富先生表示，住屋是基本需要，但自置居所則不然。該會雖同意政府應確保沒有人會無家可歸，但政府並無責任協助市民實現置

業夢想，因為置業始終屬個人選擇並須視乎個人的負擔能力而定。從美國次按危機所得的經驗，可以顯示向沒有能力置業的人士提供樓宇貸款所帶來的不良影響。首次置業貸款計劃亦存在相同的問題。在該計劃下，於1998至2002年間，約有40%申請人曾拖欠還款，另有約5%申請人宣布破產或欠交還款達6個月。此情況顯示部分獲批樓宇貸款的人士根本沒有能力償還貸款。

與香港城市大學代表會商
(立法會CB(1)1803/09-10(05)號文件)

15. 法律學院助理教授Hans MAHNCKE先生闡述其意見書的要點。簡要而言，房屋已變成大部分港人負擔不起的物品，因為政府對土地供應作出人為的限制，而且與壟斷物業供應市場的物業發展商勾結。政府對土地分配及撥地制度作出的干預，往往對一般香港市民造成災難性的後果。此等干預措施包括不時以無法預測的方式拍賣若干地段的地契、實行極度欠缺透明度及容易導致私相授受的所謂補地價制度，以及為330萬人口(約佔全港人口的一半)提供獲得大幅資助的公共房屋，而此等措施實際上均有損自由市場的運作。因此，他支持恢復推行1997年的房屋政策，以極高的70%自置居所比率作為目標。若大部分市民均擁有自置物業，租賃市場便會萎縮，並會大大減低炒家進行投機買賣的機會。由於住屋是人類的基本需要，上述情況應被視為好現象。他亦支持向那些把物業視為可買賣的商品而非居所的人士徵收資本增值稅，但少數情況如首次置業的家庭及在持有物業3年或以上之後才將之轉售，則屬例外。

與蝸居部落代表會商

16. 袁志光先生表示成立蝸居部落的目的，是為無力置業的"80後"一代(亦即在80年代出生的人士)爭取住屋權利。雖然住屋是基本權利，但物業價格不斷攀升，已剝奪了低收入家庭的住屋權利。物業現已變成可買賣的商品，因而不是社會大眾所輕易負擔得來。香港的財富已大部分落入發展商手中。他表示，蝸居部落的成員由之前一晚開始在立

經辦人／部門

法會大樓外架起營帳露宿，希望令公眾關注到無力置業的"80後"一代所面對的挫敗感。若政府不制訂長遠房屋政策，"80後"一代將會變成無家可歸的一羣。蝸居部落促請政府提供適量居屋單位，以及活化居屋二手市場。

與工聯會社會事務委員會代表會商

17. 莫健榮先生表示，住屋是基本需要而非奢侈品。然而，現時興建的物業大多極為奢華，並非一般市民所能負擔。政府重申協助市民置業並不是其政策，這實與不少海外國家致力確保人民安居的做法背道而馳。他舉例指出，內地已推出多項措施防止出現物業投機活動，以及確保房屋的供應量充足，如有關措施未能達到此目的，主管其事的官員便會被革職。新加坡約有85%居民居住在政府資助房屋單位，只有15%居民居於私人物業。根據最近一項調查，有超過80%港人希望自置居所，但他們大多因土地政策導致樓價高企而無法如願。因此，工聯會支持恢復推行居屋計劃，藉以提供適量居屋單位以應付市民的住屋需要。工聯會亦支持恢復推行首次置業貸款計劃，協助年青一代實現置業夢想。對於須輪候一段長時間才可入住公屋及購買居屋單位的非長者單身人士，當局亦須致力照顧他們的住屋需要。

與葵青居民協會代表會商

18. 麥美娟女士表示，自置居所雖是大部分港人的期望，但在目前的經濟環境下他們並沒有能力置業。由於物業價格高昂，年青一代尤其難以自置物業。她舉例指出，葵青區一個500平方呎的單位售價約達200萬元，租金則為每月約9,000元至1萬元。一對擁有大學學歷而每月總收入約為2萬元的夫婦，需把半數收入用於住屋開支。此外，亦有很多其他市民既不符合申請公屋的資格，又沒有能力租住私人樓宇。在其中一個例子中，一對年輕夫婦在婚後3年仍需各自與父母同住。由於在70年代及80年代推出居屋，曾有助解決市民大眾的住屋問題，葵青居民協會促請政府當局恢復推行居屋計劃

及首次置業貸款計劃，並放寬申請公屋的資格準則，以解決廣大市民的住屋需要。

與羅健熙先生會商

19. 鑑於住屋是基本需要，羅健熙先生對於公屋單位輪候時間冗長表示關注。此情況可能是由於公屋單位短缺所導致，自當局停止推行居屋計劃後，情況更日趨惡化，因為公屋租戶再不能透過購置居屋單位改善其生活條件，以致所收回的公屋單位數目減少，令申請人須輪候多時。政府有需要照顧市民大眾的住屋需要。他不同意部分團體代表就香港的情況與美國的次按危機直接作出比較，因為後者牽涉多項複雜因素，未必適用於香港的情況。當局應就恢復推行居屋計劃及首次置業貸款計劃作出更仔細的考慮，以協助低收入家庭實現置業夢想。當局亦有需要放寬過分嚴苛的認購居屋資格。

與民主黨代表會商

(立法會CB(1)1803/09-10(02)號文件)

20. 房屋小組召集人張賢登先生表示，民主黨一直支持恢復推行居屋計劃，並認為此舉不會對私人物業市場帶來重大影響，因為市場上的新落成單位大多屬豪宅，實非中低收入家庭所能負擔。鑑於在最近進行的調查中，有80%受訪者支持恢復推行居屋計劃，政府應檢討其停建居屋以避免干預物業市場的決定。事實上，政府一直有透過控制土地供應干預物業市場，以致房屋供應量不足。因此，政府應考慮恢復推行居屋計劃，以照顧市民大眾的住屋需要。民主黨亦支持活化居屋二手市場的建議，因為此舉可為業主提供較大彈性，以便出售或出租其居屋單位。當局亦應考慮容許白表申請人在二手市場購買居屋單位。

21. 委員亦察悉由不出席會議的代表團體提交的下述意見書 —

立法會CB(1)1775/09-10(01)號文件 — 葵青區議會議員梁子穎先生

經辦人／部門

提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1751/09-10(06)號文件 —— 南區區議會議員楊默博士提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1751/09-10(07)號文件 —— 沙田區議會議員黃戊娣女士，MH, JP 提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1751/09-10(08)號文件 —— 西貢區議會議員溫悅昌先生，MH 提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1751/09-10(09)號文件 —— 香港測量師學會提交的意見書(只備英文本)

立法會CB(1)1775/09-10(02)號文件 —— 香港大學鄒廣榮教授提交的意見書(只備英文本)

立法會CB(1)1803/09-10(06)號文件 —— 劉秀成議員，SBS, JP 提交的意

經辦人／部門

見書(只備
中文本)

立法會CB(1)1803/09-10(07)號文件 —— 東區區議會會員楊位醒先生，MH提交的意見書(只備中文本)

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1751/09-10(10)號文件 —— 政府當局就恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋第二市場的建議提供的文件

立法會CB(1)1751/09-10(11)號文件 —— 立法會秘書處擬備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文件(最新背景資料簡介))

22. 署理運輸及房屋局局長表示，在制訂重大房屋政策時，政府必須採取顧全社會整體利益的措施，以及檢視新措施會否對物業市場的長遠發展帶來裨益。政府的現行房屋政策旨在為無力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助公屋。當局應把資源集中於供應資助公屋，並盡量減少對市場的干預。政府在2002年為房屋政策重新進行定位時，曾表示已無須繼續保留當年制訂的70%整體自置居所比率的長遠指標，而置業決定應以個人意願和負擔能力為依歸。然而，這並不表示政府不重視市民的置業需要。政府的角色是針對房屋的供應，讓住宅物業市場穩健發展。就此，財政司司長在2010-2011年度財政預算案中提出了4項措施，以期增加土地供應和

中小型住宅單位的供應量、提高市場透明度、遏抑投機活動，以及防止過度借貸。

23. 對於各團體代表在會議席上表達的意見，署理運輸及房屋局局長表示，有關意見與公眾最近就恢復推行居屋計劃及活化居屋二手市場所作的辯論內容一致。社會對於資助置業一事意見紛紜。由於此類計劃無可避免會影響社會各階層及整體經濟，因此政府在考慮有關事宜時必須極之審慎。鑑於近日私人樓宇價格飆升，可能會令物業市場出現泡沫危機，政府正透過增加單位的供應量，竭力確保物業市場的平穩發展。為此，香港房屋委員會(下稱"房委會")計劃最快於2010年6月把餘下的剩餘居屋單位推出發售。此外，香港房屋協會亦已把剩餘的夾屋單位推出發售。與此同時，房屋署(下稱"房署")正積極研究活化居屋二手市場的措施，以期振興物業市場。由於擬議措施涉及大量公共資源，政府當局須小心考慮該等措施是否真正能夠協助長遠而言有能力負擔而又真正有需要置業的人士；居屋市場的供應與需求能否有效地互相配合；以及房委會的財務承擔和風險。房署正積極蒐集和擬議措施相關的資料，並將於5月中提交房委會討論。

恢復推行居屋計劃

24. 鑑於無論市區及市郊的物業價格均大幅攀升，梁耀忠議員認為物業市場已再說不上是穩健。他憶述運輸及房屋局局長在2007年曾表示，當局在考慮應否恢復推行居屋計劃時最少須顧及3個因素，分別是私人物業市場是否嚴重失衡，以致中下階層市民難以置業；公屋單位的流轉速度是否過慢，以致嚴重影響公屋的輪候時間；以及社會就改變現行房屋政策是否已達成共識。他詢問此等考慮因素是否仍然有效，因為私人物業市場已嚴重失衡，可供出售或出租的中低價住宅單位的供應量不足。另一方面，由於較富裕的公屋租戶無力購買私人住宅單位，以致公屋流轉速度減慢，可供重新編配的單位數目減少，輪候冊申請人的輪候時間因而被拖長。梁議員雖支持把資源集中用於為有需要家

庭提供公屋，但他認為政府當局有需要解決那些既不符合申請公屋資格，亦無力負擔私人樓宇單位的夾心階層的需要。當局應進行廣泛的公眾諮詢，檢視社會就恢復推行居屋計劃是否已達成共識。署理運輸及房屋局局長重申，政府有責任照顧社會各界人士的住屋需要，但並非透過自置居所達到此目的。政府的房屋政策是為無法租住私人物業的低收入人士提供公屋。為應付市民的住屋需要，房委會在未來5年將每年平均興建15 000個新公屋單位。

25. 李永達議員表示，有超過80%香港市民(包括業主)均表示支持恢復推行居屋計劃，但政府到了這個地步仍不考慮恢復推行該計劃，實在應受譴責。他詢問是否要到了物業價格超越1997年水平、街頭示威活動此起彼落，以及在立法會會議席上對運輸及房屋局局長提出不信任動議之時，政府當局才願意就恢復推行居屋計劃的可行性進行檢討。署理運輸及房屋局局長表示，過去的物業市場趨勢已證明居屋計劃並不能有助遏抑物業價格。政府目前的工作重點是為有需要的人士提供公屋。當局必須審慎研究應否把珍貴的土地資源用作興建居屋的問題，並考慮此做法會對物業市場造成何種影響。

26. 然而，李永達議員指出，恢復推行居屋計劃的目的不在於遏抑物業價格，而是穩定物業市場及協助低收入家庭實現置業夢想。他記得政府過往一直有訂定目標置業比率，並就此提供協助。然而，70%自置居所比率的目標已於2002年在沒有進行任何公眾諮詢的情況下被當局放棄。他亦察悉和早年預留大幅用地作公屋發展的情況不同，當局現時只會提供面積細小的土地作此用途。他認為現行的土地及房屋政策對於維持社會的穩定不利，亦無助於令市民建立歸屬感。黃國健議員表達了類似的意見，並對夾心階層的住屋需要感到關注。他舉例指出，一個月入超過輪候冊每月入息限額13,130元的3人家庭，已須在私人物業市場物色居所。然而，鑑於目前物業市場的租金高昂，他們實極難覓得他們負擔得來的居所。他認為在2002年停止推行居屋計劃的做法並未經過深思熟慮，而且沒有進行詳細的諮詢工作，只是應付樓價下瀉的權宜之計。由於

居屋和私人樓宇單位屬兩個不同的市場，恢復興建居屋並不會對物業市場造成不良影響，私人物業的業主大可放心，因為在一直有推行居屋計劃的80年代及90年代，物業市場依然有相當蓬勃的發展。他詢問當局不考慮恢復推行居屋計劃的理據何在。李國麟議員認為，即使興建大量居屋單位，月入2萬至3萬元的夾心階層依然未能受惠，除非當局把居屋的入息限額調高。否則，只有公屋租戶能透過恢復推行居屋計劃改善其居住條件。他詢問政府是否知悉居於租住單位及自置物業的夾心階層人士的比重分別是多少，以及政府會否制訂惠及夾心階層的特別房屋計劃。

27. 署理運輸及房屋局局長回應時表示，當局是在考慮到政府在房屋發展方面的角色後，而於2002年推行重新定位的房屋政策，包括放棄70%的自置居所比率目標。利用公共資源提供房屋以惠及某一類別人士之舉，將涉及重大決策，必須予以非常審慎的考慮。為照顧社會大眾的住屋需要及確保物業市場穩健發展，當局會致力增加中小型單位的供應量。活化居屋二手市場是增加此類單位供應量的方法之一。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，出售剩餘居屋單位第5期的入息限額為每月23,000元，屬此一入息組別而租住私人物業的家庭約有8萬個。

28. 李華明議員表示，政府須因應最新發展調整其政策。有很多合資格的居屋申請人因單位供應量有限而無法購買居屋單位，他們在別無他法之下唯有租住或購買私人樓宇單位，但該等單位的價格已達1997年的水平。根據民主黨分別在2005年6月、2009年10月及2010年3月進行的3項調查，支持恢復推行居屋計劃的受訪者分別有55%、80.4%及82.2%。儘管大部分市民表示支持，但政府卻堅持社會對此事未有共識，只聽從發展商的意見行事。他質疑政府有否就恢復推行居屋計劃的需要蒐集公眾意見。署理運輸及房屋局局長表示，政府在制訂政策時會考慮公眾的意見及最新的經濟發展。他表示，物業價格飆升是由於全球資金日見充裕及極低息環境所導致。由於此等因素會隨時轉

變，政府在制訂房屋政策時必須審慎行事。過往經驗顯示，房屋政策若推行不善，將會造成嚴重的後果。

活化居屋二手市場

29. 馮檢基議員關注到活化居屋二手市場或會鼓勵進行物業投機活動。當局亦有需要提醒居屋業主，他們一旦把單位出售，日後將沒有資格申請資助房屋。

中小型單位的供應

30. 鑑於市民難以實現置業夢想，陳鑑林議員強調政府有需要提供更多土地以供發展房屋，藉以解決房屋供應短缺的問題。對於恢復推行居屋計劃可能會導致負資產及拖欠償還按揭貸款的憂慮，他亦認為是不能成立的說法，因為拖欠償還按揭貸款的情況只會在經濟不景時出現，與居屋計劃完全無關。為確保物業市場的穩健發展，他詢問除推出加緊規管一手物業單位的銷售以遏抑物業投機活動的措施之外，政府還會採取何種措施。署理運輸及房屋局局長同意有需要從供應方面着手處理有關問題，令住宅物業市場能穩健發展。根據最新的數字，未來3或4年將會有大約55 000個新單位落成。除了透過勾地表制度出售土地之外，當局亦會不時進行土地拍賣，目前正在籌備進行的土地拍賣便有4次。此外，政府正準備以公開招標方式出售元朗一幅私人住宅發展用地。當局亦會積極考慮活化居屋二手市場，以期增加中小型單位的供應量。

31. 馮檢基議員表示，若房屋的供應量充足，能夠應付各階層市民的需要，政府便無須干預市場。然而，若市場未能供應充足的房屋單位，政府便應竭力照顧市民大眾的住屋需要，而不應依賴市場力量。香港現時面對的問題並非僅在於樓價高昂，而亦在於新住宅發展項目過於豪華。他舉例指出，深水埗一個新發展項目的單位呎價達每平方呎9,000元以上，實為大部分平均月入約18,000元的家庭所無法負擔。鑑於在未來數年每年只會興建15 000個公屋單位，遠遠及不上早年的建屋量，輪候冊上11萬名申請人需輪候多時才獲編配公屋單

位。另一方面，政府應提供更多土地以供發展中小型單位，同時亦應考慮恢復推行居屋計劃，讓夾心階層能夠自置居所。

32. 湯家驥議員表示，不同政黨及香港大部分市民均支持恢復推行居屋計劃，以便提供適量居屋單位，照顧中低收入家庭的住屋需要。雖然財政司司長答允提供更多土地以供發展房屋，但售予發展商的土地不會用作發展可照顧中低收入家庭住屋需要的房屋，因為此等家庭將負擔不起此類單位的樓價。當局有需要提供資助房屋，滿足此類家庭的置業期望。他詢問政府會否在本年內檢討恢復推行居屋計劃的需要，以及若不會的話，當局會否推出實際措施，解決為中低收入家庭提供的資助房屋供求嚴重失衡的問題。梁美芬議員贊同根據統計資料，房屋的供求已出現嚴重失衡的情況。她詢問當局可否預留若干土地，以供興建市民較能負擔得來的住屋單位。當局亦可考慮增加20%至30%的土地供應，用以發展中小型單位。若單位供應量穩定，便能遏止樓宇價格不斷上升的趨勢。為評估未來的住屋需要，政府亦應因應移民的湧入，評估未來10年的人口結構變化。在有關研究的基礎上，政府將更能清楚掌握當局應興建何種單位。當局亦應考慮發展新市鎮，以照顧年青一代的置業期望。

33. 署理運輸及房屋局局長回應時表示，當局已採取措施增加中小型單位的供應量，包括在出售一幅位於元朗鄰近西鐵朗屏站的用地時，在賣地條款訂明單位的最低數目及所建單位的面積上、下限。政府亦會與香港鐵路有限公司及市區重建局聯繫，增加中小型單位的供應量。對於湯議員進一步提出，當局會如何確保發展商興建的單位能照顧中低收入家庭的需要並可為此類家庭所負擔的查詢，署理運輸及房屋局局長重申，一如以上所述，政府已採取措施協助增加中小型單位的供應量。

34. 主席提述政府計劃把元朗西鐵朗屏站附近的公屋用地用作發展中小型單位，並認為此舉對輪候冊申請人可能有欠公平，因為他們已輪候配屋多時。關於此項建議欠缺公眾諮詢，以及當局可否就

政府當局

該用地上建成單位的售價施加限制，亦是惹人關注的問題。署理運輸及房屋局局長表示，政府會致力善用珍貴的土地資源，以確保房屋的供求平衡。當局打算把該幅位於元朗鄰近西鐵朗屏站的1.2公頃用地，用作進行發展中小型單位的試驗項目。鑑於此幅元朗用地將以公開招標方式出售，湯家驛議員表示發展商可自由訂定單位售價，亦很可能會將之發展成豪宅，以推高單位的售價。因此，有關建議未能有助解決住屋問題，而此問題只能一如社會大部分人士所支持，透過恢復推行居屋計劃才能獲得解決。為協助委員瞭解有關事宜，主席要求政府當局提供資料文件，解釋當局基於何種理據，以公開招標方式出售元朗西鐵朗屏站附近該幅前公屋用地作私人住宅發展用途，以及此舉如何能夠增加中小型單位的供應量。

租者置其屋計劃

35. 主席詢問當局可否考慮恢復推行租置計劃，讓支付雙倍租金的較富裕租戶能購買自住的公屋單位。署理運輸及房屋局局長表示，房委會不會考慮恢復推行租置計劃，因為公共屋邨內同時存在租住及已出售單位，會令管理工作變得困難。此外，在租置計劃下把公屋單位出售予現有租戶，無可避免會對收回公屋單位以作重新編配構成影響，因而延長輪候冊申請人的平均輪候時間。

公眾諮詢

36. 鑑於土地供應有限，加上發展商傾向興建社會大眾負擔不來的豪宅，陳鑑林議員認為住宅物業市場的房屋供應不足以應付需求。活化居屋二手市場亦無助低收入家庭實現置業夢想。因此，政府有需要進行公眾諮詢，以蒐集各界對恢復推行居屋計劃的意見，以及若恢復推行該計劃的話，應興建多少居屋單位。署理運輸及房屋局局長表示，置業決定應以個人意願和負擔能力為依歸。政府在決定應否動用公帑資助進行住宅物業投資時，必須相當審慎。由於社會對於恢復推行居屋計劃的意見紛紜，政府須聽取公眾的意見，以嘗試辦清對未來路向的共識。

37. 對於委員提出的恢復推行居屋計劃、為夾心階層提供租金處於可負擔水平的住屋，以及就住屋單位售價施加限制的要求，政府當局均作出負面的回應，李永達議員對此感到失望。除透過元朗的試驗項目增加中小型單位的供應量之外，當局亦未有採取任何措施，解決社會大眾的住屋需要。

38. 主席結束有關討論時表示，在出席會議的16個團體的代表中，分別有12個團體支持及4個團體反對恢復推行居屋計劃。連同曾在會議席上發言的9名委員，恢復推行居屋計劃已獲得大多數人士的支持。儘管這是社會的主流意見，但政府當局始終堅持市民對此意見紛紜，他對此感到遺憾。他表示會在即將舉行的行政長官答問會上，詢問政府何以未有順應主流意見恢復推行居屋計劃，以及為何拒絕就此進行調查以蒐集公眾意見。與此同時，他希望政府認真考慮就恢復推行居屋計劃進行公眾諮詢。

V. 其他事項

39. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年7月2日