

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2843/10-11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：2011年4月8日(星期五)
時 間：下午3時15分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
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
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
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
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

其他出席議員：湯家驊議員, SC

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP

出席公職人員：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)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
傅小慧女士, JP

地政總署副署長(一般事務)(地政處總部)
林潤棠先生

規劃署助理署長／全港
黃偉民先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 現行房屋政策概覽

(立法會CB(1)1786/10-11(01)—— 政府當局就現行
號文件 房屋政策概覽提
供的文件

立法會CB(1)1822/10-11(01)—— 李永達議員提出
號文件 的問題(只備中
文本))

主席表示，是次特別會議是因應在2011-2012年度財政預算案公布後，委員要求當局概述現行房屋政策而舉行。為方便進行討論，他已就現行房屋政策及物業市場的趨勢提出多項問題

政府當局

(立法會CB(1)1822/10-11(01)號文件)，現正等待政府當局的回覆。運輸及房屋局局長表示，政府當局會就所提出的問題作出書面回覆。運輸及房屋局副秘書長借助電腦投影片，介紹現行房屋政策，以及政府當局為確保公共和私人房屋的土地供應穩定充足而採取的措施。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1867/10-11(01)號文件，並已於2011年4月9日送交委員參閱。)

房屋土地供應

2. 梁耀忠議員強調，政府當局需要提供更多房屋土地。陳鑑林議員亦認為，政府當局應善用已在勾地表上一段長時間的土地，並應考慮把該等土地撥給香港房屋協會興建房屋。發展局副秘書長(規劃及地政)¹表示，當局已推行多項措施，增加房屋土地供應。在上一個財政年度，約有10幅用地透過拍賣方式售出，估計房屋土地供應量足以供在來年興建約35 000個私人房屋單位。在各種土地供應來源中，香港鐵路有限公司是住宅發展項目土地供應的一個重要來源。她補充，政府當局會不時檢討勾地表上的土地的用途，確保土地資源得以善用。舉例而言，在2009-2010年度勾地表上原先撥作住宅用途的一幅位於醫院道的用地，已改劃作大學宿舍用途。此外，在2010-2011年度勾地表上兩幅分別位於梅窩及柴灣的用地沒有滾存至下一年度的勾地表，並已重新劃作發展公共租住房屋(下稱"公屋")用途。此外，位於元朗東頭的一幅土地將會由商業改作住宅發展用途，以便興建中小型單位。與此同時，啟德發展區內現時可供使用的土地已撥作興建公屋，確保公屋單位可適時交付。

3. 馮檢基議員察悉，根據以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，在2011-2012年度至2015-2016年度這段期間每年平均興建的15 000個公屋單位中，約有60%位於市區及擴展市區。由於只有少數的新公共屋邨建於新發展的土地上，這顯示政府當局沒有花很多工夫發展新土地及相關的

政府當局

基礎設施，以滿足社會對房屋的需要。運輸及房屋局局長確認，當局已致力發展新土地。事實上，當局已計劃在新界發展3個新市鎮。發展局副秘書長(規劃及地政)¹補充，當局現正進行兩個分別位於新界東北及古洞北的新市鎮的規劃工作，而該兩個將會發展的新市鎮會為市民提供房屋及就業機會。相關的交通基礎設施亦會與跨境交通發展項目配合，而居民大概可於2020-2021年度遷入新界東北的新市鎮。她補充，當局已制訂中期及長期的土地供應計劃，以滿足社會對房屋和其他方面的需要。當局會進行關於礦場用地及茶果嶺礦場的規劃研究，看看上述用地是否適宜作住宅用途。此外，當局會展開可行性研究，探討可否利用東涌餘下發展計劃興建公共及私人房屋。應主席的要求，政府當局答允提供新市鎮土地供應及有關地區的房屋單位交付時間的進一步資料。

公共房屋

4. 湯家驊議員提述有關的電腦投影片介紹資料，當中顯示截至2010年12月，公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上約有145 000名申請人，而符合申請公屋資格的私人樓宇非業主住戶則有131 000個。他要求當局澄清輪候冊申請人的實際數目為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，該131 000個私人樓宇非業主住戶為符合申請公屋資格的準申請人。鑒於當局在未來3年只會興建約42 000個公屋單位，湯議員不明白當局可如何兌現把平均輪候時間維持在3年左右的承諾。涂謹申議員關注到，為了兌現承諾，當局會在首次編配單位時，向輪候冊一般申請人提供較不受歡迎的單位。梁國雄議員贊同其他委員的意見，即公屋供求出現了嚴重失衡的情況。運輸及房屋局局長表示，現時輪候冊上有兩條不同的隊伍，分別為一般申請人及非長者一人申請者而設。過往的統計數據顯示，輪候冊一般申請人的平均輪候時間可達到把平均輪候時間維持在3年左右的目標。目前，輪候冊一般申請人及長者一人申請者的平均輪候時間分別約為兩年及1.1年，而較年輕的非長者一人申請者的輪候時間會較長，他們當中不少是與家人同住的年青人。為確保能夠公平和合理

地分配有限的公共房屋資源，當局已實施配額及計分制，以便重新訂定編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。

5. 然而，梁耀忠議員指出，在一些個案中，輪候冊申請人須等候5年才可獲編配單位。他詢問申請人輪候第一次、第二次及第三次單位編配所需的時間為何。運輸及房屋局局長表示，第一次、第二次及第三次單位編配是以電腦隨機方式，按輪候冊申請人的家庭人數及編配標準進行，再配合輪候到達編配階段時可供使用的資源編配予申請人。上述的單位編配按申請人所選擇的地區作出，是否接納編配由申請人決定。過往紀錄顯示，約有30%的輪候冊申請人在第一次單位配編時接受編配，40%的申請人在第二次單位編配時接受編配，而餘下的30%申請人則在第三次單位編配時接受編配。為了向輪候冊申請人提供一個可早些獲編配公屋的途徑，當局每年會推行一次特快公屋編配計劃，提供較不受歡迎的單位供輪候冊申請人申請。然而，政府當局並無備有在首次編配單位時提供的較不受歡迎單位的一覽表。運輸及房屋局局長補充，輪候冊一般申請人的平均輪候時間一直維持在兩年左右，但隨着入息和資產限額放寬，合資格的住戶數目因而增多，公屋的需求可能會更加殷切。此外，現行的配額及計分制仍須繼續實施。至於有真正困難的個案，當局會在社會福利署的推薦下，考慮安排體恤安置。應委員的要求，政府當局答允提供有關輪候冊一般申請人輪候第一次、第二次及第三次公屋單位編配所需時間的資料。

政府當局

6. 湯家驊議員認為，輪候冊一般申請人的平均輪候時間應是指在輪候冊上登記的日期至獲編配單位的日期，而不應是指在輪候冊上登記的日期至第一次獲編配不受歡迎的單位的日期。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，平均輪候時間是按照既定公式(即由在輪候冊上登記的日期數算至第一次獲編配公屋單位日期)計算，並適用於一般申請人。政府當局會密切監察有關情況，調整公營房屋建設計劃，以應付需求。應委員的要求，政府當局答允研究可否提供更多資料，說明可如何把平均輪候時間維持在3年左右。

政府當局

7. 梁耀忠議員認為，為了滿足增加的需求及縮短公屋的平均輪候時間，當局應考慮興建更多公屋單位(例如每年興建25 000個至3萬個單位)，而不是每年平均興建15 000個公屋單位。他察悉，在每年興建的15 000個公屋單位中，只有2 000個單位編配予輪候冊上的非長者一人申請者，並認為當局應把更多公屋單位編配予非長者一人申請者，因為這類申請者大部分的年齡介乎20多歲至30多歲，只靠微薄的收入過活，而且住在板間房及床位寓所。劉秀成議員關注到，為避免產生屏風效應，當局需要本着善用土地資源的宗旨，在維持成本效益及可持續發展的原則下發展公屋，這種限制可能會導致公屋的發展規模縮小。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局本着善用土地資源的宗旨行事，對發展公屋只會造成極微的影響。運輸及房屋局局長補充，當局會盡力恪守上述原則，締造更理想的生活環境。

私人房屋

8. 鑒於物業價格飆升主要因投機活動而導致，梁家傑議員詢問，政府當局可如何確保私人住宅物業市場能夠穩健發展。他認為，政府當局須確保市場可為真正置業人士提供足夠及實而不華的單位。運輸及房屋局局長表示，為了確保物業市場穩健發展，政府當局已定下目標，在未來10年每年提供平均可興建約2萬個私人住宅單位的土地，估計來年用作發展私人住宅的土地可提供約35 000個單位。

9. 梁國雄議員關注到，當局須適時發展土地，興建住宅單位以應付需求。他指出，物業價格上升帶動租金攀升，令租戶要以儲蓄自置居所更加困難。主席贊同其意見，並表示不少月入約為2萬元的家庭須花費30%至40%的入息繳付租金。這些家庭並不符合資格申請公屋，而由於居者有其屋(下稱"居屋")計劃位於市區的單位的售價高達每平方呎4,000元至5,000元，故他們亦沒有能力在公開市場上購買居屋二手單位，更遑論購買私人市場上的單位，畢竟樓價在200萬元以下的私人住宅單位為

數不多。運輸及房屋局局長表示，在2010年約有51 000宗涉及價格在200萬元以下的私人住宅物業交易。此外，公開市場上亦有不少價值低於200萬元的二手居屋單位可供發售。

10. 馮檢基議員雖然知悉價格在200萬元以下的私人物業交易每年平均有53 000宗，但他指出此數字不可反映有關單位的供應充足，因為同一單位在一年內可能有數次交易。根據現有資料，在過去9年，上述單位已升值約1.1倍，而價值超過300萬元、500萬元及1,000萬元的單位，升幅更分別高達3倍、5倍及9倍。

額外印花稅

11. 劉秀成議員詢問，額外印花稅在遏抑物業投機活動方面有何成效。運輸及房屋局局長表示，以確認人方式轉售物業的交易數目下降，顯示投機活動已經減少。當局推行額外印花稅的目的是增加短期轉售這種投機活動的成本。此外，極低息的環境預期不會持續一段很長的時間。

12. 湯家驊議員認為，推行額外印花稅無法阻止投機活動，從物業價格不斷攀升便可見一斑。他詢問，政府當局會進一步採取甚麼措施，遏抑物業投機活動。運輸及房屋局局長表示，政府當局一直密切監察物業市場的情況，並會在適當時採取措施，確保物業市場穩健發展。推行額外印花稅能夠達到遏抑投機活動的預期目標，以確認人方式轉售物業的交易數目下降超過50%便可證明這一點。現時的物業市場看來是由用家而非投機者主導。涂謹申議員關注到，若物業價格持續上升是因為現時的低息環境而非投機活動所致，物業市場出現的泡沫很快便會爆破。他認為，政府當局必須應對這種情況。

私人住宅物業的銷售限制

13. 主席表示，在當局公布實施額外印花稅後，以確認人方式轉售物業的數字雖然顯著下降，但物業價格在過去數月卻持續上升5%至10%。他從

各大地產代理公司所提供的資料得悉，在高價物業市場的買家中，有30%為內地投資者。由於在物業價格攀升的情況下，高價市場可帶來的利潤已經減少，物業市場的熾熱氣氛已蔓延至一般住宅市場。差餉物業估價署的統計數據顯示，面積介乎40平方米至70平方米的單位的價格已較1997年的水平高出11%至21%。然而，由於薪金的增幅追不上持續上升的物業價格，因此有能力置業的人不多。他認為，運輸及房屋局局長作為負責推行房屋政策的官員，並無盡其應有的責任規管物業市場。由於低價物業市場的投機活動增多會對本地居民造成不利影響，當局應考慮採取立法措施，藉此施加限制，規定低價市場上若干種類的物業只可售予本地居民。運輸及房屋局局長表示，當局如限制私人住宅單位只可售予本地居民，將會對擁有權造成影響。此外，要區別本地居民與非本地居民及其資金來源亦有困難。至於以立法形式施加限制，規定只可將物業售予本地居民的建議，則會帶來很多問題，當局須仔細研究。

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

14. 梁家傑議員記得，在2011年4月4日的上次會議上討論立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")的工作進展時，委員察悉督導委員會將於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告，並以白紙條例草案形式徵詢公眾對報告的意見，以期加快提交藍紙條例草案。他詢問，為了在本屆立法會任期內完成藍紙條例草案的立法程序，當局可否同時備妥報告和白紙條例草案。運輸及房屋局局長表示，立法程序是一個互動的過程，其進展將視乎公眾對擬議規管架構的意見而定。為了能夠及早擬備白紙條例草案，已得到共識的部分條文的草擬工作已經展開，但其他事宜仍需作進一步討論。當局會以白紙條例草案形式推展其後的諮詢工作，藉以加快諮詢過程。然而，提交有關法例的時間表仍未決定。梁國雄議員仍然關注藍紙條例草案的立法程序可否於本屆立法會任期內完成。由於政府當局並無排除在本屆立法會任期內提交有

關規管一手住宅物業銷售的法例，主席建議當局可考慮提交一項框架法例。

滿足置業的訴求

15. 陳鑑林議員表示，物業價格持續攀升，已遠超市民大眾負擔得來的水平。雖然政府當局表示中小型單位的供應充足，包括居屋第二市場有超過66 800個單位，但有關單位並非全部可供發售。再者，在現時的環境下，居屋單位的價格亦持續上升。舉例而言，沙田一個居屋單位最近以每平方呎約4,600元的價格售出。他認為，當局需要回應低收入家庭在置業方面的訴求。運輸及房屋局局長表示，二手市場是單位供應的主要來源，因為約86%的單位來自二手市場，一手市場的單位只佔14%。她同意當局需要增加單位供應量，以滿足市場需求。

置安心資助房屋計劃

16. 陳鑑林議員察悉，有意見關注到，在置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")下用作繳付置安心計劃單位首期的置業資助(金額等同於租住期間所繳納的一半淨租金)是否足夠。由於未能確定置安心計劃單位在5年後的售價，為了消除這項不明朗因素，民主建港協進聯盟建議，當局應容許合資格申請人在入住時承租或購買置安心計劃單位，這樣已儲蓄足夠款項支付首期的申請人便可選擇購買置安心計劃單位。當局亦可考慮將置安心計劃單位的售價定於市值70%的水平，餘下的30%則會在單位轉售時以土地補價方式向政府當局支付。為滿足夾心階層的需求，當局應致力增加置安心計劃單位的供應量，由到了2014年可供應1 000個單位增至3 000個單位。他希望政府當局會接納上述建議。王國興議員表示支持置安心計劃下的"可租可買"建議，並希望政府當局積極考慮有關建議。劉秀成議員補充，政府當局應在切實可行的情況下，盡快提供關於置安心計劃單位的租金和售價的資料。

17. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已承諾分階段在青衣、沙田及其他地區提供5 000個置安心計劃單位，而置安心計劃的用地不會來自

勾地表或已預留供興建公屋的土地。置安心計劃旨在讓那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而無法即時支付首期的準物業買家，儲蓄到足夠款項作置業之用。置安心計劃單位的租金會因應訂立租約時的市值租金釐定。若置安心計劃單位可以折扣價出售，當局便須就銷售該等單位施加限制。儘管如此，政府當局仍會充分考慮委員提出的各項建議，以優化置安心計劃。

18. 梁國雄議員認為，置安心計劃的規模太小，當局亦太遲推行該計劃。到了2014年，置安心計劃才可提供1 000個單位，對應付需求的幫助不大。當局應提供更多土地興建公共房屋，以滿足社會人士的不同需要。

租者置其屋計劃

19. 王國興議員重申，租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")與置安心計劃性質相似，兩者均採用先租後買的安排，故政府當局應認真考慮恢復推行租置計劃。他指出，部分公屋租戶已選擇遷往其他屋邨(例如屯門富泰邨)，因為他們明白到，即使該等屋邨租金較高，但若該等屋邨一旦在較後階段獲納入租置計劃，他們便可購買現居的公屋單位。部分富裕的租戶希望購買現居的公屋單位，因為這樣他們便可與成年子女同住，而無須繳付額外租金。然而，在租置計劃停辦後，他們已再無法購買現居單位。他詢問，政府當局對置安心計劃及租置計劃採用雙重標準，做法是否適當。運輸及房屋局局長表示，租置計劃屋邨的租戶仍可購買現居單位。若當局恢復推行租置計劃，將無可避免會影響公屋單位的流轉，亦會拖長輪候冊一般申請人的平均輪候時間，尤其是現時輪候冊申請人數目眾多，加上入息及資產限額在最近放寬後，合資格的輪候冊申請人預計會增加約25 000名。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，租置計劃與置安心計劃是兩項不同的計劃，因為後者的單位旨在售予租戶。出售租置屋邨單位會對公屋單位的流轉造成不利影響，因為已售出的單位不可配編予輪候冊申請人。再者，業主和租戶住在同一租置計劃屋邨這種混合業權模式，已令管理出現問題。

20. 王國興議員對於政府當局以管理問題為藉口拒絕恢復推行租置計劃不表信服。他身為香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下資助房屋小組委員會的前成員，並不記得當局是因為管理問題而決定擱置租置計劃。鑒於當局並無就擱置租置計劃一事諮詢立法會，加上不少公屋租戶因沒有能力購買私人樓宇而希望購買現居的公屋單位，他極力促請政府當局認真考慮恢復推行租置計劃，以協助現有租戶實現置業夢想。運輸及房屋局局長表示，除了管理問題外，出售租置計劃單位亦會影響公屋單位的流轉及輪候冊一般申請人的平均輪候時間。公屋租戶如希望實現置業夢想，可考慮以綠表資格購買居屋第二市場的單位，無須補付地價。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，就租置計劃屋邨而言，業主和租戶住在同一屋邨這種混合業權模式確實令管理出現問題，尤其是在分配資源進行維修保養方面。不少租置計劃屋邨的租戶正是因為租置計劃屋邨所面對的管理問題，選擇不購買現居的公屋單位。

居者有其屋計劃

21. 湯家驊議員詢問居屋第二市場單位的供應量為何，因為在物業價格不斷上升的情況下，看來只有非常少數的居屋單位業主願意出售單位，遷往私人市場的單位居住。運輸及房屋局局長表示，居屋業主是因為需要繳付金額龐大的補價，才不願意在公開市場出售單位。當局已尋求香港按揭證券有限公司協助居屋業主繳付補價，以圖活化居屋第二市場，促進居屋單位的流轉。與此同時，房委會亦會為居屋單位的準買家延長按揭還款保證期至最長30年。

II. 其他事項

22. 議事完畢，會議於下午5時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月29日