

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)3072/10-11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7月26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)  
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  
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

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP  
梁耀忠議員  
黃國健議員, BBS  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

出席公職人員：議程第I項

署理運輸及房屋局常任秘書長(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

運輸及房屋局首席助理秘書長  
(房屋)(私營房屋)  
馮建業先生

房屋署總規劃師  
黎范小華女士

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1  
傅小慧女士, JP

地政總署助理署長(總部)  
黎傳昕女士

規劃署助理署長(特別職務)  
李志苗女士

## **議程第II項**

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長  
(房屋)(私營房屋)  
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長  
(私營房屋)(特別職務)  
鄧炳光先生, JP

**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

經辦人／部門

**I. 房屋土地供應**

- (立法會CB(1)2778/10-11(01)號文件) —— 運輸及房屋局就房屋土地供應提供的文件
- 立法會CB(1)2778/10-11(02)號文件 —— 發展局就私人房屋土地供應提供的文件
- 立法會CB(1)2805/10-11(01)號文件 —— 立法會秘書處所擬備關於房屋土地供應的文件(最新背景資料簡介)

發展局常任秘書長(規劃及地政)向委員簡介有關私人房屋土地供應的最新情況。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋有關公共租住房屋(下稱"公屋")及私營房屋單位供應的最新近況。

私營房屋

2. 陳鑑林議員提到中長期主要房屋土地供應(立法會CB(1)2778/10-11(02)號文件附件)時察悉，除啟德發展區將於2013年可提供的房屋土地外，便要到新界東北新發展區及洪水橋新發展區在2018年及以後完成後，才有主要房屋土地供應。他關注到此過渡期間會出現房屋土地供應斷層的情況。為確保物業市場平穩健康發展，有需要就增闢土地進行策略性檢討，包括就藉填海增加土地供應諮詢公眾。方剛議員表示類似的關注，認為應透過新市鎮發展提供更多土地，並應制訂更多短期、中期及長期的具體措施，以配合人口不斷增加所帶來的房屋需求。如土地及房屋供應欠明確，不能滿足市場需求，物業價格便會上升，故應着力告知公眾未來數年的土地供應，讓他們可就購置家居未雨綢繆。

3. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，提供土地興建房屋是一項持續進行的工作。當局已展開或正展開各項規劃及工程研究，其他法定程序亦正展開，以籌劃土地作建屋之用。當政府土地可供發展私人房屋時，便會納入賣地表。政府當局在制訂賣地計劃時，會繼續密切監察市場發展情況。除政府土地外(包括新界東北新發展區、洪水橋新發展區及東涌餘下地區在中長期可供應的土地)，還有其他房屋土地供應來源，包括私人重建項目、鐵路物業發展項目及市區重建局物業發展項目。由於香港不少土地已指定為郊野公園或自然保育區，政府當局將需要探索新的方式提供土地，以滿足經濟發展、公共設施及房屋的長遠用地需求。當局計劃在2011年第四季就填海和發展岩洞這兩個可行方案諮詢公眾。

4. 鑒於啟德發展區位處平地，並無地質限制，劉秀成議員質疑當局發展這幅土地所需的時間甚長，並預計要到2019年才可完成。他亦詢問可否考慮提高啟德發展區的發展密度，以滿足需求。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，當局已就啟德發展區進行3輪公眾諮詢，並花了不少時間，讓市民就該區的發展凝聚共識，包括擱置填海的建議。由於啟德發展區過往用作機場，並無必要的支援基礎設施，因此亦有需要提供有關設施。此外，啟德發展區的施工時間將需要顧及沙中線的發展。儘管如此，政府當局已推展基建工程，以便啟德發展區的所有私人房屋土地可在2019年或之前推出銷售。啟德發展區首批私人房屋土地預期可於2013年出售。與此同時，一些公屋屋邨已在興建當中。

5. 何鍾泰議員不接納政府當局以沙中線作為啟德發展區發展遲緩的藉口。鑒於新界東北新發展區(包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區)的發展進度緩慢，而透過填海及發展岩洞供應土地又遙不可及，他關注到缺乏房屋土地供應，可能會進一步推高物業價格，令一般市民無法負擔。他認為政府當局急需就農地用途制訂政策。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府當局已推出一系列短期、中期及長期措施，以增加土地供應。除新發

展區、東涌餘下地區及進行石礦場研究外，政府當局會繼續透過重新發展都會區，把握機會着力供應房屋土地。舉例而言，工業用地檢討的結果指向批放政府及私人土地作住宅發展用途。至於農地，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，這是一個複雜問題，社會上對此事意見不一。

6. 主席對缺乏有關未來私人住宅單位供應的資料表示關注。除在2011-2012年度估計有35 400個私人住宅單位供應外，當局並無提供有關在2013年及以後私人機構建屋量的推算。為加強公眾對私人住宅單位供應量的信心，他認為政府當局有必要推行以5年為期並逐年延展的計劃，類似以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，以增闢私人房屋土地。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，運輸及房屋局所擬備以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，只預測在未來5年興建的公屋單位量，而非公屋土地供應。由於公營房屋建設計劃以正在或即將施工的房屋項目為基礎，公屋單位供應因此有較大的明確性。然而，日後的私人房屋土地供應量則較難確定，因為當中涉及複雜情況及不明朗因素，例如那些須預先進行規劃工作的土地、提供基礎設施、更改土地用途所需的法定程序，以及在過程中調解反對意見所需的時間。為免擾亂物業市場，政府當局不會提供私人房屋土地供應的預測。相反，政府當局會公布每年的賣地計劃，提供有關可供使用土地的資料。

7. 主席並不信納政府當局的回應。他記得在以往的殖民時期，一直有以5年為期並逐年延展的計劃，以增闢私人房屋土地。他提醒當局，私人房屋土地供應方面的不明朗因素，不利於物業市場的穩定及健康發展。他表示，他會在下個立法會會期繼續跟進此議題。涂謹申議員雖然認同難以就私人房屋土地供應推行以5年為期並逐年延展的計劃，但認為政府當局應最低限度就增闢土地提供工作目標，以便公眾知悉當局已致力滿足房屋需求。為加強公眾的信心，當局亦應提供有關建屋的可能地點及數量的資料。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，行政長官已在2010-2011年施政報告公布工作

目標，表明當局會在未來10年每年平均提供可興建約2萬個私人住宅單位的土地。自此，當局已傾盡全力，務求達致這個目標。根據房屋署的統計數據(即公開資料的來源)，估計未來3至4年約有56 000個一手私人住宅單位供應。政府當局在提供有關資料時，會着力提高透明度。

8. 馮檢基議員認為，每年興建約2萬個私人住宅單位，並不足以滿足日益增加的需求，尤其是內地投資者的需求。他支持成立一個專責的跨部門工作小組，物色更多房屋土地。當局亦應考慮重組發展局和運輸及房屋局，以便把土地及房屋的組合撥歸單一的新政策局負責。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，當局是根據過往10年每年平均售出約18 500個一手私人住宅單位的數據，而定下每年提供可興建約2萬個私人住宅單位的土地的工作目標。他補充，發展局與運輸及房屋局在私營及公營房屋土地供應方面一直緊密合作。舉例而言，兩者曾同意把新界東北新發展區的私營與公營房屋建屋量比率約定於6比4。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，財政司司長現時主持的房屋土地供應督導小組，會統籌各部門的工作，優先處理與建屋土地相關的問題，提供穩定及充足的土地供應，以興建公屋和私人住宅單位。

9. 李華明議員雖然認同在賣地條件中加入須興建單位的最低數目及面積的限制，旨在增加中小型單位的供應，但認為這對遏止物業價格急升並無幫助。以Queen's Cube(由市建局與私人發展商聯合發展、以小型單位為主的灣仔私人住宅項目)為例，一個400平方呎的單位以每平方呎15,000元至18,000元的價格出售。鑒於售價高昂，物業價格並非普羅大眾所能負擔，雖然該發展項目推出發售已超過一年，但很多單位仍未售出。他關注到，如高價出售限呎住宅用地，亦會出現同樣情況，因為發展商要高價出售已建成單位，才可賺取利潤。發展局常任秘書長(規劃及地政)澄清，就住宅用地指明面積限制，原意是增加中小型單位的供應，而非規管物業價格，該價格會由發展商訂定，以反映市場情況。隨當局公布上述限制後，西鐵物業發展有限

公司已答允重新設計西鐵6個物業發展項目，以增加中小型單位的供應。西鐵物業發展有限公司已向城市規劃委員會就位於南昌站、荃灣西站五區(灣畔)、荃灣西站五區(城畔)及朗屏站(北)的發展項目提交修訂方案。在這些項目下，50平方米以下的中小型單位的數目預期會由2 400個增加一倍至4 900個。

10. 李華明議員關注到發展商或會透過出售兩個相連小型單位，在拆除非結構性間隔牆後造成一個大單位，以避開有關限制。他詢問當局可否制訂措施，以防出現此類濫用情況。地政總署助理署長(總部)表示，地政總署審核建築圖則以在發展階段作出批准和在發展項目竣工批出合約完成證明書前，會確保所有土地契約條件均獲得遵從(包括興建單位數目及面積的限制)。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，視乎土地契約的內容，把相連單位合併造成較大單位可能會違反土地契約條件。無論如何，他向委員保證，土地契約條件會在相關文件內審慎草擬，以反映有關規定。然而，何鍾泰議員提醒當局，禁止相連單位合併可能會造成問題，因為很多業主會反對該項安排。

11. 就李華明議員可否考慮限制若干單位只可售予本地居民的進一步詢問，署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，香港作為國際金融中心兼自由開放的經濟體系，吸引不少海外投資。物業業權的限制建議會帶來嚴重影響，並會影響香港的經濟，須加倍小心研究。

12. 劉秀成議員察悉，在港珠澳大橋項目香港段空氣質素評估的司法覆核判決後，啟德發展區附近不少物業業主基於環境影響而對有關發展提出反對。類似的反對意見亦大有可能會對西鐵物業發展項目提出。他希望指出，環境影響評估機制不應被用作阻礙發展的工具。

#### 公營房屋

13. 陳鑑林議員察悉，在2011-2012至2015-2016年度的5年期內，預測的新公屋建設量為

75 000個單位。然而，當局沒有進一步就2015-2016年度以後數據作出預測。他認為當局應就公屋建設量作出更長遠的規劃。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，新建公屋的預測建屋量是以5年為期並逐年延展的計劃為基礎，並按需求情況和是否有可用土地，每年作出調整。房屋署副署長(發展及建築)補充，未來5年75 000個新公屋單位的建設量，即平均每年約15 000個，連同收回的現有公屋單位，令香港房屋委員會(下稱"房委會")可把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在大約3年。為確保有充足及穩定的合適土地供應以興建公屋，政府當局會繼續與相關政策局、政府部門、區議會及地區人士緊密聯繫，在本港不同地區物色可發展公屋的合適土地。

14. 馮檢基議員認為，在未來5年興建75 000個公屋單位，並不足以滿足輪候冊上15萬名申請人的需要。他認為每年最低限度應興建25 000個公屋。他亦關注到政府當局並不積極發展新市鎮以興建公屋，這從未來5年興建的新公屋單位中，約60%位於市區可資證明。為確保公屋的健康發展，公屋單位應平均分布在市區、擴展市區及新界。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局雖然每年平均會興建約15 000個公屋單位，但會按最新的供求情況作出適當調整，以期把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在大約3年。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局會考慮所有合適的地盤，無論地盤面積大小，本著地盡其用的宗旨，善用土地資源，在最具效益及可持續發展的原則下發展公屋。當局有計劃在擴展市區及新界(包括上水及屯門)發展公屋。

15. 石禮謙議員及其他委員同樣關注到，就較長期而言，當局沒有就以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃作出規劃，以滿足一般公屋申請人不斷增加的需求。對於當局並無預留土地興建居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位，他亦感到失望。他認為，政府當局以其財政儲備，應能提供更多房屋土地，紓緩普羅市民的需求。當局亦應致力縮短公屋的輪候時間，以便居住環境惡劣的公屋申請人可

盡早獲編配公屋單位。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，公營房屋建設計劃旨在持續預測未來5年的公屋單位供應，以便把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在大約3年。行政長官已表明，他會在2011年10月發表的2011-2012年施政報告中回應有關居屋的事宜。

16. 主席在總結時表示，增闢土地方面的不明確情況，已對物業市場造成不穩。事務委員會委員普遍認為，應提供更多土地興建公營和私營房屋。當局應更着力物色房屋土地，以及提高增闢土地的透明度。事務委員會將於下個立法會會期進一步討論房屋土地供應的議題。

## II. 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

(立法會CB(1)2778/10-11(03)——政府當局就立法規管一手住宅物業銷售督導委員會提供的文件

立法會CB(1)2778/10-11(04)——立法會秘書處所擬備關於規管一手私人住宅物業銷售的文件(最新背景資料簡介)

17. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員匯報立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")的最新工作進展。

18. 關於傳媒報道發展商在某名人購買一個豪宅後以1元向其出售有關發展項目的一個泊車位，王國興議員察悉該住宅的買賣合約並不包括該泊車位。他關注到此種銷售手法可能涉及串通，以期推高有關單位的售價。他詢問可否採取規管措施，阻遏此種銷售手法。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已有措施提高物業交易的透明

度。根據地政總署的預售樓花同意方案(下稱"同意方案")的現行規定及香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")的指引，發展商須在開始售樓前最少3天發出價單。所有優惠安排，包括提供泊車位銷售折扣，均應在價單上列明。督導委員會曾研究現行規定，並建議把該等規定納入擬議法例。督導委員會亦進一步建議發展商在簽訂臨時買賣合約後一個工作天內披露交易資料，有別於現時規定在簽訂臨時買賣合約後5個工作天內披露相關資料。至於上述個案，署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，有關發展項目並非根據同意方案出售，以及有關發展商已把該發展項目售予一個並非地產建設商會成員的信託基金。然而，署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)指出，新法例對於所有類別的一手住宅物業的銷售，一律適用。

19. 王國興議員認為政府當局有需要在制定新法例前，堵塞有一手物業的銷售不受同意方案及／或地產建設商會指引規管的漏洞。涂謹申議員表達類似意見時詢問，在順序交易下，發展商如在完成物業買賣後向買家免費提供一個泊車位，是否違規。他亦關注到有關銷售手法或會用作避過購買豪華住宅所須支付的印花稅。根據現行的印花稅制度，價值超過2,000萬元的物業交易須繳付4.25%的印花稅。如物業售價包括泊車位的價值，買家便要支付更多印花稅。然而，倘若一如上述個案般，泊車位在一項獨立交易中以1元出售，可徵收的印花稅款額便會減少。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會討論了擬議法例的涵蓋範圍。委員贊同把所有一手未建成及建成住宅物業納入新法例的規管範圍，包括舊契項目、同意方案項目及同意方案以外的項目。她向委員保證，稅務局會採取措施防止買家避稅，亦答允反映涂議員的關注，即泊車位與物業分開銷售對印花稅所造成的影響。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回覆王議員進一步查詢以1元出售泊車位的稅率時表示，稅務局在釐定應繳付的從價印花稅時，會參考差餉物業估價署就有關物業的市值所作的評估。至於以一個代價出售且市值低於200萬元的物業(包括泊車位)，當局會劃一徵收100元稅款。

20. 劉秀成議員申報利益，表明他是督導委員會的成員。他同意督導委員會有需要研究與銷售住宅發展項目泊車位有關的安排。當局應規定發展商須在售樓說明書中清楚列明泊車位的銷售安排，以及物業價格是否包括泊車位的售價。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)承諾把劉議員的關注事項轉交督導委員會考慮。

21. 主席察悉，部分農地業主在沒有申請更改土地用途的情況下，在其土地上建屋出售。由於準買家未必清楚此類連同上層建築的土地買賣是否合法，他曾致函香港律師會要求澄清，但不得要領。他詢問政府當局會如何處理此類個案。由於所提述的個案或會涉及相當複雜的問題，署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在她掌握關於該個案的更多資料前，她不能作出評論。

22. 鑒於有迫切需要訂立新法例來阻遏一手住宅物業銷售的不當行為，主席依然認為較可取的做法是在2011年10月提交督導委員會的報告的同時，發表有關的白紙條例草案，以進行為期兩個月的公眾諮詢。此舉使當局可在2012年1月提交藍紙條例草案，讓立法會有足夠時間在2012年7月立法會會期結束前完成審議藍紙條例草案的工作。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會工作正如期進展，並會在2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告，提出切實可行的建議。政府當局會與律政司合作，致力加快立法程序，但鑒於白紙條例草案複雜且範圍廣泛，應容許當局有合理時間進行草擬。事實上，督導委員會已達成共識的部分條文的草擬工作已在進行中。

### III. 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年10月6日