



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

致：立法會房屋事務委員會秘書

房屋事務委員會將於 4 月 8 日舉行特別會議，討論現行房屋政策，就此，煩請把以下問題轉交政府當局，要求作出回覆，並委派代表出席會議。謝謝。

樓價和租金升幅、市場狀況

1. 中小型單位(面積少於 40 平方米及面積介乎 40 至 69.9 平方米)及所有類別私人單位分別於過去 2 年的租金及售價指數的升幅(今年 1 月與 2009 年 1 月對比)，以及今年 1 月與 1997 年 1 月之間的升幅。
2. 自政府於去年 2 月起推行多項措施以確保物業市場健康平穩發展以來，至目前為止，中小型單位及所有類別私人單位各類別的租金及售價指數的升幅。
3. 一手及二手兩類中小型單位各類別的平均租金、平均售價，以及過去一年的成交量，請分港島、九龍及新界區列出。
4. 過去 5 年，每年分別有多少宗住宅物業交易的價格為 200 萬元或以下、201 至 350 萬元、351 至 500 萬元、501 至 1,000 萬元、1,001 至 3,000 萬元、3,001 至 5,000 萬元，以及 5,000 萬元以上。
5. 自 2004 年 7 月全面取消租金管制後，差餉物業估價署曾進行多少次調查和覆檢，以監察《業主與租客(綜合)條例》的實施情況，並有否曾向運輸及房屋局提供任何改善租賃安排的建議？
6. 自 2004 年 7 月全面取消租金管制後，差餉物業估價署每年就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務分別有多少宗，當中有多少宗是不延續租約，其中有多少宗涉及只租了 2 年或一個租約？
7. 自 2004 年 7 月全面取消租金管制後，差餉物業估價署每年批署多少份新租出及重訂協議通知書，當中有多少是新租出，有多少是重訂協議通知書？

置業及租屋負擔能力

8. 過去 5 年，各住戶人數類別的住戶每月入息中位數及其「按揭供款與家庭入息中位數」比例(置業負擔能力)。
9. 過去 5 年，各住戶人數類別的「租金與家庭入息中位數」比例(租屋負擔能力)。

置安心計劃(青綠街項目)

10. 契約有否限制單位面積，房協建議有多少不同大小的單位面積，該地段的地積比率、高度限制為何？
11. 契約有否訂明租金和售價限制？房協在訂定租金及售價時，會否顧及申請者的負擔比率(供款佔住戶入息比率)，以及在購

買單位時須令符合申請資格人士能通過壓力測試，若會，將採用甚麼壓力測試標準？

12. 契約有否規定出售時房協須提供擔保，讓申請人可做到九成按揭，幫助申請者容易「上車」？
13. 契約有否訂明單位的出租、轉租、出售及轉售限制，若有，限制為何，若有時限規定，有否訂明條款，容許房協可申請修訂出售時限，令房協可提早或伸延出售時限，以增加彈性？
14. 契約有否訂明出租予公屋戶及非公屋戶的比例或一個範圍之內的比例，有否訂明出租和出售對象的限制，若有限制為何，會否降低至每月收入 27,000 元之下的二人或以上家庭也可申請？
15. 契約有否訂明如何處理有置安心租住單位未能於限期前出售的情況，又或是有租客未能於限期前購買任何單位的情況？
16. 契約有否訂明如何處理當申請者申請租住單位時符合入息和資產限制，但購買時已超出入息或資產限制（如有出售對象入息限制）？
17. 青綠街鄰近舊樓市值呎價 4,000-7,000 元，「置安心計劃」的市值呎價會參考以下哪個屋苑或樓齡多少的樓宇訂價？

屋苑	樓齡	平均售價	平均呎價
盈翠半島	12 年	600 多呎售 466 萬元	7,171 元
偉景花園	19-20 年	600 多呎售 259 萬元	4,185 元
青怡花園	25 年	400 多呎售 228 萬元	5,270 元

增加房屋土地供應

18. 當局於未來的 4 月至 6 月，會有多少幅房屋土地主動進行公開拍賣或招標，每幅土地的地積及地積比為何，分別的限呎條款為何，最少及最多可提供多少個住宅單位？
19. 2011-12 年勾地表及政府招標土地有 52 幅，當中有 13 幅已滾存了 3 年，另各有 2 幅已滾存了 7 年、6 年及 4 年，有 1 幅已滾存 3 年，以及有 11 幅已滾存 1 年。滾存經年的土地會否被勾出或成功賣出，有很大疑問，當局如何處理滾存經年的土地，會否考慮把部分土地撥作居屋用地，並加強地盤附近的基礎配套設施，以吸引居屋用地鄰近的土地的吸引力？
20. 香港鐵路有限公司來年於南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳的用地，以及市建局的用地，預計何時推出市場進行招標，每個地盤預計興建的單位面積多大，可提供多少個單位？
21. 市建局去年 9 月推出灣仔 Queen's Cube 項目，面積由 400-500 多平方呎，售價由 700 萬至 1,000 多萬元，平均呎價為 17,000 元，未來港鐵及市建局推出的單位是否面積和售價都相若？該項目共有 96 個單位，目前已售出多少個？

22. 2005/06 至 2010/11 年度，每年度的勾地表有多少住宅單位供應，有多少住宅單位成功拍售，佔勾地表內可供住宅單位之百分比為何？
23. 2005-06 至 2010/11 年度，每年度港鐵及市建局推出招標的可供應單位有多少個，成功招標可提供多少個住宅單位，佔推出招標可供應單位之百分比為何？
24. 2005-06 至 2010/11 年度，每年度透過私人重建項（包括修契/換地及毋須修訂/換地），可提供多少個住宅單位？

增加公屋供應

25. 於 2011-12 年、2012-13 及 2013-14 年度，將有哪些新公共屋邨落成，可供編配給公屋輪候冊上的申請人，每個屋邨將有多少單位出租，另有多少舊公屋單位騰空，可作出租之用？
26. 現時已有 145,000 公屋申請者，當中有多少個是一般家庭、長者一人及非長者一人的申請者，分別及合計共有多少個住在公屋及住在私樓，比例為何？
27. 提高公屋入息限額，預計會有 131,100 個私樓非業主住戶合資格申請公屋，當中有多少戶是屬於 1 人住戶？請以住戶人數 1 人、2 人、3 人，如此類推，分列預計私樓非業主住戶合資格申請公屋的數目。
28. 現有 60,300 宗公屋非長者一人申請者，佔輪候冊總數 42%，當中 30 歲或以上佔 56%，請分以 31 至 40 歲、41 至 50 歲及 51 歲或以上，分列輪候人數。
29. 據 2009/10 年度內成功透過「配額及計分制」獲編配入住公屋單位的非長者一人申請者所得平均分，即下表，一個 35 歲已等候 3 年的非長者一人申請者，仍需要等候多少時間才獲得 138 分、141 分或 147 分？

年齡組別	平均得分
31 至 40 歲	138
41 至 50 歲	141
51 歲或以上	147

30. 現時市區、擴展市區、新界區及離島區已接受配房的最低分數為何，一個 35 歲已等候 3 年的非長者一人申請者，仍需要等候多少時間才獲得這些分數？當局會否考慮增加配額，以讓非長者一人申請者可較快獲編配公屋單位？
31. 2010/11 年度（截至 2010 年 12 月底），透過配額及計分制獲安置的申請者中，30-39 歲組別內，有 24 個獲安置者數目，請提供該 24 個個案獲安置時的年歲及得分。
32. 不少住在籠屋、床位及板間房的申請者，他們的居住環境非常狹小，衛生情況極不理想，但輪候公屋多年仍未能獲編配單位。為改善這情況，當局會否考慮為住在受床位寓所條例管制的住戶或合資格住戶（如住在指定面積及呎租之下的非受管制籠屋、床位及板間房的住戶），若已輪候公屋 3 年，加

30 或更多分，讓他們較快到達獲配公屋分數。設定輪候時間及呎租限制是要減輕籠屋、床位及板間房因加分措施而可能加租的影響，每 2 年檢討。

活化二手居屋計劃

33. 自房委會推出「延長居屋按揭還款保證期」、簡化行政安排後及「補價貸款擔保計劃」後，有多少單位分別於居屋第一市場及第二市場出售，與實施措施之前有何分別？
34. 當局會否考慮容許符合申請剩餘居屋白表資格的人士可於居屋第二市場申請購買二手居屋？

李永達

李永達議員