

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)698/11-12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 : 2011年11月7日(星期一)
時間 : 下午2時30分
地點 : 立法會綜合大樓會議室3

出席委員 : 李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
李華明議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, 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
黃成智議員
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

其他出席議員 : 余若薇議員, SC, JP
湯家驥議員, SC

缺席委員 : 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
馮檢基議員, SBS, JP

出席公職人員 : 議程第IV項

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

議程第V項

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

運輸及房屋局首席助理秘書長
(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

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)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)160/11-12號 —— 2011年10月13
文件 日會議的紀要)

2011年10月13日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
資料文件 ——

立法會CB(1)130/11-12 —— 立法會議員於
號文件 2011年5月26
日與葵青區議
會議員舉行會
議後，把有關
放寬"改善居住
空間調遷計劃"
及要求為長者
住屋單位加裝
鐵閘的事宜轉
交處理的文
件；

立法會CB(1)245/11-12 —— 立法會議員於
號文件 2011年6月23
日與大埔區議
會議員及於
2011年5月12
日與離島區議
會議員舉行會
議後，分別把
有關在大埔及
東涌發展公營
房屋的事宜轉
交處理的文
件；及

經辦人／部門

立法會CB(1)258/11-12(01)——政府當局有關
號文件 2011年10月份
土地註冊處統
計數字的文件
(新聞稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)242/11-12(01)——跟進行動一覽
號文件 表
立法會CB(1)242/11-12(02)——待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2011年12月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論立法規管一手住宅物業銷售的課題。

IV. 2011-2012年施政綱領所載與房屋有關的措施

(立法會CB(1)40/11-12(01)——政府當局就
號文件 2011-2012年度
施政綱領有關
房屋事務的措
施提供的文件
立法會CB(1)119/11-12(01)——運輸及房屋局
號文件 局長就上述會
議提交的發言
稿)

相關文件

2011-2012年度施政報告——"施政綱領"
行政長官在2011年10月12日立法會會議席上發
表的施政報告

4. 運輸及房屋局局長扼要解釋2011-2012年
施政綱領所載與房屋有關的主要措施。

恢復推行居者有其屋計劃的新政策

5. 鑑於政府當局先前曾經表示大約需要7年
時間才可供應居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單

位，黃成智議員察悉，既然首批新居屋單位到2014年便可供應，興建新居屋所需的時間似乎已大為縮短，他詢問有此差異的理據為何。運輸及房屋局局長表示，進行資助房屋項目所需的時間，將視乎是否有已平整的土地而定，而在某些情況下，可能需要更改土地用途。規劃程序及諮詢區議會等其他步驟亦頗為費時。此外，當局需要確保有配套基礎設施，包括道路和排水系統。凡此種種均令發展房屋項目需時甚長。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，需要7年時間是因為撥作進行資助房屋項目的大部分土地並非已平整的土地，可能需要收回、清理或改劃用途。此外，為興建首批新居屋單位而物色的6幅土地位於已發展地區，包括沙田、荃灣及元朗，並已劃作住宅用途。由於這些土地的部分初期地面工程已經完成，供應單位所需的時間可縮短至大約4至5年。運輸及房屋局局長向委員保證，當局會致力加快興建單位，以期首批新居屋單位可於2014年或2015年預售，即較2016年或2017年的原定完成時間早18至24個月。

6. 黃成智議員認為，如居屋計劃和租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")單位的業主在轉售單位時，不能受惠於新居屋計劃計算補價的固定貸款概念，對他們並不公平。余若薇議員表達類似意見時強調，當局有需要確保新居屋計劃採取的繳付補價安排，不會對現有居屋單位業主不公平。她認為，同樣的繳付補價安排應適用於新的居屋單位業主和現有居屋單位業主。運輸及房屋局局長表示，買家在購買居屋單位和租置計劃單位時，已獲清楚解釋繳付補價的安排。把新居屋計劃計算補價的固定貸款概念應用於所有資助房屋計劃，或會對現行安排帶來複雜的轉變。她補充，香港房屋委員會(下稱"房委會")會制訂新居屋計劃的執行細節，包括繳付補價的安排。在制訂執行細節後，當局即會向事務委員會作出簡介。

7. 陳鑑林議員認為，新居屋計劃由居屋計劃與其他資助房屋計劃結合而成，以期協助低收入家庭置業。新居屋計劃應視為一項新計劃，不應與現有居屋計劃比較，尤其是現有居屋單位業主已因其

經辦人／部門

單位升值而受惠。儘管如此，他認為政府當局有必要釋除公眾的疑慮，亦即按新居屋計劃的固定貸款概念計算補價會鼓吹物業投機活動，而且對現有居屋單位業主不公平。他又查詢房委會制訂新居屋計劃的執行細節的時限為何，因為公眾很希望知道新居屋計劃如何及何時推出。他質疑上述資料為何沒有納入政府當局的文件。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，新居屋計劃將以每月家庭入息少於3萬元的家庭為對象，主要是首次置業人士的家庭。新居屋計劃單位的價格與合資格家庭償還按揭貸款的能力掛鈎，約為家庭入息的40%。一如過往推出的資助房屋計劃，在新居屋計劃下出售的單位設有轉售限制。業主在購入單位5年後出售單位，在向房委會繳付補價後，便可在公開市場出售單位。這有助業主在私人住宅市場轉換單位，以及在物業市場向上流動。在構思繳付補價的安排時，當局會致力確保有關安排對現有居屋單位業主公平。由於有關安排將涉及以公帑資助市民置業，有關安排應為整個社會所接受。房委會資助房屋小組委員會已就此課題表達若干初步意見。

9. 李華明議員詢問，當局在房委會作出最後決定前，會否就繳付補價的安排諮詢事務委員會。梁家傑議員亦問及房委會與政府當局在推展繳付補價安排方面的互動情況。運輸及房屋局局長表示，到目前為止，房委會資助房屋小組委員會是進行有關討論的主要場合。她察悉該委員會的成員亦包括立法會議員。在確定各項計算補價的方案後，便會定出討論有關安排的時間。

活化居屋第二市場

10. 梁家傑議員察悉，不少居屋單位已因為業主移民而空置，部分已用來貯物。根據近期進行的一項研究，空置的居屋單位約有5 000至6 000個，面積介乎500至600平方呎。如把這些單位投放於居屋第二市場，會提供一個實而不華的單位的來源，以滿足市場需求。為鼓勵現有業主在公開市場出售

經辦人／部門

其居屋單位，他詢問當局可否考慮檢討補價款額，將補價款額與單位的原價而非市值掛鈎。運輸及房屋局局長表示，就現有居屋單位所繳付的補價已於出售時在售賣協議中列明。房委會並無關於居屋單位空置率的資料，而業主亦無須發放其空置居屋單位的資料。儘管如此，她相信空置居屋單位應該為數不多。

11. 鑑於較舊的居屋屋苑有很多維修問題，尤其是空置單位漏水，梁家傑議員詢問房委會在處理這些維修問題方面的角色為何。運輸及房屋局局長解釋，居屋單位一經售出，維修責任便一如私人住宅發展項目般，由業主或業主立案法團承擔。儘管如此，當局已透過各項計劃(包括樓宇安全貸款計劃及樓宇維修綜合支援計劃)提供財政資助，協助業主維修樓宇。

恢復推行租者置其屋計劃

12. 王國興議員對於即使議員多番要求，包括在立法會會議上通過一項議案，政府當局依然拒絕恢復推行租置計劃，感到非常失望。他認為政府當局有需要就檢討租置計劃提供文件，供事務委員會討論。他相信，如這個課題在公開場合討論，政府當局將無法維持終止租置計劃的立場。運輸及房屋局局長表示，收回的公共租住房屋(下稱"公屋")單位在滿足公屋輪候冊(下稱"輪候冊")超過15萬名申請人的需求方面擔當重要角色。這些單位一旦在租置計劃下售予現有租戶，便不能再作編配，從而影響公屋單位的流轉和供應，並削弱房委會把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右的能力。此外，租置計劃屋邨的居民有業主亦有租戶，在這種混合業權模式下，要管理這些屋邨亦存在困難。雖然政府當局在現階段並無計劃恢復推行租置計劃，但在現行政策下，租置計劃屋邨的現有租戶仍可選擇購買本身的單位。公屋租戶如有意置業，亦可選擇在第二市場購買租置計劃單位和居屋單位。

公共租住房屋

公屋的平均輪候時間

13. 鑑於約有30%的輪候冊申請人須輪候超過3年才獲編配公屋，梁耀忠議員關注到，如每年興建15 000個公屋單位，最低限度亦要10年才可滿足約15萬名輪候冊申請人的需求。既然政府當局曾表示每年興建15 000個公屋單位並非一項硬指標，他詢問當局可否興建更多公屋以滿足需求。運輸及房屋局局長表示，每年興建的公屋單位數目將視乎有否土地而定。雖然政府當局會在以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃下致力物色更多土地興建公屋，但在提供土地興建公營和私營房屋方面亦有緩急次序。當局會致力確保新發展區有充足的公屋供應。至於公屋的平均輪候時間，運輸及房屋局局長表示，近期的統計數字顯示，70%的輪候冊申請人在3年內獲編配公屋，當中有50%在兩年內獲編配公屋，表示去年的平均輪候時間約為2.2年。在約160名已輪候超過5年的輪候冊申請人中，超過50%的申請涉及特殊情況，例如家庭成員增加或入息超過訂明限額，因而令他們在某段時間內不合資格獲編配公屋。

14. 梁耀忠議員詢問申請人輪候第一次、第二次及第三次單位編配平均所需的時間為何。運輸及房屋局局長表示，平均輪候時間按首次獲編配單位的時間計算。第一次、第二次及第三次單位編配之間的輪候時間約為6個月，但這個時間會因為申請人所選擇的地區而有所不同。應委員的要求，政府當局會提供資料，說明申請人輪候第一次、第二次及第三次單位編配所需的時間。

政府當局

15. 主席表示，雖然可把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年，但在配額及計分制下，非長者一人申請者的平均輪候時間則長得多。他認為，政府當局一直壓抑公共房屋的需求，忽略非長者一人申請者的需要。他同意一位學者提出的建議，就是當局應考慮給35歲或以上的非長者一人申請者與有兩名或以上家庭成員的其他申請人相同的編配優先次序。這會令那些已輪候了一段長時間

及居住環境非常惡劣的低收入非長者一人申請者能早日獲編配公屋。劉秀成議員察悉在約15萬名輪候冊申請人中，超過6萬名為非長者一人申請者，他對該等申請者因年齡關係而在配額及計分制下獲給予較低的優先次序，以致須輪候一段相當長的時間，同樣感到關注。

16. 運輸及房屋局局長表示，輪候冊一般申請人及長者申請人的平均輪候時間現時分別為2.2年及1.1年。至於非長者一人申請者方面，他們獲編配單位的優先次序將根據配額及計分制釐定，而配額及計分制訂明一個具透明度的處理申請方式，確保合理地分配匱乏的公共房屋資源。根據2010-2011年度的公屋編配統計數字，在所編配的公屋單位總數中，16%編配予非長者一人申請者。在去年獲編配公屋的3 000名非長者一人申請者中，有1 740人透過配額及計分制獲編配單位，660人透過特快公屋編配計劃獲編配單位，超過500人透過體恤安置獲編配單位。此外，值得注意的是，在輪候冊上的現有66 000名非長者一人申請者中，47%的年齡少於30歲。在年齡少於30歲的非長者一人申請者中，24%為公屋租戶，53%具大專學歷，96%與家人同住，41%在申請時為學生。非長者一人申請者的數目不斷增加，不但對公屋供應造成壓力，亦影響房委會向有更迫切需要的其他家庭提供房屋的能力。此外，最新的就業情況顯示，有63.7%的大學畢業生能夠找到工作，薪金介乎8,000元至12,000元，當中20%的畢業生每月可賺取12,000元至16,000元。這意味着在申請時為學生的大部分大學畢業生一旦進入就業市場，便會因為入息超過訂明入息限額而不合資格申請公屋。儘管如此，房委會資助房屋小組委員會將會檢討有關情況，以確定是否有需要因應公眾的關注而對配額及計分制作出微調。

17. 為縮短非長者一人申請者的平均輪候時間，劉秀成議員建議可考慮把有共用廁所設施的部分長者住屋單位改為有獨立設施的公屋單位，編配予非長者一人申請者。運輸及房屋局局長表示，當局會在適當時向事務委員會簡述逐步淘汰長者住屋的進度報告。

18. 余若薇議員認為政府當局有需要確定全港的分間單位數目，因為分間單位的住客是急需入住公共房屋的人士。雖然分間單位的課題屬發展局的職權範圍，但運輸及房屋局局長答允向發展局局長轉達余議員就索取全港分間單位估計數目的資料所提出的要求。

重建舊公共屋邨

19. 陳鑑林議員就舊公共屋邨的重建計劃及釐定重建需要的準則作出查詢。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，根據全面結構勘察計劃，樓齡達40年或以上的公屋大廈須進行詳細的結構狀況勘察，以確定其應予拆卸／重建抑或保留／修葺。在評估公共屋邨的重建潛力時，當局有需要考慮安置現有租戶。如可興建更多公屋單位，便有理據進行重建。否則，從環保及成本的角度來看，進行翻新可能較為值得。運輸及房屋局局長補充，在檢討現有舊公共屋邨的重建潛力時，會顧及現有租戶的期望。

公共屋邨的管理

20. 李華明議員表示，他曾接獲公屋租戶很多有關公共屋邨的垃圾問題的投訴。據租戶所述，垃圾桶過於細小，又經常裝滿垃圾。結果，垃圾房滿布垃圾，造成氣味滋擾，尤其對垃圾房附近的單位為然。運輸及房屋局局長表示，新的公共屋邨已在垃圾收集方面作出大幅改善。舉例而言，美田邨已設有垃圾壓縮及中央清理系統，方便收集垃圾。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，屋邨已使用活性碳濾網及抽氣扇來去除氣味，並進行廢物分類及更頻密地清理垃圾和進行清洗，以期減少氣味。不過，縮細垃圾槽入口的大小則是刻意的做法，以免有人在棄置垃圾時跌進垃圾槽。雖然如此，他承諾會研究垃圾桶大小的問題。

21. 李華明議員認為，除在現有公共屋邨加裝升降機及自動梯的現行計劃外，房委會亦應檢討是否有需要在其他位於山邊的屋邨(例如彩雲邨及九

經辦人／部門

龍東部分屋邨)加建升降機／自動梯／坡道，為長者及輪椅使用者提供無障礙通道。運輸及房屋局局長表示，當局已進行不少工作，在公共屋邨提供無障礙通道，尤其是在坪石邨等舊屋邨進行重大翻新工程的時候。當局亦趁着發展基建項目的機會，改善公共屋邨的行人通道，例如在興建沙田至中環線期間於慈雲山安裝多部升降機和多條自動梯，方便居民出入。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，在公共屋邨加裝升降機及自動梯的計劃是一項持續進行的計劃。當局會根據區議會的意見及重建屋邨的需要，檢討有關計劃。

長遠房屋策略

22. 在缺乏任何長遠房屋策略下，余若薇議員質疑當局按何基礎，定出興建2萬個私人住宅單位、15 000個公屋單位及5 000個新居屋單位的目標。運輸及房屋局局長表示，初期的長遠房屋策略有3個主要目的，分別是把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年、每年興建85 000個單位，以及令全港七成家庭擁有自置居所。在房屋政策於2002年重新定位後，當局已沒有追求後兩個目標。房委會的焦點是透過穩定的公屋單位供應，維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間。隨着每年平均興建約15 000個公屋單位及從現有單位中收回公屋單位，估計房委會能夠達致其政策目標，把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。至於私人住宅單位，運輸及房屋局局長表示，在未來10年，政府當局會致力提供足夠土地興建2萬個私人住宅單位。這個目標是參考2030年城市規劃研究及過往的市場交易統計數字而制訂的。

23. 主席表示，由物業價格不斷上升可以證明，現時的房屋供應無法滿足需求。他認為運輸及房屋局和發展局有必要共同檢討房屋土地供應。運輸及房屋局可能亦有需要檢討房屋需求，並制訂長遠房屋策略。

V. 建議開設兩個編外首長級職位以推展立法規管一手住宅物業銷售的工作

(立法會CB(1)242/11-12(03)——政府當局就號文件

建議開設兩個編外首長級職位以推展立法規管一手住宅物業銷售的工作提供的文件)

24. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)扼要解釋開設兩個編外首長級職位以推展立法規管一手住宅物業銷售的工作的建議。

有需要設立新的特別職務組進行立法工作及籌備成立執法機關

25. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")於2011年10月提交報告，建議制訂法例，以規管所有類別的一手住宅物業的銷售。社會期望看見法例早日獲得通過。運輸及房屋局將於2011年11月以白紙條例草案形式進行公眾諮詢工作。由於時間緊迫，白紙條例草案的草擬工作與督導委員會的討論同步進行。運輸及房屋局計劃於2012年第一季向立法會提交藍紙條例草案，並於2012年立法會任期結束前通過條例草案。此外，運輸及房屋局計劃在法例通過後一年內成立執法機關，並同時設立督導委員會所建議的物業市場資訊平台(下稱"資訊平台")。鑑於時間緊迫，加上所涉及的工作繁複，運輸及房屋局須成立一個有明確時限的特別職務組，以便專責推展有關的立法工作，以及設立建議的執法機關和資訊平台。他期待得到委員的全力支持，讓法例順利通過。

26. 王國興議員認為開設兩個編外首長級職位的建議有充分理由支持。他詢問執法機關所需要的人力資源為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，該兩名編外首長級人員會協助成立執法機關，

經辦人／部門

但當局會另外申請撥款，在運輸及房屋局下增設職位，以應付執法機關的運作需要。

需要首長級人員的支援

27. 李國麟議員雖然支持開設兩個編外首長級職位的建議，但詢問該兩個職位如何能協助加快立法過程。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，要在2012年內通過法例並於法例通過後一年內成立建議的執法機關，是甚具挑戰性的工作。由於在進行立法工作的整段期間需要因應不同的發展，向特別職務組作出及時和清晰的督導，因此由一名首長級乙級政務官全職領導特別職務組至為重要。此外，首長級乙級政務官亦需要得到一名首長級丙級政務官大力支援。運輸及房屋局曾審慎研究可否重新調配現有副署長及助理署長吸納所涉及的工作，但結論是此舉並不可行，因為時間緊迫，以及現有首長級人員本身的職務已相當繁重。他表示，在得到委員的支持及獲提供更多職員的情況下，運輸及房屋局應可如期完成立法程序、成立執法機關及推出資訊平台。

28. 陳淑莊議員詢問政府當局可如何確保立法過程能夠準時按計劃完成。她詢問持份者是否同意督導委員會的建議，好讓有關的白紙條例草案能夠按計劃處理，而不像2001年的《未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案》那樣被撤回。她又詢問當局有否就完成各項所涉及的工作訂定具體時限。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，為了加快立法過程，運輸及房屋局將於2011年11月以白紙條例草案形式開展為期兩個月的公眾諮詢工作。運輸及房屋局會在2012年12月向事務委員會簡介白紙條例草案，並計劃於2012年3月向立法會提交藍紙條例草案，以期於2012年內通過有關法例。白紙條例草案建基於同意方案及香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")的指引，主要持份者對此十分熟悉。此外，香港建築師學會、香港測量師學會、消費者委員會、地產代理監管局、香港律師會及地產建設商會等主要持份者均有代表加入督導委員會，並一直積極參與制訂建議的工作。運輸及房屋局常任秘書長

(房屋)雖然認同有關工作具挑戰性，但對於可按時間表完成工作感到樂觀。

29. 主席表示，事務委員會確實會在公眾諮詢過程中與團體代表就白紙條例草案進行討論及交換意見。有關商議結果肯定會方便為審議藍紙條例草案而成立的法案委員會的工作。他希望政府當局可盡快並最好在2012年2月底或之前提交藍紙條例草案，以便議員有充分時間審議條例草案。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，當局會致力在切實可行的範圍內盡快提交藍紙條例草案，但要在藍紙條例草案納入於公眾諮詢工作進行期間所收集的意見，則需要一些時間。主席表示，他有信心運輸及房屋局能在今個立法會任期內制定有關法例。

30. 梁劉柔芬議員同意，立法規管一手住宅物業的銷售是朝正確方向踏出的一步。她認為，獲委任推展規管工作的首長級人員應善於辭令、合乎資格及富有經驗，因為他們需要在物業市場協調和聯繫不同的持份者組別。日後引入的法定規管機制應切實可行、合理及可予執行，而且不應旨找出違法行為或施加罰則。她強調，罰則應只構成法例的一部分，而施加罰則不應是法例所表明的目的。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)察悉梁劉柔芬議員對這些首長級職位的意見。至於罰則方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，有關法例會列明一手住宅物業銷售的法定規定，以及違反這些規定的罰則。罰則水平會與罪行的性質及嚴重程度相稱，並會以現行法例的罰則水平作為參考。此外，他表示執法機關除負責執法外，亦會進行公眾教育。

31. 方剛議員雖然支持開設兩個編外首長級職位的建議，但強調鑑於所涉及的工作重要和複雜，當局有需要向特別職務組提供所需的資源。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，建議開設的職位在現階段來說是足夠的。在成立執法機關後，當局會就該機關的運作申請額外資源。

經辦人／部門

32. 主席總結時表示，委員不反對把有關建議提交人事編制小組委員會考慮。

VI. 其他事項

33. 議事完畢，會議於下午4時16分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年12月30日