

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)327/12-13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：2012年11月5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：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
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
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

缺席委員：梁國雄議員

出職公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, 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)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
招建慈先生

議程第V項

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, 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)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(長遠房屋策略)
黎范小華女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

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. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)80/12-13 號 —— 2012年10月16日
文件 會議的紀要)

2012年10月16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文件——

(立法會CB(1)40/12-13(01)—— 政府當局提供的"2012年9月份土地註冊處統計數字"(新聞稿)

立法會 CB(1)82/12-13 號—— 當值議員與香港社區組織協會基層房屋關注組在2012年5月28日舉行會議後把有關安置受清拆分間單位影響的租戶的事宜轉交處理的文件及政府當局的回覆(只備中文本)(只限議員參閱))

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)107/12-13(01)—— 待議事項一覽表)
號文件

3. 主席告知委員，他和副主席曾於2012年10月25日與政府當局舉行非正式會議，討論2012-2013年度立法會會期事務委員會的工作計劃。雙方商定的事務委員會待議事項一覽表載於立法會CB(1)107/12-13(01)號文件，並已送交委員參閱。

4. 委員同意在編定於2012年12月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 為實施《一手住宅物業銷售條例》成立的監管機構開設首長級職位；及

(b) 2011／12年環保目標和措施的表現。

5. 張超雄議員建議下次會議亦應討論"處理分間單位的措施"的課題，因為分間單位問題備受公眾關注。主席答允向政府當局轉達張議員的建議，以供考慮。

6. 鍾樹根議員要求在2012-2013年度會期內討論"紓緩公共租住房屋的擠迫居住環境"的課題。李國麟議員表示有需要檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，特別是租金管制方面。他亦希望可在2012-2013年度會期內討論此課題。主席表示會向政府當局轉達委員的要求，以供考慮。

7. 主席提醒委員，事務委員會將於2012年11月9日(星期五)上午9時30分至下午12時30分與發展事務委員會舉行聯席會議，討論"行政長官在2012年8月30日宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施"。

IV. 擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家

(立法會CB(1)107/12-13(02)——政府當局就"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家"提供的文件

立法會FS07/12-13號文件 —— 立法會秘書處擬備題為"有關擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的報道摘要"的資料便覽(只備中文本))

8. 運輸及房屋局局長表示，政府當局完全明白有需要解決市民的住屋需要，並會致力透過推行各項措施增加公營及私營房屋的供應，包括擴展居

者有其屋計劃(下稱"居屋")第二市場至白表買家、制訂長遠房屋策略，以及引入一系列有關房屋及土地供應的短中期措施。房屋署助理署長(房屋資助)借助電腦投影片介紹政府當局建議推行的計劃，即容許白表買家在第二市場計劃下購買未繳付補價的居屋單位的計劃。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)152/12-13(01)號文件，並已於2012年11月7日送交委員參閱。)

第二市場計劃的實施時間和性質

9. 胡志偉議員詢問，第二市場計劃是為了滿足合資格組別人士的置業需要而作出的常設安排，還是在首批新居屋單位於2016-2017年度落成之前實施的臨時安排。運輸及房屋局局長解釋，第二市場計劃擬作為一項臨時措施，目的是在首批新居屋單位於2016-2017年度落成前，滿足合資格組別人士的置業需要。當局即將會把約800個剩餘居屋單位推出發售。

10. 胡志偉議員進一步詢問，當局可否考慮容許白表申請人租住未繳付補價的居屋單位，藉增加租住單位的供應量活化居屋租務市場。運輸及房屋局局長表示，當局興建居屋單位是為了滿足合資格組別人士的置業需要。根據現行法例，居屋單位業主不可未繳付補價便把單位出租。

11. 馮檢基議員要求當局澄清，在交易後兩年，居屋單位的白表買家可否在未繳付補價的情況下，於第二市場出售單位。運輸及房屋局局長表示，居屋單位的白表買家不可在單位首次轉讓日期起計的兩年內，於第二市場出售單位，但他們可以在該日期起計的兩年後出售單位。

第二市場計劃對居屋市場的影響

12. 馮檢基議員關注第二市場計劃對居屋市場的影響，因為在當局公布把居屋第二市場擴展至白

表買家的建議後，居屋單位的售價似乎有所上升。他表示，居屋單位以往屬於另一個市場，不受投機活動影響。然而，第二市場計劃令需求上升，而單位供應量又沒有相應增加，結果刺激了投機活動。因此，他極力反對第二市場計劃。運輸及房屋局局長回應時表示，居屋單位價格上升由各種因素導致。第二市場計劃尚未實施，故該計劃不大可能會對目前的居屋市場造成重大影響。

13. 張超雄議員表示，當局興建居屋是為了回應中低收入家庭對置業的訴求，而公共租住房屋(下稱"公屋")租戶如選擇購買居屋單位，便須交回公屋單位，以便當局可將有關單位編配予公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人。居屋有助公屋租戶向上流動，令他們更有歸屬感。當局建議把居屋第二市場擴展至白表買家，已令居屋單位的需求增加，進一步刺激過熱的物業市場。事實上，部分二手居屋單位的叫價已上升至超過每平方呎7,000元，遠遠超出市民大眾可負擔的水平。他詢問，政府當局是否準備推出更有效的措施，增加房屋供應量。他又詢問可否將兩年的轉售限制延長至5年，以穩定居屋市場。運輸及房屋局局長表示，當局興建居屋是為了回應中低收入家庭，主要是綠表申請人(即在購買居屋單位後需要交回公屋單位的現有公屋租戶)及符合申請居屋的資格準則的白表申請人對置業的訴求。當局建議把居屋第二市場擴展至白表買家，將可在新居屋單位於2016-2017年度落成之前的一段期間，活化居屋第二市場。

14. 梁志祥議員表示，第二市場計劃令過熱的物業市場更趨熾熱。若實施有關擴展居屋第二市場的建議，在第二市場購買居屋單位時，白表買家將要跟綠表買家競爭，從而推高樓價，結果令綠表買家再也負擔不起第二市場的居屋單位。在水圍區，第二市場的居屋單位售價高達300萬元。當局提出第二市場計劃的本意良好，但該計劃未能達到預期效果。他質疑，當局為何限制在首次轉讓日期起計的兩年後可轉售居屋單位。他又詢問每年在第二市場購買居屋單位的綠表買家數目為何。運輸及房屋局局長答稱，居屋第二市場每年平均約有1 900

宗成交。由於現時約有25萬個未繳付補價的居屋單位可供在第二市場買賣，因此建議將居屋第二市場擴展至白表買家(配額定為5 000個並分兩批發放)，將不會對第二市場造成太大影響。居屋單位價格上升，反映了整體物業市場處於升軌。

15. 黃毓民議員表示，過去多年，第二市場居屋單位的成交宗數減少，背後的原因是居屋單位的售價已超出綠表買家可負擔的水平。舉例而言，居屋富榮花園一個單位以高於400萬元售出，相當於每平方呎售價超過7,300元。他認為政府當局應增加房屋供應量，否則第二市場計劃只會令居屋單位的需求增加，同時推高第二市場的居屋單位價格。當局亦需調高向綜合社會保障援助計劃受助人發放的租金津貼，因為以現時所獲發的津貼，他們根本無法覓得負擔得來的居所。

16. 梁家傑議員表示，將居屋第二市場擴展至白表買家的建議及政府當局為應付物業市場過熱所採取的進一步措施(即修訂額外印花稅的稅率及有關的物業持有期和引入買家印花稅)，兩者互相矛盾，因為前者會刺激物業市場，後者則會遏抑樓價。他詢問，按照政府當局所作的評估，在第二市場計劃實施後，該批為數5 000名的白表買家是否均可在第二市場購買得到居屋單位。運輸及房屋局局長表示，第二市場計劃與應付物業市場過熱的進一步措施沒有矛盾。由於現時約有25萬個未繳付補價的居屋單位可供在第二市場買賣，因此該批為數5 000名的白表買家在購買居屋單位方面應該沒有問題。

17. 李國麟議員表示，雖然第二市場計劃旨在方便白表買家在第二市場購買居屋單位，但該計劃反而令到白表買家與綠表買家在購買此類單位時需要競爭。他關注到，在私人市場物業價格不斷上升的情況下，居屋單位業主要向上流動，購買私人住宅單位，可能會非常困難。此外，符合入息及資產限額的白表買家亦難以購買價格高昂並超出他們負擔能力的居屋單位。

政府當局

18. 運輸及房屋局局長回應梁議員及李議員提出的關注時表示，政府當局並無計劃推出措施，遏抑第二市場的居屋單位價格。由於白表買家受入息及資產限額限制，若第二市場的居屋單位價格高昂，他們亦不大可能負擔得起。如此一來，居屋第二市場的升勢將會受到限制。第二市場計劃的成效尚待觀察。應李議員的要求，政府當局會提供已在第二市場推出發售但尚未繳付補價的居屋單位數目。

19. 石禮謙議員表示，資助房屋與私營房屋屬於兩個市場，應該分開處理。當局實施臨時計劃，容許白表買家購買未繳付補價的居屋單位，不能解決房屋問題，反而會干預物業市場，同時削弱綠表買家置業的機會。綠表買家在購買居屋單位後須交回公屋單位，以便有關單位可編配予輪候冊申請人。向綠表買家收回公屋單位會縮短申請人輪候急需的公屋單位的平均時間。他強調，居住環境惡劣並正在輪候編配公屋單位的低收入家庭，與希望藉購買居屋單位提升生活質素的白表買家相比，更需要獲得支援。他促請政府當局加快興建公屋單位，以滿足輪候冊申請人的住屋需要。運輸及房屋局局長表示，資助房屋與私營房屋有不同的市場。居屋單位業主如希望在公開市場出售單位，必須繳付補價。

20. 葉國謙議員申報利益，表明他是香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下資助房屋小組委員會的委員，並曾參與討論有關把居屋第二市場擴展至白表買家的建議。他表示，在現行政策下，居屋單位業主若無法負擔補價金額，便不能在公開市場出售單位。在尚未繳付補價的情況下，業主只可將單位售予綠表買家，但由於綠表買家須放棄其公屋單位，他們並不熱衷於購買居屋單位，這正是過去多年居屋成交個案數目有限的原因。透過實施第二市場計劃，居屋單位業主可將未繳付補價的單位售予白表買家。他支持擴展居屋第二市場的建議，因為有關建議令白表買家在新居屋單位於2016-2017年度落成之前，有多一個置業選擇。

21. 鍾樹根議員表示，雖然在第二市場計劃下約有25萬個未繳付補價的居屋單位可供買賣，但大部分該等單位的業主無意出售單位，因此可供出售的單位不多。再者，第二市場上的居屋單位價格高昂，超出綠表買家可以負擔的水平。因此，第二市場計劃不但未能活化居屋第二市場，反而會推高二手居屋單位的價格，而且偏離了既定房屋政策。運輸及房屋局局長澄清，居屋政策並無改變，綠表買家可按其喜好和負擔能力，考慮購買新居屋單位或第二市場的居屋單位。按建議把第二市場計劃擴展至涵蓋5 000名白表買家是一項臨時安排，目的是讓白表買家有機會在第二市場購買未繳付補價的居屋單位。

22. 謝偉銓議員表示，現時第二市場每年平均只有1 900宗居屋單位成交個案，顯示第二市場的居屋單位供應量非常有限，原因是希望出售單位的業主為數甚少。有關建議容許白表買家購買居屋單位，不但會令需求增加，而且會推高第二市場的居屋單位價格，最終令私人市場上其他住宅單位的價格隨之上升。運輸及房屋局局長表示，由於第二市場上有尚未繳付補價的居屋單位可供買賣，該批為數5 000名的白表買家應有足夠選擇。至於應否出售居屋單位，則由業主自行決定。

23. 盧偉國議員表示，既然第二市場計劃旨在活化居屋第二市場，他詢問當局有否估計在第二市場計劃實施後，第二市場的居屋單位成交宗數會增加多少。他表示，第二市場計劃會為白表買家提供多一個選擇，因此他不會反對。運輸及房屋局局長表示，雖然當局並無估計有關的成交宗數會增加多少，但當局是因應尚未繳付補價的居屋單位供應量，將提供予白表買家的配額定為5 000個。

24. 林大輝議員察悉，當局並無估計在擴展第二市場的建議實施後，第二市場會有多少宗居屋單位成交個案，他對此表示關注。他質疑當局為何將給予白表買家的5 000個配額分兩批發放(即每批2 500個)，以及會否因應市民對第二市場計劃的接受程度而修訂有關配額。運輸及房屋局局長表示，

考慮到可供在第二市場買賣的居屋單位供應量，當局認為將配額定為5 000個是恰當的。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局是基於實際考慮因素將每批的配額定為2 500個，因為處理有關申請需要充足的人手，而在同一時間可處理的申請約為2 500宗。

25. 鍾樹根議員詢問，當局會否考慮重新推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，特別是在和諧式設計的公共屋邨推行有關計劃。運輸及房屋局局長表示，政府當局在現階段無意重新推行租置計劃。

26. 麥美娟議員指出，部分居屋單位業主不願出售單位，但可能希望把單位出租。由於家庭和單身人士兩類申請人的配額比例為9:1，當局或有需要增加單身人士的配額。她亦建議在把第二市場計劃擴展至白表買家前，應把剩餘居屋單位推出發售。運輸及房屋局局長回應時表示，當局即將會把餘下為數約800個剩餘居屋單位推出發售。房委會轄下的資助房屋小組委員會是經過謹慎考慮之後，因應不同住戶的住屋需要(以家庭住戶為優先)，才將家庭和單身人士兩類申請人的配額比例設定為9:1。當局興建居屋單位的本意是供住戶自住，容許居屋單位業主把單位出租並非當局的政策。

27. 梁耀忠議員表示，第二市場計劃會推高第二市場居屋單位的價格。為解決住屋問題，當局有需要增加房屋供應量。他認為當局應暫時擱置第二市場計劃。運輸及房屋局局長回應時表示，隨着當局停建居屋，白表買家要覓得可以負擔的居所越見困難，因為他們既無法負擔私人住宅單位，亦不符合資格申請公屋。當局建議把第二市場計劃擴展至白表買家，是為了在新居屋單位於2016-2017年度落成之前這段過渡期內，滿足他們對置業的訴求。他希望委員不要考慮擱置第二市場計劃。政府當局準備於第二市場計劃實施後，檢討該計劃的成效。

議案

28. 梁耀忠議員動議下列議案，該議案獲張超雄議員及馮檢基議員附議 ——

"本委員會促請政府暫時擱置擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家，重新檢討，避免推高居屋二手市場。"

29. 主席將議案付諸表決。9名委員贊成議案，5名委員反對議案，另有2名委員棄權。主席宣布議案獲得通過，並要求政府當局將議案納入考慮範圍。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示知悉委員的意見，但若政府當局在未推行建議中的第二市場計劃之前便放棄該計劃，做法不負責任。他明瞭委員提出的關注，並會在第二市場計劃推行之後，匯報推行該計劃的結果。

V. 長遠房屋策略

(立法會CB(1)107/12-13(03)——政府當局就
號文件 "長遠房屋策略"提供的文件

立法會FS08/12-13號文件 —— 立法會秘書處
擬備題為"有關制定長遠房屋策略的報道摘要"的資料便覽
(只備中文本))

31. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)借助電腦投影片，介紹長遠房屋策略檢討的範疇、組織架構和時間表。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)152/12-13(02)號文件，並已於2012年11月7日送交委員參閱。)

長遠房屋策略檢討的範疇

土地及房屋供應

32. 郭家麒議員表示，在1987年及1997年進行的第一次及第二次長遠房屋策略檢討顯示，當局有需要提供4萬個資助房屋單位及3萬個私人住宅單位，當時的人口約為600萬。然而，未來3至4年的最新估計建屋量只有65 000個單位，而屆時的人口已達700萬。與此同時，當局並無就提供房屋用地作出堅定的承諾。他質疑政府在滿足社會的房屋需要方面是否有決心及承擔。運輸及房屋局局長表示，將會進行的長遠房屋策略檢討會以當前的情況作為基礎。當局會在長遠房屋策略檢討完成前的一段期間，推出多項短期至中期的房屋及土地供應措施。至於估計在未來3至4年興建的65 000個單位，則是指私營房屋單位而非公營房屋單位。他同意有需要加快興建公營及私營房屋。政府當局的目標是在2013年年中左右，發表規劃周期為10年的長遠房屋策略諮詢文件。

33. 馮檢基議員表示有需要把公屋單位的建設量增至超過每年15 000個單位的目標，而無須等待長遠房屋策略檢討的結果。為增加建屋量，當局可考慮縮短建屋過程及提高地積比率等方法。運輸及房屋局局長回應時表示，每年興建15 000個公屋單位、5 000個居屋單位及2萬個私人住宅單位是上屆政府定下的目標。透過進行長遠房屋策略檢討，當局會制訂房屋需求及房屋用地要求，以切合社會的房屋需要。當局亦會檢討每年15 000個公屋單位的目標建設量是否足夠，並已一直致力縮短公營房屋發展計劃所需的時間及善用土地。

34. 梁志祥議員認為，由於環境會隨時間改變，長遠房屋策略檢討在策劃上不應涵蓋太長時間，而應審視當前的環境。他表示，除了提供足夠土地外，建造業亦必須有足夠的人力資源，方可達致每年的建屋目標。鑒於建造工人短缺，加上年青一代不願投身建造業，長遠房屋策略應探討人手短缺對實踐建屋目標所造成的問題。運輸及房屋局

局長承認建造業人手短缺的問題令人關注，並同意有關問題必須處理。他又表示，當局會定期檢討長遠房屋策略，並會對該策略作適當調整，以切合社會的房屋需要。

35. 胡志偉議員察悉，長遠房屋策略檢討旨在確保善用現有土地及房屋資源，並詢問長遠房屋策略會否探討有何新的土地資源，以切合社會的房屋需要。他又詢問，當局可否考慮容許出租居屋單位，從而活化租務市場。他支持重建舊公共屋邨，以提供更多公屋單位。運輸及房屋局局長表示，除了善用現有土地資源，政府亦會嘗試探討有何新的土地資源，以切合市民的房屋需要。

36. 鑒於政府當局拒絕考慮事務委員會在今次會議討論議程第IV項時通過的議案，暫時擱置擴展居屋計劃第二市場至白表買家，梁耀忠議員對於政府當局承諾會考慮委員的意見提出質疑。他指出，長遠房屋策略檢討的範疇只是由長遠房屋策略督導委員會決定，政府當局並無諮詢事務委員會委員。他認為，政府當局只將其所制訂的房屋政策知會委員而沒有諮詢委員，因此他對於政府當局會聽取委員的意見沒有信心。運輸及房屋局局長回應時表示，由於擴展居屋計劃第二市場至白表買家的措施尚未推行，該項措施的成效有待觀察。他表示，長遠房屋策略督導委員會在2012年10月中才舉行首次會議。政府當局準備就長遠房屋策略檢討與事務委員會緊密合作。

公營房屋

37. 鍾樹根議員關注到，當局未能達到將輪候冊上的公屋申請人的平均輪候時間維持在3年的目標。他亦關注編配標準不公平的問題，因為現有租戶如希望紓緩擠迫的居住環境，必須符合嚴格的準則，但新租戶則享有每人7平方米這個較寬鬆的編配標準。他指出，由於4至5人公屋單位在設計上只有一間睡房，有性別不同的成年子女同住的家庭認為子女難以保留私隱。運輸及房屋局局長表示，申請人輪候第一次單位編配平均所需的時間，一直維持在3年。然而，基於各種原因，例如申請人的情

況有變及申請人特別喜愛某些地區等，部分個案的申請人的輪候時間會較長。鑒於公屋單位供應有限，當局難以紓緩所有相關住戶的擠迫居住環境。

38. 方剛議員表示，長遠房屋策略檢討極為重要，因為當局會藉該項檢討制訂長遠房屋需求及推算房屋用地要求。他支持維護公屋資源的合理分配政策，以確保只有合資格的租戶可繼續住在公屋。鑒於房屋資源非常珍貴，公屋富戶應該遷出，以便當局可收回公屋單位，將單位重新編配予輪候冊申請人。在此方面，當局應致力加強審查公屋租戶的家庭入息及資產。運輸及房屋局局長表示，在重新推出居屋計劃後便可以重建房屋階梯。如有需要，當局會檢討公屋的申請資格。當局有定期審查公屋租戶的家庭入息及資產，防止出現濫用情況。至於方議員就當局所收回的公屋單位數目提出的詢問，運輸及房屋局局長表示，當局每年平均收回約7 000個公屋單位。

39. 李卓人議員關注到，長遠房屋策略檢討會拖慢當局推行短期至中期的措施，應對房屋需求。鑒於輪候冊上的公屋申請人眾多，他認同當局有需要增加公屋的供應，而無須等待長遠房屋策略檢討的結果。由於在動工興建單位後需要一段時間，單位才可供應市場，當局有需要把每年的建屋目標增至超過15 000個公屋單位。鑒於現時有超過71 100名住在分間單位的居民等候獲編配公屋，增加公屋單位供應可解決他們的住屋問題。當局亦有需要檢視居住環境惡劣的朗邊中轉房屋單位。該等單位非常破舊，而當局就該等單位所訂的編配標準只有每人3平方米。他又詢問當局會否恢復推行租金管制。

40. 運輸及房屋局局長回應時表示，他即將前往中轉房屋單位(包括朗邊的中轉房屋單位)視察，並在最近視察過深水埗的分間單位，深明該等單位的居住環境惡劣。他同意有需要增加公屋單位的供應，並告知委員長遠房屋策略檢討會考慮人口及經濟發展的因素，而當局會在2013年年中發表諮詢文件。他又表示，政府當局無意恢復推行租金管制，但會密切監察租務市場的情況。

私營房屋

41. 梁志祥議員詢問，港人港地政策會否納入長遠房屋策略檢討的範疇。運輸及房屋局局長回應時表示，以優先處理港人房屋需要為目標的港人港地政策是今屆政府採取的政策。政府會在有需要時檢討該項政策。

42. 田北辰議員要求政府當局澄清引入短期及中期房屋和土地供應措施背後的理據，因為這些措施會干預私人物業市場。他認為港人港地政策有助香港永久性居民投資物業，因為他們無須與內地投資者競爭，但不能協助他們置業，特別是首次置業人士。他會支持在港人港地政策下協助首次置業人士，並給予他們優先權。他又詢問，港人港地政策對香港永久性居民在未來30年出售物業造成限制，該項政策能否長期執行。運輸及房屋局局長回應時表示，地政總署及律政司現正制訂港人港地政策的實施細節，該項政策旨在優先處理港人的房屋需要。當局引入房屋及土地供應措施，目的是透過管理需求，應付物業市場過熱的情況。

就長遠房屋策略檢討設立的組織架構

43. 胡志偉議員詢問，長遠房屋策略督導委員會的角色及組成為何。運輸及房屋局局長表示，長遠房屋策略督導委員會由運輸及房屋局局長擔任主席，成員包括15名非官方委員和3名官方委員。該3名官方委員為運輸及房屋局常任秘書長(房屋)、發展局常任秘書長(規劃及地政)，以及政府經濟顧問。督導委員會由跨部門工作小組支援。該工作小組會編製和研究關乎房屋的相關資料、制訂長遠房屋需求、評估和推算房屋用地要求，以及制訂方案供督導委員會考慮。雖然運輸及房屋局局長會領導進行長遠房屋策略檢討，但會就規劃及土地方面的事宜與發展局緊密合作。房屋用地供應督導委員會由財政司司長擔任主席，負責監控為適時供應公營及私營房屋提供所須的支援基礎設施的情況，以建立土地儲備供日後賣地之用。應胡議員的要求，政府當局會提供顯示負責土地及房屋供應的各方的組織架構。

政府當局

44. 張超雄議員關注到，即使輪候冊上的公屋申請人眾多，每年的平均建屋量只有15 000個公屋單位，當中包括撥予非長者一人申請者的2 000個配額。在欠缺足夠房屋用地的情況下，長遠房屋策略檢討不能解決房屋問題。他詢問長遠房屋策略督導委員會可否公開其會議，以便公眾可參閱其會議紀要及與土地和房屋供應有關的資料。他又詢問市民可否參與有關討論。

45. 運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略督導委員會會評估及推算房屋需求，以切合各個羣組(包括年輕人、長者及居住環境惡劣的家庭等)的需要。與其他諮詢委員會所採取的做法一致，長遠房屋策略督導委員會的會議不會向公眾公開。長遠房屋策略督導委員會會聽取社會上不同人士及事務委員會的意見。運輸及房屋局局長又表示，長遠房屋策略督導委員會在2012年10月15日的首次會議上同意，在審視公營及私營房屋的需求時，不應忽視對房屋供應所造成的影響，因為任何應付房屋需求的建議措施，均與房屋供應相關。土地供應問題會繼續按現行的既定機制處理，即由房屋發展小組委員會、規劃及土地發展委員會和房屋用地供應督導委員會處理。

成立有關長遠房屋策略檢討的小組委員會

46. 石禮謙議員表示，他支持進行長遠房屋策略檢討，而有關檢討應顧及土地供應、人口增長及經濟發展這些因素。他認為事務委員會有必要成立有關長遠房屋策略檢討的小組委員會，以便委員積極參與該項檢討及定期聽取檢討工作的最新進展。運輸及房屋局局長向委員保證，當局會就長遠房屋策略檢討諮詢事務委員會，並會考慮委員的意見及房屋供應、人口增長和經濟發展等因素。長遠房屋策略旨在確保善用現有土地及房屋資源，透過向低收入家庭提供公屋、滿足中低收入家庭對置業的訴求及重建房屋階梯，切合各個羣組的房屋需要。

47. 主席表示，副主席較早時曾建議在事務委員會之下成立有關長遠房屋策略檢討的小組委員會。他表示，事務委員會會在下次例會上討論是否需要成立小組委員會，以及小組委員會的工作範圍、職權範圍和工作計劃。

VI. 其他事項

48. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年12月17日