

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 27/13-14號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 3919 3300

日 期： 2013年10月4日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

2013年10月9日的立法會會議

就“制訂住屋開支比例目標及人均居住面積標準”議案 提出的修正案

繼於2013年9月25日發出的立法會CB(3) 9/13-14號文件，有4位議員(馮檢基議員、郭家麒議員、王國興議員及胡志偉議員)已分別作出預告，會在2013年10月9日的立法會會議上，分別就謝偉銓議員的“制訂住屋開支比例目標及人均居住面積標準”議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2. 立法會主席會命令就上述議案及各項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 立法會主席請謝偉銓議員發言及動議他的議案；
- (b) 立法會主席就謝偉銓議員的議案提出待議議題；
- (c) 立法會主席請有意動議修正案的4位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
 - (i) 馮檢基議員；
 - (ii) 郭家麒議員；

- (iii) 王國興議員；及
- (iv) 胡志偉議員；
- (d) 立法會主席請官員發言；
- (e) 立法會主席邀請其他議員發言；
- (f) 立法會主席批准謝偉銓議員就各項修正案第二次發言；
- (g) 立法會主席再次請官員發言；
- (h) 按照《議事規則》第34(5)條，立法會主席決定請該4位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。立法會主席請馮檢基議員就議案動議修正案，並隨即就馮檢基議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；
- (i) 在表決完畢馮檢基議員的修正案後，立法會主席會處理其餘3項修正案；及
- (j) 在處理完畢所有修正案後，立法會主席會請謝偉銓議員發言答辯。接着，立法會主席會就謝偉銓議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

(梁慶儀代行)

連附件

2013年10月9日的立法會會議
“制訂住屋開支比例目標及人均居住面積標準”議案辯論

1. 謝偉銓議員的原議案

現時香港在住宅房屋標準方面的條例及相關指引，主要規範樓宇安全及衛生等硬件，對於人均居住面積和房屋開支佔住戶入息比例等軟件，卻未有制訂政策或具法律效力的清晰目標和指引；鑒於近年住宅單位售價和租金持續上漲，住屋開支對市民造成沉重負擔，嚴重影響生活質素；根據數據，反映按揭供款支出的置業負擔比率於2013年第一季已上升至56%，而‘二零零九至一零年住戶開支統計調查’亦顯示，香港私人房屋住戶的住屋開支佔住戶總開支的37%，百分比遠高於經濟合作與發展組織成員國平均約21%；此外，行政長官曾表示，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米；他亦曾指出政府要做好長遠規劃，令下一代居住環境更寬敞；就此，本會促請政府：

- (一) 盡快制訂全面的住屋開支比例目標，在5年內將私人住宅住戶的住屋開支佔住戶入息比例下調至30%或以下，以及在15年內再將這比例降至25%或以下，減輕市民的住屋開支負擔；
- (二) 制訂和落實人均居住面積標準，透過增加住宅建屋用地和新建單位，配合全面長遠規劃，逐步提升公營和私營房屋住戶的人均居住面積，改善市民的居住環境；及
- (三) 在減輕市民住屋開支負擔和提升人均居住面積的同時，檢視和重整促進向上流動的房屋階梯，以切合社會上不同組羣和階層市民的需要，提供更多誘因，鼓勵有能力的公屋住戶，向上流轉至自置居所，改善他們的居住質素，並加強房屋流轉動力。

2. 經馮檢基議員修正的議案

現時香港在住宅房屋標準方面的條例及相關指引，主要規範樓宇安全及衛生等硬件，對於人均居住面積和房屋開支佔住戶入息比例等軟件，卻未有制訂政策或具法律效力的清晰目標和指引；鑒於近年住宅單位售價和租金持續上漲，住屋開支對市民造成沉重負擔，嚴重影響生活質素**鑒於樓價和租金持續高企，與市民負擔能力嚴重脫節，收入遠落後於樓價升幅，令房屋問題成為市民關注的焦點**；根

據數據，反映按揭供款支出的置業負擔比率於2013年第一季已上升至56%，而‘二零零九至一零年住戶開支統計調查’亦顯示，香港私人房屋住戶的住屋開支佔住戶總開支的37%，百分比遠高於經濟合作與發展組織成員國平均約21%；此外，行政長官曾表示，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米；他亦曾指出政府要做好長遠規劃，令下一代居住環境更寬敞。然而，自新政府上場後，對房屋問題一籌莫展，繼以成立長遠房屋策略督導委員會來拖延時間；行政長官更不分先後緩急，提出如住宅面積小等的問題，旨在轉移視線，他還要藥石亂投，刻意挑撥社會矛盾，製造覓地困難和土地不足的假象，為自己無法兌現選舉承諾編造理由；就此，本會促請政府：

- (一) 在解決房屋問題上，要分緩急輕重，正視土地分配不均的實況；
- (二) 善用新界鄉郊土地，例如檢討新界小型屋宇政策（‘丁屋政策’），有效發展預留作‘鄉村式發展’超過9平方公里的土地，並善用約8平方公里的‘棕土區’，當中部分環境惡劣且欠缺管理，嚴重浪費土地資源；
- (三) 與中央政府商討，全盤考慮各軍事用地的分布和使用情況，並將部分用地改作建屋的用途；
- (一)(四) 盡快制訂全面的住屋開支比例目標，在5年內將私人住宅住戶的住屋開支佔住戶入息比例下調至30%或以下，以及在15年內再將這比例降至25%或以下，減輕市民的住屋開支負擔；
- (二)(五) 中長期制訂和落實人均居住面積標準，透過增加住宅建屋用地和新建單位，配合全面長遠規劃，逐步提升公營和私營房屋住戶的人均居住面積，改善市民的居住環境；及
- (三)(六) 在減輕市民住屋開支負擔和提升人均居住面積的同時，檢視和重整促進向上流動的房屋階梯，以切合社會上不同組羣和階層市民的需要，提供更多誘因，鼓勵有能力的公屋住戶，向上流轉至自置居所，改善他們的居住質素，並加強房屋流轉動力。

註：馮檢基議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

3. 經郭家麒議員修正的議案

2013年5月政府發表《香港分間樓宇單位的調查》，估算全港約有66 900個分間樓宇單位，而住在其中有171 300人，當中約46%的分間樓宇單位缺乏齊備的必要設施，例如廚房、廁所及食水等，即該等住戶居住於惡劣環境；而現時香港在住宅房屋標準方面的條例及相關指引，主要規範樓宇安全及衛生等硬件，對於人均居住面積和房屋開支佔住戶入息比例等軟件，卻未有制訂政策或具法律效力的清晰目標和指引；鑒於近年住宅單位售價和租金持續上漲，住屋開支對市民造成沉重負擔，嚴重影響生活質素；根據數據，反映按揭供款支出的置業負擔比率於2013年第一季已上升至56%，而‘二零零九至一零年住戶開支統計調查’亦顯示，香港私人房屋住戶的住屋開支佔住戶總開支的37%，百分比遠高於經濟合作與發展組織成員國平均約21%；此外，行政長官曾表示，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米；他亦曾指出政府要做好長遠規劃，令下一代居住環境更寬敞；就此，本會促請政府：

- (一) 盡快制訂全面的住屋開支比例目標，在5年內將私人住宅住戶的住屋開支佔住戶入息比例下調至30%或以下，以及在15年內再將這比例降至25%或以下，減輕市民的住屋開支負擔；
- (二) 制訂和落實人均居住面積標準，透過增加住宅建屋用地和新建單位，配合全面長遠規劃，逐步提升公營和私營房屋住戶的人均居住面積，改善市民的居住環境；及
- (三) 在減輕市民住屋開支負擔和提升人均居住面積的同時，檢視和重整促進向上流動的房屋階梯，以切合社會上不同組羣和階層市民的需要，提供更多誘因，鼓勵有能力的公屋住戶，向上流轉至自置居所，改善他們的居住質素，並加強房屋流轉動力；及
- (四) **提供足夠的臨時房屋，以盡快改善現時居住於惡劣環境(包括臨時構築物例如天台屋和寮屋、非住宅大廈例如商業和工業大廈，以及分間樓宇單位)住戶的人均居住面積，改善基層市民的居住環境。**

註：郭家麒議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

4. 經王國興議員修正的議案

現時鑒於香港在住宅房屋標準方面的條例及相關指引，主要規範樓宇安全及衛生等硬件，對於人均居住面積和房屋開支佔住戶入息比例等軟件，卻未有制訂政策或具法律效力的清晰目標和指引；鑒於**再且**，近年住宅單位售價和租金持續上漲，住屋開支對市民造成沉重負擔，嚴重影響生活質素；根據數據，反映按揭供款支出的置業負擔比率於2013年第一季已上升至56%，而‘二零零九至一零年住戶開支統計調查’亦顯示，香港私人房屋住戶的住屋開支佔住戶總開支的37%，百分比遠高於經濟合作與發展組織成員國平均約21%；此外，行政長官曾表示，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米；他亦曾指出政府要做好長遠規劃，令下一代居住環境更寬敞；就此，本會促請政府：

- (一) 盡快制訂全面的住屋開支比例目標，在5年內將**並訂出具體政策措施，目標是維持**私人住宅住戶的住屋開支佔住戶入息比例下調至30%或以下，~~以及在15年內再將這比例降至25%或以下~~，減輕市民**在合理的水平，減輕市民在租住及供樓方面**的住屋開支負擔；
- (二) **按需要增加公屋及資助房屋的單位供應量，並透過政府積極主動賣地增加私人房屋單位供應量，目標是增加單位供應，從而降低各類住宅的租金及售價水平；**
- (~~二~~)(三) 制訂和落實人均居住面積標準，透過增加住宅建屋用地和新建單位，**包括加快重建高齡公共屋邨、市區重建，繼續就新界東北、洪水橋和東涌三大新發展區進行諮詢、研究及規劃發展工作**，配合全面長遠規劃，逐步提升公營和私營房屋住戶的人均居住面積，改善市民的居住環境；及
- (~~三~~)(四) 在減輕市民住屋開支負擔和提升人均居住面積的同時，檢視和重整促進向上流動的房屋階梯，**包括研究及檢討協助市民置業安居的方案，例如重新推出乙類屋邨出租單位、首次置業貸款計劃、可租可買計劃以及租者置其屋計劃等的可行及適用性**，以切合社會上不同組羣和階層市民的需要，提供更多誘因，鼓勵有能力的公屋住戶，向上流轉至自置居所，改善他們的居住質素，並加強房屋流轉動力。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

5. 經胡志偉議員修正的議案

現時香港在住宅房屋標準方面的條例及相關指引，主要規範樓宇安全及衛生等硬件，對於人均居住面積和房屋開支佔住戶入息比例等軟件，卻未有制訂政策或具法律效力的清晰目標和指引；鑒於近年住宅單位售價和租金持續上漲，住屋開支對市民造成沉重負擔，嚴重影響生活質素；根據數據，反映按揭供款支出的置業負擔比率於2013年第一季已上升至56%，而‘二零零九至一零年住戶開支統計調查’亦顯示，香港私人房屋住戶的住屋開支佔住戶總開支的37%，百分比遠高於經濟合作與發展組織成員國平均約21%；此外，行政長官曾表示，現時全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米；他亦曾指出政府要做好長遠規劃，令下一代居住環境更寬敞；就此，本會促請政府：

- (一) ~~盡快制訂全面的住屋開支比例目標，在5年內將私人住宅住戶的住屋開支佔住戶入息比例下調至30%或以下，以及在15年內再將這比例降至25%或以下，減輕市民的住屋開支負擔；~~
- (二) 制訂和落實人均居住面積標準，透過增加住宅建屋用地和新建單位，配合全面長遠規劃，逐步提升公營和私營房屋住戶的人均居住面積，改善市民的居住環境；及
- (三) 在減輕市民住屋開支負擔和提升人均居住面積的同時，檢視和重整促進向上流動的房屋階梯，**增加未來10年公營房屋(包括租住公屋及居屋)的建屋量**，以切合社會上不同組羣和階層市民的需要，**令未能在私人市場獲得適切居所的市民得到保障；同時**提供更多誘因，鼓勵有能力的公屋住戶，向上流轉至自置居所，改善他們的居住質素，並加強房屋流轉動力。

註：胡志偉議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。