

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1247/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV+HG/1

發展事務委員會及房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2014年1月29日(星期三)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：發展事務委員會委員

- * 謝偉銓議員(副主席)
- * 涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
- * 石禮謙議員, GBS, JP
- * 馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員
- * 陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
- * 葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
- * 梁國雄議員
- * 陳偉業議員
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
- * 梁志祥議員, BBS, MH, JP
- * 麥美娟議員, JP
- * 郭家麒議員
- * 張超雄議員
蔣麗芸議員, JP

房屋事務委員會委員

王國興議員, BBS, MH (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
梁耀忠議員
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
謝偉俊議員, JP
郭偉強議員

缺席委員 : 發展事務委員會委員

劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)
林大輝議員, SBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
* 梁家傑議員, SC
* 田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
陳恒鑄議員
* 盧偉國議員, BBS, MH, JP

房屋事務委員會委員

李卓人議員
黃毓民議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

* 亦為房屋事務委員會委員
亦為發展事務委員會委員

出席公職人員 : **議程第II項**

發展局

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)¹
陳松青先生, JP

發展局首席助理秘書長(工務)2
廖振新先生

運輸及房屋局

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

房屋署

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

規劃署

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士, JP

規劃署助理署長／特別職務
謝建菁女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)1
李嬪梅女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 選舉主席

發展事務委員會主席較早前已表明他未能出席是次會議。委員同意由房屋事務委員會主席王國興議員主持會議。

II. 增加房屋土地供應

(立法會CB(1)781/13-14(01)——政府當局就"增加房屋土地供應"提供的文件
立法會CB(1)781/13-14(02)——立法會秘書處就"增加房屋土地供應"擬備的背景資料簡介)

2. 發展局副秘書長(規劃及地政)1以電腦投影片向委員簡介，政府當局推行措施，為達致未來10年的新建屋目標增加房屋土地供應，以及長遠增加房屋土地供應。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)830/13-14(01)號文件)已於2014年1月30日以電子郵件方式送交委員。)

3. 運輸及房屋局局長補充，一如行政長官在2014年施政報告中宣布，政府當局以47萬個單位作為未來10年的公私營房屋新總供應目標，而公營房屋將佔新供應單位的六成。他表示，為了提供土地作新房屋發展用途，政府當局會顧及一些實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施的提供、對當區環境造成的影響等。政府當局會諮詢相關區議會及社區人士，以確保能盡量減低擬議房屋發展項目對區內居民造成的影響。

土地用途檢討

4. 陳婉嫻議員表示，上屆政府的房屋政策令房屋供求失衡，導致物業價格和租金飆升，超出普羅大眾的負擔能力。儘管她同意當局須物色新土地

以解決房屋短缺問題，但她提醒政府當局，市民所得的印象是當局正盲目地開墾土地。她引述黃大仙區議會的意見，該區議會對當局建議調高前大磡村用地的發展密度有所保留。她質疑，鑒於某個地區的人口增加會對居住環境和社區設施造成影響，區議會會否支持增加有關地區的房屋發展項目。運輸及房屋局局長回應時強調，47萬個房屋單位的總供應目標，是長遠房屋策略督導委員會(下稱"長策會")就長遠房屋需求進行嚴謹的研究及推算後建議的。政府當局在落實增加房屋土地供應的措施時會妥為留意每區的需要和容量。

5. 郭家麒議員及馮檢基議員認為，該152幅有潛力的用地須透過修訂其相關法定圖則更改土地用途和增加發展密度，以在未來5年(即2014-2015年度至2018-2019年度)作房屋發展用途(下稱"該152幅用地")。這些用地均須經過漫長的城市規劃及公眾諮詢過程。郭議員表示，相關區議會及社區人士會強烈反對當局改劃政府、機構或社區用地作住宅用地，因為此做法會影響當局向區內居民提供社區設施。他質疑，政府當局對於改劃用地的申請有可能獲得支持是否過分樂觀。

6. 麥美娟議員指出，在該152幅用地中，可提供約94 000個單位的50幅用地是位於新界西。她詢問，鑒於部分區內居民反對香港房屋委員會(下稱"房委會")建議在葵涌一幅土地上興建兩幢公共租住房屋(下稱"公屋")樓宇，政府當局如何能取得區議會的支持。

7. 發展局局長明白政府當局在重新規劃土地作房屋發展用途方面會面對的挑戰。若沒有社區人士的支持，政府當局將不能達到有關的房屋供應目標。發展局會聯同其他相關政策局／部門致力制訂切實可行的解決方法，以釋除區內居民的疑慮。他表示，曾有一些令人鼓舞的成功個案(例如在觀塘和馬鞍山)，區內的居民支持當局改劃部分擬議用地作房屋發展用途。

8. 發展局局長補充，就增加土地供應的短至中期措施而言，政府當局進行的部分工作漸見成果。發展局去年與有關部門進行了土地用途檢討，並已物色約80幅具房屋發展潛力的新用地。這些用地構成了該152幅用地的一部分，分布在16個地區。有關該152幅用地的分布情況、預計使用該等用地在各區可興建的單位數目，以及按年份列明預計可供發展年份的資料，載於政府當局文件的附件B。待進一步的研究完成並確定這些用地的發展可行性後，政府當局會諮詢相關區議會和持份者。

9. 方剛議員指出，改劃該152幅用地作住宅用途及提高發展密度是一段漫長的過程。很多性質相若、由私人業主提出的申請曾因交通及環境方面的關注而不獲城市規劃委員會(下稱"城規會")批准。他質疑，政府當局有何理由對城規會有可能批准改劃該152幅用地的申請感到樂觀。他提到，政府當局估計該152幅用地在2015-2016年度只會提供58 700個單位。他詢問，政府如在2017年換屆，政府當局如何能確保房屋計劃得以延續。

10. 發展局局長表示，所有由政府當局及其他各方提出的修訂圖則申請須通過同一法定城市規劃過程，並須符合環境、空氣流通、交通、排水系統等方面的有關規定，以確保不會產生超出可接受程度的負面影響。為了取得社區的支持及城規會的批准，以改劃該等具潛力發展房屋用地的用途和增加發展密度，發展局會與相關政策局／部門致力處理任何潛在影響。發展局局長認為，若政府當局在增加房屋土地供應方面的目標及工作得到市民的支持，有關的目標和工作應不會因為政府換屆而中止。

11. 涂謹申議員指出，可能有人會關注到，城規會在考慮有關該152幅用地及毗鄰其他私人擁有土地的改劃用地申請時會否採用不同的標準。另一方面，市民或會擔心，當局可能會透過批准私人發展商的改劃用地申請向他們輸送利益。他提醒政府當局應審慎及公平地處理該等申請，因為可能會影響城規會的聲譽。他對部分委員關注的事項亦有同

感，他亦認為改劃該152幅用地的城市規劃過程，或會阻礙政府當局供應新房屋單位的計劃進度。

12. 規劃署副署長／地區表示，政府當局的意向是將該152幅大部分為政府土地的用地改劃作住宅用途及／或增加有關的發展密度。當局會就交通及其他基建設施、環境及空氣流通等進行技術評估，以確定修訂用途地帶及／或增加發展密度不會造成無法解決的問題，以及在規劃條件方面為可接受。私人發展商同樣可提出有技術評估支持的類似申請，供城規會考慮。不論申請人是誰，城規會就類似的申請作出考慮時會採用相同標準，故不會存在不公平的情況。

13. 陳家洛議員特別指出，市民對增加房屋土地供應的措施達成共識至關重要。就此，他認為政府當局應以具透明度的方式提供有關措施的資料。他對政府當局的文件就該152幅用地所提供的資料非常有限表示失望。陳議員強調，有關該152幅用地的詳細資料(包括該等用地的位置及狀況)須在相關的法定城市規劃過程展開前，盡早提供予區議會和社區人士考慮。為免令市民產生虛假的期望或誤解，政府當局亦應告知市民有關該等用地的限制；以及預計在該等土地上興建的單位數目和該等用地可供發展的年份，須視乎就個別用地進行的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。政府當局應說明當局基於哪些原因不考慮以其他土地來源(例如根據私人遊樂場地契約批出的土地、預留作鄉村式發展及軍事用途的土地)作房屋發展用途。

[對於主席在陳家洛議員的發言時間就陳議員陳述意見所使用的時間表達意見，以致政府當局沒有時間作出回應，陳偉業議員表示不滿，並要求把其意見記錄在案。]

14. 胡志偉議員表示，政府當局應提供有關該152幅用地的詳細資料，讓委員可監察當局把該等"生地"改作"熟地"的進度。發展局局長表示，政府

當局諮詢相關區議會和社區人士時會公布該152幅用地的位置。

15. 謝偉俊議員引述當局改劃鯉魚門一幅原本規劃為停車場的用地作房屋發展用途的例子。他建議，若改劃用地會導致當局不能提供若干社區設施，政府當局應研究改劃用地對區內居民造成的影響。發展局局長回應時向委員保證，在改劃政府、機構或社區用地時，政府當局會確保將有關的社區設施重置或一併設於其他用地上。在有關地區提供的社區設施亦會符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準。

16. 劉慧卿議員歡迎發展局局長和運輸及房屋局局長同時出席是次會議。她相信，在政府當局與委員討論房屋土地事宜方面，這是較為理想的安排。她認為，政府當局似乎沒有能力解決本港房屋嚴重短缺的問題。她指出，政府當局的目標只是在該152幅用地供應21萬個單位。她表示，此數字未能達到於未來10年供應47萬個單位的目標。鑒於部分土地發展計劃在地區層面的重大爭議，她質疑政府當局就增加房屋供應所定的目標是否可以達到。她十分關注，房屋短缺的問題持續，會嚴重影響社會穩定及和諧。

17. 運輸及房屋局局長表示，政府當局在增加房屋土地供應方面的工作已取得良好的進展。當局已物色用地興建2013年施政報告所公布的公營房屋。由於就未來10年所定的建屋目標較高(即由長策會建議的47萬個單位)，政府當局須繼續開發房屋土地資源。確定該152幅用地是在現階段就短至中期措施取得的進展。他補充，在達到建屋目標方面，政府當局非常重視市民的支持和合作。關於改劃或發展具房屋發展潛力的用地，政府當局會與社區各持份者合作，以解決相關的問題。

18. 發展局局長表示，批評政府當局沒有能力解決房屋短缺問題並不公平。他強調，此問題遠早於現屆政府就任前已經存在，政府當局一直從供求兩方面着手處理此問題。需求管理措施包括徵收新

的印花稅，以穩定物業市場。至於供應方面的措施，政府當局已竭盡所能從不同的來源提供用地作房屋發展用途。在2013年檢討的36幅政府、機構或社區用地中，18幅已劃為或改劃作住宅用途或正進行法定改劃過程。當局亦已另外物色了21幅政府、機構或社區用地，適合作住宅發展用途。此外，去年的年度賣地計劃已加入新的用地。再者，除了該152幅用地外，還有其他房屋土地供應來源，例如在大埔第9區及粉嶺皇后山無須再作原來預留用途的土地，將會改作房屋發展用途。

重建高樓齡公共屋邨

19. 陳婉嫻議員詢問，政府當局會否考慮重建高樓齡公共屋邨，例如彩虹邨，以增加公屋單位的供應。如重建彩虹邨，她建議將彩虹邨的居民調遷至將於前大磡村用地興建的新公屋單位，政府當局亦可藉此機會紓緩彩虹交匯處的交通擠塞問題。隨着彩虹交匯處的交通情況得到改善，當局便能增加安達臣道石礦場用地新房屋發展項目的發展密度。胡志偉議員指出，當局可在牛頭角下邨及前大磡村用地提供新的公屋單位。他促請政府當局把握這些機會，重建九龍東的高樓齡公共屋邨。

20. 馮檢基議員認為，與收回私人土地或改劃現時並非劃作住宅用途的用地相比，重建高樓齡公共屋邨是增加公營房屋供應的更有效方法。他表示，香港民主民生協進會曾就樓齡為35年或以上而樓高不超過24層的公共屋邨進行調查，並將調查結果提交房屋署。根據該項調查，上述屋邨合共有38個，而樓齡為40年或以上的屋邨則有12個。據估計，在重建後，該等屋邨供應的單位數目可增加150%。馮議員建議，未來數年在深水埗建成的新公共屋邨可用作為九龍西4個高樓齡公共屋邨作出調遷安排，特別是當局應考慮重建在逾50年前建成的大坑西邨。

21. 運輸及房屋局局長回應時表示，為了尋找更多重建機會，房委會一直根據現時實施的"重建高樓齡公共租住屋邨優化政策"，研究現有高樓齡公共

屋邨的重建潛力，尤其是回建潛力高的屋邨。當局已完成就22個高樓齡公共屋邨的重建潛力和可行性所進行的檢討，並會就該等具重建潛力的屋邨(包括華富邨)作進一步的研究。由於重建高樓齡公共屋邨需涉及調遷方面的資源，因而會減少可供應的公屋單位數目，房委會須審慎計劃重建過程。一俟制訂重建計劃，當局便會作出公布。

22. 至於重建大坑西邨，運輸及房屋局局長表示，該屋邨是由香港平民屋宇有限公司興建及管理的私人屋邨。儘管政府當局及房委會已準備與該公司討論重建該屋邨所需的協助，但該公司可酌情決定何時展開重建工程。

23. 陳偉業議員提到近期若干工務計劃項目超支的事件，並對重建華富邨的費用及有關的調遷安排深表關注。他認為，物色新用地作房屋發展用途會較重建高樓齡公共屋邨更符合成本效益。政府當局過往曾漠視市民對公營房屋的需求，向私人發展商批出前公屋用地作私人房屋發展用途。他質疑，就重建華富邨而言，有關的用地最終會否用作興建公營房屋。

24. 運輸及房屋局局長強調，當局會重建華富邨以提供更多公營房屋單位。由於重建該屋邨會涉及複雜的事宜，需小心研究及規劃，當局只能在該等事宜解決後才能公布有關詳情(例如重建範圍、時間表及調遷安排等)。

其他土地供應來源

市區重建

25. 蔣麗芸議員關注到，市區重建局(下稱"市建局")放慢進行重建的過程。她詢問，政府當局會否考慮重新規劃整個市區舊區(而非個別樓宇)，以加快市區重建。發展局局長回應時向委員保證，市建局的工作不會減慢。市區重建是改善市區居民生活質素及重新安排土地用途的重要過程。政府當局全力支持市建局加強推展工作以達到上述目標。關於市建局

應集中進行大型重建項目的建議，他表示除了有需要評估資源方面的影響外，市建局亦須按樓宇狀況訂定其重建計劃的優先次序。很多個別樓宇破舊失修的情況嚴重，有更迫切的需要進行重建。為了採取"從地區出發"的方針進行市區重建，政府當局設立了"九龍城市區更新地區諮詢平台"。該平台近日完成制訂"九龍城市區更新計劃"。政府當局會研究該計劃，並會在九龍城區日後的市區更新工作中作出適當跟進。與此同時，重建觀塘市中心所汲取的經驗會作為有用的參考。

鄉村式發展

26. 郭家麒議員建議，政府當局應考慮重新規劃1 200公頃主要供原居村民興建小型屋宇、已劃作"鄉村式發展"用途的土地。此外，增加某些用地(例如錦上路用地)的發展密度只會對環境構成輕微影響，當局亦可考慮採取此做法作為另一方案。

27. 發展局局長表示，考慮到目前的土地用途規劃及善用土地資源的原則，政府認同有需要檢討已實施超過40年的新界小型屋宇政策。然而，由於"鄉村式發展"用地的基建設施和其他後勤配套存在限制，加上有關用地零散分布，該等用地通常不宜作大規模發展。就有關政策進行檢討，無可避免會涉及法律、環境及土地規劃等各方面的複雜事宜，全部均須小心研究。他表示，政府當局會繼續邀請社會各界參與討論及就此課題進行溝通。

重建過往在航道範圍內的地區

28. 馮檢基議員建議，為了增加房屋供應，就過往在航道範圍內的地區(包括九龍塘、九龍城及油尖旺)而言，當局應放寬或撤銷當中的發展項目地積比率和高度限制。當局可透過市區重建把該等地區重建，並應加快有關程序。如市建局的資源不足以讓該局可進行該等地區的所有重建項目，便應讓房委會及香港房屋協會參與有關工作。

29. 發展局局長表示，九龍城很多舊樓已重建或正在進行重建。他重申，政府當局在九龍城推展發展項目前，會考慮"九龍城市區更新地區諮詢平台"提出的"九龍城市區更新計劃"。至於重建其他所述地區(例如九龍塘及油尖旺)，發展局局長表示，除了高度限制外，在一個地區進行重建時亦須顧及其他有關容量的事宜，例如現有交通設施及其他基建設施的容量。

放寬薄扶林的發展限制

30. 姚思榮議員表示支持當局放寬薄扶林的發展限制，以興建更多公營房屋單位。他關注到薄扶林與其他地區之間的運輸網絡容量。運輸及房屋局局長表示，在局部撤銷薄扶林發展限制的建議落實後，在該區6幅政府用地上發展公營房屋，可額外提供約11 900個公營房屋單位。雖然新增人口會對運輸網絡構成壓力，政府當局會全面交代當局為配合新增人口的交通需求而推行的措施。一如在2014年施政報告中所公布，政府當局會積極考慮興建南港島線(西段)。

發展大嶼山

31. 姚思榮議員問及政府當局在大嶼山增加房屋供應以容納合共20萬人口的計劃。發展局局長表示，大嶼山地理位置優越，有多個全新的大型基建項目正在興建／規劃，例如將於數年內落成的港珠澳大橋、擬議在大嶼山以東中部水域興建的人工島、發展機場島北商業區及擬議屯門至赤鱗角連接路。基於此背景，政府當局已於2013年就東涌新市鎮擴展進行第二階段公眾參與活動。根據初步土地用途方案，有關計劃可在東涌東提供約33 000至38 000個住宅單位，以及在東涌西提供約15 000個單位。當局會在2014年就擬議新市鎮擴展進一步諮詢公眾。

其他意見

32. 張超雄議員建議，政府當局應考慮運用其他土地供應來源發展房屋，包括作軍事用途的土

地，按私人遊樂場地契約批出的土地及棕土地帶等。他不同意政府當局現時透過填海及發展新界東北新發展區增加土地供應的做法，認為新界東北新發展區計劃會影響大量現有居民。

33. 陳偉業議員表示，他曾於2013年6月把一項有關增加土地供應的建議轉交政府當局。擬議方案包括發展2 700公頃已劃作軍事用途的土地。他表示，政府當局沒有考慮使用該等未盡用的軍事用地、高爾夫球場及行政長官的粉嶺別墅作房屋發展用途，對市民並不公平。當局的土地規劃政策向既得利益者傾斜。在過去10年，政府當局未能制訂恰當的房屋及土地規劃政策。他支持當局以過往採取的新市鎮發展模式增加房屋供應。他認為，把政府、機構或社區用地改劃作房屋發展用途，會對當區居民構成嚴重影響。他們須承受社區設施不足的苦果，而進一步發展東涌又會令該地點成為死亡陷阱。

政府、機構或社區用地的發展地積比率

34. 胡志偉議員詢問，政府當局會否考慮放寬住宅發展項目的政府、機構或社區用途1.5的核准地積比率，使更多社區設施可設於同一用地，以配合區內居民的需求。他提醒政府當局，如不能滿足有關需求，就改劃政府、機構或社區用地而言，當局勢必在社區層面遇到阻力。

35. 發展局局長表示，在進行相關的城市規劃程序後，如有需要，當局可調整政府、機構或社區用地的地積比率。規劃署副署長／地區澄清，就劃定住宅用途地帶而言，只有九龍的分區計劃大綱圖才就住用用途設有7.5倍及非住用用途設有1.5倍的地積比率限制。非住用地積比率可用作商業及政府、機構或社區用途。規劃署就改劃用途地帶作準備時會個別考慮每幅用地的最高地積比率，並同時計及區內居民的需要。如理由充分，可增加有關的非住用地積比率，以提供有關的政府、機構或社區設施。

洪水橋新發展區

36. 麥美娟議員察悉，在擬議洪水橋新發展區已規劃的10萬個就業機會當中，有5萬個會來自物流業。她詢問，政府當局會否制訂政策以支援該行業持續發展，令有關的就業機會得以實現。如不制訂相關政策，她關注到該行業的長遠發展，並認為在有關情況下，在新發展區內預留作經營物流業的土地可撥作房屋發展用途。

37. 運輸及房屋局局長表示，物流業是本港經濟重要的一環。政府當局的政策是鼓勵物流業提供高增值服務。就此，香港物流發展局成立，並有業界成員參與，以就引入措施維持本港作為首選國際及地區物流樞紐的地位進行討論及統籌工作。物流業的發展獲得政府當局的支持。

酒店發展用地

38. 姚思榮議員提到在2014年1月發表，截至2013年年底的"香港承受及接待旅客能力評估報告"結果，當中指本港大致上能接待預計在2017年訪港的逾7 000萬個旅客，但酒店房間的供應會持續緊張。他詢問，政府當局有何措施增加酒店用地。發展局局長表示，在過去數年，指定作酒店發展項目用途的用地已納入年度賣地計劃內。此外，政府當局已引入活化措施，以便重建及把較舊的工業大廈整幢改裝為商業大廈或酒店。在擬議新發展區，部分用地已規劃作商業用途(包括酒店發展項目)。

公私營房屋單位的空置率

39. 張超雄議員指出，根據政府統計處編纂的資料，於2013年首季，本港有2 648 000個永久性居住屋宇單位及大約2 386 000個家庭住戶數目。在比較兩項數字後，本港空置的房屋單位應有262 000個。因此，房屋短缺的問題是因為房屋資源的分配而非其供應所致。鑒於本港約47%的房屋單位為資助房屋，他認為，由於上述單位不會造成分配方面的問題，當局應提供更多此等單位。他關注

到，政府當局的目標只是在未來10年每年平均提供約28 000個公屋單位。在應付公屋輪候冊上逾23萬個申請人的房屋需求方面，有關的目標是過低。一如審計署署長在近日一份報告中指出，截至2013年3月31日，空置的公屋單位有12 471個，當中部分單位已長時間空置。他詢問，房委會將如何就審計署署長報告書作出回應，以善用珍貴的公共房屋資源。

政府當局

40. 運輸及房屋局局長表示，政府當局已在政府帳目委員會的會議上，因應審計署署長報告書所述，就空置的公屋單位數目作出回應。私人房屋單位及公屋單位的空置率分別約為4.3%及少於1%。他承諾會提供關於香港房屋單位(包括公營和私人房屋)空置率的資料，以及就現時有大量空置單位可滿足港人住屋需求的意見作出回應。

41. 梁國雄議員質疑，私人房屋4.3%的空置率是否準確。他並認為實際的空置率遠較所述為高。運輸及房屋局局長就梁議員的提問作出回應時表示，該空置率是由差餉物業估價署提供。

"港人港地"

42. 謝偉俊議員詢問，2014年施政報告沒有提及"港人港地"的措施，有關措施是否已中止。發展局局長回應時表示，於2013年，啟德發展區兩幅用地已根據"港人港地"的先導計劃出售。由於非香港永久性居民進行的住宅物業交易比率及數目銳減，故在現階段沒有迫切需要進一步實施"港人港地"的措施。政府當局會持續檢討有關措施。

公共租住房屋輪候冊的入息及資產限額

43. 蔣麗芸議員表示，新建公屋樓宇質素及設計俱佳。但她指出，很多收入剛超逾公屋輪候冊入息限額的人士須居住在分間單位，該等單位在居住環境及質素方面均遜於公屋單位。她詢問，政府當局會如何協助這些人士滿足他們的住屋需求。為了令自己符合資格申請公屋，上述人士或會選擇賺取

較少收入，以致對社會的流動性產生負面影響。運輸及房屋局局長回應時表示，在訂定公屋輪候冊的入息限額時，政府當局須考慮如何能以最具效率的方式運用有限的公屋資源。有關的入息限額是以"住戶開支"為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支加備用金。此計算基礎沿用已久。對於入息超逾相關限額的住戶，當局預期即將落成的新居屋單位可滿足他們的房屋需求。

建造業及相關政府部門的人力資源

44. 方剛議員關注到，熟練建造業工人的供應，是否足以應付未來10年進行的大量房屋發展項目。蔣麗芸議員對於方議員的關注亦有同感。她表示，本港或許沒有足夠的建造業工人及管理人員推行新的房屋發展項目。此情況會對政府當局的房屋計劃進度構成障礙。

45. 發展局局長承認，建造業工人的供應緊張。他表示，政府當局已採取各項措施解決有關問題，例如聯同建造業議會加強為建造業工人提供培訓；並透過使用預製組件採用新的設計和建造方法。政府當局亦已向勞工顧問委員會簡介有關估計未來數年的建造工程數量，以取得該委員會支持簡化有關處理僱主所提出申請的程序，讓僱主可根據"補充勞工計劃"適時輸入技術勞工。

46. 謝偉俊議員表示，由於現時有大量與土地規劃相關的申請，規劃署的人員正面對沉重的工作壓力。他要求政府當局檢討規劃署及其他涉及處理土地用途或與規劃相關申請的政府部門的人手。發展局局長承認，由於政府當局以多管齊下的策略增加土地供應，令規劃署的工作量大幅增加。對於規劃署人員在推行相關措施方面所付出的努力及專業的表現，他表示讚賞。政府當局已增加相關部門的人手，並會緊密監察這些部門的工作量。

租金管制

47. 何秀蘭議員關注到，城市規劃程序及修訂該152幅用地的法定圖則的其他相關程序需時較政府當局估計為長(即超過5年)。她表示，工黨建議，為了就市民的房屋需求提供即時紓緩，政府當局應透過修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)恢復租金管制。她建議，終止租約的通知期應由1個月增至3個月或6個月。隨着有關的通知期延長，租客會有更多時間預備搬遷，而由於租賃市場在相關期間可能出現轉變，亦會減低業主終止租約的意欲。她表示，如政府當局不接納此項建議，她會考慮以議員法案修訂上述條例。

48. 張超雄議員表示，關於行政長官指租金管制會令業主出租其單位的意欲減低，以致會令房屋供應減少及租金水平上升，他已在房屋事務委員會的會議上要求政府當局以研究或證據證明行政長官所言屬實。他表示，事實上，在當局於1998年取消租金管制後，租金水平一直不斷上升。梁國雄議員認為，由於香港的物業市場獨特，行政長官須認真研究在香港施加租金管制的成效，而不是妄下結論。

49. 蔣麗芸議員表示，租金管制對業主或許不會有重大影響，因為他們較為屬意把其物業租予公司客戶，而在以往實施租金管制時，有關的制度並不涵蓋公司客戶。謝偉俊議員表示，由於租金管制以往曾引致很多訴訟個案，並會扭曲租賃市場，他認為當局須十分小心處理，並要求把其意見記錄在案。他提醒政府當局，有關管制可能會影響小業主的利益。

50. 運輸及房屋局局長察悉委員的意見。他表示，在進行長遠房屋策略的諮詢期間，市民曾就租金管制及有關管制對市場和租金水平的影響表達不同的意見。有人關注到重推租金管制會帶來的負面影響。他向委員保證，政府當局會進一步研究具爭議性的租金管制事宜，包括參考海外的經驗。

需求管理措施

51. 葉劉淑儀議員問及政府當局就需求管理措施對物業市場的影響所進行的評估，以及當局預計會持續推行該等措施多久。關於繳交買家印花稅的豁免，她表示有人關注到把豁免應用於未成年香港永久性居民的監護人或受託人的漏洞。政府當局已同意她的建議，即取消代表未成年香港永久性居民購買物業可獲豁免買家印花稅的安排。她詢問，對於在當局開始實施買家印花稅後及在相關法例獲制定前已代未成年香港永久性居民購買物業的監護人及受託人，他們可否享有上述豁免。

52. 運輸及房屋局局長表示，在當局推行需求管理措施後，過熱的物業市場自2013年3月起已穩定下來。有關措施可有助物業市場健康發展。由於物業市場會受多項因素(包括與宏觀經濟環境相關的因素)影響，當局難以在價格及印花稅之間建立直接的聯繫。政府當局不能預計有關措施須持續多久，但會緊密監察物業市場的發展。政府當局已準備在有需要時，就當局對有關措施的成效所進行的評估，向相關事務委員會作出匯報。

53. 至於徵收買家印花稅，運輸及房屋局局長表示，政府當局察悉法案委員會所表達的關注，即代表未成年香港永久性居民購買物業可獲豁免的漏洞。當局並同意動議一項委員會審議階段修正案，以取消有關豁免。他強調，所有條例草案獲制定為法例前，在立法過程中一律經法案委員會審議及作出更改。只有在立法會已完成審議條例草案，而相關的修訂條例已刊登憲報後，才能落實條例草案下的擬議規管機制的運作。如政府當局取消有關豁免的建議獲立法會支持，而相關修訂條例草案又獲得通過，所有自買家印花稅實施以來(即2012年10月27日)曾為未成年香港永久性居民購買任何住宅物業的監護人或受託人均須就已進行的交易繳付買家印花稅。此外，為確保有關的稅率能適時因應市場狀況作出調整，政府當局已建議引入機制，容許透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處

經辦人／部門

理的附屬法例，修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。

III. 其他事項

54. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年4月11日