

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1679/13-14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 特別會議紀要

日 期 : 2014年1月28日(星期二)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會綜合大樓會議室3

出席委員 : 王國興議員, BBS, MH (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
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
謝偉銓議員

其他出席議員：單仲偕議員, SBS, JP

缺席委員：鍾樹根議員, BBS, MH, JP

出席公職人員：議程第I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

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

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)5
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1
李嬪梅女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 運輸及房屋局局長就行政長官2014年施政報告中的相關政策措施作出簡報

(立法會CB(1)743/13-14(01)——政府當局就號文件 "2014年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件

立法會CB(1)758/13-14(01)——單仲偕議員提出的問題(只備中文本)

立法會CB(1)771/13-14(01)——民建聯南區支部提交的意見書(只備中文本))

相關文件

行政長官在2014年1月15日立法會會議席上發表的施政報告

2014年施政綱領小冊子

運輸及房屋局局長向委員簡介行政長官2014年施政報告所載各項與房屋有關的措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)820/13-14(01)號文件，並已於2014年1月29日送交委員參閱。)

增加房屋供應

2. 郭家麒議員關注到，現屆政府無法把房屋供應量增加至一個水平，以致能充分滿足市民對置業的訴求及改善基層家庭(特別是分間樓宇單位(下稱"分間單位")住戶)的惡劣居住環境。他指出，在物業價格飆升的情況下，即使是中產家庭亦無法置業。他促請政府當局重新搭建置業階梯，以及重新推出夾心階層住屋計劃。運輸及房屋局局長回應時表示，由於未來5年的建屋計劃已經展開，因此

經辦人／部門

在這段期間內進一步增加建屋量的空間有限。儘管如此，未來各年的房屋單位興建量，無論是公共房屋單位抑或是私人樓宇單位，均會較先前各年為高。此外，香港房屋委員會(下稱"房委會")已採取措施，簡化建屋過程。在可供即時進行發展的土地上興建一幢房屋大廈所需的時間，一般已縮短至5年左右。

3. 盧偉國議員轉達政府工程專業人員所表達的關注，因欠缺相關界別的專業支援以推行各項新的房屋措施，他們的工作量因而增加。運輸及房屋局局長回應時表示，一如2014年施政報告所述，政府會確保房委會獲得足夠財政資源，推行各項與房屋有關的措施。

4. 田北辰議員讚揚房屋署迅速找到解決辦法，減輕屯門寶田邨單位浴室細小所造成的問題。他指出，政府已在全港各區額外物色到大約80幅綠化地帶用地及政府、機構或社區用地。這些用地可在未來5年推出，以供興建約89 000個單位。鑑於市民越來越抗拒更改土地用途，他詢問政府當局是否有信心可達致房屋供應目標。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局決意實現新的房屋供應目標，但必須獲得市民及有關地區人士的支持，特別是為了平衡不同界別需要而必須作出困難的選擇的時候。

5. 胡志偉議員促請政府當局採取措施，增加房屋供應。他詢問政府當局有何計劃，活化約30萬個尚未繳付補價的居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的租務市場。他重申，他較早時曾建議此類單位的業主與政府攤分所收取的租金，以處理該等業主獲得雙重福利的關注事項。胡議員亦察悉，在最近進行的土地拍賣中，發展商競投土地的意欲已有所減退。他詢問政府當局會否把沒有售出的土地重新指定用作發展公共房屋，因為該等土地均是"熟地"。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已在2013年引入一項臨時計劃，容許具有白表資格的買家在居屋第二市場購買尚未繳付補價的居屋單位。香港按揭證券有限公司亦設有補價貸款擔保計劃，協助居屋業主支付補價予房委會，以期活化

經辦人／部門

居屋第二市場。在制訂長遠房屋策略時，政府當局會考慮在長遠房屋策略公眾諮詢工作進行期間收集到的所有意見。政府當局亦會探討在土地拍賣結果欠佳的情況下，會否興建更多公共房屋。

6. 主席表示，香港工會聯合會(下稱"工聯會")歡迎政府當局採取供應主導策略解決房屋問題，並以47萬個單位作為未來10年公共房屋與私人樓宇總供應的新目標。麥美娟議員歡迎政府當局決定把居屋的供應目標提高至每年平均約8 000個單位。她問及日後提供予香港房屋協會(下稱"房協")進行公共房屋發展項目的用地的詳細資料，以及相關發展項目的租金水平會否與房委會轄下公共租住房屋(下稱"公屋")的租金水平一致。

7. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，政府已物色兩幅用地，其中一幅用地位於沙田第36C區，以供房協發展一個類似居屋的房屋項目，提供約1 000個資助出售房屋單位；另一幅用地位於沙頭角，用以興建約130個租住房屋單位。位於沙田的房屋發展項目的售價會定於與居屋相若的水平，而位於沙頭角的房屋發展項目的租金則與房協興建的郊區公共房屋一致。運輸及房屋局局長補充，所有政府資助出售房屋項目的售價及申請資格準則，必須經政府同意。麥美娟議員要求政府當局將日後在上述兩幅用地上興建的單位，編配予公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人，以縮短他們的輪候時間。

8. 鑑於欠缺具體計劃及措施確保有土地供應、建造業人手和財政資源進行工程，黃毓民議員質疑政府當局是否有能力履行其計劃，在未來10年提供約28萬個公共房屋單位。梁耀忠議員認同黃議員的意見。

9. 梁耀忠議員以西鐵線列車車廂載客量不足以應付需求為例，促請政府當局避免重蹈覆轍，在新發展區的房屋發展項目落成後才興建運輸基礎設施。運輸及房屋局局長回應時表示，同步就新發展區的運輸基礎設施及房屋發展項目進行規劃，是政府當局的一貫做法。

10. 梁家傑議員詢問，在提供適當的運輸基礎設施後，皇后山的擬議房屋發展項目何時可供居民入住。運輸及房屋局局長表示，皇后山合共有19.6公頃土地的用途將會改劃，以供興建約11 000個公共房屋單位及約1 900個私人房屋單位，容納約4萬人口。公共房屋發展項目的工程預計將於2019至2020年分階段落成。

11. 梁志祥議員關注到，根據新的房屋供應目標，元朗的人口在15年內很可能會增加40萬，達到100萬。他表示，他在很久之前已建議進行擬議北環線及擬議屯門至荃灣線的工程，加強元朗與本港其他地區之間的連繫，但沒有獲得政府當局的積極回應。他詢問政府當局有何計劃，善用元朗的運輸網絡，應付人口即將增長的情況。運輸及房屋局局長回應時表示，在推展房屋發展項目時，政府當局會就交通及環境進行技術評估，確保符合既定的規劃標準和要求。《鐵路發展策略2000》的顧問研究已經完成，政府當局會在2014年下半年公布未來的鐵路發展方案。

恢復推行租務管制

政府當局

12. 張超雄議員對分間單位租金飆升表示關注，並認為這些單位的租金比得上物業市場上私人豪宅單位的租金。他促請政府當局恢復推行租務管制，以及採取行動打擊越來越多報導指分間單位業主濫收公用設施費用的問題。鑑於行政長官曾在2014年1月16日的2014年施政報告行政長官答問會上指出，實施租務管制會導致租住單位供應減少和租金上升，張議員及梁國雄議員要求政府當局提供相關研究的結果，以支持行政長官的說法。李卓人議員認為，即使引入租務管制，業主亦不會採取將單位扣起而不出租這種不合理的做法，因為這表示他們會損失租金收入。

13. 梁耀忠議員指出，分間單位的租約通常為期半年至1年，在租約屆滿後，租金便會調升。他詢問當局有何短期措施，減輕分間單位租戶在租金方面的負擔。李卓人議員表達類似關注，並表示他

經辦人／部門

從一些輪候冊申請人得悉，若他們不接受首次配屋（即使是基於所編配單位位置偏遠這個合理理由而不接受配屋），他們便須另外輪候逾1年，當局才會向他們提出第二次及其後的配屋建議。這些申請人大部分居於分間單位，他們因而需要繼續忍受高昂的租金，而且租金每年上升。對於最新一份施政報告並無提出具體措施，即時紓緩分間單位租戶面對租金不斷上升所帶來的壓力，他亦感到失望。

14. 運輸及房屋局局長表示，政府的政策是取締工業大廈內的分間單位，以及加強採取執法行動，處理住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位涉及不符合樓宇和消防安全規定的情況。政府當局會因應長遠房屋策略督導委員會在2014年第一季就長遠房屋策略公眾諮詢工作提交的報告，考慮與租務管制有關的建議。至於輪候冊申請人的輪候時間，政府的目標依然是把輪候冊一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右，儘管政府在維持就平均輪候時間所訂的目標方面，將會繼續面對巨大挑戰。運輸及房屋局局長進一步表示，政府當局已向政府帳目委員會解釋管理輪候冊的機制，並同意可向輪候冊申請人提供更多資料，提高其申請的透明度。

重建華富邨

15. 主席表示，他曾要求當局優化為受重建影響的華富邨租戶作出的安置安排，包括原區安置安排。在2014年1月15日行政長官發表2014年施政報告的立法會會議上，運輸及房屋局局長就他的要求作出了積極回應，他為此感到高興。他又表示，工聯會已成立工作小組，跟進華富邨的重建計劃，並會在稍後與政府當局會晤。他促請政府當局答允華富邨租戶提出的下述要求：提供原區安置；除搬遷津貼外亦提供搬遷服務，因為大部分租戶均是長者；確保在重建後租金不會大幅增加，以及居住空間和質素均有所改善；避免興建屏風式樓宇；同步興建擬議南港島線(西段)及進行重建項目，以應付有所增加的交通需求；以及因應大量長者人口的需要，在區內提供更多設施和服務，包括康樂及健身設施、診所、日間護理中心和長者屋邨。

16. 郭偉強議員表示，華富邨的租戶曾促請政府當局盡早公布重建計劃的詳情。葉國謙議員表示，他對房委會進行華富邨重建計劃的能力充滿信心，並促請房委會邀請區內人士參與推行有關項目，以釋除他們的疑慮。

17. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，政府決定局部解除有關發展薄扶林的延期履行權行政措施，此舉令房屋署可就5幅新用地及重建華富邨進行詳細規劃，以提供公共房屋。房屋署會優先展開下述各方面的工作：就該5幅將列為華富邨重建計劃的安置資源的新用地訂定發展參數和方案；改劃部分新用地的用途以進行公共房屋發展；就新用地制訂發展計劃，令有關用地可作調遷受重建華富邨影響的租戶之用；以及研究與華富邨的重建潛力有關的事宜。運輸及房屋局局長補充，房委會會根據"重建高樓齡公共租住屋邨優化政策"，就華富邨重建計劃進行詳細分析。華富邨的重建方案及其他相關詳情，將會在有關評估工作完成並獲房委會通過後公布。房委會亦會在制訂重建計劃的各項細節後，適時徵詢地區人士和區議會的意見。

18. 單仲偕議員詢問，進行重建計劃加上獲得上述另外5幅用地，將可提供多少個房屋單位，以及當局會否興建居屋單位供受影響的租戶選擇。他又詢問重建計劃的實施時間表為何，以及重建計劃會否分階段進行。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，現時華富邨約有9 000個單位。進行重建計劃加上獲得5幅用地，將可合共提供約2萬個公共房屋單位。當局會在重建計劃下提供公屋及居屋單位供現居租戶選擇，並會同樣在該5幅用地興建公屋及居屋單位。房委會會研究採用哪個合適的單位組合，滿足市民的需求。重建工程會分階段進行，以控制對環境及交通造成的影響。

19. 梁國雄議員引述過往清拆公共屋邨以進行私人房屋發展項目的個案，詢問政府當局會否考慮訂立機制，由華富邨的重建計劃開始，就獲揀選進行重建的現有公共屋邨的重建方案諮詢公眾。運輸及房屋局局長重申其立場，表示現時用作提供公共

經辦人／部門

房屋的土地，在重建工作完成後應會繼續用作提供公共房屋。

檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力

20. 葉國謙議員支持重建高樓齡公共屋邨，以增加建屋量及改善居住環境。他詢問房委會有否計劃一如最近的報道所述，重建大埔大元邨及沙田瀝源邨。他又認為房委會及房協在推展重建項目時應互相補足，以期發揮最大的成效及加快重建過程。運輸及房屋局局長回應時表示，當局已在2013年3月成立專責的重建潛力研究小組，負責物色更多合適的高樓齡公共屋邨進行重建，藉以增加建屋量，而檢討22個高樓齡公共屋邨的重建潛力及可行性的工作已經完成。

21. 郭偉強議員及梁家傑議員問及上述檢討工作的報告會在何時發表。運輸及房屋局局長回應時表示有關檢討只屬初步評估，當局須就具備重建潛力的屋邨進行更詳細的分析和規劃。

22. 胡志偉議員要求政府當局考慮利用將於牛頭角下邨落成的新房屋大廈，安置重建潛力甚高的和樂邨的居民。他又詢問當局會否考慮放寬房委會用地上的非住宅發展項目的地積比率，以提供更多社區設施。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會會密切探討是否有新的房屋發展項目適合作為遷置資源，以方便進行重建項目。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會市區用地上的非住宅發展項目的最高地積比率通常為1.5。政府當局會考慮地區人士的需要，提供最能夠切合他們需要的設施和服務。

II. 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午12時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年6月25日