

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)482/14-15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：2015年1月5日(星期一)
時 間：下午2時
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)
鍾樹根議員, BBS, MH, JP(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
王國興議員, BBS, MH
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員： 郭家麒議員

出席公職人員： 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)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(特別職務)
李冠殷先生

發展局副秘書長(規劃及地政)¹
陳松青先生, JP

規劃署助理署長／新界區
胡潔貞女士

議程第V項

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(特別職務)
李冠殷先生

房屋署助理署長(房屋資助)
何樂素芬女士

列席秘書： 總議會秘書(1)¹
陳向紅女士

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. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)392/14-15 號—— 2014 年 12 月 9 日
文件 會議的紀要)

2014 年 12 月 9 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)391/14-15(01)—— 健康邨第二期
號文件 業主就有關健
康村第二期外
牆紙皮石剝落
事宜提交的意
見書(只備中文
本))

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)384/14-15(01)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會 CB(1)384/14-15(02)—— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於 2015 年 2 月 2 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) 運輸及房屋局局長就行政長官 2015 年
施政報告作出簡報；及

- (b) 總目711工程計劃編號B757CL——沙田第16區及第58D區的道路及渠務工程。

IV. 長遠房屋策略

(立法會 CB(1)352/14-15(01)——運輸及房屋局發表的"長遠房屋策略"及"長遠房屋策略截至2014年12月的最新推行進度"

立法會 CB(1)384/14-15(03)——立法會秘書處就"長遠房屋策略"擬備的背景資料簡介)

4. 運輸及房屋局局長向委員簡介政府在2014年12月16日公布的新長遠房屋策略。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)415/14-15(01)號文件，並已於2015年1月6日送交委員參閱。)

公共租住房屋

5. 郭家麒議員關注，新的長遠房屋策略將公共租住房屋(下稱"公屋")的供應目標定為20萬個單位，根本無法滿足現時公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上約26萬名公屋申請人的龐大需求。梁耀忠議員表達類似的關注。他指出不少4人家庭即使已在輪候冊上輪候8年，仍然未獲配屋，並質疑香港房屋委員會(下稱"房委會")能否把平均輪候時間維持在3年左右。

6. 運輸及房屋局局長指出，政府已採納48萬個單位作為2015-2016年度至2024-2025年度的10年期的總房屋供應目標，而不是2014年施政報告所公布2013-2014年度至2022-2023年度的10年期的47萬

個單位。公營房屋與私營房屋的供應比例定為60:40，即公營房屋供應目標為29萬個單位(包括20萬個公屋單位和9萬個資助出售單位)，而私營房屋供應目標則為19萬個單位。由於每年會向現居租戶收回約7 000個單位(淨額)，因此每年可供編配的公屋單位數目，應多於落成的單位數目。

7. 運輸及房屋局局長又表示，儘管公屋申請人數不斷增加，對平均輪候時間構成沉重壓力，但房委會的目標仍然是把一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。房委會知悉成員人數較多家庭的輪候時間相對較長，並會繼續密切監察平均輪候時間，採取措施以改善此情況。

8. 馮檢基議員不認為把2015-2016年度至2024-2025年度的10年期的總房屋供應目標定為48萬個單位理據充分，因為第一任行政長官在1997年就任後，已初步把供應目標定為每年85 000個單位。他察悉就是次出售居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位而言，白表家庭申請者的入息限額為每月46,000元，並認為每年須提供超過3萬個公屋單位和約1萬個居屋單位，才能滿足市民對房屋的殷切需求。此外，他批評房委會重建高樓齡公共屋邨的工作進度緩慢；對於他建議重建高樓齡的大坑西邨，以及在九龍東、九龍西和港島各重建一個高樓齡屋邨，房委會亦置若罔聞。

9. 鍾樹根議員指出，要達到平均輪候時間為3年的目標，房委會所面臨的挑戰越來越嚴峻。他詢問房委會會否考慮提供誘因，例如訂定較寬鬆的面積編配標準及提供租金優惠，吸引公屋申請人／租戶遷往相對較偏遠的公共屋邨居住。他亦促請房委會重建樓齡40年或以上的公共屋邨，並參考明華大廈的做法，分期進行重建，同時在屋邨預留一定數目的空置單位以安置受影響住戶，務求盡量減低重建工作所帶來的影響。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，重建高樓齡公共屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量。進行大規模重建計劃會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公

屋單位，做法並不可取。房委會會繼續按其政策和準則，考慮是否重建個別屋邨。運輸及房屋局局長又表示，大坑西邨是由香港平民屋宇有限公司管理的私人屋邨，不受房委會管轄。

11. 葉國謙議員表示，根據最近的報道，現時約有1萬個空置公屋單位，他詢問當局有何措施減低公屋單位的空置率。運輸及房屋局局長回應時表示，現時公屋單位的空置率約為0.5%，其實屬於非常低的水平。

資助出售單位

12. 王國興議員指出，在"出售居者有其屋計劃單位2014"(下稱"2014年出售居屋計劃")下，房委會至今已派發超過19萬份申請表，顯示市民對置業的需求殷切。他詢問在新房屋供應目標下所增加的1萬個單位，是否全屬資助出售單位。他亦問及政府當局有甚麼方法，根據新的長遠房屋策略所訂，在鞏固房屋階梯和促進社會流動的大前提下，進一步豐富資助自置居所的形式。他又要求政府當局考慮香港工會聯合會(下稱"工聯會")提出的"安居易"建議，以照顧每月入息介乎16,000元至30,000元的家庭的住屋需要，因為這些家庭既不符合資格申請公屋，亦未能負擔購買居屋單位。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，所增加的1萬個單位全屬資助出售單位。對於如何進一步豐富資助自置居所的形式，政府當局依然持開放態度，並會研究透過適當的安排，善用私營機構的力量，輔助政府提供資助出售單位。

14. 謝偉銓議員詢問，政府當局會採取甚麼策略，藉以善用私營機構的力量，加快供應資助出售單位。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會參考本地的經驗(包括私人機構參建居屋計劃和混合發展試驗計劃)，以及外地的經驗，研究有何合適的安排。

15. 胡志偉議員要求政府當局活化約30萬個尚未補價的資助出售單位的租務市場。他指出，他曾多番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。對於新的長遠房屋策略沒有回應此項建議，他表示不滿。他促請政府當局採納他的建議，並認為該建議有助增加市場上出租單位的供應，令租金水平回落。

16. 陳偉業議員表示，他對政府當局能夠覓得足夠土地應付新的房屋供應目標沒有信心。依他之見，為飽受出租房屋租金不斷飆升的基層租戶提供協助至關重要。他促請政府當局考慮他的建議，容許資助出售單位的業主以低於市值的租金，將單位租予綠表申請人。

17. 運輸及房屋局局長回應時表示，提供資助出售單位的目的是協助中低收入家庭自置居所，並非賺取利潤。然而，由於環境改變，有些家庭未必再需要其擁有的資助出售單位。資助出售單位的業主在公開市場放售其單位前需要繳付補價的規定，或會令業主卻步，打消在公開市場放售其單位的念頭。為了促進資助出售單位的流轉，政府當局會考慮各種方法，以善用這類房屋資源，使更多人能購買已補價或尚未補價的資助出售單位。

18. 方剛議員詢問，房委會會否考慮容許公屋租戶購買現居單位。鍾樹根議員支持政府當局進一步豐富資助自置居所的形式，但反對重推租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因為該計劃帶來很多管理問題。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據現行政策，39個租置計劃屋邨的現居租戶仍可選擇購買他們現居的出租單位。然而，由於管理該等租置計劃屋邨的餘下公屋單位出現很多問題，政府當局並無計劃重推租置計劃。

20. 郭家麒議員認為，最需要資助出售單位的住戶，是那些既不符合資格申請公屋，同時又未能負擔私人物業價格攀升的住戶。他察悉輕鐵天榮站

上蓋的私人住宅發展項目現正第三度進行招標，並批評政府當局沒有行使其作為香港鐵路有限公司大股東的權利，爭取改為在上述用地提供居屋單位。

21. 運輸及房屋局局長回應時表示，在把新的總房屋供應目標定為48萬個單位的情況下，私營房屋的供應目標將為19萬個單位，而鐵路物業發展項目一直是私營房屋供應的其中一項來源。政府當局會維持穩定的土地供應，以發展私人住宅項目，因為這對維持物業市場健康發展至關重要。與此同時，政府當局亦會致力覓得所需的土地資源，以便按計劃達到居屋興建量目標。

私營房屋

22. 謝偉銓議員認同有需要制訂長遠房屋策略，以及定出10年的房屋供應目標。他察悉，公屋單位的編配標準是人均室內樓面面積不少於7平方米，而公屋可作為居住環境欠佳的住戶適切而可負擔的居所。他對新的長遠房屋策略沒有為私營房屋訂定相關的編配標準感到失望，並關注到香港人的人均居住面積甚至可能會越來越細。就此，他要求政府當局說明在覓得充足土地資源以達到48萬個房屋單位供應目標方面的工作，並解釋政府當局會否僅僅鼓勵提供面積較細的單位，務求更易達到房屋供應目標。

23. 運輸及房屋局局長解釋，何謂適切而可負擔的居所並無獲一致接納的標準。在香港，公營房屋(包括公屋和資助出售單位)一般被視為適切而可負擔的居所。至於私營房屋，不同人士對何謂適切而可負擔的居所，可能有其本身的標準。當局會致力確保私營房屋市場穩健發展，讓市民可按本身的需要和負擔能力選擇單位。

新房屋措拖下土地、勞工及資金的供應

24. 葉國謙議員歡迎新的長遠房屋策略，認為在解決現有房屋問題方面的取向務實。為盡量減少

對居民的滋擾及居民的反對意見，他認為政府當局應避免在貼近住宅發展項目的騰空地盤及綠化地帶用地發展房屋。鍾樹根議員表達類似意見。

25. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局現正加快推行多項大型土地發展項目，以解決未來的住屋需要。然而，這些項目落實需時，最近在新界東北新發展區進行的住宅發展項目，要待今個10年推算期臨近結束時才能完成，便是一個例子。為應付在房屋和土地兩方面的挑戰，政府當局已採取多管齊下的策略，透過持續而有系統地採取一系列措施，以增加短、中、長期的土地供應。發展局副秘書長(規劃及地政)¹解釋，在這些措施當中，短期措施主要是通過檢討土地用途及在規劃條款許可的情況下增加發展密度，務求盡量善用已開發土地，包括現有市區和新市鎮的已發展地區，以及鄰近現有已發展地區和基礎設施的地帶。中長期措施則是透過主要發展及填海項目，藉以開拓新的可發展土地。有關措施包括擴展不同的新發展區及新市鎮、檢討和善用新界的棕地及荒廢農地、制訂大嶼山及新界北部的進一步發展策略、探討在維多利亞港以外填海的可行性，以及發展岩洞和地下空間。

26. 謝偉銓議員強調，及早物色土地作建屋用途至為重要，因為整個土地開發和房屋興建過程通常共需要11年或更長時間才能完成。他亦要求政府當局說明，政府當局是根據甚麼規劃參數和相關基準，敲定為達到48萬個單位的房屋供應目標所需的土地資源。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，規劃署透過進行一套既定的規劃及工程研究，計算為達到房屋供應目標所需的土地資源。發展局副秘書長(規劃及地政)¹補充，開拓新土地以進行發展必須經過各項法定流程，需時超過10年。儘管如此，政府當局合共已物色約150幅具房屋發展潛力的土地，如能適時修改各幅土地的法定圖則，以更改土地用途及／或增加發展密度，大部分土地或可在2014-2015年度至2018-2019年度的5年期用作房屋發展。

28. 梁志祥議員表示支持新的長遠房屋策略。他察悉新的公營房屋供應目標為29萬個單位，但政府當局目前只覓得土地興建254 000個公營房屋單位。他詢問政府當局會採取甚麼措施以填補不足之數。他亦要求政府當局解釋有何方法取得所需的財政資源，以達到公營房屋供應目標。

29. 運輸及房屋局局長承認需要更多土地以興建餘下36 000個公營房屋單位。他呼籲社會各界以市民大眾的整體住屋需要為先，支持落實長遠房屋供應的目標。至於如何取得建屋所需的財政資源，運輸及房屋局局長表示，財政司司長已在2014年12月18日宣布設立房屋儲備金，以配合未來10年的公營房屋供應目標。在與房委會就注資的金額及時間表達成協議後，政府當局會在適當時候尋求立法會財務委員會的批准，以便從房屋儲備金提取款項。

30. 胡志偉議員希望政府當局確保為供應254 000個公營房屋單位而物色的土地，全部均可作公營房屋用途。他亦認為政府當局應在切實可行範圍內盡量物色更多合適土地以發展房屋，務求善用珍貴的土地資源。

31. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹回應時表示，為善用有限的土地資源和迎合對土地／空間的種種需求，當局會考慮在改劃作房屋發展的土地上加入社區設施。此外，當局亦會善用土地興建大型運輸基礎設施，為進行上蓋發展提供機會。港珠澳大橋香港口岸人工島的擬議上蓋商業發展項目是其中一個例子。

32. 方剛議員欣悉當局發表新的長遠房屋策略，訂定長遠房屋供應的藍圖。然而，他關注到在建造業人手短缺和建築成本不斷上漲的情況下，當局能否達到所訂的供應目標。他要求政府當局確保有足夠的建造業勞工供應以推展各項房屋措施，並確保新房屋單位的面積和質素不會受到影響。

33. 運輸及房屋局局長表示，隨着大型基建項目及其他建造工程進入建築期，整體建造業的工程量的預計將維持在高水平。政府當局會留意建屋工程的建造業人手供應。

34. 方剛議員亦問及政府當局會否考慮將石崗已劃作軍事用途的大片土地改為發展房屋。馮檢基議員指出，多幅軍事用地(包括石崗軍營、槍會山軍營及歌和老街軍營)實際上均沒有作任何軍事用途。鑒於上述用地可提供約10萬個房屋單位，他詢問政府當局為何無意改劃該等用地的用途。

35. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，根據《駐軍法》，軍事用地的使用屬於國防事務，由中央人民政府和中國人民解放軍駐香港部隊全權負責。由於現時各個軍事用地均用於防務目的，政府當局沒有計劃尋求改變該等用地的用途。

36. 李卓人議員認為新的長遠房屋策略只是玩弄數字。關於目前尚欠土地興建36 000個公營房屋單位，當局亦沒有保證可以覓得所需的土地。他指出，新界東北新發展區只會提供約6 000個住宅單位，部分屬低密度豪宅，並批評政府當局沒有將粉嶺高爾夫球場、部分軍事用地，以及分布新界各處的棕地改作住宅用地。

37. 發展局副秘書長(規劃及地政)1澄清，新界東北新發展區將提供約6萬個住宅單位，當中60%為公營房屋單位。在將會提供的私營房屋中，大部分為中至高密度住宅單位。關於發展新界北部，政府當局已展開"發展新界北部地區初步可行性研究"，以探討該區的發展機會及所需的基建配套，而粉嶺高爾夫球場已納入研究範圍。此外，政府當局亦打算在新發展區及新市鎮擴展區的綜合發展過程中，把新界鄉郊的大片棕地改作高密度發展用途。

恢復推行租務管制

38. 王國興議員歡迎當局發表新的長遠房屋策略，以增加公營房屋的供應。然而，有見提供新的公營房屋單位所需的時間甚長，他促請政府當局接

納工聯會的建議，針對每月租金5,000元或以下的分間樓宇單位(下稱"分間單位")、板間房和床位的租約，局部恢復推行租務管制，以加強對基層租戶的保障。他要求政府當局研究並試行有關建議，以確定建議的成效和公眾對建議的接受程度。

39. 郭偉強議員察悉進行房屋發展所需的時間甚長，因此他認為其間應採取合適措施以保障基層租戶的權利和權益。他詢問當局會否考慮強制租賃雙方簽署租約，並成立租務事宜委員會，賦予該委員會權力進行簡單的仲裁，以加強保障基層租戶的權利。

40. 運輸及房屋局局長答稱，縱觀香港多年前實施租務管制的歷史和參考外地的經驗，政府注意到租務管制措施往往帶來連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。就某個租金水平局部恢復推行租務管制，可能因而會令受管制單位的供應減少及租金叫價提高，令需要該等單位的家庭的處境雪上加霜。租務管制對整體物業市場的影響不容低估。儘管有上述問題，政府當局認為有需要在租務市場推廣良好的做法，並會繼續與相關機構合作，加強公眾教育，推動良好的租務做法(例如簽訂租約)。

41. 張超雄議員指出，香港市民現時面對的問題是物業價格高企、私人房屋租金高企，以及輪候冊上有大量申請人。他批評政府當局沒有推行租務管制、物業空置稅和資本增值稅等措施，藉以解決有關問題。由於何謂適切而可負擔的居所並無明確的標準，他亦認為政府當局根本無從實現其願景，協助所有家庭安居，讓他們可以入住適切而可負擔的居所。李卓人議員提出類似意見，並對政府當局沒有採取任何行動以紓緩基層租戶的租金壓力表示失望。他不同意政府當局指租務管制可能導致出租房屋供應減少，認為推出物業空置稅便可有效應對此問題。

42. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局承認供求嚴重失衡是過去數年物業價格和租金高企的主要原因之一。雖然政府當局現正全力物色土

地以便興建房屋，但開發土地及建造房屋需時，因此市民的支持對落實長遠房屋供應的目標尤其重要。如果能夠達到在2015-2016年度至2024-2025年度的10年期的總房屋供應目標(即48萬個單位)，將可大致實現為市民大眾提供適切而可負擔的居所的願景。

43. 梁志祥議員促請政府當局考慮民主建港協進聯盟(下稱"民建聯")的建議，向在輪候冊上輪候超過3年的市民提供租金援助，紓減他們的租金負擔。他亦要求政府當局提供資料，說明政府當局採取了甚麼措施，以促進私人住宅空置單位的流轉。

44. 運輸及房屋局局長指出，在市場供應偏緊的情況下推出任何租金援助，效果每每適得其反，因為租金援助很可能誘使業主加租，抵銷了租戶可得的部分或全部益處，變相輸送利益到業主手上。關於私人住宅空置單位，運輸及房屋局局長表示，這些單位可能是基於不同原因而被丟空，例如正在進行裝修，或等候業主或租客入住等。根據差餉物業估價署的資料，截至2013年年底，全港約有46 570個私人住宅空置單位，空置率約4.1%，是自1997年以來的最低水平。

議案

45. 主席請委員參閱以下由張超雄議員動議的原議案，以及由王國興議員動議並獲郭偉強議員附議的修正議案——

張超雄議員動議的原議案

"鑒於私人住宅租金指數在過去10年上升了109%，樓價亦升至歷史新高，但政府剛發表的《長遠房屋策略》卻沒有具體政策目標，讓香港市民可居住於適切和可負擔的居所，本委員會認為政府應訂立此等目標，並訂下時間表及政策，以長遠取締劏房，增建公屋，讓所有香港市民生活於一個美好的居住環境。"

王國興議員動議並獲郭偉強議員附議的修正議案

"鑒於私人住宅租金指數在過去10年上升了109%，樓價亦升至歷史新高，但政府剛發表的《長遠房屋策略》卻沒有具體租管政策讓香港市民可居住於適切和可負擔的居所，本委員會認為政府除增建公屋外，應重新考慮和檢討非一刀切的租務管制措施，以協助分間樓宇租住居民紓緩困境，讓所有香港市民生活於一個美好的居住環境。"

46. 張超雄議員解釋擬議議案的目的，而王國興議員則就修正張議員的議案提出理據。

47. 葉國謙議員表示，民建聯一直對推行租務管制措施有保留。基於"非一刀切"的概念未得到充分解釋，他不會支持修正議案。王國興議員回應時表示，修正議案旨在要求當局針對出租每月租金5,000元或以下的分間單位、板間房和床位，局部恢復推行租務管制。

48. 方剛議員質疑有關措施的成效，因為業主可能只需將租金上調至超過5,000元，便可迴避受擬議租務管制措施的規管。

49. 主席將經修正的議案付諸表決。應委員的要求，主席命令進行點名表決。9名委員對議案投贊成票，2名委員投反對票，2名委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。個別委員的投票結果如下——

贊成：

梁耀忠議員
王國興議員
陳偉業議員
胡志偉議員
張超雄議員
(9名委員)

馮檢基議員
梁國雄議員
黃毓民議員
郭偉強議員

反對：

石禮謙議員
(2名委員)

方剛議員

棄權：

葉國謙議員
(2名委員)

梁志祥議員

50. 應李卓人議員及梁耀忠議員的要求，並經其他事務委員會委員同意，主席表示，事務委員會將邀請市民及關注團體就新的長遠房屋策略提出意見。

V. 擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃——初步評估

(立法會 CB(1)384/14-15(04)——政府當局就
號文件

"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃——初步評估"提供的文件

立法會 CB(1)384/14-15(05)——立法會秘書處
號文件

就"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃"擬備的背景資料簡介)

51. 運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(特別職務)以電腦投影片，向委員簡介房委會就擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃(下稱"臨時計劃")進行初步評估的課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)402/14-15(01)號文件，並已於2015年1月5日送交委員參閱。)

臨時計劃

52. 謝偉銓議員認為當局應編製相關統計數據，以助更準確評估白表買家的住屋需要及檢討臨時計劃。就此，他詢問合資格參加臨時計劃的申請人數目，以及在首輪臨時計劃中接獲的購買資格證明書續期申請數目。

53. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，在首輪臨時計劃中，房委會接獲約66 000份申請，並進行了一次攪珠，以決定分配5 000個配額的先後次序。在批准信發出並繳付相關費用後，準買家需要向房委會申請購買資格證明書，方可簽訂臨時買賣協議。此外，準買家亦需要申請提名信，方可簽訂買賣協議。房委會合共發出了5 000封批准信，其中3 983名批准信持有人已申請購買資格證明書。截至2014年9月底，房委會合共發出了2 165封提名信，最終有2 161宗交易完成，而約有750名申請人仍持有有效的購買資格證明書。所有購買資格證明書(包括已續期的證明書)的有效期會在2015年3月或以前屆滿。由於購買資格證明書持有人可在簽訂臨時買賣協議後的一個月內申請提名信，因此房委會要待2015年4月才會知道在臨時計劃下成功進行的交易總數。

54. 郭偉強議員認為，即使在臨時計劃推出後於居屋第二市場購買單位的綠表買家數目有所減少，但臨時計劃卻為白表買家提供額外渠道，購買資助出售單位。然而，鑒於中產家庭面對難以在私人物業市場置業的困難，他質疑臨時計劃是否為了滿足這些家庭的住屋需要而推出的措施。他又詢問，當局會否考慮把未用的配額撥入下一輪臨時計劃。

55. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，臨時計劃純粹提供一個額外渠道，讓白表買家購買居屋單位，因此該計劃的5 000個配額最終未必會用盡。她補充，獲發購買資格證明書的白表申請人可否成功購買單位，取決於多項因素，包括他們能否在居屋第二市場找到合適單位。

臨時計劃對居者有其屋計劃市場的影響

56. 梁志祥議員表示，在臨時計劃推出之前，他曾預先警告臨時計劃會推高居屋單位的價格。在2012年8月公布推出臨時計劃至2014年6月期間，居屋單位的價格顯著上升了35%。他詢問政府當局會採取甚麼措施，協助期望置業的綠表申請人以他們可負擔的價格，在居屋第二市場購買單位。

57. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，雖然在臨時計劃公布之初，居屋第二市場單位價格的上升速度頗快，但其後已穩定下來，大致跟隨私人物業市場單位價格的整體走勢。無論在任何一段時間，物業價格均受多項因素影響，包括宏觀經濟環境、供求平衡狀況、對利率的展望及其他政府政策。鑒於在2013年私人物業市場的交易有超過5萬宗，白表買家根據臨時計劃在居屋第二市場進行的2 161宗交易，不大可能會對整體物業價格造成重大影響。至於綠表買家購買居屋單位的機會，傳統上在推售居屋單位時，較多配額會編配予綠表買家。在2014年預售首批新建居屋單位的過程中，房委會以60:40作為綠表申請人與白表申請人的配額分配比例。

58. 黃毓民議員表示，在臨時計劃於2012年推出時，他曾警告臨時計劃會令居屋單位的需求增加，並會推高居屋第二市場的單位價格，令綠表買家更難購買居屋單位。他察悉並關注到，在2014年出售居屋計劃下出售的單位價格，已急升至超過300萬元，遠遠超出綠表買家及白表買家的負擔能力。他促請政府當局多加興建居屋單位，並以市民可負擔的價格發售該等單位，同時興建更多公屋單位。

59. 張超雄議員指出，資助房屋及私營房屋屬於兩個市場，應該分開處理。興建居屋是為了照顧中低收入家庭對置業的期望，以及促進公屋單位的流轉，因為選擇購買居屋單位的公屋租戶需要交還他們的公屋單位，有關單位繼而便可編配予公屋申請人。臨時計劃未能達致加快公屋單位流轉的預期效果，情況未如理想。他察悉，截至2014年9月底，

在臨時計劃下獲批配額的5 000名申請人中，最少約有2 100人並無繼續進行相關程序。他把這樣高的放棄購買單位比率歸因於居屋單位價格飆升，令買家再沒有能力負擔。由於臨時計劃可能會進一步推高居屋單位的價格，他不支持推行新一輪臨時計劃。

60. 胡志偉議員表示，臨時計劃令房屋階梯中斷，導致公屋租戶和中低收入家庭無法向上流動。他認為房委會必須探討在臨時計劃推出後，居屋第二市場的綠表買家數目下降的原因，這點非常重要。

61. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，資助自置居所發揮兩項主要功能，首先是讓中低收入家庭達成置業的願望，其次是令經濟條件較佳的公屋租戶可自置居所，從而騰出他們的公屋單位供有需要的人士入住。因應市民的住屋需要，政府當局計劃在最新的長遠房屋需求推算中，把2015-2016年度至2024-2025年度的10年期的資助出售單位供應量增加1萬個。

新一輪臨時計劃

62. 梁國雄議員指出，綠表買家在購買居屋單位後會交還他們的公屋單位，以便有關單位可編配予輪候冊申請人。可是，臨時計劃令房屋需求上升，而單位供應量又沒有相應增加，導致居屋單位的售價被推高，遠遠超出綠表買家的負擔能力。因此，他促請政府當局擱置臨時計劃。

63. 陳偉業議員指出，在臨時計劃推出後，居屋單位的售價大幅上升。他促請政府當局擱置臨時計劃。

64. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，房委會資助房屋小組委員會在2014年11月24日就臨時計劃進行初步評估。由於僅推行了一輪臨時計劃，資助房屋小組委員會認為需要取得更多實證資料，以審視臨時計劃對物業價格的全面和具體影響。資助房屋小組委員會認為，更審慎的做法是在2015年的下半年推出多一輪配額為2 500個的臨時

計劃。政府當局會在其後進行全面檢討，以決定臨時計劃的未來路向，然後再向事務委員會匯報檢討結果。

65. 陳偉業議員對此不表信服。他批評資助房屋小組委員會在沒有諮詢公眾的情況下，便決定推出多一輪臨時計劃。梁耀忠議員認同陳議員的意見。他強烈認為臨時計劃應該擱置，因為現在已證明臨時計劃有違興建居屋的宗旨，不但妨礙公屋租戶向上流動，而且為期望置業的中低收入家庭製造障礙。他指出，事務委員會曾在2012年11月5日的會議上通過議案，促請政府當局取消臨時計劃。他不滿政府當局沒有遵守承諾，在過去兩年多並無向事務委員會提供任何有關臨時計劃的檢討結果。

66. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，臨時計劃令2 161名申請人達成置業的願望，其成效不應被忽略。如沒有臨時計劃，這些人士可能難以在私人物業市場置業。此外，房委會已在首輪臨時計劃完成之前，就臨時計劃進行初步評估，並已向事務委員會講述初步評估的結果。運輸及房屋局副秘書長(房屋)強調，資助房屋小組委員會在決定推出新一輪臨時計劃之前，已進行詳細討論。政府當局會在完成全面檢討後，向事務委員會作出匯報。

67. 主席要求政府當局日後適時向事務委員會提供有關房屋政策的檢討或變動的最新資料。黃毓民議員認同她的意見。

議案

68. 主席請委員參閱以下由張超雄議員動議的議案——

"鑒於'白居二'計劃沒有增加居屋供應，只增加了需求而導致居屋樓價節節上升，本委員會促請政府立即擱置此計劃。"

69. 主席將議案付諸表決。應委員的要求，主席命令進行點名表決。7名委員對議案投贊成票，2名委員投反對票，沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。個別委員的投票結果如下——

贊成：

李卓人議員
陳偉業議員
胡志偉議員
謝偉銓議員
(7名委員)

梁耀忠議員
黃毓民議員
張超雄議員

反對：

郭偉強議員
(2名委員)

盧偉國議員

70. 主席表示，由於時間所限，有關議程項目VI"修訂配額及計分制及查核配額及計分制下申請者的資格"的討論，將會順延至2015年2月2日(星期一)的下次例會上進行。主席建議下次例會提前在下午2時開始，以便有更多時間進行討論。委員表示贊同。

VI. 其他事項

71. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年1月30日