

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)506/16-17 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：2016 年 12 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：麥美娟議員, BBS, JP(主席)
尹兆堅議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁國雄議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
陳恒鑾議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭家麒議員
郭偉强議員
張超雄議員
黃碧雲議員
潘兆平議員, BBS, MH
盧偉國議員, SBS, MH, JP

朱凱迪議員
吳永嘉議員, JP
何君堯議員, JP
何啟明議員
邵家輝議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄺俊宇議員
譚文豪議員
羅冠聰議員
姚松炎議員
劉小麗議員

缺席委員 : 黃國健議員, SBS, JP
梁繼昌議員
郭榮鏗議員
張華峰議員, SBS, JP
邵家臻議員
劉業強議員, MH, JP

出席公職人員 : 議程第 III 項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署署理總土木工程師(工務計劃)
梁德仁先生

房屋署總建築師(5)
譚瑰儀女士

房屋署總建築師(6)
梁健文先生

房屋署總土木工程師(1)
何顯亮先生

房屋署總土木工程師(2)
葉承添先生

土木工程拓展署
港島及離島拓展處副處長
陳本標先生

土木工程拓展署
總工程師/離島
盧國中先生

土木工程拓展署
土木工程處副處長(海港及土地)
鄧錦輝先生

土木工程拓展署
首席工程項目統籌/房屋工程 1
尹萬良先生

社會福利署助理署長(津貼)
郭志良先生

民政事務總署
西貢民政事務處
西貢民政事務助理專員(1)
郭仲佳先生

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

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2
黎志華先生, JP

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處
首席經濟主任(2)
梁永勝先生, JP

稅務局副局長(執行事務)
譚大鵬先生, JP

議程第 V 項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(特別支援)
林靜雅女士

房屋署助理署長(發展及採購)
嚴汝洲先生

房屋署高級政務主任(私營房屋)(2)
馬念恩女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 高級助理法律顧問 1
曹志遠先生

助理法律顧問 8
易永健先生

高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

高級議會秘書(1)7
劉玉儀女士

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 自上次會議後發出的資料文件

委員察悉秘書處自上次例會後並無發出任何資料文件。

II. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)217/16-17(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會CB(1)217/16-17(02)號——待議事項一覽
文件 表)

2. 委員同意在編定於 2017 年 1 月 10 日 (星期二)下午 4 時 30 分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告；及

(b) 各類公共租住房屋需求的優先次序。

3. 主席表示，由於上述兩個項目涉及相同的關注事項，她建議一併討論。委員對此項建議並無異議。主席表示，待議事項一覽表(立法會CB(1)217/16-17(02)號文件)項目 16 至項目 19(即有關處理公共租住房屋("公屋")屋邨寬敞戶的政策和紓緩環境擠迫的措施、公屋租戶申報入息及資產淨值、富戶政策，以及各項房屋計劃的項目)，會歸納為一個項目合併討論。

(會後補註：按照主席的指示，原定於 2017 年 1 月 10 日舉行的例會，已改於 2017 年 1 月 9 日上午 10 時 45 分舉行。

應政府當局的要求，並經主席同意，上述合併項目的標題已由"《長遠房屋策略》2016年周年進度報告及各類公共租住房屋需求的優先次序"，改為"《長遠房屋策略》2016年周年進度報告及香港房屋委員會為充分和合理運用公屋資源而實行的措施"。秘書處已發出立法會CB(1)267/16-17號及CB(1)385/16-17號文件，通知委員有關的安排。)

III. 總目 711 工程計劃編號 B778CL-1—大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程—第一期；編號 B781CL—東涌第 54 區公營房屋發展之基礎設施工程；以及編號 B186GK—將軍澳第 65C2 區的服務設施大樓

(立法會 CB(1)217/16-17(03)號——政府當局就工務計劃項目編號 B778CL-1、

B781CL 及 B186GK 工地平整、基建、社區及福利設施以配合大埔、東涌及將軍澳的公營房屋發展提供的文件)

4. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介政府當局的建議，將 3 個工務計劃項目提升為甲級，以配合大埔第 9 區和頌雅路東、東涌第 54 區及將軍澳第 65C2 區的用地的公營房屋發展，有關詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)217/16-17(03)號文件)。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)257/16-17(01)號文件，並已於 2016 年 12 月 6 日以電子方式發給委員。)

5. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的課題發言之前，應披露與該等課題有關的直接或間接金錢利益的性質。她亦請委員留意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

擬議項目的範圍及預算成本

6. 姚松炎議員詢問，在大埔和東涌第 54 區的用地進行的擬議項目，預算成本為何相差這樣大。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，預算成本不同主要是因為項目提供不同類型的配套基礎設施。土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)表示，在大埔用地進行的項目，範圍主要涵蓋在第 9 區用地提供已平整的土地、建造一條新行車道及進行相關附屬工程等。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，相對大埔用地的項目，東涌的項目沒有那麼複雜，建設成本主要包括建造排污設施及一條新行車道所需的成本。應姚議員的要求，政府當局會提供該 3 個項目各自的預算成本的分項數字。

政府當局

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)336/16-17(01)號文件，並已於 2016 年 12 月 19 日發給委員。)

7. 郭家麒議員表示，據傳媒報道，某個新落成公屋屋邨的部分租戶將他們單位內裝置的廁所/廚房設施(例如洗滌盆)棄掉，造成浪費。他詢問此個案是否反映香港房屋委員會("房委會")在品質監控方面出現問題。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會項目一直按照嚴格的品質監控標準進行。此個案未必與公屋單位的建築質素有關。關於郭議員詢問政府當局在計算擬議項目的預算成本時，有否考慮到公共資源可能會被如此浪費，房屋署副署長(發展及建築)表示，該 3 個擬議項目不涉及建造公營房屋單位。

在大埔的擬議用地進行房屋發展

8. 張超雄議員表示，政府當局曾在 2009 年某次大埔區議會會議上指出，大埔擬議用地內的某個範圍不宜用作高密度公營房屋發展。他詢問政府當局在此事上是否改變了立場。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局在 2009 年諮詢大埔區議會時，曾表示基於原先就第 9 區用地建議的發展範圍細小，因此該用地不宜發展公營房屋。在現行建議下，第 9 區和頌雅路的用地將可提供大面積的土地，足以發展公營房屋，並可更妥善地提供基礎設施和配套設施。

9. 梁志祥議員詢問，大埔項目是否涉及清拆和安置工作，以及政府當局會否壓縮落實該項目及興建公營房屋的時間表。他表示，政府當局應在其文件中清楚述明將在擬議用地興建的公營房屋類別，並詢問會否興建細面積的房屋單位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局一直依循既定機制，決定新用地的房屋類別。東涌第 54 區將為成員數目約 3 人的家庭，提供資助出售單位，而大埔用地提供的部分公屋單位將為細單位。

10. 朱凱迪議員表示，大埔用地的發展涉及改劃約 27.28 公頃"綠化地帶"的建議。在改劃用途的土地中，約 66%土地(包括部分鄰近鐵路車站的地段)已預留/出售作私營房屋發展，只有約 9 公頃土地會用作發展公營房屋。他認為政府當局並無善用改劃的土地提供公營房屋，並質疑改劃土地用途的建議是否只為盡量增加賣地收入。張超雄議員表示，附近居民並不知悉改劃土地用途的計劃，他質疑相關諮詢工作的成效。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，根據現行機制，在相關政策局物色到合適用地以進行公營房屋發展後，房委會/房屋署會盡力及適時地勘察和發展有關用地。

11. 梁國雄議員表示，政府當局應提供更多公屋單位，以滿足公屋輪候冊上的申請人的需要。事實上，在大埔已改劃用途的土地上供應的房屋中，私營房屋所佔的比例甚高，這顯示當局會以公帑

資助進行擬議工地平整及基礎設施工程，以配合區內的私營房屋發展項目，從而保障發展商及從事按揭業務的銀行的利益。

12. 胡志偉議員詢問，擬議用地的房屋組合會否照顧到在輪候冊上輪候多時的申請人的需求，尤其是申請大單位的人士及非長者一人申請者。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，在就興建公屋進行規劃時，政府當局會考慮不同申請人的需要。在現有公屋屋邨收回的單位，亦會重新編配予合適的申請人。

13. 關於大埔區議會在其會議上通過議案，促請政府當局就頌雅路西用地的房屋發展項目重新進行諮詢，陳志全議員詢問政府當局就該議案採取的跟進行動為何。房屋署總建築師(6)回應時表示，政府當局會擬備頌雅路西用地的發展計劃，以在適當時候作進一步諮詢。當局建議局部提升大埔項目的級別，主要是為了配合頌雅路東和第 9 區的擬議發展項目。

擬議發展項目對大埔區內人士造成的影響

14. 潘兆平議員及朱凱迪議員認為，大埔用地的擬議房屋發展項目可能會令附近道路更加擠塞。考慮到房屋發展項目位於富亨邨附近，並不接近鐵路車站，鄭松泰議員及張超雄議員關注該項目日後會對區內的交通和社區設施帶來壓力。鄭議員詢問當局有否計劃引入前往鐵路車站的新接駁巴士服務，並重組現有的相關巴士路線。

15. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)回應時表示，有關的交通影響評估指出，在新增人口遷入後，全安路的行車量/容車量比率在繁忙時段會由現時的 0.3 增至 0.58，顯示道路容量足以應付新發展項目帶來的行車量。在道路擴闊及交界處改善工程完成後，沿頌雅路的道路交界處的剩餘容車量最少會有 16%。在新增人口遷入後，運輸署會審視大埔的交通情況，並會適當地重組巴士路線。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局將會推行另一個項目，在第 9 區設置新的公共交通

政府當局

交匯處。朱議員認為，政府當局應在大埔用地的新增人口遷入前，決定會否引入新的巴士服務。他要求政府當局提供就擬議公營房屋發展項目對交通造成的影響進行相關評估的資料。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)336/16-17(01)號文件，並已於 2016 年 12 月 19 日發給委員。)

16. 關於鄭議員問及大埔項目對鄰近兩間醫院造成的影響，土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)表示，在項目施工期間，承建商會因應有關醫院的運作需要實施交通及環境影響緩解措施，並會在醫院附近的路段鋪上吸音物料。

17. 陳志全議員問及就大埔項目進行的環境評估研究，以及將會移除的樹木數目和品種。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，有關的評估已經完成。房屋署總建築師(6)表示，當局會在第 9 區用地砍伐約 1 900 棵樹，以及移植約 10 棵樹。該等樹木不屬稀有品種。

將軍澳擬議用地的土地資源使用情況

18. 郭家麒議員詢問，政府當局是否已充分利用將軍澳第 65C2 區的擬議用地以提供社區設施，例如濕貨市場、熟食中心及長者照顧設施。房屋署總建築師(5)回應時表示，在該用地進行的擬議發展將會用盡該用地的發展潛力，而住宅用途及非住宅用途的地積比率，均接近兩者各自的核准最高比率。社會福利署助理署長(津貼)表示，將軍澳用地會提供長者鄰舍中心，以及兒童和青少年設施等。政府當局現正制訂計劃，以在將軍澳區提供長者院舍照顧服務。

19. 鄭松泰議員詢問，將軍澳用地的擬議服務設施大樓會否提供體育設施，例如室內泳池及體育中心，以滿足區內人士的需求。張超雄議員問及在該用地提供的幼兒照顧服務。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議用地不會設有泳池，但附近另一用地(即將軍澳第 65 區)則會設有泳池。

政府當局

社會福利署助理署長(津貼)表示，政府當局會在將軍澳第 67 區設置幼兒中心，並會繼續物色合適用地提供該等服務。張議員要求政府當局提供資料，說明未來 5 年在將軍澳區額外提供的幼兒照顧服務的類別、名額和規模，以及有關的時間表。

政府當局

20. 胡志偉議員詢問，擬議用地非住宅部分的地積比率是否已經用盡，以提供所需的社區及福利設施。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，有關發展項目的地積比率已經用盡。胡議員要求政府當局提供計算地積比率的資料，以及該等用地非住宅部分各自的擬議用途/將會提供的設施的資料。郭家麒議員表示，當有關撥款建議提交財務委員會時，應把將軍澳用地的擬議項目抽出，分開進行審議。主席要求政府當局提供資料，說明將軍澳第 65C2 區的擬議服務設施大樓將會容納的設施類別。

政府當局

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)336/16-17(01)號文件，並已於 2016 年 12 月 19 日發給委員。)

結語

21. 主席總結討論時表示，委員支持把有關建議提交工務小組委員會考慮。

IV. 應付住宅物業市場過熱的進一步措施

(運輸及房屋局在 2016 年 11 月發出
應付住宅物業市場過熱的進一步措施的立法會參考資料摘要)

立法會 CB(1)217/16-17(04)號文件——立法會秘書處就應付住宅物業市場過熱的措施擬備的文件(背景資料簡介)

22. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介政府當局為應付住宅物業市場過熱而在2016年11月5日起實施的最新一輪需求管理措施("新措施")，即就進行住宅物業交易須予徵收的從價印花稅引入劃一為15%的新稅率，以取代現有的從價印花稅第1標準稅率(一般稱為"雙倍從價印花稅")。

(會後補註：在會議席上提交的運輸及房屋局局長的發言稿(立法會CB(1)257/16-17(02)號文件)，已於2016年12月6日以電子方式發給委員。)

23. 委員察悉，政府當局已在2016年12月2日就劉小麗議員及另外3名議員的宣誓展開法律程序。劉小麗議員詢問，運輸及房屋局局長有否接獲任何指示，着其不要回應該4名議員在會議上提出的問題。運輸及房屋局局長回應時表示，政務司司長與內務委員會正、副主席將於下午就此事進行討論。政府當局會在不影響其對尚待進行的法律程序的立場這前提下，回應事務委員會委員在會議上提出的問題或意見。

新措施的成效

24. 郭偉強議員指出，在新措施下，市值200萬元或以下住宅物業的從價印花稅新稅率為雙倍從價印花稅稅率的10倍，而價格較高物業(例如市值逾600萬元的物業)的從價印花稅新稅率，則只是相應的雙倍從價印花稅稅率的2倍或以下。他關注新措施可否應對就高價物業進行投機活動所帶來的影響，並詢問政府當局為何沒有就該類物業的交易，訂立較高的從價印花稅稅率。運輸及房屋局局長回應時表示，雙倍從價印花稅的稅率大致上是按累進制徵收的從價印花稅第2標準稅率的2倍。儘管就所有住宅物業交易引入劃一稅率，對價格較低物業的影響可能相對較大，但新措施與當局特意應對中小型單位市場熾熱情況的政策目標一致。

25. 容海恩議員關注，新措施在推行一個月後是否已達到其政策目標。她認為，除了推行即時見效的短期需求管理措施外，政府當局亦應制訂長期措施，以阻止物業價格上升，從而釋除市民對政府當局是否有能力應付物業市場過熱的疑慮。劉小麗議員認為，過去推行的數輪需求管理措施無助遏止物業價格上升，但卻令期望首次置業的人士更難達到目標。她促請政府當局確定並處理物業價格上升的根本原因，同時確保會達到公營房屋供應目標。運輸及房屋局局長回應時表示，房屋用地供應充裕將會是解決房屋問題的根本辦法。根據經驗，實施新一輪需求管理措施對價格造成的影響，不一定總是立竿見影。除了房屋供求失衡外，影響物業價格的其他因素還包括利率極低、流動資金充裕，以及在寬鬆的環球貨幣環境下信貸利率甚低等。

26. 何啟明議員及陸頌雄議員認為，委員應支持增加房屋土地供應的措施。陸議員請政府當局注意夾心階層家庭的置業需要，並促請政府當局研究現時居者有其屋("居屋")計劃單位售價高昂的問題。何議員以預留作房屋發展的一些用地(包括觀塘茶果嶺的一幅用地及安達臣道的一幅用地)已閒置多時的個案為例，表示政府當局應加快發展房屋用地，包括供興建居屋單位的房屋用地，藉以向市場發出信息，表示政府當局可應付物業市場過熱的情況。運輸及房屋局局長回應時表示，為應對房屋供求失衡的狀況，政府當局會繼續善用房屋用地，以及克服推展公營房屋發展項目所面對的挑戰。他希望委員及社會人士會支持政府當局堅決推行各項房屋供應措施。

27. 朱凱迪議員表示，就對置業沒有太大期望的市民而言，他們會希望不同類型的租住房屋有穩定供應。他重申在會議上討論議程第 III 項時所提出的關注，表示在大埔某個由"綠化地帶"改劃而來的範圍，私營房屋所佔的比例超過 60%，並詢問政府當局會否審視此情況。運輸及房屋局局長回應時表示，一如長遠房屋策略 2016 年周年進度報告所述，政府當局會在 10 年房屋供應目標中，把公營房屋與私營房屋的供應比例繼續維持在 60:40。政府

當局一直充分顧及市民對置業的期望。現時有超過 70 萬個公屋單位，佔香港所有單位數目近三分之一，而當局就 2016-2017 年度至 2025-2026 年度這 10 年期採納的供應目標，為 20 萬個新公屋單位。朱議員詢問政府當局有否就賣地收入設定一個目標款額，用來為基本工程儲備基金的項目提供資金。財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2 回應時表示，雖然基本工程儲備基金的收入主要來自土地補價，但政府當局在有需要時可從政府一般收入帳目轉撥款項，以推行有關的工務計劃項目。

28. 姚松炎議員表示，根據稅務局的資料，在 2016 年 3 月至 9 月，住宅物業價格上升了 8.88%，而物業租金在同期則上升了 4.4%。他認為投資住宅物業的需求在近月重拾升軌，並非是導致物業價格上升的唯一因素，以及詢問當局有何措施應對租金上升的問題。運輸及房屋局局長回應時表示，過去數年單位價格和租金上升，是因為房屋供求失衡。推出新措施是為了在供求狀況回復至一個較平衡的水平前，幫助冷卻住宅物業市場。參考從 2012 年開始推行先前各輪需求管理措施的經驗，政府當局察覺到，當相關措施推低物業價格，會同時令物業租金有下調壓力。

29. 譚文豪議員表示，由於首期所涉及的款額龐大，有意置業但無法向銀行取得第一按揭的年輕人，可能會傾向接受部分發展商提供的第二按揭，以補足他們的按揭貸款。發展商利用了這個市場機會，高價出售單位，以致可能推高整體物業價格。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局一直從整體的角度，制訂各輪需求管理措施。他補充，現時設有既定機制監察住宅物業的銷售手法，而為了提升銀行風險管理和承受衝擊的能力，香港金融管理局亦已就物業按揭推出數輪宏觀審慎監管措施。

從價印花稅制度下的退回稅款機制

30. 委員察悉，香港永久性居民取得新物業以替代其原物業，若原物業在取得新物業當日起計的 6 個月內售出，可申請退回部分已繳付的從價印花稅。張國鈞議員表示，一些居住在面積細小單位的

父母，可能希望在子女長大後取得較大單位。若他們須預先繳付 15% 從價印花稅，而且在其後才可取回獲退還的稅款，可能會面對現金周轉問題。他詢問政府當局會否採取措施，減輕他們在這方面遇到的困難。鄭松泰議員認為，考慮到要住宅物業的承讓人在 6 個月的時限內出售原物業並不切實可行，政府當局應考慮放寬這個時限。運輸及房屋局局長回應時表示，若香港永久性居民在取得住宅物業時並無擁有任何其他住宅物業，新的從價印花稅稅率(包括就退回印花稅訂立的 6 個月時限規定)，不會令他們受到影響。政府當局並無計劃放寬該時限。

非本地買家購買物業

31. 陳志全議員表示，人民幣持續貶值可能會鼓勵更多內地投資者購買香港物業作投機用途，而過往亦曾出現物業買家代賣方支付所需印花稅的個案。他詢問政府當局會否採取進一步措施，遏抑此類外來需求。郭家麒議員提出類似問題，並查詢涉及非本地買家的住宅物業交易所佔的百分比。郭議員及陸頌雄議員詢問，關於一名投資者在新措施推出後購買一批合共 14 個物業的個案，政府當局的立場為何。運輸及房屋局局長回應時表示，買家因為個人喜好而願意繳付較高價格取得物業，這些情況可能是會出現的。根據擬議制度，除了繳付 15% 買家印花稅及 15% 的新從價印花稅外，如相關的物業交易涉及短期轉售，住宅物業的非本地買家亦須繳付額外印花稅。一如政府當局文件所述，在 2016 年第三季，非本地買家進行的交易僅佔住宅物業交易總數的 1.5%。雖然 2016 年 11 月的相關數字尚未得出，但政府當局注意到，在新措施推出後，房屋市場上的情緒已有些冷卻，而住宅物業投資者在作出購買物業的決定時亦變得更加謹慎。

租金管制及其他稅務措施

32. 陸頌雄議員詢問，除了新措施外，政府當局會否考慮恢復推行租金管制，以及引入資本增值稅和物業空置稅等措施，藉以遏抑投機活動。梁志祥議員及郭偉強議員認為，新措施或會令業主不願將他們的空置單位出售或出租，因而影響市場

上的單位供應。梁議員詢問，政府當局會否全面推行"港人港地"措施，以協助香港永久性居民置業或改善居住環境。

33. 張超雄議員表示，根據資料，香港的住戶數目較香港的永久性房屋數目少約 24 萬個。少數人擁有多個物業，而新措施未必能有效處理此類房屋分配問題。除了租務管制措施外，政府當局應考慮仿效加拿大溫哥華等海外城市，在香港徵收物業空置稅。

34. 運輸及房屋局局長回應時表示，他會向財政司司長轉達委員對資本增值稅和物業空置稅的意見。他補充，截至 2015 年年底，香港的住宅物業空置率事實上處於約 3.7% 的低水平。關於租務管制，運輸及房屋局局長回應時表示，一如過往在不同場合所解釋，政府當局認為對租戶而言，該等措施可能會未見其利，先見其害。

35. 鄭松泰議員及尹兆堅議員認同政府當局有需要考慮引入物業空置稅。鄭議員表示，新措施對於遏抑住宅物業市場的投機活動成效有限。尹議員表示，在溫哥華當局宣布引入物業空置稅後，當地的住宅物業交易總數下跌了 40%。梁國雄議員認為，政府當局應引入物業空置稅，繼而檢討其成效。運輸及房屋局局長回應時表示，與物業空置稅相若，新措施應可令投機活動減少，從而令住宅物業交易的數目下降。關於尹議員詢問自新措施推出以來，住宅物業成交量的減幅為何，運輸及房屋局局長表示目前未有這方面的數字。

非住宅物業

36. 郭家麒議員詢問，政府當局會否採取措施，遏抑私家車及貨車停車位投機活動在近日大幅增加的情況。尹兆堅議員表示，他的辦事處人員曾推算，在 2016 年 11 月 5 日引入新措施至 2016 年 12 月底，將會合共約有 1 000 宗停車位交易，而當中的停車位成交價可高達 400 萬元。他對市場可能出現另一泡沫的風險表示關注。運輸及房屋局局長

回應時表示，由於政府當局注意到非住宅物業市場在 2016 年的表現，到目前為止大致上並不熾熱，因此新措施只適用於住宅物業。政府當局會密切監察物業市場的情況，並會在適當時採取果斷措施。

(主席於下午 4 時 23 分宣布將會議延長 15 分鐘，至下午 4 時 55 分結束，以便有更多時間進行討論。)

V. 公共租住屋邨食水含鉛超標事件

(立法會 CB(1)217/16-17(05)號——政府當局就有關公屋食水含鉛超標事件的最新情況提供的文件

立法會 CB(1)217/16-17(06)號——立法會秘書處就公共租住屋邨食水含鉛超標事件擬備的文件(最新背景資料簡介)

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，自"公共租住房屋食水含鉛超標事件"("鉛水事件")發生以來，政府當局一直向立法會及公眾人士提供各項主要發展的最新資料。立法會 CB(1)217/16-17(05)號文件載有各項最新發展的資料，包括為改善房委會的品質監控制度而進行的工作。房屋署副署長(發展及建築)繼而解釋當局為加強房委會的建築物料風險評估機制而採取的各項改善措施。

(會後補註：在會議席上提交的有關風險評估機制的政府當局文件(立法會 CB(1)257/16-17(03)號文件)，已於 2016 年 12 月 6 日以電子方式發給委員。)

品質監控制度

政府當局 38. 黃碧雲議員提及建築物料風險評估機制，並要求政府當局提供該機制下須予評估的物料最新清單。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)425/16-17(01)號文件，並已於 2017 年 1 月 10 日發給委員。)

公共租住屋邨的更換喉管工程

39. 事務委員會察悉，承建商會在驗出食水含鉛超標的 11 個公屋發展項目的單位內，更換不合規格的喉管。黃碧雲議員詢問，如租戶提出要求，政府當局會否在平日晚上、星期六及星期日進行更換喉管工程。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，如有需要，承建商會作出此類特別安排。

40. 柯創盛議員關注在牛頭角下邨貴月樓單位內進行的更換喉管工程的進度。他並詢問，租戶就更換喉管工程對單位內裝置造成損毀提出的補償申索，是否由承建商處理。房屋署助理署長(特別支援)回應時表示，承建商已於 2016 年 10 月 17 日開始陸續聯絡貴月樓的租戶進行家訪，與他們商討更換喉管工程的安排，並已於 2016 年 11 月 2 日展開工程，目標是每日完成 4 個單位的工程。至今並無租戶報稱有關工程造成問題。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會已要求承建商修補因更換喉管工程而對單位內裝置造成的損毀，並處理租戶提出的補償申索。

41. 盧偉國議員及柯創盛議員詢問，如租戶選擇不在單位內進行更換喉管工程，政府當局會如何處理有關要求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在考慮有關事宜時，房委會需要顧及房委會及租戶在《水務設施條例》/《水務設施規例》下的法律責任。租約訂明，公屋租戶應讓房委會在他們的單位內，進行被認為必要的工程。房委會認為，為保障食水質素，租戶應讓承建商在他們的單位內更換水管。由於部分租戶未必能作出安排，

以配合承建商的工程時間，承建商會在完成同一屋邨其他單位的工程後，處理有關個案。盧議員認為，如在完成屋邨公用地方及其他單位的更換喉管工程後，在要求不進行工程的租戶單位抽取水樣本測試的結果令人滿意，政府當局應容許有關租戶選擇不進行工程。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，他會向水務署轉達委員的意見。

為公共屋邨進行抽樣驗水

42. 黃碧雲議員提及承建商在更換喉管工程完成後，會按照包括水務署通函第 5/2015 號所述的程序，進行抽樣驗水。她認為該通函所述的取樣程序，即必須讓水沖洗喉管 2 至 5 分鐘後才抽取樣本，會浪費水資源。她表示，因應食水含鉛超標調查委員會("調查委員會")的建議，要評估新水管內靜止的水的鉛含量，政府當局應收集"頭浸水"樣本，而不應採用沖透的方法。

43. 張超雄議員認為，雖然調查委員會在 2016 年 5 月發表的報告指出，所有持份者集體失職，未能防範在供水系統中使用不合規格的焊料，但至今並無公職人員就鉛水事件承認責任。他表示，調查委員會委任的專家證人李行偉教授曾進行獨立調查，探究食水含鉛超標的成因，並曾在 11 個受影響公屋發展項目和 6 個"不受影響屋邨"抽取"頭浸水"樣本。調查結果顯示，47.2%的樣本的鉛含量超標，而政府當局從 11 個受影響屋邨抽取"經徹底沖透"樣本的鉛含量超標比率，則為 8%。因應李教授團隊的調查結果，他詢問政府當局會如何應對租戶就食水質素提出的關注。

44. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，水務署通函第 5/2015 號適用於香港所有物業，包括由房委會管理的物業。發展局和水務署先前曾匯報就調查委員會報告所載建議進行的跟進工作，目標是在 2017 年 3 月左右，完成就訂定食水取樣規程進行的研究並提出建議。委員可參閱政府當局最近就 2016 年 11 月 30 日立法會會議上所提的一項質詢的答覆，以了解詳細資料。

45. 郭家麒議員提及傳媒報道指在食水中驗出鐵粉，並詢問該物料是否水樣本測試的參數之一。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，水務署在 2015 年 7 月公布，除原本的 8 項測試參數之外，已在水樣本測試中加入鉛、鉻、鎘及鎳這 4 種重金屬作為參數。關於郭議員問及在 11 個受影響屋邨以外的公屋屋邨進行抽樣驗水的結果，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，從所有其他公屋屋邨抽取的水樣本符合世界衛生組織《飲用水水質準則》所訂的暫定準則值。

受鉛水事件影響的兒童

46. 張超雄議員詢問，居住在 11 個受影響公屋發展項目而驗出血鉛水平略高於正常水平的 126 名兒童的最新情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)承諾提供這方面的補充資料。

政府當局

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)425/16-17(01)號文件，並已於 2017 年 1 月 10 日發給委員。)

就承建商採取的行動

47. 鄭松泰議員表示，受影響公屋發展項目的租戶認為有關公職人員應就鉛水事件承擔責任，並質疑為何至今並無公職人員引咎辭職。他提及承建商向房委會提供的履行合約保證，並詢問在甚麼情況下房委會可向擔保人索取賠償，以及房委會曾否索取賠償。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，自鉛水事件發生以來，房委會便一直根據合約就 4 名涉事承建商採取行動，追究他們的責任。2015 年 11 月 6 日，房委會宣布 4 名涉事承建商同意就每個受影響的公屋發展項目，提供履行合約保證，承諾採取額外措施為居民提供安全的食水供應。若證實承建商沒有採取上述任何措施，房委會可根據履行合約保證的條款索取賠償。鄭議員詢問，關於承建商承諾向受影響租戶每戶提供 660 元資助，有關的安排為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，向租戶提供資助是用以抵銷由

經辦人／部門

政府當局 2016年1月1日起計的3年內，須予繳付的水費和
排污費的部分款額。政府當局承諾在會後提供有關
安排的詳細資料。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於
立法會 CB(1)425/16-17(01)號文件，並已於
2017年1月10日發給委員。)

VI. 其他事項

48. 議事完畢，會議於下午4時51分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017年2月2日