

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)628/16-17 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：2017 年 1 月 9 日(星期一)
時 間：上午 10 時 45 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

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
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳健波議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁國雄議員
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
何君堯議員, JP
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH

容海恩議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
陸頌雄議員
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
劉小麗議員

缺席委員 : 張宇人議員, GBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
張華峰議員, SBS, JP
朱凱迪議員
吳永嘉議員, JP
何啟明議員
陳淑莊議員
劉國勳議員, MH
劉業強議員, MH, JP
羅冠聰議員
姚松炎議員

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

房屋署助理署長(策略規劃)
李冠殷先生

房屋署助理署長(房屋資助)
何樂素芬女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(1)
蔡惠棠先生

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(特別職務)
謝建菁女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)374/16-17 號—— 2016 年 11 月 15 日
文件 會議的紀要)

2016 年 11 月 15 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)261/16-17(01)號—— 政府當局提供
文件 的 2016 年 11 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

- 立法會 CB(1)287/16-17(01)號—— 尹兆堅議員及
文件 胡志偉議員於
2016 年 12 月
7 日就富戶政策
發出的函件(只
備中文本)
- 立法會 CB(1)352/16-17(01)號—— 立法會秘書處
文件 公共申訴辦事
處就管理公共
屋邨街市的政
策事宜轉交處
理的文件(只備
中文本)(只限委
員參閱)
- 立法會 CB(1)397/16-17(01)號—— 邵家臻議員於
文件 2017 年 1 月 3 日
就紓緩分間樓
宇單位居民住
屋困難的短中
期措施發出的
函件(只備中文
本)

3. 委員考慮立法會秘書處公共申訴辦事處於 2016 年 12 月 15 日發出的轉介文件(立法會 CB(1)352/16-17(01)號文件)，當中載列一個團體對管理公共屋邨街市的政策事宜提出的關注，以及處理該宗個案的當值議員提出的建議。委員察悉政府當局計劃在編定於 2017 年 6 月 5 日舉行的例會上，向事務委員會簡介有關"出租/外判香港房屋委員會轄下的街市"的課題，並同意事務委員會作出下述安排：(a)在 2017 年 6 月的例會上聽取公眾對該課題的意見，以及(b)委託秘書處資料研究組研究轉介文件所載與香港房屋委員會("房委會")整體承租街市有關的事宜。主席表示，視乎出席會議的團體代表數目，她會考慮延長 2017 年 6 月 5 日例會的時間。委員如對資料研究組進行的研究有進一步建議，她要求委員盡早通知秘書處。

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)385/16-17(01)號——跟進行動一覽文件表)

立法會 CB(1)385/16-17(02)號——待議事項一覽文件表)

4. 委員同意在編定於 2017 年 2 月 6 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 2017 年施政報告作出簡報；及

(b) 總目 711 工程計劃編號 B868TH—沙田馬鞍山道路改善工程。

(會後補註：會議預告及議程已於 2017 年 1 月 10 日隨立法會 CB(1)422/16-17 號文件發給委員。)

IV. 《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

(立法會 CB(1)350/16-17(01)號——政府當局就《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告提供的文件)

立法會 CB(1)371/16-17(01)號——政府當局就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提供的文件)

立法會 CB(1)385/16-17(03)號——立法會秘書處就長遠房屋策略擬備的文件 (背景資料簡介)

立法會 CB(1)385/16-17(04)號——立法會秘書處
文件 就香港房屋委員會為充分和合理運用公共租住房屋資源而實行的措施擬備的文件(背景資料簡介))

5. 主席表示，政府當局就此議程項目所涉及的兩個課題，即(a)《長遠房屋策略》2016年周年進度報告，以及(b)房委會為充分和合理運用公屋資源而實行的措施，向事務委員會各自提交了討論文件。按照委員在2016年12月5日的會議所商定，該兩個課題將會合併討論。

6. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介長遠房屋策略下各主要範疇截至2016年12月的進展，以及房委會為充分和合理運用公共租住房屋("公屋")資源而實行的措施。

(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)416/16-17(01)號文件)，已於2017年1月9日以電子方式發給委員。)

長遠房屋策略所訂的10年供應目標

7. 陸頌雄議員表示，根據長遠房屋策略，未來10年期的公營房屋供應目標為28萬個單位，但2016-2017年度至2020-2021年度這5年期的公營房屋總興建量，只有約94 500個單位。他詢問當局有何措施，在該10年期的後半部分增加公營房屋興建量，藉以填補初期建屋量的不足之數。對於政府當局表示已覓得可供興建約236 000個公營房屋單位的土地，他詢問該等土地是否已全部備妥。尹兆堅議員關注，當局提出的10年供應目標未必能夠達到，並詢問當局有何措施，處理現時在計劃建屋量與供應目標之間的落差。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局推算公營房屋供應為 236 000 個單位，是假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用。政府當局尚未全部備妥該等土地，因為部分土地仍有待改劃用途，部分土地的房屋項目則牽涉法律程序。他表示，相比在 2012-2013 年度至 2016-2017 年度這 5 年期的推算公營房屋興建量(即 68 900 個單位)，未來 5 年期(2016-2017 年度至 2020-2021 年度)的推算建屋量有 94 500 個單位，其實已有所增長。

9. 鑒於到目前為止建屋進度仍未如理想，加上人口急增，鄭松泰議員認為政府當局要達到 10 年期的公營房屋供應目標，未必切實可行。張超雄議員認為，自現屆政府在 2012 年上任以來，每年公屋興建量少於 15 000 個單位，落後於在 10 年提供 20 萬個公屋單位的目標。為填補不足之數，政府當局採取"盲搶地"的策略。他提及大埔頌雅路用地的房屋項目，並詢問政府當局是否已縮減該項目下公屋單位的面積，藉以提供更多公營房屋。他表示減少面積較大公屋單位的供應，會令申請該類單位的人士輪候更長時間。運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略訂下的目標，是作為政府當局物色土地進行房屋發展的規劃指標，以應付社會長遠的住屋需要。該目標純粹根據不同需求因素(例如住戶數目的淨增長及居住環境欠佳的住戶數目等)的客觀數據推算得出。

公共租住房屋及資助房屋的供應

10. 李慧琼議員詢問，為確保長遠房屋策略所訂的供應目標中關於公屋的部分可滿足公屋輪候冊上申請人的需求，政府當局會否將一般申請人(即家庭申請人及長者一人申請者)平均 3 年左右獲首次編配公屋單位的政策目標，列為政府當局推算未來公屋的目標興建量時考慮的其中一項因素。運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略督導委員會認為，長遠房屋需求的推算應建基於客觀環境中的多項變數，例如政府統計處發表的住戶推算，並應同時考慮不同的因素，例如住戶數目的淨增長、居住環境欠佳的住戶數目，以及私營住宅單

位的空置情況。至於公屋申請數目是否一項合適的推算因素，則必須考慮有關數目能否準確反映實際住屋需求。他解釋，部分真正需要公營房屋的人士未必會申請公屋，而公屋申請人亦並非全部真正需要公屋。

11. 譚文豪議員提及香港金融管理局推行宏觀審慎監管措施對物業按揭的影響。他表示，由於首期所涉及的款額龐大，不少有意置業的年輕人無法向銀行取得第一按揭，他們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，將整體物業價格推高。為滿足年輕人的置業訴求，協助他們按照本身的負擔能力置業，政府當局應興建大量居者有其屋("居屋")計劃單位。有見居屋單位的售價高於合理水平，他質疑居屋政策是否有不足之處。運輸及房屋局局長回應時表示，居屋單位的定價機制把申請人的負擔能力納入考慮範圍。這個機制自居屋政策推出以來沿用至今，普遍獲得社會認同。

政府當局

12. 主席表示，市區重建局("市建局")先後以高價取得數幅熟地，並曾在啟德煥然壹居推出資助出售單位。她詢問市建局會否與房委會等相關機構合作，在取得的用地提供居屋單位/資助出售單位，而不是夥拍私人發展商興建私人樓宇單位。因應主席的提問，運輸及房屋局局長承諾在會後提供有關資料。

13. 郭家麒議員指出，為處理區內一些具影響力人士提出的反對意見，政府當局縮減了屯門某幅用地的公營房屋發展規模。運輸及房屋局局長回應時表示，除了屯門外，部分其他地區亦曾有區內人士對有關的房屋項目提出反對。政府當局認為，地區人士可能會對房屋項目的規模持不同意見，這是正常現象，而且難以避免。柯創盛議員詢問，反對公營房屋發展項目的人士所提出的地區事項或需求為何。運輸及房屋局局長回應時表示，地區人士主要關注當局會否提供足夠的基建、交通和社區設施，以及採取足夠措施緩解對環境的影響。柯創盛議員以九龍東一個公營房屋發展項目為例，認為

當局在諮詢期間收到地區人士對公營房屋發展建議的意見和關注後，往往未能及時處理，特別是涉及跨政策局/部門聯絡工作的意見和關注。張超雄議員表示，除了制訂房屋供應目標外，政府當局亦應制訂社區及福利設施的供應目標，並公開有關資料。

新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例

14. 郭家麒議員詢問，為增加公營房屋數量，政府當局會否調整未來 5 年期公營房屋/私營房屋的供應比例，由 60:40 改為 70:30 或以上。尹兆堅議員表示，為應付需求，新建房屋中公營房屋所佔的比例應超過 60%。張國鈞議員詢問，根據長遠房屋策略，新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例是否一個固定指標。他表示，中下階層家庭不符合資格申請公營房屋，只得承受私人樓宇單位高昂的租金，所以希望自置居所。建議將公營房屋/私營房屋的供應比例調整至 70:30，對這些家庭未必有利。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，對於調整公營房屋/私營房屋供應比例的建議，政府當局必須審慎考慮，因為在這方面作任何調整均會對物業市場造成重大影響。長遠房屋策略督導委員會建議將供應比例定為 60:40，是因為這個比例展示政府當局承諾增加公營房屋的供應，同時亦重視確保私人住宅市場穩定發展。若調高公營房屋的供應比例，將會令私人樓宇單位的供應減少，因而可能導致私人市場的高昂住宅價格進一步攀升。

16. 黃碧雲議員提及政府委託進行的研究建議在啟德發展區額外提供約 11 000 個住宅單位，令區內合共約有 5 萬個住宅單位，並詢問新增的單位是否公營房屋單位。她表示啟德發展區現有兩個公屋屋邨只提供 13 368 個單位，並詢問啟德發展區的公營房屋單位總數會否增至 3 萬個，使區內的公營房屋/私營房屋供應比例達到 60:40。運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略所訂公營房屋/私營房屋的供應比例為 60:40，所指的是全港各區新建單位的整體供應比例。政府當局知悉黃議員關

注在制訂新用地的發展計劃時，必須照顧市民對公營房屋的需求，這點至關重要。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局早前已在啟德發展區物色到合適土地興建公營房屋單位，包括居屋單位。黃議員問及該 11 000 個新增單位所涉及的用地中，分配予公營房屋部分的土地數量，以及當中的公屋/居屋供應比例。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，關於公屋/居屋的供應比例，房委會會在較後階段考慮。在有關的公眾諮詢期間，有意見要求在啟德發展區供應更多公營房屋單位。政府當局在制訂有關修訂《啟德分區計劃大綱圖》的建議時，會考慮該等意見。

土地供應

17. 梁耀忠議員表示，鑒於香港人口不斷增加，政府當局有需要確保持續增加公營房屋的供應。以零碎的方式增加土地供應，實在無濟於事。政府當局應採取全面的方式增加土地供應，以應付未來 10 年及之後的房屋需要。運輸及房屋局局長回應時表示，根據長遠房屋策略，政府當局每年會更新房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。長遠房屋策略 2016 年周年進度報告開列各項增加房屋和土地供應的措施，當中部分措施會在短中期推行，部分則會在長期推行，以應付未來 10 年及之後的房屋需求。

18. 郭偉強議員表示，香港工會聯合會早前建議當局應每年興建 33 000 個公營房屋單位，以滿足輪候冊申請人的需求。為處理房屋短缺的問題，政府當局應推行大型土地發展項目，但該等項目卻遇到不少政治阻力。邵家輝議員表示，部分委員一方面要求政府當局提供足夠房屋以應付需求及遏止物業價格上升，另一方面卻反對推行土地供應措施(例如進行填海項目、拓展新發展區及發展部分郊野公園用地等)，實在自相矛盾。張國鈞議員表示，當有土地可供作房屋用途，應優先興建更多公營房屋。委員及公眾應該接受的是，要提供更多房屋單位，政府當局必須物色更多土地興建房屋，因此可分配作其他用途(例如社區、康樂及休憩設施)的土地資源會相對較少。

19. 郭家麒議員詢問，對於釋放棕地(包括位於元朗橫洲的棕地)及預留作小型屋宇發展的土地，用以興建公營房屋的建議，政府當局的立場為何。運輸及房屋局局長回應時表示，善用棕地是政府當局其中一項土地供應措施。政府當局會發展橫洲的棕地以進行橫洲第2期和第3期公營房屋發展，並會進行相關的工程可行性研究。胡志偉議員詢問，政府當局會否參照數十年前就寮屋進行的凍結人口調查，就棕地(包括橫洲的棕地)上的作業進行類似調查，以便更清晰掌握現時的情況，方便日後進行規劃。運輸及房屋局局長回應時表示，規劃署會在2017年上半年就棕地委託機構進行研究，包括就新界棕地的分布情況，以及棕地上各項作業的性質和類別進行調查。

20. 邵家輝議員表示，在維多利亞港以外適度填海，是可發展土地的其中一個長期供應來源。他詢問當局物色到哪些具潛力的填海地點，以及進行填海項目預算需要多少費用。他又表示，現時新界的棕地作業所提供的支援服務對經濟十分重要。政府當局應考慮發展棕地的建議對棕地作業經營者的影響，並為他們制訂合適的重置方案。潘兆平議員詢問，根據政府當局的評估，可釋放以供發展房屋的棕地總面積為何，以及若未能收回全部或部分棕地，將會如何影響日後的房屋供應。

21. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局會繼續採取多管齊下的方法，增加房屋土地供應。除了檢討和改劃土地用途等短中期措施外，政府當局亦會堅決落實新發展區和新市鎮擴展的計劃、發展合適的棕地，以及探討在維多利亞港以外填海等。當局已在《香港2030+》下建議推行較長期的措施，例如發展東大嶼都會及新界北等。他表示，洪水橋、古洞北和粉嶺北新發展區的土地發展項目，以及元朗南的土地發展項目包括約340公頃棕地。該4個項目連同東涌新市鎮擴展將合共提供約20萬個房屋單位，粗略計算當中約60%為公營房屋單位。在制訂棕地發展計劃時，政府當局會顧及容納棕地作業所需的土地/空間。郭家麒議員表示，部分土地供應措施(例如發展

人工島)不單具爭議性和不切實可行，而且無助解決迫切的住屋需要。

22. 主席表示，政府當局不太注重香港物流業的發展，以致物流業經營者被迫在新界的棕地經營業務。她詢問運輸及房屋局會否制訂政策支援香港物流業的發展，藉以配合發展局處理棕地事宜的措施。運輸及房屋局局長回應時表示，當局已成立跨政策局/跨部門的棕地作業專責小組，探討處理棕地作業的措施，專責小組的成員包括運輸及房屋局和發展局的代表。

私人住宅物業的價格

23. 譚文豪議員提及政府當局曾推出措施，以招標方式在東涌推出"限呎盤"土地，供發展商競投，以及實施"港人港地"政策，在啟德發展區興建"港人港地"住宅單位。他表示，有關發展商最近以大部分市民無法負擔的價格推售這些單位，反映該等措施未能達到預期效果。物業價格飆升會迫使更多市民申請公營房屋單位，令到在供應這些單位方面的壓力越來越大。政府當局應採取措施，以遏止樓宇價格持續高企。郭家麒議員質疑需求管理措施未能有效阻止物業價格攀升。運輸及房屋局局長回應時表示，譚議員引述的例子正好說明，任何處理房屋問題的措施必須審慎策劃，並須顧及實際情況。為應付住宅物業市場過熱，政府當局已在2016年11月推出新一輪需求管理措施，並建議維持現行的豁免安排，目的是優先照顧在取得物業時並無擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民的住屋需要。根據推出新措施後的初步觀察所得，在買家為香港永久性居民的住宅物業交易中，超過90%交易的買家在取得物業時並無擁有任何其他香港住宅物業。

減輕基層租戶的困難的措施

24. 梁志祥議員及柯創盛議員認為，政府當局仍未為有效處理房屋問題制訂長遠而全面的計劃或短期措施。梁議員表示，除民主建港協進聯盟提出的建議(例如提供租金津貼及支援社會企業為有

需要住戶提供出租房屋)外，政府當局亦應考慮在臨時閒置用地提供過渡性房屋，並成立基金以協助住戶解決住屋方面的困難。潘兆平議員認為，政府當局若不接納提供過渡性房屋及租金津貼等建議，便應制訂措施以減輕輪候冊申請人面對的困難。

25. 運輸及房屋局局長回應時表示，自 2012 年現屆政府上任以來，公屋申請數目增加了近 45%。鑒於公屋需求龐大，並非一時三刻便能夠輕易縮短公屋申請人的平均輪候時間，增加房屋土地供應才是根本的解決方法。在現時可發展土地短缺的情況下，應盡量預留適合發展房屋的用地以興建公屋單位，而不是過渡性房屋。一如過往在不同場合所解釋，政府當局認為，為基層提供租金津貼及實施租金管制等措施無助增加房屋供應，而且效果每每適得其反。從海外的經驗觀察所得，租金管制可能會誘使業主在最初收取較高租金；令業主對租客更加揀擇；以及減少業主出租單位的誘因和意欲，導致出租單位的供應減少。這些預期以外的後果不容忽視。

26. 張超雄議員提及他提出的議案，並認為政府當局應制訂某些形式的租務管制，以保障居住在分間樓宇單位("分間單位")而正在輪候編配公屋的基層市民的利益。他表示分間單位租戶往往被業主多收水費、電費和煤氣費。此外，在一些個案中，由於業主沒有與租戶簽訂租約，因此無須給予通知期便可終止租約。運輸及房屋局局長回應時表示，私人住宅租務市場現時由業主主導，故此張議員所述的租務問題是有可能發生的。長遠房屋策略督導委員會在就長遠房屋策略進行公眾諮詢期間，曾邀請市民就引入發牌或業主登記制度以規管為分間單位發表意見，而回應的市民對該項建議有極大保留。在沒有規管制度的情況下，政府當局無權規管分間單位的租務事宜。主席要求政府當局提供資料，述明除了增加公屋供應等長遠解決方法外，政府當局會否制訂短期措施，協助分間單位居民解決他們的住屋困難。

政府當局

27. 何君堯議員認為，政府當局應以開放的思維探討有何方法處理房屋問題，並建議政府當局考慮在深圳及河源等內地城市購買專用的房屋大廈，為本港有需要的住戶提供另一住屋選擇。運輸及房屋局局長回應時表示，要港人每日往返位於內地城市的住所與香港的工作地點，可能會有困難。

興建公營房屋使用的預製建築組件

28. 黃碧雲議員詢問政府當局在興建公營房屋單位時有否採用預製組件建築技術，使用已裝設水管的預製組件。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會曾在興建啟晴邨部分公屋單位時，以試驗性質採用已預先裝設水管的預製組件，而因應該次的經驗，房委會已決定不採用這個方法，因此並無以這個方法興建其他公營房屋單位。黃議員請政府當局留意使用預製組件所引起的問題(例如漏水問題)，並詢問當局有何措施控制組件的質素。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示知悉黃議員的意見。他表示，當局已制訂措施檢視工廠生產預製組件的過程。

富戶政策

修訂富戶政策的目的

29. 委員察悉，房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")已在2016年12月9日的會議上，通過對富戶政策作出多項修訂。其中一項修訂為公屋租戶的家庭入息或資產如超過訂明限額，有關的公屋租戶便須遷離其單位。

30. 郭偉強議員表示他是小組委員會委員。據他了解，小組委員會委員認為有關措施具爭議性，近半數委員要求押後推行經修訂的富戶政策，並就相關事宜進行公眾諮詢。鑒於房委會不會在2017年10月的申報周期開始前推行有關措施，他質疑小組委員會為何如此倉卒通過措施。運輸及房屋局局長回應時表示，修訂富戶政策並非一項草率的決定。長遠房屋策略督導委員會在2013年就長遠房屋策略進行公眾諮詢期間，曾邀請市民對應

否及如何修訂富戶政策發表意見。社會上有較多意見支持修訂富戶政策，亦有意見支持將"雙軌制"改為"單軌制"。另一方面，有意見則反對富戶政策。為跟進督導委員會的建議，小組委員會遂於 2014 年 10 月檢視富戶政策，並在 2016 年 10 月 31 日的會議上，討論及通過修訂富戶政策的數項原則。

31. 尹兆堅議員表示，在修訂富戶政策後，入息和資產限額均較現行富戶政策所訂者為高，以致可能出現下述情況：在現行富戶政策下入息及資產均超逾訂明限額的部分住戶，在經修訂的富戶政策下未必再需要遷離其單位。他質疑經修訂的富戶政策是否存在漏洞。鑒於在修訂富戶政策後，需要遷離其公屋單位的新增住戶數目可能有限，梁志祥議員及柯創盛議員對修訂富戶政策的目的存疑。梁議員詢問，政府當局支持新措施是否因為沒有其他方法增加公屋供應。柯議員認為，富戶政策對公屋住戶造成滋擾，而房屋署人員亦需要相當多時間安排及處理入息和資產申報的工作。他詢問政府當局會否及如何改善申報安排。

32. 主席表示，過往在一些個案中，相關政府部門一開始沒有向輪候冊申請人清楚說明保險屬於他們需要申報的資產類別，而是在數年後向申請人首次編配公屋單位時，才告知申請人有關的規定。她詢問，修訂富戶政策是否房委會為減少輪候冊上合資格的公屋申請人數目而採取的其中一項措施，目的是紓緩在供應公屋方面的壓力。郭偉強議員表示，政府當局過往一直設法增加房屋土地供應，以應付對公屋的需求。他不認為房委會透過修訂政策，要求更多公屋租戶遷出以增加公屋的流轉量，是合適的做法。陸頌雄議員詢問，受經修訂的富戶政策影響的公屋租戶數目為何。

33. 運輸及房屋局局長回應時表示，在檢討富戶政策時，公屋的供應情況並非房委會所考慮的因素。鑒於現時有部分公屋租戶應可照顧自己的住屋需要，無須房委會運用公共資源提供資助，加上輪候冊上有近 30 萬名申請人，房委會應進行檢討，確保以公平合理的方式編配公屋單位，以滿足有更迫切住屋需要的人士。

經修訂的富戶政策對現有租戶的影響

34. 鑒於已退休或將退休長者租戶的積蓄可能超逾資產限額，陸頌雄議員及鄭松泰議員要求當局澄清，經修訂的富戶政策會否影響這些租戶。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，所有家庭成員均年滿 60 歲或以上的住戶，將會繼續獲豁免於富戶政策。所有家庭成員均為 55 歲以上的 1 人至 3 人住戶，其相關資產淨值限額與 4 人住戶的限額相同。

35. 考慮到在經修訂的富戶政策下，有一定數目的年輕公屋租戶可能須遷離父母的公屋單位，陸頌雄議員關注有長者家庭成員的寬敞戶數目日後會有所增加。郭偉強議員質疑，經修訂的富戶政策會否與促進跨代共融和鼓勵家庭中較年輕成員與父母同住的政策背道而馳。梁耀忠議員認為，經修訂的富戶政策除可能會令公共屋邨人口老化的問題更趨嚴重外，亦會在房屋供應緊張的情況下，為私營房屋帶來新的需求。鄭松泰議員詢問，在經修訂的富戶政策下，因為家庭入息或資產超逾相關限額而須遷離其單位或取消其租戶身份的公屋租戶數目為何。

36. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，經修訂的富戶政策會由 2017 年 10 月的申報周期開始推行。現階段房委會難以估計因推行經修訂的富戶政策而可能需要收回的公屋單位數目。此外，由於租戶無須就取消戶籍提供理由，故此要房委會確定因為推行經修訂的富戶政策而選擇取消戶籍的公屋租戶數目，並不切實可行。鄭議員表示，政府當局應進行分析，檢視經修訂的富戶政策可能帶來的影響。

37. 胡志偉議員察悉，根據經修訂的富戶政策，若公屋租戶的資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離其單位。他認為這些租戶未必有能力購買私人樓宇單位，而即使當中部分租戶有經濟能力購買房委會的資助出售單位，亦未必能成功購買，因為政府當局並無讓他們優先購買這類單位。胡議員表示，根據經修訂的富戶政策，在香港擁有私人住

宅物業的公屋租戶，不論其入息或資產水平為何，均應遷離其單位。他認為此措施並無顧及在一些舊私人樓宇持有單位的長者希望遷入公屋單位，以改善居住環境的情況。

38. 梁志祥議員認為，政府當局日後可能需要處理有"富戶"在經修訂的富戶政策下需要遷離其公屋單位，但卻難以覓得居所的情況。郭偉強議員表示，根據經修訂的富戶政策而須遷離單位的公屋租戶，可能包括資產淨值超逾限額但未必有固定入息支付按揭貸款的長者，以及有工作但沒有足夠積蓄支付首期款項的較年輕租戶。這些租戶可能被迫租住私人樓宇單位，因而推高了整體租金，亦可能在取消其公屋租戶身份後繼續在公屋單位居住。邵家輝議員認為，房委會維持可確保善用公屋資源的政策是恰當之舉。雖然可負擔私人樓宇單位的"富戶"不應繼續接受公營房屋福利，但政府當局亦應顧及他們的需要和關注，並考慮如何提供更多誘因鼓勵他們交回單位，以便可將單位編配予有更迫切住屋需要的人士。

推行經修訂的富戶政策

39. 主席表示，小組委員會通過新措施當日與建議推行新措施的日期相隔太短時間。她詢問政府當局/房委會會否押後推行經修訂的富戶政策，以給予更多時間讓公眾對此事表達意見，並讓房委會因應公屋租戶的情況，仔細考慮就富戶政策提供合適的豁免。梁耀忠議員作出類似的提問，並認為政府當局/房委會至今並沒有就有關事宜進行公眾諮詢。運輸及房屋局局長回應時表示，小組委員會將於 2017 年 2 月的會議上，討論經修訂的富戶政策的推行細節，並考慮公眾對此事的意見。

政府當局

40. 主席要求政府當局提供補充資料，以回應她在會議上提出的各項問題。

舉行會議以聽取公眾意見

41. 主席請委員參閱何啟明議員在 2017 年 1 月 6 日發出的函件。何議員在函件中建議事務委員會舉行會議，聽取公眾對房委會建議修訂富戶政策一事的意見，該函件已於會議席上提交。委員同意有關建議。

(會後補註：何啟明議員的函件載於立法會 CB(1)416/16-17(02)號文件，並已於 2017 年 1 月 9 日以電子方式發給委員。事務委員會已於 2017 年 1 月 24 日舉行特別會議，就修訂富戶政策與政府當局進行討論，並聽取公眾的意見。)

議案

42. 在下午 12 時 45 分，主席宣布將會議延長 15 分鐘，以便有時間處理由尹兆堅議員、郭家麒議員、柯創盛議員及張超雄議員提出的 4 項議案。她認為該等議案均與議程項目相關。該等議案的措辭如下——

第一項議案由尹兆堅議員動議，並獲胡志偉議員附議：

"現時社會對公營房屋(包括公屋及資助房屋)的需求殷切，租金樓價飆升，公屋輪候人數眾多，本委員會促請政府將公私營房屋供應的比例由 60:40，調整為 70:30 或以上。本委員會亦促請政府修訂長遠房屋策略的單位供應數量，每年最少提供 35 000 個公營房屋單位，紓緩社會的住屋需要。"

第二項議案由郭家麒議員動議：

"就增建市區中轉屋及過渡性房屋，本委員會要求：

1. 使用石籬中轉屋安置受影響的不適切住房住戶；
2. 在短期空置或不適宜興建公屋的地皮，或已空置的政府設施，興建市區中轉屋或設置過渡性房屋，安置受政府執法取締行動或其他原因流離失所的居民。當中可考慮改建的包括政府的空置公務員宿舍，如觀塘、黃大仙等；教育局的空置校舍；以至市建局並未用作安置的空置物業等；及
3. 政府向發展商提出捐地的可能性。"

第三項議案由柯創盛議員動議，並獲梁志祥議員附議：

"本委員會要求當局修改《長遠房屋策略》，在推算未來建屋目標時，將「平均三年上樓」的政策目標加入為房屋需求因素內，以確保公屋建屋量足以讓公屋輪候冊內，合資格的申請人至少能在平均三年內，獲得首次編配單位。"

第四項議案由張超雄議員動議：

"長遠房屋策略推行以來，並未能為基層租客提供保障，本委員會促使政府立即制訂及實施「租務穩定機制」，包括立法要求租約，以保障業主及租客雙方權益，規定租金和雜費分開列明，禁止濫收水電煤費用；每份租約須有固定租期及終止租約通知期。"

43. 應委員的要求，主席命令就每項動議的議案進行點名表決。

44. 主席將尹兆堅議員動議的議案付諸表決。12名委員對議案投贊成票，7名委員投反對票，以及2名委員投棄權票。個別委員的表決結果如下——

贊成：

梁耀忠議員	梁國雄議員
陳志全議員	郭家麒議員
張超雄議員	黃碧雲議員
尹兆堅議員	邵家臻議員
鄭松泰議員	鄭俊宇議員
譚文豪議員	劉小麗議員

(12 名委員)

反對：

李國麟議員	李慧琼議員
陳恒鑾議員	梁志祥議員
邵家輝議員	柯創盛議員

張國鈞議員
(7 名委員)

棄權：

郭偉強議員	容海恩議員
-------	-------

(2 名委員)

45. 主席宣布議案獲得通過。

46. 主席將郭家麒議員動議的議案付諸表決。
12 名委員對議案投贊成票，1 名委員投反對票，以及
6 名委員投棄權票。個別委員的表決結果如下 ——

贊成：

李國麟議員	梁國雄議員
陳志全議員	郭家麒議員
張超雄議員	黃碧雲議員
尹兆堅議員	邵家臻議員
鄭松泰議員	鄭俊宇議員
譚文豪議員	劉小麗議員

(12 名委員)

反對：

邵家輝議員
(1 名委員)

棄權：

李慧琼議員	陳恒鑾議員
梁志祥議員	柯創盛議員
容海恩議員	張國鈞議員

(6 名委員)

47. 主席宣布議案獲得通過。

48. 主席將柯創盛議員動議的議案付諸表決。
21 名委員對議案投贊成票，並無委員投反對票。
個別委員的表決結果如下 ——

贊成：

梁耀忠議員	李國麟議員
李慧琼議員	梁國雄議員
陳志全議員	陳恒鑾議員
梁志祥議員	郭家麒議員
郭偉強議員	張超雄議員
黃碧雲議員	尹兆堅議員
邵家輝議員	邵家臻議員
柯創盛議員	容海恩議員
張國鈞議員	鄭松泰議員
鄭俊宇議員	譚文豪議員
劉小麗議員	

(21 名委員)

49. 主席宣布議案獲得通過。

50. 主席將張超雄議員動議的議案付諸表決。
14 名委員對議案投贊成票，2 名委員投反對票，以及
4 名委員投棄權票。個別委員的表決結果如下 ——

贊成：

梁耀忠議員	李國麟議員
梁國雄議員	陳志全議員
郭家麒議員	郭偉強議員
張超雄議員	黃碧雲議員
尹兆堅議員	邵家臻議員
鄭松泰議員	鄭俊宇議員
譚文豪議員	劉小麗議員

(14 名委員)

反對：

邵家輝議員
(2 名委員)

容海恩議員

棄權：

李慧琼議員
柯創盛議員
(4 名委員)

梁志祥議員
張國鈞議員

51. 主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過議案的措辭載於立法會
CB(1)420/16-17(01)至 CB(1)420/16-17(04)
號文件，並已於 2017 年 1 月 11 日發給委
員，以及於同日送交政府當局。)

V. 其他事項

52. 議事完畢，會議於下午 12 時 56 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 3 月 1 日