

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1227/16-17 號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本文件旨在匯報房屋事務委員會("事務委員會")在 2016-2017 年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第 77(14)條的規定，在 2017 年 7 月 12 日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於 1998 年 7 月 8 日通過、並於 2000 年 12 月 20 日、2002 年 10 月 9 日、2007 年 7 月 11 日和 2008 年 7 月 2 日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄 I**。

3. 事務委員會由 38 名委員組成。麥美娟議員及尹兆堅議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄 II**。

主要工作

長遠房屋策略

4. 事務委員會在 2017 年 1 月 9 日的會議上，聽取政府當局就長遠房屋策略 2016 年周年進度報告進行的簡報。

10 年供應目標

5. 事務委員會察悉，政府以 46 萬個單位作為未來 10 年期(即 2017-2018 至 2026-2027 年度)的總房屋供應目標。根據公營房屋/私營房屋 60:40 的比例，公營房屋單位的供應目標為 28 萬個，其中公共租住房屋("公屋")單位佔 20 萬個，資助出售房屋單位則佔 8 萬個。委員關注政府當局能否為興建推算公營

房屋供應的 236 000 個公營房屋單位覓得所有用地。政府當局表示，該推算的供應數字是假設所有覓得的土地均能如期推出作建屋之用。政府當局尚未備妥全部該等土地，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。公營房屋項目能否順利落成，亦取決於回應地區人士關注及獲立法會批准撥款興建政府資助配套設施所需的時間。

新房屋供應的公營房屋/私營房屋比例

6. 部分委員認為，大部分家庭都無法負擔私人樓宇單位的價格，為實現長遠房屋策略中為香港所有家庭提供適切而可負擔的居所的願景，政府當局應增加長遠房屋策略下的公營房屋供應，而新房屋供應中的公營房屋比例應超越 60%。亦有意見認為，政府當局應將一般申請人(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須考慮的其中一項房屋需求因素。

7. 政府當局表示，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，因而可能導致私人住宅市場已經相當高昂的價格飆升。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，則必須考慮該數目能否準確反映實際住屋需求。

應付住宅物業市場過熱的進一步措施

8. 在 2016 年 12 月 5 日的會議上，事務委員會曾討論為應對住宅物業市場過熱而實施的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")。

9. 事務委員會的委員普遍關注新措施能否應對物業價格/租金攀升的情況。部分委員認為，政府必須遏抑外來需求，並考慮引入物業空置稅，以打擊投機活動。政府當局表示，截至 2015 年年底，香港的住宅物業空置率處於約 3.7% 的低水平，而在 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%。過去數年物業價格和租金上升，是因為房屋供求失衡。影響物業價格的其他因素還包括利率極低、流動資金充裕、

在寬鬆的環球貨幣環境下信貸利率甚低等。引入新措施旨在幫助冷卻住宅物業市場，應可令投機活動減少，從而令住宅物業交易的數目下降。增加房屋用地供應才是解決供求失衡問題的治本之法。

10. 委員請政府當局留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。部分委員建議，政府當局應考慮以成本價為夾心階層家庭提供資助出售房屋。政府當局解釋，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。

2017 年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施

11. 事務委員會在 2017 年 2 月 6 日的會議上，聽取運輸及房屋局局長簡介施政報告所載與房屋事務有關的新措施及持續推行的措施。

分間樓宇單位居民的住屋困難

12. 鑒於公屋輪候時間甚長，而且有不少在公屋輪候冊("輪候冊")上的申請人居於分間樓宇單位("分間單位")，委員關注到，政府當局會否採取措施，應對分間單位租金攀升的情況，以及會否恢復推行租金管制。他們指出，某些業主與分間單位租戶所簽訂的租約既沒有固定租期，亦沒有終止租約通知期，而分間單位租戶更被業主多收水費、電費和煤氣費，他們詢問，政府當局會否處理這些個案。

13. 政府當局解釋，實施租金管制無助增加房屋供應，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。政府當局表示，在長遠房屋策略公眾諮詢進行期間，長遠房屋策略督導委員會曾邀請公眾人士就引入發牌或業主登記制度以規管分間單位發表意見，回應者(包括維護分間單位租戶權益的團體)對此項建議有所保留，因為他們憂慮擬議規管制度或會令分間單位的租金進一步上升。

14. 部分委員認為，政府當局應更善用現有的中轉/過渡性房屋，以遷置有需要的家庭，並利用閒置的政府土地如空置校舍及閒置的公務員宿舍，提供過渡性房屋。亦有委員認為，政府當局應研究由政府向發展商提出捐地以額外興建中轉/過渡

性房屋的可行性。政府當局表示，即使有空置用地可用來興建過渡性房屋，當局仍然需要進行額外的基建工程，而這些工程未必能在短期內完成。

重建高樓齡公共租住屋邨

15. 部分委員詢問，基於部分高樓齡公屋屋邨極具重建潛力，而重建這些屋邨需時甚久，政府當局會否適時制訂重建公屋屋邨的全港性計劃。政府當局表示，由於高樓齡屋邨的現有租戶在重建進行期間須遷往其他公屋單位，大規模重建公屋屋邨會凍結本可編配予公屋申請人的新公屋單位。香港房屋委員會("房委會")在考慮是否重建個別公屋屋邨時，一直參照下述4項基本原則：樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有否合適的遷置資源，以及重建後的發展潛力。

公營房屋建設計劃

16. 由於興建公屋涉及規劃、建設及資源分配等多項因素，房委會制訂了逐年延展的公營房屋建設計劃。事務委員會每年監察公營房屋建設計劃的進度，並在2016年11月的會議上，討論2016-2017年度至2020-2021年度的公營房屋建設計劃。

公共租住房屋的平均輪候時間

17. 按照房委會逐年延展的公營房屋建設計劃，在2016-2017年度至2020-2021年度的5年期內，房委會將會興建約70 700個新公屋單位。鑒於政府當局曾承諾將輪候冊上一般公屋申請者的平均輪候時間維持在3年左右，但截至2016年9月底為止，一般申請者的平均輪候時間為4.5年，委員關注到，該平均輪候時間將會越來越長。由於解決房屋問題的關鍵在於增加公營房屋的土地供應，而政府當局已用畢所有用以興建公營房屋的熟地，部分委員詢問，若由政府當局取得市區重建局("市建局")現時持有的熟地，以進行公營房屋項目，是否切實可行的做法。有委員建議，應邀請市建局與房委會合作，在市建局的市區熟地興建資助出售單位。政府當局回應時解釋，為配合市區重建計劃長遠應財政自給的政策，市建局預期其項目整體而言在財政上應屬可行，而市建局在考慮任何關於在其用地上興建公營房屋的建議時，必須非常審慎。市建局於2015年在啟德發展項目提供資助出售單位，是一項一次性的措施。

推展公營房屋發展項目的挑戰和困難

18. 在 2016 年 11 月的會議上，政府當局向委員簡介推展公營房屋發展項目的挑戰和困難。

19. 據政府當局所述，影響項目籌建時間的其中一項挑戰，是當局需要預留額外時間，以回應地區人士在諮詢期間就擬議發展項目所提出的事宜。部門委員認為，政府當局沒有預先為公營房屋項目下所提供的配套設施進行規劃，令地區人士對推行該等項目十分抗拒，他們促請政府當局在諮詢階段向地區人士提出全面的規劃，包括提供配套設施的情況。政府當局表示，當局按照《香港規劃標準與準則》所載的規定提供配套設施，而政府當局的目標是在租戶入伙時能夠提供有關設施。若公營房屋項目須納入地區人士所要求的社區設施，該等項目可能需要較長時間才能完成。

元朗橫洲公共房屋發展計劃

20. 鑒於公眾關注元朗橫洲公共房屋發展計劃，房屋事務委員會曾與發展事務委員會在 2016 年 11 月及 12 月舉行 3 次聯席會議，與政府當局討論該項目，並在 2016 年 11 月 29 日的聯席會議上，聽取團體代表對該議題的意見。

21. 委員普遍關注到，政府當局是基於哪些考慮因素，決定先進行橫洲用地南面部分的第 1 期發展，興建約 4 000 個公共房屋單位，以及押後進行第 2 及第 3 期發展，在較後時間才興建餘下 13 000 個單位。部分委員認為，政府當局應早日興建 17 000 個公共房屋單位，以回應社會對公共房屋的迫切需求。部分委員關注到，橫洲發展計劃或涉及政府與私營機構互相勾結，並質疑政府當局是否因為在相關土地有既得利益的少數人(包括鄉郊代表、區議會議員和棕地作業者)施加壓力，而決定押後進行第 2 及第 3 期發展。關於受土木工程拓展署委託進行"深水埗連翔道及元朗橫洲之設施工程——勘查、設計及建造研究"的顧問公司，即奧雅納工程顧問公司，違反顧問合約當中所載的"資料保密"及"利益衝突"條款，部分委員指出，由於該顧問公司同時受聘於政府當局及新世界發展有限公司("新世界")，為其橫洲發展項目提供顧問服務，委員關注到，該顧問公司曾否向新世界披露關於將會被政府當局收回的橫洲土地的限閱資料，令發展商得以在該處進行囤地活動。

22. 政府當局表示，在回應傳媒時已清楚表明，政府不可能與任何有利益的人士勾結。包括房屋署在內的政府部門曾反對新世界就其在毗鄰第 1 期用地的一幅用地上進行的私人發展項目，向城市規劃委員會提交的規劃申請。決定採用分階段發展的方式是因為考慮到與先進行第 1 期發展比較，同時進行 3 期發展會在基礎設施、紓減環境影響措施和處理棕地作業方面，牽涉較複雜的問題，以及需要較長時間制訂和推行相關措施。

該發展項目對居民及棕地作業的影響

23. 部分委員指出，為進行橫洲發展而清理一幅"綠化地帶"用地的計劃，會迫使居於該處的村民遷離家園。他們促請政府當局擱置或押後該發展項目、探訪受影響的村民，並聆聽他們提出的關注事項。部分委員認為，現時在橫洲進行的棕地作業為物流業及其他工業活動提供支援服務，政府當局應考慮日後就遷移及重置棕地作業採取的措施，對棕地作業的成本及財政上的可行程度有何影響。

24. 政府當局解釋，在 2014 年將有關用地由"綠化地帶"改劃為"住宅"用地的規劃申請程序中，公眾有機會對橫洲項目提出意見。相關政府部門會依循既定政策清理土地，以及處理清理土地工作對居民造成的影響。除了其他土地供應措施及來源外，在新發展區模式下釋放棕地並加以善用，是政府當局多管齊下的土地供應策略其中一環。政府當局現正同時探討可如何以有效使用土地的方式容納棕地作業，包括探討將部分作業遷往多層大廈的可行性。

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

25. 在 2017 年 1 月 9 日，政府當局向委員簡介房委會為把有限的公屋資源更聚焦地分配給較有迫切需要的人士而實行的最新措施。該等措施由房委會的資助房屋小組委員會通過，由 2017-2018 年度起推行措施，包括加大力度打擊濫用公屋；"特快公屋編配計劃"由每年進行兩輪自選單位程序減少至一輪，以更快釋放相關單位，供房屋署按一般程序進行編配；修訂富戶政策等。

富戶政策

26. 事務委員會察悉，房委會的資助房屋小組委員會在其 2016 年 10 月 31 日的會議上檢視了富戶政策，並通過多項事宜，包括若公屋租戶的入息或資產其中一項超出較現行規定為高的水平，便須遷離公屋。

27. 事務委員會委員普遍關注到，公屋租戶將如何受經修訂的富戶政策影響。事務委員會在 2017 年 1 月 24 日舉行特別會議，聽取團體代表對該議題的意見。部分委員認為，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，以及入息超過指明限額但沒有足夠積蓄支付首期款項的較年輕在職租戶。這些租戶沒有能力置業，並可能被迫租住私人樓宇單位，因而推高整體租金。

28. 政府當局表示，房委會推出"綠表置居先導計劃"，為符合綠表資格的住戶提供更多房屋選擇。居於公屋但期望置業的人士亦可在居屋第二市場，購買未補價的二手資助出售單位，而 39 個租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的現居租戶，則可選擇購買他們所住的出租單位。

29. 部分委員及團體代表認為，由於在經修訂的富戶政策下，有一定數目的公屋租戶可能須遷離父母的公屋單位，有長者家庭成員的寬敞戶數日後會有所增加。他們表示，經修訂的富戶政策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。部分委員認為，鑒於經修訂的富戶政策對增加公屋的流轉量成效有限，房委會應考慮押後推行該政策。在 2017 年 1 月 24 日的特別會議上，事務委員會通過一項議案，要求房委會在推行經修訂的富戶政策前，先進行全港諮詢。因應事務委員會對該政策的意見，房屋署在進一步研究該政策的執行細節後，向資助房屋小組委員會提交具體方案¹，闡述該等執行細節²；該等執行細節在資助房屋小組委員會 2017 年 2 月 14 日的會議上獲得通過。經修訂的富戶政策將於 2017 年 10 月的申報周期開始時推行。

¹ 載於日期為 2017 年 3 月 29 日的政府文件(立法會 CB(1)757/16-17(01)號文件)的附件二。

² 上述文件的附錄一。

檢討公共租住房屋的入息和資產限額

30. 根據現行政策，當局按照入息和資產限額來決定公屋申請人是否符合資格，而入息和資產限額會每年予以檢討。事務委員會在 2017 年 3 月 6 日的會議上，研究政府當局就 2017-2018 年度公屋入息和資產限額進行年度檢討的結果。

31. 鑒於調高入息和資產限額的建議，會使更多人士符合申請公屋的資格，部分委員關注到，該建議對公屋申請人的輪候時間有何影響。政府當局解釋，調整入息和資產限額的建議不會影響已在輪候公屋編配的一般申請人的輪候時間，因為在實施新的公屋入息和資產限額後接獲的新申請，會排在輪候名單的最後。

32. 委員關注到，若 2 人家庭中的兩名成員均在職，並各自賺取法定最低工資(即每小時 34.5 元)，則他們每天工作 10 小時、每月工作 26 天所得的每月收入，將會是 17,940 元，超出擬議入息限額(即 17,350 元)，導致他們不合資格申請公屋。有意見認為，政府當局應考慮，把法定最低工資水平納入檢討公屋入息和資產限額的機制中，以確保基層市民符合申請公屋的資格。政府當局表示，法定最低工資只訂明最低時薪。視乎不同的因素(例如每名家庭成員的工作日數及工作時數)，個別家庭每月實際賺取的收入不盡相同，因此不能一概而論。

屋邨管理扣分制

33. 事務委員會每年監察房委會執行屋邨管理扣分制("扣分制")的情況。事務委員會在 2017 年 5 月 9 日的會議上聽取房委會匯報執行扣分制的最新情況。

整個家庭的責任

34. 委員認為，任何個別人士在扣分制下從事不當行為，固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。部分委員特別指出，即使登記租戶希望將行為不當的家庭成員從租戶名單上刪除，他們亦無能為力。政府當局解釋，分配公屋單位是以家庭而並非個人為基礎。由於租約對整個家庭具約束力，政府當局認為以家庭為基礎執行扣分制是合理的安排。

在公共租住房屋單位飼養引路犬隻

35. 部分委員指出，政府當局/房委會應採取政策，准許租戶(包括視障租戶、擔任引路犬訓練員的租戶等)在公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬。政府當局表示，房屋署會行使酌情權，准許在視障租戶所居住的公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬。至於是否適宜按租戶的職業，讓居於公屋屋邨的引路犬訓練員獲得此類豁免，政府當局在考慮是否批出此類豁免時，須在不同需要的租戶之間求取平衡。

香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施

36. 在 2017 年 3 月 6 日的會議上，委員與政府當局討論房委會為便利長者住戶的活動需要而採取的措施。

公共屋邨的設施

37. 事務委員會委員認為，房委會在設計新公屋屋邨時，應確保提供足夠的無障礙通道設施，因為在入伙後才增設該等設施，會對居民造成不便。部分委員關注加裝升降機計劃的進展，並促請政府當局縮短相關程序，以加快推展該計劃。有委員詢問，由於部分較高樓齡公屋大廈的頂層沒有升降機設施，房委會將如何應對居於該等樓層的長者租戶的活動需要。政府當局回應時表示，若公屋屋邨租戶所住樓層沒有升降機設施，可申請調遷至有升降機設施的樓層的其他單位。

單位內改裝工程

38. 事務委員會察悉，對於居住在舊式公屋大廈的合資格長者租戶，房委會或會因應他們的活動需要，為他們改裝單位內的設施。鑒於房屋署可能需要一些時間改裝公屋單位，委員建議房屋署應考慮提供若干適合有特別需要的長者租戶的空置單位，令有需要的住戶在提出申請後可即時獲編配該等單位。政府當局表示有關建議未必可行，因為不同申請人可能有不同的需要。房屋署較適宜就申請人的需要徵詢相關物理治療師的意見，以及因應物理治療師的意見改裝單位。

公屋食水含鉛超標事件

39. 自 2015 年 7 月起，事務委員會一直與政府當局跟進"食水含鉛超標"事件的相關事宜。在 2016 年 12 月 5 日的會議上，政府當局向事務委員會簡介該事件所引致的各項事宜的最新發展。

40. 委員察悉，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，並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。政府當局回應時表示，房委會在考慮此事時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。委員詢問，若租戶就在單位內進行的工程對其家居裝置造成的損毀提出補償申索，該等申索是否由承建商負責處理。政府當局表示，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。

公共租住房屋使用的建築材料

41. 在 2017 年 3 月 6 日的會議上，政府當局向委員簡介房委會就建造新公營房屋發展項目所使用的建築物料進行的風險評估。

建築材料的品質保證

42. 事務委員會察悉，按照房委會的既定做法，房委會在擬訂新公營房屋項目的建築規格和合約條件時，會評估建築物料的風險因素，而自從食水含鉛超標事件發生後，房委會進一步實施了 35 項提升建造工程品質的新措施，當中包括建築物料的風險管理。部分委員詢問，房委會如何監控公營房屋發展項目所用預製混凝土組件的生產品質。

43. 政府當局表示，房委會已委託香港的獨立服務提供者，管理通常在內地製造的預製混凝土組件的工廠監察工作。根據服務協議，服務提供者必須調派監督人員長駐工廠，以監察生產過程，而工程師亦會每月為工廠進行相關審核。項目的總承建商會每月到訪每間工廠一次，檢視預製混凝土組件的品質事宜。房委會的中央小組(該小組屬內部獨立小組)亦會每季到訪工廠，以監察服務提供者的表現。

公共租住房屋租戶棄置單位內的物件

44. 部分委員指出，某些新落成公屋屋邨的租戶在入伙後將單位內裝置的設施(例如洗滌盆)棄掉，造成浪費，他們關注這些個案是否反映房委會在品質監控方面出現問題。政府當局表示，房委會項目一直按照嚴格的品質監控標準進行，這些個案未必與公屋單位的建築質素有關。由於並非所有新入伙的家庭都能負擔裝修及添置家具的費用，房委會認為提供一些基本裝

置和設備(例如洗滌盆)，是恰當的做法。房委會在考慮為新公屋單位提供單位內的物件時，一向重視將棄置及浪費的機會減到最低。

在公共屋邨設立墟市

45. 事務委員會一直關注房委會在公屋屋邨設立墟市的進展。事務委員會分別在 2017 年 5 月及 6 月的會議上，就該議題與政府當局討論，並聽取公眾人士的意見。

46. 部分委員讚賞房屋署支持一個慈善團體提出在天水圍天耀邨露天劇場設立假日墟市的建議，並詢問政府當局在公共屋邨發展墟市的未來路向。他們認為，房屋署在屋邨設立墟市時應採取適用於所有倡議者的共通準則。

47. 政府當局表示，政府一直對由地區人士/組織提出的具體墟市建議持積極態度，房委會亦支持政府的政策。若收到設立墟市的建議，房屋署會按需要及有關屋邨的實際情況，研究建議的可行性及對屋邨的影響，而有關建議須取得所在社區和區議會的支持。

香港房屋委員會轄下街市的出租事宜

48. 在 2017 年 6 月，事務委員會就出租房委會轄下街市的相關事宜，與政府當局討論，並聽取公眾人士對該議題的意見。據政府當局所述，房委會提供約 23 萬平方米的零售設施，當中包括 22 個街市。自 1988 年起，房委會已採用整體承租方式出租轄下部分街市，即把單一份租約批予一個承租商，再由承租商分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理。自 1997 年開始，房委會轄下所有新落成街市均以上述整體承租方式出租。截至 2017 年 5 月，在房委會轄下 22 個街市中，有 6 個是整體承租街市。

49. 委員普遍關注整體承租街市的招標準則，以及房屋署監察承租商表現的機制。他們認為整體承租街市未能有效營運，房屋署應對外判街市政策進行全面的檢討，以確保房委會街市的管理及租務政策能配合居民的需要。部分委員認為整體承租街市安排導致店舖租金不斷上升，而成本上漲最終會轉嫁至公共屋邨的居民身上。有委員提議房委會應取消出租安排，並應直接管理其轄下街市。

50. 政府當局表示，推行整體承租街市是為了借助私營機構的專業人才及靈活的管理和營運模式，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。房委會一般會在新公共屋邨街市落成前 6 個月，邀請客戶名冊上的人士競投街市。房屋署會根據競投者過往管理街市的表現，以及擬就承租建議收取的租金，分別作出評分，兩者所佔的比重相等，因此並非純粹根據"價高者得"的原則進行甄選。房屋署亦會透過與承租商簽訂的租約的標準條款，限制承租商除了向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外，不得收取其他費用。房屋署前線職員會經常視察街市，確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務。

一手住宅物業銷售監管局的工作

51. 《一手住宅物業銷售條例》("該條例")於 2013 年 4 月 29 日全面生效，一手住宅物業銷售監管局("銷售監管局")則為實施該條例而成立。當局於 2017 年 4 月 11 日向事務委員會簡介銷售監管局的最新工作。

檢討該條例的規定

52. 部分委員察悉，自該條例全面實施以來，政府當局只曾向 3 個發展項目的賣方採取檢控行動，他們關注該條例所載的規定是否不夠嚴格，以致未能杜絕違規情況。銷售監管局表示，至今被檢控的賣方全部均被定罪，由此可見定罪率甚高。檢控個案的數目甚少，可能反映賣方已致力遵從該條例的規定。

53. 部分委員認為，該條例訂明約 120 項刑事罪行，因此該條例的規定實屬嚴格。鑒於賣方必須分配大量資源提供其發展項目的資料，例如公布售樓說明書，委員詢問銷售監管局會否檢討該條例，以及相關的時間表為何。銷售監管局表示，該條例所載的規定已平衡不同持份者(包括買方和賣方)的利益。由於該條例全面實施只有大約 4 年，銷售監管局仍在累積實施方面的經驗。

一手住宅發展項目售樓說明書所提供的資訊

54. 委員關注到，銷售監管局會如何處理，住戶所購買的一手住宅物業與賣方提供的銷售說明(例如廣告)不符的個案。部分委員建議，銷售監管局應檢討，賣方應否在售樓說明書提供更多資料，以便準買方在作出置業決定前知悉，有關的一手住宅發展項目或其鄰近樓宇會否安裝電訊裝置、鄰近發展項目的公眾停車場是否根據短期租約營運、有關住宅物業是否准許飼養

動物/寵物等。銷售監管局表示，根據一般原則，賣方應在一手住宅發展項目的售樓說明書提供發展項目的資料，以便消費者在掌握充分資料的情況下作出置業決定。賣方的廣告若載有虛假或具誤導性的資料，可能會干犯罪行。該條例已訂明售樓說明書應載有哪些資料，而銷售監管局可不時發出指引，內容涵蓋與售樓說明書有關的事宜，供業界依循。

其他事項

55. 事務委員會訂於 2017 年 7 月 3 日舉行會議，討論香港房屋協會出租單位租金調整機制及租金援助措施，以及紓緩分間樓宇單位居民住屋困難的措施。事務委員會並訂於 2017 年 7 月 11 日舉行另一次會議，聽取房委會匯報其環保工作目標和措施成效的最新情況，以及房委會全方位維修計劃的進展。

56. 在本年度會期，政府當局曾就以下工務計劃項目諮詢事務委員會——

- (a) 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；
- (b) 東涌第 54 區公營房屋發展之基礎設施工程；
- (c) 為將軍澳第 65C2 區提供一座服務設施大樓，以回應將軍澳第 65C2 區公營房屋發展項目所帶來對社區及福利設施的需求；
- (d) 在沙田馬鞍山進行道路改善工程，以配合沙田馬鞍山路及恆泰路的公營房屋發展項目；
- (e) 毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地；
- (f) 觀塘曉明街公營房屋發展項目之重置遊樂場康樂設施及工地平整工程；及
- (g) 在粉嶺皇后山興建社區會堂暨社會福利設施，以配合皇后山的公營房屋發展。

會議

57. 在 2016 年 10 月至 2017 年 6 月期間，事務委員會共舉行了 13 次會議，包括 3 次與發展事務委員會舉行的聯席會議。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 7 月 4 日

立法會
房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

房屋事務委員會

2016-2017 年度會期委員名單*

主席	麥美娟議員, BBS, JP
副主席	尹兆堅議員
委員	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 謝偉俊議員, JP 梁國雄議員 胡志偉議員, MH 陳志全議員 陳恒鑾議員, JP 梁志祥議員, SBS, MH, JP 郭家麒議員 郭偉强議員, JP 張華峰議員, SBS, JP 張超雄議員 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 邵家臻議員 柯創盛議員, MH 容海恩議員 張國鈞議員, JP 陸頌雄議員 劉國勳議員, MH 劉業強議員, BBS, MH, JP 鄭松泰議員

鄭俊宇議員
譚文豪議員
羅冠聰議員
姚松炎議員
劉小麗議員

(總數：38 名委員)

秘書 羅英偉先生

法律顧問 易永健先生

* 委員名單的變更載於附件。

房屋事務委員會

委員名單的變更

委員	相關日期
梁美芬議員, SBS, JP	至 2016 年 10 月 24 日
廖長江議員, SBS, JP	至 2016 年 11 月 8 日
葉劉淑儀議員, GBS, JP	至 2016 年 11 月 9 日
陳振英議員	至 2016 年 11 月 9 日
葉建源議員	至 2016 年 11 月 10 日
毛孟靜議員	至 2016 年 11 月 11 日
林卓廷議員	至 2016 年 11 月 16 日
莫乃光議員, JP	至 2016 年 11 月 23 日
蔣麗芸議員, JP	至 2016 年 11 月 24 日
馬逢國議員, SBS, JP	至 2016 年 11 月 28 日
林健鋒議員, GBS, JP	至 2016 年 11 月 29 日
黃定光議員, GBS, JP	至 2016 年 11 月 29 日
楊岳橋議員	至 2016 年 11 月 29 日
周浩鼎議員	至 2016 年 11 月 29 日
何俊賢議員, BBS	至 2016 年 11 月 30 日
葛珮帆議員, BBS, JP	至 2016 年 11 月 30 日
梁繼昌議員	至 2016 年 12 月 6 日
田北辰議員, BBS, JP	至 2016 年 12 月 19 日
郭榮鏗議員	至 2017 年 1 月 4 日
陳健波議員, GBS, JP	至 2017 年 1 月 16 日
涂謹申議員	至 2017 年 2 月 5 日
許智峯議員	至 2017 年 2 月 7 日
黃碧雲議員	至 2017 年 2 月 19 日
姚思榮議員, BBS	至 2017 年 3 月 13 日
黃國健議員, SBS, JP	至 2017 年 3 月 13 日
陳淑莊議員	至 2017 年 4 月 4 日