

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)892/17-18 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：2018 年 1 月 9 日(星期二)
時 間：下午 4 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
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, GBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, 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
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP

劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員

缺席委員 : 胡志偉議員, MH
梁志祥議員, SBS, MH, JP
張超雄議員
朱凱迪議員
陸頌雄議員
鄭俊宇議員

出席公職人員 : 議程第 IV 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, 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)
梁悅賢女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
李冠殷先生

發展局副秘書長(規劃及地政)¹
何珮玲女士, JP

規劃署助理署長(特別職務)
蘇震國先生

議程第 V 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, 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)
梁悅賢女士, 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)
許炳照先生

議程第 VI 項

房屋署副署長(發展及建築)
楊光艷女士

房屋署總土木工程師(工務計劃)
梁德仁先生

土木工程拓展署
土木工程處處長
劉俊傑先生, JP

土木工程拓展署
土木工程處副處長(工程及環境管理)
胡泰安先生

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)416/17-18 號文件—— 2017 年 11 月 6
日會議的紀要)

2017 年 11 月 6 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)328/17-18(01)號—— 政府當局提供的 2017 年 11 月份土地註冊處統計數字 (新聞稿)

立法會 CB(1)419/17-18(01)號—— 福利事務委員會就租務管制事宜轉交的便箋 (只限委員參閱)

立法會 CB(1)427/17-18(01)號—— 政府當局提供的 2017 年 12 月份土地註冊處統計數字 (新聞稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)411/17-18(01)號—— 跟進行動一覽表)

立法會 CB(1)411/17-18(02)號—— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在編定於 2018 年 2 月 5 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) 香港房屋委員會 ("房委會") 為利便長者住戶活動需要而推行的措施；

(b) 公營房屋發展項目使用的產品的品質管理；及

(c) 就房委會經修訂的富戶政策的推行情況聽取公眾意見。

(會後補註：會議預告及議程已在 2018 年 1 月 12 日隨立法會 CB(1)465/17-18 號文件發給委員。因應出席會議陳述意見的團體代表數目，主席已作出指示，2018 年 2 月 5 日的會議提前至下午 2 時開始。)

IV. 長遠房屋策略 2017 年周年進度報告

(立法會 CB(1)383/17-18(01)號——政府當局就長遠房屋策略 2017 年周年進度報告提供的文件

立法會 CB(1)411/17-18(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))

4. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介長遠房屋策略各主要範疇截至 2017 年 12 月的進度。

長遠房屋策略所訂的 10 年供應目標

5. 尹兆堅議員認為，自長遠房屋策略制訂以來，所推算的公營房屋興建量尚未達到 10 年供應目標。政府當局應採取更有效的措施，以填補不足之數。柯創盛議員懷疑，政府當局可否覓得足夠用地興建房屋，以填補不足之數。郭偉強議員表示，自長遠房屋策略公布以來，公營房屋供應量與供應目標的差距不斷擴大。他質疑，在長遠房屋策略下每年更新供應目標的工作，是否純屬數字遊戲，以及相關政策局/部門有否持續進行工作，根據長遠房屋策略所訂的供應目標，發展土地和房屋。

6. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已覓得土地，興建約 237 000 個公營房屋單位，並有信心能夠在未來數年覓得更多土地，以達致在 10 年興建 280 000 個公營房屋單位的目標。他解釋，在長遠房屋策略下採用的推算方式，已顧及不同的需求因素，包括住戶數目的淨增長、受重建影響的住戶數目，以及居住環境欠佳的住戶數目等。在歸納這些需求因素並因應私營房屋市場的單位空置情況作出調整後計算得出的總房屋需求，反映了未來 10 年所需的新房屋單位數目。相比 2013-2014 年度至 2017-2018 年度這 5 年期的推算公營房屋興建量(即 72 800 個單位)，未來 5 年期(2017-2018 年度至 2021-2022 年度)的推算公營房屋興建量有 100 300 個單位，其實已有所增長。相關政策局/部門會繼續盡最大努力，務求達到供應目標。就柯創盛議員問及在房屋供應目標推算中使用的居住環境欠佳住戶的數目，是否反映最新情況，運輸及房屋局局長回應時表示，當局根據政府統計處進行的 2016 年中期人口統計，估計居住環境欠佳住戶的數目。若情況合適，政府當局會繼續探討如何進一步改良在長遠房屋策略下採用的推算方式。

公營房屋供應

7. 對於政府當局沒有更改長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，以及新公營房屋與私營房屋的供應比例，柯創盛議員表示失望。他詢問，政府當局會否調整有關比例，以提供更多公營房屋。容海恩議員詢問，政府當局會否調整新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例，由 60:40 改為 70:30 或以上，以提供更多公營房屋，應付難以負擔私人樓宇單位的年輕人的住屋需要。運輸及房屋局局長回應時表示，考慮到公眾人士在長遠房屋策略諮詢工作進行期間提出的意見，長遠房屋策略督導委員會建議把公營房屋/私營房屋的供應比例訂為 60:40。鑒於社會上的不同界別人士對公營房屋及私營房屋各有需求，維持有關比例實屬恰當。政府當局會繼續密切注視隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要考慮調整有關比例。

8. 郭家麒議員表示，政府當局推算的新落成私人樓宇單位數目，往往高於私人發展商實際提供的單位數目。香港市民無法負擔私人樓宇單位的售價，而內地買家的需求推高了單位價格，但政府引入的需求管理措施對於遏抑此類需求成效不彰。政府當局應增加公營房屋單位(包括居者有其屋計劃("居屋")單位)的供應，以及調整新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例。他詢問，政府當局會否指定更多原先預留用作發展私營房屋的土地，供房委會興建公營房屋。運輸及房屋局局長回應時表示，發展局已指定一些原先預留用作發展私營房屋的土地，供房委會興建公營房屋，而若情況合適，政府當局或會在日後採取同一做法。政府引入的數輪需求管理措施，已達致預期目標。

推展公營房屋項目

9. 劉國勳議員表示，為加快推行公營房屋項目，政府當局應改善為受該等項目影響的居民作出的清拆補償及安置安排。他表示，新界東北的土地發展項目會提供大量公營房屋單位，並詢問政府當局會否豁免關於受影響住戶須接受入息和資產審查的規定，令受影響居民可適時獲安置入住公屋。梁耀忠議員表示，政府當局應採取較寬鬆的方法，為受政府當局清理土地工作影響的居民/寮屋住戶制訂補償和安置安排。何君堯議員表示，為提供更多誘因吸引業主交還土地，政府當局應考慮採取與發出乙種換地權益書類似的土地徵用方法。運輸及房屋局局長回應時表示，公屋單位是珍貴的公共資源，而房委會就申請公屋單位設有既定的資格準則。豁免關於接受入息和資產審查的規定的建議，會為現行機制帶來根本的改變，必須審慎處理。政府當局一直致力制訂可行的解決辦法，以滿足受影響居民的需要和期望。

10. 何啟明議員引述觀塘區議會議員與政府當局討論某個公營房屋發展項目的個案，並批評房屋署的代表只聚焦於興建新房屋單位，而沒有顧及地區人士就有需要處理區內配套設施(例如泊車位)不足的問題所表達的關注，結果令政府當局難以取得地區人士的支持，以推展有關項目。運輸及

房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在政府當局指定將某幅土地交予房委會興建公營房屋後，規劃署、社會福利署、運輸署等相關政府部門會研究房委會應在該房屋發展項目納入哪些設施，儘管有關的地區人士可能有不同意見。運輸及房屋局局長表示，以他所理解，房屋署人員會適當地貫徹執行並承擔額外工作，以處理地區人士提出的事宜。政府當局會跟進何議員提述的個案。

11. 主席建議，在規劃公營房屋項目時，政府當局應督導不同政策局/部門之間的工作，以提出不僅涵蓋興建房屋單位，亦涵蓋發展/改善有關地區的社區、交通及其他配套設施的全面計劃，令地區人士認為推展有關計劃會為社區帶來改善，從而支持公營房屋項目。她要求政府當局就此項建議提供書面回應。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)696/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 14 日發給委員。)

公共租住房屋申請人

12. 容海恩議員及尹兆堅議員懷疑政府當局/房委會可否達到一般公屋申請人的平均輪候時間為 3 年左右的目標。容議員詢問，把 3 年的目標修訂為例如 4 年或 5 年是否更切合實際情況。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會繼續支持房委會達致一般公屋申請人平均 3 年左右獲首次配屋的目標。

13. 柯創盛議員及尹兆堅議員詢問政府當局有何措施，應對公屋輪候冊("輪候冊")上的住戶所面對的住屋困難。柯議員要求政府當局提供資料，說明政府當局會否向那些已輪候公屋 3 年或以上但仍未獲首次配屋的輪候冊申請人提供援助，以助他們應付高昂的單位租金。主席表示，居住環境欠佳住戶的估計數目已上升至超過 11 萬戶。她要求政府當局提供資料，說明會否向這些住戶提供租金援助。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)696/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 14 日發給委員。)

14. 梁耀忠議員詢問，鑒於分間樓宇單位住戶須繳交高昂的租金，現屆政府會否就在香港推行租務管制措施委託進行一項新的研究。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已就推行租務管制措施進行一項詳細研究，並察悉社會上對此事有不同意見。根據先前進行的研究的結果，本地及海外的經驗顯示，租務管制措施往往導致連串預期之外的後果，對該等措施旨在協助的部分租戶造成不利影響。除非有一些有效的解決方法應對該等預期之外的後果，否則政府當局未必適宜重新考慮此事。政府當局會繼續研究有何措施，能夠有效和直接應對居住環境欠佳住戶的住屋困難。

土地供應

15. 何啟明議員表示，自 2015 年起，香港工會聯合會已建議政府當局應與房委會合作，在市區重建局("市建局")收回的市區熟地興建公營房屋，並詢問政府當局會否提供財政支援，以便房委會推展有關建議。運輸及房屋局局長回應時表示，因應委員的建議，政府當局會繼續與市建局探討不同方案。

16. 郭偉強議員詢問，相關政策局應否為未能覓得更多熟地供房委會興建公營房屋負責。何君堯議員認為，鑒於香港與內地的交通連繫持續加強，政府當局應考慮徵用鄰近內地城市的土地，為香港市民興建公營房屋。梁耀忠議員認為，由於香港人口在未來會增至超過 800 萬人，政府當局應制訂長遠的計劃，以確保有足夠土地應付人口增長。運輸及房屋局局長回應時表示，預計香港人口在 2043 年前會達到高峰的 822 萬人。規劃署委託進行的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》會開列全港發展策略，以便為香港直至和跨越 2030 年的規劃、土地及基建發展提供指引。運輸及房屋局會繼續與發展局緊密合作，物色合適的土地興建公營房屋。

17. 盧偉國議員詢問，政府當局會否適度放寬公營房屋用地的發展限制，例如地積比率和建築物高度，以增加房屋單位的供應。發展局副秘書長(規劃及地政)¹回應時表示，自 2014 年施政報告宣布准許將房屋用地的整體最高住用地積比率適度提高 20%(港島北部及九龍半島除外)後，城市規劃委員會已批准相關的規劃申請，令公營房屋單位增加了大約 3 600 個。在規劃和基礎設施許可及不會對環境質素造成不能接受的影響的情況下，政府當局會繼續積極探討各種可行方法，善用現有公營房屋用地的發展潛力。政府當局現正研究提高古洞北及粉嶺北新發展區公營房屋用地發展密度的可行性。盧議員表示，政府當局應在適當時候向相關事務委員會匯報處理此事的最新進展。

農地

18. 容海恩議員認為，為增加房屋供應，政府當局有需要加快非熟地的發展過程。她詢問，政府當局會否考慮透過公私營合作模式，把現時由私人發展商擁有的農地改作住宅用途。尹兆堅議員詢問，運輸及房屋局在協助發展農地以興建房屋方面，擔當了甚麼角色。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示一般最少需要兩年時間，方可完成有關在非熟地上發展公營房屋的規劃和諮詢過程。在某些個案中，若有人對發展建議持反對意見，可能需要 3 年或更長的時間。政府當局希望地區人士會支持推行公營房屋項目。土地供應專責小組("專責小組")曾討論關於由私人發展商持有的大約 1 000 公頃新界農地的發展潛力的事宜，包括公私營合作模式是否有助利用該等土地發展公營或私營房屋。政府當局察悉，專責小組會進一步研究此事，當中會考慮在 2018 年年初進行公眾參與活動時收集所得的意見。

(主席於下午 5 時 02 分離席，由副主席尹兆堅議員接手主持會議。)

根據私人遊樂場地契約出租的土地

20. 尹兆堅議員詢問，在就收回粉嶺高爾夫球場用地進行房屋發展一事與相關政策局(包括民政事務局及發展局)聯絡方面，運輸及房屋局擔當的角色為何。陳淑莊議員表示，鑒於在根據私人遊樂場地契約出租的大片土地上設置的高爾夫球場及其他設施，只開放予數目有限的市民使用，當局應檢討私人遊樂場地契約政策。因應 2013 年發表的審計署署長報告書曾提及政府直接批出土地予私人體育會所的事宜，政府當局在 2014 年承諾檢討私人遊樂場地契約政策，並預期在 2014 年年底前會有初步檢討結果。她詢問，民政事務局為何仍未公開該項政策檢討的結果。她又質疑，在民政事務局事前未有提供檢討結果予公眾討論的情況下，政府當局於 2015 年續訂清水灣鄉村俱樂部的私人遊樂場地契約是否恰當。

(主席於下午 5 時 09 分恢復主持會議。)

21. 陳志全議員表示，受古洞北及粉嶺北新發展區土地發展項目和馬料水填海計劃影響的區內居民，需要犧牲本身的利益以便進行該等項目，而政府當局則容許一小撮人繼續享用其實可用來興建房屋的粉嶺高爾夫球場，未免有欠公允。他詢問政府當局為何尚未公開私人遊樂場地契約政策檢討的結果，以及除了民政事務局外，運輸及房屋局在此事上是否有任何角色。他表示，發展局應聯同民政事務局和運輸及房屋局，在特別會議上與委員討論根據私人遊樂場地契約出租的土地的用途。鑒於最少有 4 份私人遊樂場地契約(包括 1 份屬於粉嶺高爾夫球場的私人遊樂場地契約)會在未來數年屆滿，他詢問政府當局會如何處理有關續訂該等契約的事宜。他進一步詢問，專責小組曾否就粉嶺高爾夫球場用地的契約在 2020 年屆滿後，粉嶺高爾夫球場用地的用途作出任何建議。邵家臻議員表示，有意見認為粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，如此大的面積或足以應付 30 萬名居民的住屋需要，而政府當局應利用該幅土地興建房屋，而不是將該幅土地租予一個高爾夫球會，僅供數千名會員享用。

22. 何君堯議員認為，政府當局有需要維持在香港提供全面的康樂設施，包括高爾夫球場，而在粉嶺高爾夫球場用地興建公營房屋的建議是不切實際。盧偉國議員表示，現時有超過一個興建房屋的土地供應選項，而根據私人遊樂場地契約出租的土地及位於郊野公園邊陲的土地，屬當中的部分選項。專責小組宜考慮該等選項的優先次序。以他所理解，粉嶺高爾夫球場並非供有關的高爾夫球會的會員專用，有關的高爾夫球會現時亦為市民(包括年輕人)提供訓練基地。

23. 運輸及房屋局局長回應時表示，運輸及房屋局一直與相關政策局和部門合作，確保供應土地以發展公營房屋。根據私人遊樂場地契約出租的土地是興建房屋的土地供應選項之一，而現時還有其他土地供應來源。專責小組會邀請公眾人士參與，全面討論不同土地供應選項的利弊，以及設法就所屬意的選項和這些選項的優先次序建立共識。政府當局(包括民政事務局)亦會考慮委員的意見。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，發展局會為專責小組提供秘書處支援服務，而專責小組將會在會議上討論與私人遊樂場地契約相關的事宜。民政事務局已向發展局提供資料，以助發展局就會議進行籌備工作。專責小組亦可在將於 2018 年年初進行的公眾參與活動中，與社會各界探討私人遊樂場地契約的事宜。某幅土地是否適合進行房屋發展，取決於不同因素，包括土地的面積，以及是否有輔助基礎設施等。在佔地約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場用地興建房屋單位以容納 30 萬名居民，未必切實可行。作為比較，附近的古洞北及粉嶺北新發展區合共佔地 320 公頃，只可提供約 6 萬個房屋單位。

空置校舍

24. 邵家臻議員詢問，鑒於現時有大量空置校舍未獲使用或不再適合作教育用途，政府當局會否利用空置校舍用地提供過渡性房屋或進行其他發展項目。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示政府當局已制訂機制。根據該機制，教育局會就不再需要作學校或其他教育用途的空置校舍用地(如有的話)，通知規劃署及其他相關部門。規劃署

繼而會考慮有關的空置校舍用地，是否有其他合適的長遠用途。政府當局透過持續進行的土地用途檢討，過去數年已物色到超過 210 幅具房屋發展潛力的用地，包括一些空置校舍用地。

已修復堆填區

25. 邵家臻議員詢問，政府當局會否考慮把葵涌公園所在的已修復堆填區用地，改作其他用途，因為該幅用地面積龐大，而且已閒置超過 10 年。主席建議，政府當局應使用閒置土地，包括已修復堆填區(例如葵涌公園及將軍澳的已修復堆填區)，重置根據私人遊樂場地契約持有並適合用來發展房屋的土地上的設施(例如會所和高爾夫球場)，以便在重置該等設施後騰出的土地，可用來興建房屋。她要求政府當局就此項建議提供書面回應。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)696/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 14 日發給委員。)

V. 擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃的檢討

(立法會 CB(1)411/17-18(04)號——政府當局就擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃的檢討提供的文件

立法會 CB(1)411/17-18(05)號——立法會秘書處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文件(最新背景資料簡介))

26. 應主席之請，運輸及房屋局局長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("臨時計劃")進行檢討的結果，以及該計劃的未來路向。

臨時計劃的成效

27. 邵家臻議員察悉，房委會轄下的資助房屋小組委員會已通過把臨時計劃恆常化，並稱之為白居二居屋第二市場計劃("白居二計劃")。他懷疑白居二計劃會否廣受歡迎，因為在兩輪臨時計劃中，成功交易的個案總數僅佔該計劃的配額約 54%，而已領取購買資格證明書("證明書")的人士當中，有 30%並無在居屋第二市場購買單位。運輸及房屋局局長回應時表示，根據房委會就第二輪臨時計劃申請人進行的調查，約 76%不成功的申請人表示若臨時計劃再次推出，他們會提出申請。

對單位供應及價格的影響

28. 梁耀忠議員認為，若在第二市場出售單位的居屋單位業主需要購買另一住宅物業以應付其需要，白居二計劃未必有助增加單位供應。邵家臻議員關注，白居二計劃與臨時計劃相似，會把居屋單位價格推高至申請人不能接受的水平，令該計劃在協助不同家庭置業方面成效不彰。郭偉強議員問及政府當局有何措施，控制二手居屋單位的價格升幅，因為在目前私人樓宇單位價格處於升勢的情況下，二手居屋單位的價格可能會繼續上升。

29. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在第二市場出售單位的居屋單位業主，並非全部需要購入另一住宅物業。房委會/政府當局認為，把臨時計劃恆常化是可能會令第二市場的單位價格出現變動的眾多因素之一，因此確實需要設立一段較長的觀察期，以確定此舉帶來的影響。除了白居二計劃外，政府當局會繼續提供其他資助出售房屋計劃，以助中低收入家庭滿足對置業的期望。運輸及房屋局局長表示，在第二市場居屋單位的供求之間取得平衡，這點非常重要。資助房屋小組委員會在研究白居二計劃的運作安排(例如年度配額)時，已考慮可能會有多少名居屋單位業主願意在第二市場出售其單位。

30. 主席表示，居屋第二市場的單位價格大致跟隨私人物業市場單位價格的整體走勢，白表申請人未必能夠負擔。由於若房委會決定日後在綠表置居計劃下提供更多單位，擬購買居屋單位的綠表人士數目或會減少，房委會應考慮就新居屋單位向白表申請人編配更多配額。政府當局應向房委會轉達她的意見，以供考慮。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據既定做法，資助房屋小組委員會會在每次發售居屋單位前，決定如何編配綠表申請人與白表申請人的配額。資助房屋小組委員會即將討論約 4 400 個新居屋單位的銷售安排。政府當局會向資助房屋小組委員會轉達委員在會議上提出的意見，以供考慮。

年度配額及購買資格證明書的有效期

31. 柯創盛議員作出申報，表明他是房委會轄下資助房屋小組委員會的委員。他認為，臨時計劃為不同家庭提供另一置業途徑，房委會宜把該計劃恆常化。他問及在考慮白居二計劃的年度配額時會顧及哪些因素，以及家庭申請人與一人申請人的年度配額會如何分配。郭偉強議員問及，在白居二計劃下，每年成功交易的個案數目是否與配額數目(即 2 500 個)相若，以及會否就配額數目進行檢討。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，資助房屋小組委員會委員認為把配額設定為 2 500 個實屬恰當，因為臨時計劃亦採用同一配額，而公眾人士亦已適應該配額。資助房屋小組委員會每年會檢討配額數目。在考慮如何分配家庭申請人與一人申請人的配額時，資助房屋小組委員會委員接納一點，就是此事涉及在滿足該兩類申請人的需求之間作出取捨。

32. 何啟明議員詢問，房委會會否考慮把證明書的有效期定為兩年而不是一年，讓申請人有更多時間物色和購入居屋單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於白居二計劃會採納在出售居屋單位時就白表申請人訂定的資格準則，而資助房屋小組委員會每年會檢討有關準則，因此適宜把證明書的有效期定為一年。在臨時計劃

下取得證明書的申請人當中，約 50%至 60%已在第二市場成功購買資助出售單位。

按揭

33. 柯創盛議員認為，臨時計劃有助滿足年輕人對置業的期望，主要是因為第二市場的居屋單位買家能夠獲得成數高而還款期長的按揭。他問及在兩輪臨時計劃下，為何單位的白表買家的貸款額與樓價比例平均僅為 84%，而約 10%的白表買家的貸款額與樓價比例則低於 70%。何啟明議員察悉，房委會提供由有關單位首次轉讓日期起計算，為期最長 30 年的按揭還款保證，並詢問政府當局/房委會會否制訂新措施，以應對於第二市場購買樓齡相對較高的居屋單位的買家，在取得還款期較長的按揭貸款方面遇到的困難。運輸及房屋局局長回應時表示，在兩輪臨時計劃中，白表買家的每月按揭還款額與入息比例大多低於 40%，顯示這些買家可負擔每月按揭還款額。由於臨時計劃的大部分白表買家為 40 歲以下，該計劃有助滿足年輕人對置業的期望。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，根據房委會就第二輪臨時計劃的申請人進行調查的結果，大部分成功的買家在取得按揭貸款方面並無遇到困難。

轉售限制

34. 梁耀忠議員認為，第二市場的單位價格高昂，令市民難以購買居屋單位，而房委會不應准許現正接受資助房屋福利的居屋單位業主出售其單位，從中獲取利潤。他詢問房委會會否作出新安排，只准居屋單位業主將其單位售予政府/房委會。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，居屋單位設有轉售限制，當中並不包括規定只可將單位售予政府/房委會。居屋第二市場計劃旨在讓資助出售單位的業主，在第二市場將其未補價的單位售予符合綠表資格的住戶，而在推行臨時計劃後，白表買家亦可在第二市場購買未補價的居屋單位。運輸及房屋局局長表示，房委會尊重並遵循就居屋單位施加的一貫轉售限制屬恰當之舉。房委會

日後就出售新居屋單位研究轉售限制時，會考慮梁議員的建議。

申請程序

35. 主席察悉，作為簡化相關申請程序的措施之一，房委會每年會在大約同一時間，接受白居二計劃及居屋單位的申請，而申請人可在白居二計劃與居屋之間作出選擇。她建議，房委會應考慮在日後接受網上申請，以方便申請人。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會一直就使用電子申請系統進行研究。

其他建議

36. 劉國勳議員表示，基於家庭成員人數有變等原因，居屋住戶或希望購入另一居屋單位以替代其原有單位。他建議政府當局制訂機制，訂明若該等住戶已將其原有單位售予綠表人士，可以綠表資格購買未補價的居屋單位。主席認為劉議員的建議並非與討論中的項目直接相關，並建議他在其他場合與政府當局作出跟進。

VI. 在土木工程拓展署開設一個常額政府工程師(首長級薪級第 2 點)職位和一個常額總工程師(首長級薪級第 1 點)職位

(立法會 CB(1)411/17-18(06)號——政府當局就建議在土木工程拓展署開設兩個首長級常額職位以應付公營房屋發展項目所產生的額外工作量提供的文件)

37. 應主席之請，房屋署副署長(發展及建築)向委員簡介政府當局的建議，以在土木工程拓展署開設一個常額政府工程師職位和一個常額總工程師職位。

38. 何啟明議員認為適宜開設該兩個擬議職位。他重申他較早時在會議上表達的關注，認為在就公營房屋發展項目進行規劃及徵詢地區人士的意見時，房屋署人員不太重視區議會和地區人士對配套設施(例如泊車位)不足的問題在新增人口遷入後會進一步惡化所表達的關注。他問及在項目的規劃過程中是否有任何不足之處，以及開設該兩個職位的建議可如何處理其關注事項。他又問及個別政府部門是否必須在固定時限內推展公營房屋項目。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房屋署及其他政府部門一直盡最大努力完成相關過程和程序，務求盡早推展公營房屋發展項目。何議員提述的個案未必與討論中的人員編制建議相關，但她會在會議後與何議員跟進其就房屋署人員的工作所提出的關注事項。

39. 柯創盛議員詢問，在開設該兩個擬議職位後，房屋署與土木工程拓展署在推展公營房屋項目方面的職責分工為何。他詢問，擔任該兩個擬議職位的人員會否負責進行公營房屋發展項目的地區諮詢工作，以及與相關政策局/部門合作處理地區人士提出的事宜。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，就具有潛力的房屋用地而言，土木工程拓展署會進行技術研究，以便改劃土地用途和進行地盤平整工程，然後將有關用地交予房委會興建公營房屋。房屋署與土木工程拓展署的詳細職責分工，在每個項目中可能各不相同。土木工程拓展署土木工程處處長補充，擔任該兩個擬議職位的人員會承擔不同的職務和職責，當中包括領導和策劃與區議會、鄉事委員會及地區組織進行的諮詢工作，以期在收集公眾意見後進行地盤平整和基礎設施工程，支持公營房屋的發展。

40. 主席問及會否有足夠的輔助人員，配合該兩個擬議職位的開設。土木工程拓展署土木工程處處長回應時表示，土木工程拓展署已就開設 28 個非首長級職位以支援擔任該兩個擬議職位的人員的工作，以及提供各方面的資源(例如土力、園景、技術和文書方面的支援)，取得相關批准。

經辦人/部門

結語

41. 主席總結時表示，事務委員會支持向人事編制小組委員會提交有關的人員編制建議，以供進一步考慮。

VII. 其他事項

42. 議事完畢，會議於下午 6 時 32 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018 年 4 月 30 日