

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1214/17-18 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 3 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
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
陳志全議員
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
朱凱廸議員
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
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH

鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員

缺席委員 : 黃國健議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
馬逢國議員, SBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
何君堯議員, JP

出席公職人員 : 議程第 III 項

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

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

房屋署助理署長(房屋資助)
許炳照先生

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. 自上次會議後發出的資料文件

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)568/17-18(01)號——政府當局提供的 2018 年 1 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
文件

立法會 CB(1)587/17-18(01)號——邵家臻議員在 2018 年 2 月 8 日就香港聖公會黃大仙長者綜合服務中心無障礙通道設施不足一事發出的函件(只備中文本)
文件

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)627/17-18(01)號——跟進行動一覽表)
文件

立法會 CB(1)627/17-18(02)號——待議事項一覽表)
文件

2. 委員同意在編定於 2017 年 4 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) 香港房屋委員會("房委會")經修訂的富戶政策的推行情況；及

(b) 一手住宅物業銷售監管局的工作。

(會後補註：會議預告及議程已在 2018 年 3 月 7 日隨立法會 CB(1)669/17-18 號文件發給委員。)

III. 2018-19 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討

(立法會 CB(1)627/17-18(03)號——政府當局就
文件
2018-19 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討提供的文件

立法會 CB(1)627/17-18(04)號——立法會秘書處
文件
就公共租住房屋入息和資產限額擬備的文件(最新背景資料簡介))

3. 房屋署助理署長(策略規劃)借助電腦投影片，向委員簡介公共租住房屋("公屋")入息和資產限額檢討結果。他表示，2018-2019 年度的建議入息和資產限額，較 2017-2018 年度的入息和資產限額分別平均上升 2.6%和 1.6%。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會 CB(1)666/17-18(01)號文件)已於 2018 年 3 月 6 日以電子方式發給委員。)

入息和資產限額

4. 邵家臻議員、劉國勳議員、陸頌雄議員及尹兆堅議員關注到，調整入息限額的機制，未有顧及那些有在職成員賺取法定最低工資的家庭對公屋的需求。鑒於若組成 2 人家庭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 小時和每月工作 26 天所得的每月收入將不少於 17,940 元，因而超出建議的入息限額(即 17,600 元)，陸頌雄議員認為建議的入息限額實屬不合理，並詢問房委會會否採納較高的入息限額。邵家臻議員詢問，房委會有否漠視他在 2017 年 3 月 6 日的事務委員會會議上動議並獲通過的議案，該議案促請政府當局檢討上述機制，並將法定最低工資水平納為參考，使基層市民能符合資格申請公屋。尹兆堅議員認為，房委會應考慮就有關的入息限額提供更大的緩衝，以應對因日後實施新的法定最低工資而可能出現的轉變。

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，政府當局已向房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")反映邵議員提及的議案。小組委員會認為，根據檢討機制，入息限額以住戶開支作為計算基礎。由於法定最低工資只訂明每小時的最低工資，個別住戶實際賺取的收入須視乎多項因素(例如在職家庭成員的數目)而定，不能一概而論。把公屋入息限額與任何按法定最低工資估算的家庭入息作一比較，做法並不恰當。房屋署助理署長(策略規劃)表示，若住戶的入息超出有關的建議入息限額，應有財政能力租住與公屋相若的私人樓宇單位，同時可應付其他非住屋開支。再者，由於 2 人家庭須把其收入的 5%用作法定強制性公積金("強積金")供款，在計入其法定強積金供款後的實際入息限額是 18,526 元，此金額較 17,940 元為高。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會向小組委員會轉達委員對本年度檢討結果的意見，包括對 2 人家庭的建議入息限額的意見。

6. 邵家輝議員作出申報，表明他是房委會委員。他詢問房委會／政府當局會否考慮把2018-2019 年度的入息限額，訂於較建議限額為高的水平。他認為，過低的入息限額或會促使年青的公屋申請人放棄工作、加薪或晉升的機會，不利於本港的人才發展。劉國勳議員及尹兆堅議員表達類似意見。劉議員表示，若把入息限額水平訂得過低，或會令家庭中已婚夫婦的其中一人不欲投身工作，而提高入息限額則可能會增加合資格的公屋申請人數目，並在現時公屋供應不足的情況下令輪候時間延長。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，為應對劉議員所述的矛盾情況，增加房屋供應才是根本的解決方法。一如長遠房屋策略所訂，政府當局會繼續採納供應主導原則，以及增加公營房屋供應。關於劉議員詢問在房委會通過建議的入息和資產限額後，公屋申請人的平均輪候時間會否延長至 5 年，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，要房委會／政府當局估計日後的公屋平均輪候時間，並不切實可行。

7. 主席察悉，與去年相比，將會有較少的私人樓宇非業主戶符合今年的新擬議入息資格，並詢問不合資格申請公屋的住戶是否需要政府當局協助，以應付高昂的私人樓宇單位租金。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，符合去年檢討所建議的公屋入息限額的私人樓宇非業主戶總數，按政府統計處("統計處")在 2016 年第四季進行的綜合住戶統計調查的結果得出，而今年檢討的相關數字則按統計處在 2017 年第四季進行的綜合住戶統計調查的結果得出。由於該兩項數字反映不同時點的情況，因此未必能夠直接比較。根據 2017 年第四季的綜合住戶統計調查結果，符合現行及建議的公屋入息限額的私人樓宇非業主戶總數，分別為 135 900 戶及 140 000 戶。有關數字顯示該等住戶增加了 4 100 戶。

8. 鄭松泰議員質疑政府當局有否因公屋單位供應不足而壓低入息限額，藉以減少合資格的公屋申請人數目。他表示，過往曾有人批評，由於入息限額參照甲類消費物價指數於年間的變動調整，有

關的評估可能低估了住戶的生活費用。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，根據檢討機制，入息限額以住戶開支作為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支。早年，非住屋開支參照統計處最近一期住戶開支統計調查所得出開支屬較低一半者的平均非住屋開支釐定，並按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動進行調整。因應公眾關注實施法定最低工資所帶來的影響，小組委員會在2013年2月檢討及完善調整入息限額的機制。自2013-2014年度起，非住屋開支參照最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動，或按名義工資指數的變動進行調整，以較高者為準。

9. 柯創盛議員作出申報，表明他是房委會轄下小組委員會的委員。他表示，公眾的印象是政府當局只建議把入息限額些微提高，務求將公屋申請人數目的增幅減至最少。郭偉強議員認為，基層住戶在輪候公屋的同時，亦繳付高昂並不斷上升的私人樓宇單位租金，而由於這些住戶的家庭入息水平並無改變，他們認為應繼續獲得申請公屋的資格，以及房委會不應把有關的入息限額訂於較他們的入息水平為低的水平。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據客觀數據檢討入息和資產限額，是房委會確立已久的機制。公屋供應不足並非釐定建議限額的一項因素。

10. 鄭松泰議員詢問，自2016-2017年度起，3人家庭的入息限額連續3年不變，維持在22,390元的水平，當中的原因為何。主席關注3人家庭的入息限額在過去數年維持不變，對這些家庭的公屋申請資格有何影響。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，在2012-2013年度至2016-2017年度進行的檢討，非住屋開支以2009/2010年度住戶開支統計調查結果作為計算基礎。自2013-2014年度起，非住屋開支按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的變動，或按名義工資指數的變動進行調整，以較高者為準。在2017-2018年度的檢討中，於2016年4月公布的2014/2015年度住戶開支統計調查結果(此為當時可供使用的最新數據)獲採納為計算基

礎。隨着時間過去，按此方式計算的非住屋開支金額難免會與實際情況出現偏差。按上述方式計算的2017-2018年度3人家庭入息限額，因而較2016-2017年度的有關入息限額為低，而小組委員會同意把3人家庭的入息限額，凍結於2016-2017年度的水平。在今年的檢討中，由於按既定機制計算的3人家庭入息限額略低於現有限額，政府當局遂建議繼續把3人家庭的入息限額，凍結於現有水平。

(主席於下午3時16分離席，由副主席尹兆堅議員接手主持會議。)

11. 尹兆堅議員認為，在未來數年，若每年資產限額的升幅繼續較入息限額的升幅為低，因其資產超出資產限額而不符合資格申請公屋的住戶，未必有財政能力購買房委會的資助房屋，例如綠表置居計劃單位。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，根據既定機制，當局每年檢討及更新入息和資產限額時，會參考當時所得的相關數據。可作參考的是，2017-2018年度的入息和資產限額較2016-2017年度的入息和資產限額，分別平均上升了3.9%和1.1%。現時沒有證據顯示入息和資產限額之間的每年平均升幅的差距，削弱了公屋租戶購買房委會資助出售單位的負擔能力。

(主席於下午3時19分恢復主持會議。)

12. 邵家輝議員問及在公屋輪候冊上有多少名申請人為學生。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會在2005年就公屋非長者一人申請者引入配額及計分制。有別於家庭申請人和長者一人申請者，平均3年左右獲首次配屋的目標不適用於配額及計分制下的申請人。經考慮長遠房屋策略督導委員會的建議，當局已進行定期查核，以確定配額及計分制下的申請人的資格，並取消了那些不再符合申請公屋資格的人士的申請，導致當時配額及計分制下的申請人總數下跌。

計算公共租住房屋申請人的工作收入

13. 譚文豪議員表示，在考慮某申請人是否符合資格申請公屋時，若該申請人每月工作 10 天，日薪為 500 元，房屋署會把該申請人從上述兼職工作賺取的收入按比例計算為月薪(即 15,000 元)，令該申請人的收入超出訂明入息限額。他要求政府當局提供補充資料，說明若申請人為賺取非固定收入的每日支薪臨時僱員，房委會如何計算該申請人的工作收入。主席表示，房屋署應向公屋申請人闡明計算家庭入息的方法。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，若某人的家庭每月平均入息沒有超出有關的入息限額，視乎該人是否符合其他資格準則，該人將會符合申請公屋的資格。政府當局會在會後跟進譚議員提及的個案。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，譚議員可就該個案直接與他聯絡，而房屋署會因應譚議員的關注提供補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 23 日發給委員。)

房屋供應

14. 劉國勳議員詢問，未來 5 年是否可能會出現私營房屋的新供應較公營房屋的新供應為多的情況，導致長遠房屋策略所建議新房屋供應中公營房屋/私營房屋 60：40 的比例未能維持。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，公營房屋/私營房屋 60：40 的比例適用於未來 10 年全港新建成房屋單位的總數。然而，在該 10 年期內的不同時點，就每個發展地區而言，上述比例未必確切地為 60：40。

15. 邵家臻議員表示，政府當局已覓得土地以供在未來 10 年興建約 237 000 個公營房屋單位，尚有 43 000 個公營房屋單位須予興建。他詢問政府當局會否把新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例調整至 70：30。郭偉強議員認為，為免給予公眾一個印象，認為政府當局因公屋供應不足而壓低入息限額，房委會應在未來 5 至 10 年，每年興建

20 000 個公屋單位。鑒於房屋儲備金超逾 700 億元，房委會/政府當局應利用這些財政資源，以所有可行的方法大幅增加公營房屋供應，包括在市區重建局收購的用途上興建公營房屋、把新房屋供應中公營房屋/私營房屋的比例調整至 70：30 等。陸頌雄議員表示，政府當局應加強公眾的信心，展示當局可爭取地區人士支持推行公營房屋項目。柯創盛議員認為，政府當局應把更多私營房屋用地改為發展公營房屋，並實施這方面的計劃。

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，為應付社會人士不同的住屋需要，政府當局有必要確保公營及私營房屋用地均有穩定的供應。導致房委會增加公屋興建量的進度受阻的障礙是房屋土地供應短缺，並非財政資源，而政府當局已一直探討不同的土地供應選項。相關政策局已把原先規劃作私營房屋用途的若干住宅用地，改為發展公營房屋項目。在合適的情況下，政府當局日後或會採取同一做法。關於柯創盛議員詢問 2018-19 財政預算案演辭所述未來 5 年的預計公屋興建量(即大約 75 000 個單位)，是否高於 2013-2014 年度至 2017-2018 年度這 5 年期的公屋興建量，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局會因應柯議員的提問提供補充資料。總的來說，與之前 4 個 5 年期的預計公營房屋總興建量相比，2017-2018 年度起計的 5 年期的預計公營房屋總興建量穩步上升。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 23 日發給委員。)

就調整入息和資產限額的機制進行檢討

17. 劉國勳議員表示，房委會應因應社會的最新發展情況，就調整入息和資產限額的現行機制進行全面檢討。柯創盛議員表達類似的意見。主席詢問房委會有否計劃改善檢討機制，包括改善有關的計算方法。陸頌雄議員詢問，房委會是否長久未有就該機制進行檢討。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，房

委會不時因應當前的情況檢討該機制。2013 年，房委會曾特別調整入息限額以完善該機制，藉此應對因實施法定最低工資而可能帶來的轉變。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會向小組委員會轉達委員所提就調整入息和資產限額的機制進行檢討的建議，以供考慮。柯創盛議員表示，政府當局應向事務委員會告知小組委員會考慮此事的進展。

議案

18. 主席請委員參閱下列議案，她認為該等議案的內容與議程項目相關——

由柯創盛議員動議，並獲劉國勳議員附議的議案——

"房委會建議修改 2018-19 年度公共租住房屋入息和資產限額，將增加公屋申請數量，但公屋供應卻沒有增加，勢必令輪候公屋時間進一步延長。本委員會對新一份預算案內並沒有提出任何短期措施，以紓緩公屋輪候冊市民的租金壓力，表示失望；並重申在未來 5 年私人住宅供應遠超《長遠房屋策略》目標下，當局應將超出目標的私人住宅土地轉作公營房屋發展，以彌補公營房屋供應不足的缺口。"

(Translation)

"The proposal of the Hong Kong Housing Authority to revise the income and asset limits for PRH for 2018-19 will increase the number of PRH applications while certainly further lengthening the waiting time for PRH as the supply of PRH has not been increased. This Panel expresses disappointment that the latest Budget has failed to propose any short-term measures to ease the rental pressure faced by members of the public on the PRH waiting list; and reiterates that under the situation where the supply of private residential flats in the next five years far exceeds the target under the Long Term Housing Strategy, the

authorities should convert those lands for private residential developments outside the target into lands for public housing developments, so as to fill the gap arising from the inadequate supply of public housing."

19. 主席將由柯創盛議員動議的議案付諸表決。9 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，1 名委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由何啟明議員動議，並獲陸頌雄議員附議的議案——

"本委員會要求當局盡快檢討釐定公屋申請之入息及資產限額的機制，令公屋申請更為貼地及公道。"

(Translation)

"This Panel requests the authorities to expeditiously review the mechanism for determining the income and asset limits for PRH applications, so that the applications for PRH will be more "down-to-earth" and fair."

20. 主席將由何啟明議員動議的議案付諸表決。10 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)676/17-18(01)及(02)號文件，並已於 2018 年 3 月 7 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。

政府當局在其函件(於 2018 年 3 月 23 日發給委員的立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件)中表示，當局已向小組委員會轉達委員對 2018-2019 年度公屋入息和資產限額檢討結果的意見(包括委員要求跟進的事項)，以及在會議上通過的議案。小組委員會已在 2018 年 3 月 19 日通過 2018-2019 年度的新入息和資產限額，有關限額已在 2018 年 4 月 1 日生效。)

IV. 綠表置居計劃先導項目的檢討

(立法會 CB(1)627/17-18(05)號——政府當局就綠表置居計劃先導項目的檢討提供的文件

立法會 CB(1)627/17-18(06)號——立法會秘書處就綠表置居計劃擬備的文件(背景資料簡介))

21. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介房委會就綠表置居計劃("綠置居")先導項目進行檢討的結果，以及房委會把綠置居恆常化的決定。

把綠表置居計劃恆常化帶來的影響

22. 柯創盛議員關注到，把綠置居恆常化會令公屋供應減少，並促請房委會/政府當局不要以公屋發展項目作推行新的綠置居項目之用。葉劉淑儀議員表示，已預留作公屋發展項目的土地，不應用作提供綠置居單位。鄭松泰議員表達類似意見，並批評政府當局透過把綠置居恆常化，試圖轉移公眾關注公屋單位供應不足的視線。他認為，房委會不應像發展商那樣推廣置業。郭偉強議員認為，房委會/政府當局應擬訂增加公屋興建量的計劃，以填補因推行把綠置居恆常化的措施而可能令公屋供應減少的數目。陳志全議員促請房委會/政府當局以供應公屋為先，然後才興建其他房屋單位以滿足置業訴求。邵家輝議員表示，就經濟條件較佳但未能負擔私人樓宇單位的公屋租戶而言，綠置居會為他們提供置業的途徑。綠置居買家可能主要是居於市區的公屋住戶，而從該等住戶收回的單位適合編配予希望居於市區的公屋申請人。

23. 張超雄議員詢問，2017年，新落成的公屋單位和從公屋現居租戶收回的公屋單位的數目分別為何。他認為，有別於編配予輪候冊申請人的公屋單位，此類單位日後會收回並重新編配予其他公

屋申請人，但售予綠置居買家的房屋單位則不會交還房委會。綠置居不但會減慢公屋單位的流轉，而且會減少公屋的供應。即使房委會把綠置居單位按市場價格折減出售，綠表人士亦未必能負擔該等單位。張議員表示，他反對把綠置居恆常化的措施。

24. 運輸及房屋局局長承諾提供補充資料，開列 2017 年落成的公屋單位數目。基於不同原因，公屋租戶每年騰出約 12 000 個公屋單位，在扣減因調遷及其他原因所收回的單位(以這些原因收回公屋單位，不會令公屋單位庫存有實質進帳)後，每年從租戶收回的公屋單位淨額平均約有 7 000 個。在 857 名景泰苑的買家當中，800 人是房委會的公屋租戶，而從該等買家收回以供編配予公屋申請人的單位共有 804 個。這顯示綠置居有助促進公屋單位的流轉。就譚文豪議員問及是否有一些個案，當中綠置居單位的買家未有騰出其公屋單位，運輸及房屋局局長給予否定的答覆。他補充，部分家庭在購入景泰苑的單位後，向房委會交還了他們所居住的兩個公屋單位。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1176/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 6 月 25 日發給委員。)

25. 對於政府當局未有就把綠置居恆常化的措施進行公眾諮詢，梁耀忠議員表示遺憾，並認為當局應就此課題進行諮詢。葉劉淑儀議員懷疑，房委會/政府當局修訂富戶政策，並鼓勵綠表人士購買綠置居單位，原因是房委會/政府當局沒有迅速增加公屋供應的方法。她表示，鑒於單位價格高昂和物業市場的風險不斷增加，政府當局不應把政策焦點由為低收入家庭提供公屋，改為鼓勵市民置業。她關注到，以置業為本的房屋政策會鼓勵資助出售單位的炒賣活動，並詢問政府當局為何未有就此政策諮詢公眾。她又認為，新的綠置居單位未必會廣受目標申請人歡迎，因為該等單位或非建於優越位置。她詢問房委會應否興建更多居者有其屋("居屋")單位，而非綠置居單位。

26. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會因應葉劉淑儀議員的意見，考慮日後的房屋政策事宜。按照長遠房屋策略，除了為有需要的家庭提供適切而可負擔的居所(例如公屋)外，政府當局亦應提供資助出售單位以滿足置業訴求，以及透過確保土地供應穩定和推行需求管理措施，維持私營房屋市場的發展。房委會/政府當局就興建公屋及資助出售單位進行規劃，務求在不同類別住戶的住屋需要之間取得平衡。運輸及房屋局局長表示，景泰苑單位買家的平均年齡為 53 歲，而他們居於公屋的平均年期為 22 年。根據房委會進行的相關調查，約有 74%未能成功申請綠置居的人士表示，若有新的綠置居項目推出，他們會再次申請，而分別有 59%和 22%的該等人士則表示，他們會申請新的居屋單位和購買居屋第二市場的單位。這顯示綠置居可滿足某些綠表人士的置業訴求。

公共租住房屋單位的流轉

27. 邵家輝議員問及公屋現承租戶交還公屋單位與重新編配有關公屋單位予輪候冊申請人相隔的時間。運輸及房屋局局長回應時表示，從景泰苑單位買家收回公屋單位平均需時約 70 天，完成翻新工程則平均需時約 48 天。

28. 邵家臻議員察悉，根據房委會的現行做法，在綠置居買家接收所購買的綠置居單位後，房委會會在 60 天內終止其公屋單位的租約，而根據房委會的成效指標，翻新空置單位平均所需時間應不超過 44 天。鑒於房委會在收回及翻新景泰苑單位買家騰出的公屋單位方面需時較長，他詢問房委會會如何縮短上述程序出現延誤的時間。陳志全議員及葉劉淑儀議員認為，房委會/政府當局應確保把綠置居恆常化不會延長公屋輪候時間。陳議員問及房委會把翻新後的單位重新編配予公屋申請人所需的時間。

29. 運輸及房屋局局長回應時表示，編配翻新後的公屋單位所需的時間，與編配新公屋單位所需的時間大致相同。儘管收回和翻新公屋單位以供重新編配需要一些時間，但綠置居一方面可滿足綠表

買家的置業訴求，另一方面亦回應公屋申請人的需要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，根據現行做法，房委會並沒有確切規定資助出售單位的買家應在完成轉讓後多久接收其購買的單位。由於有個別買家在轉讓契據日期後一段相當長時間，才接收其景泰苑單位，以致收回公屋單位的程序有所延誤。為確保適時收回公屋單位，房委會通過上述 60 天的時段應由買家接收其單位的日期，或由轉讓契據日期起計的第十個工作天開始計算，以較早者為準。如出現買家無法控制的特殊情況，該 60 天的時段可延遲開始計算。房屋署會繼續探討有何方法，縮短翻新公屋單位的時間。由於裝修工人不足，在現階段要大幅縮短翻新公屋單位所需的時間，未必切實可行。

30. 尹兆堅議員認為，綠置居買家所騰出的公屋單位可能主要是高樓齡公屋屋邨的單位，而由於公屋申請人未必會接受獲編配該等單位，公屋單位的流轉將受到負面影響。主席要求政府當局提供資料，說明在就公屋興建量/將會興建的不同面積新公屋單位的數目進行規劃時，房委會/政府當局會否及如何推算/考慮日後從綠置居單位買家收回的公屋單位的數目和面積。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1176/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 6 月 25 日發給委員。)

31. 譚文豪議員問及房委會翻新收回的公屋單位以供重新編配所需的費用。邵家臻議員詢問，若日後會提供大量綠置居單位，翻新有關公屋單位的費用可能甚為高昂，房委會有何措施控制該項費用。運輸及房屋局局長及運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署會提供補充資料，以回應譚議員的問題。不同公屋單位的翻新工程費用各不相同。就屬高樓齡屋邨的白田邨而言，翻新一個公屋單位的平均費用約為 5 萬元。房屋署會繼續探討可行的節省開支措施。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1176/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 6 月 25 日發給委員。)

推行把綠表置居計劃恆常化的措施

32. 陳志全議員認為，為使那些希望購買綠置居單位的人士可實現其置業計劃，房委會應制訂更多有關把綠置居恆常化的措施的執行細節，例如每年將會提供的綠置居單位的數目，以及該等單位的地點。譚文豪議員表示，在規劃日後出售的綠置居單位數目時，房委會應顧及可負擔該等單位的綠表人士數目。郭家麒議員認為，房委會應清楚表明每年將提供的綠置居單位數目。他問及火炭的約 4 000 個公屋單位會否全部用作提供綠置居單位。鄭松泰議員詢問，在綠置居下，房委會將一次過抑或分數批出售火炭的公屋單位。劉國勳議員表示，房委會應繼續為有需要的家庭提供可負擔的居所，並應審慎決定應否把火炭的公屋單位用作提供綠置居單位。運輸及房屋局局長回應時表示，2017 年 10 月發表的行政長官 2017 年施政報告，已訂定協助經濟條件較佳的公屋租戶循房屋階梯上移的政策方針。政府當局認為，若綠置居單位廣受目標申請人歡迎，房委會應提供更多該等單位。首個恆常化綠置居項目的銷售計劃預計約在 2018 年年底推出，而房委會尚未決定即將推出的綠置居項目的地點。房委會/政府當局會繼續聽取公眾人士就把綠置居恆常化提出的意見。

33. 主席表示，政府當局/房委會應確保把綠置居恆常化的措施不會對公屋供應造成負面影響，因為公屋申請人在輪候公屋的同時，亦繳付高昂的租金。她要求政府當局提供補充資料，說明政府當局會否放棄或更改行政長官在其 2017 年施政報告所述的政策，即"未來的新建公營房屋，應以更多的綠置居取代出租公屋"，因為政府當局表示，房委會認為綠置居應以較穩健的步伐推行，從而累積更多經驗，以減低出現未售單位的風險及減少對公屋申請人輪候時間的影響。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1176/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 6 月 25 日發給委員。)

(在下午 4 時 10 分，主席宣布將會議延長至下午 4 時 45 分，並表示她接獲陸頌雄議員就此議程項目提出的一項議案。)

綠表置居計劃單位的定價

34. 劉國勳議員詢問，房委會會否按照綠表人士的負擔能力和興建綠置居單位的成本，釐定該等單位的價格，而不是把該等單位的價格與市場價格掛鉤。何啟明議員、郭偉強議員及尹兆堅議員認為，綠置居單位的價格不應與市場價格掛鉤。何議員詢問，房委會會否把新的綠置居單位的價格，定於目標申請人(包括在房委會經修訂的富戶政策下須遷出公屋的租戶)所能負擔的水平。他問及日後新的綠置居單位和居屋單位在價格上的差別為何，以及綠置居單位會否以貼近成本價的水平(例如每平方呎約 1,000 元)出售。郭議員認為，由於住宅單位價格高昂並不斷上升，即使房委會日後把綠置居單位按市場價格折減出售，綠表人士(包括公屋富戶)亦未必能負擔該等單位。他表示，根據他進行的一項調查，在 1 200 名回應者當中，約有 65%認為綠置居單位應以成本價出售，以及該等單位的價格應為約 150 萬元。陸頌雄議員認為，房委會較早時出售的綠置居單位的價格，遠較該等單位的成本為高。他質疑房委會是否為賺取收入盈餘而提供綠置居單位。郭家麒議員提出類似的問題，並認為景泰苑單位以高於成本達約 4 倍的價格出售實屬不合理。他詢問房委會日後會否以成本價出售新的綠置居單位。邵家輝議員認為，房委會應留意的公眾關注事項，是在住宅物業價格仍處於高水平時出售綠置居單位，該等單位的售價將會相當高昂。

35. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，鑒於景泰苑單位按實而不華的原則設計及興建，該等單位經評估後的市值普遍低於私人房屋單位的市值。房委會再按比較低的市值折減 40%，以符合有關的負擔能力基準。由於在不同地區興建的單位或

在同一幢大廈不同樓層的單位價值不一，在釐定個別綠置居單位的價格時，須參考該等單位各自的市值。運輸及房屋局局長表示，根據房委會通過的定價機制，綠置居單位的售價普遍不會低於成本價。該等單位將按經評估後的市值折減出售，折扣率定於較最近一期推售的居屋單位的折扣率高 10% 的水平。此舉將確保綠置居單位較約在同一時間向綠表(及白表)買家推售的居屋單位，更切合綠表買家的負擔能力。

36. 譚文豪議員提述在定價機制下按揭貸款與入息比例為 40% 的假設，並認為政府當局應釐清該機制會否及如何顧及銀行就按揭貸款人的還款能力進行壓力測試的要求。就譚議員詢問房委會會否在利率上升後立即調整綠置居單位的價格，運輸及房屋局局長回應時表示，房委會須核准每個項目的售價，然後才邀請公眾人士申請。在討論個別銷售計劃的安排時，房委會可考慮進一步調整價格。

37. 陸頌雄議員認為，鑒於折扣率將按定價機制下的假設(例如按揭貸款與入息比例為 40%)訂定，在定價機制下所釐定的綠置居單位價格或會高於綠表人士可負擔的價格水平。由於 3 人家庭在香港較為常見，加上部分符合綠表資格的家庭的收入可能低於 4 人家庭的公屋入息限額，把目標申請人的家庭收入水平假設為處於 4 人家庭申請公屋的入息限額，做法並不恰當。他詢問房委會會否進行檢討，以改善定價機制。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會須核准每個綠置居項目的售價及銷售安排，然後才邀請公眾人士申請。房委會約在 2018 年年底完成首個恆常化綠置居項目的銷售計劃後，會在 2019 年再次審視綠置居計劃的執行安排，包括定價機制。

38. 葉劉淑儀議員指出，在綠置居下，只有那些經濟條件較佳的公屋住戶，可能有機會取得按市場價格折減出售的單位。鄭松泰議員表達類似關注。邵家輝議員表示，房委會應考慮一點，就是若把新的綠置居單位的價格定得過低，會否令其他並非居於公屋但又不符合資格申請綠置居的人士感覺不公。尹兆堅議員表示，為處理這種不公平的情

況，房委會可考慮就綠置居單位施加嚴格的轉售限制。梁耀忠議員認為，與其容許綠置居單位業主在房委會首次轉讓日期起計的第六年開始，於居屋第二市場或公開市場出售其單位，房委會不如只容許該等業主向政府/房委會出售其單位，以免綠置居單位引致投機炒賣活動，並確保該等單位不會售予非綠表人士。他表示，類似安排亦應適用於居屋單位業主。

39. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府的政策並非鼓勵市民購買房委會的資助房屋作投機用途。在購入景泰苑單位的公屋租戶中，只有約12%為現正繳交額外租金的"富戶"。根據房委會通過的轉售限制，綠置居單位的業主只可將其未補價的單位售予獲房委會提名的綠表買家，或在第二市場出售其單位。對於有意見認為不應容許綠置居或資助出售單位的業主在公開市場出售其單位，政府當局會考慮此項意見。

(在下午4時37分，主席建議將會議再延長5分鐘，由下午4時45分延至下午4時50分。委員表示贊同。)

出售公共租住房屋單位

40. 劉國勳議員表示，綠置居單位的價格可能較那些在租者置其屋計劃("租置計劃")下出售的公屋單位的價格為高。他詢問房委會會否恢復出售公屋單位或重推租置計劃。尹兆堅議員認為，房委會應考慮在39個租置計劃屋邨以外的屋邨推售公屋單位的建議，因為此項建議與協助公屋住戶循房屋階梯上移的政策方針一致。運輸及房屋局局長回應時表示，39個租置計劃屋邨的公屋現居租戶可選擇購買他們現時所居住的公屋單位。由於租置計劃屋邨內單位業主與房委會租戶並存的情況，在屋邨管理及維修保養方面衍生了不少問題，房委會現時並無計劃重推租置計劃。

41. 對於政府當局不接納重推租置計劃或出售公屋單位的建議，柯創盛議員感到失望。他認為，落實上述建議可最直截了當地滿足公屋租戶的置業訴求，同時不影響新的公屋供應。至於運輸及房屋局局長所述的屋邨管理及維修保養問題，政府當局應研究有何措施處理。尹兆堅議員認為，房委會/房屋署應可透過更積極參與有關屋邨的管理工作，解決管理及維修保養問題。運輸及房屋局局長回應時表示，除租置計劃外，綠置居亦可為綠表人士提供另一置業途徑。租置計劃還是新的綠置居單位更受公屋租戶歡迎，現階段仍屬未知之數。因應早年推行租置計劃的經驗，房委會/政府當局對於重推該計劃的建議有所保留。如有需要，政府當局可向事務委員會簡介推行租置計劃所引起的問題。

議案

42. 在下午 4 時 48 分，應主席之請，陸頌雄議員就此議程項目動議一項議案。主席表示，由於所延長的會議時間臨近結束，加上會議法定人數不足，上述議案將押後至編定於 2018 年 4 月 10 日舉行的下次例會上進行表決。委員對此項安排並無異議。

(會後補註：陸頌雄議員動議的議案的措辭載於立法會 CB(1)699/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 3 月 7 日發給委員。)

V. 其他事項

43. 議事完畢，會議於下午 4 時 49 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 7 月 3 日