

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1341/17-18 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 4 月 10 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
胡志偉議員, MH
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
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
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員： 陳恒鎮議員, JP

缺席委員： 陳淑莊議員

出席公職人員： 議程第 V 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

房屋署總建築師(6)
陳江穎儀女士

發展局起動九龍東專員
區潔英女士

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1
霍李湘玲女士

議程第 VI 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(屋邨管理)(一)
蔡惠棠先生

議程第 VII 項

一手住宅物業銷售監管局專員
陳鈞儀先生, JP

一手住宅物業銷售監管局副專員
張美儀女士

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)746/17-18 號 —— 2017 年 10 月
文件 30 日政策簡報
會的紀要)

2017 年 10 月 30 日政策簡報會的紀要獲確
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)667/17-18(01)號 —— 政府當局提供
文件 的 2018 年 2 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)749/17-18(01)號—— 跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)749/17-18(02)號—— 待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2018 年 5 月 7 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")的屋邨管
理扣分制；及

(b) 房委會的配額及計分制。

(會後補註：會議預告及議程已在 2018 年
4 月 13 日隨立法會 CB(1)789/17-18 號文件
發給委員。)

IV. 2018 年 3 月 5 日會議的續議事項

綠表置居計劃先導項目的檢討

(立法會 CB(1)669/17-18(01)號—— 陸頌雄議員動
文件 議的議案措辭
(只備中文本))

4. 主席表示，在 2018 年 3 月 5 日的會議上，
陸頌雄議員在事務委員會討論"綠表置居計劃先導
項目的檢討"的議程項目時曾動議一項議案，而事務
委員會同意將該項議案在是次會議上付諸表決。

*由陸頌雄議員動議，並獲何啟明議員附議
的議案——*

"本委員會要求房委會全面檢討資助出售
房屋售價，與市場脫鉤，以建築成本出售
和市民合理承擔力為依歸。"

(Translation)

"This Panel requests the Hong Kong Housing Authority to comprehensively review the selling prices of subsidized sale housing, which should be delinked from market prices as well as set on the basis of construction costs and reasonable affordability of the public."

5. 主席將議案付諸表決。大部分在席委員支持議案。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)787/17-18(01)號文件，並已於2018年4月11日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。)

V. 總目 711 工程計劃編號 B446RO—毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地

(立法會 CB(1)749/17-18(03)號——政府當局就工務計劃項目編號 B446RO—毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地(修訂建議)提供的文件

立法會 CB(1)238/17-18(01)號——一名市民就工務計劃項目編號 B446RO 毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地提交的意見書(只備中文本)(只限委員參閱))

6. 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將 B446RO 號工務計劃項目提升為甲級的修訂建議，以在毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地點闢設一幅地區休憩用地。

(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)786/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 4 月 11 日以電子方式發給委員。)

7. 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。

地區休憩用地

8. 事務委員會察悉，政府當局已在 2017 年 7 月 11 日的會議上，就 B446RO 號項目徵詢委員的意見，而有關的修訂建議涵蓋原先擬議的地區休憩用地(即四美街地區休憩用地)第一階段發展，其餘下部分則會視乎起動九龍東辦事處所領導的檢討的結果，在第二階段進行發展。區諾軒議員詢問，政府當局在制訂第二階段的發展建議時，會如何考慮起動九龍東辦事處的檢討結果。盧偉國議員問及完成上述檢討的時間表為何。

9. 發展局起動九龍東專員回應時表示，2017 年 10 月公布的施政綱領宣布將起動九龍東措施延伸至新蒲崗。起動九龍東辦事處認為分兩階段發展四美街地區休憩用地是恰當之舉。在就將起動九龍東措施延伸至新蒲崗和上述擬議分階段發展方式諮詢黃大仙區議會後，起動九龍東辦事處在 2018 年 2 月委託進行一項研究，檢視新蒲崗商貿區的行人環境和有機會改善交通之處，包括提出適當措施以應對第二階段發展所帶來的交通影響。政府當局的目標是在大約 3 年內，向立法會提交第二階段發展的建議。盧偉國議員表示，在第二階段發展提供擬議地庫公眾停車場和重置東啟德體育館，對

滿足區內居民的需求相當重要。他關注推行第二階段發展所需的時間甚長，儘管他明白要在現行程序下加快進行有關項目的空間不多。

停車場設施

10. 柯創盛議員問及當局不提供原有項目中的停車場設施的原因，以及有何措施(如有的話)應付在新蒲崗提供更多停車場設施的需要。房屋署副署長(發展及建築)表示，起動九龍東辦事處已在2017年年底進行研究，全面檢視新蒲崗的泊車情況。政府當局會繼續聽取地區人士對提供停車場設施的意見。

11. 謝偉銓議員認為，政府當局應因應提供停車場設施對交通的影響的相關評估結果考慮提供更多該等設施，以應付區內居民的需要。柯創盛議員問及在第二階段發展中提供地庫公眾停車場的詳細資料，以及當局就將會提供的泊車位數目所考慮的因素。發展局起動九龍東專員回應時表示，分階段發展四美街地區休憩用地的建議，已把有效運用該用地以應付新蒲崗的泊車需求的建議考慮在內。起動九龍東辦事處的研究包括在第二階段發展中提供地庫公眾停車場的交通影響評估，而建築署已就第二階段發展進行技術可行性研究。

體育設施

12. 區諾軒議員問及當局剔除原先重置 1 個 7 人硬地足球場和 4 個籃球場的建議的原因。他又詢問當局有否計劃在日後拆卸並重新提供該等設施，以及重置在東啟德體育館內的多用途主場、2 個多用途壁球室和運動攀登室設施。發展局起動九龍東專員回應時表示，政府當局暫時計劃在第二階段發展中，重置上述 7 人硬地足球場、4 個籃球場和東啟德體育館內的設施，並會考慮在新的體育館內提供一些其他設施。

在擬議項目下的設施

13. 梁志祥議員問及景泰苑附近一帶(在工地平面圖上以黃色標示之處)將提供甚麼設施。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，該處為設有座椅的行人道。

兒童遊樂場

14. 朱凱迪議員詢問政府當局會否就擬議兒童遊樂場內將會提供的遊樂設備/設施，直接徵詢區內居民的意見。邵家臻議員認為，政府當局應容許兒童參與上述遊樂場的設計，並妥為考慮他們的意見。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會考慮朱議員和邵議員的建議。

15. 朱凱迪議員詢問，康樂及文化事務署會否提供共融遊樂設備/設施，以照顧殘疾兒童的需要。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會在擬議項目下提供遊樂設備/設施，以照顧殘疾兒童的需要。康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1表示，政府當局已在一些由康樂及文化事務署管理的公眾遊樂場地，提供共融遊樂空間(例如正在屯門公園興建的共融兒童遊樂場)，並會考慮在擬議項目下提供共融遊樂設備/設施。

寵物角

16. 陳志全議員問及在原先建議和修訂建議下，寵物角的總面積有何差別，以及將會在寵物角內提供哪些設施。他又詢問除寵物角外，擬議項目下的地區休憩用地的其他部分，是否亦准許寵物使用。房屋署總建築師(6)回應時表示，在原先建議和修訂建議下，擬議寵物角的總面積分別是 80 平方米及 130 平方米。寵物角將會提供廁所和飲水器等寵物設施。康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1表示，因應委員認為寵物角應位於較方便的地點，政府當局建議在接近住宅發展項目的地點設置寵物角。寵物主人及其寵物可從靠近七寶街的入口，或靠近連接四美街和太子道東的新行人道的入口，直接前往寵物角。政府當局會按需要考慮提供

更多通往寵物角的寵物通道。關於陳議員問及廢物會否經寵物角運往鄰近的擬議公園廢物收集站，房屋署總建築師(6)回應時表示，該廢物收集站不會過於顯眼，而政府當局會確保在運送廢物時避免途經寵物角。

易達程度及連繫性

17. 梁志祥議員察悉，擬議項目用地包括兩幅被道路分隔的土地。他詢問，為方便地區休憩用地的使用者，當局會否興建行人天橋以加強兩幅土地之間的連繫。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，該處會設有行人隧道，以方便市民往來擬議項目用地的兩個部分。

18. 鑒於啟德發展計劃設有單車徑，加上有行人天橋連接新蒲崗與啟德發展計劃，何啟明議員詢問政府當局會否設置任何單車徑，把擬議項目下的地區休憩用地與啟德發展計劃的啟德大道公園連接起來。房屋署副署長(發展及建築)及康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1回應時表示，由於有關的地區休憩用地可提供的空間有限，政府當局並無計劃在擬議項目下設置任何單車徑。房屋署副署長(發展及建築)表示，啟德發展計劃的單車徑網絡會加強啟德發展計劃範圍內的連繫。至於有否計劃將該單車徑延伸至其他地區(包括新蒲崗)，當局手邊並無資料。何議員表示，由於日後會有單車徑網絡連接茶果嶺與土瓜灣，而啟德發展計劃的單車徑應屬該網絡的一部分，政府當局應把該網絡延伸至新蒲崗。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，由於現時在新蒲崗沒有單車徑網絡，政府當局不會在此項目中設置單車徑。

19. 尹兆堅議員詢問，在四美街增加一條行車線，以應付日後可能有所增加的交通流量，此做法是否可行。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，雖然政府當局目前並無這樣的計劃，但日後如有需要，進行道路擴闊工程在技術上或屬可行。為配合在日後有此需要時可提供靈活性，政府當局會避免在擬議項目下，沿路興建新的建構物。

推行擬議項目

20. 柯創盛議員詢問哪個政府部門負責監督擬議工程的實施情況，以及哪個政府部門負責管理有關的設施。關於謝偉銓議員詢問政府當局為何委託房委會進行擬議項目的設計和建造工作，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議項目下的地區休憩用地，將配合因新蒲崗公營房屋發展項目令人口增長而上升的需求。房屋署總建築師(6)表示，在景泰苑的規劃階段諮詢區議會時，亦有意見認為可委託房委會進行擬議地區休憩用地項目。

21. 謝偉銓議員詢問房委會會否運用內部人手資源進行擬議工程，以及房委會能否應付額外的工作量，房屋署副署長(發展及建築)給予肯定的答覆。她補充，在獲批相關撥款後，有關工程的招標程序便會展開。房委會會密切監察推行擬議項目的進度。

結語

22. 主席總結討論時表示，委員支持向工務小組委員會提交有關建議，以供考慮。

VI. 香港房屋委員會經修訂的富戶政策的推行情況

(立法會 CB(1)739/17-18(01)號——政府當局就香港房屋委員會經修訂的富戶政策的推行情況提供的文件

立法會 CB(1)529/17-18(06)號——立法會秘書處就香港房屋委員會的富戶政策擬備的文件(背景資料簡介))

23. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介房委會經修訂的富戶政策的推行情況，以及房委會所通過進一步完善經修訂的富戶政策的執行安排的措施。

2017 年 10 月的申報周期

24. 柯創盛議員作出申報，表明他是房委會委員。柯議員察悉，約有 1 100 個公共租住房屋("公屋")住戶須於 2017 年 10 月的申報周期，申報其入息和資產，並問及(a)這些住戶交回申報表的限期；(b)這些住戶在各個公屋屋邨的分布情況；(c)這些住戶在根據經修訂的富戶政策須作出入息和資產申報的公屋住戶總數中所佔的百分比；以及(d)過去 6 個月，在有關的公屋屋邨，住戶申請刪除家庭成員戶籍的個案數目，與在富戶政策修訂前提交予房委會的同類申請個案數目的比較。何啟明議員詢問，在上述 1 100 個住戶中，有多少個住戶屬經修訂的富戶政策下的富戶。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，約 1 100 個住戶須於 2017 年 11 月底提交已填妥的申報表。關於柯議員的其他提問，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，要房委會編製所需資料有實際困難。由於房屋署尚未完成核實有關的申報表的工作，現階段未能提供何議員要求取得的資料。

25. 郭偉強議員作出申報，表明他是房委會及其轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")的委員。他詢問，在上述約 1 100 個住戶中，有多少個住戶在根據經修訂的富戶政策向房委會提交入息和資產申報前，已申請刪除個別家庭成員的戶籍。他表示，政府當局應在適當時候提供該等資料。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局會在適當情況下向事務委員會匯報經修訂的富戶政策的推行情況，包括房委會就上述約 1 100 個住戶提交的申報表進行核實工作的結果。

經修訂的政策成效

26. 邵家臻議員及柯創盛議員對富戶政策在收回公屋單位以供重新編配予公屋申請人方面的成效存疑。邵家臻議員問及過去 5 年現居租戶根據富戶政策騰出的公屋單位數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在推行經修訂的富戶政策前數年，房委會每年從繳交額外租金的公屋現居租戶收回約 200 個單位。公屋住戶根據經修訂的富戶政策騰出的單位數目，在現階段仍未知悉。儘管尚未能夠提供所收回的公屋單位數目，他解釋，修訂富戶政策旨在確保公屋單位會公平合理地編配予較有迫切住屋需要的人士。

經修訂的政策對公共租住房屋住戶的影響

27. 何啟明議員、邵家臻議員、柯創盛議員及郭偉強議員關注到，經修訂的富戶政策會迫使公屋住戶申請刪除其較年輕在職家庭成員的戶籍，因而令他們不能與長輩同住。何議員對該等申請的數目在 2017 年超逾 4 萬宗表示關注。鑒於成員全是長者的公屋住戶數目將會增加，而遷出公屋單位的較年輕家庭成員以白表資格購買資助出售單位亦有困難，他促請政府當局/房委會提供誘因，讓富戶以綠表資格購買資助出售單位。尹兆堅議員作出申報，表明他是房委會委員。尹議員質疑經修訂的富戶政策的成效，因為在某住戶因推行經修訂的政策而申請刪除某家庭成員的戶籍後，有關的家庭成員可能繼續住在同一公屋單位。區諾軒議員表達類似意見。邵家臻議員表示，經修訂的富戶政策有違促進家庭和諧共融的政策。他詢問房委會有否就經修訂的富戶政策，諮詢安老事務委員會。

28. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會已把綠表置居計劃("綠置居")恆常化，以期為綠表人士提供另一途徑，購買資助出售單位。在每項新居者有其屋計劃("居屋")單位的銷售計劃推出前，小組委員會會決定如何編配綠表申請人與白表申請人的配額。現時約有 19% 的公屋住戶的家庭成員全屬長者，這可能是因為房委會為了配合政府推動"居家安老"政策，所以採取措施優先編

配公屋予長者申請人。房委會所批准基於不同原因而申請刪除個別家庭成員戶籍的個案數目，在 2009 年、2011 年及 2017 年分別約有 39 000 宗、37 000 宗及 41 000 宗，分別約佔當時認可公屋居民總數的 1.9%、1.8%及 2%。雖然某些公屋住戶可能因經修訂的富戶政策而提出該等申請，但房委會並沒有察覺在推行經修訂的富戶政策以來，該等申請有顯著增加的情況。

29. 尹兆堅議員對申請刪除個別家庭成員戶籍的個案數目，在 2017 年超逾 4 萬宗表示關注。邵家臻議員認為，公屋住戶可能早在經修訂的富戶政策推行前已提出該等申請，以免其入息和資產超出該政策所訂明的限額。他認為，入息或資產超出經修訂的政策所訂明的限額的住戶，不應被視為富有，亦不應被稱為"富戶"，因為他們未必能負擔私人樓宇單位，甚或現時售價貼近市場價格的資助出售單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，"公屋住戶資助政策"及"維護公屋資源合理分配政策"是富戶政策所指的兩項政策。房委會從沒有刻意標籤任何特定組別的租戶，但認為與那些輪候公屋編配的人士相比，"富戶"相對地較有能力照顧本身的住屋需要。

(在下午 5 時 45 分，主席表示她接獲何啟明議員就此議程項目提出的一項議案。)

房屋供應

30. 郭偉強議員表示，在經修訂的富戶政策下，若公屋租戶的家庭入息超逾公屋入息限額 5 倍，或其資產超逾公屋入息限額 100 倍，便須遷離其公屋單位。他詢問政府當局有否研究經修訂的政策對住宅物業市場的影響。郭議員進一步詢問，鑒於資助出售單位不足和住宅單位租金高昂，房委會會否暫緩落實在經修訂的富戶政策下，強制規定公屋居民須遷離其單位的決定。區諾軒議員認為，多年來，政府當局將房屋土地售予發展商，沒有分配這些土地作興建公營房屋之用，而房委會則因公屋供應不足而修訂富戶政策。他促請房委會評估經修訂的富戶政策的影響，並因應評估結果及委員對

此課題的意見，重新考慮該政策的未來路向。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局按長遠房屋策略督導委員會的建議制訂長遠房屋策略，以期應對房屋供求失衡問題，而自長遠房屋策略在 2014 年公布以來，政府當局已採用供應主導的策略增加房屋供應。此外，小組委員會先前曾考慮延遲推行經修訂的富戶政策的建議，但最終維持落實有關修訂的決定。因應公眾對經修訂的富戶政策的意見及關注，小組委員會已通過完善該政策的執行安排的措施。

31. 胡志偉議員質疑，考慮到房委會資助出售單位現時的售價，若某個 4 人家庭的資產達有關公屋入息限額 100 倍，該家庭是否有能力負擔房委會的資助出售單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在考慮修訂富戶政策時，小組委員會決定把資產限額維持在公屋入息限額的 100 倍。若情況合適，小組委員會日後或會調整資產限額。關於胡議員問及經修訂的富戶政策下的 4 人公屋家庭的資產限額，與香港其他 4 人家庭的資產水平比較如何，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局/房委會並沒有胡議員要求取得的資料。

32. 邵家輝議員作出申報，表明他是房委會的非受薪委員。他認為公共房屋資源有限，而現時輪候公屋的時間亦甚長。政府的房屋政策是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。邵議員表示，以一個 4 人家庭為例，由於公屋入息限額的 5 倍和 100 倍分別是超過 139,000 元和大約 280 萬元，達到該入息或資產水平的家庭應有能力照顧本身的住屋需要，並應向房委會交回其公屋單位，以供重新編配予更有需要的家庭。

33. 主席贊同房委會/政府當局有需要確保合理地分配有限的公共房屋資源，而為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，這點相當重要。鑒於綠置居及居屋單位現時供應有限，資助出售單位或不足以應付富戶家庭的房屋需求。部分職業為的士司機的公屋租戶為賺取足夠收入購買的士牌照，或已辛勤工作數十年，而這些租戶可能會被視

為富戶，因為的士牌照現時的價值超出經修訂的富戶政策所訂明的資產限額。由於的士對這些住戶而言是維持生計的工具，要他們出售的士牌照以購買或租住私人住宅單位，並不切實可行。這些的士司機反而須刪除其戶籍或辦理離婚，以便其他家庭成員可繼續居於有關的公屋單位。在推行經修訂的富戶政策後，擁有旅遊巴士或學校巴士作為維持生計的工具的公屋租戶，可能會面對相同困難。主席表示，經修訂的富戶政策未必能有效增加公屋租戶騰出的公屋單位數目，但會增加成員全是長者的公屋住戶數目。她認為，房委會應延遲推行經修訂的富戶政策。邵家輝議員表示，若公屋租戶擁有價值約為 600 萬元的士牌照，與輪候冊上有需要的家庭相比，這些租戶需要公屋單位的迫切性理應相對較低。他不贊同有關延遲推行經修訂的富戶政策的建議。

推行經修訂的政策

34. 尹兆堅議員要求當局澄清，房委會是否以試驗計劃形式，在 2017 年 10 月的申報周期開始推行經修訂的富戶政策，以及房委會會否因應試驗計劃的結果，就 2018 年 4 月的申報周期作任何改動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時澄清，房委會並無在 2017 年 10 月的申報周期推行試驗計劃，因為公屋住戶一直須於每年 4 月及 10 月作出申報。小組委員會認為適宜在 2017 年 10 月的申報周期開始推行經修訂的富戶政策，並已要求房屋署向小組委員會匯報任何執行方面的事宜。經修訂的富戶政策會按照小組委員會通過的原則推行，而在合適的情況下，房屋署或會建議修訂執行細節，以供小組委員會考慮。

35. 柯創盛議員問及供公屋住戶查詢有關政策的熱線服務。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，除常設的 24 小時熱線外，房委會已就經修訂的富戶政策設立一條專設查詢熱線。截至 2018 年 1 月底，透過該熱線接獲的查詢約有 3 750 宗。

經修訂的政策下的豁免安排

36. 區諾軒議員認為，房委會應考慮把富戶政策下的豁免安排，擴展至適用於有一個或數個年屆60歲或以上的家庭成員的住戶，或領取綜合社會保障援助或社會福利署的傷殘津貼的住戶。胡志偉議員詢問，房委會在計算家庭入息時，會否容許扣除患上嚴重疾病的家庭成員所招致的醫療開支。柯創盛議員詢問，在一些個案中，住戶擁有資產(例如船艇)作為維持生計的工具，而其價值超逾經修訂的富戶政策所訂的資產限額，房委會會否就該等個案酌情給予豁免。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，小組委員會先前已討論柯議員所述的事宜，並同意按照房委會的既定方法計算家庭總資產淨值。他補充，富戶政策下的評估工作以家庭為基礎進行，而房委會會繼續監察經修訂的富戶政策的推行情況。

議案

37. 主席請委員參閱何啟明議員提出的議案，她認為該議案的內容與議程項目相關——

由何啟明議員動議，並獲郭偉強議員及陸頌雄議員附議的議案——

"鑒於新富戶政策對公屋居民構成憂慮及困擾，但具體成效卻未明，本會要求房委會盡快評估及檢討新富戶政策對居民及騰出單位的影響，並向本委員會盡快提供相關數據，包括收回單位及刪除戶籍的個案數目等以作討論；而在有關評估及檢討未完成以前，房委會應暫緩執行新富戶政策下強制遷出居民單位的決定。"

(Translation)

"As the new Well-off Tenants Policies ("WTP") have aroused worries and distress among public rental housing ("PRH") residents but their concrete effect is uncertain, this Panel urges the Hong Kong Housing Authority ("HKHA") to expeditiously

assess and review the impact of the new WTP on residents and the vacation of flats, as well as expeditiously provide relevant statistics, including the respective numbers of cases of flat recovery and deletion of family members from the PRH tenancy, etc., for discussion by this Panel; and prior to the completion of the aforesaid assessment and review, HKHA should suspend the implementation of the decision of requiring residents to move out of their flats on a compulsory basis under the new WTP."

38. 主席將由何啟明議員動議的議案付諸表決。應邵家輝議員的要求，主席命令進行點名表決。9 名委員表決贊成議案，2 名委員表決反對議案，沒有委員投棄權票。個別委員的表決如下：

贊成：

郭偉強議員	張超雄議員
尹兆堅議員	何啟明議員
柯創盛議員	張國鈞議員
鄭松泰議員	區諾軒議員
鄭泳舜議員	
(9 名委員)	

反對：

邵家輝議員	謝偉銓議員
(2 名委員)	

39. 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)787/17-18(02)號文件，並已於 2018 年 4 月 11 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。)

VII. 一手住宅物業銷售監管局的工作

(立法會 CB(1)749/17-18(04)號——政府當局就一手住宅物業銷售監管局的工作提供的文件)

立法會 CB(1)749/17-18(05)號——立法會秘書處
文件 就一手住宅物業銷售監管局的
工作擬備的文件(最新背景
資料簡介))

40. 一手住宅物業銷售監管局專員藉播放錄影短片，向委員簡介一手住宅物業銷售監管局("銷售監管局")的最新工作情況。

一手住宅物業銷售

41. 何啟明議員表示，為吸引一手住宅物業的買家，發展商提供了多種按揭計劃及誘因，例如高按揭成數的按揭貸款、第二按揭、無須提供入息證明等。他詢問銷售監管局有否發現這些做法在規管方面引起的問題，以及銷售監管局會否提醒準買家該等按揭計劃涉及的風險。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局會繼續密切監察發展商的銷售手法，並透過不同途徑提醒準買家在決定是否接受要約時，應審慎考慮本身的財政能力，包括負擔按揭供款的能力。銷售監管局已製作政府電視宣傳短片，提醒準買家在作出置業決定時應注意的事項。

42. 何啟明議員表示，銷售監管局應確保提醒準買家的信息可傳達予準買家，以及準買家應可在短時間內容易理解該等信息。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，除《一手住宅物業買家須知》外，銷售監管局已印製一本漫畫刊物，以顯淺易明的方式，發放關於買家在購買一手住宅物業時須知悉的事項的信息。銷售監管局亦於售樓處向準買家派發宣傳單張，以助他們了解《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)("《條例》")所提供的保障。

43. 謝偉銓議員詢問，自《條例》實施以來，是否有任何由賣方/發展商/買家及準買家就一手住宅物業銷售提出的建議(例如有關如何提高住宅物業銷售的透明度及公平性、加強對消費者的保障等建議)，會留待銷售監管局作進一步研究及/或在

政府當局

日後檢討《條例》時考慮。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，部分持份者(例如賣方、發展商、消費者委員會("消委會")及專業團體)先前曾提出與一手住宅物業銷售相關的建議。銷售監管局已接納消委會的要求，在其電台宣傳聲帶中提醒買家一點，就是發展項目的預計關鍵日期並不同收樓日期。業界曾建議，若發展商已提供售樓說明書的電子版本，銷售監管局應酌情豁免發展商須提供售樓說明書的印文本的要求。銷售監管局已向業界解釋，根據《條例》，賣方須提供售樓說明書的印文本。謝議員要求政府當局提供補充資料，以回應他的查詢。

44. 郭偉強議員認為，近年未售出的一手住宅物業數目不斷增加，顯示發展商可能在房屋短缺的情況下囤積單位，以待日後以高昂的價格出售。郭議員問及當局就發展商採取該等做法所作的規管，以及銷售監管局對香港工會聯合會建議引入空置稅打擊該等做法的立場。他提述 2018-2019 年度財政預算案中的差餉寬減，並認為不應就發展商囤積的一手住宅物業給予差餉寬減。他又建議，銷售監管局應研究應否就發展商推出發售/悉數出售其已落成一手住宅物業訂定時限。張超雄議員表示，工黨認為政府當局應引入物業空置稅，作為打擊發展商囤積已落成一手住宅物業的措施。譚文豪議員表示，公民黨曾向財政司司長建議引入物業空置稅，並在 2018 年 3 月 21 日建議，在向某住宅物業發出佔用許可證後，若該物業仍空置達一年或以上，便應就該物業徵收空置稅。陳志全議員表示，政府當局應就發展商囤積的未售出單位引入物業空置稅，以及政府不應就該等單位給予差餉寬減。他又認為，在日後檢討《條例》時，銷售監管局應考慮單位的實用面積應否豁除電梯大堂及垃圾房的面積。

45. 一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，《條例》界定何謂實用面積。《條例》經有關的法案委員會進行詳細討論及商議後，在 2013 年全面實施。儘管如此，銷售監管局察悉議員的意見。銷售監管局的其中一項主要職能，是監察賣方/發展商遵從《條例》所載規定的情況，而銷售監

政府當局

管局一直強調，賣方/發展商須按《條例》的規定，在銷售文件中載述各項資料，以便準買家作出知情的決定。主席要求政府當局提供補充資料，闡述銷售監管局會否研究郭偉強議員及陳志全議員在會議上所提的事宜/建議，以及/或在就《條例》進行檢討時妥為考慮該等事宜/建議。

(在下午 6 時 28 分，主席宣布把會議時間由下午 6 時 45 分延長至下午 7 時。)

消耗表

46. 張超雄議員表示，消委會先前曾派遣喬裝準買家的工作人員，到訪一手住宅發展項目的售樓處，結果發現準買家難以取閱發展商在售樓處展示的消耗表所載的資料。在一些個案中，發展商僅將在不同時間更新的不同版本消耗表堆疊一起，或只在展銷廳的抽籤區展示消耗表，令只有已就購樓意向登記遞交銀行本票並準備參與抽籤的準買家，才可獲得有關資料。由於消耗表只提供有關單位銷售的資料，買家須閱覽其他銷售文件以取得其他資料，例如實用面積、每平方呎的售價等。消委會曾建議，有關當局應就披露消耗表所載資料的範圍及透明度作出改善，並就業界的銷售手法加強進行實地巡查。張議員詢問銷售監管局會否充分考慮消委會的建議，就《條例》進行檢討及修訂。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局認為，要處理消委會所提的事宜，修訂《條例》並非唯一的方法，而銷售監管局會繼續要求發展商確保消耗表所載的資料準確無誤，並會到訪售樓處以確保有關規定獲得遵從。一手住宅物業銷售監管局副專員表示，銷售監管局最近已發出提醒業界的文件，以加強發放下述信息：消耗表所載資料的展示方式，須讓任何進入售樓處的人士均能合理地看見該等資料。

(在下午 6 時 37 分，主席表示她接獲譚文豪議員就此議程項目提出的一項議案，該議案已在會議席上提交。)

售樓說明書

47. 譚文豪議員提述他的議案，並重申他在 2017 年 4 月 11 日事務委員會會議上所提的建議，即銷售監管局應要求發展商在售樓說明書表明，有關的一手住宅物業是否准許住戶飼養狗隻，因為部分準買家並不知悉他們可在公契中查閱該項資料。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，因應譚議員的上述建議，銷售監管局已提醒賣方確保準買家應可在售樓處容易取閱公契。由於發展商/賣方不應把《條例》並無規定列出的資料(例如公契所載有關飼養寵物的資料)納入售樓說明書，較為實際的做法是提醒準買家，他們可查閱公契以確定有關物業是否准許飼養寵物。主席表示，銷售監管局日後檢討《條例》時，應考慮譚議員的建議。

一手住宅物業銷售資訊網

48. 譚文豪議員表示，一如他在 2017 年 4 月 11 日的事務委員會會議上建議，銷售監管局已改良一手住宅物業銷售資訊網("銷售資訊網")的設計，以處理使用者在搜尋多個住宅發展項目的售樓說明書時遇到的困難，他對此表示讚賞。他認為，銷售監管局應繼續考慮其他令銷售資訊網更簡便易用的措施。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，除譚議員所述銷售資訊網在設計上的改動外，銷售監管局已進一步完善銷售資訊網的一些其他設計範疇。根據銷售監管局進行的客戶滿意度調查，在該項調查的 340 名回應者中(當中有 62%是市民)，大部分回應者對經改良的設計表示滿意。銷售監管局會繼續考慮任何與銷售資訊網的設計相關的建議。

議案

49. 在下午 6 時 43 分，應主席之請，譚文豪議員就此議程項目動議其議案。主席表示，由於會議法定人數不足，該項議案的表決將押後至編定於 2018 年 5 月 7 日舉行的下次例會上進行。委員對此項安排並無異議。

經辦人/部門

VIII. 其他事項

50. 議事完畢，會議於下午 6 時 44 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 8 月 23 日