

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)400/18-19 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 11 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 1

出席委員：柯創盛議員, MH(主席)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
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
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, 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
容海恩議員

張國鈞議員, JP
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 尹兆堅議員(副主席)
梁耀忠議員
劉國勳議員, MH

出席公職人員 : 議程第 IV 項

房屋署副署長(發展及建築)
楊光豔女士, JP

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(2)
譚瑰儀女士

社會福利署助理署長(安老服務)
陳德義先生

議程第 V 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
梁悅賢女士, JP

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

經辦人/部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)111/18-19 號 —— 2018 年 10 月 11
文件 日會議的紀要)

2018 年 10 月 11 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自 2018 年 7 月 10 日會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自 2018 年 7 月 10 日的例
會後發出了下列文件——

立法會 CB(1)1321/17-18(01)、—— 政府當局提供
CB(1)1378/17-18(01) 及 的 2018 年 7 月
CB(1)1440/17-18(01)號文件 份至 9 月份土地
註冊處統計數
字(新聞稿)

立法會 CB(1)1227/17-18(01)號—— 《房屋政策簡
文件 介》小冊子

立法會 CB(1)1300/17-18(01)號—— 政府當局因應
文件 陳志全議員及
何啟明議員分
別於 2018 年
6 月 13 日及
15 日就租者置
其屋計劃屋邨
公共地方的煤
氣管道維修及
保養事宜發出
的函件(立法會
CB(1)1125/17-18
(01)及 CB(1)1149/
17-18(01) 號 文
件)作出的回應

立法會 CB(1)1307/17-18(01)號—— 立法會議員與
文件 油尖旺區議會
議員於 2018 年
6 月 8 日舉行會
議後把會上討
論私自分間樓
宇單位事宜轉
交事務委員會
跟進的便箋(只
備中文本)(只限
委員參閱)

立法會 CB(1)1364/17-18(01)號—— 朱凱迪議員就
文件 香港房屋委員
會在 2018 年
9 月起調整公共
租住房屋租金
一事發出的函
件(只備中文本)

立法會 CB(1)1417/17-18(01)號—— 政府當局對朱
文件 凱迪議員就香
港房屋委員會
在 2018 年 9 月
起調整公共租
住房屋租金一
事發出的函件
的回應

立法會 CB(1)93/18-19(01)號—— 有關將田北辰
文件 議員要求研究
局部租管並就
此進行諮詢一
事轉交事務委
員會考慮的便
箋(只備中文
本)(只限委員
參閱)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)120/18-19(01)號——跟進行動一覽表文件

立法會 CB(1)120/18-19(02)號——待議事項一覽表文件)

3. 主席表示，政府當局建議在編定於 2018 年 12 月 3 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) 2018-19 年度至 2022-23 年度公營房屋建設計劃；

(b) 推展公營房屋發展項目的挑戰和困難；及

(c) 總目 711 工程計劃編號 B821CL—油塘欣榮街公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程。

4. 主席建議，由於"2018-19 年度至 2022-23 年度公營房屋建設計劃"及"推展公營房屋發展項目的挑戰和困難"這兩個項目涉及共同的關注事項，因此將會合併討論。委員對此項建議並無異議。

(會後補註：會議預告及議程已在 2018 年 11 月 6 日隨立法會 CB(1)143/18-19 號文件發給委員。)

5. 主席表示，他和副主席曾與運輸及房屋局局長會晤，討論 2018-2019 年度立法會會期事務委員會的工作計劃。事務委員會的待議事項一覽表(立法會 CB(1)120/18-19(02)號文件)("一覽表")已反映經商定的工作計劃。委員建議事務委員會討論的項目已納入一覽表，而一覽表第 19 及 33 項(即"公共屋邨的滅鼠工作"及"屯門新慶路公營房屋發展")則會從一覽表中刪除。就鄭松泰議員詢問委員可如何跟進一覽表第 19 項的課題，主席回應時表示，食物安全及環境衛生事務委員會將在其會議上就防治鼠患進行討論，委員可考慮在有關會議上，與政府當局跟進就第 19 項提出的關注事項。

**IV. 總目 711 工程計劃編號 B075MC—屯門第 29 區
西社區健康中心暨安老院舍**

(立法會 CB(1)88/18-19(01)號——政府當局就工務計劃項目編號 B075MC—屯門第 29 區西社區健康中心暨安老院舍提供的文件)

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的建議，將工務計劃項目編號 B075MC 提升為甲級，以興建社區健康中心暨安老院舍，詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)88/18-19(01)號文件)。

(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)148/18-19(01)號文件)已於 2018 年 11 月 6 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。他亦請委員留意《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。

擬議項目的費用

8. 鑒於擬議社區健康中心暨安老院舍將位於一座綜合大樓的平台之下，而平台之上為香港房屋委員會("房委會")所興建的一座公營房屋住宅大樓("住宅大樓")，朱凱迪議員詢問政府與房委會之間就有關地基工程分擔費用的安排為何。朱議員詢問當局有何理據以 10 億 4,640 萬元的建設費用興建擬議社區健康中心暨安老院舍，而考慮到社區健康中心暨安老院舍所佔的面積為 7 500 平方米，他認為上述建設費用偏高。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府及房委會將按比例分擔擬議項目地基工程的費用。擬議項目的預計建設費用已顧及項目的特色，例如因各種限制(包括工地面積細小)

而在興建擬議設施方面造成的技術困難。在規劃及設計有關項目時，政府當局已注意有需要以最具成本效益的方式運用公帑。

項目工地上的公營房屋發展計劃

9. 鑒於建生邨附近有兩個新私營房屋發展項目即將落成，加上居於鄰近田景邨和良景邨的現有人口，鄭松泰議員質疑是否適宜在屯門第 29 區西進行公營房屋發展計劃。他又詢問會否有足夠交通設施，以配合項目工地上的新發展計劃。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，就擬議項目進行的技術研究包括交通影響評估，而根據該項評估，有關地區現有道路系統的容量可應付擬議項目下的新發展計劃。鄭議員詢問，上述交通影響評估有否顧及屯門第 29 區西附近各個房屋發展項目的情況，並要求政府當局提供書面資料，述明該項評估於何時進行。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)221/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 11 月 26 日發給委員。)

10. 考慮到項目工地附近的人口特徵，以及該工地接近堆填區，葉劉淑儀議員對在住宅大樓提供公共租住房屋("公屋")表示關注，並問及住宅大樓的 990 個單位是出租單位，抑或是出售單位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會目前的計劃是在該項目下提供公屋。政府當局察悉葉劉淑儀議員的關注。

11. 葉劉淑儀議員要求政府當局在工務小組委員會考慮擬議項目之時或之前提供資料，說明有關公營房屋項目所提供的單位會是出租單位，抑或是出售單位。她詢問，若住宅大樓屬公屋發展項目，住宅大樓的單位類別為何，以及房委會可否增加項目工地上的單位數目。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，在住宅大樓提供約 990 個單位的建議，已用盡項目工地的准許住用地積比率。房委會現時就公營房屋項目(包括擬議項目)採用的設計原

則已納入"構件式單位設計"，在該設計模式下會提供不同面積的單位。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)221/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 11 月 26 日發給委員。)

在項目工地上提供的設施

12. 梁志祥議員詢問項目工地上各項設施/發展項目的管理責任誰屬。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議社區健康中心會由醫院管理局負責管理，而住宅大樓及擬議安老院舍的管理責任則分屬房委會和社會福利署。

13. 梁志祥議員質疑政府當局為何建議在同時會提供住宅單位的大樓內設置社區健康中心，以及日後遷入住宅大樓的居民會否接受該項建議。鑒於附近的良景邨有 4 間西醫診所和兩間中醫診所，鄭松泰議員詢問，擬議社區健康中心提供的服務如何有別於上述診所提供的服務。容海恩議員問及擬議社區健康中心內各項設施的空間分配情況。郭家麒議員不滿衛生署及醫院管理局的代表沒有出席是次會議，以及當局在屯門區為市民(包括長者)提供的公營基層醫療服務和牙科服務不足。他促請政府當局在擬議項目下加強該等服務。

14. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，根據現行計劃，住宅大樓、社區健康中心及安老院舍將各自在地下設有入口/出口。在規劃擬議項目時，政府當局認為，經考慮屯門區 3 間醫院管理局普通科門診診所提供的服務，適宜以最具成本效益的方式運用土地資源，以滿足社會人士對非住宅設施的需求。醫院管理局基層醫療服務的服務使用者包括長者、低收入人士及長期病患者。設置社區健康中心的建議已顧及屯門區基層醫療服務需求持續上升的情況，以及醫院管理局的意見。

15. 郭家麒議員要求政府當局以書面提供有關屯門區的下述資料：(i) 政府牙科診所為市民(並非公務員/退休公務員/其合資格家屬的市民)提供的

緊急牙科服務的每日名額，以及在大清早輪候每日名額的人數；(ii) 市民使用長者健康中心及普通科門診診所提供的服務的輪候時間/情況；以及(iii) (i)及(ii)項所述服務不足的情況。他又要求食物及衛生局和衛生署的代表出席相關的工務小組委員會會議，討論有關建議。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)221/18-19(01)號文件，並已於2018年11月26日發給委員。)

安老院舍

16. 邵家臻議員引述一項預測指2039年本港患有認知障礙症的長者將達333 000人，並促請政府當局加深安老院舍對患有認知障礙症長者的需要的認識。他詢問擬議安老院舍會否及如何為長者營造利便認知障礙症患者的環境。社會福利署助理署長(安老服務)回應時表示，政府當局在規劃安老院舍的發展時會考慮邵議員的意見和關注。政府當局會透過公開招標，為擬議安老院舍挑選合適的營運者，而在評審標書時，政府當局會評估投標者如何處理安老院舍內長者院友(包括患有認知障礙症的院友)的需要。

17. 胡志偉議員詢問當局以何準則決定擬議安老院舍將會提供的宿位數目。邵家臻議員提出同一問題，並問及擬議安老院舍的院友人均樓面面積。社會福利署助理署長(安老服務)回應時表示，擬議安老院舍的淨作業樓面面積約佔1 100平方米，而擬議安老院舍的院友人均樓面面積不會少於6.5平方米，即《安老院規例》(第459A章)所訂的最低要求。擬議安老院舍的未來營運者會在考慮相關因素(包括第459A章所訂的要求、有關的實務守則、將會用於設置活動室等共用設施的樓面面積等)後，因應院友人均樓面面積制訂裝修建議。

18. 邵家臻議員表示，他支持向工務小組委員會提交擬議項目以供考慮，而至於他會否支持工務小組委員會通過擬議項目，須視乎政府當局有否在工務小組委員會考慮擬議項目之時或之前提供資料，述明擬議安老院舍的院友人均樓面面積。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)221/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 11 月 26 日發給委員。)

方便公眾人士使用擬議設施的措施

19. 麥美娟議員認為政府當局在規劃擬議項目的大樓入口/出口時，應注意有需要就同一大樓內分流往不同設施/發展項目的人流。張超雄議員詢問擬議安老院舍的院友及住宅大樓的居民是否不會共用升降機出入，以及救護車和復康巴士會如何通往安老院舍。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，根據現行計劃，住宅大樓、社區健康中心及安老院舍會有本身的升降機和升降機大堂。擬議項目將設置停車處以供緊急服務車輛使用，該停車處靠近擬議安老院舍的地下大堂。

屯門西北游泳池停車場範圍

20. 房屋署總建築師(2)回應麥美娟議員的提問時表示，建議在屯門西北游泳池停車場範圍進行改建工程，是為了利便在擬議項目下興建迴旋處，當中不涉及在該停車場加設泊車位。

項目工地的運用

21. 容海恩議員表示，鑒於本港土地短缺，政府當局應有效運用擬議項目工地，為長者提供復康、住宿及日間照顧等服務。她認為擬議安老院舍的宿位數目有限，並詢問有關建議有否用盡項目工地。麥美娟議員建議，政府當局應考慮在地下提供立法會 CB(1)88/18-19(01)號文件第 2(c)段所述的泊車位及/或其他附屬設施，以便騰出更多空間供擬議社區健康中心暨安老院舍營運。

22. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，有關建議已用盡相關分區計劃大綱圖所訂項目工地的核准地積比率。基於現有工地限制(包括地積比率限制、建築物高度限制及項目工地面積細小)，擬議社區健康中心暨安老院舍所提供的服務已屬最為理想。在地下提供附屬設施可能會拖延公營房屋發展項目的完成時間，以及增加擬議項目的建設費用。鑒於項目工地面積細小，地下可容納的設施將會有限。社會福利署助理署長(安老服務)表示，提供設有 100 個宿位的安老院舍的建議，已顧及地區人士對有關服務的需求，以及項目工地的發展參數。麥美娟議員支持向工務小組委員會提交擬議項目，並要求政府當局在工務小組委員會討論擬議項目之時或之前備妥/提供資料，說明不推展在地下提供泊車位及/或其他附屬設施的建議的原因。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)221/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 11 月 26 日發給委員。)

23. 胡志偉議員詢問政府當局會否提升屯門第 29 區西的地積比率，以及有關建議有否用盡建築物高度限制。他又詢問政府當局會否在擬議項目下提供空置空間，以便當有關地點的核准地積比率可予放寬時，在日後作非住宅用途。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，有關建議已用盡就項目工地所訂主水平基準以上 140 米的建築物高度限制。由於項目工地面積細小，可予提供空置空間的地方相當有限。空置空間(如有的話)所佔的面積，將計入為有關大樓樓面面積的一部分。

24. 胡志偉議員察悉，某項目的倡議者可就項目工地的非住宅部分要求較高的核准地積比率，並詢問擬議發展項目所在土地是否根據歸屬令由政府歸屬房委會，以便房委會在擬議項目中有較大彈性。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，雖然將會在擬議項目下興建的大樓所在土地是以歸屬令方式批予房委會，但房委會在擬議項目中有多大彈性，受限於就項目工地所訂的發展參數。

推行擬議項目

25. 麥美娟議員察悉政府當局預計擬議項目於 2024 年年初完成，並詢問政府當局可否加快推行擬議項目。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，投影片資料顯示的擬議項目推行計劃，反映出時間表非常緊迫。政府當局希望在 2019 年第二季開展項目，並會在切實可行範圍內盡量加快完成擬議項目。

結語

26. 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。

V. 政府協助市民置業安居的措施

(立法會 CB(1)120/18-19(03)號——政府當局就有關完善置業階梯的政策及措施提供的文件

立法會 CB(1)120/18-19(04)號——立法會秘書處就滿足市民的置業期望的措施的相關事宜擬備的文件(背景資料簡介))

27. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介有關完善置業階梯的政策及措施，詳情載於立法會 CB(1)120/18-19(03)號文件。

[在下午 4 時 16 分，主席表示接獲委員提出的一項議案，並指示將會議延長 15 分鐘至下午 4 時 45 分。]

有關完善置業階梯的政策及措施

28. 區諾軒議員懷疑政府當局所提有關完善置業階梯的政策及措施，是否向真正最有需要獲得幫助的收入群組提供援助。運輸及房屋局局長回應時表示，居者有其屋計劃("居屋")是一種恆常提供的

資助出售單位，為不符合資格申請公屋但又未能負擔私營房屋的家庭，提供置業機會。政府當局/房委會亦已推出其他形式的資助出售單位，以豐富置業階梯。房委會於 2018 年 1 月把綠表置居計劃("綠置居")恆常化，以助綠表人士購買資助房屋單位。政府當局已邀請市區重建局("市建局")為收入較高及不符合資格申請居屋，以及因為現時的私人物業價格而未能負擔私營房屋的家庭，推出港人首次置業("首置")先導項目。

29. 區諾軒議員認為，把綠置居恆常化等措施或有助經濟條件較佳的公屋住戶滿足置業期望。然而，由於房委會會以部分公屋發展項目提供綠置居單位，導致公屋輪候時間延長，上述措施將不利於輪候公屋的住戶。大部分年輕人未能負擔購買首置單位，居屋單位則因供應甚為有限而未能滿足他們的需求。為有效地滿足年輕人的置業期望，政府當局應考慮就出售單位引入資本增值稅、就業主買入的第二個單位徵收金額較高的差餉、提供只售予 35 歲以下的年輕人的資助房屋等。邵家臻議員認為，2018 年施政報告有關房屋事務的措施主要關乎置業。他及張超雄議員關注到，在分配公共房屋資源為低收入家庭提供適切而可負擔的出租單位一事上，政府當局已把優先次序排在較後。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會繼續分配公共房屋資源以切合社會人士的不同住屋需求。公屋是低收入家庭的安全網，而政府有責任為有需要的家庭提供公屋單位。政府亦應提供資助出售單位，以滿足中低收入家庭的置業期望。綠置居的目標群組僅限於綠表人士。本身是公屋租戶的綠表買家須交還其出租單位，以供編配予輪候公屋的人士。至於其他綠表買家(例如公屋申請人)，若綠置居已能滿足他們的置業期望，房委會可將公屋單位編配予其他較有迫切需要的申請人。換言之，綠置居不會減少公屋供應。就邵家臻議員問及綠置居及公屋的供應比例，運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會會因應相關發展，例如隨時間而改變的市場情況及公眾人士對綠置居的反應，考慮將會改為綠置居單位的新落成公屋單位的比例。

31. 邵家臻議員表示，運輸及房屋局局長較早前在接受香港電台訪問時表示，政府當局會機動地分配公共房屋資源，以切合不同人士的需求。他詢問當局按何準則決定如何分配公共房屋資源。張超雄議員懷疑現屆政府是否有決心達致長遠房屋策略所訂的公屋供應目標，即在 2018-2019 年度至 2027-2028 年度這 10 年期興建 20 萬個公屋單位，或數目相當於總房屋供應目標 40% 的公屋單位。

32. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據最新預測，未來 5 年的公屋及資助出售單位興建量分別為 74 600 個單位及 26 300 個單位。他解釋，社會人士對公屋及資助出售單位的需求不斷轉變。正如 2017 年施政報告所述，房屋並不是簡單的商品，而政府在提供房屋方面有其不可或缺的角色。除提供公屋外，政府當局亦應建立置業階梯，為不同收入等級的家庭重燃置業希望。

33. 郭偉強議員認為，政府當局早年決定停建居屋，是導致單位價格和租金高企此問題的因素之一，而政府當局未能達致長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，令上述問題惡化。他促請政府當局訂定更有效的計劃，以在未來數十年供應房屋土地。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會於 2014 年恢復出售居屋單位。根據最新預測，在 2014-2015 年度至 2018-2019 年度，房委會的資助出售單位預計興建量約為 9 800 個單位，而在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度則約為 24 600 個單位。這顯示房委會有決心幫助市民達成置業期望。政府當局認為，公營房屋供應的問題主要是房屋土地短缺，以及在推展公營房屋發展項目時面對挑戰所導致。政府當局已致力把在熟地推展項目的流程，由 7 年縮短至 5 年。

資助房屋的供應

34. 對於立法會 CB(1)120/18-19(03)號文件所載政府當局就滿足市民的置業期望而推行的政策及措施的成效，鄭泳舜議員表示懷疑。他認為，在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度，資助出售單位的推算總興建量為 26 300 個單位，遠不足以應付市

民對該等單位的需求，而且遠低於長遠房屋策略所訂在未來 5 年提供 4 萬個資助出售單位的供應目標。他詢問政府當局可如何興建更多資助出售單位，以填補約 13 000 個單位的不足之數。他又詢問會否有更多原先預留用作發展私營房屋的土地，撥作發展公營房屋，以及在 2018 年施政報告中推出的土地共享先導計劃措施，能否有助提供更多資助出售單位。鑒於在長遠房屋策略所訂供應目標下尚欠 13 000 個資助出售單位，朱凱迪議員詢問政府當局/房委會會否在未來 5 年提供超過 1 萬個綠置居單位。胡志偉議員詢問，政府當局在推算資助出售單位的興建量時會考慮哪些資助房屋計劃，以及白表居屋第二市場計劃的配額是否計入長遠房屋策略下私營房屋的供應數目。

35. 運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略就資助出售單位所訂的供應目標僅涉及新單位，並不包括居屋第二市場的單位。在市建局首置先導項目下提供的房屋單位，會計入長遠房屋策略下私營房屋的目標供應數目。房委會預計，在 2014-2015 年度至 2018-2019 年度期間和在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度期間，公營房屋的總興建量分別約為 79 300 個單位和 97 500 個單位，反映政府當局及房委會一直盡最大努力增加公營房屋供應。政府當局於 2018 年 6 月宣布將 9 幅私營房屋用地改撥作公營房屋發展用途，並會繼續物色土地興建公營房屋。在公屋興建量不會受到影響的前提下，政府當局會繼續提供資助出售單位，以達致長遠房屋策略所訂的相關供應目標。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，雖然綠置居是資助出售單位的一種，但綠置居項目主要由規劃中的公屋發展項目改成，其對象亦與公屋相同。政府當局/房委會不會把綠置居單位計入資助出售單位的供應數目。

36. 因應政府當局預計 2018-2019 年度至 2022-2023 年度資助出售單位(不包括綠置居單位)的總興建量約為 26 300 個，朱凱迪議員詢問房委會及香港房屋協會("房協")在 2022-2023 年度的資助出售單位預計總興建量分別為何。運輸及房屋局

副秘書長(房屋)回應時表示，政府當局會提供補充資料，以回應朱議員的提問。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)354/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 12 月 17 日發給委員。)

資助出售單位的轉售限制

37. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局的非執行董事。她對政府當局會否就資助出售單位施加更嚴格的轉售限制表示關注。范國威議員提出類似的關注。麥議員認為，若政府當局就完善置業階梯採取的措施旨在幫助市民置業，房委會近期就居屋通過的 5 年轉售限制便不夠嚴格，未能防止該等單位的投機炒賣活動。就在新的綠置居項目或市建局首置先導項目下提供的單位施加上述寬鬆的轉售限制亦不可取。為確保資助出售單位的供應能有助滿足希望置業作自住用途的家庭的期望，政府當局/房委會應考慮就這些單位施加更嚴格的轉售限制，包括訂定較長的限制年期(例如 10 年)、規定業主只可將其單位轉售予符合有關資助房屋計劃的資格準則的住戶等。

38. 運輸及房屋局局長回應時表示，房委會最近就在 2018 年推售的新居屋單位通過的經修訂轉讓限制，實際上令業主不能於房委會首次轉讓日期起計的 5 年內，在繳付補價後於公開市場轉售其單位。房委會會就綠置居單位及日後的居屋單位的轉讓限制作進一步討論。市建局快將公布其首置先導項目所提供的單位的銷售安排和轉讓限制的詳情。

公營及過渡性房屋

39. 朱凱迪議員認為，為紓緩正在公屋輪候冊上並居於分間樓宇單位或不適切住所的住戶所面對的住屋困難，政府當局應承擔興建足夠過渡性房屋的責任。主席詢問政府當局會否加快過渡性房屋的供應，以及政府當局若決定把新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例調整至 70:30，會否優先興建公屋。鑒於 2018 年施政報告公布在政府開拓的

新增土地上的房屋單位，公營房屋單位所佔比例會是 70%，邵家臻議員認為，除以房屋單位計算的比例外，政府當局亦應清楚說明在所開拓的新增土地上會用作發展公營房屋的土地所佔的比例。胡志偉議員認為，由於私營房屋用地的核准地積比率通常較公營房屋用地的核准地積比率為低，把一幅土地指定用作提供公營房屋而非私營房屋，便可興建較多房屋單位。為填補在長遠房屋策略所訂公營房屋供應目標下的嚴重不足之數，政府當局應把 70% 的土地撥作發展公營房屋。

40. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會繼續透過興建公屋，為有需要的家庭提供可負擔的房屋，並會致力增加公屋供應。除公屋外，政府當局亦會提供資助出售單位，該等單位可作為公屋租戶置業的第一步。以房屋單位而非房屋土地來表述未來房屋供應，市民大眾會較容易了解，而這種表述方式亦與政府當局的既定做法一致。考慮到公營房屋的需求，以及市民對調整現時為 60:40 的公營房屋與私營房屋供應比例的意見，政府當局/房委會正研究在長遠房屋策略所訂未來 10 年的房屋供應目標下，公營房屋與私營房屋的比例。當局會在 2018 年年底發表的長遠房屋策略 2018 年周年進度報告中，公布最新的房屋供應目標。

41. 主席引述最近一項公屋居民調查的結果，顯示約有 80% 的回應者沒有計劃置業，因為他們認為居住在公屋是較佳的選擇，並懷疑以置業為本的房屋政策能否有效地滿足該項調查所反映的公眾期望。運輸及房屋局局長回應時表示，由於現時公屋單位的租金水平一般遠低於私人樓宇單位的租金水平，大部分市民均會認為公屋是理想的房屋選項。

42. 郭家麒議員認為，雖然本港不乏可用作提供公營房屋的土地，但未來 5 年的公屋單位預計興建量大幅落後於公屋申請人的現有數目，而市民關注公屋供應斷層。他詢問在輪候公屋人士中，排在最後的申請人須等候多久才獲首次配屋。運輸及房屋局局長回應時表示，根據 2017 年年底公布的最新長遠房屋策略推算，2018-2019 年度至 2027-2028

年度這 10 年期的總房屋供應目標為 46 萬個單位，當中 28 萬個單位是公營房屋單位。政府當局會繼續物色土地，以應付房屋需求。

重建高樓齡屋邨

43. 主席認為政府當局有需要盡快增加公營房屋供應，以應付迫切的需求。鑒於 2018 年施政報告提及支持房協重建其高樓齡屋邨的措施，他問及政府當局對重建房委會轄下高樓齡公屋屋邨的立場。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會在選定個別高樓齡公屋屋邨以進行重建時，會小心考慮 4 項基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。為應付目前市民對公屋的殷切需求，以及公屋平均輪候時間延長的問題，政府當局認為應優先為公屋申請人增加公營房屋的供應。重建公屋屋邨長遠而言或會增加公屋供應，但短期而言卻會令可供編配的公屋單位數目減少。

需求管理措施

44. 范國威議員認為，雖然政府當局已採取多項需求管理措施，以應對物業市場過熱的情況，但公司可透過轉讓股份進行物業交易，從而逃避繳交相關印花稅。他認為當局有需要更有效地壓抑對本地住宅物業的炒賣及外來需求，並確保將有更多私人樓宇單位可予供應，以滿足香港市民的置業期望。他詢問政府當局會否考慮採用澳洲或新西蘭的方法，禁止非本地居民/公司在本地物業市場取得二手住宅單位，並就發展商可售予非本地買家的本港一手私人樓宇單位的比例設定上限，例如 20% 或以下。

45. 運輸及房屋局局長回應時表示，現行需求管理措施在減低短期轉售，以及外來和投資需求方面仍然有效。2018 年首 9 個月，涉及非本地人士和非本地公司的交易佔住宅物業交易總數的 1.2%，遠低於有關交易在 2012 年 1 月至 10 月(即買家印花稅推出前)每月平均佔住宅物業交易總數的 4.5% 的比率。在新住宅印花稅推出後，雙倍從價印花稅或新

住宅印花稅所適用的住宅物業交易約佔交易總數的 11%，遠低於新住宅印花稅推出前的 26%。運輸及房屋局局長察悉范議員所提就可售予非本地人士/公司的一手單位的比例設定上限的建議，並表示政府當局會繼續密切監察物業市場的發展。

46. 郭偉強議員表示，香港金融管理局推行措施調低住宅物業的最高按揭成數，令首期款項有所增加，對真正置業人士取得物業的計劃造成負面影響。他認為，由於政府當局在增加房屋供應方面一直成效不彰，而本地居民為滿足其真正住屋需要，須以高昂價格購入單位，本地住宅物業的非本地投資者原先在需求管理措施下繳付相關印花稅的成本，已轉嫁至本地居民。他詢問政府當局會否考慮利用印花稅收入，協助本地首次置業人士取得物業，以及會否調低從價印花稅第 2 標準稅率，藉以減輕本地首次置業人士的開支負擔。運輸及房屋局局長察悉郭議員對住宅物業的印花稅制度表達的意見，並表示當局已在現行各項與資助出售單位有關的計劃下，提供若干優惠條款(包括房委會提供高達相當於單位購入價 95%的按揭擔保等)，以助應對本地首次置業人士所面對的困難。

議案

47. 主席請委員參閱郭偉強議員及麥美娟議員提出的議案，他認為該議案的內容與議程項目相關——

由郭偉強議員及麥美娟議員動議的議案——

"本會認同政府完善置業階梯，以多元方式提供資助房屋，因此本會要求政府盡快增加公營房屋供應，當中包括在興建量上追回《長遠房屋策略》落後進度，並撥出額外土地增加各項資助房屋供應；此外，當局也應檢視各項資助房屋計劃的售價、銷售安排、轉售限制及按揭保證等安排，同時考慮為首次置業的本地居民提供印花稅優惠，令不同階層市民在置業時均有所支援。"

(Translation)

"This Panel agrees that the Government should consummate the housing ladder and provide subsidized housing in a diversified manner. Hence, this Panel requests the Government to expeditiously increase public housing supply, including building more housing units to compensate the shortfall against the supply target under the Long Term Housing Strategy, as well as allocating additional sites to increase the supply of various types of subsidized housing. Moreover, the authorities should examine the flat prices, sale arrangements, resale restrictions and mortgage guarantee arrangements, etc. in respect of various subsidized housing schemes, and at the same time consider providing stamp duty concessions to local first-time home buyers, so as to assist people from different strata in achieving home ownership."

48. 主席將議案付諸表決。8 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，2 名委員投棄權票。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)152/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 11 月 6 日發給委員。政府當局就議案作出的回應載於立法會 CB(1)354/18-19(01)號文件，並已於 2018 年 12 月 17 日發給委員。)

VI. 其他事項

49. 議事完畢，會議於下午 4 時 34 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 12 月 31 日