

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1112/18-19 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：2019 年 1 月 7 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)
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
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
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
劉國勳議員, MH
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
陳凱欣議員

其他出席議員： 張華峰議員, SBS, JP
葛珮帆議員, BBS, JP

缺席委員： 陳恒鑌議員, BBS, JP
謝偉銓議員, BBS

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)
林靜雅女士

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

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)400/18-19 號—— 2018 年 11 月
文件 5 日會議的紀
要)

2018 年 11 月 5 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)260/18-19(01)號—— 尹兆堅議員在
文件 2018 年 12 月
3 日就領展出售
位於公共租住
房屋屋邨及居
者有其屋計劃
屋苑的物業發
出的函件(只備
中文本)

立法會 CB(1)273/18-19(01)號—— 政府當局提供
文件 的 2018 年 11 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

立法會 CB(1)350/18-19(01)號—— 香港房屋協會
文件 因應葉劉淑儀
議員及容海恩
議員於 2018 年

11 月 26 日就香港房屋協會"領展化"的趨勢發出的函件(立法會 CB(1)249/18-19(01) 號文件)作出的回應

立法會 CB(1)367/18-19(01)號——政府當局因應
文件 葉劉淑儀議員及容海恩議員於 2018 年 11 月 26 日就香港房屋協會"領展化"的趨勢發出的函件(立法會 CB(1)249/18-19(01)號文件)作出的回應

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)388/18-19(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)388/18-19(02)號——待議事項一覽
文件 表)

3. 主席表示，政府當局建議在編定於 2019 年 2 月 12 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")各項便利長者住戶活動需要的措施；及

(b) 房委會全方位維修計劃的進展。

(會後補註：會議預告及議程已在 2019 年 1 月 8 日隨立法會 CB(1)428/18-19 號文件發給委員。)

IV. 長遠房屋策略 2018 年周年進度報告

(立法會 CB(1)388/18-19(03)號——政府當局就長遠房屋策略 2018 年周年進度報告提供的文件

立法會 CB(1)388/18-19(04)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 2018 年 12 月的進度。

長遠房屋策略所訂的 10 年供應目標

5. 鑒於政府當局推算 2018-2019 年度至 2022-2023 年度這 5 年期的公營房屋興建量約為 100 800 個單位，尹兆堅議員懷疑政府當局能否在 10 年期的後半部分覓得全部所需用地，以興建餘下的公營房屋單位，從而達致長遠房屋策略所訂的供應目標。張超雄議員對政府當局自長遠房屋策略制訂以來，在追趕供應目標方面的表現表示失望。他又認為即使政府當局把新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例調整至 70:30，在供應目標下仍可能持續出現不足之數。鄭俊宇議員認為，因應可予供應的房屋土地數量，市民關注政府當局可否及可如何興建足夠的公營房屋，以達到 10 年供應目標。他詢問運輸及房屋局局長可如何就政府當局日後未能達到有關目標的後果負上責任。

6. 運輸及房屋局局長回應時表示，若透過 2018 年長遠房屋策略周年進度報告所載各項土地供應措施提供的土地資源可及時獲得作發展之用，政府當局將可達到就公營房屋所訂定的 10 年供應目標。他並呼籲社會人士支持該等措施。他解釋，4 個主要新發展區/新市鎮擴展項目將由 2023/2024 年度起分階段提供約 21 萬個房屋單位，而在改劃約 210 幅具房屋發展潛力的用地及推行其他措施後，將可提供約 38 萬個房屋單位。鑒於有上述土地供應來源，政府當局有信心可應對長遠房屋策略所訂供應目標下，在建屋量方面的不足之數。

政府當局

7. 朱凱迪議員詢問，透過改劃約 210 幅用地和推行 4 個新發展區/新市鎮擴展項目(即立法會 CB(1)388/18-19(03)號文件第 22(a)及(b)段)提供房屋單位，所需的土地總面積為何。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會提供補充資料，以回應朱議員的提問。

8. 郭偉強議員作出申報，表明他是房委會委員。他表示，政府當局應制訂具體措施，以應對在供應目標下公營房屋興建量尚有不足之數此問題。容海恩議員認為，除每年更新長遠房屋策略所訂的目標外，政府當局應在長遠房屋策略周年進度報告中清楚說明有何策略，以應付住戶數目淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶等因素所產生的房屋需求。她問及當局有何措施解決居住環境欠佳的住戶所面對的困難，並促請政府當局在該等住戶輪候公屋時，為他們提供合適的臨時房屋。劉國勳議員認為公屋輪候時間越來越長，政府當局把新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例，一如長遠房屋策略周年進度報告所述由 60:40 調整至 70:30，實屬恰當之舉。鑒於未來 10 年公營房屋的預計興建量，較長遠房屋策略下就公營房屋所訂定的 10 年供應目標少約 6 萬個單位，他詢問政府當局會如何收窄此差距。

9. 運輸及房屋局局長回應時表示，為達致房屋供應目標，政府當局會繼續透過多管齊下的措施物色和取得土地。正如長遠房屋策略 2018 年周年

進度報告所載，為增加公營房屋供應及應付社會人士迫切的住屋需要，政府當局會推展多項措施，包括促成民間組織所提的過渡性房屋建議、增加公營房屋用地的發展密度、改劃約 210 幅用地以興建房屋、把原先規劃作私營房屋用途的用地改撥作發展公營房屋等。在上述約 210 幅具潛力的房屋用地中，政府當局已改劃 119 幅用地，並就 27 幅用地開展法定改劃程序，該等用地合共將提供約 195 000 個房屋單位。過去多年已有 22 幅私人房屋用地改撥作公營房屋用途，提供約 27 000 個單位以紓緩公營房屋短缺的情況。如有需要，當局會把更多熟地(包括原先規劃作私營房屋用途的用地)撥作公營房屋用途。

10. 鑒於在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期的私營房屋供應目標為 135 000 個單位，較 2018-2019 年度至 2027-2028 年度這段時期的私營房屋供應目標少 45 000 個單位，主席問及原先預留以提供該 45 000 個私營房屋單位的土地有何用途，以及該等土地是否不會撥作興建公營房屋，從而協助達致供應目標。劉國勳議員提出類似的問題。運輸及房屋局局長回應時表示，為達致長遠房屋策略所訂的供應目標，用作興建私營房屋的可行土地來源不僅包括賣地計劃下的用地，亦包括市區重建項目和鐵路物業發展項目的用地，以及其他私人土地。正如長遠房屋策略 2018 年周年進度報告所載，在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期，公營房屋供應目標為 315 000 個單位，較長遠房屋策略 2017 年周年進度報告所載的供應目標多 35 000 個單位。主席要求政府當局提供補充資料，開列 2023-2024 年度至 2027-2028 年度的新房屋供應/建屋量數字。

政府當局

房屋土地供應

11. 區諾軒議員認為，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供應目標，這是因為在 1985 年至 1997 年和 2001 年至 2009 年的兩段時期，政府刻意減少撥出用地作公營房屋用途，並推售有關土地來增加政府收入。郭家麒議員

認為，與其推展不能解決迫切的房屋問題的明日大嶼願景計劃，政府當局不如善用現有的閒置土地、棕地、未被充分利用的軍事用地、預留用作發展村屋的土地，以及粉嶺高爾夫球場用地，適時興建房屋。張超雄議員認為，雖然全港有不少閒置土地資源，但由於政府和發展商操控其擁有的土地的供應及價格，以致出現房屋短缺和單位價格高企的情況。政府當局在促成重建大坑西邨方面進度緩慢，便是政府未有善用熟地以增加房屋供應的一個例子。

12. 范國威議員提述財政司司長在其"司長隨筆"網頁上發布的信息，即政府當局可能放寬最高按揭成數，以及 2018-2019 年度的私營房屋土地供應量可興建約 13 800 個單位，較長遠房屋策略所訂的相關目標少約 23%。他認為，政府當局此舉實際上會刺激物業市道。他表示，據長遠房屋策略 2017 年及 2018 年周年進度報告所述，就"其他因素"類別(包括居於私人永久性屋宇單位內有流動居民的住戶、可能會居於本港房屋單位的非本地學生，以及購入單位但沒有把單位出售或出租的非本地買家)推算的房屋需求，會由約佔 2018-2019 年度至 2027-2028 年度這期間私營房屋供應目標所訂 18 萬個房屋單位的 17.3%，上升至約佔 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這期間私營房屋供應目標所訂 135 000 個房屋單位的 22.4%，儘管分別就該兩段期間而言，有關的房屋單位的絕對數量由 31 200 個下跌至 30 200 個。由於當局推算非本地住屋需求在私營房屋供應目標中所佔的比例仍然偏高，政府當局應規定非本地買家在購買一手住宅物業後，須在某段時間內出售或出租有關物業，並禁止非本地居民和公司在香港購買及持有二手住宅物業。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，長遠房屋策略所訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標，並非因應當時的土地供應量，而是根據不同房屋需求因素的量化推算而定。考慮到在私人樓宇單位價格高企的情況下，社會人士對公營房屋的需求持續增加，政府當局遂把公營房屋與私營房屋的供應比例由 60:40 調整至 70:30。政府當局無意推高私人物業

市場的價格。事實上，本港的土地供應並不足夠，因此當局成立土地供應專責小組，以探討可行的土地供應選項。

政府當局

14. 范國威議員進一步詢問，當局推算非本地住屋需求在私營房屋供應目標中所佔的比例有所增加，箇中原因為何，以及此增幅是否反映政府意圖維持較高比例的新私營房屋供應來應付非本地需求。主席要求政府當局提供補充資料，以回應范議員的提問。

15. 關於朱凱迪議員詢問，過去多年在供應目標下公營房屋興建量的不足之數，會如何在長遠房屋策略所訂的最新供應目標下反映出來，運輸及房屋局局長回應時表示，上述不足之數會在日後的房屋供應目標下反映出來。有關目標是一項逐年延展的 10 年目標，按不同需求因素的量化推算訂定。舉例而言，居住環境欠佳的住戶所引致的房屋需求，會繼續包含仍然居於不適切房屋的住戶所引致的需求。

16. 麥美娟議員作出申報，表明她是市區重建局("市建局")的非執行董事。她詢問，除提供港人首次置業單位外，政府當局會否同時邀請市建局在其用地上興建公營房屋，包括出租單位。運輸及房屋局局長回應時表示，市建局需要確保其項目與其整體使命一致。政府當局會尊重市建局對在其用地上興建公營房屋此項建議的意見。正如在 2018 年施政報告中指出，政府當局承諾會把其開拓的新增土地上的房屋單位的 70%，撥作發展公營房屋。

《收回土地條例》

17. 對於有建議指政府應首先發展棕地，然後才考慮發展綠化地帶及進行填海工程等建議，邵家臻議員詢問政府當局的立場為何。他認為，在 1997 年 7 月 1 日至 2017 年年底期間，政府援引《收回土地條例》(第 124 章)收回土地的次數為 169 次(或每年平均 8 次)，而在現任行政長官出任發展局局長時，援引《收回土地條例》所帶來的個案寥寥可數。同期，土地業權人因當局援引《收回土地

條例》收回其私人土地而提出的司法覆核個案，合共只有 8 宗。該等案件由法庭批出司法覆核許可至法庭頒下司法覆核裁決所需的時間，介乎最短 9 天至最長不超過 1 年，當中未有個案被法院判決政府敗訴。他詢問政府當局會否考慮援引《收回土地條例》收回發展商持有的農地，而不是採用公私營合作模式來發展該等土地。

18. 發展局副秘書長(規劃及地政)1 回應時表示，政府當局一直適當地援引《收回土地條例》以收回私人土地。在啟動《收回土地條例》下的法定條文收回私人農地前，必須確立公共用途。舉例而言，古洞北/粉嶺北新發展區第一期發展會涉及收回約 68 公頃私人土地，包括一些棕地。為此，政府當局會在 2019 年 1 月向發展事務委員會簡介就推展古洞北/粉嶺北新發展區的發展所提出的撥款申請。

粉嶺高爾夫球場

19. 麥美娟議員詢問政府當局何時會落實土地供應專責小組在其報告中建議的各個土地供應選項。她又詢問政府當局會否收回粉嶺高爾夫球場的部分土地，以及有關土地會否用作發展公營房屋而非建設花園。尹兆堅議員詢問運輸及房屋局會否主動要求收回粉嶺高爾夫球場的土地，作公營房屋發展之用。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局現正研究土地供應專責小組的報告所載的建議，並會在適當時候闡釋其立場。

20. 邵家輝議員作出申報，表明他是房委會委員。他詢問落實有關運用粉嶺高爾夫球場部分用地(即舊場其中 8 洞)以興建房屋的建議需時多久，以及可提供的房屋單位數目為何。發展局副秘書長(規劃及地政)1 回應時表示，根據規劃署委託進行的初步研究，考慮到已設有運輸及其他基礎設施，在進行小型改善工程後，局部發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的 32 公頃用地(即包括舊場其中 8 洞)，可提供約 4 000 個房屋單位。因此，土地供應專責小組報告建議這個局部發展粉嶺高爾夫球

場的方案，作為短中期其中一個優先的土地供應選項。若推展這個方案，政府當局將需要進行更詳細的研究和評估，包括涵蓋樹木調查的環境評審。

21. 邵家輝議員關注在局部發展方案下只能提供有限數目的房屋單位，以及落實該方案對粉嶺高爾夫球場的國際地位所造成的負面影響。他認為，社會人士對該發展方案存有爭議，而政府當局應審慎處理此事，並顧及會受到有關發展建議影響的市民的關注。

公營房屋供應

22. 梁志祥議員認為，由於新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例已調整至 70:30，政府當局應告知市民各類公營房屋(包括公屋、綠表置居計劃("綠置居")單位及居者有其屋計劃單位)的供應比例，以及基於哪些考慮因素訂出有關比例。區諾軒議員認為，沒有計劃購買綠置居單位並正在輪候公屋的住戶需要知道，政府當局/房委會力求在未來數年建成的公屋單位目標數目。市民亦需要該項資料，以考慮民間就在某些具潛力的用地(例如毗鄰西區警署的已婚人員宿舍、位於南區的香港警察學院等)興建房屋所提的建議，會否有助應付社會對公營房屋的需求。他和邵家臻議員認為，就 10 年供應目標所訂的 22 萬個單位而言，政府當局應表明公屋與綠置居單位之間的供應比例。

23. 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，在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期的總房屋供應目標為 45 萬個單位，而公營房屋與私營房屋的供應比例為 70:30。在公營房屋供應目標下的 315 000 個單位中，公屋/綠置居單位及其他資助出售單位的供應目標分別是 22 萬個單位及 95 000 個單位。政府當局/房委會一直強調公屋是確立已久的安全網，並會繼續為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，目標是一般申請人平均 3 年左右獲首次配屋。由於每有一個綠置居單位售出，便會有一個公屋單位可供編配之用，綠置居不會令公屋供應減少。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會

認為以較穩健的步伐推行綠置居屬審慎之舉，這樣房委會將可揀選合適的公屋發展項目，轉為綠置居項目。政府當局會繼續向房委會轉達委員對推行綠置居的意見。

24. 鄭松泰議員認為，在 2018 年長遠房屋策略周年進度報告中採用"公屋/綠置居"這個新類別，會把公屋的涵義扭曲，而以綠置居形式提供公營房屋不能應付市民對出租單位的需求。政府當局/房委會應訂定公屋與綠置居單位的新供應之間的比例。他問及市區所有新公屋發展項目會否轉為綠置居項目，以及日後會否只在偏遠地區提供新的公屋單位。他又要求當局澄清，政府當局/房委會是否不會把現有屋邨的公屋單位轉為綠置居單位出售。

25. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/房委會在考慮每年出售的綠置居單位數目時，會顧及市民大眾的置業期望。把市區的所有公屋發展項目轉為綠置居項目，並非政府當局/房委會的政策。在揀選公屋用地以轉為進行綠置居項目時，房委會會參考先前就綠置居先導項目採納的各項原則，例如避免揀選設有會招致高昂管理費及/或維修費的公共設施的用地。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在綠置居買家騰出以供重新編配予公屋申請人的公屋單位中，位於市區的單位為數不少。

重建高樓齡屋邨

26. 尹兆堅議員認為和樂邨、葵盛西邨等公共屋邨殘舊，而且有關用地的地積比率尚未用盡。政府當局應考慮落實重建該等屋邨，以增加中長期的房屋供應及改善公屋居民的居住環境。梁耀忠議員認為，若房委會會在清拆現有公屋大廈前興建新的房屋大廈，以容納有關住戶，重建公屋屋邨便不會對公屋平均輪候時間造成重大影響。他促請政府當局適時落實重建高樓齡公共屋邨。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，為了就長遠房屋策略下一個 10 年期推算長遠房屋需求，受重建影響住戶的預計房屋需求已顧及多項因素，包

括到了推算期末樓齡將達 50 年及以上的公屋屋邨的估計單位數目。雖然重建高樓齡公屋屋邨長遠或會增加公屋單位供應，但由於現時市民對公屋的需求殷切，重建該等屋邨只會凍結大量本來可供編配予有需要住戶的公屋單位，以致即時對公屋平均輪候時間造成負面影響。政府當局認為進行大規模重建計劃並不可取，而房委會應繼續按照既定政策下的原則，就個別屋邨考慮是否進行重建。

28. 郭偉強議員認為政府當局較早時已評估 22 個高樓齡公屋屋邨的重建潛力。在未有新的土地資源以供填補長遠房屋策略所訂供應目標下的不足之數時，政府當局/房委會應考慮重新調配人手資源，以便進行重建高樓齡屋邨的計劃。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已覓得土地，在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這 10 年期興建約 248 000 個公營房屋單位，此建屋量較長遠房屋策略 2017 年周年進度報告所公布的預計建屋量(即 237 000 個單位)為多。房委會/房屋署人員會繼續努力進行規劃及推行在上述用地的新公營房屋項目。

29. 陳凱欣議員認為政府當局應制訂重建高樓齡屋邨的時間表。就她關注大坑西邨重建計劃的進展，運輸及房屋局局長回應時表示，以政府所理解，香港平民屋宇有限公司一直有諮詢受大坑西邨重建計劃影響的租戶。在香港平民屋宇有限公司會作出妥善安排，以滿足其租戶對安置的需要及期望的前提下，政府當局會堅定地支持該公司落實上述重建計劃。

[在下午 3 時 30 分，主席表示他接獲委員提出的議案，並會在委員就此項目進行討論後，在是次會議上處理該等議案。在下午 3 時 49 分，主席指示將會議延長 15 分鐘至下午 4 時 45 分。]

推展公營房屋項目

30. 鄭泳舜議員認為推算所得的公營房屋興建量遠低於長遠房屋策略所訂的供應目標，並詢問房委會有何措施加快興建公營房屋，例如採用“組裝

合成"建築法。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於將某幅用地轉為熟地的過程需時，加上該過程會受其他不確定因素影響，政府當局/房委會在非熟地推展公營房屋項目所需的時間，一般會較在熟地推展同一項目所需的時間為長。政府當局鼓勵建造業更廣泛採用"組裝合成"建築法，並建議房委會研究該新方法可如何提高興建公營房屋的效率。房委會已派員到新加坡研究當地使用"組裝合成"建築法的經驗，並已委託香港大學進行可行性研究，探討若房委會在項目中採用"組裝合成"建築法，可額外帶來甚麼益處。房屋署稍後會向房委會轄下的建築小組委員會，匯報該項研究的結果。他表示，現時房委會在公營房屋項目中採用預製建築組件，並會繼續探討如何在其項目設計中引入更多預製建築元素。目前，興建公營房屋大廈一個典型樓層需時約 6 天，而在新加坡，相關當局即使採用"組裝合成"建築法，卻只能把興建公營房屋大廈一個典型樓層所需的時間，由 12 天縮短至 9 天。

過渡性房屋

31. 鄭泳舜議員詢問政府當局會否將過渡性房屋納入長遠房屋策略，並就其訂定供應目標，以及政府當局會否設立過渡性房屋專項基金。主席問及過渡性房屋專責小組的職能，以及政府當局有否就其工作訂下任何目標或時間表。麥美娟議員詢問，除促成由民間推動的過渡性房屋項目外，政府當局會否提供足夠的過渡性房屋，並就此制訂框架及提供資源。

32. 運輸及房屋局局長回應時表示，成立過渡性房屋專責小組的目的在於統籌非政府機構與相關政府政策局/部門就過渡性房屋進行的工作，而專責小組自 2018 年成立以來已在此方面進行大量工作。為促成某些在經改裝的工業大廈和預製組合屋提供過渡性房屋的計劃，專責小組已就各項法定要求諮詢屋宇署，並向相關的非政府機構提供技術意見。專責小組現正就多個非政府機構倡議的逾 10 個項目提供協助，並會繼續從政策角度探討如何拆牆鬆綁，以增加過渡性房屋的供應。若有任何由非

政府機構倡議的項目在推行上準備就緒，專責小組會在適當時候公布項目細節。主席依然認為，為釋除居住環境欠佳的住戶對過渡性房屋供應方面的疑慮，政府當局應為專責小組設定具體達致的目標，例如每年提供的過渡性房屋數目、專責小組在履行其工作方面的效率等。他建議政府當局在會議上向事務委員會或相關政策事宜小組委員會簡介此課題。

33. 陳凱欣議員認為政府應透過專項撥款提供財政支援，以助加快供應更多過渡性房屋，並因應已輪候公屋 3 年或以上的分間樓宇單位("分間單位")住戶的住屋需求，就供應過渡性房屋訂立時間表和目標。她詢問，在市建局所收購用地上的舊式住宅樓宇內的空置單位，可否暫時用來容納有需要的分間單位家庭。運輸及房屋局局長回應時表示，社會房屋共享計劃已獲得市建局所持有的若干房屋資源。政府當局會繼續與市建局聯絡，探討可否改裝其收購的舊式樓宇以提供過渡性房屋，並尋求資源以促成過渡性房屋計劃。

34. 梁耀忠議員認為政府當局應利用臨時閒置土地自行提供過渡性房屋，而非把此事的責任轉嫁民間組織。郭偉強議員認為，市民或會對政府當局有否盡力增加過渡性房屋供應存疑，並促請政府當局積極跟進此事。何君堯議員認為，政府當局應考慮利用新界北邊境禁區部分範圍及周邊未發展土地(例如約 100 公頃土地)興建過渡性房屋，因為該等地點所涉的土地業權事宜的複雜性較低，在該等地點發展過渡性房屋所需的時間可能會較短。

35. 運輸及房屋局局長回應時表示，為達到在 10 年興建 315 000 個公營房屋單位的目標，房屋署人員須承擔極重的責任，而他們有必要專注於推展新的公營房屋項目的工作。為協助增加過渡性房屋供應，過渡性房屋專責小組現正與地政總署緊密合作，以物色臨時閒置土地資源，並就把該等土地用作提供過渡性房屋的建議，尋求地區人士的支持。專責小組會繼續研究有關在全港不同用地提供過渡性房屋的建議，並會全盤考慮各項因素，例如用地限制、有否交通及其他配套基礎設施等。政府當

局認為，除政府的長遠房屋政策及計劃外，由民間提出和推行的過渡性房屋計劃可利用社會的潛力和資源，能夠更快為受眾提供靈活而多樣的紓緩措施。若情況合適，政府當局會考慮加強工作，以支持推行該等計劃，務求進一步增加和加快過渡性房屋的供應。

36. 對於政府當局認為透過利用政府以外的社會資源，可以在較短的時間內增加過渡性房屋單位的供應，朱凱迪議員不表認同。他促請政府當局承擔興建足夠過渡性房屋的責任。胡志偉議員重申其建議，即利用已規劃作香港迪士尼樂園度假區第二期發展的 60 公頃空置土地，提供過渡性房屋，並詢問政府當局有否就可透過過渡性房屋應付的住屋需求訂下目標比例。鄭俊宇議員及尹兆堅議員詢問，運輸及房屋局會否帶頭推動設立社會房屋專項基金，以應付居住環境欠佳的住戶的住屋需求。尹議員建議政府當局設立為數 30 億元的基金，以供發展該類房屋。

37. 運輸及房屋局局長回應時表示，據他了解，財政司司長會考慮設立專項基金的建議。政府當局現時未有訂下胡議員所提的上述目標比例。為長遠解決房屋問題，治本的方法是物色足夠土地以興建公營及私營房屋。面對土地不足和在未有新供應前，政府當局會支持和促成推行各項短期措施，以在切實可行的情況下盡量提供過渡性房屋。

幫助輪候公共租住房屋的住戶

38. 麥美娟議員詢問政府當局會否落實她的建議，即同時就一手和二手住宅物業推行租務管制、提供租金津貼及引入空置稅。陳志全議員提出類似問題，並認為同時推展上述 3 項措施有助紓緩公屋輪候冊上的申請人所承受的單位租金壓力，而又不會對出租單位的供應造成負面影響。陳凱欣議員表示，由於公屋輪候時間越來越長，加上分間單位和其他私人樓宇單位的租金水平飆升，若政府當局繼續拒絕接納社會就應對中低收入家庭的困難所提的建議，這些家庭可能會感到失望。她建議政府當局重新考慮針對分間單位推行租務管制，以及向

分間單位住戶提供租金津貼。為幫助未能負擔購買單位的住戶，政府當局應容許他們的租金支出獲得扣稅。運輸及房屋局局長回應時表示，本地和海外的實證研究均說明，在當前房屋供應偏緊的情況下，推行租務管制及提供租金津貼往往導致預期之外的後果，包括租金增加、出租房屋的供應減少等。社會人士曾就此等課題進行討論，惟未有就有關事宜達成任何共識。

39. 鑒於政府當局預計未來 5 年的公營房屋興建量僅為約 100 800 個單位，加上政府當局/房委會可能會把公屋發展項目轉為綠置居項目出售，郭家麒議員認為約 116 000 個居住環境欠佳的住戶的公屋輪候時間或會延長至 7 年，並對在單位價格高昂的情況下，未能負擔私人樓宇單位的家庭及年輕人所面對的困難表示關注。他詢問運輸及房屋局局長會否就政府當局的房屋政策差劣，向居住環境欠佳的住戶道歉，以及該等住戶何時會獲編配公屋單位。運輸及房屋局局長回應時表示，現屆政府已盡最大努力覓地建屋，並成立土地供應專責小組以全面及宏觀地檢視不同土地供應選項的利弊。已物色的土地足以在 10 年的推算期興建約 248 000 個公營房屋單位，而政府當局認為要覓得足夠土地以全面應對房屋短缺問題需要時間。政府當局會透過採取多管齊下的措施，繼續增加短、中及長期的房屋土地供應，例如在技術可行的情況下並適當地取得城市規劃委員會的批准後，提高公營房屋用地的發展密度，讓該等用地的最高住用地積比率在目前可提高 20% 的上限之上再調升最多 10 個百分點(即合共可提高最多 30%)；調撥更多熟地(包括原本擬作私營房屋發展的用地)發展公營房屋等。

住用地積比率

40. 就胡志偉議員詢問當局會否因應增加地積比率所帶來的額外需要，調整所提供的社區及配套設施數量，運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會調整有關地區內社區及配套設施的非住用地積比率，或研究可否在提供更多該等設施方面預留彈性。在考慮可否提高住用地積比率時，政府當局

/房委會會顧及相關因素(包括有否社區/配套設施),並會在適當時候向城市規劃委員會提交規劃申請以供批核。

公共租住房屋政策

41. 梁志祥議員認為,現有公屋住戶的個別家庭成員若基於房委會的相關政策(例如富戶政策和處理屋邨寬敞戶的措施)而須遷離其公屋單位,可能要再次申請公屋以應付住屋需要,以致公屋輪候冊上的申請人數目不斷增加。梁議員質疑上述政策在應對目前的房屋問題方面有何成效,並問及每年按該等政策從現居租戶收回的公屋單位數目。他又詢問政府當局/房委會會否恢復向現居租戶出售公屋單位。運輸及房屋局局長回應時表示,房委會推行富戶政策和處理公屋屋邨寬敞戶的措施,以確保公平及合理地運用公屋資源。對於擁有約 280 萬元資產或約 14 萬元入息的 4 人家庭須交還其公屋單位,以供編配予更需要的人士,他相信委員會認為這樣的安排合理。

[副主席於主席暫不在席期間代為主持會議。]

42. 鑒於市民關注房委會打擊涉及新來港人士濫用公屋的個案的工作,陳志全議員問及持有非本地物業並獲編配公屋的公屋申請人數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示,房委會的相關政策已訂明,在公屋申請人獲配公屋時,其申請所包括的家庭成員最少有半數須在香港住滿 7 年。公屋申請人若不符合此項要求,將不會獲編配任何公屋單位。根據富戶政策,住戶在公屋住滿 10 年後,便須每兩年申報其入息和資產一次。非本地物業應申報為資產。入息或資產超出訂明限額的住戶須騰出其公屋單位。

[主席恢復主持會議。]

議案

43. 主席請委員參閱下列議案,他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由尹兆堅議員動議，並獲胡志偉議員附議的議案——

"本事務委員會促請政府當局及房委會制訂及啟動全港舊型公共屋邨重建計劃，優先重建 30 年樓齡或以上的、樓宇狀況欠佳、社區設施老舊、未能用盡地積比率等問題的高齡屋邨(如觀塘和樂邨、葵涌葵盛西邨等)，並適當調高地積比率，以進一步增加公屋單位供應，及改善舊屋邨居民的生活環境。"

(Translation)

"This Panel urges the Administration and the Hong Kong Housing Authority to formulate and roll out territory-wide redevelopment projects on old public housing estates, with priorities accorded to aged housing estates which are 30 years old or above and have the problems of unsatisfactory building conditions, dilapidated community facilities, failure to fully utilize the plot ratio, etc. (such as Wo Lok Estate in Kwun Tong and Kwai Shing West Estate in Kwai Chung), and adjust upward the plot ratio as appropriate with a view to further increasing public housing supply and improving the living environment of residents of old housing estates."

44. 主席將由尹兆堅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，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由郭偉強議員動議的議案——

"儘管《長遠房屋策略》2018 年周年進度報告將公私營房屋新供應比例調整至 7:3，但本會對未來公營房屋的建屋量能否達標表示憂慮，因此，本會促請政府採取更積極的措施，以增加公營房屋興建量及其土地供應，並以此作為運輸及房屋局的首要目標，具體建議如下：

- 1.將更多私營房屋用地撥作興建公營房屋；
- 2.將市區重建局收回的土地全數用作興建公營房屋；
- 3.盡快收回粉嶺高爾夫球場用地並規劃為公營房屋；
- 4.落實老舊公共屋邨重建時間表，釋放老舊公屋的發展潛力，並為有關項目在區內尋找土地作啟動重建之用；
- 5.盡快開展中部水域人工島填海及發展棕地等可持續增加住宅土地供應的工程。"

(Translation)

"While in accordance with the Long Term Housing Strategy Annual Progress Report 2018, the public/private split for new housing supply will be adjusted to 7:3, this Panel expresses concerns as to whether the future public housing production can meet the target. Hence, this Panel urges the Government to implement more proactive measures to increase public housing production and land supply for public housing, making them the primary objectives of the Transport and Housing Bureau. The specific recommendations are as follows:

1. allocating more private housing sites for public housing development;
2. making use of all sites resumed by the Urban Renewal Authority for public housing development;
3. expeditiously resuming the site of the Fanling Golf Course to plan for public housing development;
4. implementing the timetable for old public housing estate redevelopment projects to release the development potential of old public housing, and as far as these projects are concerned, identifying sites in the same district for commencing redevelopment;
5. expeditiously commencing projects which can increase residential land supply in a sustainable manner, such as reclamation projects for the construction of artificial islands in the central waters and brownfield development projects, etc."

45. 主席將由郭偉強議員動議的議案付諸表決。4名委員表決贊成議案，10名委員表決反對議案，2名委員投棄權票。主席宣布議案被否決。

由鄭泳舜議員動議的議案——

"由於至少在未來5年內，本港公營房屋，特別是出租公屋的供應將持續低於《長遠房屋策略》的目標，故此，本事務委員會促請當局，正式將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，為過渡性房屋制定供應目標及成立"社會房屋專項基金"，以推動和支援各項過渡性房屋的項目；同時，並善用政府閒置土地或設施，包括短期租約或租約一年內到期的土地或設施，以增加過渡性房屋的供應。"

(Translation)

"As the supply of public housing, in particular public rental housing, in Hong Kong will consistently fall short of the target under the Long Term Housing Strategy at least in the next five years, this Panel urges the authorities to formally include transitional housing in the Long Term Housing Strategy and set a supply target for transitional housing, as well as to establish a "dedicated fund for community housing" in order to take forward and support various transitional housing schemes; at the same time, the use of idle government sites or facilities, including short-term tenancy sites or facilities and sites or facilities the tenancies of which are due for expiry within one year, should be optimized, with a view to increasing the supply of transitional housing."

朱凱迪議員就鄭泳舜議員動議的議案所動議的修正議案——

"由於至少在未來五年內，本港公營房屋，特別是出租公屋的供應將持續低於《長遠房屋策略》的目標。故此，本事務委員會促請當局，正式將過渡性房屋納入《長遠

房屋策略》，為過渡性房屋制定供應目標，**以安置 90 000 戶住在劏房的市民，並由政府/房委會負責興建及成立"社會房屋專項基金"**，以推動和支援各項過渡性房屋的項目；同時，並善用政府閒置土地或設施，包括短期租約或租約一年內到期的土地或設施，以增加過渡性房屋的供應。"

(Translation)

"As the supply of public housing, in particular public rental housing, in Hong Kong will consistently fall short of the target under the Long Term Housing Strategy at least in the next five years, this Panel urges the authorities to formally include transitional housing in the Long Term Housing Strategy and set a supply target for transitional housing, **the production of which should be taken charge of by the Government/Hong Kong Housing Authority, so as to rehouse the 90 000 households living in sub-divided units**, as well as to establish a "dedicated fund for community housing" in order to take forward and support various transitional housing schemes; at the same time, the use of idle government sites or facilities, including short-term tenancy sites or facilities and sites or facilities the tenancies of which are due for expiry within one year, should be optimized, with a view to increasing the supply of transitional housing."

何君堯議員就鄭泳舜議員動議的議案所動議的修正議案——

"由於至少在未來 5 年內，本港公營房屋，特別是出租公屋的供應將持續低於《長遠房屋策略》的目標，故此，本事務委員會促請當局，正式將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，**並研究在新界北部邊境禁區及周邊未發展土地興建過渡性房屋**，為過渡性房屋制定供應目標，**以安置 116 000 欠佳住戶市民，並由政府/房委會負責興建及成立"社會房屋專項基金"**，以推動和支

援各項過渡性房屋的項目；同時，並善用政府閒置土地或設施，包括短期租約或租約一年內到期的土地或設施，以增加過渡性房屋的供應。"

(Translation)

"As the supply of public housing, in particular public rental housing, in Hong Kong will consistently fall short of the target under the Long Term Housing Strategy at least in the next five years, this Panel urges the authorities to formally include transitional housing in the Long Term Housing Strategy, ***study the production of transitional housing in the frontier closed areas in New Territories North and the surrounding undeveloped sites***, and set a supply target for transitional housing, ***the production of which should be taken charge of by the Government/Hong Kong Housing Authority, so as to rehouse the 116 000 households living in inadequate housing***, ~~as well as to establish a "dedicated fund for community housing" in order to take forward and support various transitional housing schemes;~~ at the same time, the use of idle government sites or facilities, including short-term tenancy sites or facilities and sites or facilities the tenancies of which are due for expiry within one year, should be optimized, with a view to increasing the supply of transitional housing."

46. 主席表示，事務委員會首先會就何君堯議員動議的修正議案進行表決，繼而會就朱凱迪議員動議的修正議案進行表決。若該兩項修正議案均被否決，便會將鄭泳舜議員動議的原議案付諸表決。

47. 主席將何君堯議員就鄭泳舜議員動議的議案所動議的修正議案付諸表決。2 名委員表決贊成議案，9 名委員表決反對議案，3 名委員投棄權票。主席宣布修正議案被否決。

48. 主席繼而將朱凱迪議員就鄭泳舜議員動議的議案所動議的修正議案付諸表決。11 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。主席宣布朱凱迪議員動議的修正議案獲得通過。

由范國威議員動議的議案——

"鑒於《長遠房屋策略 2018 年周年進度報告》，將未來 10 年私營房屋的供應目標數字，因公私營房屋比例改變至 7:3，而減少至 135 000 個單位，惟反映非本地需求的"其他因素"推算數字，未來 10 年仍有高達 30 200 個單位，即是最多有 22.4%的目標供應私人住宅單位，用來滿足非本地需求，比上年度增加了 5 個百分點，為此，本委員會要求政府，研究限制境外人士置業及投資房地產之"限購令"，規定非本地及公司買家購買一手住宅單位後，必須在一段時間內出售或出租單位；並禁止非本地居民及公司購買及持有二手住宅單位。"

(Translation)

"According to the Long Term Housing Strategy Annual Progress Report 2018, the private housing supply target for the next ten years will be reduced to 135 000 units as a result of revising the public/private split to 7:3, but the projected figures with respect to "miscellaneous factors", which reflect non-local housing demands, still stand at as high as 30 200 units for the next ten years, i.e. up to 22.4% of the housing units under the private housing supply target will be used for meeting non-local housing demands, representing an increase of five percentage points as compared to last year. Hence, in this connection, this Panel requests the Government to conduct studies on the "purchase restriction order", under which the purchase of and investment in properties by people from outside Hong Kong will be restricted, while non-local individual and company buyers are required to sell or rent out their first-hand residential properties within a certain period of time after purchasing the properties concerned; as well as

to prohibit non-local residents and companies from purchasing and holding second-hand residential properties."

49. 主席將由范國威議員動議的議案付諸表決。12名委員表決贊成議案，2名委員表決反對議案，1名委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由郭家麒議員動議的議案——

"本事務委員會要求政府於近日公布的《長遠房屋策略》中提出的七成公營房屋新供應比例，當中六成必須為出租的公共房屋。"

(Translation)

"This Panel requests that among the proposed proportion of 70% for public housing in the new housing supply as recently announced by the Government in the Long Term Housing Strategy, 60% should be public rental housing."

50. 主席將由郭家麒議員動議的議案付諸表決。11名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，3名委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由陳志全議員動議的議案——

"根據文件第40段顯示，房委會將繼續努力打擊濫用公屋，然而不少市民均質疑當局不能有效調查公屋住戶或申請者在境外持有物業的情況，令不少持有境外物業的人士可以享用公屋的寶貴資源，本委員會要求政府當局及房屋委員會應全力及認真地調查公屋申請者及公屋居民有否在香港境外持有物業，並應積極研究成立專責小組追查及核實每位公屋申請者及公屋居民在境外持有物業的情況，嚴懲沒有如實申報境外物業的公屋申請者及公屋居民，確保公屋資源獲得合理使用。"

(Translation)

"While it is mentioned in paragraph 40 of the paper that the Hong Kong Housing Authority ("HA") will continue with its efforts in combatting tenancy abuse, quite a number of members of the public query that the authorities have been ineffective in their investigations into the holding of non-local properties by public rental housing ("PRH") households or applicants, resulting in entitlements to valuable PRH resources by many holders of non-local properties. This Panel requests that the Administration and HA should spare no efforts in seriously investigating whether PRH applicants and PRH residents are holders of non-local properties, and should actively consider setting up a task force for tracing and verifying the holding of non-local properties by each PRH applicant and PRH resident, as well as impose severe punishment on those PRH applicants and PRH residents who have failed to make a true declaration of their non-local properties, in order to ensure rational use of PRH resources."

51. 主席將由陳志全議員動議的議案付諸表決。13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)436/18-19(01)至(05)號文件，並已於 2019 年 1 月 9 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。)

V. 其他事項

52. 議事完畢，會議於下午 4 時 41 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 5 月 28 日