

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1198/18-19 號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本文件旨在匯報房屋事務委員會("事務委員會")在 2018-2019 年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第 77(14)條的規定，在 2019 年 7 月 3 日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於 1998 年 7 月 8 日通過、並於 2000 年 12 月 20 日、2002 年 10 月 9 日、2007 年 7 月 11 日和 2008 年 7 月 2 日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄 I**。
3. 事務委員會由 36 名委員組成。柯創盛議員及尹兆堅議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄 II**。

主要工作

2018 年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施

4. 事務委員會在 2018 年 10 月 29 日的會議上，聽取運輸及房屋局局長簡介 2018 年施政報告所載與房屋事務有關的持續推行的措施。
5. 對於政府承諾在政府開拓的新增土地上的房屋單位中，撥出 70%的單位發展公營房屋，以及如此調整新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例，可否有效處理公共租住房屋

("公屋")單位不足以應付需求的問題，部分委員表示懷疑。就當局在 2018 年 6 月宣布把 9 幅位於啟德和安達臣道石礦場並原先用作發展私營房屋的用地，改撥作發展公營房屋，委員指出，為協助市民擬訂其長遠房屋計劃，政府當局應盡早述明在上述 9 幅用地中，將會在每幅用地上提供的公屋單位、居者有其屋計劃("居屋")單位及其他資助出售單位各佔的比例。

6. 部分委員認為，若政府當局未能物色並分配足夠土地以發展公營房屋，長遠房屋策略所訂的 10 年公營房屋供應目標，以及任何有關提高公營房屋在新房屋供應中所佔比例的承諾，只會淪為空談。鑒於可供使用的房屋土地有限，增加公營房屋供應可能難免會減少私營房屋供應，並對私人住宅市場的價格構成壓力。考慮到現時公屋輪候冊上有近 28 萬宗個案，以及有 21 萬人住在不適切房屋，委員促請政府當局優先解決基層市民的住屋需要。

7. 政府當局認同物色更多土地以增加公營房屋及私營房屋的供應相當重要。為此，2018 年施政報告已提出多項進一步增加土地供應的措施，例如明日大嶼願景、土地共享先導計劃等。

8. 事務委員會合共通過 5 項就房屋事宜作出不同建議的議案，促請政府當局——

- (a) 研究引入針對基層住房的租務管制及租金津貼、將過渡性房屋納入長遠房屋策略，以及將公屋"3 年上樓"作為調整公私營比例的參數之一；
- (b) 檢討公屋入息申報及審查安排，將在職家庭津貼的津貼金額豁免計算公屋入息之內；
- (c) 以房屋比例 523，即五成出租公屋，兩成資助出售房屋，三成私人住宅，以優先興建出租公屋，解基層市民所急；
- (d) 建立"住屋保障階梯"，對於未入住出租公屋的市民，先提供足夠的過渡性房屋；及
- (e) 增加轉售限制，包括考慮分隔公營及私營房屋市場，新居屋及綠表置居計劃("綠置居")只容許轉售予綠表或"白居二"申請者作內部流轉。

長遠房屋策略

9. 事務委員會在 2019 年 1 月 7 日，討論長遠房屋策略 2018 年周年進度報告。

新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例

10. 委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感到失望，並認為即使政府當局已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。部分委員認為，政府當局應告知市民各類公營房屋(包括公屋、綠置居單位及居屋單位)的供應比例，以及基於哪些考慮因素訂出有關比例。

11. 政府當局表示，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。

12. 事務委員會通過一項議案，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。

重建高樓齡屋邨

13. 部分委員認為，政府當局應考慮落實重建和樂邨、葵盛西邨等公共屋邨，因為該等屋邨非常殘舊，而且有關用地的地積比率尚未用盡。重建高樓齡屋邨可增加中長期的房屋供應，以及改善公屋居民的居住環境。

14. 政府當局表示，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。重建高樓齡公屋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。香港房屋委員會("房委會")會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。

15. 事務委員會通過一項議案，促請政府當局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，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。

過渡性房屋

16. 委員關注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，以及制訂框架和提供資源，包括設立過渡性房屋專項基金。他們又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。

17. 政府當局表示，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。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。

18. 事務委員會通過一項議案，促請政府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，並由政府/房委會負責興建；以及善用政府閒置土地或設施。

私營房屋的非本地買家及公屋住戶持有非本地物業

19. 委員察悉，即使未來 10 年的私營房屋供應目標因經修訂的公營房屋與私營房屋供應比例而減少，所推算的非本地房屋需求卻有所上升。委員亦認為，政府當局未能有效調查公屋住戶或申請人持有非本地物業的情況。

20. 事務委員會通過兩項議案：其中一項議案要求政府當局研究就非本地人士及公司購買香港的住宅物業實施"限購令"；另一項議案則促請政府當局認真地調查公屋申請人/居民有否在香港境外持有物業，並嚴懲沒有如實申報的申請人/居民。

公營房屋建設計劃

21. 由於興建公屋涉及規劃、建設及資源分配等多項因素，房委會制訂了逐年延展的公營房屋建設計劃。事務委員會每年監察公營房屋建設計劃的進度，並在 2018 年 12 月討論 2018-2019 年度至 2022-2023 年度的公營房屋建設計劃。

公營房屋供應

22. 委員關注到，2018-2019 年度至 2022-2023 年度的未來 5 年期，本港公營房屋的供應將出現滑波式下降，令輪候公屋的時間進一步延長。此外，未來數年公屋單位及居屋單位的興建量會顯著減少。部分其他委員認為，鑒於公眾關注把規劃中的公屋發展項目改成綠置居下出售的單位，會令公屋供應減少，政府當局應述明分別在 2018-2019 年度至 2022-2023 年度的 5 年期，每年興建的新公屋單位及綠置居單位的目標數目。

23. 政府當局表示，在覓得用作發展公營房屋的用地後，當局需時完成多項程序，包括規劃及諮詢、法定規劃、地盤平整、提供基建等，才可推出有關用地作建屋之用。為加快建屋，房委會已透過採用預製組件技術及減少地盤內施工工序，改進建造流程。政府當局已覓得約 210 幅具房屋發展潛力的用地以興建約 31 萬個單位，並已就當中逾 100 幅用地改劃土地用途。

24. 事務委員會合共通過 3 項議案，分別要求以下事宜——

- (a) 政府當局撥出更多私樓用地以興建公營房屋、盡量增加公營房屋發展項目的發展比率、制定整體過渡性房屋的供應目標，以及就推行“租務管制”開展公眾諮詢；
- (b) 香港房屋協會及市區重建局(“市建局”)協助增建公營房屋，以增加公屋及資助房屋供應；及
- (c) 政府當局向輪候公屋的居民提供租金津貼，以減低該等居民輪候公屋期間的租金負擔。

協助本港居民置業的措施

25. 事務委員會在 2018 年 11 月 5 日的會議上，討論政府各項有關完善置業階梯的政策及措施。

資助房屋供應

26. 部分委員不滿政府當局為滿足市民的置業期望而推行的政策及措施成效不彰。委員認為，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，遠不足以應付市民對該等單位的需求。委員懷疑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，部分委員詢問政府當局/房委會會否在未來 5 年提供超過 1 萬個綠置居單位。

27. 政府當局表示，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。在市建局港人首次置業("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。政府當局進一步表示，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。

資助出售單位的轉售限制

28. 部分委員認為，政府當局應就資助出售單位施加更嚴格的轉售限制。該等委員認為，房委會近期就居屋通過的 5 年轉售限制不夠嚴格，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的轉售限制，亦同樣寬鬆。政府當局/房委會應考慮訂定較長的限制年期(例如 10 年)，以及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。

29. 政府當局表示，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。

30. 事務委員會通過一項議案，要求政府當局撥出額外土地增加各項資助房屋供應；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；以及考慮為首次置業的本地居民提供印花稅優惠。

公共租住房屋入息和資產限額檢討

31. 根據現行政策，當局按照入息和資產限額來決定公屋申請人是否符合資格，而入息和資產限額會每年檢討。事務委員會在 2019 年 3 月 4 日的會議上，研究政府當局就 2019-2020 年度公屋入息和資產限額進行年度檢討的結果。

32. 委員察悉，低收入家庭會因為申請在職家庭津貼而不符合資格申請公屋。對於政府當局未有跟進不把在職家庭津貼計算為公屋申請人的家庭入息一事，委員普遍表示失望。事務委員會通過一項議案，促請政府當局盡快採取措施，保障低收入家庭的住屋需要。

33. 政府當局其後表示已向房委會轄下資助房屋小組委員會轉達事務委員會的意見，而該小組委員會已通過 2019-2020 年度的公屋入息和資產限額，由 2019 年 4 月 1 日開始，在職家庭津貼不會計算為公屋申請人的入息。

34. 鑒於房委會修改 2019-2020 年度公屋入息和資產限額，定必令輪候公屋時間進一步延長，事務委員會藉在會議上通過的另一項議案，促請政府當局繼續轉撥更多私樓"熟地"(除已公布的 9 幅位於安達臣道及啟德發展區的用地外)，作公營房屋發展，以彌補公營房屋土地供應不足的缺口；同時，事務委員會促請政府當局就是否推行租務管制及租金津貼進行獨立諮詢。

香港房屋委員會各項利便長者住戶活動需要的措施

35. 事務委員會在 2019 年 2 月 12 日的會議上，討論房委會各項利便長者住戶活動需要的措施。

36. 委員對不同事宜提出關注，包括採用通用設計、在現有公屋屋邨提供長者設施、在單位進行改裝工程/調適工程以滿足長者租戶的需要、設置無障礙通道設施、屋邨的地積比率限制、為長者提供的房屋等。

長者申請公屋的計劃的門檻

37. 委員察悉，過去 10 年，60 歲或以上於公屋獨居的人口由 59 694 人增至 96 705 人；過去 5 年，60 歲或以上的公屋輪候人數由 21 942 人增至 33 726 人，反映 60 歲或以上的長者對公屋的需求持續增加。現時，非長者的平均輪候時間由 2017 年的 4.7 年上升至 2018 年的 5.5 年。假若政府有關把長者綜合社會保

障援助的年齡門檻由 60 歲調高至 65 歲的政策，擴展至適用於長者申請公屋的年齡限制，屆時 60 歲至 64 歲的長者輪候公屋的時間將會更長。

38. 就此，事務委員會通過一項議案，促請政府所有關乎長者申請公屋的任何計劃中，長者的年齡門檻保持為 60 歲，以確保基層長者能盡快入住公屋，以達致"居家安老"。

39. 政府當局表示，房委會現階段並無計劃改變就使用房委會為長者租戶提供的計劃/服務訂定的年齡門檻。在考慮日後應否調整上述門檻時，房委會會顧及相關的政府政策、社會發展及市民的意見。

就空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"

40. 事務委員會在 2019 年 4 月 1 日的會議上，討論政府當局的建議，透過修訂《差餉條例》(第 116 章)，就空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"，以促使發展商更適時供應該等單位。

"額外差餉"機制的成效

41. 部分委員察悉，現時在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的數目有限，並質疑擬議"額外差餉"機制對協助增加私營單位供應有何成效。

42. 政府當局表示，根據過去數年的推算，未來 3 至 4 年的一手私人住宅單位總供應量約為 9 萬個單位。然而，近年在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的數目持續上升，由 2013 年 3 月底的大約 4 000 個單位(佔當時預計供應量約 6%)，增加至 2018 年 3 月底的大約 9 000 個單位(佔當時預計供應量約 9%)，並持續維持在這個數目。政府認為，在現時房屋供應極為短缺的情況下，這個趨勢並不理想，必須採取有效措施促使發展商加快供應已落成住宅項目中的一手私人住宅單位。

已落成住宅項目中未售一手私人住宅單位的空置情況

43. 鑒於在 9 000 個未售一手私人住宅單位中，部分單位可能是作出租用途的服務式公寓或單位，部分委員懷疑政府當局所聲稱的空置問題是否如此嚴重。

44. 政府當局表示，在該 9 000 個未售單位中，6 000 個單位在 2017 年或 2018 年第一季落成，其餘 3 000 個單位則在 2011 年至 2016 年期間落成。該 9 000 個單位可能是空置單位、發展商租出的單位(例如服務式公寓)，或發展商留作自用的單位。政府當局表示並無備有關於在該等單位中，有多少個單位已經租出的資料。

"額外差餉"的水平

45. 部分委員認為，每年須繳交的擬議"額外差餉"為有關一手住宅單位的應課差餉租值的兩倍，是一筆龐大的支出，發展商可能會把有關支出轉嫁客戶，導致一手住宅單位的價格更高。部分委員認為，為了更有效地減低發展商囤積已落成住宅項目中未售一手私人住宅單位的意欲，政府當局應以按空置時間遞增的方式，就空置單位徵收"額外差餉"。

46. 政府當局表示，徵收"額外差餉"的目的是促使發展商在一段合理的時間內，出售或出租已落成住宅項目中的一手私人住宅單位。一個劃一而有足夠力度的稅率有助達致這個目的，而且亦會較累進稅率簡單易明，容易執行。

就非本地居民擁有的住宅物業徵收空置稅的建議

47. 部分委員建議，為打擊非本港居民炒賣住宅物業導致物業價格飆升及出現大量空置單位的情況，政府當局應研究向非本港居民(包括由非港人擁有的公司)持有的二手住宅物業徵收空置稅。

48. 政府當局表示，根據現行印花稅機制，非本港永久性居民(包括任何公司)取得住宅物業，均須繳付買家印花稅及新住宅印花稅，兩者的稅率劃一為 15%，即合共須繳付 30%的印花稅。在 2018 年首 4 個月，涉及非本地個人及非本地公司的住宅物業交易宗數只佔交易總數的 1%，低於 2012 年 1 月至 10 月期間(即買家印花稅推出前)所錄得的 4.5%，反映需求管理措施有效遏抑外來和投資需求。

49. 儘管政府當局如此解釋，事務委員會通過一項議案，促請政府研究向非本港居民持有的二手住宅物業徵收空置稅，以打擊非本港居民炒賣住宅物業。

香港房屋委員會的全方位維修計劃

50. 政府當局在 2019 年 2 月 12 日的會議上，向事務委員會簡介房委會全方位維修計劃的進展。

51. 部分委員表示，他們接獲公屋租戶的投訴，對該等投訴個案所反映全方位維修計劃的工程質素表示關注。他們詢問，政府當局/房委會有否及如何跟進審計署在 2016 年進行的審計提出的相關建議。審計署在該項審計中發現，2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間，在房委會突擊巡查組選定進行勘察的 133 個公屋單位中，有 118 個單位被發現維修工程未如理想，而在該 118 個單位中，每個單位平均約有 3 項維修工程須進行更換/糾正工程。

52. 政府當局表示，為鼓勵持續改善工程質素，房委會已進行突擊巡查，以監察全方位維修計劃工作隊的表現，並提醒全方位維修計劃承辦商維持工程質素的重要性。在有關審計所述房委會突擊巡查組發現的 385 個欠理想的工程細項中，大部分只屬須作輕微修正的瑕疵。鑒於審計署署長在報告中建議應改善入屋勘察率，房委會會安排家居維修大使在非辦公時間聯絡租戶進行預約，讓更多租戶可參與全方位維修計劃。為確保全方位維修計劃的工程質素，家居維修大使會按標準勘察承辦商已完成的工程，而突擊巡查組亦會進行突擊巡查。為掌握租戶對全方位維修計劃的滿意程度，房委會委聘了獨立顧問進行調查，以收集租戶的意見。

屋邨管理扣分制

53. 事務委員會定期與政府當局討論房委會執行屋邨管理扣分制("扣分制")的情況。在 2019 年 5 月 6 日的會議上，事務委員會聽取政府當局匯報執行扣分制的最新情況。

高空擲物

54. 委員詢問房委會會否及如何加強其措施，以偵察公屋居民高空擲物的個案。政府當局表示，自 2009 年起，當局一直積極採取各項措施，打擊此項不當行為，包括透過房屋資訊台、海報及屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的訊息；調配流動數碼閉路電視監察系統、流動監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑違規者；以及在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察。

噪音滋擾

55. 委員詢問，就造成噪音滋擾而言，2018年只錄得少數扣分個案，是否因為房委會難以證明有關噪音滋擾的投訴屬實。政府當局表示，房委會在處理噪音滋擾投訴時採用"合理的平常人標準"。屋邨管理人員在到訪涉事的公屋單位，以確定有關單位是否噪音滋擾的源頭後，會徵詢鄰近住戶的意見，藉此查看噪音是否達到不能接受的程度。當局已就此項不當行為訂立警告機制，初犯者會被書面警告一次；如違規者在被警告後第二次犯或其後再犯同一項不當行為，房屋署會進行扣分。

領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會的物業

56. 事務委員會一直密切跟進領展房地產投資信託基金("領展")管理分拆自房委會的設施的工作，特別是關乎有關社區內民生情況和居民可使用的服務的事宜。自2014年以來，在房委會拆售的180項物業中，領展已把56項物業售予其他業主。事務委員會在2019年4月1日的會議上舉行公聽會，聽取公眾人士對相關事宜的意見。

規管拆售物業

57. 部分委員認為，出售拆售物業對在公共屋邨提供零售和停車場設施，造成負面影響。對於拆售物業內零售設施的空置率甚高，以及拆售物業業主懷疑違反地契條款的情況，委員表示關注。他們詢問地政總署在拆售物業展開執行地契條款工作的成效為何，以及是否有足夠人手執行該項工作。該等委員亦詢問，房屋署如何監察拆售物業業主日常是否遵守公契/買賣契約中相關限制性契諾的規定/條款。

58. 政府當局表示，如證實有關業主違反任何地契條款，地政總署會採取適當行動，例如向業主發出警告信、將警告信送交土地註冊處註冊(俗稱"釘契")，以及引用《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)重收有關土地。

為公營房屋居民提供設施和服務

59. 委員強調，對公營房屋居民而言，供應新鮮肉類和魚類的街市實屬必要，而超級市場則不足以滿足他們的日常購物需要。他們詢問政府當局/房委會會如何監察業主管理拆售物業的情況，以及確保為公營房屋居民提供足夠康樂設施和其他設施。

60. 政府當局表示留意到公營房屋居民需要更多新鮮食品零售渠道。在 2018 年施政報告中，當局已提出措施，在東涌和天水圍興建新的公眾街市，以及就物色合適地點在將軍澳和古洞北新發展區興建公眾街市進行研究。鑒於興建新的公眾街市需時，政府當局/房委會會繼續在房委會轄下屋邨提供更多零售設施，當中會顧及有關屋邨的需要和實際情況。舉例而言，為了在貨品和服務方面向居民提供更多選擇，政府當局/房委會一直確保在轄下屋邨提供更多設施，例如為網上購物派遞服務而設的包裹儲物櫃、各類流動設施等。

規管香港房屋委員會拆售物業內商業設施的議員條例草案

61. 為確保房委會拆售予領展的物業(包括領展其後售予其他業主的物業)獲合理地提供康樂設施及其他設施，兩名事務委員會委員(葉劉淑儀議員及麥美娟議員)提出《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》("條例草案")。事務委員會在 2019 年 6 月 3 日討論條例草案，而條例草案旨在引入規管租金增幅機制、現有租約續期優先權及空置稅等措施，以規管上述物業。

62. 關於條例草案中的擬議措施，政府當局認為，只要符合法例規定及地契條款，政府當局不能干預拆售物業業主合法地使用其物業的權利。然而，若有關業主違反任何法例或地契條款，相關政府部門必定會嚴肅追究事件及採取適當行動。至於房委會，只要有關業主沒有違反與房委會訂立的買賣契約中的相關限制性契諾，房委會便沒有法律基礎，亦不會干預業主的日常運作和商業決定，包括出售物業、租務安排等。

63. 政府當局亦對條例草案中的擬議措施是否可能違反自由及公平競爭的原則存疑，該等措施或觸發上述物業業主提出法律挑戰。除非正常市場競爭過程未能制約某業主或某零售商擁有的市場權勢，否則不應貿然引入租務管制。政府當局強調，除優先考慮各項可促進市場競爭的措施，亦有必要審慎考慮及平衡引入租務管制的成本和效益。政府當局總結時認為，沒有足夠基礎讓政府支持擬議措施及條例草案。

其他事項

64. 事務委員會已編定於 2019 年 7 月 9 日舉行會議，就支持非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃進行討論。在本年度會期，政府當局曾就以下工務計劃項目諮詢事務委員會——

- (a) 在屯門第 29 區西興建社區健康中心暨安老院舍¹；
- (b) 油塘欣榮街²及薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程；及
- (c) 鑽石山發展區的運輸基礎設施工程。

會議

65. 在 2018 年 10 月至 2019 年 6 月期間，事務委員會合共舉行了 10 次會議。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 6 月 25 日

¹ 財務委員會於 2019 年 1 月 11 日批准有關工程計劃的撥款。

² 財務委員會於 2019 年 3 月 1 日批准有關工程計劃的撥款。

立法會
房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

房屋事務委員會

2018-2019 年度會期委員名單*

主席	柯創盛議員, MH
副主席	尹兆堅議員
委員	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 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 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
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

(總數：36 名委員)

秘書

羅英偉先生

法律顧問

陳安婷小姐

* 委員名單的變更載於附件。

房屋事務委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
廖長江議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 14 日
張宇人議員, GBS, JP	至 2018 年 10 月 15 日
陳健波議員, GBS, JP	至 2018 年 10 月 16 日
陸頌雄議員, JP	至 2018 年 10 月 16 日
張華峰議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 16 日
姚思榮議員, BBS	至 2018 年 10 月 19 日
蔣麗芸議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 22 日
馬逢國議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 23 日
梁美芬議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 26 日
陳淑莊議員	至 2018 年 10 月 29 日
陳凱欣議員	自 2018 年 12 月 5 日起