

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)492/19-20 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

政策簡報會紀要

日 期：2019 年 11 月 8 日(星期五)

時 間：上午 10 時 45 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

李國麟議員, SBS, JP

李慧琼議員, SBS, JP

陳克勤議員, BBS, JP

謝偉俊議員, JP

田北辰議員, BBS, JP

胡志偉議員, MH

陳志全議員

陳恒鑾議員, BBS, JP

麥美娟議員, BBS, JP

郭偉強議員, JP

張超雄議員

盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
何啟明議員
邵家輝議員, JP
邵家臻議員
容海恩議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
何君堯議員, JP
張國鈞議員, JP

出席公職人員 : 議程第 I 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)
唐智強先生, JP

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)

張趙凱渝女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)

楊光豔女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)

黃麗冰女士

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

議會秘書(1)5

吳華翠女士

議會事務助理(1)5

粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 運輸及房屋局局長就行政長官 2019 年施政報告作出簡報

(立法會 CB(1)32/19-20(01)號——政府當局就行政長官 2019 年施政報告及施政報告附篇有關房屋事務的措施提供的文件

—— 行政長官 2019 年
施政報告

—— 行政長官 2019 年
施政報告附篇)

應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介 2019 年施政報告及施政報告附篇所載政府當局持續推行的有關房屋事務的措施。

公營房屋供應

2. 尹兆堅議員察悉，未來 5 年的公營房屋單位數目低於長遠房屋策略所訂的目標，並詢問政府當局會採取哪些具體措施增加公營房屋供應，以達到有關目標，包括運輸及房屋局如何與發展局聯繫，務求增加土地供應以發展公營房屋。

3. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局留意到，公營房屋(包括公共租住房屋("公屋")及資助出售單位)的興建量，低於長遠房屋策略所訂的公營房屋供應目標。為加快公營房屋供應，政府已採取措施，例如自 2013-2014 年度起將 21 幅原擬發展私營房屋的用地，改撥作公營房屋用途，包括在 2018 年 6 月將 9 幅位於啟德及安達臣道石礦場的私營房屋用地，改撥作公營房屋發展用途。政府預計，透過採取這些措施，以及進一步提高主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的發展密度，可增加公營房屋供應。

4. 主席指出，由 2024-2025 年度開始，公營房屋會出現供應不足的情況。他察悉，政府將會採取的各項擬議措施(包括收回土地)未能滿足市民對公營房屋的迫切需要，並詢問政府將會採取哪些具體措施，應對公屋申請人面對的房屋問題。運輸及房屋局局長回應時表示，當局推算未來 5 年的公營房屋興建量會略多於 10 萬個單位，而在 2018 年年底所公布未來 10 年的估計公營房屋興建量則約為 248 000 個單位。政府預計，後半個 5 年期的公營房屋供應量會逐步增加。

5. 邵家臻議員指出，粉嶺高爾夫球場的契約將於 2020 年屆滿，此後該處的 170 公頃土地可用來發展公營房屋，但 2019 年施政報告並無提及收回粉嶺高爾夫球場的事宜。他問及相關的收地工作進展為何。運輸及房屋局局長回應時表示，他會向相關政策局及部門轉達邵議員的關注。

6. 朱凱迪議員認為，公屋一直是基層市民和低收入家庭的安全網，政府在提供公屋方面有不可推卸的責任。依他之見，以折扣價出售公屋單位或向市民提供資助出售單位，等同以公共資源補貼市民在本地物業市場置業。出售更多公屋單位可能會令公營房屋供應減少，導致房屋問題惡化。

加快銷售租者置其屋計劃單位

7. 尹兆堅議員批評，租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的管理問題，是香港房屋委員會("房委會")未能管理屋邨內的已售租置計劃單位所導致。梁耀忠議員持類似看法，並指出有關的管理問題與

政府過往作出的承諾，即租置計劃屋邨單位的混合業權問題可予管理這項承諾大相逕庭。尹議員詢問，關於 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售租置計劃單位，政府當局會否在該等單位獲得理想的銷售反應後，考慮就例如樓齡為 10 至 15 年的公屋屋邨，推出第二階段的租置計劃單位銷售。

8. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局擬在切實可行的情況下，盡快解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的屋邨管理和維修問題，首先需要加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位。行政長官已在 2019 年施政報告中宣布，她留意到有意見希望當局重推租置計劃，原則上對這項建議並無異議，但實行這項建議會在短期內減少可供編配的公屋單位數目，無可避免會延長公屋申請家庭的輪候時間。鑒於目前公屋供應嚴重不足，加上有需要有效運用房屋資源，因此有關建議暫時難以推行。然而，一如 2019 年施政報告所述，在政府當局對整體公營房屋供應更有把握後，行政長官會請房委會認真研究此事。

9. 容海恩議員詢問，除了向租置計劃租戶收回公屋單位、向租置計劃租戶銷售綠表置居計劃("綠置居")單位，以及提供津貼鼓勵租置計劃租戶遷往新的公屋屋邨等現有措施外，當局有何措施加快銷售租置計劃下的未售單位。她亦詢問在宣布加快銷售未售的租置計劃單位後，估計公屋申請人的輪候時間會縮短多少，以及當局有何措施解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的屋邨管理和維修問題，同時吸引租置計劃租戶購買所住單位。她建議

政府當局可翻新 39 個高樓齡的租置計劃屋邨，以減低日後的維修成本及/或就該等屋邨提供維修津貼。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會探討有何方法，加快銷售租置計劃屋邨的公屋單位。除了銷售從租置計劃屋邨租戶收回的公屋單位，政府當局亦可探討其他措施，例如是否有空間進一步調低向租置計劃屋邨未售單位的現居租戶出售單位的價格(現時為鄰近地區相類私人住宅單位市值的 20%左右)，以及可否和如何向租戶提供誘因，令他們遷往非租置計劃屋邨。關於銷售從租置計劃屋邨租戶收回的公屋單位，當局估計公屋申請人的輪候時間或會略受影響，而落實各項必要的銷售安排和等候公眾的反應亦需要一些時間。房委會已向為每個租置計劃屋邨而設的維修基金，一次過注入一筆相等於每個住宅單位 14,000 元的款項，以支付在租置計劃屋邨的公用地方和設施進行大型維修工程所引致的開支。房委會會根據此方面的實際情況，考慮採取適當行動。

11. 主席支持加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售租置計劃單位。他察悉不少公屋租戶期望購買所住單位，以及政府當局會在對整體公營房屋供應更有把握後，考慮研究重推租置計劃。他詢問，當局有何具體措施加快銷售未售的租置計劃單位，以及重推租置計劃的時間表為何。運輸及房屋局局長回應時表示，運輸及房屋局計劃在 2020 年首季就加快銷售 39 個租置計劃屋邨的未售

單位的建議可行措施，徵詢房屋事務委員會("事務委員會")的意見，以供房委會作進一步考慮。

12. 主席要求政府當局提供其為加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個單位所採取的措施的詳情，以及銷售該等單位的相關時間表。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)373/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 1 月 23 日發給委員。)

13. 郭偉強議員表示，他不反對加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售租置計劃單位。考慮到與單位業主在租置計劃屋邨所遇到的屋邨管理和維修問題相比，一次過為每個租置計劃單位提供 14 000 元的維修基金並不足夠，他詢問當局會向租置計劃單位的現居租戶提供哪些誘因，以吸引他們購買或遷離所住單位。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會考慮透過不同的誘因，包括提供折扣或類似的安排，以加快銷售未售的租置計劃單位。政府當局會在適當時候就各個可行方案，徵詢委員的意見。

14. 對於在租置計劃屋邨的現有租戶及新租戶已有權購買他們所住單位的情況下，政府措施的重點卻局限於加快銷售 39 個租置計劃屋邨的未售租置計劃單位，劉國勳議員表示失望。他指出，不受租置計劃涵蓋的其他公屋屋邨的公屋租戶亦期望自置居所，並詢問政府當局會否考慮在其他公屋屋邨(包括有可租可買計劃大廈的屋邨)，重推租置計劃。他指出，可租可買計劃大廈的部分租戶曾表

示，在他們遷往該等大廈後，房屋署部分人員曾向他們作出口頭承諾，表示他們日後可購買所住的單位。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，行政長官已在 2019 年施政報告中宣布，政府首先會加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位。政府注意到公屋租戶期望自置居所，但由於目前公屋單位供應嚴重短缺，政府不會考慮在短期內重推租置計劃或可租可買計劃。一如 2019 年施政報告所述，在政府當局對整體公營房屋供應更有把握後，行政長官會請房委會認真研究此事，屆時政府當局或會一次過考慮可租可買計劃的事宜。

16. 梁耀忠議員指出，上屆政府曾表示，政府不再推行租置計劃的原因，是會令短期內可供編配的公屋單位數目減少，無可避免地會令公屋申請人的輪候時間延長。另一方面，部分市民反對重推租置計劃，是因為在繳付土地補價後，個別租置計劃單位可在公開市場重售，導致資助出售單位出現投機炒賣活動。他認為，不僅是租置計劃租戶，所有公屋租戶亦期望自置居所。他詢問，若建議向租置計劃單位現居租戶提供的誘因成效不彰，當局會採取哪些措施。

17. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府在建議加快銷售未售的租置計劃單位時，已考慮市民對自置居所的期望和公屋供應。政府每年平均向租置計劃租戶收回逾 1 000 個公屋單位，而每年平均約有 3 000 個租置計劃租戶選擇購買所住單位。鑒於租置計劃現居租戶對購買所住單位的需求殷切，加

上在購買資助出售單位方面的超額認購比率甚高，政府會盡一切努力，加快銷售未售的租置計劃單位，以滿足此類置業訴求，以及協助解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的問題。至於重推涉及其他公屋屋邨的租置計劃，政府當局會在對整體公營房屋供應更有把握後，邀請房委會探討此舉是否可行。

重建高樓齡屋邨及工廠大廈作公營房屋之用

18. 郭偉強議員指出，2019年施政報告並無提及重建高樓齡公屋屋邨。作為房委會的委員，有公屋租戶曾向他透露，不少高樓齡公屋屋邨及設施殘舊，而且結構受損，無法進行維修。他促請政府當局考慮這個問題，並在切實可行範圍內盡快推行相關措施。運輸及房屋局局長回應時表示，房屋署一直定期就高樓齡公屋屋邨進行結構評估，以確保結構安全，並評估須進行哪些維修工程以鞏固結構和有關工程的成本效益，從而決定應否重建該等屋邨。

19. 盧偉國議員支持重建高樓齡公屋屋邨(例如石硤尾邨)，以增加公營房屋供應。在市區重建高樓齡公屋屋邨，將會大幅增加公屋單位數目，令居住環境得以顯著改善。他察悉，行政長官已邀請房委會積極探討將個別工廠大廈重建作公營房屋用途的可行性，並詢問當局有何措施協助該等工廠大廈的租戶(包括會否向這些租戶提供任何津貼，以供他們遷往其他私人工廠大廈)，以及政府當局重建工廠大廈以作公營房屋用途的整體計劃為何。

20. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局察悉，在《消防安全(工業建築物)條例草案》獲通過成為法例後，工業建築物可能需要進行大量改善工程，以符合新的消防安全標準，而政府當局亦會藉此機會，就一次過抑或分階段重建工廠大廈進行檢討。房委會就重建工廠大廈以作公營房屋用途進行的可行性研究將於 2019 年年底或之前展開，待有關研究完成後，運輸及房屋局會與事務委員會委員討論各項建議及相關事宜。盧偉國議員建議，他可陪同運輸及房屋局人員到高樓齡公屋屋邨及工廠大廈進行實地視察，以利便各方作進一步考慮，因為香港經濟民生聯盟曾就重建高樓齡公屋屋邨及工廠大廈進行大量研究。

21. 區諾軒議員對重建高樓齡公屋屋邨所引起的問題表示關注。舉例而言，房委會及香港房屋協會("房協")把高樓齡公屋屋邨在重建後的租金升幅，歸咎於建築成本和相關市值租金。不同公屋屋邨在重建後的租金升幅百分比差別甚大(由 100%至部分公屋屋邨的 200%)。重建項目的設計及進行重建的安排有欠理想(包括在重建期間搬遷公共設施)，亦對現有公屋住戶造成滋擾。他詢問當局以何準則訂定重建後的高樓齡公屋屋邨的公屋租金，並詢問當局有何措施解決重建令租金大幅上升的問題，以及減少在重建期間對現有公屋住戶造成的滋擾。

22. 運輸及房屋局局長回應時表示，新建公屋屋邨公屋單位的租金水平，一般高於高樓齡公屋屋邨公屋單位的租金水平。根據既定機制，當局先會

在最初訂定新公屋單位的租金水平，其後按租金調整機制定期檢討和調整租金水平，因此租金增幅(如有的話)會受到規管。至於偶爾出現現有公屋租戶無法負擔重建後的新租金的情況，該等租戶可向房委會及房協申請自願調遷至租金較低的其他公屋屋邨。房協作為一間財政自給的非牟利機構，維持其財政上的可行程度非常重要。房協所收取的租金會用來為轄下出租屋邨的日常管理工作提供資金。房協需要定期檢討租金水平，以應付其運作需要。

增加過渡性房屋項目的數目

23. 主席詢問當局將採取甚麼措施來釋放大量閒置土地，以發展過渡性房屋。由於民間組織未必具備推行過渡性房屋措施的專門知識，他詢問當局會為參與過渡性房屋項目的民間組織提供哪些技術支援，以及有何措施就大幅增加過渡性房屋項目的數目，加強政策局/部門之間的協調和合作。

24. 運輸及房屋局局長回應時表示，運輸及房屋局會與發展局緊密聯繫，制訂釋放閒置土地的措施，以發展過渡性房屋。政府為資助過渡性房屋項目而預留的 50 億元撥款已包括專業顧問費用，為參與有關項目的民間組織提供技術支援。在運輸及房屋局轄下成立的過渡性房屋專責小組("專責小組")會為這些民間組織提供支援。舉例而言，專責小組曾協助民間組織及其專業顧問與相關政策局/部門會晤，以解決其項目中尚待處理的問題和取得相關批准。

25. 主席要求政府當局提供下述資料：除房協及市區重建局("市建局")外，房委會會否提供支援(技術支援或其他支援)，以在未來3年內把過渡性房屋單位的數目增至合共1萬個；以及若否，原因為何。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會CB(1)373/19-20(01)號文件，並已於2020年1月23日發給委員。)

26. 邵家臻議員認為，政府當局並無充分提供可用作提供過渡性房屋單位的閒置土地的詳細資料。本身是非政府機構的"全港關注劏房平台"已持續申請改變空置政府用地的用途，以興建過渡性房屋，惟未能成功。他詢問當局以何準則批准改變相關土地用途。他亦要求政府當局編製及公布附有相關使用條款的空置校舍清單，並制訂機制以整合空置政府用地上的空置樓宇資料，供地政總署管理，以方便發展過渡性房屋。

27. 運輸及房屋局局長回應時表示，專責小組已接觸"全港關注劏房平台"，而運輸及房屋局副局長一直就此事跟"全港關注劏房平台"緊密合作。運輸及房屋局會將編製空置校舍清單的建議轉達發展局，以供考慮，因為地政總署已編製空置政府用地清單，該清單已在其網站上發布。

28. 鄭泳舜議員讚揚政府當局在2019年施政報告中，因應跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會的建議，就過渡性房屋和現金津貼作出回應，以及按照專責小組於2019年11月初

舉辦的專題研討會上所披露的擬議措施，增加過渡性房屋單位的數目。

29. 朱凱迪議員認為，長遠而言，公屋供應短缺的問題將無法解決，而政府當局或會重複 1990 年代的安排，由房委會或政府承擔興建或管理臨時房屋的責任。他詢問，政府當局是否認為，政府當局日後會將過渡性房屋改為公屋或某些其他形式的資助房屋，以及政府當局是否正朝着這個方向行事。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示，為滿足市民對房屋的殷切需求，政府須持續增加土地供應以發展房屋。政府當局已透過不同措施(例如提高地積比率及將私人房屋土地改撥作公營房屋用途等)，致力增加土地作公營房屋用途。因此，提供過渡性房屋屬一項紓緩措施，以待長遠有土地供應作公屋用途。長遠而言，政府當局預計，當造地獲得社會人士大力支持，並全面取得進展，過渡性房屋的需要便會減少。

資助房屋

31. 郭偉強議員對放寬由香港按證保險有限公司為首次置業人士提供的按揭保險計劃的樓價上限的措施表示歡迎。不過，他認為此項措施應早些推出，而政府當局行事亦不夠迅速。他察悉，2019 年施政報告建議房委會應考慮進一步增加白表居屋第二市場計劃("白居二計劃")的年度配額，以滿足更多白表人士的置業期望。鑒於物業市場上私營房屋單位的價格高企，他詢問當局有何措施鼓勵資助

出售單位業主出售其單位，以激活白居二計劃市場。

32. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局預期，基於財政狀況改善，一些資助出售單位業主可能有考慮出售其單位，以在物業市場購買私人住宅單位。在自由市場經濟體系中，資助出售單位業主在考慮是否出售其單位時，需要衡量本身的情況。儘管如此，政府當局會繼續探討有何方法，改善白居二計劃的宣傳安排。

33. 委員察悉，2019 年施政報告提及放寬由香港按證保險有限公司為首次置業人士提供的按揭保險計劃的樓價上限：就可申請最高九成按揭貸款的物業而言，有關的樓價上限將由 400 萬元提升至 800 萬元，而就可申請最高八成按揭貸款的物業而言，有關的樓價上限將由 600 萬元提升至 1,000 萬元("放寬樓價上限")。就此，譚文豪議員問及 2019 年施政報告附篇為何未有提及放寬樓價上限的任何詳細資料，包括按何基礎決定放寬樓價上限的幅度。

34. 運輸及房屋局局長回應時表示，就購買本港物業而言，香港按證保險有限公司已優化按揭保險計劃，為置業人士提供更適切的支援。2019 年施政報告附篇旨在進一步闡述有關措施，以及 2019 年施政報告中各項持續推行的政策及措施。運輸及房屋局局長表示，據他了解，與按揭保險計劃及香港按證保險有限公司相關的事宜屬財經事務委員會的職權範圍，而財經事務委員會已在 2019 年

11 月的政策簡報會及會議上，就放寬樓價上限進行討論。

35. 譚文豪議員察悉運輸及房屋局局長的回應，並要求政府當局在會後提供資料，說明按何基礎計算/得出上述放寬樓價上限的幅度。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)373/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 1 月 23 日發給委員。)

36. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局的非執行董事，並對市建局在重建項目中提供更多資助出售單位的使命表示支持。麥議員察悉，除一直肩負市區重建及更新的使命外，行政長官已交託市建局一項新任務，要求市建局參考其在今年年初成功在馬頭圍道推行首個港人首次置業("首置")項目的經驗，積極在其重建項目中提供更多首置單位或其他類別的資助出售單位。她促請政府當局向市建局提供更多資源，以便其完成使命。她亦詢問當局有何措施區分本地市場上的物業投資者及用家，因為區分這兩類人士與就銷售資助出售單位施加限制相關。

37. 運輸及房屋局局長回應時表示，運輸及房屋局對市建局在提供更多資助出售單位，以及預留其部分收回的用地以發展公營房屋方面的工作表示歡迎。運輸及房屋局會就市建局在完成這方面的使命所需的土地供應及撥款資源，與發展局密切聯繫。關於需求管理措施的資料，統計數據顯示，2019 年首 9 個月，在買家為香港永久性居民的住宅

物業交易個案中，約 96%的個案涉及在交易時並無在香港擁有任何其他住宅物業的買家。

租務市場

38. 鄭泳舜議員及麥美娟議員察悉，有大量輪候公屋的申請人現正居於分間樓宇單位("分間單位")，這些分間單位的租金極為高昂，而 2019 年施政報告宣布政府會研究是否推行計劃，定期向低收入家庭提供現金津貼。他們詢問，政府會否同步探討就分間單位推行租務管制的可行性，並相應地實施租金管制措施。

39. 運輸及房屋局局長回應時表示，2019 年施政報告提出一項建議，向合資格的低收入家庭提供現金津貼，以減輕基層人士面對的困難。勞工及福利局局長會率領進行有關恆常現金津貼計劃的研究，該項研究預計於 2020 年年底前完成。運輸及房屋局會從房屋政策的角度，積極支持進行該項研究。與此同時，運輸及房屋局歡迎事務委員會委員就相關事宜提出意見。

40. 麥美娟議員認為，租務管制事宜應屬運輸及房屋局的職權範圍。田北辰議員講述他先前在最近的福利事務委員會會議上向勞工及福利局局長提出的 3 項關注，即(a) 提供租金津貼會否推高租金；(b) 推行局部租務管制會否令私人樓宇單位的供應減少；及(c) 向空置二手住宅單位徵收額外差餉能否紓緩私人樓宇單位供應減少的情況，而勞工及福利局局長回應時認同提供租金津貼涉及不少困難，並會就推行租務管制與運輸及房屋局聯絡。他

從運輸及房屋局局長在是次會議上就租金津貼及租務管制的發言觀察到，運輸及房屋局與勞工及福利局似乎並未在有關事宜上互相協調和合作。他促請政府當局研究上述 3 項事宜之間的關係和彼此之間的影響。

41. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府曾在 2014 年進行詳細研究，探討香港及海外實行租務管制的經驗。為幫助低收入家庭應對生活上的困難，2019 年施政報告提出一項建議，邀請關愛基金把原本為非公屋、非綜援的低收入住戶提供的"一次過生活津貼"，於下個財政年度先後發放兩次。與此同時，勞工及福利局局長會率領進行有關恆常現金津貼計劃的研究，而運輸及房屋局則會從房屋政策的角度，積極支持進行該項研究。

42. 陳志全議員對租金不合理地增加的情況表示關注，特別是小型單位及分間單位的相關情況。他並促請政府當局按需要考慮提供租金津貼及推行租金管制，以減輕分間單位住戶所面對的困難。他認為，政府當局已局部提供租金津貼，惟未有落實有關租金管制的建議。他詢問，政府當局按何理據，就是否推行定期向低收入家庭提供現金津貼的計劃進行研究；在研究完成後，政府當局會否考慮租金管制的建議；以及政府當局會否把租金津貼延伸至公屋輪候冊上的所有公屋申請人。

43. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府已研究租務管制的課題，並曾一再就此課題向事務委員會作出簡報，以及聽取公眾人士的意見。政府當局關注到，租務管制措施往往導致連串負面影響，有

些影響更不利於該等措施原擬協助的租戶。為減輕基層住戶面對的困難，政府當局在 2019 年施政報告宣布會為非公屋、非綜援的低收入住戶(包括輪候冊上的人士)提供現金津貼，藉以向他們提供支援。至於定期就提供現金津貼進行的研究，政府當局預期該項研究會在 2020 年年底前完成。政府當局察悉委員在是次會議上就擬議現金津貼表達的意見，以在日後作出考慮。

44. 麥美娟議員認為，本港市民應有權優先購買香港物業。就麥議員問及海外買家購買香港物業所受的限制，運輸及房屋局局長回應時表示，統計數據顯示，2019 年首 9 個月，在住宅物業交易總數中，涉及非本地個人及非本地公司買家的交易維持在 0.9% 的低水平。政府當局會繼續密切留意有關情況，並在有需要時推行措施。

45. 鄭松泰議員關注到，過去數周有警員進入屯門及馬鞍山的私人處所向居民進行搜身，並以阻礙警方為理由拘捕有關處所的保安員。他批評，警方所作的該等行動，意味警方並不尊重私有財產權。邵家臻議員提出類似的關注。對於在私有財產權沒有得到保障的情況下，政府當局認為市民仍然熱切期望購買本港的資助出售單位及私人物業，鄭議員表示質疑。

46. 運輸及房屋局局長回應時表示，警方有權力及責任確保公共安全、維持社會安寧和秩序，以及在可能發生違法事件的處所採取執法行動。在保安事宜方面，運輸及房屋局會向相關政策局/部門轉達委員的關注。目前的房屋政策須顧及現行社會狀

況及公共房屋需求。由於公營房屋供應有賴長期規劃及建設工作，政府當局須就公營房屋供應進行前瞻性規劃。政府當局的目標是透過為基層及低收入家庭提供安全網，以滿足其房屋需求，並讓經濟條件較佳的市民循房屋階梯上移，完善房屋階梯。政府當局致力達成上述目標，而要達成上述目標應不會受到短期社會或政治運動/活動影響。

47. 就陳志全議員詢問為何按揭支出可獲扣稅，但租金開支則不然，運輸及房屋局局長回應時表示，正如過往所指出，政府當局會繼續考慮此事。

議案

48. 主席請委員參閱由劉國勳議員、田北辰議員、鄭泳舜議員及麥美娟議員提出的下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由劉國勳議員動議，並獲鄭泳舜議員附議的議案——

"本屆政府房屋政策的其中一個元素是"以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望"；而公屋居民普遍期望當局能全面復推"租者置其屋計劃"及重售"可租可買計劃"屋邨單位，讓他們可以回購現居單位；為此，本事務委員會促請政府除加快出售"租者置其屋計劃"貨尾單位外，亦應研究全面重推"租者置其屋計劃"及將"可租可買計劃"屋邨納入出售計劃，以重燃中低收入家庭的置業希望。"

(Translation)

"One of the elements of the housing policy of the current-term Government is "focus on home-ownership, and strive to build a housing ladder to rekindle the hope of families in different income brackets to become home owners", and public housing residents, in general, hope that the authorities can re-launch the Tenants Purchase Scheme in a comprehensive manner and resell the flats in the Buy or Rent Option Scheme estates, thus enabling them to buy back their existing flats. In this connection, this Panel urges the Government to, apart from accelerating the sale of the unsold flats under the Tenants Purchase Scheme, examine the re-launch of the Tenants Purchase Scheme in a comprehensive manner and include the Buy or Rent Option Scheme estates in the sale exercise, so as to rekindle the hope of low and middle-income families to become home owners."

49. 主席將由劉國勳議員動議的議案付諸表決。8名委員表決贊成議案，5名委員表決反對議案，2名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由田北辰議員動議的議案——

"有鑒於推行恆常現金津貼或導致租金上升，涉及福利事務委員會及房屋事務委員會的政策，本會促請勞工及福利局局長及運輸及房屋局局長共同參與恆常現金津貼計劃研究。該研究必須探討恆常現金津貼與租金變動關係，以及租金管制的可行性。"

(Translation)

"Given that the provision of cash allowance on a regular basis may lead to rent increase, and involves

the policies under the purview of the Panel on Welfare and Panel on Housing, this Panel urges the Secretary for Labour and Welfare and the Secretary for Transport and Housing to jointly participate in the study of the scheme of providing cash allowance on a regular basis. The study must examine the relationship between the provision of cash allowance on a regular basis and changes in rent, as well as the feasibility of implementing rent control."

50. 主席將由田北辰議員動議的議案付諸表決。14名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，2名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由鄭泳舜議員動議，並獲劉國勳議員附議的議案——

"本事務委員會歡迎施政報告提出透過現金津貼，為非公屋、非綜援的低收入住戶，包括輪候公屋人士，提供支援；但數以十萬計的基層租戶依然面對大幅加租及動輒迫遷的壓力，故本事務委員會促請當局積極研究引入"劏房"租務管制，透過訂立書面租約、限制租金加幅及確立租住權等，以保障基層租戶的基本住屋權益。"

(Translation)

"This Panel welcomes the proposal in the Policy Address to offer relief for low-income households not living in public rental housing ("PRH") and not receiving Comprehensive Social Security Assistance (including people on the PRH waiting list) by providing cash allowance. However, as tens of thousands of grassroots tenants are still facing the pressures of sharp increases in rents and frequent evictions, this Panel urges the authorities to actively study the introduction of tenancy control on

sub-divided units, in order to protect the basic housing rights of grassroots tenants by signing written tenancy agreements, limiting rent increases and establishing tenure rights, etc."

51. 主席將由鄭泳舜議員動議的議案付諸表決。16名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，1名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由麥美娟議員動議的議案——

"有鑒於推行恆常現金津貼或導致租金上升，涉及福利事務委員會及房屋事務委員會的政策，本會促請勞工及福利局局長及運輸及房屋局局長共同參與恆常現金津貼計劃研究。該研究必須探討恆常現金津貼與租金變動關係，並盡快落實重推租務管制。"

(Translation)

"Given that the provision of cash allowance on a regular basis may lead to rent increase, and involves the policies under the purview of the Panel on Welfare and Panel on Housing, this Panel urges the Secretary for Labour and Welfare and the Secretary for Transport and Housing to jointly participate in the study of the scheme of providing cash allowance on a regular basis. The study must examine the relationship between the provision of cash allowance on a regular basis and changes in rent, as well as reinstating tenancy control as soon as possible."

52. 主席將由麥美娟議員動議的議案付諸表決。14名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，1名委員放棄表決。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)136/19-20(01)至(04)號文件，並已於 2019 年 11 月 12 日發給委員及在同日以函件送交政府當局。政府當局就其中 3 項議案作出的回應載於立法會 CB(1)286/19-20(01)號文件，並已於 2019 年 12 月 20 日發給委員。)

II. 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午 12 時 24 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2020 年 3 月 26 日