

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)461/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議的紀要

日 期：2003年10月23日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊孝華議員, SBS, JP
楊耀忠議員, BBS
司徒華議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員

缺席委員：朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
黃宏發議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)
楊耀聲先生

地政總署署長
劉勵超先生, JP

列席秘書 : 總主任(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 房屋政策的貫徹與深化

(立法會 CB(1)101/03-04 號文件) —— 由立法會秘書處資料研究及圖書館服務部擬備的一份資料便覽，當中列載政府及社會各界提出的穩定樓市措施。

(於2003年10月15日立法會會議席上提交) —— 房屋及規劃地政局局長於2003年10月15日立法會會議上就房屋政策的貫徹與深化作出的聲明)

主席表示，召開是次特別會議的目的，是與政府當局討論與房屋及規劃地政局局長就房屋政策的貫徹與深化所作聲明(“聲明”)有關的事宜。

整體意見

2. 陳鑑林議員認為，聲明中提出的措施，主要集中於處理私人房地產供求失衡的問題。陳鑑林議員問及在恢復公眾及投資者對房地產市場的信心方面的措施，房屋及規劃地政局局長回應時表示，影響市民對房地產市場信心的因素甚多，當中包括經濟狀況，而據財政司司長最近的報告，經濟正逐漸復甦。政府一貫的房屋政策，一如所述，是不再扮演物業發展商的角色，將干預房地產市場的程度減至最低。長遠而言，置業資助貸款計劃(本身亦是一種干預市場的方式，而且會成為房委會的財政負擔)亦將逐步取消。各項穩定房地產市場的措施，成效需時驗證。政府當局相信，政府若能實施一套清晰而貫徹始終的房屋政策，長遠而言會有助各界恢復對房地產市場的信心。

3. 陳鑑林議員詢問政府有否打算削減物業交易印花稅，房屋及規劃地政局局長回應時表示，物業交易印花稅是政府的一項主要收入來源。再者，政府當局認為，削減印花稅對房地產市場的影響甚微。根據現行法例，樓價介乎100萬至200萬元的物業，印花稅的徵收率只為交易價的0.75%，應不會對有關買家造成沉重負擔。至於豪宅的買家，要他們負擔較高的印花稅，應無問題。

4. 主席問及私人發展商的住宅建屋量，房屋及規劃地政局局長回應時表示，根據現有關於興建中項目的資料，預計在2004及2005年，每年會有2萬多個新單位供應，在2006年，供應量將下降至約1萬個，而到了2007年更只有約4 000個。然而，實際供應量會由市場決定，原因是，發展商本身會評估應何時推售單位及推售的數目。

鐵路土地

5. 陳鑑林議員關注到重新訂定兩鐵物業發展項目(尤其是西鐵沿線的發展項目)的時間表，會影響到有關鐵路的乘客流量，因而影響兩鐵的收入。他促請政府當局考慮安排以鐵路土地交換物業發展商擁有的土地，使鐵路沿線的物業發展能如期進行，令有關各方均可受惠。主席亦關注到西鐵乘客人數偏低，或會導致西鐵各程票價須要訂定在一個較高的水平。

6. 房屋及規劃地政局局長回應時澄清，根據市場需求，在適當時考慮其鐵路的通車時間表，把其物業發展項目有秩序地推出市場，是兩鐵自己作出的決定。

政府土地供應

“勾地表”

7. 吳亮星議員要求政府當局證實，是否會繼續停止拍賣土地，而新土地又是否只會以勾地方式提供。他認為，倘情況屬實，當局便不能有足夠彈性，靈活回應房地產市場的變化。他亦關注到“勾地表”制度是否明確，透明度又如何。

8. 房屋及規劃地政局局長回應時證實，未來土地只會透過“勾地表”制度提供。他闡釋，根據該制度，任何發展商若對表上某幅土地有興趣，可向政府提出其承諾付出的最低地價，申請購買該幅土地。政府如認為該申請者提出的最低地價合理，可予接受，便會在憲報刊登公告，以公開招標或公開拍賣的方式，並以申請者提出的價格為拍賣底價，按價高者得的原則，將該幅土地公開出售。倘在公開拍賣中該幅土地未能以底價或高於底價的價格出售，政府便會將土地收回，而申請者的定金亦會沒收。地政總署署長回應涂謹申議員時證實，政府即使其後認為拍賣底價偏低，通常亦不會在出售日期前收回該幅土地。因此，該制度是既明確而又具有透明度的。

9. 吳亮星議員認為，政府設立一套公平合理的準則，以決定是否接納發展商在“勾地表”內加入某幅土地的要求，讓所有發展商，不論大小，均可競投表內其所屬意的土地，實至為重要。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，“勾地表”是在每一年的年初擬定，一經公布便不會修改。發展商只能申請購買表上的土地，但不能建議把其他土地列入表中。

10. 涂謹申議員認為，為增加制度的透明度，土地的底價應在公開招標或公開拍賣前公布。地政總署署長回應時證實，按照該制度，當局一旦同意底價並決定把有關土地推出市場，便會發出新聞稿，公布有關土地已被勾出，以及經同意的最低地價。當局會在憲報連續3期刊登有關以公開招標或公開拍賣形式出售有關土地的公告。因此，所有對該幅土地感興趣者，都會就該土地的推售時間及公開拍賣的底價，獲得足夠的通知。

改變土地用途

11. 陳偉業議員不滿政府一方面為解決住宅單位供過於求的問題而暫停出售居者有其屋(“居屋”)單位，但另一方面，私人發展商卻不停申請將土地改作興建住宅用

途。他認為，住宅單位供應過多，是發展商自食其果，他並促請政府停止批准改變土地用途的申請。主席對陳議員所關注的事項亦表贊同。他表示，民主黨雖支持透過調節土地供應及居屋的出售量來穩定房地產市場，但認為亦有需要在這方面採取公平而一視同仁的做法。他指出，與大地產商不同，小型地產商並沒有龐大的土地儲備可供改變用途，因此上述做法對他們並不公平。他支持陳偉業議員的呼籲，要求停止批准改變土地用途的申請。

12. 房屋及規劃地政局局長回應時澄清，發展商儲備的土地主要位於郊區，有關該等土地的發展須配合其所在地區的規劃意向。要完成改變土地用途程序，實甚費時。有關程序包括向城市規劃委員會及地政總署申請，要求批准改變土地用途；洽商地價；以及為發展項目興建所需的基本設施。要在這些土地上興建單位，需時6至7年才能完成。因此，這些單位對現時市場的供應情況，影響甚微。

13. 主席對改變土地用途的程序需時多年才能完成及發展商所儲備的土地均在偏遠地區之說不表信服。他關注到，透過改變土地用途而興建的單位供應源源不絕，會令穩定市場的努力白費。房屋及規劃地政局局長回應時表示，改變土地用途的申請一般都是反映市場情況，近年來申請數目已有所減少。政府當局在預計數年後單位的供應會下降至只有數千個時，已考慮過所有已知的單位供應來源。當局於2004年1月恢復“勾地表”制度的運作，是要透過市場力量調節土地的需求，令房地產市場得以健康正常地發展。應委員的要求，他答應提供在過去5年獲准將土地改作住宅用途個案的數目及所涉及單位的數目的分項數字。

政府當局

處理居者有其屋計劃的剩餘單位

14. 馮檢基議員指出，居屋一直以來為房屋委員會（“房委會”）每年賺取250億元的收入，以資助其每年成本約需100億元的租住公屋（“公屋”）興建計劃。他關注到，停建停售居屋單位後，房委會並無有效措施彌補其收入上的損失，以維持其儲備水平。房委會現時只剩下略多於200億元的儲備，一兩年後，除非政府注資，否則房委會或會難以維持其公屋興建計劃。他認為，倘公屋興建計劃受到不利影響，對輪候冊上的申請人並不公平。

15. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，政府當局會履行維持公屋平均輪候時間於3年以內的承諾。他又澄清，居屋剩餘單位只是暫停出售。對於有部分單位已售

政府當局

出／入伙的居屋屋苑內未出售及回購的單位，當局會在2006年後檢討其出售情況，而這些單位最終可以資助房屋的形式出售。至於已落成但未推售的居屋屋苑內的單位或興建中的單位，則可改作其他適當用途。當局現正探討各種方案，包括把單位用作政府部門宿舍或旅館。因此，房委會最終也可從居屋存貨中賺取收入。房委會亦一直在與政府商討其財務安排，倘有任何協議，自當在適當時候向委員匯報。

16. 馮檢基議員仍關注停售居屋會影響公屋興建計劃的資金，他並指出，最終出售剩餘居屋單位所獲取的資金，亦只足夠興建約3萬個公屋單位。他懷疑基於資金的考慮，房委會許多項目已減慢，許多舊屋邨的重建計劃甚至已擱置。在此情況下，房委會只有兩個選擇。第一，倘房委會繼續肩負興建公屋的責任，便要調高其轄下住宅及商業單位的租金。另一個選擇是，由政府代房委會興建公屋，只留下公屋單位的管理工作由房委會負責。然而，不管房委會作何選擇，都仍須解決資金的問題。

17. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，當局已為房委會制定多項開源節流措施。再者，隨着本港出生率下降，對公屋的需求或會減少，當局有需要對公屋興建計劃作出相應檢討，尤其須重新研究重建舊屋邨的需要。事實上，部分舊屋邨居民對重建計劃的興趣不大，他們寧願留在租金低廉的舊單位居住，也不願搬離熟悉的環境。因此，將舊屋邨翻新或會較將其重建更為適合。政府會因應不斷改變的環境、財政因素，以及公眾的意見和期望檢討公屋興建計劃。在敲定政策前，當局亦會致力透過加快編配空置公屋單位，透過雙倍淨額租金或市值租金政策以鼓勵公屋富戶遷出等措施，改善編配政策，藉以善用資源。房屋及規劃地政局局長強調，當局備有多個不同的開源節流方案。

18. 陳婉嫻議員認為，停售居屋會剝奪低收入家庭改善居住環境的機會，她並詢問有何機制評估可於何時取消停售措施，房屋及規劃地政局局長回應時強調，跟以往不同，現時面積較小(600平方呎以下)及位置較偏遠的私人單位供應充裕；私人市場有很多小型單位可供低收入家庭選擇。為了避免居屋與私人住宅市場的重疊範圍不斷擴大，政府認為退出私人房地產市場是恰當的。

19. 陳偉業議員認為，暫停出售居屋單位，是在物業價格大挫下，刻意幫助發展商而非置業者的措施，他對此感到不滿。他特別指出，政府要負擔剩餘居屋的管理費用及折舊費用，並認為以公帑協助發展商，實有欠

政府當局 公允。他要求當局說明，自1998年至2006年年底，停售
政府當局 回購或未售出的居屋單位，以及不推售已落成或興建中的
居屋單位，所引致的費用是多少。房屋及規劃地政局
局長回應時答允提供有關資料，包括計算在內的各項費用。

20. 陳偉業議員對當局須承擔剩餘居屋單位的管理費用表示關注，主席亦有同感，並特別指出有部分單位已售出的居屋屋苑所面對的管理問題。他認為應在2006年之前分階段將回購或未售出的居屋單位售予綠表申請人，並認為此舉應不會擾亂私人市場。房屋及規劃地政局局長回應時強調，政府是經過審慎研究出售居屋單位對私人市場的影響後，才決定貫徹執行停售居屋單位的政策的，包括在2006年年底前暫停出售回購或未售出的單位。

21. 陳偉業議員亦不滿政府以公帑協助發展商，但對負資產業主所提供的援助卻極少。據他表示，所有政府機構均以不宜干預商業交易為藉口，不願協助負資產業主與銀行洽商更有利的按揭貸款還款條件，以減低他們的負擔。房屋及規劃地政局局長回應時強調，透過引進穩定房地產市場的措施，希望藉此令樓市反彈，政府已在間接協助負資產業主，因為房地產市場蓬勃，對解決負資產問題會有正面影響。陳議員提出，當局有需要給予負資產業主更多直接援助，房屋及規劃地政局局長回應時表示，過去數年貸款息率大幅下降，已大大減輕負資產業主的財務負擔。再者，銀行亦會視乎個別情況安排債務重組。

22. 楊孝華議員表示，對於把居屋剩餘單位改為旅館或其他類似用途的建議，他持開放態度。他知悉海外有些旅館設有時光共享計劃，並詢問在香港引進這類計劃是否可行。房屋及規劃地政局局長表示，只要符合相關法例及批租條件，任何建議都會獲得考慮。房委會剛邀請各界就將兩幢居屋大廈改為旅館的計劃提交意向書。各界所提交的任何建議，均會按照相關法例和批租條件予以評審。

租者置其屋計劃

23. 黃成智議員要求政府當局證實，政府有否計劃暫停出售在租者置其屋計劃(“租置計劃”)下已公布出售的公屋單位。他認為有關屋邨的名字既已公布，政府便應履行承諾，把該等單位推出發售。再者，租戶一旦購買租住單位，便不受資產限制約束，可自由購買私人物業。這類居民縱使人數不多，但仍對房地產市場有利。

政府當局

24. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，租置計劃第六期甲及第六期乙屋邨的發售受到延誤，主要是由於在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發後，公眾都關注污水排放系統的設計問題，房委會須視察該等屋邨的污水排放系統並加以修葺(如有需要)，才能把屋邨發售。他報稱，視察工作業已完成，估計其後的修葺工作可於2004年年初完成。黃議員表示，因為租置計劃單位的價格與私人物業掛鈎，最近公布的房屋政策又會導致私人物業價格上升，因此他促請政府當局加快進行出售屋邨事宜。房屋及規劃地政局局長回應主席及黃議員時答應告知事務委員會已公布的租置計劃屋邨何時發售。

其他事宜

25. 楊耀忠議員指出，有人批評資本投資者入境計劃(“該計劃”)的資本要求為650萬元，與香港的鄰近國家比較，實屬太高。他詢問將資本要求訂於該水平的理據為何。房屋及規劃地政局局長回應時指出，該計劃是人口政策的一部分。當局在決定該計劃的資本要求時，曾考慮許多因素，而並非單單顧及房地產市場。他指出，雖然在該計劃正式落實前，其效果仍有待觀察，但預料部分帶進香港的資金會流入房地產市場，有助其復甦。

26. 楊耀忠議員問及可否擴大該計劃的覆蓋範圍以包括內地居民，房屋及規劃地政局局長解釋，這會觸及內地的財政政策等更廣泛的問題，須從更宏觀的角度研究。政府當局不會單從本港房地產市場的角度考慮而作出這種建議。

II. 其他事項

27. 議事完畢，會議於上午10時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年12月3日