

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)693/14-15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 政策簡報會及會議紀要

日 期：2015年2月2日(星期一)  
時 間：下午2時  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)  
李卓人議員  
涂謹申議員  
梁耀忠議員  
石禮謙議員, GBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
方剛議員, SBS, JP  
王國興議員, BBS, MH  
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN  
葉國謙議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
陳偉業議員  
黃毓民議員  
胡志偉議員, MH  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
郭偉強議員  
張超雄議員  
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員：陳婉嫻議員, SBS, JP  
郭家麒議員  
鄧家彪議員, JP

**缺席委員** : 陳克勤議員, JP  
盧偉國議員, BBS, MH, JP

**出席公職人員：議程第IV項**

運輸及房屋局局長  
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
王天予女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
李國榮先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)兼  
一手住宅物業銷售監管局專員  
馮建業先生, JP

**議程第V項**

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
王天予女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
洪良斌先生

房屋署助理署長(房屋資助)  
何樂素芬女士

## 議程第VI項

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

署理房屋署總土木工程師(工務計劃)  
羅國綱先生

署理房屋署總建築師(6)  
趙不羈先生

土木工程拓展署  
新界東拓展處副處長1  
黃偉文先生

土木工程拓展署總工程師／新界東2  
李天生先生

規劃署沙田、大埔及北區規劃專員  
蘇震國先生

地政總署地政專員／沙田  
謝媳坤女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
陳向紅女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)5  
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1  
李嬾梅女士

議會事務助理(1)1  
潘耀敏小姐

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)482/14-15號—— 2015年1月5日  
文件 會議的紀要)

2015年1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)418/14-15(01)—— 政府當局提供  
號文件 的2014年12月  
份土地註冊處  
統計數字(新聞  
稿))

**III. 下次會議的討論事項**

(立法會CB(1)483/14-15(01)—— 跟進行動一覽  
號文件 表)

立法會CB(1)483/14-15(02)—— 待議事項一覽  
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2015年3月2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) 額外印花稅及買家印花稅的檢討；
- (b) 2015/16年度公屋入息與資產限額  
檢討；及
- (c) 開設一個總建築師(首長級薪級第1點)  
常額職位。

4. 委員亦同意將下次例會延長30分鐘，至  
下午5時結束，以便有更多時間進行討論。

5. 委員同意在2015年3月21日(星期六)上午9時舉行特別會議，聽取公眾對政府的新長遠房屋策略及行政長官2015年施政報告有關房屋事務的措施的意見。

(會後補註：上述特別會議的預告載於立法會CB(1)511/14-15號文件，並已於2015年2月4日發給委員。)

#### **IV. 運輸及房屋局局長就行政長官2015年施政報告作出簡報**

(立法會CB(1)437/14-15(01)——政府當局就號文件 "2015年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件)

##### 相關文件

行政長官在2015年1月14日立法會會議席上發表的施政報告

2015年施政綱領小冊子

6. 運輸及房屋局局長向委員簡介行政長官2015年施政報告有關房屋事務的措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)501/14-15(01)號文件，並已於2015年2月3日送交委員參閱。)

##### 資助自置居所

##### 居者有其屋計劃

7. 郭偉強議員察悉，根據2015-2016年度至2024-2025年度的10年期的最新房屋推算，資助出售單位的供應目標為9萬個單位。他指出，未來5年只有約1萬個居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位落成，並要求當局澄清餘下8萬個資助出售單位是否

要到上述10年期的後半部分才會落成。他亦察悉並關注到，2014年預售首批新建居屋單位計劃的絕大部分申請人為白表買家，並指出這可能顯示物業價格飆升已令綠表買家再沒有能力購買居屋單位。因此，他促請香港房屋委員會(下稱"房委會")檢討一手居屋單位的價格，確保單位價格令綠表買家負擔得來。

8. 黃毓民議員批評政府當局欠缺具體和有遠見的措施，處理房屋問題。雖然2014年預售首批新建居屋單位的計劃獲超額認購59倍，但只有約10%的申請人為綠表持有人。這顯示居屋已喪失其功能，未能滿足中低收入家庭對置業的期望，以及促進公共租住房屋(下稱"公屋")單位的流轉。二手居屋單位的價格亦超出市民的負擔能力，部分單位的價格甚至急升至每平方呎約12,000元，是有紀錄以來最高。由於2014-2015年度至2018-2019年度的5年期的公營房屋預測興建量僅為約87 700個單位，他懷疑政府當局是否有能力達到未來10年的公營房屋總供應目標，即28萬個單位。

9. 梁耀忠議員察悉，居屋單位價格飆升已令中低收入家庭再無法負擔，並對此表示關注。他要求房委會認真檢討現行的居屋單位定價機制，即新居屋單位會按市值的30%折扣率出售；他又認為居屋單位應只可售予綠表買家，以控制居屋單位的價格及促進公屋單位的流轉。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，鑒於進行房屋發展需時甚長，就2015-2016年度至2024-2025年度的10年期而言，首數個年度的房屋供應量大致上已經訂定。政府當局已物色土地興建254 000個公營房屋單位，而大部分公營房屋會在上述10年期的後半部分落成。

11. 關於一手居屋單位的售價，運輸及房屋局局長表示，根據既定的居屋定價公式，居屋單位的價格訂於市值乘以一個折扣率的水平，以確保合資格家庭可負擔居屋單位。評定負擔能力的原則，是出售單位中至少有50%可以令符合居屋入息限額的合資格白表申請人在購入單位後，其按揭供款與入

息比例不超過40%。在一般情況下，房委會會按市值的30%折扣率出售居屋單位，但若未能符合上述負擔能力準則，房委會會考慮提供更高的折扣率。

12. 郭家麒議員認為當局應興建更多資助出售單位，並以市民可負擔的價格出售該等單位，因為這有助降低私營房屋的價格水平，以及滿足中低收入家庭的迫切住屋需要。由於政府是香港鐵路有限公司的大股東，他要求政府在日後鐵路項目的上蓋發展計劃中撥出50%的範圍，興建資助出售單位。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局須確保公屋、資助出售單位及私營房屋的組合適度合理，以顧及市民的不同住屋需要。

#### *綠表置居先導計劃*

14. 陳婉嫻議員表示，部分白表申請人質疑綠表置居先導計劃(下稱"先導計劃")可能會令公屋租戶享有雙重福利。她詢問當局在公布推出先導計劃之前，為何沒有諮詢事務委員會。

15. 馮檢基議員表示，先導計劃毫無疑問會令新的長遠房屋策略所訂20萬個公屋單位的供應目標下降，他質疑在長遠房屋策略的諮詢過程中，先導計劃為何從未經長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")討論，而在當局制訂新的長遠房屋策略時，房委會為何亦沒有討論先導計劃。他批評行政長官在推出一項如此重要的房屋措施之前，沒有諮詢督導委員會、事務委員會及公眾人士。

16. 張超雄議員批評行政長官在先導計劃推出之前沒有諮詢督導委員會和公眾人士。他認為在2015-2016年度至2024-2025年度的10年期供應20萬個公屋單位的目標有誤導成分，因為隨着在先導計劃下有部分新公屋單位會推出發售，出租房屋單位的實際數目會少於20萬個。對於政府當局認為先導計劃會促進公屋單位的流轉，他亦提出質疑，並指出所增加的公屋單位淨數目會因為公屋現居租戶購買先導計劃下的單位而抵銷。基於上述情況，

他沒有信心最新的公營房屋供應目標能滿足現時在公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上約26萬名申請人的住屋需求。他又要求當局提供資料，說明先導計劃的規模及其他實施細節。

17. 李卓人議員要求運輸及房屋局局長澄清，推行先導計劃是否主要是行政長官的主意，因為先導計劃似乎並無獲得督導委員會支持。他認為先導計劃有違興建公屋的宗旨，即為低收入家庭提供資助租住房屋，以滿足該等家庭的基本住屋需要。他指出先導計劃實際上會減少資助租住單位的供應，並關注到該計劃可能會令房委會在達致把平均輪候時間維持在3年左右的目標方面遇到更大壓力，以及影響公屋單位的流轉，因為現居租戶在取得新單位之前需要處置舊單位，當中涉及種種手續，需時甚長。黃毓民議員表達類似意見。主席要求當局解釋，把新公屋發展項目出租或出售，所需的時間有何不同。

18. 陳偉業議員認為先導計劃並不可取，因為該計劃會令可供編配的出租單位數目減少，對公屋申請人並不公平，而且對平均輪候時間造成更大壓力。梁國雄議員認為先導計劃並非一項明智的措施。依他之見，當局反而應供應更多居屋單位。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示，20萬個公屋單位的供應目標已顧及社會對該等房屋單位的需要。至於先導計劃，在長遠房屋策略公眾諮詢期間，有意見認為由於政府當局並無計劃重推租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因此應向公屋租戶提供居屋以外的資助自置居所機會。在房委會的集思會上，房委會委員亦提出類似意見。政府當局察悉該等意見。正是基於這個背景，政府當局在長遠房屋策略中表明，政府會考慮如何進一步豐富資助自置居所的形式。

20. 運輸及房屋局局長進一步表示，先導計劃不會減少公屋單位的供應，因為將公屋單位售予本身是現居租戶的申請人，凡售出一個公屋單位，便會有一個公屋單位騰出予正在等候編配公屋的人士。然而，處理有關單位需要一些時間。翻新因



為先導計劃而騰出的現有公屋單位需時約10個星期，在翻新工程完成後，該等單位便可作重新編配之用。房委會已開始研究先導計劃的實施細節，包括資格準則、定價機制、轉售限制及選址原則等。房委會在過程中會考慮社會人士的意見。

21. 馮檢基議員表示，關焯照博士曾向他表明，先導計劃的概念是其在2015年施政報告公布前約兩個月舉行的一個會議上首次提出，而行政長官、運輸及房屋局局長，以及房委會和督導委員會的委員亦有出席該會議。運輸及房屋局局長回應時表示，他不知悉有這個會議。

22. 梁耀忠議員表示，他不相信督導委員會或房委會曾討論先導計劃，因為長遠房屋策略公眾諮詢報告並無提及該計劃，新的長遠房屋策略亦無公布該計劃。由於在先導計劃下會有新公屋發展項目推出發售，他不滿該計劃會減少出租單位(包括可供編配予公屋申請人的新單位)的數目。他又認為政府當局先前就單位丟空時間所作的回應有誤導成分，並指出現時建造業勞工供應緊張，進行翻新工程可能需時多月。他促請政府當局擱置先導計劃。

23. 李國麟議員質疑政府當局根據甚麼邏輯，把先導計劃的適用範圍擴大至涵蓋合資格申請公屋的人士，因為該等人士被視為沒有能力自置居所。

24. 運輸及房屋局局長解釋，根據現行政策，資助出售單位可售予符合綠表資格的家庭，包括公屋現居租戶，以及已通過詳細資格審查並將於一年內到期獲編配公屋的公屋申請人。自90年代後期以來，綠表資格證明書持有人購買居屋單位的百分比甚低，平均維持在綠表人士所購買單位總數的6%左右。因此，大部分居屋單位綠表買家是公屋現居租戶。

25. 馮檢基議員認為，即使推行先導計劃，該計劃應以供應資助出售單位而非公屋單位為目標。當局亦應就資助出售單位設立兩級定價制度，訂明在先導計劃下應以一個低於其他資助出售單位的價格水平，提供資助出售單位。

26. 運輸及房屋局局長回應時表示，在考慮長遠房屋策略公眾諮詢報告後，房委會認為應按行政長官現時建議的做法，以先導計劃形式推行有關建議。當局會在適當時候評估先導計劃的成效。

27. 方剛議員支持先導計劃，認為該計劃將可避免租置計劃屋邨的情況，在管理餘下公屋單位方面出現問題。然而，他認為容許公屋現居租戶參與先導計劃並不公平，因為這表示此類申請人會享有雙重福利。他進一步指出，部分在公屋居住多年的現居租戶可能已儲蓄足夠金錢，能夠應付居屋單位的首期費用。他認為在現行政策下，公屋租戶以綠表資格申請購買新居屋單位可獲豁免符合有關的入息及資產準則，對公屋租戶而言已是一項有利的安排。

28. 鄧家彪議員認為，由於相關屋邨的管理工作的複雜程度較低，因此先導計劃可以接受。他轉達地區人士的要求，認為房委會應清楚訂明先導計劃的轉售限制，以及在全港各區推行先導計劃，令買家可繼續在他們熟悉的地區居住。郭偉強議員詢問當局有何措施，避免先導計劃引致投機活動。

29. 運輸及房屋局局長表示，一如2015年施政報告公布，在先導計劃下出售的單位的定價會較居屋單位的定價低廉。房委會在制訂定價機制和轉售限制(包括決定會否容許在公開市場買賣已繳付十足補價的單位)時，會考慮委員的意見。

30. 張超雄議員指出，4人家庭申請公屋的現行入息限額為23,910元。即使以50%的折扣率出售單位，該等家庭要在先導計劃下購買單位亦幾乎沒有可能。該等家庭如在先導計劃下購入單位(以廣源邨一個400平方呎的單位近日以每平方呎10,507元成交的個案為例)，並就有關物業承造95%按揭，每月

的按揭還款額將約為8,333元。因此，該等家庭的入息會剩下約15,577元，貼近4人家庭的貧窮線，即15,400元。

31. 運輸及房屋局局長回應時表示，先導計劃的對象是綠表人士，包括現有公屋租戶。在居於公屋多年後，這些租戶的財政狀況可能已有改善。當局為在先導計劃下出售的單位定價時，會考慮買家的負擔能力及與其他資助自置居所計劃的政策是否一致。

政府當局

32. 主席察悉委員對先導計劃表達關注，並要求政府當局在敲定該計劃的全部實施細節後，提供有關資料，包括在定價、申請資格和編配準則，以及轉售限制等方面的資料。

#### *其他資助自置居所計劃*

33. 陳婉嫻議員、王國興議員及主席就每月入息介乎16,000元至30,000元的家庭的住屋需要，提出類似的關注事項。這些家庭既不符合資格申請公屋，亦未能負擔購買居屋單位的費用。王國興議員詢問，當局會否考慮重推首次置業貸款計劃(下稱"首置計劃")，以滿足該等家庭對置業的期望。

34. 運輸及房屋局局長回應時表示，在考慮應否重推首置計劃時，督導委員會認為在目前供應緊張的情況下並不合適，以免可能推高物業價格。為滿足中低收入家庭的迫切住屋需求，政府已採納督導委員會的建議，採取供應主導策略，以期逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。

35. 胡志偉議員察悉，政府當局會借助市區重建局(下稱"市建局")的力量，增加資助出售單位的供應。他認為當局應要求市建局提供夾心階層住屋計劃(下稱"夾屋計劃")單位，以滿足中低收入家庭對置業的期望。他詢問房委會會否重推夾屋計劃，並將該計劃定為一項長遠政策措施。他又詢問當局會進行甚麼工作，以彌補市建局提供私營房屋的能力因而有所削弱的問題，確保供應19萬個私營房屋單位的目標不會受到影響。

36. 運輸及房屋局局長回應時表示，市建局會詳細審視興建公營房屋及私營房屋的能力。政府當局目前並無計劃重推夾屋計劃，因為此舉會令現時可供進行公營房屋發展的有限資源更加緊張。在新的長遠房屋策略下，政府當局會繼續以達致公屋及資助出售單位的供應目標為先。

37. 方剛議員察悉，房委會在管理39個租置計劃屋邨的餘下5萬個公屋單位方面，遇到不少問題。他詢問房委會會否考慮降低該等剩餘公屋單位的售價，令該等單位更易售出。

38. 運輸及房屋局局長指出，在39個租置計劃屋邨中，約有30%公屋單位尚未售出。現時，房委會並無就出售租置計劃屋邨的剩餘公屋單位訂立時間表。

#### *居者有其屋計劃單位業主將單位出租*

39. 王國興議員指出，由於環境改變，有些家庭未必再需要其擁有的資助出售單位。他促請房委會研究容許這些業主出租其尚未補價的單位是否可行，因為這有助增加市場上的房屋供應及降低租金水平。主席認同王議員的意見。

40. 陳偉業議員促請政府當局採取措施，減輕房屋對分間樓宇單位(下稱"分間單位")租戶造成的負擔。現時一些分間單位租戶就出租房屋繳付的租金，高達每平方呎50元。他重申其提出的建議，即房委會應活化約30萬個尚未補價的資助出售單位的租務市場，容許該等單位的業主以低於市值的租金水平，將其單位租予綠表申請人。他認為此舉有助減輕市民的迫切住屋需要。

41. 運輸及房屋局局長回應時表示，提供資助出售單位的目的是協助中低收入家庭自置居所，並非賺取利潤。雖然他不會拒絕探討容許資助出售單位業主出租其尚未補價的單位的建議，但有關建議涉及複雜的政策和法律問題，需要審慎研究。政府當局在考慮任何可行方案時，會聽取委員的意見。

42. 胡志偉議員認為，就資助出售單位業主將單位出租以賺取利潤的問題所提出的關注意見，當局可透過參考該等業主與政府就有關單位持有的業權百分比，要求該等業主按比例與政府攤分所收取的租金，解決這個問題。

### 公共租住房屋

#### 重建大坑西邨

43. 馮檢基議員提到運輸及房屋局局長的開場發言。他要求當局解釋，房委會在香港平民屋宇有限公司(下稱"平民屋宇公司")重建大坑西邨的計劃中為何沒有任何角色。他指出，過往重建由平民屋宇公司管理的模範邨及一些平房區時，房委會曾作出安排以安置受影響的居民，並詢問為何不能為受大坑西邨擬議重建計劃影響的居民作出同樣安排。他亦要求政府當局接納大坑西邨居民所提的原區安置要求。

44. 運輸及房屋局局長回應時表示，大坑西邨是由平民屋宇公司興建和管理的出租屋邨，並非由房委會擁有或管理。平民屋宇公司作為負責重建的機構，會負責處理現有租戶的安置需要。平民屋宇公司從沒有表示會將有關地段交還政府。平民屋宇公司現正考慮可行的方案，其目標是在能繼續照顧現有居民的住屋需要的同時，亦能藉重建增加單位數目。由於重建方案可能涉及更改地契條件、繳付補價或更改規劃參數，在平民屋宇公司提交更具體的方案後，政府當局會考慮相關安排，並會與平民屋宇公司商討。

#### 打擊濫用公屋

45. 黃毓民議員提及申訴專員最近進行調查，揭露一名公屋租戶根據不同的計劃(包括家有長者優先配屋計劃)，取得3個公屋單位。有關調查亦揭露部分公屋租戶在取得另一資助房屋單位後，沒有按照規定刪除他們在原有單位的戶籍。他批評政府當局行政失當，沒有採納審計署署長及政府帳目委員會就避免濫用公屋所提出的建議。

46. 運輸及房屋局局長表示，房屋署署長已就申訴專員的調查向傳媒作出回應，澄清個別個案所引起的誤解之處。運輸及房屋局局長強調，房委會現時管理超過70萬個公屋單位，因此在推行政策時，有時需要顧及個別個案的情況；若情況所需，不能不以情理兼備的態度處理。

47. 鄧家彪議員提述一些個案，表示該等個案有充分理由獲得體恤安置。他詢問在房委會更嚴厲打擊濫用公屋的情況下，當局會否收緊就體恤安置所訂的編配準則。

48. 運輸及房屋局局長回應時表示，房委會每年制訂公屋編配計劃時，均會預留2 000個公屋單位作體恤安置用途。應該注意的是，該數字只屬指引性質，以體恤理由編配公屋不受任何配額限制。

#### *其他關注事項*

49. 陳婉嫻議員肯定政府當局在覓地發展房屋方面所付出的努力，但質疑政府當局為何不推展重建高樓齡及低密度公共屋邨(例如彩虹邨)的方案，反而推展在貼近住宅發展項目的騰空地盤興建房屋的方案，即使這類方案往往受到區內人士大力反對。

50. 運輸及房屋局局長回應時表示，關於重建公共屋邨，房委會會根據屋邨的樓宇結構狀況、進行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，以及屋邨在重建後的發展潛力，對個別屋邨逐一加以考慮。

51. 李國麟議員察悉政府的政策是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，他質疑公屋富戶應否繼續享有資助租住房屋。

52. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據富戶政策，如公屋租戶的家庭入息超逾訂明入息限額，便須視乎實際情況繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉。如住戶的家庭總入息及資產淨值均超逾訂明入息及資產限額，便須遷出公屋單位。房委會轄下資助房屋小組委員會現正就富戶政策進行檢討。

53. 梁志祥議員關注到，根據新的房屋供應目標，元朗的人口在未來10年很可能會增加40萬。假如在元朗再物色到合適的用地，興建餘下36 000個公營房屋單位，人口增長的數字將會更高。他詢問政府當局有何計劃，優化元朗的運輸網絡，應付人口即將增長的情況。

54. 運輸及房屋局局長回應時表示，在推展房屋發展項目時，政府當局會就交通及環境進行技術評估，確保符合既定的規劃標準和要求。鑒於元朗及屯門將進行多個房屋發展項目，政府當局會尋求適時在上述兩個地區提供合適的運輸基礎設施。

### 私營房屋

55. 關於現時物業價格是否過高，已經超出一般市民的負擔能力，謝偉銓議員要求運輸及房屋局局長就此表達意見，並述明政府當局會採取甚麼措施，以照顧那些既不符合資格申請公屋，亦沒有能力購買私人樓宇，因而須承受高昂租金的家庭的住屋需要。有見現時大部分家庭只能負擔購買或租住面積較細的單位，他對市民的生活水平不斷下降表示關注。

56. 李國麟議員促請政府當局向那些並非在分間單位居住但同樣支付高昂租金的中低收入家庭提供援助。

57. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局對物業價格及租金高企表示關注。在低利率及量化寬鬆的國際大環境下，整體物業價格在2014年上升了13%。按揭與入息比例中位數由2014年第二季的53.6%上升至第三季的57.1%，而1994年至2013年的平均數值為47.3%。因應一般市民在房屋方面的負擔能力不斷下降，當局分別在2012年及2013年推出兩輪需求管理措施。

58. 郭家麒議員指出在1989年落成的一手私人住宅物業達36 500個單位，並以此反駁2015年施政報告所述，未來3至4年一手私人住宅單位的供應量(即大約74 000個)是有紀錄以來最高。關於當局所

覓得約150幅具房屋發展潛力的用地，他批評政府當局沒有提供該等用地何時可供發展的時間表，亦沒有提供哪些用地由私人發展商擁有的資料。他又質疑兩輪需求管理措施在穩定物業價格方面的成效，並詢問政府當局會採取甚麼措施，以協助因不符合資格申請公屋而須忍受高昂租金的中低收入家庭。

59. 運輸及房屋局局長回應時表示，一如他在會議的開場發言所述，未來3至4年的一手私人住宅單位供應量約為74 000個單位，是自2004年9月每季公布私人住宅一手市場供應統計數字以來最高。關於當局所覓得約150幅具房屋發展潛力的用地何時可準備就緒，當局現時未能提供有關的時間表，因為當局須修訂各幅用地的法定圖則，以更改土地用途及／或增加發展密度。儘管如此，政府當局每年向事務委員會簡報最新的公營房屋建設計劃時，會匯報相關的公營房屋用地資料。運輸及房屋局局長強調，在低利率及量化寬鬆的國際大環境下，假如政府沒有在2012年及2013年推出兩輪需求管理措施，物業市場可能會更加波動。政府當局有決心扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面，並全力達到房屋供應目標。

#### 租務管制

60. 陳婉嫻議員認為實施租金管制會大大紓緩在出租房屋居住的基層租戶的負擔。她要求政府當局解釋為何沒有履行在2014年年初作出的承諾，就實施租務管制的可行性進行研究。

61. 運輸及房屋局局長表示，運輸及房屋局曾於2014年年初就租務管制進行研究，參考了香港及外地過往實施租務管制的經驗，並於2014年7月7日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報有關的研究結果。

62. 王國興議員察悉，政府當局對恢復推行租務管制措施有所保留，並詢問政府當局會採取甚麼行動，保障每月租金5,000元或以下的分間單位、



板間房和床位的租戶，因為有報道指該等租戶被收取過高租金或在沒有合理理由下被業主迫遷。他建議政府當局向事務委員會提供相關文件，以助事務委員會進行討論。

63. 運輸及房屋局局長回應時表示，雖然政府當局關注現時租金高企的問題，但恢復推行租務管制可能會令單位的供應減少及租金叫價提高，令需要出租房屋的家庭的處境雪上加霜。儘管如此，政府當局認為有需要在租務市場推廣良好的做法，並會繼續與相關機構合作，加強公眾教育工作，推廣良好的租務做法。

64. 梁國雄議員批評政府當局並無採取有效措施，將物業價格控制於市民可負擔的水平。他關注到一旦撤銷需求管理措施，備受壓抑的私營房屋需求將會顯著增加，令物業價格急升。對於政府當局就不恢復推行租務管制提出的理由，他不表信服，並指出有關措施所造成的負面影響只屬暫時性。

65. 梁志祥議員要求政府當局考慮向在輪候冊上輪候超過3年的市民提供租金援助，紓減他們的租金負擔。

66. 運輸及房屋局局長表示，一如長遠房屋策略公眾諮詢報告所述，有意見擔心在市場供應偏緊的情況下推出任何租金援助，效果每每適得其反，因為租金援助很可能導致業主推高租金水平，抵銷了租戶可得的部分或全部益處，變相輸送利益到業主手上。

#### V. 修訂配額及計分制及查核配額及計分制下申請者的資格

(立法會 CB(1)384/14-15(06)——政府當局就"修訂配額及計分制及查核配額及計分制下申請者的資格"提供的文件

立法會 CB(1)384/14-15(07)——立法會秘書處  
號文件 就"配額及計分  
制"擬備的背景  
資料簡介)

67. 房屋署助理署長(策略規劃)向委員簡介房委會決定修訂配額及計分制，以及對配額及計分制下非長者一人申請者進行定期查核的詳細資料。

(會後補註：有關的一套電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)504/14-15(01)號文件，並已於2015年2月3日送交委員參閱。)

經修訂的計分制度對現有公共租住房屋申請人的影響

政府當局

68. 王國興議員察悉，資助房屋小組委員會決定，配額及計分制下年屆45歲的非長者一人申請者將一次性獲加額外60分。他關注會受到此項措施影響之已達接受詳細資格審查或甚至編配單位階段的公屋申請人的數目，以及有關的改善措施。

69. 張超雄議員提及行政長官在競選政綱中承諾，當局會確保平均輪候時間為3年的目標同時適用於家庭申請人及35歲以上的非長者一人申請者。他要求政府當局解釋，經修訂的計分制度對履行行政長官的承諾有何影響。

70. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，房委會曾深入討論督導委員會的建議，在配額及計分制下給予向上流動能力相對有限的較年長申請者較高的優先次序。鑒於在供應公屋方面的壓力越來越大，資助房屋小組委員會認為，與其在現階段把平均輪候時間為3年左右的目標擴展至配額及計分制下35歲以上的申請者，不如採取務實的第一步，先增加配額及計分制下45歲以上的申請者獲得配屋的機會。為此，資助房屋小組委員會決定，年屆45歲的配額及計分制申請者將一次性獲加額外60分，使他們的優先次序高於其他較年輕的配額及計分制申請者。

71. 關於經修訂的計分制度對現有公屋申請人的影響，運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，經修訂的制度將適用於所有在實施日期(即2015年2月1日)當天或之後遞交申請的新申請者。至於在實施日期前已遞交申請或已獲登記的申請者，當局會重新計算他們在經修訂的制度下所得的分數。作為一次性的安排，若現有申請者重新計算後的總分高於其在現行制度下所得的總分，房委會會在實施日期當天把相差的分數給予該申請者。無論現有申請者在經修訂制度下所得的分數是否較高，在實施日期之後，他們只能按照經修訂的制度繼續累積分數。至於在資助房屋小組委員會決定修訂配額及計分制前(即2014年10月14日或該日前)已通過詳細資格審查並已進入編配單位階段的申請者，他們獲得配屋的優先次序，將會根據他們在新計分制度下所得的分數或在現有制度下所得的分數而定，以哪個分數令他們較快獲得配屋為準。

#### 為殘疾申請者提供公共租住房屋

72. 鄧家彪議員認為，就配額及計分制下的申請者而言，45歲以上的申請者及45歲以下的殘疾申請者應同樣獲優先編配公屋單位。他關注實施經修訂的計分制度可能會令配額及計分制下年齡為45歲以下的殘疾申請者，需要輪候更長時間。

73. 張超雄議員指出，配額及計分制下的殘疾申請者透過體恤安置的途徑申請公屋，並不容易成功獲得配屋。他詢問當局會否考慮在經修訂的計分制度下，給予這類申請者較多分數。鑒於公屋申請人數急增，他亦認為預留給體恤安置申請人的公屋單位數目過去20年一直維持在2 000個，此安排並不可取。

74. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，在實際執行時，當局很難界定甚麼殘疾程度的申請者才會在配額及計分制下獲得額外分數。屬殘疾人士並經證實有即時安置需要的非長者一人申請者除可參與特快公屋編配計劃外，亦可在社會福利署(下稱"社署")的推薦下，透過體恤安置的途徑申請公屋。在接獲社署的推薦後，房屋署會盡快作出合適的

編配安排。房委會每年制訂公屋編配計劃時，均會預留2 000個單位作體恤安置用途，但這個數目並非配屋限額。事實上，近年房委會以體恤理由編配的公屋單位超過2 000個。

75. 張超雄議員對政府當局的解釋不表信服。他指出，當局可採用與傷殘津貼相若的運作模式，要求配額及計分制下的殘疾申請者提交由公營醫院簽發的相關醫生證明書，作為殘疾的有效證明。他要求房委會考慮給予配額及計分制下年齡為45歲以下的殘疾申請者額外分數。梁耀忠議員表達類似意見，並建議配額及計分制下的所有殘疾申請者只要能提供醫生發出的醫學證明，一律可獲得額外分數。

政府當局

76. 主席總結委員提出的關注事項，並要求政府當局提供資料，說明經修訂的計分制度對屬殘疾人士但不符合資格申請體恤安置的非長者一人申請者的影響，以及為這類申請者提供的相關紓困措施。

## VI. 工務計劃項目編號B757CL —— 沙田第16區及第58D區的道路及渠務工程

(立法會CB(1)483/14-15(03)——政府當局就"工務計劃項目編號B757CL —— 沙田第16區及第58D區的道路及渠務工程"提供的文件)

77. 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，把B757CL號工務計劃項目提升為甲級，以配合沙田第16區及第58D區的擬議公屋發展項目；按付款當日價格計算，估計所需費用為2億2,450萬元。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)504/14-15(02)號文件，並已於2015年2月3日送交委員參閱。)

### 交通和運輸方面的影響

78. 張超雄議員察悉，擬議公屋發展項目將提供約4 800個單位，可容納約13 500人。他詢問區內的運輸基礎設施能否應付額外人口的需要。

79. 房屋署副署長(發展及建築)表示，政府當局曾進行交通影響評估，以證明在B757CL號工務計劃項目下的擬議工程完成後，區內的運輸基礎設施將可應付額外人口的需要。工程範圍亦包括興建行人過路設施以加強區內行人通道的連接度，令交通更加暢順。

80. 張超雄議員指出，擬議公屋發展項目接近火炭工業區。由於有大量重型車輛駛經該處，他非常關注居民的安全，尤其是因為在擬議公屋發展項目落成後，將有不少市民遷往該處。

81. 房屋署副署長(發展及建築)表示，當局曾就兩個發展項目(包括火炭的擬議公屋發展項目及禾上墩街的居屋發展項目)進行多項技術評估和交通影響評估，以確定在該兩個地點發展房屋的合適度及可行性。署理房屋署總土木工程師(工務計劃)補充，為應付擬議公屋和居屋發展項目所帶來的交通需要，政府當局建議改善有關地區的道路網絡，例如把黃竹洋街一段路面由單程行車改為雙程行車，並在山尾街與穗禾路的交界處進行改善工程。當局亦會興建其他公共交通設施，例如巴士總站、小巴站和的士站，為區內的新房屋發展項目作好準備。

### 區內居民和村民關注的事項

82. 張超雄議員察悉並關注到，一些村民反對因擬議公屋發展項目而收回私人土地，以及在B757CL號工務計劃項目下進行的相關道路及渠務工程。他促請政府當局處理村民提出的關注事項，並在附近推行合適的交通及運輸改善措施。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，雖然擬議公屋發展項目涉及收回土地，但在B757CL號工務計劃項目

## 經辦人／部門

下進行的擬議道路及渠務工程無須徵用任何土地。政府當局已顧及區內居民和持份者的意見，並已對擬議工程作出微調。

## 結語

83. 由於委員沒有進一步提出問題，主席總結時表示，事務委員會支持把政府當局的建議提交工務小組委員會考慮。

## **VII. 其他事項**

84. 議事完畢，會議於下午4時33分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2015年4月1日