

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1017/14-15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(下稱"事務委員會")在2014-2015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2015年7月8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22名委員組成。麥美娟議員及鍾樹根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

長遠房屋策略

4. 政府在2014年12月16日公布新的長遠房屋策略，按照長遠房屋策略督導委員會的建議，採取供應主導策略，以期扭轉目前房屋供求失衡的局面。新的長遠房屋策略載有以下3項主要策略：

- (a) 興建更多公共租住房屋(下稱"公屋")單位，並確保合理運用現有單位；
- (b) 提供更多資助出售單位、進一步豐富資助自置居所的形式，以及促進現有單位在市場上的流轉；及
- (c) 透過持續供應土地及實施合適的需求管理措施，以穩定私營房屋市場。

5. 政府當局在2015年1月5日向事務委員會簡介新的長遠房屋策略，而事務委員會亦在2015年3月21日的會議上，聽取公眾對此課題的意見。委員察悉，新的長遠房屋策略訂明，根據就長遠房屋需求進行的最新推算，政府採納的總房屋供應目標為在2015-2016年度至2024-2025年度這10年期，供應48萬個單位，有別於2014年施政報告就2013-2014年度至2022-2023年度這10年期所訂的總房屋供應目標，即47萬個單位。由於公營房屋與私營房屋的供應比例為60:40，因此公營房屋的供應目標為29萬個單位(包括20萬個公屋單位和9萬個資助出售單位)，而私營房屋的供應目標則為19萬個單位。

公共租住房屋

6. 委員普遍關注新的長遠房屋策略將公屋的供應目標定為20萬個單位，難以滿足現時公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上約26萬名公屋申請人所帶來的龐大需求。他們質疑香港房屋委員會(下稱"房委會")能否把平均輪候時間維持在3年左右，並促請房委會加快重建高樓齡屋邨。

7. 政府當局表示，由於每年會向現居租戶收回約7 000個單位，因此每年可供編配的公屋單位數目，應多於落成的單位數目。雖然公屋申請人的數目不斷增加，對平均輪候時間構成沉重壓力，但房委會的目標仍是將一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。鑒於進行房屋發展所需的時間甚長，就2015-2016年度至2024-2025年度這10年期而言，首數年的房屋供應量大致上已經訂定。儘管如此，政府當局已物色土地興建254 000個公營房屋單位，當中大部分土地將可在該10年期的後半部分用來建屋。

資助出售單位

8. 事務委員會察悉，在新房屋供應目標下所增加的1萬個單位，全屬資助出售單位。對於如何按照新的長遠房屋策略所載，進一步豐富資助自置居所的形式，政府當局依然持開放態度，並會研究透過作出適當安排，善用私營機構的力量，輔助政府在提供資助出售單位方面的工作。

9. 部分委員重申，他們要求當局活化約30萬個未補價的資助出售單位的租務市場，以增加市場上出租單位的供應。有委員認為應容許資助出售單位的業主以低於市值的租金，將單位租予綠表¹申請人。政府當局強調，提供資助出售單位的目的是協助中低收入家庭自置居所。為了促進資助出售單位的流轉，政府當局會考慮各種方法，使更多人能購買已補價或未補價的資助出售單位，以善用這類房屋資源。

10. 部分委員雖然支持政府當局進一步豐富資助自置居所的形式，但籲請政府當局不要重推租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")。政府當局表示，考慮到管理租置計劃屋邨的餘下公屋單位引致各種問題，政府當局並無計劃重推租置計劃。儘管如此，現有39個租置計劃屋邨的現居租戶，仍可選擇購買他們所住的出租單位。

就各項新房屋措施供應土地、勞工及資金

11. 委員強調及早物色土地作房屋用途非常重要。由於政府當局只物色到土地興建254 000個公營房屋單位，委員關注政府當局可否及可如何覓得所欠缺的土地，興建36 000個公營房屋單位。委員亦擔心，在建造業人手短缺和建築成本不斷上漲的情況下，當局將難以達到房屋供應目標。

12. 政府當局向委員保證，政府當局現正加快推行多項大型土地發展項目及採取多管齊下的策略，增加土地供應。政府當局採取了多項措施，包括已物色約150幅具房屋發展潛力的土地，當中大部分土地或可在2014-2015年度至2018-2019年度的5年期用作房屋發展。財政司司長已在2014年12月18日宣布設立房屋儲備金，為發展公營房屋、與公營房屋有關的項目及基礎設施提供資金。

¹ 符合綠表資格的人士包括公屋現居租戶，以及已通過詳細資格審查並將於大約一年內到期獲編配公屋的公屋申請人。

租務管制

13. 委員察悉，私人住宅單位的租金指數在過去10年上升了109%。部分委員重申他們要求恢復推行租務管制，以減輕私人出租房屋的基層租戶所承受的財政負擔。政府當局尤其應保障月租5,000元或以下的分間樓宇單位(下稱"分間單位")、板間房和床位的租住權，因為相關租戶據報被收取過高租金或無理迫遷。政府當局亦應考慮強制業主和租戶訂立需要加蓋適當印花的租約。事務委員會在2015年1月5日的會議上通過議案，促請政府重新考慮和檢討非一刀切的租務管制措施，以協助分間單位租戶紓緩困境。

14. 政府當局表示，倉卒推行任何租務管制措施並不符合整體公眾利益，因為該等措施可能會產生預期之外的後果，影響物業市場和租戶。舉例而言，就某個租金水平局部恢復推行租務管制，可能會令受管制單位的供應減少，導致該等單位的租金叫價提高，令需要該等單位的家庭的處境雪上加霜。儘管如此，隨着未來3至4年一手私人住宅單位的供應量估計有74 000個，加上當局現正全力興建公營房屋，當局預計未來數年將有大量單位(出售單位或出租單位)推出市場，有助處理租戶(包括分間單位租戶)的住屋需要。

2015年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施

15. 事務委員會在2015年2月2日的會議上，聽取政府當局簡介施政報告所載就有關房屋的事務推行的新措施及持續推行的措施。事務委員會在2015年3月21日舉行特別會議，聽取公眾就該等措施提出的意見。

居者有其屋計劃單位

16. 委員察悉，關於2014年預售首批新建居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的計劃，絕大部分申請人為白表²買家，並關注到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。委員要求房委會認真檢討居屋單位的定價機制，並限制居屋單位只可售予綠表買家，以控制居屋單位的價格及促進公屋單位的流轉。政府當局表示，在一般情況下，房委會會按市值減30%的折扣率出售居屋單位，但在顧及買家的負擔能力後，房委會可能會考慮提供更高的折扣率。

² 白表申請人必須符合房委會所訂的若干資格準則，包括居港年期規定及入息和資產限額。

17. 部分委員關注月入介乎16,000元至3萬元之間的家庭的住屋需要。這些家庭既不符合資格申請公屋單位，但亦未能負擔購買居屋單位的費用。該等委員促請政府重推首次置業貸款計劃及夾心階層住屋計劃，以滿足這些家庭對置業的期望。政府當局表示，在目前供應緊張的情況下不宜重推前一項計劃，以免可能推高物業價格，而後一項計劃則會令現時可供進行公營房屋發展的有限資源更加緊張。

綠表置居先導計劃

18. 為配合長遠房屋策略的大方向，再次確定資助自置居所是房屋階梯的重要一環，行政長官在2015年施政報告中，建議房委會在其興建中的公屋發展項目選擇合適單位，以先導計劃形式售予綠表申請人(包括公屋現居租戶或已通過詳細資格審查並將於大約一年內到期獲編配公屋的公屋申請人)，單位定價較居屋單位低廉(此項建議其後稱為"綠表置居先導計劃"(下稱"綠置居計劃"))。

19. 委員在2015年6月1日的會議上聽取政府當局簡介綠置居計劃的執行細節時，部分委員表示支持綠置居計劃，因為該計劃將可避免一如租置計劃般，在管理屋邨的餘下／未出售單位方面出現問題。然而，部分其他委員批評行政長官及政府當局在宣布推出這項房屋措施之前，沒有諮詢長遠房屋策略督導委員會、事務委員會和市民大眾。該等委員極為關注，綠置居計劃會令可供編配的公共租住單位數目減少，對維持就平均輪候時間所訂的目標造成更大壓力。鑒於居屋第二市場的資助出售單位價格飆升，加上在現時的定價機制下，綠置居計劃單位的價格存在不確定因素，故綠表人士是否可以負擔綠置居計劃的單位亦屬疑問。再者，公屋現居租戶或公屋申請人符合綠置居計劃的申請資格，可能會引起公屋租戶享有雙重福利的問題。

20. 政府當局表示，在長遠房屋策略公眾諮詢進行期間，政府曾接獲一些意見，認為政府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。政府當局指出，綠置居計劃不會減少公屋的供應，即凡將一個公屋單位售予本身是現居租戶的申請人，便會有一個公屋單位騰出予正在等候編配公屋的人士。鑒於綠置居計劃的單位會納入資助出售單位的供應目標，因此新的長遠房屋策略所訂的公屋供應目標不會受到影響。至於綠置居計劃單位的售價，則會依循居屋的定價機制來訂定。房委會會考慮多項因素，在預售前約兩個月決定單位價格，並會就綠置居計劃的單位訂立轉售限制。

編配公共租住房屋單位及重建高樓齡公共租住屋邨

21. 委員不時就編配公屋單位的機制，與政府當局交換意見。在2015年3月21日的會議上提出相關事宜時，部分委員詢問政府當局會否考慮將現時可供選擇的4個地區(即市區、擴展市區、新界及離島)劃分為較細地區，以更配合公屋申請人所屬意的地區。此外，有委員認為應根據公屋申請人所選地區的優先次序，一次過向他們編配3個單位以供選擇(而不是根據現行安排向他們提供3個配屋建議(每次一個))。政府當局告知事務委員會，房委會過往曾嘗試提供8個地區予公屋申請人選擇，以及一次過向公屋申請人提供3個單位選擇。由於各個地區可供編配的公屋單位數目不同，如部分申請人所選擇的地區沒有公屋單位可供編配，在有關安排下，他們的輪候時間會較其他申請人長得多。

22. 鑒於公屋單位供應緊張，部分委員認為政府應加緊重建高樓齡公共屋邨，以便在有關屋邨的用地上興建更多公屋單位。就此，他們對政府當局在完成檢視22個高樓齡公共屋邨的重建潛力後，沒有採取行動重建該22個屋邨感到失望，尤其是重建後發展潛力優厚的葵盛西邨。

23. 據政府當局所述，雖然重建高樓齡公共屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數目。在目前公屋需求殷切的情況下，進行大規模的公屋重建計劃會凍結大量本來可編配予有需要家庭的公屋單位，做法並不可取。房委會會繼續按照既定的公屋重建優化政策和準則，考慮是否重建個別屋邨。

24. 在香港平民屋宇有限公司(下稱"平民屋宇公司")於2015年1月宣布重建大坑西邨後，部分委員促請房委會為受影響租戶提供安置安排。政府當局表示，大坑西邨是由平民屋宇公司興建和管理的租住屋邨，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，會負責處理該屋邨現有租戶的安置需要。

公營房屋建設計劃

25. 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。事務委員會繼續監察公營房屋建設計劃的進度，並在2014年12月9日的會議上，討論2014-2015年度至2018-2019年度的公營房屋建設計劃。

26. 事務委員會察悉，按照房委會逐年延展的公營房屋建設計劃，在2014-2015年度至2018-2019年度的5年期內，房委會將會興建約77 100個新公屋單位。鑒於在逐年延展的公營房屋建設計劃下，房委會每年平均只興建約15 000個單位，部分委員懷疑政府當局能否在2015-2016年度至2024-2025年度這10年期內，達致供應20萬個公屋單位的目標。

27. 委員關注到，不少4人家庭即使已在輪候冊上輪候超過6年，仍然未獲配屋。政府當局解釋，選擇市區和擴展市區單位及家庭成員人數較多的公屋申請人，輪候時間可能較長。因此，今個公營房屋建設計劃將對他們有幫助，因為新建公屋單位大部分位於市區及擴展市區，分別佔總建屋量約45%及約35%。在這些單位中，約37%為一睡房單位(供3至4人居住)及約21%為兩睡房單位(供4人或以上居住)。

檢討公共租住房屋的入息和資產限額

28. 根據現行政策，當局會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，以配合當前的社會經濟狀況。事務委員會在2015年3月2日的會議上，研究政府當局就2015-2016年度公屋入息和資產限額進行年度檢討的結果。

29. 部分委員察悉，入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支。他們詢問當局按何理據，以政府統計處(下稱"統計處")抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，計算住屋開支，並認為當局反而應以租用面積與公屋單位相若的私人單位的實際開支作為參考。委員又認為，上述抽樣調查的範圍不宜涵蓋實用面積為70平方米以下的私人單位，因為大部分低收入家庭實際上居於面積細小(約20平方米)的私人單位。參考差餉物業估價署就私人住宅單位平均租金編製的統計數據，應是較合理的做法。

30. 政府當局表示，統計處的租金調查是綜合住戶統計調查的一部分。綜合住戶統計調查提供多項客觀數據，包括不同地點和面積的單位(包括分間單位)的租金，以新租約和現有租約作為參考。至於差餉物業估價署提供的統計數據，該署錄得的平均租金純粹根據新租約計算，沒有參考現有租約。鑒於預期市區的住屋開支相對較高，部分委員建議房委會為選擇市區公屋單位的家庭，訂定較高的入息限額。政府當局就此表示，由於公屋申請人在等候編配公屋期間未必在同一地區居住，加上

當局不會預先知道申請人獲編配及所接受的公屋單位最終位於哪個地區，若按地區細分相關參數，每年檢討入息限額的機制便會變得非常複雜。

修訂配額及計分制和查核該制度下申請者的資格

31. 配額及計分制於2005年9月實施，目的是根據一組決定性因素(即遞交申請時的年齡、是否公屋居民及輪候時間)，理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。就平均輪候時間所訂的3年目標，不適用於此類申請者。房委會轄下資助房屋小組委員會在2014年10月14日的會議上，決定修訂配額及計分制，包括配額及計分制下年屆45歲的申請者將一次性獲加額外60分，以助他們早日入住公屋，並定期檢視配額及計分制申請者的入息和資產，以剔除那些不再符合資格入住公屋的申請者。事務委員會在2015年2月2日的會議上，討論經修訂的安排。

32. 部分委員關注，配額及計分制申請者獲加額外60分，對其他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，可能會造成影響。政府當局向委員保證，在資助房屋小組委員會於2014年10月14日決定修訂配額及計分制前已通過詳細資格審查，並已進入編配單位階段的申請人，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。

33. 至於部分委員要求給予配額及計分制下年齡低於45歲的殘疾申請者額外分數，政府當局表示，當局實際上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。

擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃

34. 為回應白表申請人對置業的期望，行政長官於2012年7月16日宣布會在新建居屋單位推出市場之前，實施一項臨時計劃，每年容許5 000名白表申請人在居屋第二市場購買未補價的單位(下稱"臨時計劃")。事務委員會在2015年1月5日的會議上，聽取政府當局簡介就臨時計劃進行的初步評估。

35. 委員極為關注，在2012年8月公布推出臨時計劃至2014年6月期間，居屋單位的價格顯著上升了35%。委員察悉，截至2014年9月底，在臨時計劃下獲批配額的5 000名申請人中，最少約有2 100人沒有繼續進行相關程序，並把這樣高的放棄購買單位比率歸因於居屋單位價格飆升。政府當局表示，雖然在臨時計劃公布後之初，居屋第二市場單位價格的上升速度頗快，但其後已穩定下來，大致跟隨私人物業市場單位價格的整體走勢。

36. 事務委員會在會議上通過議案，促請房委會擱置臨時計劃，因為該計劃有違興建居屋的宗旨，不但妨礙公屋租戶向上流動，而且為期望置業的中低收入家庭製造障礙。臨時計劃亦令居屋單位的需求上升，但單位供應量卻沒有相應增加，以致未能滿足需求。政府當局認為，由於僅推行了一輪臨時計劃，因此需要取得更多實證資料，以審視臨時計劃對物業價格的全面和具體影響，然後才可進行全面檢討。與此同時，資助房屋小組委員會認為，更審慎的做法是推出多一輪2 500個的配額，房委會計劃於大約2015年8月下旬邀請合資格白表人士申請新一輪臨時計劃。

新公共房屋發展項目的節能措施

37. 事務委員會繼續監察在新公共房屋發展項目推行的節能措施，並在2015年4月14日的會議上跟進相關進展。

38. 事務委員會察悉，隨着當局根據微氣候研究改善了新公共房屋發展項目的設計，在2013-2014年度，就現有公共屋邨而言，一幢典型公共房屋住宅大廈公用地方每個單位的每年耗電量，已減至678度；在2014-2015年度，新公共房屋發展項目的有關耗電量更減至536度。與2011-2012年度比較，在2014-2015年度，一幢典型公共房屋住宅大廈公用地方的每年耗電量，已成功減少10%。委員亦欣悉，所有新公共房屋發展項目已獲頒發建築物能源效益證書。

39. 部分委員認為，房委會應加倍努力，提高新公共房屋發展項目租戶需要節能的意識，並問及各項節能措施收回成本的情況。委員又詢問，在新公共房屋發展項目推行的節能措施，會否擴展至較舊的公共屋邨及該等屋邨的零售設施。政府當局表示，每年整體節省的電費，足夠支付系統或設備使用壽命週期內就各項措施攤餘的額外資金和維修費用。房委會已在轄下所有公共屋邨推行能源管理系統，全部系統均通過ISO 50001認證審核。

公共屋邨的管理和維修

屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共租住屋邨睦鄰精神的優化安排

40. 政府當局在2014年11月3日向事務委員會簡介屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")夥拍非政府機構，在屋邨內建立一個關愛及有凝聚力的社區的優化安排。

41. 部分委員對夥拍活動的成效表示懷疑，因為當中很多活動只屬一天或一次性的活動，成效根本不能持續下去，而且可能與區議會所舉辦的活動重疊。委員普遍認為，就舉辦哪些活動徵求租戶的意見十分重要，同樣重要的是鼓勵不活躍的租戶參與夥拍活動，因此當局應推行較長期的活動項目，以便較長遠和深入地促進睦鄰精神。邨管諮委會亦應主動接觸年長租戶、動員青少年向長者展示關懷，以及推動接納和關懷家庭成員中有精神病患者的住戶。

42. 政府當局表示，房委會每年會訂出夥拍活動擬推廣的主要主題，並會發出指引以方便邨管諮委會推行。在切實可行的範圍內，根據夥拍安排舉辦的活動將盡量有別於區議會及民政事務總署舉辦的活動。當局並設有機制，以便邨管諮委會就將會舉辦的夥拍活動與民政事務總署協調。房屋署會在每年進行的公共房屋調查中，收集租戶對在夥拍安排下的活動的意見。邨管諮委會會決定舉辦哪些活動，並會根據各項評審準則評核活動的成效。據觀察所得，在2013-2014年度根據夥拍安排舉辦的建設社區活動當中，約三分之一活動的主題與長者／家庭／婦女／兒童及青少年有關。

43. 政府當局又表示，從較廣闊的角度來看，夥拍活動可提供平台，讓非政府機構了解地區人士的需要，有助非政府機構其後進行外展工作。鑒於夥拍活動發揮成效，房委會在來年會繼續推行夥拍非政府機構的安排，並會增加促進睦鄰精神及鄰舍和睦共處方面的活動。

處理公共租住屋邨單位滲水問題的加強措施

44. 房委會自2010年起逐步推行處理公屋單位滲水問題的加強措施。事務委員會在2014年12月9日的會議上，討論有關的加強措施。委員欣悉，超過3個月仍未解決的滲水個案數目，已由2010年10月的超過700宗大幅減至2014年10月的少於30宗。

儘管如此，部分委員關注，就管理工作已經外判的公共屋邨而言，外判公司在處理滲水問題時一般只會進行目視檢測，然後採用打針防漏法等臨時補救方法，以致重複出現滲水問題。

45. 政府當局表示，滲水個案不論是在房屋署或是外判公司管理的屋邨發生，均會按照同一套指引處理。根據該套指引，如無法在短期內安排鋪設防水層，便會採用打針防漏法，但打針防漏法只會作為臨時的維修措施。若再次出現滲水情況，房屋署會接手處理有關個案的維修工作。政府當局承認有外判公司在處理滲水個案時偏離既定指引，並承諾相應加強對外判公司的培訓工作。

46. 對於委員關注有滲水個案超過3個月仍未解決，以及當局在處理以滲水理由申請調遷的個案時所考慮的準則，政府當局表示，有個案仍未解決主要是因為難以預約有關租戶。在處理調遷申請時，主要考慮的因素是滲水問題的嚴重程度，以及在短期內是否有即時的解決方法。

47. 委員亦請政府當局留意，為租置計劃屋邨出現滲漏的公用地方進行維修所需的時間過長。政府當局表示，房委會會通過房屋署在業主立案法團管理委員會的代表，促請業主立案法團盡快進行維修工程。房屋署會監察維修工程的進度，並會在有需要時就違規情況發出警告信及採取法律行動。

屋邨管理扣分制

48. 為加強針對公共屋邨內與衛生有關的違規事項採取管制措施，房委會自2003年起實施屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")。事務委員會繼續監察扣分制的執行情況，並在2015年4月14日的會議上，聽取政府當局匯報最新的情況。

49. 委員重申，他們認為犯了扣分制下的不當行為的人固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。有委員認為，着令犯了不當行為的家庭成員遷出，將可有效防止該名家庭成員再犯不當行為。

50. 政府當局解釋，公屋單位以家庭而不是以個人為基礎編配。根據房委會所訂的租約條款，租戶除要為自己的行為負責外，亦須為其家庭成員的行為負責。政府當局強調，扣分制的目的並不是終止租約，而是改變犯了不當行為的租戶的行為。在處理有關事宜上，來自家庭的壓力和教育更為有效。部分委員

依然不表信服。他們要求政府當局認真檢討扣分制，以及在有關住戶願意與房委會合作以避免再犯不當行為的情況下，考慮給予此類個案特別的考慮。

檢討額外印花稅及買家印花稅

51. 政府在2012年10月引入額外印花稅及買家印花稅，旨在分別遏抑以短期轉售交易形式進行的投機活動及外來需求。政府當局在2015年3月2日的事務委員會會議上，匯報該兩項措施的檢討結果。

52. 委員普遍關注到，即使實施額外印花稅及買家印花稅後物業成交量和投機活動均有減少，但物業價格卻繼續攀升，尤其是住宅物業市場自2014年4月起再度出現熾熱跡象。部分委員促請政府當局引入額外措施，使物業價格回落至市民大眾可以負擔的水平。

53. 政府當局表示，實際數據顯示額外印花稅及買家印花稅打擊了投機活動，有助穩定住宅物業市場。近期物業市場轉趨活躍，顯示房屋市場出現泡沫的風險依然顯著。鑒於環球金融市場存在趨向波動的潛在風險，加上物業市場供求緊張，當局暫時有必要繼續推行額外印花稅和買家印花稅。政府當局會因應情況所需，考慮調整現行措施或推出新措施。

54. 數名委員關注到，香港金融管理局在2015年2月27日推行第七輪逆周期審慎監管措施，當中包括訂明將適用於價值不高於600萬元，並最高可承造七成按揭的自用住宅物業的最高按揭貸款成數上限，劃一下調到六成。委員認為，把最高按揭貸款成數上限下調一成會令首期款額增加，打亂一些真正購買物業自住的人士的置業計劃，同時亦為年輕人及較年輕家庭置業製造更多障礙。政府當局解釋，新措施無可避免會令部分首次置業人士受到影響，但這些措施必須推出，以保障銀行和金融體系的穩定。由於房屋問題的根本在於土地供應，長遠而言，政府當局會藉取得足夠的土地供應進行房屋發展，從根源處理房屋問題。

一手住宅物業銷售監管局的工作

55. 《一手住宅物業銷售條例》(下稱"該條例")於2013年4月29日全面實施。當局成立了一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")，負責執行該條例。政府當局在2015年5月4日向事務委員會簡介銷售監管局近期的工作。

56. 事務委員會討論銷售監管局處理涉及一手住宅物業銷售的各項不良營商手法的措施。不良的營商手法包括購樓意向登記數目"發水"、隱瞞資料、採用高壓手法，以及提高加推發售的物業的價格。部分委員提及消費者委員會(下稱"消委會")在2014年11月發表研究報告，揭露各種損害準買家利益的不良營商手法。他們要求政府當局認真考慮消委會的建議，對該條例進行檢討。

57. 銷售監管局表示，就消委會在報告中提出的部分建議，該局過往曾在其他場合充分討論。銷售監管局認為有需要加強對消費者的保障，並已在出現違規個案和銷售安排引起公眾關注的情況下進行調查，同時透過傳媒提醒準買家，迅速作出回應。該條例已在加強一手住宅物業銷售的透明度和公平性，以及讓賣方彈性作出商業決定和合法處置其物業之間取得平衡。

58. 部分委員認為銷售監管局應跟隨消委會的做法，將投訴個案的詳情公開，包括公開被投訴公司的名字以提醒準買家。另有委員認為，就已轉介律政司刑事檢控科的個案，銷售監管局應公布涉嫌違反該條例的賣方的名字。銷售監管局表示有關建議會在法律方面造成影響，並認為在向準買家發出的提醒中提述住宅發展項目／期數的名字，較提述有關賣方的名字有效，因為發展商通常會成立新公司，並安排新公司成為發展項目／期數的賣方，而公眾未必能夠從該賣方的名字，辨認出發展商的身份。

香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位

59. 因應房屋供應緊張，政府一直積極探討有何方法，透過包括香港房屋協會(下稱"房協")在內的不同機構，增加資助房屋的供應。在2015年5月4日的事務委員會會議上，委員討論房協的工作及其在政府房屋政策中的定位。

60. 部分委員質疑房協調整轄下出租屋邨租金的準則，因為房協在2014年增加租金8%，此增幅較基層家庭的實質工資增長率還要高。此外，房協不斷從轄下有利可圖的房屋項目中賺取豐厚利潤，似乎偏離了為香港市民提供房屋和相關服務的宗旨。鑒於房協擁有龐大的運作盈餘，委員要求房協推出與房委會提供的租金援助相若的租金援助措施，以減輕有需要及年長租戶的財政負擔。房協表示，作為一個以財政獨立模式運作的非牟利機構，房協非常注意任何新措施對轄下出租屋邨造成的

成本影響。事實上，現時政府及不同機構均有推行各項援助計劃。房協派駐出租屋邨的6名註冊社會工作者，亦會協助租戶尋求所需協助。

61. 部分委員極為關注，《香港房屋協會法團條例》(第1059章)並無賦權政府監察房協的運作。他們質疑政府當局可如何確保房協會根據其宗旨運作，為香港市民提供房屋和相關服務，並要求政府當局檢討相關法例。政府當局強調，房協一直是政府的緊密合作夥伴，為市民提供可負擔的房屋，包括為低收入家庭提供租金負擔得來的公共租住單位，以及發展資助出售項目。政府亦於長遠房屋策略中，再次肯定房協作為政府緊密合作夥伴的角色。

其他事項

62. 事務委員會曾商議的其他事項，包括政府當局按2015-2016年度財政預算案所建議為居於房委會和房協公屋單位的租戶代繳一個月租金的一次性措施，以及在現有公共屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告。

63. 事務委員會已編定於2015年7月6日舉行另一次會議，討論未補價居屋單位加按事宜、公共租住房屋單位的設計，以及取締工業大廈內分間單位的執法行動和相關的安置安排。

64. 在本年度會期，政府當局曾就以下工務計劃項目及人員編制建議諮詢事務委員會——

- (a) 公共運輸交匯處及相關工程以配合葵涌及屏山的公共房屋發展項目；
- (b) 建議在房屋署開設一個常額總建築師職位以應付因進一步提高公營房屋建屋量目標所產生的額外工作量；
- (c) 觀塘秀明道的接駁行人天橋；及
- (d) 深水埗白雲街的公共運輸交匯處。

會議及參觀活動

65. 在2014年10月至2015年6月期間，事務委員會共舉行了10次會議，包括在2015年3月21日舉行特別會議，聽取79個團體代表對新的長遠房屋策略及2015年施政報告有關房屋事務的

措施的意見。事務委員會已編定於2015年7月6日舉行會議。此外，事務委員會曾於2015年4月10日參觀葵盛西邨及葵盛東邨，聽取有關加裝升降機計劃的簡介，以及觀察在該兩個屋邨安裝升降機的情況。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月26日

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。

立法會
房屋事務委員會

2014-2015年度會期委員名單

主席	麥美娟議員, JP
副主席	鍾樹根議員, BBS, MH, JP
委員	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 陳克勤議員, JP 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 盧偉國議員, BBS, MH, JP 謝偉銓議員, BBS

(總數：22名委員)

秘書 石逸琪女士

法律顧問 盧詠儀小姐