

## 會議過程正式紀錄

2016 年 12 月 7 日星期三

上午 11 時會議開始

### 出席議員：

主席梁君彥議員, G.B.S., J.P.

涂謹申議員

梁耀忠議員

石禮謙議員, G.B.S., J.P.

張宇人議員, G.B.S., J.P.

李國麟議員, S.B.S., J.P.

林健鋒議員, G.B.S., J.P.

黃定光議員, S.B.S., J.P.

李慧琼議員, S.B.S., J.P.

陳克勤議員, B.B.S., J.P.

陳健波議員, B.B.S., J.P.

梁美芬議員, S.B.S., J.P.

黃國健議員, S.B.S., J.P.

葉劉淑儀議員, G.B.S., J.P.

謝偉俊議員, J.P.

梁國雄議員<sup>#</sup>

毛孟靜議員

田北辰議員, B.B.S., J.P.

何俊賢議員, B.B.S.

易志明議員, J.P.

胡志偉議員, M.H.

姚思榮議員, B.B.S.

馬逢國議員, S.B.S., J.P.

莫乃光議員, J.P.

陳志全議員

陳恒鑌議員, J.P.

梁志祥議員, B.B.S., M.H., J.P.

梁繼昌議員

麥美娟議員, B.B.S., J.P.

郭家麒議員

郭偉強議員

---

<sup>#</sup> 高等法院原訟法庭於 2017 年 7 月 14 日作出裁決，宣布梁國雄、羅冠聰、姚松炎及劉小麗自 2016 年 10 月 12 日起被取消就職立法會議員的資格，並已離任立法會議員的職位，無權以立法會議員身分行事。

郭榮鏗議員

張華峰議員, S.B.S., J.P.

張超雄議員

黃碧雲議員

葉建源議員

葛珮帆議員, J.P.

廖長江議員, S.B.S., J.P.

潘兆平議員, B.B.S., M.H.

蔣麗芸議員, J.P.

盧偉國議員, S.B.S., M.H., J.P.

楊岳橋議員

尹兆堅議員

朱凱迪議員

吳永嘉議員, J.P.

何君堯議員, J.P.

何啟明議員

林卓廷議員

周浩鼎議員

邵家輝議員

邵家臻議員

柯創盛議員, M.H.

容海恩議員

陳沛然議員

陳振英議員

陳淑莊議員

張國鈞議員, J.P.

許智峯議員

陸頌雄議員

劉國勳議員, M.H.

劉業強議員, M.H., J.P.

鄭松泰議員

鄭俊宇議員

譚文豪議員

羅冠聰議員<sup>#</sup>

姚松炎議員<sup>#</sup>

劉小麗議員<sup>#</sup>

---

<sup>#</sup> 高等法院原訟法庭於 2017 年 7 月 14 日作出裁決，宣布梁國雄、羅冠聰、姚松炎及劉小麗自 2016 年 10 月 12 日起被取消就職立法會議員的資格，並已離任立法會議員的職位，無權以立法會議員身分行事。

**缺席議員：**

鍾國斌議員

**出席政府官員：**

運輸及房屋局局長張炳良教授, G.B.S., J.P.

政制及內地事務局局長譚志源先生, G.B.S., J.P.

食物及衛生局局長高永文醫生, B.B.S., J.P.

環境局局長黃錦星先生, G.B.S., J.P.

創新及科技局局長楊偉雄先生, J.P.

民政事務局局長劉江華先生, J.P.

運輸及房屋局副局長邱誠武先生, J.P.

**列席秘書：**

秘書長陳維安先生, S.B.S.

副秘書長梁慶儀女士

助理秘書長薛鳳鳴女士

助理秘書長衛碧瑤女士

**主席：**秘書，請響鐘傳召議員進入會議廳。

(在傳召鐘響後，多位議員進入會議廳)

## 提交文件

下列文件是根據《議事規則》第 21(2)條的規定提交：

附屬法例/文書	法律公告編號
《2016 年港口管制(貨物裝卸區)(修訂)規例》 .....	180/2016
《2016 年通訊社註冊(修訂)規例》 .....	181/2016
《2016 年報刊註冊及發行(修訂)規例》 .....	182/2016
《2016 年公眾衛生及市政條例(公眾遊樂場地) (修訂附表 4)(第 3 號)令》 .....	183/2016

## 其他文件

- |        |   |
|--------|---|
| 第 38 號 | — 健康護理及促進基金<br>二零一五至一六年度報告                            |
| 第 39 號 | — 社會福利署署長法團<br>截至 2016 年 3 月 31 日止年度的財務報表<br>及審計署署長報告 |
| 第 40 號 | — 香港房屋委員會<br>2015/16 年度年報                             |
| 第 41 號 | — 香港房屋委員會<br>截至 2016 年 3 月 31 日止年度的財務報表               |
| 第 42 號 | — 獨立監察警方處理投訴委員會<br>2015/16 工作報告                       |

第 43 號 — 香港海洋公園  
2015-2016 業績報告

內務委員會有關研究附屬法例及其他文書的第 6/16-17 號報告

**發言**

**主席：**發言。陳健波議員會就"獨立監察警方處理投訴委員會 2015/16 工作報告".....

(毛孟靜議員站起來，表示擬提出規程問題)

**主席：**毛孟靜議員，你有甚麼規程問題？

**毛孟靜議員：**為何我擬提出的質詢性質不夠急切？

**主席：**我已向你作出書面回覆。

**毛孟靜議員：**你只是回答，擬提出的事項"並不符合'性質急切'的條件"，但這事項非常重要，會影響議會的運作，甚至公然挑戰你作為主席的監誓權力。

**主席：**毛孟靜議員，請坐下。我已詳細考慮你擬提出的急切質詢，並向你作出書面回覆。我的裁決不容辯論，請坐下。

陳健波議員會就"獨立監察警方處理投訴委員會 2015/16 工作報告"向本會發言。

**獨立監察警方處理投訴委員會 2015/16 工作報告**

**陳健波議員：**我謹代表獨立監察警方處理投訴委員會("監警會")提交該會於 2009 年成為法定機構後的第七份工作報告。這份工作報告涵蓋截至 2016 年 3 月 31 日的財政年度。

在 2015-2016 年度，監警會審核及通過了 1 784 宗投訴警察個案的調查結果，涉及 3 360 項指控，較上一年度分別減少 20.4% 和 17.8%。在這財政年度獲得通過的指控中，佔最多數的是"疏忽職守"、"行為不當/態度欠佳/粗言穢語"和"毆打"等。這 3 類指控佔 2015-2016 年度指控總數的 88.7%。

在 2015-2016 年度通過的指控中，需要展開全面調查的有 1 206 項，當中有 81 項被列為"獲證明屬實"；60 項被列為"未經舉報但證明屬實"；22 項被列為"無法完全證明屬實"；523 項被列為"無法證實"；469 項被列為"並無過錯"，以及 51 項被列為"虛假不確"。上述數字包括了 132 項經監警會提出質詢後，警方同意我們的意見並更改最初調查結果的指控。在 2015-2016 年度，監警會就通過的個案提出 793 項質詢或建議，當中有 381 項獲警方接納。

在觀察員計劃下，2015-2016 年度共進行了 1 704 次觀察，包括觀察會面工作和收集證據工作，佔整體投訴警察課給予的觀察通知的 88.4%。在報告期內，監警會共會見了 2 位人士，就調查報告的事宜作出澄清。

監警會除了監察投訴警察課的投訴調查外，亦致力就公眾關注的議題加強與警方及持份者的聯繫。監警會希望透過聯繫社會各界持份者，增加公眾對本會職能的認識。

主席，藉着這次向立法會提交報告的機會，我謹代表監警會感謝各位議員及其他持份者對本會工作的支持。

主席，我謹此陳辭。

## 議員質詢的口頭答覆

主席：質詢。第一項質詢。

## 新界西的醫療服務

**1. 郭家麒議員：**主席，過去數年，新界西醫院聯網(下稱"新西聯網")轄下數間公立醫院的病床住用率長期高於九成，當中的屯門醫院更長期接近爆滿。在剛過去的流感高峰期，屯門醫院內科住院病床佔用率



高達百分之一百二十八。有新西居民指出，無論按人手對病床數目的比例，還是按服務地區人口對病床數目的比例(下稱"人口病床比例")計算，新西聯網所獲資源均較其他聯網的為少，加上新西聯網的服務地區內沒有私營醫院，顯示新西居民的醫療服務需求被忽視。儘管政府於上月回覆本人的質詢時表示，博愛醫院擴展服務、屯門醫院完成改善工程及興建中的天水圍醫院啟用後，新西聯網會增加 500 張病床，但屆時新西聯網的人口病床比例仍會遠低於全港整體比例。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於屯門醫院是新西聯網內唯一一家提供全面醫療服務的全科醫院，但該醫院的改善工程不包括增加病房，當局會否擴建屯門醫院，以期把該聯網的人口病床比例提升至與全港整體比例相若；如否，原因為何；及
- (二) 有否推算未來 5 年，港人(特別是新西居民)對私營醫院的服務需求為何；有否計劃撥出新西土地以供興建私營醫院；如有，詳情為何，包括選址位置；如否，原因為何？

**食物及衛生局局長：**主席，就有關新界西的醫療服務的質詢，我答覆如下：

- (一) 醫院管理局("醫管局")在規劃公營醫療服務時，會考慮多項因素，包括人口增長、人口結構變化、醫療科技發展、人手供應、各聯網和醫院的服務安排，以及有關社區的服務需求等。考慮到政府統計處發表的人口推算數據，醫管局會定期就醫療服務需求作出估算，以制訂各區的公營醫療設施的長遠發展計劃。

為提升現有的服務質素，並增加整體的服務量，政府一直投放資源加強公營醫療系統的硬件設施和配套。就新界西醫院聯網而言，政府在水圍興建的新醫院將在 2017 年第一季起分階段投入服務。該醫院全面投入運作後預計可提供 300 張病床。政府和醫管局亦已開展屯門醫院手術室大樓的擴建計劃，以應付新界西聯網日益增加的醫療服務需求。長遠而言，醫管局亦考慮利用天水圍醫院毗鄰的土地進行該院的擴建計劃，以進一步提升服務量。同時，政府也在洪水橋新發展區預留了用地興建新醫院，以應付新界西人口日增的醫療需求。

此外，醫管局正制訂新界西聯網的"臨床服務計劃"，在聯網內不同持份者的共同參與下，計劃將會勾劃新界西聯網各醫院的角色定位和未來的服務發展方針。醫管局會根據"臨床服務計劃"，為屯門醫院訂立整體發展大綱，作為未來重建及擴建屯門醫院的發展藍圖，以滿足市民對新界西聯網的醫療服務的長遠需求。預計新界西聯網的"臨床服務計劃"將會於 2017 年內完成。

- (二) 香港擁有一個公私營並行的雙軌醫療制度。我們會繼續維持這個行之有效的制度，確保它均衡和可持續發展。私營醫療作為雙軌制不可或缺的一環，政府的政策是一方面繼續投放資源發展公立醫院，另一方面則鼓勵和便利私營醫療發展，以改善公私營醫院服務失衡的情況，以及增加本港醫療系統的整體服務量，從而應付不斷上升的服務需求。

為鼓勵私營醫院發展，政府支持香港中文大學("中大")發展香港中文大學醫院("中大醫院")的建議。立法會財務委員會在 2015 年已通過為中大提供一筆約 40 億元的貸款，以供發展這間非牟利私營教學醫院。政府亦已批准以象徵式地價修訂批地條件。預計該醫院在全面啟用後可提供 516 張病床。此外，政府以公開招標方式批出的黃竹坑用地上興建的新私營醫院，預計會在明年第一季投入服務，在全面啟用後將提供約 500 張病床。多間現有私營醫院亦正進行或計劃進行重建或擴建工程。預計這些現有私營醫院在完成重建或擴建後，將額外提供超過 1 000 張病床。

雖然政府沒有特別估算市民對私營醫院的服務需求，現階段亦沒有計劃在新界西預留土地以興建私家醫院，但為確保公私營並行的醫療雙軌制得以持續發展，我們會繼續貫徹促進私營醫療發展的政策，亦會按個別情況，考慮私人團體(包括非牟利慈善團體)發展私營醫院的建議。我們會衡量社會的需求，以訂定發展私營醫院的整體路向。

**郭家麒議員：**主席，局長的答覆"牛頭唔搭馬嘴"，我感到失望。新界西沒有私營醫院，他便叫人到沙田或黃竹坑求診，真有點"搞笑"。

根據規劃標準，香港每 1 000 人應該有 5.5 張病床，而現時只有 3 張。全港最低的人口病床比例在新界西聯網，110 萬人口，病床比例只有 2.2 張。

主席，所謂的"2,000 億元大計"，每個聯網都會將其"龍頭醫院"擴建或翻新，局長說"天水圍醫院可提供 300 張病床"，其實一半病床設在日間病房。現時博愛醫院沒有深切治療部，也沒有提供治療心臟或腦血管等嚴重疾病的部門。其實，這些新的小型醫院並不能幫助新界西居民。

新界西居民需要的，是足夠的配套，包括深切治療部及為治理嚴重疾病(包括心臟及腦血管病)而設的病床。我透過主席問局長，為何政府不立刻決定擴建屯門醫院，令新界西居民不致長期被忽視，長期被歧視。為何不這樣做？

**食物及衛生局局長：**主席，我剛才已在主體答覆中指出，醫管局正制訂新界西聯網的"臨床服務計劃"。我們日後訂定每個聯網內的醫院設施的發展方向時，都會制訂"臨床服務計劃"。

聯網內的不同持份者會共同參與"臨床服務計劃"的制訂，然後醫管局會參照各種資料和持份者提供的意見，勾劃出新界西聯網各醫院的角色定位，以及未來的服務發展方針。根據這項服務計劃，我們會為包括屯門醫院和天水圍醫院在內的新界西聯網的各間醫院，訂立整體發展大綱，作為未來重建及擴建屯門醫院的發展藍圖，以滿足市民對新界西聯網的醫療服務的長遠需求。我剛才亦已指出，新界西的"臨床服務計劃"將於 2017 年內完成。

**郭家麒議員：**我的問題是會否立刻決定擴建屯門醫院，局長是否答會？

**主席：**局長，你有否補充？

**食物及衛生局局長：**我暫時沒有補充。

**陳健波議員：**主席，主體答覆指出，中大醫院和黃竹坑醫院將來可合共提供約 1 000 張私家病床，再加上其他醫院重建及擴建後，可額外提供約 1 000 張病床，所以 10 年內約有 2 000 張新的私營醫院病床。這當然是好消息。我想知道，政府會否在發展私營醫院的策略上制訂一些指標，即利用一些更科學化的指標，來決定何時增加病床或增加多少張病床？政府會否有較好的指標，令病床數目不會與市場需求脫節？

**食物及衛生局局長：**主席，或許先讓我為大家提供一些背景資料。現時香港的 11 間私營醫院，總共只有 4 000 多張病床。正如陳健波議員剛才指出，我們在未來 10 年內，私營醫院病床的總數目會增加多達 2 000 張，其實已接近 40% 至 50%，這個比例可算頗高。當然，正如我剛才的主體答覆所述，我們的方向仍是容許私營醫院繼續增加病床數目，因為相對公營醫院，私營醫院的病床數目在比例上仍然屬小。公營醫院現時大約有不少於 3 萬張病床，加上未來 10 年擴建計劃的 5 000 多張病床，也只達到 35 000 張病床。所以，日後當非牟利團體提出興建或擴建私營醫院的計劃時，我們仍會因應情況，持積極的態度來審理。

至於會否以很科學的方法(按比例或病床數目)來計算究竟私營醫院的病床需要增加多少？我們暫時無法做到。我們希望在明年推出自願私人醫療保險計劃後，以及當推動公私營雙軌制平衡發展的各項措施落實後，我們會審視有關發展情況，然後才會在下一個階段考慮會否如陳健波議員剛才所說，制訂具體的病床數目或指標。

**石禮謙議員：**主席，局長的主體答覆第(二)部分第二段中提到政府會為中大醫院提供大約 40 億元的貸款及地價優惠。我想問局長，中大醫院是私營醫院，還是資助醫院？該醫院的收費會依循政府公營醫院的收費、私家醫院的收費，抑或是資助醫院的收費？

**食物及衛生局局長：**主席，關於石議員的補充質詢，我可以很清晰地告訴大家，中大轄下這間教學醫院的定位非常清晰，是屬於私營醫院，因此政府不會就該醫院的收費設下限制。

但是，在興建這間私營教學醫院的過程中，並在立法會財務委員會同意下，政府會提供一筆低息貸款和地價優惠予中大。因此，作為

一間非牟利的私營醫院，中大醫院已經向政府承諾，稍後會與政府簽訂合約，當中會規定醫院提供例如套餐式收費的服務。此外，中大醫院也承諾會接收由醫管局轉介的一定數目的病人。這些病人轉介到中大醫院後，他們需繳付的服務費用，將一如石議員所言，與公營醫院的收費相若。在合約中會就這方面訂明一定的服務量。換言之，中大醫院每年會接收若干名由醫管局轉介的病人，而這些病人會獲得補貼。

**石禮謙議員：**主席，我想作出跟進。

**主席：**石禮謙議員，你的補充質詢哪部分未獲答覆？

**石禮謙議員：**我想提醒局長，政府公營醫院、資助醫院和私營醫院的收費是審計署署長報告書及立法會政府帳目委員會的研究範圍。

**主席：**石禮謙議員，你提出的並非一項跟進質詢。你可以循其他途徑向局長提供意見。

**石禮謙議員：**多謝主席。

**陳沛然議員：**主席，根據醫管局檢討督導委員會的報告，新界西聯網有 4 085 張病床，政府表示該聯網將會增加 300 張至 500 張病床，即增加大約 10%，但人力和物力資源則不會增加。翻看近 3 年的施政報告和財政預算案，我們的醫療開支不增反減，大家看看我今天提出的書面質詢便可知道詳情。

就人手編制而言，在新界西醫院聯網工作的同事，是“十個茶杯七個蓋”。我的補充質詢是，醫管局共借調了多少名屯門醫院和博愛醫院的醫護人員到天水圍醫院？請局方按部門和職級來回答，並以書面方式答覆。

**食物及衛生局局長：**主席，陳議員似乎在索取很具體的資料，而如果我沒有理解錯誤，他要求以書面答覆，我可以承諾在會後提交有關資料。(附錄 I)

**麥美娟議員：**主席，正如大家也知道，新界西聯網並沒有私營醫院，而在該區執業的私家醫生的比例較其他地區低，所以新界西居民非常倚賴公營醫療服務。因此，在該區設立一所具規模的醫院非常重要。雖然局長提到新界西醫院聯網會進行擴展計劃，但我想問局長會否考慮特別為屯門醫院進行擴建計劃？如果有，時間表為何？

**食物及衛生局局長：**主席，多謝麥議員的補充質詢。正如我剛才指出，醫管局正在制訂新界西聯網的"臨床服務計劃"，過程中會讓不同持份者參與，然後勾劃新界西聯網各醫院的角色定位和服務發展方針。在我們制訂發展方向時，不單新界西聯網，每一個聯網也會經過這程序。制訂"臨床服務計劃"後，醫管局便會根據計劃，為屯門醫院及新界西聯網內的其他醫院訂立發展大綱，"作為未來重建及擴建屯門醫院的發展藍圖"，希望此舉能滿足市民的服務需求。預計新界西聯網的"臨床服務計劃"將於 2017 年——即明年內完成。當然，我們會視乎"十年公營醫院發展計劃"的進度，才着手籌備下一個階段的醫院發展計劃。在過程中，我們會按照我剛才提及的新界西聯網"臨床服務計劃"，然後再積極考慮重建及擴建屯門醫院，兼且擴建天水圍醫院。我希望大家對此應有清晰的理解。

**麥美娟議員：**主席，我問局長是否有時間表？

**主席：**局長，你有否補充？

**食物及衛生局局長：**主席，我們已有一個"十年公營醫院發展計劃"，由於這計劃剛開始約 1 年，我們會視乎計劃的進度，然後再作研究。待完成制訂新界西聯網"臨床服務計劃"後，如果醫管局決定重建或擴建屯門醫院或擴建天水圍醫院，而有關工作又不能在"十年公營醫院發展計劃"下落實，這些工作便會納入下一個 10 年的計劃。當然，我們會視乎現有的 10 年計劃的進展，才能訂出下一步更清晰的時間表。

**邵家臻議員：**主席，天水圍商場在領展房地產投資信託基金的霸權下，私家診所亦不能幸免地面對加租之苦，正所謂“鎚仔揀釘釘揀木”，加租自然帶來加價，最終令居民受苦。現時天水圍有 30 萬人，但只有兩間普通科診所，居民投訴經常未能夠預約，政府的基層醫療門診服務政策倚賴私家門診服務，在私家醫生面對加租及公營服務不足的情況下，政府會否考慮加強公營普通科的門診服務，增加衛生署的資源，開設 24 小時門診服務？

**食物及衛生局局長：**主席，這似乎涉及另一個問題，不過我亦不介意簡單回答。首先，我要指出，普通科門診服務現時是由醫管局提供，就公營普通科門診服務而言，其就診名額如何，以及服務量會否擴展等，主要是由醫管局負責。不過，我相信大家也留意到，我們在每年的工作計劃中，其實也有就醫管局轄下的各個普通科門診增加資源及增加就診名額。

**主席：**第二項質詢。

(邵家臻議員站起來)

**邵家臻議員：**主席，局長沒有回答我的補充質詢。

**主席：**首先，局長已回答你的補充質詢。其次，你的補充質詢與主體答覆並非密切相關。

第二項質詢。

## **擴建香港國際機場成為三跑道系統工程項目**

**2. 朱凱迪議員：**擴建香港國際機場成為三跑道系統工程項目(下稱“三跑工程”)的預算開支高達 1,415 億元，為香港歷來造價最高的單項基建項目。該項目預計會於本財政年度動工，並於 2023-2024 年度完成。機場管理局(下稱“機管局”)計劃藉 3 個途徑為三跑工程籌集資金，即政府免收股息及優化收益 10 年(估計共約 470 億元)、向旅客徵收機場建設費，以及在市場上借貸。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於機管局財務顧問發表的研究報告顯示，在 3 個假設的下行處境(即借貸成本上升兩厘、整體收益減少百分之十五，以及工程費用超支百分之五十)下，在 2023-2024 年度三跑工程完工時機管局的最高負債預計分別是 840 億、1,040 億及 1,410 億元，是否知悉在該 3 個下行處境同時出現時，機管局在該年度的最高負債款額，以及當中須繳付的利息款額為何；政府會否公開承諾，確保機管局不調高機場建設費，以及確保政府不會向本會財務委員會申請撥款，以應付三跑工程超支的情況；
- (二) 鑒於機管局行政總裁曾表示，"機管局承諾會承擔所有相關責任"，以及"機管局並不需要香港政府向機管局提供任何形式的財務擔保或作出承諾"，但上述研究報告卻註明："2015 年 9 月，標準普爾公布機管局的信貸評級是跟政府相同的 AAA，.....是因為標普預期'若機管局面臨財困，幾乎肯定會獲得政府的強力支持'"，政府會否就三跑工程開支作最終承擔；及
- (三) 是否知悉機管局將如何償還就三跑工程在市場上取得的貸款；政府有否計劃在工程完成後繼續不收取機管局股息，以協助機管局償還該筆貸款？

**運輸及房屋局局長：**主席，根據香港機場管理局("機管局")估算，三跑道系統的建設成本.....

(羅冠聰議員站起來)

**主席：**羅冠聰議員，你有甚麼問題？

**羅冠聰議員：**主席，我有一個規程問題。我很少稱呼你為主席，但我認為身為主席，議會傳統公正十分重要，所以我懇請你除下西裝上的經民聯徽章，顯示出你希望當一個公正的主席。

**主席：**羅議員，請坐下。這並非規程問題。

局長，請繼續作答。



**運輸及房屋局局長：**主席，我重新作答。根據機管局估算，三跑道系統的建設成本按付款當日價格計算，約為 1,415 億元。鑒於機管局的財政狀況良好，而且預計未來收入將會穩定增長，機管局認為可在實際可行的情況下，自行為三跑道系統進行融資，包括：

- (1) 保留機管局的營運盈餘，投放內部資金；
- (2) 按照"共同承擔"的原則，採取穩健進取的措施以盡量增加收入，當中包括向旅客徵收機場建設費及上調航空公司的機場收費。於整個收費期間，機場建設費水平將維持不變；及
- (3) 憑藉機管局的財政實力及極佳的信貸評級，從市場籌集資金。

現就朱凱迪議員的質詢綜合答覆如下：

機管局曾委聘香港上海滙豐銀行有限公司為其財務顧問，就三跑道系統計劃的財務安排方案進行研究，以確定其可行性。有關研究報告已於去年 12 月上載機管局網站。財務顧問進行了不同情況下的風險評估，並就 5 個"假設性下行處境"<sup>(1)</sup>(downside scenarios)進行分析，以測試三跑道系統財務安排方案是否穩健審慎，以及是否足以應付這些不同的不利情景。朱議員的質詢提及當中 3 個的下行處境，即(1)借貸成本上升 2%；(2)機管局整體收益減少 15%；及(3)三跑道系統建造費用超支 50%。在不同下行處境下，機管局的負債將會上升，而財務顧問報告中引述的負債額已包括機管局因借貸而須繳付的利息開支。

經審慎評估，財務顧問的意見是，機管局有能力為三跑道系統所需資金向外借貸，整體財務安排屬務實可行。財務顧問認為假如出現上述的下行處境，機管局仍然可以在維持投資級別的情況下，透過額外借貸去解決資金缺口，應付工程所需開支。

財務顧問亦重申，其所假設的下行處境，純粹作為敏感度測試之用，並不代表其對三跑道系統計劃的實際預測。機管局強調，測試中所選用的幾個下行處境，已屬非常嚴峻的情況，並認為這些風險測試已經足夠，無必要再作其他額外的測試，去假設不同的下行處境同時出現的情況。若下行情況真的出現而造成的財務影響較假設的更為嚴

- (1) 五個假設性下行處境包括：(1)機管局整體收益減少 15%；(2)三跑道系統建造費用超支 20%；(3)三跑道系統建造費用超支 50%；(4)出現單一負面影響事件，如類似於 2003 年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(俗稱"SARS")而引致旅客量及航班升降量減少；或(5)借貸成本上升 2%。

峻，財務顧問亦已建議機管局可重新檢視其財務計劃——或可開拓其他的收益來源，或以優先債務以外的其他方式進行融資。

由於三跑道系統工程投資規模和成本龐大，工程並具複雜性，政府已要求機管局及早做好妥善規劃及成本控制機制。為確保控制工期及建設成本，機管局制訂全面的風險管理措施，包括：

- (1) 採用實而不華設計，確保符合用途及物有所值，並避免不切實際或不必要的建設；
- (2) 採取周詳前期設計，確認工程項目範圍，以管控施工期間任何的設計及工程變動風險；
- (3) 進行全面地質勘探<sup>(2)</sup>，以更好地掌握地質資料，減少施工期間的風險；
- (4) 透過反覆測試，包括已進行 3 輪深層水泥拌合法技術測試，確保填海技術的可行性；及
- (5) 審慎管控財務風險，包括聘請獨立工料測量顧問，就成本計算及估算作獨立評估。

主席，機管局曾多次公開承諾，如若出現三跑道系統工程超支，它會一力承擔，尋求可行的進一步融資方式，不會要求政府撥款或提供財務擔保，而政府亦沒有計劃承擔三跑道系統的超支。至於市場上財務評級機構給予機管局的信貸評級，有其獨立專業判斷，與政府會否承擔三跑道系統的超支不應混為一談。

根據機管局的三跑道系統財務安排方案，機管局將保留自 2014-2015 財政年度起直至三跑道系統投入運作(即約 2024 年)期間所有營運盈餘，估計共約 470 億元，不作派息<sup>(3)</sup>。當三跑道系統工程完工後，機管局便會恢復派息。

(2) 地質勘探工程在超過 600 個勘測點進行。

(3) 按《機場管理局條例》(第 483 章)第 26 條，機管局"可"向政府宣布派發及支付股息。在決定個別財政年度宣派股息與否及有關股息的金額(如有)時，機管局董事局會考慮機管局當時的營運及財務需要，有關情況不存在政府"豁免"收息，或"豁免"機管局派息。機管局董事局的所有決定，必須按《機場管理局條例》而作出。

**朱凱迪議員：**對於局長在主體答覆第一段提到機管局自行為三跑道系統進行融資，我首先不表贊成，因為機管局是公營機構，其資金是市民的金錢。機管局每年不派息，便等於每年從市民的口袋裏取走數十億元。局長早前在立法會跟進香港國際機場三跑道系統相關事宜小組委員會上表示，政府繼續免收股息並不等於由政府包底。政府表示免收股息 470 億元，我可以告訴大家，絕對不止這數目，將來一定會更多。

局長提到 3 個下行處境，第三個下行處境是三跑道系統建造費用超支 50%，局長表示這情況很難會出現，但其實《明報》已經有一篇報道名為“九大基建超支逾 1,600 億 幅度 66%”，機場三跑道系統超支 50% 是絕對有可能的。

如果出現上述下行處境，按照財務報告，機管局的負債就會達到 1,410 億元，我想問局長，究竟這筆債項何時才可以清還？如果沒有上述的下行處境，顧問指債項到 2031 年可完全清還。那麼，如果超支達 50 億元，究竟要到何時才完全清還？

**運輸及房屋局局長：**主席，朱議員剛才提出很多他的看法，具體而言，他提到超支 50% 的情況是否很容易發生？他引述了某份報章有關過去一些大型工程所謂超支情況的報道，我希望藉此機會再次澄清，有關報道所根據的原有開支，有可能是某項目在 10 多年前，即最早期尚未進入詳細設計和詳細研究時的初步估算數字，這些並非立項數字，在立項後再增加的開支，才是實際上因遇到不同的困難而導致的額外開支。

就過去一些工程(包括高鐵工程)而言，我們掌握到的經驗教訓如下：第一，工程設計本身必須控制得宜，以減低工程複雜性所引致的額外開支；第二，推行成本控制機制。我剛才在主體答覆中也提到，機管局使用一些監控機制，以確保工期及建設成本不會超出現時的預算，以及在投標過程中怎樣確保標書的寫法或整體工程的設計等做得最好。

(朱凱迪議員站起來)

**朱凱迪議員：**主席，局長沒有回答我的補充質詢。如果超支 50%.....

**主席：**朱議員，請坐下。局長正在回答你的補充質詢。

局長，請繼續作答。

**運輸及房屋局局長：**主席，機管局採用了非常審慎的方法評估預算，而財務顧問亦同意，現時提出的預算是務實的。當然，任何財務顧問都會提出一些有可能出現的假設性下行處境，以評估一旦出現這些處境，機管局有沒有能力應付，這是任何財務顧問就大型工程進行評估時都會提出的，但並不表示這些下行處境一定會出現。因此，我覺得朱議員問及出現超支 50% 會怎樣，都是假設性的問題。

**朱凱迪議員：**主席，他沒有回答我的補充質詢，如果超支 50% 的話，機管局的債項何時才能清還？為何一個如此清楚的問題他都不回答？

**主席：**這是一項假設性問題。局長已回答你的補充質詢。

**朱凱迪議員：**財務報告是這樣寫的。

**主席：**請你坐下。

**朱凱迪議員：**滙豐的財務報告是這樣寫的。為何局長不回答呢？

**主席：**局長已回答你的補充質詢。如果你不滿意，可以循其他途徑詢問政府。

**姚思榮議員：**根據局長的答覆，三跑道系統工程將於 2024 年完工，其後機場收入估計會有所增加。我想問局長，當局有否預測 2024 年後機管局的收入會增加多少？局長剛才說三跑道系統工程完工後，機管局會恢復派息，不知當局有否估計屆時上繳政府的盈餘會增加多少？

**運輸及房屋局局長：**主席，姚議員的問題很細緻，我要在會後再向機管局查問有關的資料。在整個三跑道系統的策劃過程中，機管局亦做了一些經濟分析，認為三跑道系統在落成後，按照 2012 年的價格計算，在 50 年的年期內將會產生額外 4,550 億元的經濟效益，亦會創造 8 萬個直接、間接或連帶的新增職位，這都會對整體經濟(包括不同行業)帶來好處。財務顧問所作的最新獨立估算，亦確定這個項目的財務內部回報率大約是 8%。所以，從財務可行性來說，這項目完全是有基礎推行的。

當然，具體收益方面，當三跑道系統工程落成後，機場處理客運或貨運的容量將大大增加，屆時客運量將會增加至每年 1 億人次，而貨運量亦會增加至 900 萬公噸。所以，隨着客運、貨運的增加及機場本身零售、商業等設施所帶來的收益，收入應該會穩健地逐步增長，我可以在會後再提供具體的數字。(附錄 II)

**何君堯議員：**局長，我想跟進朱凱迪議員剛才的補充質詢。現時 3 個下行處境的假設，最差可以導致負債 1,410 億元，這筆款項要花多長時間來償還？我認為應該要讓議員了解，因為現時預計興建三跑道方案的開支是 1,415 億元，大部分來自政府免收股息(470 億元)，即我們已提供接近三分之一的本金，餘下的資金來自哪裏？包括向旅客收取的額外徵費及是在市場舉債。

如果真的出現最差的下行處境，負債 1,410 億元，差不多是造價的 1 倍，預算何時才能清還這筆欠款？按目前的估計，2024 年才能完成擴建機場工程，如果沒有太大變化，2031 年才能清還欠款，要花 7 年時間。倘若債項再要大幅增加，還款期會否延長至 14 年、15 年還是 20 年？我想局長應向我們解答這問題。

**運輸及房屋局局長：**主席，財務顧問所作的報告，各位可以在網上參看。該報告其實提出了 5 個下行處境，包括一旦發生單一事故，對空運和旅遊業等方面造成重大影響，如當年的 SARS 事故，也列作其中一個下行處境。即使出現主體答覆中提到的 3 個下行處境，報告認為按現時機管局的盈利能力和信譽評級，該局仍能透過進一步融資方式應付。

當然，我剛才回答朱凱迪議員時，為何會說這是假設性問題？因為財務顧問提出的下行處境是假設性，即是說出現超支 50% 也是假設

性的，所以不能因而得出結論說一定會出現問題。當然，我們要避免出現這個假設性的處境，所以機管局深切明白，必須以審慎商業的原則、審慎理財的原則處理三跑道系統工程。

**石禮謙議員：**主席，三跑工程的建築費大部分都是來自乘客繳付的 180 元機場建設費及飛機的落地費。如果將來出現工程超支，機管局是否有權無限增加機場建設費和每架飛機的落地費？政府如何監管機管局？主席，我提出這問題，是因為每位乘客繳付的 180 元機場建設費和飛機落地費，均會對香港的經濟發展造成影響。

**運輸及房屋局局長：**主席，我明白石禮謙議員的關注。現時的融資包括機場本身的營運盈利，當中包括對航空公司或其他用家的收費，亦包括新引進的機場建設費，以及借貸，而借貸約佔 49%。至於向乘客徵收的機場建設費，機管局曾公開表示只會徵收至施工完成(約 2024 年)，其間並不會再調整收費水平。(附錄 1)此外，因應最初提出機場建設費的概念時社會上的反應、旅遊業界的反應及政府的看法，建設費的水平已予調低。

至於向航空公司徵收的機場費用，包括落地費(landing charges)等，其實現時的調整是把費用回復到 10 多年前的水平，而日後則會按通脹率調整。當然，在這個過程中，機管局會與有關持份者充分溝通。這些機場費用，包括 landing charges 等費用的調整，必須由行政長官會同行政會議審批。

在機管局的董事局內，有政府官員及由政府委任的獨立人士。就整項三跑道系統工程，政府亦成立高階層的跨局督導委員會，由財政司司長擔任主席，所以我們有足夠的監管機制。在運輸及房屋局下，也設有機場擴建工程統籌辦公室，聘請了監核顧問協助本局監察機管局這項工程。

**主席：**第三項質詢。

## 中小型企業採用數碼科技

**3. 黃定光議員：**主席，有一項最近發表的研究報告顯示，在 301 間涵蓋零售、貿易及製造業等行業的受訪中小型企業(下稱"中小企")中，只有約四分一準備採用數碼科技，約一半未清楚了解如何把數碼科技應用在業務上，以及超過七成沒有應用數碼科技的計劃。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於上述研究報告指出，中小企採用數碼科技的障礙，包括缺乏數碼科技知識及相關專業人才，以及數碼科技的投資回報不明確，當局有何措施鼓勵中小企採用數碼科技；
- (二) 鑒於當局自 2014 年起舉辦一系列"中小企和 IT 人有個約會"的活動，提供機會讓小型資訊科技公司與中小企尋找業務上的合作夥伴，是否知悉該等活動成功配對的個案數目；有否評估該等活動的成效，以及如何增加該類活動的吸引力；若有評估，詳情為何，以及會不會繼續舉辦同類活動；若不會，原因為何；及
- (三) 鑒於當局於去年推行"中小企雲端應用推廣計劃"，向中小企推廣應用雲端運算服務，該計劃推行至今的情況為何；會否檢討該計劃的成效；若會，詳情為何；若否，原因為何？

**創新及科技局局長：**主席，政府致力促進本港數碼經濟和創新應用的蓬勃發展，鞏固香港作為亞太區資訊及通訊科技樞紐的地位。有關工作包括提供基建及制度上的支援，促進中小企善用資訊及通訊科技發展業務，以及培育人才。

政府資訊科技總監辦公室("資科辦")一直有委託政府統計處定期就工商業在使用資訊科技方面進行統計調查。根據政府統計處在 2016 年 3 月出版的報告，逾六成的中型機構自設有網頁或網站，自設網頁或網站的小型機構亦接近三成。中小型企業亦會採用電子商貿或雲端運算平台，進行網上營商及其他電子化的業務運作。根據香港互聯網協會和雲安全聯盟香港和澳門分會在 2015 年進行的調查，八成以上受訪的香港中小企已開始使用雲端服務，比 2014 年的約五成有顯著增長。

就議員質詢的 3 個部分，經諮詢商務及經濟發展局後，現回覆如下：

- (一) 在現今互聯網經濟的時代，資訊及通訊科技的知識及人才培訓，對中小企的發展非常重要。我們透過各政府部門和公營機構，例如香港數碼港("數碼港")和香港科學園("科學園")，致力提升企業對資訊及通訊科技的認識。

在人才培訓方面，政府於 2015-2016 學年推出"中學資訊科技增潤計劃"，為對資訊科技感興趣及具才華的學生，提供深度培訓。數碼港亦舉辦實習計劃，讓主修資訊及通訊科技的學生，在上海、福州及矽谷的科技企業工作。此外，政府將於今年年底將"實習研究員計劃"開放予科學園及數碼港的培育公司及中小企租戶，預計可額外資助約 1 000 名年輕的實習研究員，當中不少是資訊科技研究範疇的實習機會。

此外，我們亦提供財政資助，協助中小企應用資訊及通訊科技。創新科技署剛於兩星期前推出 5 億元的"科技券計劃"，資助中小企使用科技服務和方案，以提高生產力或升級轉型。"科技券計劃"推出後，業界反應非常積極。

另外，商務及經濟發展局和香港生產力促進局合作推行"零售業人力需求管理科技應用支援計劃"(ReTAAS)，協助零售業更有效率地管理人力需求。工業貿易署則透過"中小企業資助計劃"下的"發展支援基金"，資助推行有關推動中小企業應用資訊科技的項目。

- (二) 考慮到中小企對資訊及通訊科技解決方案的需求與本地業界提供的服務，資科辦自 2014 年 4 月起，分別為旅遊業、餐飲業、製造業和物流業、珠寶業、零售業和一般中小企舉辦了 6 場"中小企和 IT 人有個約會"活動，協助中小企與小型資訊科技公司接觸和面對面洽談。來自 100 間中小企及 118 間資訊及通訊科技公司的 317 名從業員，參與了這些約會活動。

通過這些活動，參與的中小企對切合其業務營運需要的資訊及通訊科技解決方案，增加了認識；而本地小型資訊及



通訊科技公司亦可尋找客戶，發掘業務合作機會。然而，我們並沒有特別備存最終成功覓得合作夥伴個案的數據。

我們舉辦"中小企和 IT 人有個約會"活動，有帶動和促進中小企和小型資訊及通訊科技服務供應商接觸和配對的效果。除政府外，個別的行業商會及專業團體亦響應舉辦類似活動，推動行內企業在業務上更多使用資訊及通訊科技。我們會繼續推動中小企更廣泛應用資訊及通訊科技。

- (三) 雲端運算可讓中小企採用資訊及通訊科技解決方案，協助發展業務，包括銷售、產品推廣、庫存管理、客戶服務和市場分析等。相對在內部添置系統，雲端運算涉及較低的起動成本、技術知識及人手需求，所以特別適合中小企使用。根據亞洲雲運算協會於 2016 年 3 月發表的雲端整備指數，香港在亞太區是雲端整備能力最高的城市。

為推動中小企採用雲端運算服務，資科辦於 2014 年 12 月至 2015 年 6 月間，推行"中小企雲端應用推廣計劃"，以提高中小企對雲端運算的認知，讓他們更了解使用雲端運算的效益，以及如何選擇雲端服務。計劃包括為不同行業的中小企提供 40 多個免費的雲端應用培訓課程，涵蓋零售、餐飲、出入口貿易、物流及陸路運輸、銷售及營銷，以及人力資源管理和會計等行業，惠及超過 3 800 名中小企從業員。

參與"中小企雲端應用推廣計劃"的中小企從業員都表示課程相當實用，並計劃採用雲端服務。我們會繼續提供適當的支援，使更多中小企認識和應用雲端運算。

**黃定光議員：**為鼓勵中小企在業務上應用數碼科技，當局有否考慮透過稅務優惠，資助中小企用作購置設備或人才培訓等方面的開支？

**創新及科技局局長：**主席，我們目前已提供扣稅優惠，由先前 30% 現已增加至 40%。這項優惠將會保留。至於稅務方面，我們一直與財政司司長辦公室保持聯繫，研究能否取得突破。然而，目前香港稅率已屬偏低，所以我們希望藉一系列的資助，向中小企提供誘因。例如現

時科技券提供實在的現金優惠，不管中小企有否納稅或有盈利，也可立刻受惠。

**吳永嘉議員：**局長剛才提到 5 億元的"科技券計劃"，相信中小企每次可以得到約 20 萬元資助。然而科技日新月異，局方會否考慮就計劃提供循環性資助？假如中小企今年已獲取 20 萬元資助用作購置科技設備，來年或再下一年有新科技推出時，可否仍繼續獲得資助，以提高生產力？

**創新及科技局局長：**主席，"科技券計劃"於今年 11 月 21 日推出。到目前為止，已有超過 200 間有興趣的中小企提交申請。此計劃以先導方式推行，為期 3 年，上限 5 億元。視乎計劃達致的目標，我們會盡快檢討其成效。如成效理想，我們會向財政司司長爭取，增加這項計劃的撥款。我們希望這項計劃並非一次性，但最終要視乎計劃的成效。

**莫乃光議員：**主席，提升中小企應用 IT 政府已談了 10 多年，現在終於推出"科技券計劃"。正如局長剛才所說，這是可取的一步。然而，目前最大的問題是中小企在獲取資訊方面非常不足。如政府只舉辦數場"中小企和 IT 人有個約會"的活動，恐怕未必可以涵蓋所有或大部分中小企。"科技券計劃"的情況亦一樣。現時計劃只接受網上申請，但其實需要更多網上配對途徑才可行。英國和澳洲均已推出數碼 marketplace 進行網上配對，首要工作是為政府進行採購。這些國家正考慮把這項科技推廣至包括中小企等當地公司，這有助中小企得知市場上不同公司提供的各種方案，並可作出比較。政府能否積極在這方面下工夫？數碼市場既惠及中小企，對政府的內部採購也有好處，英國甚至因這項舉措而節省大量公帑。

**創新及科技局局長：**主席，有關採購方面，我們現正推動電子化採購，但可能需要一段時間才能達致更高水平。就議員剛才提到的數碼配對，我們正不斷研究可取的方案，但最終目的是希望政府帶頭走出第一步，業界響應才是最為重要。議員剛才提到"中小企和 IT 人有個約會"的活動，我們已走出了第一步，廣泛在業界不同範疇推行。然而我們後來發現，由於不同的業界範疇各具特性，某種配對方式對範疇 A 的有效程度或不及範疇 B。因此，我們希望政府起帶頭作用後，不同的業界範疇會進一步推行。我們亦會不斷研究其他方案，務求令資

訊和認知更快傳遞給中小企。這方面的工作，必須透過政府和業界協作，才能做得更好。如議員就這方面有好的建議，我們會樂意參考。

**盧偉國議員：**主席，局長在主體答覆提到 5 億元的"科技券計劃"，香港經濟民生聯盟十分支持。在具體推行方面，局長有否訂定目標受助企業的數目，以及考慮涵蓋哪類行業，其分布為何？由於項目需要在 12 個月內完成，局長會否考慮在 12 個月後進行中期檢討，而無須按原定計劃兩年後才檢討，使計劃得以進一步優化？

**創新及科技局局長：**多謝議員的補充質詢。"科技券計劃"是先導計劃，目的是盡快在業界推出，我們會一直監察計劃的反應。有關目標受助企業的數目很易計算，即 5 億元除 20 萬元。當一間中小企申領了 20 萬元，我們便會知道數字，這個數字是我們第一步的數據。但正如我剛才說過，另一位議員也有問及，鑒於科技不停演變，待這筆款項用畢後，我們希望向財政司司長申請增加撥款，使計劃得以延續。

至於有關數據的報告，我們將於明年 2 月向工商事務委員會提交較詳細的報告。因此，這項計劃的 feedback 在一兩個月便會公布。現時計劃推出大約 10 多天，效果似乎相當理想，我們希望可以持續。

**主席：**第四項質詢。

#### 香港青少年軍總會向華人永遠墳場管理委員會提交的捐款申請

**4. 涂謹申議員：**主席，據報，去年 1 月成立的香港青少年軍總會(下稱"青總")在有關的申請過程中，擊敗兩個歷史悠久的制服團體，於今年 6 月 21 日獲政府批出一個空置校舍，作為其訓練場地。青總在獲批出校舍後同日向華人永遠墳場管理委員會(下稱"華永會")遞交厚達 60 頁的計劃書，申請 3,000 萬元捐款資助翻新該校舍的費用，而華永會在同月 27 日的會議上以特別批核方式通過捐款申請。有市民質疑，該筆捐款金額高達 3,000 萬元，比華永會在 2014 年全年的 2,100 萬元捐款總額還要多，但華永會在收到申請的 6 天後便予以批准，令人側目。該等市民又指出，民政事務局局長身兼華永會主席和青總榮譽顧問，在審批捐款一事上存在角色衝突。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去 5 年，華永會批出的每項捐款的詳情，包括受惠團體的名稱、在該等團體擔任榮譽顧問的政府官員(如有的話)的職稱，以及捐款的年份、用途和金額；
- (二) 是否有迫切原因審批青總的捐款申請；若有，詳情為何；為何政府安排華永會以特別批核方式批出該申請；及
- (三) 鑒於青總在獲批校舍當天已向華永會遞交詳細的計劃書以申請捐款，當局有否調查是否有任何政府官員預早給予青總提示，因此青總一俟獲批校舍便可提交捐款申請；若有，詳情為何？

**民政事務局局長：**主席，就涂議員的質詢，現答覆如下：

華人永遠墳場管理委員會("華永會")根據《華人永遠墳場條例》(第 1112 章)成立，以非牟利形式為在港華人提供墓地、龕位及撒放骨灰服務。

華永會一直以財政自給的方式營運，並無接受政府資助。根據《華人永遠墳場條例》，華永會可將其盈餘或可能盈餘款項，捐贈予任何為香港社會或香港社會任何界別的利益而營辦的慈善機構。秉持推動公益的原則，華永會一直有捐助本地非牟利機構，推行各項有意義的項目，惠及社會。

華永會每年透過"年度慈善捐款"計劃，資助非牟利機構作改善工程及購置設備，以及透過"年度主題捐款"計劃，資助非牟利機構舉辦活動。在上述兩項"年度計劃"下，華永會一般會公開邀請有興趣和需要的非牟利機構根據相關的指南提交申請書。一般而言，"年度計劃"下的工程項目的最高資助上限為 300 萬元。

此外，華永會亦會就非牟利機構不時在兩個"年度計劃"外提出的建議作個別考慮。有別於"年度計劃"，華永會對於該些作個別考慮的慈善資助申請，並無預設資助上限。華永會會審視每個申請機構所提交的資料，考慮有關申請項目的可行性、效益及申請機構的執行能力等因素，並因應計劃的形式、內容和規模，以及華永會的財政狀況，決定資助金額。

華永會自 1991 年至今，捐款總額超過 9 億 5,000 萬港元，資助推行的慈善計劃及活動接近 3 000 項。項目詳情及於受惠團體擔任榮譽職銜的政府官員資料見附件。

香港青少年軍總會("青總")是次向華永會申請捐款資助翻新九龍灣空置校舍作訓練及活動中心，屬於上文第五段所述華永會在"年度計劃"以外作個別考慮的捐款申請。本年 6 月 21 日，華永會秘書處收到青總的建議書，表示青總已取得民政事務局的政策支持，使用位於上述空置校舍作訓練及活動中心。青總向華永會申請 3,000 萬元以翻新該空置校舍作訓練場地，培養年輕人成為自強、自律、自信、有承擔、願意服務社會的未來領袖。建議有利香港青年發展，切合華永會透過捐款造福社會，推動公益的一貫方向。建議書提供詳細和實質的資料，列出翻新工程的實施計劃、場地使用建議，以至日後的活動日程及營運安排，亦提出可讓華永會委派代表參與督導委員會，監督計劃的推展。有關資料顯示項目切實可行，並具社會效益。由於所有捐款申請均須經華永會委員批核，因此秘書處提請委員會於 6 月 27 日的半周年大會上考慮青總的建議。在該半周年大會上，華永會委員認為項目有利青年發展，值得支持，同意在年度盈餘中撥出 3,000 萬元資助有關計劃，並同時指派秘書處與申請機構落實撥款安排。有關撥款資助的條款與華永會"年度慈善捐款"的條款相若。

事實上，常有不同非牟利機構會在兩個"年度計劃"外向華永會提出捐助申請，而華永會亦會因應情況考慮。任何非牟利機構均可視乎其需要，直接向華永會提出捐助申請，無須經由政府部門轉介及提示。

民政事務局局长為華永會主席，主持華永會的會議，討論由華永會秘書處提請委員會考慮的各項建議(包括青總的捐款申請)。雖然局長是青總的榮譽顧問，但該職銜屬榮譽性質，沒有實際職能，而局長亦從不參與青總的任何實際運作，因此在華永會考慮青總的捐助申請一事上不涉及任何個人利益，亦無須避席。事實上，為支持青年工作及鼓勵制服團體的發展，民政事務局局长一直以來亦會因應不同制服團體邀請，接受榮譽職銜，包括香港交通安全會名譽會長、香港女童軍總會名譽副會長，以及香港紅十字會顧問團團員。

## 附件

華人永遠墳場管理委員會自 1991 年批出的捐款項目

(註：2006 年前的項目為年度捐款計劃以及現有紀錄顯示年度計劃以外的主要工程發展項目。)

年份	受捐助機構/捐款計劃	項目內容	批核金額 (萬港元)
1991	年度慈善捐款	6 項目	535
1992	年度慈善捐款	20 項目	809
1993	年度慈善捐款	34 項目	1,300
1994	年度慈善捐款	59 項目	1,601
1995	年度慈善捐款	64 項目	1,929
1996	年度慈善捐款	83 項目	2,372
	香港女童軍總會 <sup>(1)</sup>	活動營地重建	100
1997	年度慈善捐款	97 項目	3,228
	民政事務局	籌建青年廣場	20,000
1998	年度慈善捐款	131 項目	3,200
1999	年度慈善捐款	169 項目	3,496
	香港青年協會 <sup>(2)</sup>	青年領袖發展中心	1,000
2000	年度慈善捐款	147 項目	3,500
2001	年度慈善捐款	135 項目	3,462
2002	年度慈善捐款	139 項目	3,100
	東華三院廣華醫院 <sup>(3)(4)</sup>	設立牙科診所	266
	律敦治醫院 <sup>(4)</sup>	設立紓緩治療中心	3,250
2003	年度慈善捐款	86 項目	2,122
	聖母醫院 <sup>(4)</sup>	設立紓緩治療中心	620
	靈實寧養院 <sup>(4)</sup>	設立紓緩治療中心	3,000
	東華三院 黃大仙醫院 <sup>(3)(4)</sup>	設立紓緩治療中心	3,000
2004	年度主題捐款 <sup>(5)</sup>	26 項目	452
2005	年度慈善捐款	49 項目	1,200
	年度主題捐款	17 項目	405
2006	年度慈善捐款	53 項目	1,200
	年度主題捐款	15 項目	269
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	75 項目	175
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	53 項目	271

年份	受捐助機構/捐款計劃	項目內容	批核金額 (萬港元)
2006	香港大學 <sup>(8)</sup>	設計紀念花園	10
	青少年暑期活動委員會	青少年暑期交流活動	200
	律敦治及鄧肇堅醫院 <sup>(3)</sup>	設立紓緩治療中心	443
	十周年慶祝活動基金 <sup>(9)</sup>	香港特別行政區成立 10 周年慶祝活動	2,000
2007	年度慈善捐款	45 項目	1,116
	年度主題捐款	20 項目	692
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	95 項目	266
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	66 項目	327
2008	年度慈善捐款	45 項目	1,441
	年度主題捐款	22 項目	538
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	80 項目	232
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	47 項目	262
2009	年度慈善捐款	46 項目	723
	年度主題捐款	21 項目	170
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	76 項目	241
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	41 項目	260
	善寧會 <sup>(10)</sup>	生死教育特別活動	157
	香港青少年發展聯會 <sup>(11)</sup>	德育發展中心	820
	2009 東亞運動會有限公司	東亞運動會相關活動	1,000
2010	年度慈善捐款	28 項目	855
	年度主題捐款	19 項目	182
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	49 項目	224
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	38 項目	250
	善寧會 <sup>(10)</sup>	生死教育特別活動	178
2011	年度慈善捐款	52 項目	1,220
	年度主題捐款	25 項目	252
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	19 項目	246
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	22 項目	250
	善寧會 <sup>(10)</sup>	印製生死教育刊物	23
2012	年度慈善捐款	34 項目	1,128
	年度主題捐款	14 項目	163
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	16 項目	244
	青年內地考察團資助計劃 <sup>(7)</sup>	18 項目	249
	亞洲青年管弦樂團	香港特別行政區成立 15 周年活動(音樂會)	35

年份	受捐助機構/捐款計劃	項目內容	批核金額 (萬港元)
2012	香港青年聯會	香港特別行政區成立 15 周年慶祝活動(歌唱 比賽、巡遊)	170
2013	年度慈善捐款	47 項目	1,327
	年度主題捐款	24 項目	362
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	17 項目	245
	"家是香港"公眾參與運動 <sup>(12)</sup>	27 項目	339
	聖雅各福群會 <sup>(10)</sup>	生死教育特別活動	245
	保良局 <sup>(13)</sup>	長者支援中心	476
2014	年度慈善捐款	57 項目	2,115
	年度主題捐款	18 項目	194
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	17 項目	249
2015	年度慈善捐款	17 項目	901
	年度主題捐款	45 項目	732
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	17 項目	249
	善寧會 <sup>(10)</sup>	生死教育特別活動	80
	香港聖公會福利協會	生死教育特別活動	110
	保良局 <sup>(13)</sup>	生死教育特別活動	161
2016	年度慈善捐款	35 項目	1,043
	年度主題捐款	33 項目	433
	公民教育活動資助計劃 <sup>(6)</sup>	15 項目	246
	保良局 <sup>(13)</sup>	生命教育特別活動	106
	香港聖公會福利協會	生命教育特別活動	155
	香港青少年軍總會 <sup>(14)</sup>	青年訓練及活動中心	3,000

註：

- (1) 行政長官夫人為會長；教育局局長、勞工及福利局局長、民政事務局局长、教育局常任秘書長、民政事務局常任秘書長、警務處處長及康樂及文化事務署署長為名譽副會長。
- (2) 行政長官為贊助人。
- (3) 民政事務局局长為東華三院顧問局當然主席；食物及衛生局局长為當然委員。
- (4) 食物及衛生局常任秘書長、衛生署署長及財經事務及庫務局副秘書長為醫院管理局當然委員。
- (5) 華永會在 2004 年首度推出"年度主題捐款"計劃。



- (6) 計劃由華永會撥款資助。申請機構直接把捐款申請交予公民教育委員會處理及審批。
- (7) 計劃由華永會撥款資助。申請機構直接把捐款申請交予青年事務委員會處理及審批。
- (8) 行政長官為香港大學校監。
- (9) 由香港特別行政區政府設立。
- (10) 行政長官夫人為贊助人。
- (11) 行政長官為贊助人；政務司司長及教育局局長為榮譽顧問。
- (12) 計劃由華永會撥款資助。申請機構直接把捐款申請交予民政事務總署處理及審批。
- (13) 民政事務局局長為保良局顧問局當然主席；勞工及福利局局長及社會福利署署長為當然委員。
- (14) 行政長官為榮譽贊助人；政務司司長、保安局局長、教育局局長、民政事務局局長為榮譽顧問；行政長官夫人為總司令。

**涂謹申議員：**主席，青總於去年 1 月成立，行政長官是贊助人，而行政長官夫人則是總司令。青總提出申請數周後便立即獲得批地，而支持批地的政策局局長正是劉江華局長。青總更在獲批地同日完成擬備 60 頁的計劃書，而剛巧華永會又可以在 6 天後舉行的半周年大會上進行討論。局長作為華永會主席，同時兼任申請團體的榮譽顧問，有關申請在無須投票的情況下獲得特別批准，而金額更是 10 多年來單一項目最高的 3,000 萬元。

主席，我想問局長，他可否告訴全港市民，上述這項校舍申請，由提出至獲批 3,000 萬元，前後只需 25 天便極速完成，這程序在香港是最正常不過的、是最公平公正的，也是最不偏不倚的，當中完全不牽涉梁振英給予的政治任務，而他作為局長、華永會主席及申請團體的榮譽顧問亦完全沒有利益衝突？主席，局長是否想把全港市民當作“白癡”？

**民政事務局局長：**主席，我們對於制服團體的支持，過去一向是不遺餘力的，而且每年亦會給予一定的資助，更支持他們不少的活動。因此，有些制服團體曾經向我們反映，希望能夠找到會址，讓他們可以進行活動及操練。

所以，我們去年已第一次提供全港 50 多間空置校舍讓制服團體申請，只是去年並沒有團體提出申請。不過，我們依然鍥而不捨，在今年繼續尋找，並找到兩個空置用地，一個在屯門，另一個在九龍灣，並一視同仁地供所有制服團體申請。這是有關的背景。

涂議員剛才談及華永會的運作時，提到一筆 3,000 萬元的巨額捐款。然而，涂議員和其他議員可以看看附件，當中我們臚列了自 1991 年開始批出的多筆捐款，例如對香港女童軍總會所作的捐款，當時批核的金額是 100 萬元；在 2002 年，律敦治醫院獲批出 3,250 萬元；在 2003 年，有兩筆同樣是 3,000 萬元的捐款分別批予靈實寧養院及東華三院黃大仙醫院；此外，申請機構還包括亞洲青年管弦樂團。個別項目的捐款額由數十萬元以至數千萬元不等，甚至曾捐款 2 億元用作興建青年廣場。在這 20 多年來，華永會一直為社會公益作出貢獻。這次 3,000 萬元捐款並非唯一的大額撥款。

涂議員提出的另一項補充質詢是關乎日期的問題，包括青總在 6 月 21 日獲政府批出校舍及華永會在 6 月 27 日舉行半周年大會。由於華永會在 6 月的大會過後，要到 11 月才舉行下一次大會。如果申請是在 6 月提交的，我看不到有甚麼理由要在 6 月後才處理。整個捐款程序經過嚴格的審核後由華永會批准。我希望涂議員理解，第一，華永會一直以來都有就同類申請作出捐助，而日後無論任何非牟利機構向華永會提出大額捐款的申請，只要是造福社會，我們都會歡迎。第二，我們同樣會按程序行事，即如果申請已經到達可以交由大會審議的階段，便無須押後有關工作，希望涂議員理解。

**許智峯議員：**局長，你提到你是華永會主席，而當天青總提出 3,000 萬元的捐款申請時，你亦正在主持會議，同時身兼青總榮譽顧問。局長，你說並不存在利益衝突，試問有市民會相信嗎？所以，整件事根本就是私相授受、濫用特權。

我要提出的補充質詢是：究竟青總是因為計劃書極其優秀，才會較其他團體優先獲批校舍和捐款，抑或是因為榮譽會長是梁振英及總司令是梁唐青儀，再加上中聯辦主任張曉明和解放軍駐港部隊司令員譚本宏等人，所以才較其他團體優秀而獲批校舍及捐款？

**民政事務局局长：**主席，我剛才在回答涂議員時已交代了背景。任何一個制服團體，無論是誰擔任指揮或出任管理層，我們都會一視同仁地對待。

至於我作為民政事務局局长，會兼任不少非牟利組織的榮譽職位。我亦曾翻查自己的紀錄，大家在網頁也可以看到，我有 70 多項申報，其中 50 項是榮譽職位。我擔任這些榮譽職位並不是因為我與這些機構有甚麼關係，而是我成為民政事務局局长後，便會自動擔任這些榮譽職位。當有一天我不再是民政事務局局长，我便不會再擔任這類機構的榮譽職位。這些榮譽職銜合共有 50 多個。我曾經問過一些同事，原來有些榮譽職位在鍾逸傑年代已經存在。所有新上任的民政事務局局长均會擔當這些榮譽職位，但卻完全不會參與日常的工作，例如我也在紅十字會擔任榮譽職位。所以，我希望許議員明白，這樣的安排完全不存在個人利益衝突。

至於剛才提到有關日期的問題，我在回答涂議員的補充質詢時已作回應。

**葉建源議員：**主席，我相信大家都看到，此事已受到廣泛的關注，而 20 多位議員亦已聯署，希望局長能夠在民政事務委員會上詳細交代此事。我認為最能釋除公眾疑慮的做法，是充分及全面地披露相關資料的內容。

然而，局長在今天回答涂謹申議員的主體質詢的第(三)部分時，基本上沒有提到曾否有任何政府官員給予提示。此外，我曾翻查華永會的網頁，發覺有很多資料已無法再顯示，例如與今天這項質詢有關的一些資料，即日期方面的安排。我很想知道，究竟捐款申請有沒有截止日期？只要大家瀏覽華永會的網頁，便會發現無法開啟有關的申請表格，而這情況自這次事件發生後便一直未有改變。

正如局長剛才所說，華永會在 6 天內批出 3,000 萬元的捐款，而 3,000 萬元是一筆非常龐大的款項。我們知道一般而言，審批捐款都是有規矩可循的，例如要在多久前將議程及有關資料送交各委員，而其間秘書處亦應就有關申請進行審查，研究當中的事實並提出建議。究竟在這 6 天內的有關程序為何？局長可否告訴我們，為何這次審批捐款的效率可以這麼高？可否具體告訴我們各項程序所需的時間為何？究竟是在接獲申請後的哪一天完成審核工作，以及其後在哪一天

發出有關的議程和資料？這樣我們才可以評估這次是特事特辦，還是屬正常程序。

**民政事務局局長：**葉議員問及的時序，基本上是青總在 6 月 21 日提交申請，而秘書處在接獲申請後必然會認真和嚴格地審核。正如我剛才回答涂議員的補充質詢時指出，在 6 月 27 日舉行大會後，華永會要到 11 月才會舉行另一次大會。因此，既然已經完成有關申請的審核程序，自然可以提交大會，而我以主席身份主持會議，便將申請交由委員作出決定。

至於葉議員提及的捐款申請問題，我們共有兩類捐款申請。第一類是每年一度的，大概會在每年 3、4 月公開邀請所有非牟利團體提出申請，然後大約在每年的第三季公布結果。所以，有些團體說申請需時數月才獲批准，便是由於他們的捐款申請屬於這一類，即在 3 月提出申請，但要在第三季才獲得通知。為甚麼需時這麼久呢？我們每年約收到 200 宗申請，全部必須經過審核程序。至於這類所謂年度的申請，每年均會有一個主題，例如今年我們希望可以多推行有關生命教育或有助青年人發展的活動。每年的做法大致是這樣。

另一種是上述兩類申請以外，任何機構於任何時候提出的申請，相信將來也有機構會這樣做。例如，黃大仙醫院、靈實醫院等過往亦曾在年度捐款計劃外提出捐款申請，我們願意隨時接受他們的申請，並願意隨時進行審批。換言之，這類申請並沒有特定的時間。由於這類申請一般為數不多，所以審核過程亦可能較快，有別於上述多達 200 宗的年度申請。

**葉建源議員：**主席，很明顯局長並沒有回答我的補充質詢。我只是提出一個很簡單的問題，便是處理是次申請的時序為何，在接獲申請多少天後完成審批，以及何時發出議程……

**主席：**你已提出跟進質詢，請坐下。局長，你有否補充？

**民政事務局局長：**我認為已很清楚和詳盡地回答他的補充質詢。

主席：第五項質詢。

## 全國人民代表大會常務委員會對《基本法》第一百零四條的解釋的相關事宜

5. 田北辰議員：主席，第十二屆全國人民代表大會常務委員會在上月 7 日舉行的第二十四次會議上，對《基本法》第一百零四條作出解釋(下稱"常委會的解釋")。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於第一百零四條訂明，該條所列公職人員(包括立法會議員)在就職時必須遵照以下要求：依法宣誓擁護《基本法》和效忠香港特別行政區(下稱"特區")，而常委會的解釋表明，該等要求是參選或出任該等公職的"法定要求和條件"，政府有否研究，當有在立法會選舉期間發表過鼓吹香港獨立言論因而不符該等要求的候選人當選，行政長官可如何履行其在《基本法》第四十八條第(二)項下，負責執行《基本法》(包括按常委會解釋的第一百零四條)的職能；
- (二) 鑒於常委會的解釋表明，公職人員作就職宣誓時必須"在法律規定的監誓人面前"進行，而《宣誓及聲明條例》第 19(a)條訂明，該項誓言"如在緊接立法會全體議員普通選舉後的立法會會期首次會議上而又於選舉立法會主席之前作出，須由立法會秘書監誓"，政府有否研究這條文是否須詮釋為：在換屆選舉後首次立法會會議上作出的立法會議員宣誓必須由立法會秘書監誓；政府有否探討有沒有其他法律條文涉及立法會議員宣誓由誰人監誓的事宜；及
- (三) 鑒於常委會的解釋表明，"監誓人負有確保宣誓合法進行的責任"，對不符合常委會的解釋和特區法律規定的宣誓，監誓人應確定為無效宣誓，政府有否研究，立法會秘書在現行法例下是否已獲授予相關權力和職能，使他得以遵照常常委會的解釋行事；政府會否研究立法修改立法會議員的宣誓安排如下：在立法會議員互選產生主席後，由議員中排名最高而沒有當選主席的議員為主席監誓，然後再由主席為所有其他議員監誓；如會研究，修改有關安排的程序和時間表為何？

**政制及內地事務局局長：**主席，《基本法》第一百零四條規定："香港特別行政區行政長官、主要官員、行政會議成員、立法會議員、各級法院法官和其他司法人員在就職時必須依法宣誓擁護中華人民共和國香港特別行政區基本法，效忠中華人民共和國香港特別行政區。"全國人民代表大會常務委員會於本年 11 月 7 日就《基本法》第一百零四條作出解釋("《解釋》")。

經徵詢律政司後，現就議員質詢答覆如下：

(一) 《立法會條例》(第 542 章)已訂明參選立法會的法律規定和程序。關於立法會候選人在競選期間的言行會否影響其候選人資格或出任有關公職的問題，須嚴格按照法律辦事。至於個別個案的具體情況，以及涉及哪些相關法律，選舉主任會依照法定程序，並可在徵詢律政司意見後，考慮會否和以何種方式採取跟進行動。由於每宗個案的實際情況均有所不同，我們不能一概而論，更不會就假設性的情況在質詢環節作出評論。

(二)及(三)

《宣誓及聲明條例》(第 11 章)("《條例》")第 19 條處理立法會議員作出誓言的具體安排事宜。《條例》第 19(a)條訂明，誓言如在緊接立法會全體議員普通選舉後的立法會會期首次會議上而又於選舉立法會主席之前作出，須由立法會秘書監誓。據此，在立法會換屆選舉後的首次會議上作出的立法會議員宣誓，而當時並未選舉立法會主席，則依法須由立法會秘書監誓。

根據《基本法》第一百零四條，"香港特別行政區.....立法會議員.....在就職時必須.....宣誓擁護中華人民共和國香港特別行政區基本法，效忠中華人民共和國香港特別行政區"。而《基本法》第七十一條則訂明"香港特別行政區立法會主席由立法會議員互選產生"。立法會議員互選主席是行使《基本法》授予的憲制權力。如立法會議員未按照《基本法》第一百零四條進行合法有效宣誓，便不得就任相應公職，亦不得行使相應職權。立法會《議事規則》第 12(1)及(2)條訂明在立法會每屆任期首次會議上，議員須按照《議事規則》第 1 條的規定作宗教式或非宗教式宣

誓。在所有出席會議的議員作宣誓後，須按照《議事規則》第 4 條規定的程序進行立法會主席的選舉。

如上所述，根據《條例》第 19(a)條，立法會議員在緊接立法會全體議員普通選舉後的立法會會期首次會議上而又於選舉立法會主席之前作出誓言，須由立法會秘書監誓。《解釋》旨在重申及明確解述《基本法》第一百零四條的含意，並沒有修改其內容或立法原意。《解釋》中有關監誓人的條文，並沒有增減監誓人的權力，而是更清楚地說明監誓人的責任。

政府現階段正在審視與《解釋》相關的跟進工作。若然要改變現行法律對立法會宣誓的要求和安排，應先作通盤周詳的考慮，包括是否必須修改法例、修改法例會否令落實相關安排的工作更清晰、更妥當等。

**田北辰議員：**主席，我相信我又破了紀錄，政府對議員質詢的答覆差不多比議員的質詢還短。其實，很多人關注我會如何演繹主體質詢的 3 個部分，如果我逐一提問，很可能每部分也要花 1 小時，而我估計政府亦不會準備作答。

現在我想向政府說一些事實。政府認為有議員未完成宣誓，提出司法覆核但法庭仍未受理，那政府是否視他們為議員？政府表示，其一貫立場是只會回應已依法妥為宣誓的議員，我相信特首也收到這項法律意見。雖然我不大同意這意見，但如果政府認為他們此刻不是議員，便不應該回應。如果政府認為他們是議員，便一定要回應。可是，特首代表政府回應時表示，他覺得不至於拒絕提問，我對此又不大明白。如果是依法辦事，政府要麼就回應，要麼就不回應，但現在特首卻表示不至於……

**主席：**田北辰議員，請提出你的補充質詢。

**田北辰議員：**……我想問局長，政府的立場為何？

**政制及內地事務局局長：**主席，我已仔細看過主體質詢，但不大理解田議員的補充質詢與主體質詢有何關係。可否請他再次指出？

**主席：**我認為這項補充質詢與主體質詢的關係不大。

**田北辰議員：**我的主體質詢是關於宣誓有效與否，補充質詢則關乎有關人士何時才是或不是議員。最近的事件涉及的那數位人士暫時仍是議員，但政府卻認為他們的宣誓無效，提出了司法覆核。理論上，局長應能回答他們是或不是議員，這樣將來有類似事情發生時，我才知道應如何演繹《基本法》第一百零四條的《解釋》。這是極有關連的問題，局長。

**主席：**局長，你有否回應？

**政制及內地事務局局長：**主席，政務司司長昨天給立法會主席的函件，已就田議員剛才提出的補充質詢表達了特區政府的看法，我沒有進一步補充。

**楊岳橋議員：**主席，我注意到局長在其主體答覆最後一段提到，"政府現階段正在審視與《解釋》相關的跟進工作。"我想問，局長所謂的"跟進工作"是否包括已向那4位議員提出的司法覆核？局方日後有否任何計劃再以"跟進"兩字的名義，向其他議員提出司法覆核？

**政制及內地事務局局長：**主席，我的同事在數日前答覆傳媒查詢時，已表示我們現時未有計劃就其他立法會議員宣誓的情況展開法律程序。

**張國鈞議員：**主席，眾所周知，議員就職宣誓是非常莊嚴及重要的法律行為，世界各地議會均這麼做。如果並非真誠及莊嚴宣誓，便等同拒絕宣誓，議員會因此而喪失資格。正如局長在主體答覆中已指出，



《條例》訂明，如果宣誓在選舉立法會主席之前作出，須由立法會秘書監誓。我想問局長，有否參考過世界各地其他議會的做法？有多少議會在進行宣誓時由秘書監誓？政府在通盤周詳考慮後，又是否認為這做法合適？

**政制及內地事務局局長：**主席，各處鄉村各處例，就海外議會而言，由於各地制度不同，例如議會制、半總統制、總統制等，對宣誓的形式、監誓人未必有一致做法，例如英國和美國的做法已很不同。就香港而言，我們參閱相關檔案後發現，回歸初期，立法會議員宣誓的監誓人是行政長官本人。後來，有關安排修改為按《條例》第 19 條，在首次會議上選出主席之前由立法會秘書監誓，在其他會議上由立法會主席或其他議員監誓。這是我們從檔案上看到的發展。我們在主體答覆最後一段表示，如果將來要改變法律對宣誓的要求和安排，包括監誓人的身份，政府有何看法。當然，我們非常樂意聆聽各議員就這項議題的進一步意見。

**主席：**最後一項口頭質詢。

### 望后石谷已復修堆填區的滲濾污水的排放事宜

**6. 張超雄議員：**本年 4 月，有傳媒揭發管理望后石谷已復修堆填區的承辦商在去年 11 月至今年 1 月期間，把總氮量濃度超出所領牌照規定上限(下稱"超標")逾五成的堆填區滲濾污水排放出海。環境保護署(下稱"環保署")經調查後確認該承辦商違規，並已對其施加懲處。今年 10 月，有報道指該承辦商排放總氮量濃度超標四成的滲濾污水出海(下稱"第二次超標事件")，但環保署在知情下一直沒有公布事件。另一方面，今年 8 月及 9 月持續降雨令該堆填區滲濾污水量增至超過承辦商的處理能力，環保署因而啟動緊急機制，將未經處理的污水排入公共污水渠，再由望后石污水處理廠直接處理。環保署於上月表示，已成立專責調查小組，調查承辦商涉嫌不當操作的事件。就此，政府可否告知本會：

- (一) 自緊急機制啟動以來，望后石污水處理廠處理來自上述堆填區而未經處理的污水量；該等污水的總氮量濃度有否超

標；按一般程序，環保署啟動緊急機制後會否作出公布；如會，詳情為何；如否，原因為何；

- (二) 鑒於環境局局長在今年 5 月表示，環保署已加強抽查和監督該承辦商的工作，為何仍出現第二次超標事件；環境局有否檢討有關工作的成效；及
- (三) 會否公開與該承辦商簽訂的有關合約的內容；將於何時公布專責調查小組的調查結果；調查結果會否影響政府日後就同類合約進行招標時給予該承辦商的評分，以及政府日後會否把已復修堆填區的管理工作由外判改為自行負責？

**環境局局長：**主席，環境局及環境保護署("環保署")非常重視有關轄下設施的合約承辦商的管理和監督。就望后石谷已復修堆填區承辦商涉嫌不當操作的事件，環保署早前已成立專責調查小組調查有關事件。調查小組已向環保署署長提交一份初步調查報告並要求該承辦商和相關人士就事件作出解釋和回應。調查小組正在綜合所有資料擬訂最後報告。由於環保署已起訴該承辦商涉嫌違反《水污染管制(一般)規例》，為免影響有關案件，我們會待法庭判決後公布調查結果。

環保署於事件發生後已即時加強了對該堆填區的抽查和監督工作。環保署已於本年 5 月全面檢視監察制度及即時引入改善措施，包括增加不定時巡查；設立新污水採樣點以確保樣本的代表性；加強駐廢物處理設施環保署員工的培訓，提升他們的技術知識及警覺性；及安排加裝監察儀器，如閉路電視，以加強對轄下廢物處理設施的運作監察。此外，本署亦進一步加強密切監察該堆填區滲濾污水處理廠("堆填區滲濾污水處理廠")的排放，並且不時抽取樣本交由政府化驗所作化驗。

環保署在調查期間發現該堆填區滲濾污水處理廠出現故障，不能有效處理污水以達至合約要求。環保署立即指令有關承辦商作出全面檢查和維修。在堆填區滲濾污水處理廠恢復全面運作效能前，為確保由該堆填區所產生的滲濾污水得以妥善處理，環保署作出臨時特別安排，將濃度較低的滲濾污水運往渠務署的望后石污水處理廠("渠務署污水處理廠")處理，而濃度較高的滲濾污水則被運往新界西堆填區滲濾污水處理廠處理。

由於今年雨季大量降雨，令滲濾污水的產生量超越可運往上述設施處理的污水量，以致用以在堆填區儲存滲濾污水的儲存缸的水位經常維持在幾近飽滿的狀態。為避免滲濾污水從儲存缸溢出，對鄰近河道構成污染，環保署批准有關承辦商的要求，在採取了一切可行的措施，而儲存缸仍超出警戒水位的情況下，把滲濾污水緊急排放至公共污水渠，再由渠務署污水處理廠處理。

隨後，化驗結果證實這些緊急排放至公共污水渠的滲濾污水樣本中的總氮量有超標情況。我們估計在本年 5 月至 10 月期間，堆填區滲濾污水處理廠在相關緊急情況下，共排放約 16 000 立方米超過牌照規定總氮量上限的滲濾污水到渠務署污水處理廠處理，而這數量約佔渠務署污水處理廠同期的總處理量少於 1%。據渠務署就污水水質檢驗結果顯示，其污水處理廠於 2016 年的排放一直合乎《水污染管制條例》的牌照條款，而環保署海水監測站所收集的水質數據亦顯示這些緊急排放未有對環境造成影響。以上緊急排放並非直接排放出海，而是經渠務署污水處理廠與區內生活污水一同處理及消毒後，才經深海管道排放出海。由於該類緊急排放不會對環境或市民日常生活有直接影響，加上管道排放口遠離泳灘等敏感水體，故環保署未有作出公布。

環保署一直密切監察堆填區滲濾污水處理廠的維修工作的進度，以盡量避免緊急排放。在署方的督促下，有關承辦商已完成該廠的第一階段維修工作，並於今年 10 月中恢復該廠有限度的運作及停止所有緊急排放至公共污水渠。環保署亦繼續責成有關承辦商盡快完成第二階段的整體維修，以恢復該廠的全面運作效能。

就所有發現有關承辦商在營運該堆填區時違約或違法的行為，環保署正按有關合約和法例處理，包括於今年 11 月 21 日向它發出傳票提出檢控；及按合約機制，扣減其營運費。截至今年 12 月初，環保署已扣減其營運費逾 390 萬元。我們將繼續跟進有關承辦商其餘涉嫌違法或違約的行為，並會按相關法例和合約嚴肅處理。有關承辦商在營運該堆填區時的所有違法及違約行為，亦已全面反映在最近一次環保署對其所作的評核報告中。這些評核會直接影響該承辦商投標政府新合約的評分，以及其將來獲委聘的機會。

至於與有關承辦商簽訂的有關合約，基於公眾利益及知情權的考慮下，除涉及承辦商的商業敏感資料外，環保署會予以公開。

現時環保署沒有計劃把已復修堆填區的管理工作由外判改為自行負責，亦沒有足夠人力資源接管這些工作。我們會繼續在現有的合約機制下加強監察，以及加強相關法規管理，確保已復修堆填區的營運和管理水平。

**張超雄議員：**主席，首先我要向昇達廢料處理有限公司兩名前僱員鄒先生和李先生致敬，如果不是這兩名前線員工舉報，我們根本不會知道這件事。正因為他們看到廠方為了省錢降低煙囪的溫度，令超標的排放物、污水、“垃圾汁”被排放出海，所以才作出舉報；我們得悉這情況，實在十分痛心。其實，環保署本來一直負責監察這些污水處理承辦商，但直到有人向《蘋果日報》舉報，並經檢測證實超標後，環保署才如夢初醒。

局長剛才的主體答覆已證實確有其事。局長指出，在調查期間發現該堆填區滲濾污水處理廠出現故障，不能有效處理污水以達至合約要求；及後，又因為下雨關係，無法處理這麼多污水，要緊急排放 16 000 立方米超標污水到公共污水渠。

但是，主席，局長又說，因為當局認為該類排放沒有對環境造成影響，所以未作出任何公布。首先，我不知道公眾是否有機會接觸這些公共污水渠；如果有，這已經對公眾健康構成危害。第二，即使污水其後經政府處理後再排放出大海，雖然排放位置並非接近泳灘等敏感水體，但這些始終是曾在處理過程出現問題的污水。我想追問局長，當局應否就此作出改善，即就着這些情況，均要公布周知，最低限度確保公眾的知情權？同時，在整件事上，政府是否涉嫌失職？

**環境局局長：**主席，多謝張議員的補充質詢。第一，我們最重視的是，在事件的不同時候盡量確保環境不受影響，或受到最小影響，我想這是大家要共同關注的。所以，主體答覆已提到，在整個處理過程中，甚至是在緊急情況下，將部分滲濾污水經公共污水渠排放到渠務署污水處理廠處理，然後再排出大海，我們基本上已把對環境以至市民的影響，維持在能夠接受的水平。

政府的態度是積極的，如果接到投訴，我們會不時檢視制度有否優化空間；所以，就着這次事件，我們會盡量研究在即時作出檢查後，是否有任何改善空間。

至於議員提到在發放消息方面，我們的態度是盡量將政府運作的透明度適當地提高。不過，對於這次事件，我們當時的看法是對環境或市民基本上沒有影響，而市民亦很少有機會接觸相關設施，所以我們當時作出的判斷是無需特別通報。然而，日後若發生類似事件，我們會汲取經驗，適當地作出處理。

**張超雄議員：**主席，我希望局長認真想清楚，當局這次沒有公布事件，公眾便不能享有知情權。經過是次教訓，我們認為政府面對這類非常事件時應及早公布。

**主席：**局長，你有否補充？

**環境局局長：**主席，我們聽到議員的意見。

**何君堯議員：**這項質詢涉及的望后石位於 L19 選區，是我所服務的地區之一，所以我對望后石污水處理問題表示關心。

局長剛才提到，在 5 月至 10 月期間，任何總氮量超標而未及處理的滲濾污水都是直接排放到渠務署污水處理廠作最終處理，而這數量的污水約佔渠務署污水處理廠同期總處理量的 1%。我的補充質詢是，既然在 5 月至 10 月這短短 6 個月期間，總氮量超標而未及處理的滲濾污水已達 16 000 立方米，望后石谷已復修堆填區的承辦商要處理的滲濾污水總量為多少？如果超標的滲濾污水一旦未及處理，便會排放到渠務署污水處理廠作緊急處理，假設承辦商的整體運作有問題，渠務署污水處理廠是否有足夠容量吸納本應在望后石處理的滲濾污水？

**環境局局長：**主席，多謝議員的補充質詢。根據我們手上的資料，望后石谷設施的總滲濾污水量為每天 2 600 立方米。經過這次事件，當局已下令承辦商分兩個階段維修設施，以增加市民的信心。根據我們手上的資料，第一期維修工作已經完成，而第二期工作亦會盡快完成，因此，承辦商依賴其他設施的需求應該很快可以解決。

**胡志偉議員：**我留意到主體答覆有以下提述，即“污水處理廠於2016年的排放一直合乎《水污染管制條例》的牌照條款”。但是，根據當局的調查，在5月至10月期間，堆填區滲漏污水處理廠確實出現了問題。我想問局長，既然當局要經過調查才知道發生了這種情況，即有超標滲漏污水須緊急排放到公共污水渠，局長如何知道2016年的排放一直合乎標準？局長是否單憑一些文件、報告，便作出這種說法？如果是這樣，當局在調查過程中有否追查承辦商在整個運作期間，是否還有其他事情欺上瞞下？抑或這次事件只屬單一事件？

**環境局局長：**主席，多謝議員的補充質詢。基本上，我們有運作方面的紀錄，並會在不同時間巡查和抽取樣本，所以我們可以從不同資料來源整理出整體數據。就着不同的做法，單是監察數據基本上已能顯示污水處理廠是否合乎相關的法定要求。但是，經過今次事件，我們認為仍有優化空間，所以我在主體答覆已提到，當局會採取不同方法，包括進行突擊檢查，確保掌握的數據更能充分反映不同時間的狀態，從而加強保護環境。

**胡志偉議員：**我是問局長，他如何知道過往的資料是準確的？

**主席：**局長，你有否補充？

**環境局局長：**主席，我剛才已說過，過去的資料最少來自兩方面，一方面是文件上的紀錄，另一方面是我們的同事會在不同時間進行突擊檢查和主動抽取樣本；從這些事實基礎，我們看到污水處理廠能夠合乎相關法規的要求。

**胡志偉議員：**如果這方法可行，局長便無須待媒體披露才知道出問題了。

**主席：**局長已回答你的跟進質詢。

**朱凱迪議員：**局長，正如張超雄議員剛才提到，公眾能夠得知此事，全賴鄒先生和李先生這兩位員工揭發真相，所以他們是讓公眾得以監察環境事故的英雄；然而，這兩名英雄已被承辦商解僱，我覺得這是一種報復。局長可以怎樣幫助這兩名員工，又或令這類報復情況不再出現？局方有甚麼工作可以做到？

**主席：**局長，你有否補充？

**環境局局長：**主席，朱議員剛才所說的問題可以發生在不同的運作或情況，所以這是一般性問題，而這裏未必是最合適的討論場所。不過，根據勞工處的意見，兩名員工在今次事件被解僱，基本上涉及僱主與僱員之間的關係，由於環保署並非相關員工的僱主，所以署方未必是最好的介入角色。

**朱凱迪議員：**局方有必要介入事件，因為這顯然與局方監察香港環境的工作有關，這兩名員工是英雄，但為何英雄在香港會受到這種待遇？

**主席：**局長，你有否補充？

**環境局局長：**朱議員，我想大家要弄清關係。今次涉事員工與涉事承辦商是僱員與僱主之間的關係，環保署並非相關員工的僱主。話雖如此，環保署有協助相關員工聯絡勞工處人員作出跟進，環保署也曾向承辦商的管理層表達對這宗工傷賠償個案的關注，並且會繼續聯絡承辦商，了解個案的進度，以及適時知會相關員工。

此外，根據承辦商提供的資料，承辦商已根據勞工法例跟涉事兩名員工解除合約，但據我理解，訴訟尚在進行中，他們仍在商討有關問題。環保署除了對此事表示關注外，也希望盡快在適當時候知道整件事情的進展。這是我就此事作出的回應。

**主席：**口頭質詢到此為止。

## 議員質詢的書面答覆

### 遊樂場及遊樂設施

**7. 許智峯議員：**主席，據報，有一個團體於去年暑期 4 個天朗氣清的日子下午 4 時至 6 時，在康樂及文化事務署("康文署")轄下 5 個兒童遊樂場("遊樂場")內進行攝錄，以了解遊樂場的使用情況。結果顯示約四分一時間沒有兒童使用遊樂場內任何遊樂設施。關於遊樂場的規劃和遊樂設施的種類及安全標準，政府可否告知本會：

- (一) 現時康文署轄下各遊樂場內遊樂設施的種類及數目(按區議會分區列出有關資料)；
- (二) 康文署有否統計在過去 5 年，每個區議會分區內遊樂場遊樂設施的平均使用率；若有，詳情為何；若否，原因為何；
- (三) 過去 5 年，每年康文署收到多少宗關於遊樂場內遊樂設施的投訴，並按投訴內容列出分項數目；
- (四) 過去 5 年，每年康文署獲悉有多少宗因使用遊樂場內遊樂設施而造成傷亡的個案，並按區議會分區列出分項數目；康文署有否制訂有關遊樂設施的安全標準；若有，詳情為何；若否，原因為何；
- (五) 康文署有否就遊樂場的規劃及選取甚麼類別的遊樂設施制訂指引及準則；若有，詳情為何；若否，原因為何；
- (六) 鑒於當局在今年 2 月 24 日回覆本會議員的質詢時指出，會就遊樂場的設計及當中的遊樂設施諮詢相關團體及區議會，當局已進行的諮詢工作的詳情為何；
- (七) 康文署在規劃遊樂場內遊樂設施時，會否參考外國的相關經驗，例如引入更多具創意和富挑戰的遊樂設施，以促進兒童的感官發展；若會，詳情為何；若否，原因為何；
- (八) 康文署有否計劃改善或更新遊樂場內的遊樂設施，並就此進行研究；若有計劃，詳情(包括預算開支)為何；若否，原因為何，以及會否進行有關的計劃；及



- (九) 康文署有否考慮在遊樂場增設便利傷殘兒童使用的遊樂設施；若有，詳情為何；若否，原因為何？

**民政事務局局長：**主席，康樂及文化事務署("康文署")一直致力在遊樂場提供不同類型的遊樂設施供不同年齡的兒童使用，讓他們可一同在遊樂場玩樂及透過遊樂設施學習不同技能，協助他們身心得到均衡發展。就質詢的 9 個部分，現答覆如下：

- (一) 截至今年 11 月，康文署轄下共有 634 個康樂場地設有戶外兒童遊樂場，而這些遊樂場大多採用組合式遊樂設施及活動組件，包括滑梯、鞦韆架及攀爬架等。有關各分區兒童遊樂場設施的種類及數目詳載於附件一。
- (二) 康文署轄下大部分設有戶外兒童遊樂場的康樂場地均全日開放供市民使用。康文署沒有備存相關的使用率。
- (三) 在過去 5 年(2012 年至 2016 年 10 月)，康文署每年平均收到 45 宗有關遊樂場的投訴，各年的投訴數字及性質載於附件二。
- (四) 康文署及有關工程部門(如建築署等)根據相關國際遊樂設施的安全標準，進行規劃、設計、選取及安裝兒童遊樂場內設施。在過去 5 年(2012 年至 2016 年 10 月)，康文署記錄有兩宗因使用遊樂場內遊樂設施而受傷的個案，以及 72 宗主要因個人原因而受傷(如使用者於場內互相推撞、奔跑追逐或不小心失平衡受傷)。有關詳情載於附件三。
- (五) 在規劃、設計兒童遊樂場及選取遊樂場地設施時，康文署及相關工程部門會考慮個別場地的地形、面積、實際環境、相關國際安全標準、不同使用人士的需要及相關區議會的意見等多項因素，制訂公園整體設計的概念和擬議設計草圖，並設置不同類型的兒童遊樂設施及活動組件。
- (六) 康文署一直與關注兒童遊樂設施的團體保持聯絡，並就兒童遊樂場的設計及設施諮詢相關團體及區議會的意見，以期優化轄下遊樂場設施。去年，康文署支持一個非政府組織以屯門公園為藍本，舉辦"共融遊樂環境概念設計比賽"。其後，康文署與相關工程部門採納了比賽得獎作品概

念中可行及適用的元素並優化其設計，以先導計劃形式在屯門公園試點推行一個全新概念的共融遊樂場。康文署與相關工程部門就共融遊樂場的設計先後向相關團體及區議會各進行了兩輪的諮詢，並已於今年 6 月完成諮詢工作。相關工程已於今年 7 月展開，預計於 2017 年年底前竣工並開放給市民使用。

(七)及(八)

康文署與建築署一直緊密合作，參考外國兒童遊樂設施的設計，以優化康文署轄下遊樂場設施。如前文第(六)部分所述，署方近年採納了"共融遊樂環境概念設計比賽"的優勝作品作藍本，以先導計劃形式於屯門公園建設一個全新概念的共融遊樂場。康文署會總結及參考此先導計劃的經驗，並繼續與關注兒童遊樂設施的團體保持聯絡，以及諮詢相關團體及區議會的意見，以進一步提升轄下遊樂場的設施。

- (九) 康文署會繼續致力提供多元化的兒童遊樂設施讓不同年齡、能力的兒童可在共融的環境下玩樂。現時康文署轄下 634 個設有兒童遊樂設施的康樂場地中，約七成設有多元化共融遊樂設施，當中以鰂魚涌公園、九龍公園、沙田公園及元朗公園的規模較大。以鰂魚涌公園兒童遊樂場為例，其設施可同時容納 300 多名殘疾及健全的兒童，場內多項設施均連接可讓使用輪椅的兒童登上設施的斜道，亦有為殘障兒童而設的鞦韆座椅。其他共融設施亦包括大型遊戲架、滑梯、搖搖船、攀爬架，以至不同款式的玩樂板(如音樂敲擊及觸感活動組件等)，兼顧不同身體狀況兒童的需要，以助他們在體能、智力、觸感、視力、聽覺及社交技能等各方面的發展。

基於傷健共融的理念，署方會因應不同地區個別遊樂場地的地形和面積等實際環境及現有設施的狀況，繼續添置新的或取代舊有共融遊樂設施，亦會繼續與關注兒童遊樂設施的團體保持聯絡，並就兒童遊樂場的設計諮詢相關團體及區議會的意見。

## 附件一

康文署轄下戶外兒童遊樂場的數目及設施  
(截至 2016 年 11 月)

區議會地區	場地數目	區內場地兒童遊樂設施的數目		
		獨立滑梯	獨立鞦韆架	獨立攀爬架
中西區	45	13	18	1
東區	36	7	22	2
南區	19	2	2	0
灣仔	25	1	13	2
九龍城	27	8	25	1
觀塘	37	0	18	9
深水埗	22	6	29	4
黃大仙	15	1	13	4
油尖旺	33	2	11	2
離島	28	0	10	4
葵青	38	0	13	0
北區	80	3	5	1
西貢	30	3	14	6
沙田	31	7	13	4
大埔	49	1	2	1
荃灣	34	2	5	2
屯門	36	0	4	1
元朗	49	1	13	9
總數	634	57	230	53

## 附件二

康文署過去 5 年收到有關戶外兒童遊樂場設施的投訴

年份	投訴性質			
	安全性	設施損壞	其他 (如設施不足)	總數
2012	3	25	7	35
2013	8	41	4	53
2014	3	24	3	30

年份	投訴性質			
	安全性	設施損壞	其他 (如設施不足)	總數
2015	8	34	18*	60*
2016 (1 月至 10 月)	8	34	7	49

註：

\* 當中有 14 宗為香港公園遊樂場滑梯因損壞被移除的重複投訴。

### 附件三

康文署過去 5 年收到有關使用戶外兒童遊樂場設施的傷亡數目

年份	意外性質		
	受傷		死亡
	因使用遊樂設施而受傷	因個人原因而受傷 與設施無關 <sup>#</sup>	
2012	0	14	0
2013	1	12	0
2014	0	20	0
2015	0	14	0
2016 (1 月至 10 月)	1	12	0

註：

# 因個人原因如互相推撞、奔跑追逐或不小心失平衡而受傷。

## 網絡安全事宜

**8. 廖長江議員：**主席，據報，有一項調查的結果顯示，香港是亞太區內去年發生網絡安全事故最多的地區，而且有多達 71% 的受訪香港企業表示，其公司於去年曾發生網絡安全事故。香港警務處去年 1 月將科技罪案組升格成為網絡安全及科技罪案調查科("調查科")，以加強防止及打擊科技罪行和應付網絡安全事故。政府於今年 6 月向上屆立法會人事編制小組委員會建議開設一個常額總警司職位以領導調

查科，但該建議至上屆立法會會期中止時仍未獲處理。就此，政府可否告知本會：

- (一) 當局是否了解上述調查的結果；如果掌握，有沒有採取跟進行動；如有，詳情為何；如沒有，當局如何減少香港企業遇到網絡安全事故的情況；
- (二) 過去 5 年，當局有否就香港企業(尤其是中小型企業)面對的網絡安全狀況及其如何應對網絡安全事故進行調查；如有，詳情為何；如否，當局如何根據實際情況，向企業提供適切支援；
- (三) 當局會否考慮把現時調查科、香港生產力促進局轄下香港電腦保安事故協調中心，以及政府資訊科技總監辦公室轄下政府電腦保安事故協調中心各自負責的網絡安全工作統一撥歸一個部門負責，以集中資源統籌及處理網絡安全的事宜；
- (四) 有否統計，過去 5 年每年第(三)項提及的 3 個工作單位由發生網絡安全事故至發出警報，平均所用時間分別為何；當局有否為該 3 個工作單位制訂相關的工作成效指標；及
- (五) 有否評估，上述總警司職位至今尚未開設的情況，對警方防止及打擊科技罪行和應付網絡安全事故的工作有何影響；政府再次把開設該職位的建議提交本會的安排以及為該職位制訂的工作計劃詳情為何？

**創新及科技局局長：**主席，政府非常重視資訊保安，一直密切監察網絡攻擊的趨勢及有關的保安威脅。政府各政策局和部門("局和部門")一直推行多層保安措施，以監測、偵察及堵截資訊系統及網絡可能受到的惡意攻擊，並及早採取相應措施，保護政府資訊系統及網絡免被入侵。政府資訊科技總監辦公室("資科辦")亦聯同香港警務處和香港電腦保安事故協調中心("香港協調中心")透過不同渠道，積極向企業及公眾適時提供及發放有關網絡安全的資訊和建議，讓企業和公眾了解各種潛在的保安風險及相應的緩減方法，提升香港整體的網絡保安能力，應付新興網絡威脅所帶來的挑戰。

就質詢的各部分，經諮詢保安局後，現答覆如下：

- (一) 政府一直留意全球資訊保安趨勢及發展，當中包括相關的調查報告。提及的報告指出，71%香港受訪者表示其企業在過去一年曾發生安全事故。報告亦同時顯示，香港有較高的網絡攻擊數字是因為其企業有較高的偵察能力——34%和 43%的香港受訪者分別只需數分鐘和數小時便能察覺被入侵，比亞太區平均值為高；此情況亦反映香港企業有一定程度的保安能力。另外，調查顯示過去數年分散式阻斷服務攻擊是主要的攻擊手法，但勒索軟件已成為當下的主流攻擊方式。

為進一步提高中小企對資訊保安的認知及對網絡保安威脅，包括勒索軟件的防禦能力，政府、香港協調中心與業界和不同的機構合作，不時透過專題研討會、電台節目及派發宣傳單張等，提醒企業和市民加強網絡安全措施，保護其資訊系統及數據資產。

因應今年本港勒索軟件感染事故個案大幅增加，自今年3月起，資科辦、香港警務處及香港協調中心以"防禦勒索軟件"為主題，為關鍵基礎設施營運商、企業及機構、學校及公眾分別舉辦多個主題研討會。研討會有助他們更深入了解勒索軟件的感染途徑、影響和過程，同時了解有關應對勒索軟件攻擊的策略和技術，以有效預防勒索軟件攻擊。資科辦亦製作了一套"提防遭受勒索軟件感染"的資訊圖表及題為"預防勒索軟件"的學習課程，通過"網絡安全資訊站"、報章和電子傳媒，向中小企及公眾發放有關勒索軟件攻擊的信息，並提供相關實用建議和風險緩解措施，提醒公眾採取必要的預防措施，免受勒索軟件攻擊。

此外，為了加強中小企的長遠競爭力，創新科技署於11月21日在創新及科技基金下推出5億元的科技券計劃，資助中小企使用科技(包括協助企業提升資訊保安的資訊科技)服務和方案，以提高生產力或升級轉型。計劃以二對一的配對模式，為每間合資格的中小企提供最多20萬元資助，而有關中小企必須投入不少於項目成本三分之一的資金。

為加強打擊科技罪行及應付本港網絡安全事故的能力，警方在2015年1月成立網絡安全及科技罪案調查科("網罪

科")。當中的網絡安全中心更是 24 小時運作，加強警隊和不同持份者的溝通和協調，以預防及更有效應付可能發生的攻擊事故。在防止網絡安全事故及科技罪案的宣傳教育方面，網罪科一直與各持份者聯繫及進行情報交流，並不時舉辦相關的講座及活動，加強市民及企業對網絡安全及科技罪案的意識。

- (二) 資科辦委託政府統計處每兩年進行一次"資訊科技在工商業的使用情況和普及程度統計調查"，當中包括工商業遭遇資訊保安事故的統計。對上一輪的調查在 2015 年 3 月至 12 月間進行，涵蓋約 275 900 間有使用電腦/智能手機/互聯網的機構。其中約 16%的機構在被訪問前的 12 個月內曾遭遇資訊保安事故，當中約 73%的機構曾受到"電腦病毒"入侵，其次是"拒絕服務攻擊"(31%)及"黑客入侵"(8%)。在應對網絡攻擊方面，大部分(約 85%)採用"定期更新病毒識別碼/抗電腦病毒軟件"及建立"防火牆"，另外各有約 72%有實施"定期為對業務運作重要的數據進行備份"及"定期更新操作系統修補程式"等保安措施。

- (三) 現時資科辦轄下的政府電腦保安事故協調中心("政府協調中心")、警方的網罪科及香港協調中心，分別為不同持份者包括政府部門、關鍵基礎設施、公私營機構及市民大眾提供網絡安全相關的資訊及支援。

政府協調中心專責協調處理政府內部的資訊及網絡安全事故，包括回應、協調及處理政府內部資訊保安事故、發放保安警報及預警，以及提供有關保安措施的建議等。香港協調中心則專責為本地企業及互聯網用戶提供資訊保安事故的消息和防禦指引、事故回應及支援服務，以及提高保安意識，同時與區內及國際的電腦保安事故協調組織建立聯繫，適時分享保安資訊。而網罪科的成立則是為了加強警方保護關鍵基礎建設的資訊系統安全，以及提升警方在預防及打擊科技罪案的能力。

三者之間現時有清晰的職責分工，亦有不同的職能和持份者，同時三方亦已建立良好的合作機制，運作模式行之有效，能為不同持份者提供適切的支援。我們沒有計劃改變現行的安排。

- (四) 政府協調中心會因應保安漏洞及保安事故，適時向各局和部門發出保安警報及催辦便箋，協助各局和部門採取有效和迅速的應對措施，以預防及減低電腦系統受到網絡攻擊的風險和影響。香港協調中心亦會因應電腦系統及程式的保安漏洞，向企業及公眾發出保安公告。每個保安漏洞或每宗保安事故都有其獨特性，需要搜集相關細節，進行剖析、評估影響範圍、查找源頭及擬定有效解決或緩減方案，才可向可能受影響的政府部門、機構或公眾人士發出有效警告及提供應對建議。一待資訊齊集，兩間協調中心便會即時發放警報，令相關持份者及早實施可行的預防措施。儘管兩間協調中心並沒有就發出警報的時間作統計，但一般來說，兩間協調中心均能在發現保安漏洞或保安事故的數小時內發出警報。

在過去 5 年，政府協調中心及香港協調中心每年發出警報的數字表列如下。發出保安警告是其中一種預防事故的手段，我們會按需要發出警報，並沒有相關工作的成效指標。

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 (截至 10 月)
資科辦向局和部門發布的嚴重保安警報	71	76	71	82	72
香港協調中心向企業及公眾發布的保安公告	429	470	348	352	292

此外，網罪科的網絡安全中心 24 小時運作，因此在發生針對關鍵基礎設施的網絡安全事故時，警方亦可提供即時協助。警方沒有備存相關的統計數字。

- (五) 隨着網罪科在 2015 年 1 月成立，警務處致力提升及擴展在不同範疇的能力，包括偵查集團式及高度複雜的科技罪案、適時進行網絡威脅的審計及分析、提升重大網絡安全事故或大規模網絡攻擊的應變能力及專題研究，以及加強與本地持份者和海外執法機關的合作和情報交換。

網罪科肩負起統籌香港應對科技罪行及網絡攻擊措施的使命，但一直欠缺一個總警司作專職領導。網罪科成立已接



近兩年，實有迫切需要開設一總警司常額職位。若網罪科繼續欠缺專職的首長級領導，將難以持續應對日趨複雜的挑戰、制訂及推行有效策略，以及確保該等策略得以順利推行。若目前的狀況持續，更可能影響網罪科多方面的能力，包括：

- (i) 在香港的關鍵基礎設施受到大規模網絡攻擊時動員警隊其他專責單位參與行動；
- (ii) 就偵查科技罪行訂立目標、政策和長遠策略；
- (iii) 統籌警區及政府部門應對科技罪行及網絡攻擊的各項工作；及
- (iv) 就適當分配資源及訂立發展方針等事宜作出高層和刻不容緩的決定。

事實上，由於網絡安全問題及科技罪行迅速演變，並超出傳統司法管轄區的界限，網罪科必須與本地及海外持份者在網絡安全上加強合作，推廣教育宣傳，並在有需要時提供資料協助案件調查。在海外先進國家，與網罪科相類的執法單位主管，其職級一般至少等同香港警務處總警司的職級，反映這些國家對應對網絡安全威脅及打擊科技罪行的重視。同樣，香港警務處需要總警司級別的首長級人員，與本地及海外執法機關建立緊密聯繫，以及與不同夥伴及持份者協力打擊科技罪案及維護網絡安全。

網罪科總警司一職具有廣泛、專業及十分重要的職能。設立總警司職位如進一步延遲，將會嚴重影響警務處及香港對網絡攻擊的應變能力，繼而令香港極容易成為網絡罪犯發動網絡攻擊的目標。有見及此，保安局及警務處剛於12月6日就開設網罪科總警司職位一事諮詢保安事務委員會，並期望建議能盡快獲得人事編制小組委員會及財務委員會通過。

## 物業管理業監管局

**9. 姚松炎議員：**主席，本會在今年5月26日訂立《物業管理服務條例》。條例旨在為物業管理業的規管制度訂立法律框架，以及設立

物業管理業監管局("監管局")，負責執行有關的公司及從業員的強制發牌機制。關於監管局的組成、持牌人的紀律及附屬法例的制定事宜，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於條例訂明，監管局由一名主席、一名副主席及不超過 18 名成員組成，而該等成員須由行政長官從以下類別的個人中委任：(i)從事物業管理業的個人、(ii)在與物業管理業相關範疇、一般行政或消費者事務方面具經驗的個人，以及(iii)行政長官認為適合獲委任為監管局成員的其他個人，而行政長官在上月 25 日已作出有關的委任，當局是否知悉行政長官基於甚麼準則作出委任；
- (二) 鑒於監管局可設立一個常設委員會，就持牌人的違紀行為進行紀律聆訊，而民政事務局局長須委出一個上訴委員會，處理該等人士因監管局的決定感到受屈而提出的上訴，該委員會和委員會的組成分別為何；當局會否委任物業管理業界的相關組織代表為它們的成員；如會，有關的委任準則為何；及
- (三) 鑒於政府須就與物業管理業相關的公司和從業員的發牌準則、申請牌照時所需的資料及文件、牌照費及徵款的水平，以及獲豁免繳付徵款的人士等事宜制定附屬法例，當局會否在提出有關附屬法例前諮詢物業管理業界人士，並就此成立諮詢委員會；如會成立諮詢委員會，其組成為何，以及當局會否委任物業管理業界組織的代表為諮詢委員會成員；如會，有關的委任準則為何？

**民政事務局局長：**主席，就姚議員有關《物業管理服務條例》(第 626 章)("《條例》")下所設立的物業管理業監管局("監管局")的組成、持牌人的紀律及附屬法例等事宜所提出的質詢，我現答覆如下：

- (一) 監管局的組成由《條例》訂明。根據《條例》附表 3 第 2 條，監管局須由主席、副主席及不超過 18 名普通成員組成。該條文亦訂明行政長官須從以下類別的個人中委任監管局成員：
  - (a) 大約四分之一為從事物業管理服務的人士(第 I 類人士)；

- (b) 大約四分之一為因具備物業管理、一般行政或消費者事務的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識(第 II 類人士)；及
- (c) 最少一半為行政長官認為適合獲委任為成員的公眾人士(第 III 類人士)。

行政長官所委任的 20 名監管局成員中，除主席和副主席外，有 5 名屬第 I 類人士；另有 4 名屬第 II 類人士；及 9 名屬第 III 類人士。

根據《條例》規定，監管局的組成已包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。

- (二) 按《條例》附表 3 第 23(1)條，監管局可設立一個常設委員會，以聆訊《條例》下有關紀律事宜，即紀律委員會。紀律委員會的每名成員，均須由監管局委任，並須符合《條例》附表 3 第 23 條的相關規定，當中包括：

- (a) 須由最少 3 名成員組成；
- (b) 其過半數成員須為監管局成員；及
- (c) 其主席須為監管局成員。

監管局在委任紀律委員會的成員時，會確保紀律委員會包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。

此外，根據《條例》第 33 條，民政事務局局長("局長")須委出一個由 1 名主席及 11 名其他成員組成的上訴委員會，有關委員會由個人組成，而監管局成員不得獲委任。委員會的成員會負責聆訊任何人根據《條例》第 34 條，因以下事宜感到受屈而提出的上訴：

- (a) 不發出牌照或不將牌照續期的決定；
- (b) 對牌照或經續期牌照施加條件的決定；

- (c) 關於牌照或經續期牌照的有效期間的決定；
- (d) 在紀律聆訊中作出的裁斷；或
- (e) 紀律制裁命令。

局長在委任上訴委員團的主席及成員時，會委任代表不同類別持份者的人士，以確保公平、公正和獨立地處理每一宗個案。

(三) 根據《條例》第 15(1)條，監管局可藉規例，訂明：

- (a) 牌照或牌照續期申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
- (b) 牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；
- (c) 持有牌照須符合的準則；
- (d) 須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；
- (e) 須就延長牌照的效力而繳付的費用；
- (f) 可對牌照或經續期牌照施加的條件；及
- (g) 須就取得物業管理公司及物業管理人登記冊的複本而繳付的費用。

監管局在草擬有關規例時會充分考慮物業管理業界及相關持份者的意見。有關規例須經立法會以先訂立後審議的程序制定。

此外，根據《條例》第 62 條，局長可藉規例訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；豁除任何類別人士或文書於徵款適用範圍之外；及訂定條文以更有效地施行《條例》中有關徵款的部分。

有關規例須經立法會以先訂立後審議的程序制定。我們在草擬有關規例時，會充分考慮物業管理業界、相關持份者，

以及社會人士的意見，我們亦會就有關規例諮詢監管局，以及立法會相關事務委員會的意見。

### 向醫院管理局提供的經常撥款

**10. 陳沛然議員：**主席，有關關注公共醫療服務的人士指出，近年公共醫療服務需求隨着香港人口上升和老化而不斷上升，但政府同期向醫院管理局("醫管局")提供的經常撥款總額卻未有相應增加。就此，政府可否告知本會：

- (一) 政府根據甚麼指引及因素釐定向醫管局提供的經常撥款總額；
- (二) 在 2003-2004 至 2016-2017 年度，每年政府向醫管局提供的經常撥款總額為何(以表列出)；
- (三) 過去 5 年，每年(i)公立急症醫院的急症病床總數，以及每間公立醫院的(ii)專科及普通科門診分別的就診人次和(iii)各職級全職醫生分別的新入職人數，並列出(iv)該等新入職醫生中按非短期合約聘請的人數(以表列出)；及
- (四) 過去 5 年，每年香港的(i)常住居民及流動居民分別的數目、(ii)人口增長、(iii)各年齡組別的性別比率，以及(iv)15 歲以下及 65 歲或以上人士分別佔人口的百分比(以表列出)為何？

**食物及衛生局局長：**主席，就陳沛然議員有關醫院管理局("醫管局")撥款的質詢，我的答覆如下：

- (一) 政府在釐定向醫管局提供的經常撥款額時，會考慮一系列因素，包括醫管局的實際營運需要和財政狀況，以及政府的整體財政狀況等，以確保醫管局能有足夠資源提供優質的公營醫療服務予公眾人士。
- (二) 在 2003-2004 至 2016-2017 年度，政府每年向醫管局提供的經常撥款額表列如下：

年度	經常撥款額(百萬元)
2016-2017 (預算)	50,765
2015-2016 (修訂預算)	50,776
2014-2015	49,046
2013-2014	45,670
2012-2013	42,130
2011-2012	37,910
2010-2011	33,517
2009-2010	32,156
2008-2009	31,065
2007-2008	29,101
2006-2007	27,446
2005-2006	26,941
2004-2005	27,708
2003-2004	28,973

- (三) 醫管局按 7 個聯網安排和提供服務。聯網內的人手及病床可靈活調配，以應付服務需要和運作需求。在住院服務方面，由於急症病床和康復病床的使用可因應實際需要而靈活調配，因此我們會以普通科病床(包括急症病床和康復病床)的總數作為指標。附件一載有過去 5 年醫管局各醫院的普通科病床數目。而附件二及附件三分別載有過去 5 年醫管局各醫院和診所的專科門診(臨床)和普通科門診的就診人次。

醫管局在過去 5 年新聘的各級全職醫生及非短期合約醫生數目載於下表：

職級	2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
顧問醫生	2	0	0	1	14
高級醫生/ 副顧問醫 生	5	0	5	3	2

職級	2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
醫生/駐院 醫生	308	299	309	330	403
數計	315	299	314	334	419

註：

- (1) 取錄人數指期內加入醫管局的常額和合約人員(全職)總數(按人頭計算)。醫管局內部轉職、晉升和調動的員工數目不計算在內。
- (2) 醫生的取錄人數包括受聘為駐院醫生的實習醫生人數。

(四) 下表一至三載列由政府統計處提供的相關人口數字。

表一：2012 年至 2016 年的常住居民和流動居民人口數字

年中	常住居民	流動居民	居港人口 (常住居民及 流動居民)	人口增長 (與上一統計 時點比較)
2012	6 938 800	215 800	7 154 600	83 000
2013	6 975 300	212 200	7 187 500	32 900
2014	7 025 700	216 000	7 241 700	54 200
2015	7 086 300	219 400	7 305 700	64 000
2016 <sup>#</sup>	7 131 300	215 400	7 346 700	41 000

註：

# 臨時數字

表二：2012 年至 2016 年各年齡組別的性別比率

年中	年齡組別					合計
	0-14 歲	15-24 歲	25-44 歲	45-64 歲	65 歲及 以上	
2012	1 071	1 036	878	957	871	943
2013	1 068	1 040	873	950	873	938
2014	1 067	1 042	877	934	874	935

年中	年齡組別					合計
	0-14 歲	15-24 歲	25-44 歲	45-64 歲	65 歲及以上	
2015	1 070	1 051	879	920	875	931
2016 <sup>#</sup>	1 065	1 039	879	909	879	925

註：

性別比率是指男性數目相對每 1 000 名女性的比率。

數字不包括外籍家庭傭工。

# 臨時數字

表三：2012 年至 2016 年 15 歲以下和 65 歲及以上的人口百分比

年中	15 歲以下	65 歲及以上
2012	11.9 %	14.3 %
2013	11.6 %	14.9 %
2014	11.6 %	15.4 %
2015	11.9 %	16.0 %
2016 <sup>#</sup>	11.8 %	16.7 %

註：

數字不包括外籍家庭傭工。

# 臨時數字

附件一

過去 5 年醫管局各醫院的普通科<sup>(1)</sup>病床數目<sup>(2)</sup>

醫院 聯網	醫院/機構	2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
港島東	東區尤德夫人那打素醫院	1 197	1 233	1 233	1 273	1 317
	律敦治及鄧肇堅醫院	507	477	477	477	465



醫院 聯網	醫院/機構	2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
港島東	長洲醫院	28	28	28	28	28
	東華東院	270	266	266	266	255
	港島東聯網小計	2 002	2 004	2 004	2 044	2 065
港島西	大口環根德公爵夫人兒童醫院	130	130	133	133	133
	東華三院馮堯敬醫院	192	192	192	192	192
	葛量洪醫院	322	322	322	322	338
	麥理浩復康院	110	110	110	110	110
	瑪麗醫院	1 616	1 616	1 620	1 620	1 622
	東華醫院	480	480	480	480	462
	贊育醫院	3	3	3	3	3
	港島西聯網小計	2 853	2 853	2 860	2 860	2 860
九龍中	香港佛教醫院	324	324	324	324	324
	香港眼科醫院	45	45	45	45	45
	九龍醫院	792	792	792	792	778
	伊利沙伯醫院	1 841	1 843	1 844	1 868	1 882
	九龍中聯網小計	3 002	3 004	3 005	3 029	3 029
九龍東	靈實醫院	309	309	345	345	345
	將軍澳醫院	503	543	623	625	661
	基督教聯合醫院	1 323	1 323	1 323	1 325	1 325
	九龍東聯網小計	2 135	2 175	2 291	2 295	2 331
九龍西	明愛醫院	1 003	1 003	1 023	1 026	1 026
	廣華醫院	1 201	1 206	1 206	1 206	1 186
	北大嶼山醫院 <sup>(3)</sup>	-	-	-	40	40
	聖母醫院	236	236	236	236	236
	瑪嘉烈醫院	1 593	1 593	1 615	1 595	1 595
	東華三院黃大仙醫院	379	379	379	379	399
	仁濟醫院	762	762	762	762	762
	九龍西聯網小計	5 174	5 179	5 221	5 244	5 244
新界東	雅麗氏何妙齡那打素醫院	543	543	516	516	503
	白普理寧養中心	26	26	26	26	26
	北區醫院	599	599	589	589	603

醫院 聯網	醫院/機構	2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
新界東	威爾斯親王醫院	1 477	1 478	1 518	1 580	1 650
	沙田慈氏護養院	69	69	69	69	69
	沙田醫院	358	358	358	358	358
	大埔醫院	401	401	401	401	401
	新界東聯網小計	3 473	3 474	3 477	3 539	3 610
新界西	博愛醫院	382	392	432	470	584
	屯門醫院	1 733	1 764	1 842	1 856	1 864
	新界西聯網小計	2 115	2 156	2 274	2 326	2 448
醫管局總計		20 754	20 845	21 132	21 337	21 587

註：

- (1) 普通科病床包括急症病床和康復病床。
- (2) 病床數目指截至各年度 3 月 31 日的病床數目。
- (3) 北大嶼山醫院的住院服務於 2014 年 9 月開始運作。

附件二

過去 5 年醫管局各醫院和診所的專科門診(臨床)就診人次

醫院 聯網	醫院/診所	專科門診(臨床)就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
港島 東	東區尤德夫人 那打素醫院	536 786	547 397	560 771	574 497	576 219
	律敦治及鄧肇堅 醫院	120 172	125 015	126 609	128 231	129 404
	長洲醫院	97	67	81	77	54
	西灣河普通科 門診診所	66	74	71	82	62
	鄧肇堅醫院社區 日間醫療中心 <sup>(2)</sup>	271	-	-	-	-

醫院 聯網	醫院/診所	專科門診(臨床)就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
港 島 東	東華東院	106 312	103 228	104 476	103 850	102 223
	港島東聯網小計	763 704	775 781	792 008	806 737	807 962
港 島 西	大口環根德公爵 夫人兒童醫院	19 973	19 187	20 182	19 955	19 910
	戴麟趾康復中心	44 351	44 647	44 729	45 092	45 410
	東華三院馮堯敬 醫院	619	595	458	484	522
	葛量洪醫院	36 071	36 224	37 708	35 052	37 211
	麥理浩復康院	324	338	324	312	326
	瑪麗醫院	622 437	645 760	673 619	681 000	697 876
	東華醫院	43 504	45 005	45 781	47 642	48 037
	贊育醫院	23 085	21 232	21 223	22 289	22 874
	港島西聯網小計	790 364	812 988	844 024	851 826	872 166
九 龍 中	中九龍診所 <sup>(2)</sup>	456	465	233	-	-
	香港佛教醫院	12 020	11 464	12 058	12 064	12 259
	香港眼科醫院	228 783	224 919	224 533	227 226	230 012
	九龍醫院	85 929	84 137	83 425	84 126	85 315
	伊利沙伯醫院	602 522	621 953	632 449	642 780	634 548
	復康專科及資源 中心	147	168	235	207	177
	油麻地賽馬會 診所	1 171	1 126	1 235	904	827
	油麻地專科診所 新翼	65 797	65 340	62 705	59 284	58 472
	九龍中聯網小計	996 825	1 009 572	1 016 873	1 026 591	1 021 610
九 龍 東	靈實醫院	9 688	9 470	9 359	8 706	8 640
	將軍澳醫院	191 571	209 326	270 855	294 158	295 229
	基督教聯合醫院	464 974	465 666	425 619	430 740	453 476
	容鳳書紀念中心	60 359	61 469	61 164	62 197	63 113
	九龍東聯網小計	726 592	745 931	766 997	795 801	820 458
九 龍 西	明愛醫院	352 639	351 927	356 775	364 370	375 361
	東九龍精神科 中心	51 841	51 641	55 250	54 085	55 401

醫院 聯網	醫院/診所	專科門診(臨床)就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011- 2012 年度	2012- 2013 年度	2013- 2014 年度	2014- 2015 年度	2015- 2016 年度
九 龍 西	下葵涌分科診所	17 666	18 364	18 579	17 196	17 840
	葵涌醫院	3 718	4 027	3 990	3 572	3 513
	廣華醫院	350 089	356 509	354 146	360 980	356 688
	北大嶼山醫院 <sup>(3)</sup>	-	-	358	4 463	9 292
	聖母醫院	66 872	66 648	65 846	65 678	67 600
	瑪嘉烈醫院	396 261	417 914	428 713	447 202	454 482
	西九龍精神科 中心	119 701	123 848	126 128	128 569	133 624
	仁濟醫院	203 127	207 623	210 089	211 576	215 292
	油麻地兒童精神 科中心	10 638	13 329	14 628	16 482	17 446
	九龍西聯網小計	1 572 552	1 611 830	1 634 502	1 674 173	1 706 539
新 界 東	雅麗氏何妙齡 那打素醫院	224 593	226 647	236 136	237 688	249 664
	白普理寧養中心	44	21	6	11	57
	北區醫院	174 422	173 500	170 144	171 450	170 470
	威爾斯親王醫院	632 698	664 458	691 926	711 533	720 494
	沙田醫院	498	500	553	518	404
	大埔醫院	469	379	374	389	590
	新界東聯網小計	1 032 724	1 065 505	1 099 139	1 121 589	1 141 679
新 界 西	青山醫院	130 113	137 414	139 153	139 633	139 849
	博愛醫院	84 812	88 261	91 750	93 530	103 289
	屯門醫院	503 555	502 413	520 266	536 417	547 420
	屯門眼科中心	129 914	135 760	136 171	145 483	149 360
	新界西聯網小計	848 394	863 848	887 340	915 063	939 918
醫管局總計		6 731 155	6 885 455	7 040 883	7 191 780	7 310 332

註：

- (1) 專科門診(臨床)就診人次也包括專科護士診所的就診人次。
- (2) 有關專科門診服務已透過服務整合，由聯網內其他門診診所提供。
- (3) 北大嶼山醫院的專科門診服務於 2013 年 9 月開始運作。

## 附件三

過去 5 年醫管局各醫院和診所的普通科門診就診人次

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
港 島 東	柏立基夫人 普通科門診 診所	65 613	71 110	57 979	68 843	74 953
	柴灣普通科 門診診所	39 572	47 517	65 304	62 264	60 643
	北南丫普通 科門診診所	10 752	11 074	11 515	11 743	12 346
	坪洲普通科 門診診所	9 914	9 415	10 533	11 932	10 784
	律敦治及鄧 肇堅醫院	441	505	590	696	802
	長洲醫院普 通科門診部	35 574	33 056	32 643	33 073	32 690
	索罟灣普通 科門診診所	1 300	1 285	1 285	1 260	1 168
	筲箕灣賽馬 會普通科門 診診所	100 356	109 074	107 750	101 620	100 124
	赤柱普通科 門診診所	6 878	7 200	7 183	7 141	6 851
	西灣河普通 科門診診所	74 912	81 819	85 333	89 411	84 300
	東華東院普 通科門診部	27 794	26 117	23 254	25 542	26 741
	貝夫人普通 科門診診所	112 504	138 235	137 893	129 790	127 127
	環翠普通科 門診診所	38 646	41 754	46 691	44 567	42 449
	港島東聯網 小計	524 256	578 161	587 953	587 882	580 978

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
港 島 西	香港仔賽馬會普通科門診診所	109 173	123 672	130 850	132 144	131 370
	鴨脷洲普通科門診診所	37 084	37 792	42 263	41 915	43 261
	中區健康院普通科門診診所	19 244	21 687	11 551	20 493	20 476
	堅尼地城賽馬會普通科門診診所	20 664	12 093	22 341	22 264	21 928
	西營盤賽馬會普通科門診診所	122 165	140 014	150 311	140 566	140 002
	東華醫院普通科門診診所	33 413	32 735	32 781	32 069	31 613
	港島西聯網小計	341 743	367 993	390 097	389 451	388 650
九 龍 中	中九龍診所	111 469	117 301	119 276	118 982	119 625
	紅磡診所	51 057	50 248	51 229	50 468	48 086
	香港佛教醫院普通科門診診所	37 073	45 432	46 944	47 172	45 814
	順德聯誼會梁銑琚診所	80 662	87 952	82 105	95 433	99 551
	李基紀念醫局	50 741	50 104	51 602	48 257	45 453
	油麻地賽馬會普通科門診診所	188 101	210 412	214 269	210 336	211 888
	九龍中聯網小計	519 103	561 449	565 425	570 648	570 417

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
九龍 東	九龍灣健康 中心普通科 門診診所	64 702	68 886	77 893	85 834	77 330
	觀塘社區健 康中心 <sup>(2)</sup>	-	-	-	5 336	235 505
	觀塘賽馬會 健康院普通 科門診診所 <sup>(2)</sup>	202 743	211 180	212 511	209 572	-
	藍田分科診 所普通科門 診診所	94 888	96 887	99 540	103 664	111 055
	方逸華普通 科門診診所	61 731	62 082	61 773	61 712	61 381
	牛頭角賽馬 會普通科門 診診所	107 672	134 827	154 230	158 637	157 730
	順利普通科 門診診所	57 948	57 536	58 268	63 445	66 381
	將軍澳醫院	188	181	205	216	185
	將軍澳賽馬 會普通科門 診診所	96 169	98 167	101 330	99 022	91 571
	將軍澳(寶寧 路)普通科門 診診所	130 397	137 398	155 715	157 334	167 783
	基督教聯合 醫院	116	204	197	178	269
	九龍東聯網 小計	816 554	867 348	921 662	944 950	969 190
九龍 西	青衣長康普 通科門診診 所	85 781	89 134	91 704	95 087	95 052
	明愛醫院家 庭醫學診所	60 284	62 618	64 915	63 354	60 213

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
九龍 西	長沙灣賽馬會普通科門診診所	80 604	79 146	78 433	84 075	83 047
	東九龍普通科門診診所	77 121	103 302	106 271	111 650	112 111
	下葵涌普通科門診診所	46 706	50 606	53 279	53 750	64 726
	廣華醫院全科門診部	116 917	124 680	124 428	124 364	124 692
	李寶椿普通科門診診所	85 837	85 046	83 919	84 484	85 692
	戴麟趾夫人普通科門診診所	154 976	157 951	152 522	154 036	154 341
	梅窩普通科門診診所	16 857	17 742	17 809	17 914	17 590
	伍若瑜夫人普通科門診診所	43 717	46 756	46 045	44 800	61 177
	北葵涌普通科門診診所	68 518	67 757	62 969	71 985	72 286
	北大嶼山社區健康中心 <sup>(3)</sup>	-	-	29 580	59 774	64 826
	南山普通科門診診所	17 249	17 145	17 176	17 137	17 132
	聖母醫院家庭醫學診所	132 905	144 517	147 083	149 580	149 942
	柏立基普通科門診診所	89 907	87 892	86 584	87 750	90 753
	南葵涌賽馬會普通科門診診所	57 092	58 958	61 767	72 714	72 153
	石硤尾普通科門診診所	37 993	38 618	36 816	36 928	37 430



醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
九 龍 西	東涌普通科門診診所 <sup>(3)</sup>	60 779	62 838	30 687	-	-
	大澳賽馬會普通科門診診所	10 973	10 697	11 372	11 207	11 409
	青衣市區普通科門診診所	61 863	65 678	64 404	63 983	63 199
	西九龍普通科門診診所	63 929	71 028	86 507	101 049	99 620
	橫頭磡賽馬會普通科門診診所	44 864	42 605	47 874	46 567	45 376
	伍若瑜普通科門診診所	43 464	36 843	36 740	39 683	41 575
	仁濟醫院全科診所	58 500	60 638	64 198	64 333	68 574
	九龍西聯網小計	1 516 836	1 582 195	1 603 082	1 656 204	1 692 916
新 界 東	雅麗氏何妙齡那打素醫院	442	570	899	991	870
	粉嶺家庭醫學中心	117 624	131 476	146 780	137 836	139 598
	何東醫局 <sup>(4)</sup>	1 658	1 487	241	-	-
	瀝源普通科門診診所	171 816	192 513	195 041	201 385	195 664
	馬鞍山家庭醫學中心	137 775	133 437	127 206	136 208	145 921
	北區醫院	508	737	876	959	1 199
	威爾斯親王醫院	649	760	1 129	1 530	1 632
	沙田(大圍)普通科門診診所	36 642	35 988	36 123	35 681	35 003

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
新界 東	沙頭角普通 科門診診所	5 438	4 772	5 157	4 886	4 870
	石湖墟賽馬 會普通科門 診診所	110 076	107 981	109 233	109 152	109 074
	打鼓嶺普通 科門診診所	2 420	2 206	2 239	2 184	2 196
	大埔賽馬會 普通科門診 診所	125 664	127 210	136 501	135 316	136 832
	王少清家庭 醫學中心	95 140	97 276	100 050	99 684	102 309
	圓洲角普通 科門診診所	62 566	73 786	80 139	80 503	88 170
	新界東聯網 小計	868 418	910 199	941 614	946 315	963 338
新界 西	錦田診所	6 466	6 178	6 421	6 361	6 245
	屯門診所	127 818	127 789	135 485	134 747	135 065
	天水圍健康 中心(天瑞路)	156 959	140 931	147 746	149 510	149 316
	天水圍北普 通科門診診 所 <sup>(5)</sup>	4 599	-	-	-	-
	天水圍(天業 路)社區健康 中心 <sup>(5)</sup>	8 296	60 691	71 124	75 448	82 431
	屯門湖康診 所	62 213	66 887	70 107	72 623	79 966
	元朗賽馬會 健康院	130 704	125 209	126 359	125 323	125 757
	容鳳書健康 中心	90 992	97 466	103 131	101 872	101 751
	仁愛普通科 門診診所	141 529	140 911	143 500	143 928	138 556

醫院 聯網	醫院/診所	普通科門診就診人次 <sup>(1)</sup>				
		2011-2012 年度	2012-2013 年度	2013-2014 年度	2014-2015 年度	2015-2016 年度
新界西	新界西聯網 小計	729 576	766 062	803 873	809 812	819 087
醫管局總計		5 316 486	5 633 407	5 813 706	5 905 262	5 984 576

註：

- (1) 普通科門診就診人次也包括普通科護士診所的就診人次，以及醫療改革服務計劃內的基層醫療服務就診人次。
- (2) 觀塘賽馬會健康院普通科門診診所於 2015 年 3 月遷往觀塘社區健康中心。觀塘社區健康中心於 2015 年 3 月開始投入服務。
- (3) 東涌普通科門診診所於 2013 年 9 月遷往北大嶼山社區健康中心。北大嶼山社區健康中心於 2013 年 9 月開始投入服務。
- (4) 何東醫局於 2013 年 6 月交還政府。
- (5) 天水圍(天業路)社區健康中心於 2012 年 2 月開始投入服務。天水圍北普通科門診診所於 2012 年 4 月遷往天水圍(天業路)社區健康中心。

## 體恤安置

**11. 邵家臻議員：**主席，現時，體恤安置申請須(i)先獲社工或授權人士全面評估後作出轉介及(ii)再獲社會福利署("社署")轄下地區福利辦事處的福利專員("專員")審批後作出推薦，房屋署才會考慮批准申請者入住公共租住房屋("公屋")單位。體恤安置計劃下設有"有條件租約計劃"，供正在等候離婚判決書無安身之所的人士申請。有社工指出，儘管私人住宅租金近年不斷上升，公屋輪候時間越來越長，但獲專員推薦的有條件租約申請及體恤安置申請(不計前者)("兩類安置申請")分別由 2011-2012 年度的 385 宗和 2 103 宗，逐年下跌至 2015-2016 年度的 111 宗和 986 宗(截至 2015 年 12 月)。該等社工又指出，他們在處理該等申請時面對極大壓力，而且專員審批申請時所用準則不一致和有關機制欠透明度。就此，政府可否告知本會：

- (一) 社署近年有否收緊兩類安置申請的推薦準則；若否，當局會否研究該等獲專員推薦的申請數目近年遞減的原因；

- (二) 過去 5 年，每年(i)各專員收到轉介、(ii)各專員作出推薦，以及(iii)房屋署作出批准的兩類安置申請數目分別為何(按地區福利辦事處以表列出)；
- (三) 現時有甚麼機制確保各專員採用一致的準則考慮兩類安置申請；
- (四) 社署會否參考"安老服務統一評估機制"，為兩類安置申請設立統一的審批機制；及
- (五) 有甚麼計劃協助社工減輕因處理兩類安置申請時而面對的壓力？

**勞工及福利局局長：**主席，"體恤安置"是一項特別房屋援助計劃，旨在為有真正及迫切房屋需要，但因特殊境遇出現社會及醫療需要(如適用)而沒有其他可行方法解決其居住問題的個人或家庭提供房屋援助，合資格的當事人可獲編配公共租住房屋("公屋")單位。而"體恤安置"下的"有條件租約計劃"旨在提供協助予正在辦理離婚手續，但因特殊境遇出現社會及醫療需要(如適用)而沒有其他可行方法解決其迫切及長遠房屋需要的人士，合資格人士可以"有條件租約"方式暫時入住公屋；當他們辦妥離婚手續及在符合申請公屋的條件下，可以申請將有條件租約轉為正常租約。

就邵家臻議員質詢的 5 個部分，我現答覆如下：

- (一) "體恤安置"及其下的"有條件租約計劃"的申請(除下文第(五)部分提及由房屋署("房署")自行處理的申請外)需由專業社工作全面評估，並由社會福利署("社署")負責向房署作出推薦。社署就此訂定了《處理"體恤安置及其他房屋援助"個案程序指引》("《指引》")。社署及非政府機構的綜合家庭服務中心的個案工作員在考慮是否推薦"體恤安置"及"有條件租約"時，會根據每宗個案的實際情況，以及依據香港房屋委員會的公屋申請入息及總資產淨值限額審視其經濟狀況，作出專業評估。如果當事人被評估為符合《指引》的相關甄別準則，個案工作員會呈交"推薦書"予所屬中心的主任/主管考慮。每宗獲所屬中心推薦的個案須經社署的相關地區福利專員審閱及決定是否向房署作出推薦。社署近年並沒有收緊《指引》內的相關準則。

政府或社區組織近年均推出不同的房屋援助措施，如關愛基金下的房屋援助項目及光房/光屋等，以協助紓緩有需要人士所面對的房屋壓力。相信這些措施可能有助減低社署近年推薦"體恤安置"及"有條件租約"個案的數字。

(二) 過去 5 年，社署推薦的"體恤安置"及"有條件租約"個案數字表列如下：

財政年度	社署向房署推薦 "體恤安置"個案數字 (不包括"有條件租約")	社署向房署推薦 "有條件租約" 個案數字
2011-2012	2 103	385
2012-2013	1 863	308
2013-2014	1 661	302
2014-2015	1 340	198
2015-2016	1 236	138

社署並沒有備存按行政分區劃分的推薦個案數字。

根據房署的資料，過去 5 年，經"體恤安置"獲編配公屋(包括"有條件租約計劃")的個案數字表列如下：

財政年度	經"體恤安置"(包括"有條件租約計劃") 獲編配公屋個案數字 <sup>(1)</sup>
2011-2012	2 673
2012-2013	2 213
2013-2014	2 092
2014-2015	1 663
2015-2016	1 458

房署沒有備存以"有條件租約計劃"獲編配公屋的分項個案數字，以及按行政分區劃分的經"體恤安置"(包括"有條件租約計劃")獲編配公屋的個案數字。

(1) 數字為房署在有關的財政年度處理經"體恤安置"獲編配的公屋個案，包括部分在接近上一個財政年度末接獲的推薦個案在該財政年度處理。

(三)及(四)

為盡量確保審批標準一致性，正如上文第(一)部分所述，處理"體恤安置"(包括其下的"有條件租約計劃")個案的所有相關人員，包括個案工作員、中心主任/主管或社署地區福利專員，均須根據《指引》對相關個案作出評估。

經"綜合家庭服務中心委員會"討論相關事宜後，社署正透過委員會下的"檢討綜合家庭服務中心服務運作工作小組"這平台，檢視及優化"體恤安置"(包括"有條件租約計劃")的甄別準則及其處理程序和機制。

- (五) 社署一直關注前線同工處理"體恤安置"個案的工作情況，以及因部分公眾人士及持份者對這項特別房屋援助計劃的誤解所帶給前線同工的困難及壓力。就此，社署不時與同工溝通，務求了解他們遇到的問題及作出適當措施以紓緩他們的壓力。

為加強部門間的協作，和理順處理"體恤安置"和其他住屋援助個案的工作流程，社署及房署於 2010 年成立總部層面的聯絡小組和 5 個地區層面的聯絡小組，定期召開會議。有關聯絡小組在過去 5 年分別舉行了 11 次會議，已檢討及精簡處理房屋援助個案的工作程序，並已實施多項改善措施，包括由房署直接處理如涉及租戶的分戶、調遷等個案。

此外，社署在諮詢相關持份者後，已於本年 4 月底更新《體恤安置及其他房屋援助》服務單張，並已上載至社署網頁，相信有助加強公眾及相關人士對個案工作員處理相關個案所擔當角色的了解，從而紓緩前線同工面對的壓力。

## 《前往港澳通行證》申請的審批

**12. 毛孟靜議員：**主席，多年以來，大陸居民如欲來港定居，須向其戶口所在地的公安機關出入境管理部門申領《前往港澳通行證》，慣稱"單程證"，而單程證申請的受理和審批，以及單程證的簽發全由大陸部門掌控。另一方面，早前有傳媒揭發有大陸官員濫用職權，以每張售價為 150 萬至 200 萬港元販賣單程證。有市民指出，大陸部門審批單程證申請的程序等同黑箱作業，令人擔心有大陸居民透過弄虛作

假手段，取得單程證來港定居。該等市民認為單程證申請審批程序應更嚴謹，以杜絕來自大陸的假移民。就此，政府可否告知本會：

- (一) 儘管當局早前回覆本會議員質詢時表示，過往大陸部門提供予入境事務處("入境處")的個案資料並無涉及大陸官員販賣單程證，但基於上述報道，政府會否設立獨立機制，查核大陸部門提供的資料是否真確無誤；如會，詳情為何；如否，如何避免令市民感到香港政府對大陸部門提供的資料只會照單全收；
- (二) 有否研究在現有單程證申請審批程序中加入香港政府查核有關資料的行政安排，以確保申請人完全符合兩地的法律要求，方可獲發單程證來港定居；如有，詳情為何；如否，原因為何；及
- (三) 鑒於當局曾表示，一經發現單程證持有人因提交虛假資料或作出虛假陳述而取得批准來港定居，不論涉案人已居港多久，入境處也有權將其遣送離境，而在過去 3 年有 66 名單程證持有人，基於該等理由被入境處宣布其香港身份證失效，入境處有否成立專責調查隊伍，不時抽查持單程證來港定居人士的相關資料，並採取適當的執法行動？

**保安局局長：**主席，現就質詢綜合答覆如下：

《前往港澳通行證》(慣稱"單程證")是內地有關機關製發的證件，其受理、審批及簽發屬內地當局的職權範圍。《基本法》第二十二條規定："中國其他地區的人進入香港特別行政區須辦理批准手續，其中進入香港特別行政區定居的人數由中央人民政府主管部門徵求香港特別行政區政府的意見後確定。"全國人民代表大會常務委員會於 1999 年解釋，這項規定是指內地居民不論以何種事由要求來港，均須依照國家有關法律、行政法規的規定，向其所在地區的有關機關申請辦理批准手續，並須持有有關機關製發的有效證件。因此，內地居民如欲來港定居與家人團聚，須向其內地戶口所在地的公安機關出入境管理部門申領單程證。

在內地當局審批單程證的過程中，入境事務處("入境處")會在個案層面作出配合，包括為香港永久性居民的子女簽發居留權證明書，以及在有需要時協助核實申請人提交證明文件的真偽及申請人報稱

與其在港親屬的關係(例如：夫妻、親子等)。若發現情況可疑或資料與事實不符，入境處會通知內地當局，亦會要求申請人呈交進一步的證明文件。入境處亦會協助內地當局調查涉及以不法手段行為取得單程證的個案。以夫妻團聚類別的單程證申請為例，內地當局會將夫妻關係存疑的申請人及其香港配偶的資料送交入境處，以核查香港居民的身份資料、在香港婚姻登記證明的真偽或其他有關紀錄，入境處會把核查結果通報內地當局跟進。

每名單程證持有人入境時均必須經入境處在羅湖的特別櫃檯辦理入境手續，並接受入境訊問。如有資料顯示或在訊問過程中有理由懷疑該人士可能使用虛假單程證，管制人員會依法跟進調查。

除透過入境訊問、市民舉報和其他執法機關通報外，入境處亦會透過不同渠道接收有關情報及搜集證據，調查涉嫌弄虛作假取得單程證的個案。有關個案一經確立，經仔細考慮個案的案情、證據等因素及諮詢律政司後，入境處會向涉案人士作出檢控。無論檢控與否及其結果為何，入境處都有權考慮取消涉案人士的香港永久性居民身份證。即使涉案人士已獲發香港永久性居民身份證，入境處都可以宣布其香港永久性居民身份證無效並將之收回；無論涉案人士在港已居留多久，入境處都有權將其遣送離境。

## 低於標準的公營學校校舍

**13. 葉建源議員：**主席，現時有不少在不同年代按當時標準興建的公營中、小學的校舍的設施，遜於按當局於 1998 年頒布的"2000 年設計模式"興建的校舍的設施。就此，政府可否告知本會：

- (一) 現時適用於不同課室數目的校舍的最新標準設施分別為何，以及在該等標準下，各項設施的數目、面積，以及需否配備空調系統(以表列出)；
- (二) 現時分別有多少間校舍未設有禮堂、音樂室、圖書館、電腦室、語言室、輔導室、醫療室、視覺藝術室、籃球場、學生活動中心、露天場地(每名學生兩平方米)、教員休息室，以及會議室(並按教育局學校分區("學校分區")以表列出分項數字)；



- (三) 現時有多少間校舍的消防安全裝置仍未達到相當於《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)或消防處的《最低限度之消防裝置及設備守則》所規定的要求，並按學校分區及校舍樓齡列出分項數字；有關的原因及所涉法律責任誰屬；
- (四) 現時有多少間校舍需增設無障礙設施(例如升降機)，才可為殘疾人士提供一個無障礙環境；
- (五) 現時有多少間全日制學校的校舍未設有學生飯堂；
- (六) 鑒於現時有不少早年落成的校舍的設施仍未達"2000 年設計模式"的標準，教育局有否計劃提升該等校舍的設施至最新標準；如有，計劃的實施時間表及內容為何；如否，原因為何；及
- (七) 教育局會否參考屋宇署推行的強制驗樓計劃和房屋署推行的全面結構勘察計劃，重新推行學校改善工程計劃，全面和有序地翻新及維修低於標準的校舍，以確保該等校舍的結構安全和可配合教育發展的需要？

**教育局局長：**主席，就葉議員有關本港公營中、小學校舍設施的數項質詢，我現答覆如下：

- (一) 目前約有 900 所普通公營學校，它們分別在不同時期按照當時的建校標準興建，校舍涵蓋的設施不盡相同。多年以來，建校標準亦因應課堂學習、課外活動及訓輔工作等在不同時期的發展而有所改變。以公營小學為例，由 1980 年代的標準為 24 個課室(另設 3 個特別室)校舍，演變至現時一般分為設有 18、24、30 或 36 個課室的校舍，並視乎課室的數目，設有 10 至 14 個教學用途的特別室，參考佔地面積由約 4 000 至 7 000 平方米不等。至於公營中學，由 1980 年代的標準為 24 個課室(另設 12 個特別室)校舍，演變至現時一般設有 30 個課室，以及 21 個教學用途的特別室，參考佔地面積約 7 000 平方米。截至 2016 年 11 月，按現行標準興建的公營學校校舍超過 200 所。

就校舍空調系統而言，正如本局於本年 11 月 16 日答覆立法會就有關議題的質詢時說明，根據現行政策，空調設備

並不視為標準教學設施。就普通公營學校，當局一般會按《香港規劃標準與準則》所列的噪音標準，為受交通噪音或固定噪音源影響的課室和特別室安裝隔音窗和空調設備，作為消減噪音措施；亦有部分特別室，如電腦輔助教學室、語言室和圖書館等，因為房間內所設置的儀器或物品，以及該特別室的用途，而裝設空調設備。

## (二)、(三)及(五)

不同年代落成的校舍皆合乎當時的建校標準及相關要求。以消防裝置及設備為例，當消防處在批核學校的建築圖則時，會根據當時適用的要求制訂有關學校所需裝設的消防裝置及設備要求。學校維持校舍落成時所安裝的消防裝置及設備於有效的操作狀態，並根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)的要求每年對消防裝置及設備進行檢查，便符合消防處及法例對學校消防裝置及設備的要求。學校可以運用"擴大的營辦津貼"支付有關檢查的費用，以及通過年度大規模修葺及緊急修葺的機制維修保養有關裝置及設備。教育局多年以來一直透過不同措施提升教學設施。其中，在 1994 年至 2006 年間推行的學校改善工程計劃，為 700 多所按照建校當時的規劃標準而興建的普通公營學校提升教學及行政設施。此外，本局亦透過其他措施，例如小型改善計劃及年度大規模修葺工程機制，為學校提升校舍設施，改善教學環境，例如增建或改建課室和特別用途室、增設無障設施、修葺及更換設施等。按本局的資料，絕大部分公營學校已擁有主要設施，如禮堂、圖書館、電腦室或言語室、球場或有蓋操場。此外，在校本管理的前提下，學校亦可按需要更改部分校內設施的用途，以配合學生需要及學校整體發展。若有關轉變不涉及樓宇結構改動，學校可自行處理而無需向教育局申報。因此，本局未能提供相關設施的分項數字。

- (四) 在 1997 年後落成的新建校舍均符合屋宇署當時就設置暢通無阻通道所發出的最新規定，以方便殘疾人士進出及使用設施。至於在 1997 年前落成的校舍，教育局透過上述的學校改善工程計劃及年度大規模修葺工程機制，在參考個別校舍的技術可行性、學校對有關設施的急切性、有否其他便利殘疾人士進出校舍的辦法等因素，盡量為學校設置各種缺乏的暢通無阻設施，如升降機、暢通易達洗手間和

斜道等。其中，教育局自 2010 年 4 月起接手處理資助學校大規模修葺工程，迄今已按年度大規模修葺工程機制批核 36 所學校加裝升降機的申請，並正按同一機制處理 74 所學校的申請。由於加裝升降機的工程較為複雜，工程費用亦相對較高，本局在安排工程優次時，會為較有迫切需要的學校(例如需照顧較多肢體傷殘學生的學校)先行加裝升降機。

(六)及(七)

本局一直關注學校的教學環境。維持校舍安全，在可行的情況下提升校舍設施，是教育局一直不變的政策。如上文提及的學校改善工程計劃，除小部分學校當年因技術上不可行或建議工程未達成本效益，未能受惠於該項計劃外，絕大部分學校在技術可行的情況下已於該計劃下提升學校設施，部分學校在用地許可及技術可行的情況下，獲加建新翼以擴建校舍；而最後兩期計劃進一步擴大工程範圍，致力在技術可行的情況下把學校設施提升至現行標準，受惠學校有 300 多所。

此外，在過去 4 年共有 12 所新校舍落成作重置或重建/擴建之用，目前亦有 12 項建校工程獲得撥款，正按進度展開工作，當中除一所特殊學校外，其餘工程均涉及重置或重建/擴建現有學校。

教育局與學校均十分重視校舍的情況。學校行政手冊亦列明作為日常使用者，學校須保持校舍安全衛生，亦須負責日常保養及管理校舍，以及安排必要的維修工程。除了撥款予學校自行處理小型的維修項目，教育局亦通過年度大規模修葺及緊急修葺的機制，為有需要的學校進行校舍保養工程，改善公營學校的設施。本局自 2010 年 4 月起接手處理資助學校的大規模修葺工程，每年批核進行的大型修葺工程核准工程總預算平均約為 8 億 4,000 萬元。

我們明白社會關注校舍設施情況，但在資源有限的大前提下，政府不可能一次過完全滿足所有學校就改善工程的建議。我們會繼續以積極及務實態度，並按需要盡力爭取額外資源，改善校舍環境和學校設施。

## 提高網上購物安全程度的措施

**14. 陳恒鑌議員：**主席，政府統計處就資訊科技使用情況和普及程度進行的主題性住戶統計調查顯示，網上購物活動日趨普遍：2014 年有 1 415 600 名 15 歲及以上人士曾於統計前 12 個月內使用網上購物服務，該數字較 2004 年的 410 600 名上升約 2.4 倍。此外，採用電子商貿銷售的本港機構在 2015 年估計約有 22 000 間。另一方面，有政黨於 2014 年就網上消費活動進行電話訪問，六成受訪者表示曾遇到網上購得的商品貨不對辦，又有一成半受訪者表示付款後沒有收到貨品。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去 5 年，每年(i)有關的政府部門及機構接獲關於網上交易的投訴宗數，以及當中分別有多少宗(ii)已完成處理及(iii)無法處理(及按原因列出分項數字)；
- (二) 按商品/服務類別(租用政府體育場地、訂票、安排旅遊事宜、購買餐廳優惠券、購買書本、報刊及雜誌、購買日用品、衣服鞋襪、購買飾物及配件、購買電子產品及影音器材、購買玩具及精品、購買數碼媒體商品及其他)以表一列出第(一)項的細分數字；

表一

	2012			2013			2014			2015			2016		
	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)
租用政府體育場地															
.....															

- (三) 按交易金額(少於 200 元、200 至 499 元、500 至 999 元、1,000 至 1,999 元、2,000 至 4,999 元、5,000 至 9,999 元、10,000 至 19,999 元及 20,000 元或以上)以表二列出第(一)項的細分數字；

表二

(港元)	2012			2013			2014			2015			2016		
	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)
少於 200															
.....															

- (四) 按投訴性質(銷售手法、價格爭議、送貨延誤/遺失貨品、維修/保養服務、貨品質素、服務質素、數量問題、安裝問題、衛生問題、終止合約/合約變更、懷疑銷售偽冒商品、到期日爭議、安全事宜、錯誤型號、網店結業及其他)以表三列出第(一)項的細分數字；

表三

	2012			2013			2014			2015			2016		
	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)	(i)	(ii)	(iii)
銷售 手法															
.....															

- (五) 鑒於網上交易涉及提供網購平台、出售貨品或服務的商戶、送遞貨品的公司及提供跨境支付服務的公司之間的商業安排，而該等公司不一定屬香港註冊公司，當局有否評估現行法例(包括《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)、《商品說明條例》(第 362 章)、《貨品售賣條例》(第 26 章)、《服務提供(隱含條款)條例》(第 457 章))能否有效保障香港消費者的權益；
- (六) 有否計劃特別為網上交易制定法例或經營指引(包括設立冷靜期)，以規管該等交易以保障消費者權益；會否參考相關海外經驗，研究為本地和跨境的網上交易制訂一個網上交易糾紛解決機制；及
- (七) 過去 5 年，當局就網上交易需注意的事項進行的公眾宣傳及教育工作所涉開支及所得成效為何？

**商務及經濟發展局局長：**主席，近年透過互聯網進行的商業交易(即"電子商貿")在全球和本港都迅速發展，根據消費者委員會("消委會")在今年 11 月 7 日發表有關網上消費的研究報告，本港網上消費者的滿意度甚高，表示對網上購物有信心的受訪者有 79%，而表示滿意及非常滿意的受訪者更高達 98%，當中 15 至 44 歲的消費者表示滿意網購方便快捷和準時到貨，45 歲或以上的消費者則滿意網上貨品較實體店便宜，貨品和服務亦符合期望。

政府十分重視消費者權益，消費者如與網上商戶發生糾紛，除了可向消委會等機構求助尋求調停之外，其權益亦受到不同法例保障，包括由香港海關("海關")和通訊事務管理局("通訊局")執行的《商品說明條例》。該條例由 2013 年 7 月 19 日起，禁止一些常見的不良營商手法，包括虛假商品說明和誤導性遺漏，對網上及實體商戶的營業行為同樣適用。

政府會繼續密切留意網上平台的發展，有需要時檢討有關的法例，確保消費者權益得到保障。

就質詢的 7 部分，經諮詢消委會及政府其他部門，現謹綜合答覆如下：

(一) 消委會、海關及通訊局接獲有關網上消費的投訴數字如下：

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
消委會 (當中經初步審視 後發現不能跟進 的比率%)	3 609 (20%)	3 202 (32%)	5 442 (56%)	3 466 (35%)	2 607 (38%)
海關 (當中經初步審視 後發現不能跟進 的比率%)	不適用	131 (45%) (由 7 月 19 日起 計)	487 (57%)	2 96 (51%)	451 (40%)
通訊局 (當中經初步審視 後發現不能跟進 的比率%)	不適用	2 (0%) (由 7 月 19 日起 計)	9 (89%)	8 (75%)	4 (100%)

上表括號內的數字列出經初步審視後發現不能跟進的投訴比率，不能跟進的原因在消委會方面包括匿名投訴、個案資料不足，以及在消委會工作範圍以外的投訴；而在海關和通訊局方面，包括投訴人只擬就個案作紀錄存檔、投訴人未能就個案提供足夠資料、並無國際標準或認證機構可對被投訴商品作出驗證、個案超越其職權範圍、投訴明顯缺乏理據等。

其餘屬可跟進的個案，消委會是以調停方式處理；而海關和通訊局則會進行詳細調查。如發現有違例情況，會採取適當的行動，包括發出警告信、接受書面承諾和提出檢控等。

此外，根據康樂及文化事務署("康文署")提供的資料，過去 5 年每年平均接到約 70 宗有關透過康體通網上預訂系統租用轄下康體設施的投訴。除了在 2016 年 1 宗因投訴人未能就個案提供足夠資料而不能跟進外，所有投訴均已獲解決。有關網上租用康體場地的投訴數字如下：

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
康文署接獲有關 網上租用康體場 地的投訴	68	72	75	69	64

有關涉及《個人資料(私隱)條例》的投訴方面，根據個人資料私隱專員公署("公署")提供的資料，由 2012 年 1 月至 2016 年 11 月，公署共收到 22 宗與網上交易相關的投訴，當中 21 宗已結案，其中 3 宗是經公署調停或向被投訴人發信轉達關注後結案；3 宗個案沒有違反《個人資料(私隱)條例》的表面證據或證據不足；2 宗個案因被投訴人屬境外機構而未能進一步處理；13 宗個案因投訴人撤銷投訴、拒絕披露身份、並非資料當事人、未能提供資料或公署嘗試聯絡投訴人不果而無法處理。

(二) 消委會接獲有關網上消費的投訴中，按行業的分類如下：

消委會接獲 投訴宗數	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
旅遊事務/酒店	219	654	1 051	1 488	850
衣履服飾	156	245	219	197	159
電腦產品	188	491	346	170	130
飲食及娛樂服務	1 656	226	160	158	150
美容/健身/美髮 服務	326	225	177	155	77
個人護理物品	68	169	172	147	184
電訊設備	205	285	2 343	133	166
食品及飲料	65	67	61	113	127
電器	79	137	94	89	111
存倉及運輸服務	8	20	34	57	47
嬰兒產品	24	52	133	56	42
家居用品	24	25	24	49	32
運動用品	16	30	36	47	45
傢俬	15	43	35	46	32
珠寶及鐘錶	30	27	34	39	43
中西藥品/健康產 品/醫療服務	90	65	41	38	40
攝影器材	58	45	72	32	36
電訊服務	29	58	41	28	31
書籍雜誌/影像及 音樂媒體	16	24	29	22	10
銀行財務及保險 服務	12	29	25	16	22
教育/課程服務	43	32	47	13	15
其他	282	253	268	373	258

海關接獲有關網上消費的投訴中，按行業的分類如下：

海關接獲投訴宗數	2013 年 (7 月 19 日起)	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
汽車	2	4	3	11
美容及美髮	15	44	25	16
廣播及電訊	0	2	3	6



海關接獲投訴宗數	2013 年 (7 月 19 日起)	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
教育	0	13	2	1
電器及電子產品 零售商	24	80	35	64
健身及瑜伽	0	4	1	0
食品及飲品	17	95	17	15
傢俬、裝修及室內 設計	1	3	6	4
保健食品及產品	2	6	4	3
珠寶及鐘錶	5	10	1	7
中西藥業	0	0	0	3
超級市場、百貨公 司及便利店	0	1	6	5
玩具及遊戲	0	10	7	7
旅遊	20	90	17	16
一般零售商	1	21	111	211
其他行業	44	104	58	82

通訊局接獲有關網上消費的投訴中，按行業的分類如下：

通訊局接獲 投訴宗數	2013 年 (7 月 19 日起)	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
電訊服務	2	8	8	4
廣播服務	0	1	0	0
捆綁銷售的電訊 及廣播服務	0	0	0	0

另外，有關政府體育場地和涉及《個人資料(私隱)條例》的投訴方面，根據康文署提供的資料，該署所接獲有關的投訴均是關於康體通網上預訂系統的投訴；而公署則並沒有就有關網上交易的投訴備存產品/服務類別的統計數字。

(三) 消委會接獲有關網上消費的投訴中，按交易金額的分類如下：

消委會接獲 投訴宗數	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
沒有提供	360	591	1 041	616	336
200 元以下	967	524	443	446	297
200 元至 500 元以下	1 088	466	446	464	439
500 元至 1,000 元以下	508	346	1 095	334	343
1,000 元至 2,000 元以下	257	338	1 140	358	362
2,000 元至 5,000 元以下	228	505	615	656	436
5,000 元至 1 萬元以下	100	256	301	359	215
1 萬元至 2 萬元以下	59	102	199	144	112
2 萬元或以上	42	74	162	89	67

海關和通訊局並沒有按交易金額備存投訴數字。

另外，有關政府體育場地方面，根據康文署提供的資料，該署所接獲有關康體通網上預訂服務的投訴，大多涉及網上預訂系統的操作、少部分是未能成功完成預訂或交易，因此並不涉及任何實際金錢交易。

有關涉及《個人資料(私隱)條例》的投訴方面，根據公署提供的資料，公署並沒有就有關網上交易的投訴備存交易金額的統計數字。

- (四) 消委會接獲有關網上消費的投訴中，按投訴性質的分類如下：

消委會接獲 投訴宗數	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
銷售手法	178	272	1 943	375	169
送貨延誤	2 405	1 358	1 748	877	811

消委會接獲 投訴宗數	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
價格/收費爭拗	206	454	568	643	566
貨品質素	177	301	229	231	190
服務質素	219	307	461	588	523
數量	14	26	19	13	7
維修及保養服務	24	28	28	25	40
更改/終止合約	37	98	145	377	53
懷疑假貨	15	27	37	66	32
過期產品	59	75	43	38	34
懷疑不安全產品	39	11	11	9	2
錯誤型號	46	78	69	101	36
禮品派送/折扣商品	17	37	26	57	58
店鋪結業	102	37	22	23	61
其他	71	93	93	43	25

海關接獲有關網上消費的投訴中，按投訴性質的分類如下：

海關接獲投訴宗數	2013 年 (7 月 19 日起)	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
虛假商品說明	76	260	215	324
誤導性遺漏	20	56	28	7
餌誘式廣告宣傳	10	18	5	0
先誘後轉銷售手法	2	3	1	0
具威嚇性的營業行為	0	7	0	1
不當地接受付款	21	137	45	117
其他(如純屬商業糾紛)	2	6	2	2

通訊局接獲有關網上消費的投訴中，按投訴性質的分類如下：

通訊局接獲 投訴宗數	2013 年 (7 月 19 日起)	2014 年	2015 年	2016 年 1 月至 10 月
虛假商品說明	1	5	3	4
誤導性遺漏	1	4	5	2
餌誘式廣告宣傳	1	2	0	0
先誘後轉銷售手法	0	0	0	0
具威嚇性的營業行為	0	0	0	0
不當地接受付款	0	0	1	0
其他(如不屬《商品說明條例》範疇的指控)	0	1	2	0

註：

由於通訊局接獲的部分投訴，涉及多於一項涉嫌違反《商品說明條例》的指控，因此按涉及罪行分類的總數，較接獲的投訴總數為多。

另外，有關政府體育場地方面，根據康文署提供的資料，該署所接獲有關康體通網上預訂服務的投訴，均是關於系統的操作、維修及保養。至於根據公署提供的資料，公署接獲的投訴均與個人資料私隱有關。

- (五) 香港有關消費者保障的法例，均適用於實體及網上經營的銷售活動，政府會繼續密切留意網上平台的發展，有需要時檢討有關的法例，確保消費者權益得到保障。

香港一般法例並不規管香港境外行為，香港司法管轄區外進行的消費交易或會帶有風險，例如該等司法管轄區給予的消費者保障範圍可能跟香港有別。而且香港執法機關對境外活動沒有執法權。其他司法管轄區在規管網上經營亦會遇到同樣問題，並非香港獨有。

- (六) 如前文所述，《商品說明條例》禁止不良營商手法，對網上和實體商戶同樣適用。政府會繼續密切留意網上平台的發展，有需要時檢討有關的法例，確保消費者權益得到保障。現時，消委會在處理消費者與商戶發生的糾紛時，擔

當調停人的角色，以靈活的手法協助商戶和投訴人解決糾紛。消委會的數據顯示，大部分的投訴個案都能以這種方法解決。根據消委會發表有關網上購物的報告，該會日後將持續關注網上消費，並支持由商界倡議、或與其他地區的姊妹組織探討，發展網上糾紛解決機制。我們會繼續留意消委會有關的工作。

- (七) 消委會和執法機關一直向消費者宣傳精明消費的重要性，舉例而言，在網上消費方面，《選擇》月刊近年刊登過多篇有關網上購買不同產品的文章，包括網上預定酒店房間、網上銀行服務、團購、網購食品等，提醒消費者應注意的事項。另外，海關向商戶和市民宣傳《商品說明條例》時，亦曾提醒市民過往檢控網上商戶的個案及其手法。這些措施旨在提醒市民消費時應注意的事項，是有關機構的恆常工作，所涉開支難以分開量化。

## 廚餘減量及循環再造

**15. 梁繼昌議員：**主席，環境局於 2014 年 2 月發表的《香港廚餘及園林廢物計劃(2014-2022)》("2014 年廚餘計劃")載述 2022 年或之前把堆填區廚餘棄置量減少 40%(以 2011 年為基礎)的目標、於 2014 至 2024 年期間分期設立 5 至 6 間有機資源回收中心("回收中心")的建議，以及推行"惜食香港運動"。另一方面，審計署署長於其去年 10 月就環境局及環境保護署("環保署")在廚餘減量及循環再造方面的工作所發表的報告("《報告》")指出，第一期回收中心的啟用時間已由原定的 2013 年延遲最少 4 年，當局因而未能減少堆填區廚餘棄置量。就此，政府可否告知本會：

- (一) 2014 年 1 月至 2016 年 11 月，每年丟棄到堆填區的廚餘數量為何；
- (二) 第一期回收中心的工程最新進展及預計啟用日期；第二及三期回收中心的(i)最新規劃進展、(ii)工程招標時間表及(iii)啟用日期分別為何；
- (三) 鑒於《報告》指出，環保署於 2010 年表示第一期回收中心所處理的廚餘當中，43%會收集自 25 個由食物環境衛生署("食環署")管理的濕貨街市，而其餘 57%則來自工商機構，

但食環署於 2011 年表示只會把 5 個濕貨街市的廚餘送往此回收中心，此回收中心最新的廚餘收集計劃為何，以及當局會如何確保此回收中心啟用後接收到足夠的廚餘進行處理；把工商機構的廚餘收集及運往此回收中心的物流安排為何，以及分別有哪些工商機構已表明願意及正考慮參與廚餘回收計劃；

- (四) 為期兩年的"屋苑廚餘循環再造項目"由 2011 年推出至今，每個參與項目的(i)推行日期、(ii)完成日期/進展、(iii)住戶參與率，以及(iv)每日平均收集的廚餘量(按私人屋苑名稱以表列出)；有否計劃鼓勵更多私人屋苑及住戶參與有關項目；及
- (五) "惜食香港運動"推行至今的成效，包括其對達致 2014 年廚餘計劃所載每日減少 360 公噸廚餘棄置量目標的貢獻？

**環境局局長：**主席，就梁議員的質詢，我現答覆如下：

香港面對其中一個最迫切的環境挑戰是廢物處理。由於廚餘佔每日棄置在堆填區的都市固體廢物超過三成，因此減少廚餘的棄置量對達致整體減廢目標方面非常重要。為此，環境局在 2014 年發表《香港廚餘及園林減廢計劃 2014-2022》("《廚餘計劃》")，提出包括全民惜食減廢、食物捐贈、廚餘收集和轉廢為能 4 個策略，目標是在 2022 年把棄置在堆填區的廚餘量減少 40%。

- (一) 根據最新統計數字，2015 年的堆填區整體廚餘棄置量為每日 3 382 公噸，相比 2014 年下降 7.1%，撇除人口增長等因素，同年的廚餘人均棄置量為每日 0.46 公斤，相比 2014 年下跌 7.9%。下表載列 2014 年及 2015 年的廚餘棄置量統計數字。

年份	2014	2015 (與 2014 年比較的增減百分比)
整體都市廚餘棄置量(每日公噸數)	3 640	3 382 (-7.1%)

年份	2014	2015 (與 2014 年比較的增減百分比)
整體都市廚餘人均棄置量(每日公斤數)	0.50	0.46 (-7.9%)

註：

(1) 括號內數字是按年變動的百分率。

(2) 2016 年的相關統計數字尚在編製中。

(二) 我們在《廚餘計劃》估計香港長遠而言須設立約 5 個至 6 個有機資源回收中心("回收中心")，以處理每天 1 300 噸至 1 500 噸的可回收廚餘。位於北大嶼山小蠔灣的回收中心第 1 期，現正進行施工，每天最高處理量為 200 噸廚餘，預計在 2017 年第二季試行運作，並在 2017 年年底全面投入運作。回收中心第 2 期則位於北區沙嶺，每天最高處理量為 300 噸廚餘；我們將於短期內為這項目進行招標，預計設施將在 2021 年投入運作。政府亦已在石崗預留一幅土地發展每天最高處理量為 300 噸廚餘的回收中心第 3 期，並會在 2017 年展開環境評估工作及工程可行性研究。我們會繼續與相關部門合作，為其他回收中心物色合適地點。

(三) 環境保護署("環保署")早於 2010 年透過"廚餘循環再造合作計劃"，向工商界推動廚餘源頭分類、收集和循環再造，並協助培訓參與機構的管理和前線人員掌握良好的廚餘管理，就將來大規模廚餘收集和循環再造作好準備。

此外，我們一直主動聯絡工商界主要持份者及具備提供廚餘收集服務的承辦商，共同商議如何把廚餘分類、收集和運送至回收中心作循環再造，同時制訂可行的作業守則及指引。我們已收到若干主要工商界持份者的正面回應，並正安排日後從它們約 100 個工商業處所，包括商場、酒店及街市，所產生的廚餘運往屆時已啟用的回收中心第 1 期。我們會繼續與更多工商界持份者合作，收集和運送經源頭分類後的廚餘，務求回收中心第 1 期逐漸達致其最高處理量。

我們亦正與食物環境衛生署("食環署")和房屋署探討方法以便將食物環境衛生署和房屋委員會/房屋署轄下街市、熟食中心及商場內所產生的工商業廚餘經源頭分類、收集及運送到回收中心第 1 期。

- (四) 自 2011 年 7 月起，我們推出"屋苑廚餘循環再造資助計劃"，透過"環境及自然保育基金"資助私人屋苑安裝現場廚餘處理設施及舉辦相關教育及宣傳活動，以鼓勵居民參與廚餘回收，提升他們對減少廚餘及廚餘循環再造的意識，每個項目資助期為兩年。截至 2016 年 11 月，已有 30 個屋苑獲批環境及自然保育基金的撥款，詳情見附表。

共約 3 400 個住戶登記參加以上項目，而平均每天約有 50% 已登記住戶透過屋苑的現場廚餘處理設施處理其廚餘。此外，以上項目的相關教育及宣傳活動，可有助把減廢信息傳遞至以上屋苑共 63 000 個住戶。

環保署為上述項目設立服務平台，為有興趣參加的屋苑提供技術支援，並舉辦研討會，讓已參加項目的屋苑分享其寶貴經驗。我們鼓勵更多有興趣的屋苑申請參與"屋苑廚餘循環再造資助計劃"。我們會繼續向具條件的屋苑及相關物業管理公司宣傳上述計劃。

- (五) "惜食香港運動"自 2013 年 5 月啟動以來，已透過多項計劃和活動，推廣惜食減廢文化，鼓勵社會各界作出行為改變，減少廚餘。運動中象徵眼闊肚窄的"大咗鬼"亦已深入人心，逐漸成為大眾普遍接受的減廢節能象徵。"惜食香港運動"更於 2014 年 10 月 24 日在 HKMA/TVB 傑出市場策劃獎 2014 中獲得卓越獎，以表揚運動對社會各界的成效及正面影響，並在香港推廣惜食文化。這是首個政府舉辦的宣傳運動獲得同類獎項。

正如答覆第(一)部分所載的最新統計數字顯示，2015 年的堆填區整體廚餘棄置量和廚餘人均棄置量，已較 2014 年下跌，當中又以家居廚餘棄置量的跌幅(-8.1%)較工商業廚餘棄置量的跌幅(-4.6%)顯著。由此可見，在經濟增長及社會發展的同時，市民亦逐漸改變其行為習慣，減少廚餘。在社會各界的努力配合下，我們相信"惜食香港運動"會繼續發揮果效，有助達成《廚餘計劃》在 2022 年將廚餘棄置量減少四成的目標。



附件

## 參予"屋苑廚餘循環再造資助計劃"的私人屋苑

屋苑名稱	項目完成度/進展	參予計劃期間收取 廚餘收集總量 (公斤)
龍蟠苑	項目已完成	27 000
日出康城一首都	項目已完成 延伸項目處理中	18 000
海逸豪園	項目已完成 準備開展延伸項目	32 000
奕翠園	項目已完成 延伸項目進行中	60 000
嘉亨灣	項目已完成	19 000
賽西湖大廈	項目已完成	36 000
珀麗灣	項目已完成 延伸項目進行中	81 000
黃金海岸	項目已完成	40 000
康樂園	項目已完成 準備開展延伸項目	107 000
愉景灣	項目已完成 延伸項目處理中	120 000
蝶翠峰	項目已完成 延伸項目進行中	45 000
曼克頓山	項目進行中	32 000
天盛苑	項目進行中	44 000
韻濤居	項目進行中	15 000
寶馬山花園	項目已完成 準備開展延伸項目	20 000
華景山莊	項目進行中	72 000
壹號雲頂	準備開展項目	尚未正式收集廚餘
譽港灣	項目進行中	10 000
采葉庭	項目進行中 延伸項目處理中	28 000
滙景花園	項目進行中	尚未有廚餘收集數據
明雅苑	項目進行中	9 000
寶星中心	項目進行中	7 000

屋苑名稱	項目完成度/進展	參予計劃期間收取 廚餘收集總量 (公斤)
朗晴居	項目進行中	31 000
浪琴軒/海琴軒	項目進行中	15 000
新都廣場	項目進行中	11 000
鯉安苑	項目進行中	23 000
愛琴海岸	項目進行中	3 000
曉暉花園	項目進行中	6 000
峻弦	項目進行中	尚未有廚餘收集數據
彩頤花園	項目進行中	尚未有廚餘收集數據

## 流動支付服務

**16. 蔣麗芸議員：**主席，近年，越來越多利用智能手機進行付款及人對人轉帳的服務("流動支付服務")面世。該類服務為市民帶來方便的同時，亦產生新的保安及私隱問題，情況令人關注。就此，政府可否告知本會：

- (一) 當局有否措施保障市民使用流動支付服務時的權益，以及防止服務供應商濫用所取得的客戶個人資料；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (二) 鑒於科技發展日新月異，自《2015 年結算及交收系統(修訂)條例》於去年 11 月 13 日生效以來，當局有否檢討現行法例是否足以規管流動支付服務；如有，詳情為何；如否，原因為何；及
- (三) 當局有否計劃於明年推出宣傳計劃，教育及提醒市民在使用該等流動支付服務時需注意的事項，特別是如何保障自身的權益及私隱；如有，詳情為何；如否，原因為何？

**財經事務及庫務局局長：**主席，

- (一) 因應科技和市場發展，政府於 2016 年 11 月實施了《支付系統及儲值支付工具條例》("《條例》")。在《條例》下，

香港金融管理局("金管局")獲賦權實施多用途儲值支付工具的發牌制度，以及處理相關的監管和執法工作。

根據《條例》，任何人在香港發行儲值支付工具必須領有金管局發出的牌照。所有儲值支付工具持牌人必須遵從金管局發出的指引，當中明確要求持牌人設立穩健及有效的制度、管理政策和程序，以確保支付業務安全而有效率，能夠有效地保障使用者的儲值金，以及管理支付業務的相關風險。

在個人資料保障方面，儲值支付工具持牌人必須遵守《個人資料(私隱)條例》及個人資料私隱專員公署發出的有關指引，並須採取適當安排保障客戶的個人資料。

- (二) 《條例》的實施，有助確保儲值支付產品及零售支付系統的運作安全穩健，以及其用者得到妥善保障。金管局會密切留意科技和市場發展，並根據規管流動支付服務的經驗，在有需要時優化監管制度。
- (三) 金管局一直與不同的機構(例如香港銀行公會、香港警務處等)合作，透過多元的方式及渠道(包括教育短片、電台宣傳聲帶、報章漫畫、匯思刊物及公開教育講座等)，提醒市民怎樣安全使用電子銀行服務，包括保護智能手機。

此外，金管局亦推出儲值支付工具的專題宣傳活動，教育公眾在使用儲值支付工具時需要注意的事項，尤其是要了解使用條款和個人資料的處理，以及按實際需要決定儲存於儲值支付工具的金額。有關教育信息亦以短片、宣傳聲帶、動畫、平面廣告等不同形式，於電視、電台及其他媒體發放。金管局會在有需要時加強相關的宣傳教育工作。

## 低收入在職家庭津貼計劃的離港期限

**17. 梁耀忠議員：**主席，政府在今年 5 月推出低收入在職家庭津貼計劃("低津計劃")，旨在紓緩在職貧窮家庭的經濟負擔。申請人就過去每個為期 6 個曆月的申領期(自 2015 年 11 月開始)申請津貼。受助家庭在每個申領期內若有家庭成員離港(從事有薪工作者除外)超過

30 日("離港期限")，該家庭只會在沒有成員離港超過 5 日的月份獲發低津。有市民向本人反映，低津計劃的離港期限過於嚴苛，並希望當局放寬該期限。政府已於昨天宣布即時取消該離港期限。就此，政府可否告知本會：

- (一) 就(i)申請低津、(ii)獲批低津及(iii)因上述期限而被拒批低津或被扣減低津的家庭分別而言，屬下表所列年齡組別的家庭成員各自在每個申領期內平均每人離港日數(按下表列出)；

年齡組別	(i)	(ii)	(iii)
0 至 3 歲以下			
3 至 6 歲以下			
6 至 12 歲以下			
12 至 18 歲			
60 至 65 歲以下			
65 歲或以上			

- (二) 當局把離港期限定於現行水平的理據；過去 3 年，有否統計或研究低收入在職家庭成員的離港模式；如有，結果為何；及
- (三) 有否評估，低津計劃的離港期限與綜合社會保障援助計劃的離港期限(即受助人在付款年度離港不得超過 60 日)比較是否較嚴格；如有評估而結果如此，原因為何？

**勞工及福利局局長：**主席，就梁耀忠議員的質詢，我現綜合答覆如下：

低收入在職家庭津貼("低津")計劃於 2016 年 5 月 3 日實施。截至 2016 年 11 月 18 日，在職家庭及學生資助事務處轄下的在職家庭津貼辦事處共收到逾 37 000 宗申請。成功獲批津貼的申請個案為 27 957 宗，未能獲批津貼的申請宗數為 2 945 宗，已撤回的申請有 1 722 宗，其餘逾 5 000 宗申請正在處理當中。

按(i)低津申請家庭；(ii)獲批低津(所有申領月份獲批)的家庭；以及(iii)因離港限制以致申請部分或全部未能獲批的家庭的資料分項如下；

年齡組別	家庭成員在每個申領期內的平均離港日數		
	(i) (見註 1)	(ii)	(iii) (見註 3)
0 至 3 歲以下	85	17	81
3 至 6 歲以下	46	12	57
6 至 12 歲以下	34	10	48
12 至 18 歲	52	10	51
60 至 65 歲以下	29	9	64
65 歲或以上	44	11	67

註：

1. 第(i)欄的資料是根據申請人在表格上提供但未經審批的資料作統計。在職家庭津貼辦事處在處理他們的申請時，會審批資料並核對由入境事務處提供的資料。
2. 就每宗有家庭成員離港的申請，我們會以申請中離港日數最多的家庭成員為準，以反映在相關年齡組別內。如在某申請中有兩名或以上的家庭成員離港日數相同，則以年齡最大的家庭成員計算。
3. 第(iii)欄的申請佔所有已處理的申請的少部分，大約 500 宗。

我們並沒有就低收入在職家庭成員的離港模式進行統計或研究。

考慮到低津計劃的政策目標是支援在職貧窮家庭、鼓勵市民透過就業自力更生，以及紓緩跨代貧窮，行政長官會同行政會議在 2016 年 12 月 6 日決定取消離港限制，並在當日作出有關宣布。取消離港限制的安排適用於在 2016 年 12 月 6 日及之後所收到(或郵戳)的申請。

## 為偏遠地區居民提供寬頻服務

**18. 周浩鼎議員：**主席，自 2003 年，本地固定網絡電訊("固網")服務市場已全面開放，營辦商在符合牌照條款的基礎上，均可按照各自的商業考慮、營運方針及市場競爭情況提供各類固網寬頻互聯網服務("寬頻服務")。此外，政府正逐步擴大"Wi-Fi.HK"的覆蓋，將熱點數目增加一倍至 34 000 個，在全港人流暢旺的公眾場地(包括街市及公園)，為市民提供免費 Wi-Fi 服務。關於在偏遠地區鋪設光纖固網方面，政府於今年 4 月表示，最少有 3 間營辦商正積極在該等地區鋪設光纖固網。然而，多年來一直有居住在偏遠地區的居民向本人反映，

該等地區的寬頻服務速度均低於營辦商聲稱的，而且天氣不穩時經常出現斷線情況，對居民工作及日常生活造成極大困擾。就此，政府可否告知本會：

- (一) 會否檢視固網服務的牌照制度，以期為該類牌照續期或批出新牌照時加入服務責任條款，規定營辦商在偏遠地區提供的寬頻服務質素不得低於市區的；如否，原因為何；
- (二) 會否考慮把居民的實際需要列為政府設置 Wi-Fi.HK 熱點的考慮因素之一，以便寬頻服務質素欠佳的偏遠地區可獲當局考慮設置 Wi-Fi 熱點；如否，原因為何；
- (三) 有否向寬頻服務營辦商提供誘因，鼓勵他們在偏遠地區鋪設光纖固網，為居民提供光纖上網服務；如有，詳情為何，包括該等誘因的效用；
- (四) 會否考慮自行在偏遠地區鋪設光纖固網，然後租予營辦商營運，使偏遠地區可較早受光纖固網覆蓋；如否，原因為何；及
- (五) 鑒於英國政府在今年 7 月提出一項法案，其主要目的是提供高速(速度為每秒 10 兆比特)和優質的寬頻服務，使不論居住在市區或偏遠地區的居民同樣有權要求政府提供一定速度寬頻服務和相關基礎建設，當局會否參考英國的做法，制定相關法例以保障偏遠地區居民享用優質寬頻服務的權利；如否，原因為何？

**商務及經濟發展局局長：**主席，就周浩鼎議員的質詢，綜合商務及經濟發展局與創新及科技局所提供的資料，現答覆如下：

自 2003 年開始，本地固網電訊服務市場已全面開放。在電訊政策層面，政府採取以鼓勵競爭為本、市場主導的規管和發牌模式。在發出本地固網電訊服務牌照時，並沒有預設發牌上限，固網電訊服務的數目完全由市場決定。不同的固網商可按市場需要，提供不同種類的電訊服務供消費者選擇，在這具有競爭的環境下，收費亦由市場決定。固網寬頻服務的提供，以至網絡覆蓋的範圍及所選用的技術，均取決於固網商的商業考慮。

為了鼓勵及協助固網商投資拓展網絡，通訊事務管理局辦公室("通訊辦")一直致力提供便利措施，方便固網商在公共街道、政府橋樑及隧道等鋪設網絡，以助其延展網絡覆蓋至鄉郊地區及離島。通訊辦亦致力向公眾講解固網商在私人土地及物業鋪設網絡的權責和對居民的好處，以期加速固網商在全港不同地點擴展網絡覆蓋。如果個別偏遠地區(如離島地區)較難在短期內鋪設光纖以提供高速寬頻服務，通訊事務管理局亦會因應固網商的需要指配適當的無線電頻譜以利用微波鏈路向這些地區提供寬頻服務。此外，通訊辦若收到查詢或投訴指固網寬頻服務未能滿足個別地區居民的需求，會向固網商轉達有關查詢或投訴，並鼓勵他們研究可行的方案，以改善該些地區的網絡覆蓋。

據我們了解，現時最少有 3 家固網商正積極在鄉村及偏遠地區鋪設網絡，以提供較高速的寬頻服務。當中兩家為現有的固網商，另一家則是以無線電頻譜提供無線固網寬頻服務的新固網商。我們預期隨着各固網商陸續在這些地區拓展或更新網絡，鄉村及偏遠地區的固網寬頻服務可望逐步得到改善。

除固定寬頻服務以外，近年市場上多家流動網絡營辦商亦有提供無線寬頻服務，只要消費者身處該些流動網絡營辦商網絡覆蓋的範圍內，便可使用其流動網絡上網，作為傳統固網寬頻服務以外的另一選擇。隨着科技不斷進步，現時本港流動網絡營辦商所提供的無線寬頻服務速度最高達每秒 450 兆比特，可與固網寬頻服務速度媲美。

在提供 Wi-Fi 服務方面，現時的 Wi-Fi 網絡技術是利用現有的寬頻網絡(包括固網和流動網絡)，以無線技術在短距離(約 30 至 80 米)的範圍提供上網服務。因此，在擴展 Wi-Fi 網絡時，設立 Wi-Fi 熱點的場地須有寬頻網絡覆蓋。

目前"Wi-Fi 連通城市"計劃主要是在人流較多的政府場地提供免費 Wi-Fi 無線上網服務，方便市民及訪港旅客。政府現正邀請 Wi-Fi 服務營辦商，在更多政府場地和非政府場地設立熱點，提供免費公共 Wi-Fi 服務，以擴大免費 Wi-Fi 服務的覆蓋。(詳情見財務委員會 FCR(2016-17)21 號文件)

不同地方會基於不同環境和發展而訂定其城市連通及共融的政策。我們會繼續透過現行機制，鼓勵及協助固網商投資拓展網絡及延伸服務至鄉村及偏遠地區。

## 分間樓宇單位租戶被濫收電費

**19. 陸頌雄議員：**主席，有一項於今年 6 月發表的調查結果顯示，有不少受訪租戶居於分間樓宇單位(俗稱"劏房")，而受訪租戶當中有一半被業主濫收電費，他們所繳電費較電力公司所收電費高出六成至八成。有不少關注團體要求政府杜絕業主濫收劏房租戶電費的做法，以減輕租戶的經濟負擔。就此，政府可否告知本會：

- (一) 政府統計處定期進行的"香港分間樓宇單位的住屋狀況"統計調查有否收集劏房租戶被濫收電費的數據，包括租戶數目和平均每戶每月被多收的款額；如有，詳情為何；如否，原因為何，以及會否在下次進行有關調查時加入該等統計項目；
- (二) 有否考慮修訂《電力條例》(第 406 章)，規定電力用戶不得把電力轉售給第三者圖利，並制定相關罰則，以杜絕業主濫收劏房租戶電費的情況；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (三) 由 2015 年 1 月至今，兩間電力公司協助了多少個劏房租戶安裝獨立電錶；及
- (四) 會否於明年推出短期措施(例如向劏房租戶提供電費補貼)，以紓解他們的經濟壓力；如會，詳情為何；如否，原因為何？

**環境局局長：**主席，在獲取其他相關政策局及兩間電力公司所提供的資料下，我綜合答覆如下：

- (一) 根據《長遠房屋策略》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。就此，運輸及房屋局曾經邀請政府統計處進行有關分間樓宇單位(俗稱"劏房")住屋狀況的主題性住戶統計調查。調查的主要目的是估算全港樓齡達 25 年及以上的私人住用/綜合用途樓宇(不包括村屋)內的"劏房"數目，以及居於這些"劏房"的住戶及人口數目。調查並不包括有關住戶電力開支方面的資料。



- (二) 《電力條例》(第 406 章)("《條例》")旨在確保電力裝置及電氣產品的安全，以及電力供應的安全及可靠性。該《條例》規管電業工程人員和電業承辦商的註冊，訂立電力供應、線路裝設及電氣產品的安全規格，並授權供電商及政府處理電力意外及執行該《條例》。用電收費涉及兩間電力公司及其客戶之間的安排，並不屬《條例》的規管範圍。

根據兩間電力公司與客戶簽署的《供電則例》，除非事先獲得電力公司的書面同意，否則客戶不得把取自電力公司的電力轉售予第三者。兩間電力公司會跟進懷疑涉及轉售電力的個案，並會進行調查。若有確實證據證明客戶涉及轉售電力予第三者，電力公司會要求有關客戶停止違反《供電則例》的行為，並會根據《供電則例》採取適切的行動，包括可能向該客戶停止供電。

- (三) 任何用戶皆可向兩間電力公司，即中華電力有限公司("中電")和香港電燈有限公司("港燈")提出供電申請。分間樓宇單位住戶只要得到業主及大廈管理人同意，而單位符合有關的先決條件及安全標準，例如分間單位設有獨立門戶，和獨立電力裝置符合《條例》規定的安全標準及電力公司《供電則例》的要求，電力公司會為申請人安裝獨立電錶供電。中電自 2014 年開始與社福機構、環保團體和電器業職工會合作和研究，探討如何為獲得業主同意而又符合標準的分間樓宇單位的住戶，免費安裝獨立電錶。港燈亦有研究如何為分間樓宇單位住戶安裝獨立電錶。根據兩間電力公司提供的資料，中電至今為"劏房"租戶安裝了 9 個獨立電錶，而港燈並未收到任何分間樓宇單位住戶的申請。

- (四) 當局明白基層家庭在日常生活中委實面對不少的財政壓力。政府現時有不同的政策支援有需要的人士，包括"低收入在職家庭津貼"及"鼓勵就業交通津貼"等，有助持續地紓解基層在職住戶所面對的財政壓力。此外，中電在 2015 年及 2016 年推出"全城過電"計劃，將參與用戶所節省的用電，捐贈予有需要的家庭，包括"劏房"租戶等，減輕他們的電費開支。

**20. 何俊賢議員：**主席，有農民向本人反映，政府近年進行多個發展規劃，涉及大量的農地、農場及相關配套設施，對農業帶來嚴重衝擊。他們又指出，本地農業有着保障食物安全、維持食品供應，以及平抑輸入性通脹的重要作用。就農業的持續發展，政府可否告知本會：

- (一) 過去兩年，每年香港的農地及常耕農地的總面積分別為何；
- (二) 過去 5 年展開的發展規劃的下列資料(按下表列出)：
- (i) 落實規劃所涉工程的預計動工及完工日期、
  - (ii) 規劃範圍內的土地面積、
  - (iii) 規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的土地面積、
  - (iv) 規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的綠化地帶面積、
  - (v) 改劃作非農業用途的農地總面積、
  - (vi) 改劃作非農業用途的常耕農地面積(包括可作農業用途的綠化地帶面積)、
  - (vii) 規劃範圍內蔬菜合作社/菜站佔用的土地面積、
  - (viii) 改劃作非農業用途的農地上養豬農場數目及位置、
  - (ix) 改劃作非農業用途的農地上養雞農場數目及位置，及
  - (x) 因其農地改劃作非農業用途而需搬遷或轉業的農戶數目；

[illegible]

發展 規劃	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)
洪水 橋新 發展 區										
元朗 南										
錦田 南西 鐵及 3 幅 鄰近 公屋 用地										
其他 新界 北部 地區										
東涌 新市 鎮擴 展										
其他										

- (三) 有何新計劃協助受第(二)項所述發展規劃影響的農民覓地搬遷及復耕，以及該等計劃所涉農地的總面積；
- (四) 會否於第(二)項所述發展規劃的範圍內及其他合適地點，劃定土地發展農業，以協助受影響的農民復耕及推動農業持續發展；如會，詳情為何；如否，原因為何；
- (五) 鑒於有不少非農地業主的農戶表示，他們受發展規劃影響但不獲政府的賠償，現時用以甄別農戶是否受影響的機制的詳情為何；有何改善措施讓所有確實受影響的農戶獲得合適援助；
- (六) 鑒於有農民指出，發展規劃經常衝擊農業發展，而農場內不准設置商業性設施的規定亦不利於休閒農業發展，當局會否採用新規管模式及修訂相關法例，為農業拆牆鬆綁(包括引入垂直農法及垂直農場、研究興建集種植作物、飼養

禽畜、食肆及農產品零售市場的多層樓宇的可行性，以及放寬休閒農場適度設置商業性設施)，以減少發展規劃和農業的衝突，以及推動休閒農業發展；如會，詳情為何；如否，原因為何；

- (七) 鑒於農民如欲興建高度超過 4.57 米或超過一層的農用建築物，須提交建築圖則供屋宇署批核，當局會否放寬該規定或加強支援農民提交有關申請，以便把垂直農法及新加坡的 *Sky Greens Farm* 引入本港，以紓緩發展規劃與農業的矛盾，並促進農業多元化發展；
- (八) 鑒於有禽畜業人士反映，由於《公眾衛生(動物及禽鳥)(禽畜飼養的發牌)規例》(第 139 章，附屬法例 L)的要求，禽畜農場往往難以覓地搬遷繼續經營，而當局在 2015 年聘請顧問就香港活家禽業的未來路向進行研究，當中有關養雞農場及養豬農場搬遷要求的檢討分別有何進展；
- (九) 當局現時就新鮮副食品批發市場("批發市場")進行的研究的方向；鑒於批發市場涉及相關行業的生存、物流和食品安全，當局會否與相關業界共同研究合適的(i)重置地點、(ii)市場規模及(iii)管理模式，以期藉批發市場促進農業發展；及
- (十) 當局推行新農業政策，包括設立農業園、農業優先區及農業持續發展基金的最新進展及詳情；預計有關項目將於何時推行？

**食物及衛生局局長：**主席，綜合發展局就質詢第(二)、(三)、(四)、(五)及(七)部分所提供的資料，我現就質詢的各部分答覆如下：

- (一) 根據漁農自然護理署("漁護署")所蒐集的數據，2014 年至 2015 年，香港的農地面積估算如下：

年份	農地總面積(公頃)	常耕農地面積(公頃)
2014	約 4 500	約 710
2015	約 4 500	約 690

(二) 各項發展計劃及受影響農地、蔬菜合作社/菜站及禽畜農場等資料見附表。

(三)及(四)

一般而言，根據現行機制，因工務工程須收回及清理土地而受影響的真正務農人士，如希望繼續營運的話，須自行另覓地方購入或租賃私人農地。至於受到影響的蔬菜合作社及菜站，政府會與他們溝通，以了解他們的訴求並尋求可行的解決方案，以盡量減輕發展對當區農戶的影響。

然而，考慮到古洞北、粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區，以及元朗南發展對整體土地及房屋供應的重要性，以及這些新發展區影響的農地相對較多，政府正着手研究推出特殊農地復耕計劃，為受有關發展影響的務農人士，物色合適的政府土地或願意出租或出售可作農業遷置/復耕土地的土地業權人，並優先進行配對，以助農戶復耕。政府會在適當時候公布具體安排。

另一方面，新農業政策的其中一項措施是發展農業園。農業園在落成後亦可以接收那些受同一時期進行的政府土地發展計劃影響而有意覓地復耕的合資格農民。

同時，新農業政策亦提出探討設定農業活動價值較高的農地為"農業優先區"，考慮提供誘因以鼓勵業主把這些農地作長遠農業用途，以供本地農業作持續發展。政府現正計劃委託顧問於 2017 年展開研究，以探討農業優先區的可行性和優點。顧問研究將會由食物及衛生局("食衛局")和發展局共同督導進行。

(五) 為配合各項發展及工程的開展，當局有需要徵用私人土地，包括私人農地。經刊憲後，有關私人土地通常會在其後 3 個月復歸政府，土地業權人會獲發補償，而在土地復歸政府當日於農地上作業的農戶，經由漁護署協助評估及確認農戶資格後，亦會獲發相關的特惠津貼，包括青苗補償、從事耕種人士的騷擾津貼、養豬人士和飼養家禽人士的津貼、食用魚和魚苗的塘魚養殖者的特惠津貼、符合規定的私人土地農場構築物補償津貼，和農場雜項永久改善設施補償津貼等。在正式開展收地及清理土地程序時，地

政總署會張貼告示，相關政府部門人員會到受影響土地作實地評估，記錄有關農戶資料及農業的運作情況，並按既定機制處理各項特惠津貼申請。至於在土地復歸政府前，農地業權人與其農戶租客的租約及租務安排，乃屬私人協議範疇，當局不宜干預。

#### (六)及(七)

在新農業政策下，漁護署會推廣附屬於農業的休閒農業，讓農戶增加收入、推廣其產品和招徠顧客。不過，休閒農場首要必須仍然從事商業農作物生產，並只會為訪客提供至低限度的服務設施。政府正積極考慮的便利措施會以這個基礎為前提，例如售賣農場種植的新鮮農產品和經簡單加工的農產品，以及有限度的餐飲服務等。

為促進農業作多元化發展，政府在鼓勵及促進復耕休耕農地之餘，亦有考慮種植技術的新發展及方向。垂直耕種的方法通常在室內進行，現時在香港已設有採用類似技術的室內水耕及磨菇種植場等。政府現正檢視在工業大廈內進行水耕或應用其他新型技術種植的運作要求，為在工業大廈/工業地帶設立應用新型技術的種植場提供明確指引。

至於將禽畜飼養場設於包含餐廳及零售市場在內的多層樓宇的想法，基於生物保安及環境衛生的考慮，靠近人流往來頻繁的地點或設施均不適宜飼養禽畜，以避免增加市民或禽畜相互感染人畜共患傳染病的風險。據了解，外國的禽畜農場一般也是位處遠離人口密集的地點。

基於構築物安全的考慮，根據現行規定，如擬興建的建築物高度超過 4.57 米或層數超過一層，需要根據《建築物條例》(第 123 章)的規定向建築事務監督提交興建圖則，以便批核。然而，《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)訂明，某些建築物如合乎相關規定，可獲發豁免證明書，無須受建築事務監督規管，如只作農業用途的建築物建成後，為單層建築物，高度不超過 4.57 米，可獲地政總署考慮簽發豁免證明書。

在私人農地上蓋建農用構築物(例如：溫室)前，必須向地政總署申請農用構築物批准書及相關的豁免證明書。為了

方便農戶，漁護署已提供一站式服務，在接獲申請後，會派員探訪有關農場，核實其申請是否在漁農業務上有實際需要，然後按具體情況向地政總署提出建議。漁護署會就申請表上興建名單的各項目分別考慮，可推薦全部或部分的項目。地政總署接獲漁護署對有關申請的意見後，會再進一步考慮是否簽發農用構築物批准書及相關的豁免證明書。

(八) 政府聘請的顧問正就本地活家禽業的未來路向及香港應否保留活家禽銷售進行研究和提出建議。我們預計顧問研究將於未來數月完成。其後，我們會就顧問提出的建議諮詢公眾，以訂立未來活家禽業的路向。

(九) 政府聘請的顧問已完成探討市區 5 個副食品批發市場的角色及功能的研究報告。該報告確定了副食品批發市場在新鮮食品供應上仍然發揮不可或缺的角色。政府會繼續加強副食品批發市場設施的使用效益及提升批發市場的管理水平。

為了善用香港珍貴的土地資源，食衛局及漁護署會繼續與相關的政策局和部門緊密合作，物色合適用地重置有需要騰出土地作商住發展用途的副食品批發市場，與此同時又可使有關批發市場在新址上發揮更大的協同效應，繼續維持向市民提供副食品批發服務。

(十) 新農業政策下各項措施的進展如下：

農業持續發展基金的撥款申請已於本年 5 月獲立法會財務委員會通過。政府現正制訂申請細則，預期在 2017 年年初開始接受申請，並於年內向首批成功申請者發放資助。基金旨在資助務實、應用為本的項目、計劃或研究工作，協助農戶提升生產力和產量，以及促進農業的可持續發展和增強業界的整體競爭力。此外，基金下將設立"農場改善計劃"，直接向合資格的農民提供資助金購買小型農耕機器和工具，從而提升其生產力和營運效率。農場改善計劃的申請手續會盡量簡化，亦不需農戶提交建議書。

為準備設立農業園，政府初步在古洞南物色到一組佔地約 75 至 80 公頃的農地，適合用作設立農業園。政府委託的

顧問正進行工程可行性研究，評估農業園的初步範圍和主要的基建配套，以及擬定詳細的推行計劃。顧問研究可望於本年內完成。

有關農業優先區的進展，請參閱上文第(三)及(四)部分的答覆。

附表

涉及現有農業用地的大型發展項目<sup>(1)</sup>

發展規劃	(i) 落實 規劃所 涉工程 的預計 動工及 完工 日期	(ii) 規劃 範圍內 的土地 面積	(iii) 規劃 範圍內 將會 (繼續) 作農業 用途的 土地 面積 <sup>(2)</sup>	(iv) 規劃 範圍內 將會 (繼續) 作農業 用途的 綠化 地帶 面積 <sup>(3)</sup>	(v) 改劃作 非農業 用途的 農地 總面積	(vi) 改劃作 非農業 用途的 常耕農 地面積 (包括可 作耕作 用途的 綠化地 帶面積)	(vii) 規劃 範圍內 蔬菜 合作社/ 菜站 佔用的 土地 面積	(viii) 改劃作 非農業 用途的 農地上 養豬 農場 數目及 位置	(ix) 改劃作 非農業 用途的 農地上 養雞 農場 數目及 位置	(x) 因農地 改劃作 非農業 用途而 需搬遷 或轉業 的農戶 數目
東涌新市鎮擴展	2017 年至 2026 年	約 250 公頃	沒有 <sup>(4)</sup>	約 12 公頃 <sup>(4)(5)</sup>	約 4.5 公頃 <sup>(6)</sup>	約 0.7 公頃 <sup>(6)</sup>	沒有 <sup>(7)</sup>	沒有	沒有	尚未有相關資料
古洞北和粉嶺北新發展區	2018 年至 2031 年	約 610 公頃	約 58 公頃	約 119 公頃	約 64 公頃	約 28 公頃	2 個(面積有待確定)	1 個(古洞北)	沒有	有待確定 <sup>(8)</sup>
洪水橋新發展區	2019 年至 2037-2038 年度	約 714 公頃	沒有	約 54 公頃	約 27 公頃	約 7 公頃	1 個(約為 60 平方米但詳情待確定) <sup>(9)</sup>	沒有	沒有 <sup>(10)</sup>	尚未有相關資料
元朗南	有待確定	約 223 公頃	約 14 公頃	約 8 公頃	約 14 公頃	約 7 公頃	1 個(約 175 平方米) <sup>(11)</sup>	1 個(另 2 個待確定) <sup>(12)</sup>	2 個(另 1 個有待確定) <sup>(12)</sup>	尚未有相關資料



發展 規劃	(i) 落實 規劃所 涉工程 的預計 動工及 完工 日期	(ii) 規劃 範圍內 的土地 面積	(iii) 規劃 範圍內 將會 (繼續) 作農業 用途的 土地 面積 <sup>(2)</sup>	(iv) 規劃 範圍內 將會 (繼續) 作農業 用途的 綠化 地帶 面積 <sup>(3)</sup>	(v) 改劃作 非農業 用途的 農地 總面積	(vi) 改劃作 非農業 用途的 常耕農 地面積 (包括可 作耕作 用途的 綠化地 帶面積)	(vii) 規劃 範圍內 蔬菜 合作社/ 菜站 佔用的 土地 面積	(viii) 改劃作 非農業 用途的 農地上 養豬 農場 數目及 位置	(ix) 改劃作 非農業 用途的 農地上 養雞 農場 數目及 位置	(x) 因農地 改劃作 非農業 用途而 需搬遷 或轉業 的農戶 數目
錦田南 西鐵及 3 個鄰 近公屋 用地	有待 確定	約 60 公頃	沒有	沒有	約 8.5 公頃	約 5.6 公頃	沒有	沒有	沒有	沒有相 關資料
新界北	待《香港 2030+》 研究完 成後決 定會否 落實新 界北發 展	約 1 400 公頃 <sup>(13)</sup>	共約 400 公頃 <sup>(14)</sup>		尚未有相關資料 <sup>(15)</sup>					

註：

- (1) 資料根據現正進行並已公布的大型土地發展研究或計劃項目整理，隨着發展項目進展可能有所更新，亦並未包括其他較小型發展項目，表列項目未來亦可能隨着全港性策略規劃更新或其他發展研究或計劃項目開展而增加或修改。
- (2) 根據各新發展區的資料，此為"農業"地帶的面積。
- (3) 根據各新發展區的資料，此為"綠化"地帶的面積。
- (4) 根據分區計劃大綱圖上的土地用途(只包括東涌新市鎮擴展部分)。
- (5) 除"綠化地帶"外，農業用途在"鄉村式發展"、"自然保育區"和"海岸保護區"地帶內亦屬經常准許的用途。
- (6) 不包括約 7.2 公頃有果樹生長的土地。

- (7) 東涌新市鎮擴展範圍內有一蔬菜合作社/菜站。根據有關研究的建議發展大綱圖，該蔬菜合作社/菜站並不受有關發展計劃的影響。
- (8) 顧問研究未有受影響農戶的詳細資料，確實數目要待日後詳細調查完成後才可確定。
- (9) 洪水橋新發展區內有兩個菜社/菜站。根據有關研究的經修訂的建議發展大綱圖，其中一個不受發展影響；另一個位於新發展區南面邊緣，其保留須視乎環保運輸走廊的進一步研究。
- (10) 洪水橋新發展區內有一雞場。根據有關研究的經修訂的建議發展大綱圖，該雞場並不位於發展用地，不受發展影響。
- (11) 元朗南發展範圍內原有一個蔬菜合作社及一個菜站，根據規劃署在 2016 年 2 月的實地觀察，有關菜站已遷離元朗南發展用地範圍，亦沒有該菜站面積的資料。
- (12) 根據研究的建議發展大綱草圖，元朗南發展區中央的一個豬場及兩個雞場須遷拆；另有兩個豬場及一個雞場位於發展區南面邊緣，其保留須視乎能否制訂及落實切實可行的緩解措施。
- (13) "具發展潛力地區"總面積。
- (14) 《發展新界北部地區初步可行性研究》("《研究》")只提出概括土地用途概念，"具發展潛力地區"的邊界和土地用途只供參考，未有定案。因此，規劃範圍內所涉及的農業及綠化地帶只是概括面積。
- (15) 《研究》屬初步可行性研究，其詳細程度跟規劃及工程研究不同，沒有詳細調查土地業權及用途。《研究》只提出概括土地用途概念，"具發展潛力地區"的邊界和土地用途只供參考，未有定案。因此，現時並沒有該等農業的資料。

## 促進青年發展的措施

**21. 吳永嘉議員：**主席，今年 9 月 1 日，香港中文大學生活質素研究中心公布的《香港青年生活質素指數研究報告》顯示，在 4 個範疇(即社會、經濟、政治及整體生活滿意程度)，2015-2016 年度的青年生活質素分類指數較前一年的為低，而青年自覺對政策的影響力的分類指數亦下跌 10.19%。有分析指出，上述結果反映青年覺得無力影響政府施政，因此政府有需要加強諮詢青年對公共政策的意見，並在制訂相關政策時納入青年的意見。就此，政府可否告知本會：

- (一) 最近 3 次青年高峰會議及青年交流會分別有多少名青年參加；有何決策局官員出席了該等會議；當局在過去 3 年有否舉辦其他大型活動收集青年對公共政策的意見；如有，活動名稱及參加的青年人數為何；如否，原因為何；

- (二) 政府會否制訂更全面的青年政策及青年發展願景，並規定各決策局在制訂政策時，須考慮青年的意見，以及適時對青年政策進行檢討及評估；如會，詳情為何；如否，原因為何；及
- (三) 鑒於現時有多項非常受青年關注的政策範疇(例如教育、就業、房屋及政制發展)由不同的決策局負責，有關決策局在過去 3 年有否舉行跨部門會議探討青年對該等政策範疇的看法；如有，詳情為何；如否，原因為何，以及政府會如何應對青年的關注及訴求；會否開設一個專責處理青年事務的政府部門；如會，詳情為何；如否，原因為何？

**民政事務局局长：**主席，就吳議員的質詢，現答覆如下：

- (一) 青年高峰會議由民政事務局和青年事務委員會("委員會")合辦。最近 3 次青年高峰會議的青年參與人數及出席的官員詳情如下：

青年高峰會議

年度	參與青年人數	出席的主要官員
2012	約 380 人	行政長官梁振英先生 民政事務局局長曾德成先生 勞工及福利局局長張建宗先生 教育局局長吳克儉先生 運輸及房屋局局長張炳良教授 發展局局長陳茂波先生
2015	約 280 人	行政長官梁振英先生 民政事務局局長曾德成先生 勞工及福利局局長張建宗先生 教育局局長吳克儉先生
2016	約 290 人	行政長官梁振英先生 民政事務局局長劉江華先生 環境局局長黃錦星先生 發展局局長陳茂波先生 商務及經濟發展局局長蘇錦樑先生 創新及科技局局長楊偉雄先生

除舉辦青年高峰會議外，民政事務局和委員會在過去 3 年另外合辦了 9 次青年交流會，收集青年人的意見，累計出席青年人數超過 700 人。青年交流會的議題廣泛，包括人口政策、行政長官普選辦法、環境保育、青年發展等。最近 3 次的青年交流會主要討論退休保障，共有超過 250 名青年人參與，而出席的主要官員和諮詢委員會代表包括政務司司長林鄭月娥女士、勞工及福利局局長張建宗先生、扶貧委員會委員羅致光博士和扶貧委員會秘書何珮玲女士。

為進一步加強與青年人溝通，民政事務局局長與委員會主席和委員亦經常主動約見不同背景的青年人和年輕區議員進行交流，聽取他們對政府施政和地方行政的意見和訴求。此外，在其他多個重要範疇如經濟商貿、教育、培訓、就業、社會福利、規劃、環保、藝術、文化及科技發展，以至地區事務等，政府均有委任 35 歲或以下的人士參與相關諮詢及法定組織，務求令青年人的聲音和意見得到反映。

另外，18 區亦設有地區青年網絡，為青年人提供不同參與社會事務的平台；很多政策局在進行政策諮詢時，也會特別安排各種渠道，讓更多青年人可以發表意見，如有關推廣可持續使用生物資源的諮詢、《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》、退休保障等。我們會繼續聯同委員會，不同的青年活動(如交流和實習計劃、義務工作)和社交媒體(如委員會的網頁和面書(Facebook))，廣泛接觸不同界別的青年人，聆聽他們的意見。

## (二)及(三)

特區政府一直重視青年發展，致力推廣多元卓越文化，為不同志向及才能的青年人，提供多元化的學習、培訓和個人發展機會，讓他們能積極面對人生、致力服務社會。在全球化趨勢下，我們希望青年人既關心香港和國家的發展，也具備國際視野；既重視個人權利，也承擔對社會的義務。最終願景希望培養青年成為有視野、具創意、能領導、肯承擔的香港未來主人翁。

民政事務局是負責青年發展的政策局，而委員會多年來一直就青年事務向政府反映青年人的意見，是我們在青年發

展工作中的重要夥伴。由於青年事務涉及不同政策範疇，因此多個政策局如民政事務局、教育局、保安局、勞工及福利局和民政事務總署的代表均為委員會的官方成員，出席每次委員會會議與其他成員就相關政策交流；其他成員包括青年人、社工、教育工作者、商界青年代表、青年團體負責人等，他們均對青年事務非常關注和熟悉，亦能藉着自身的經驗，為討論帶來多元意見；而委員會及其轄下的各個工作小組，亦有多位青年成員和增選委員參與，反映青年人的聲音。現時，委員會超過一半的成員在首次獲委任時為 35 歲或以下，委員平均年齡約為 37 歲。

委員會是一個跨部門的合作和交流平台，讓不同政府部門能夠與委員共同討論青年人關注的政策議題，思考青年發展的未來方向，進一步鞏固我們的青年發展工作。事實上，委員會過去經常就各個與青年相關的政策議題，例如青年自殺問題、退休保障、生涯規劃和可持續發展，聽取相關政策局的代表介紹政策內容，並交換意見。我們認為現行安排已能提供一個跨部門平台，讓政府在制訂政策時考慮青年發展的角度，因此政府並沒有計劃再另外增設專責部門，處理青年事務。

我們認同於政策制訂過程當中，需聽取青年人的意見。然而，每項政策均牽涉社會上不同持份者。因此，各政策局在制訂政策時，會繼續以宏觀角度出發，盡量平衡各方利益，兼顧不同持份者包括青年人的需要。我們會繼續持開放的態度，透過不同平台和渠道，包括社交媒體，讓青年人參與社會事務的討論；我們亦會協助和鼓勵青年人更深入地了解各項社會政策的背景和相關考慮因素，作理性、持平的討論。

## 公營房屋發展項目

**22. 麥美娟議員：**主席，政府為落實《長遠房屋策略》所載公營房屋建造目標，近年積極在各區覓地建屋。有市民注意到，政府不單在面積細小的用地見縫插針式興建單幢公屋樓宇，更計劃把不少休憩用地（例如一幅位於青衣青鴻路的休憩用地）改劃作公營房屋發展用途。就此，政府可否告知本會：

- (一) 當局現正進行或將會於 2020-2021 財政年度或之前進行地區諮詢，並位於葵青、荃灣、屯門及元朗 4 區內的公營房屋項目的詳情，包括每個項目的(i)項目名稱、(ii)位置、(iii)各類公營房屋單位擬建數目、(iv)項目範圍內現時屬休憩用途的土地面積、(v)規劃人口、(vi)首批住宅單位入伙年份，以及(vii)有關用地目前的土地用途(以表列出)；
- (二) 鑒於有居民認為青衣青鴻路休憩用地改劃作公屋發展用途，會減少區內休憩用地面積，以及會令住宅區與九號貨櫃碼頭之間的緩衝區消失，以致有關居民會受到貨櫃碼頭運作時產生的光線和噪音污染影響，政府落實該項目時，會如何對該區的休憩用地面積作出補償，以及紓緩居民受光線和噪音污染影響；政府會否就該項目再進行地區諮詢；如會，時間表為何；如否，原因為何；及
- (三) 有否計劃重建長青邨；如有，詳情為何，包括地區諮詢時間表，以及原區重置的選址；青鴻路公營房屋項目的用地是否選址之一；如是，詳情及理據為何？

**運輸及房屋局局長：**主席，在整合規劃署提供的資料後，我現就麥美娟議員質詢的各部分答覆如下：

- (一) 預計在 2016-2017 年度至 2020-2021 年度期間落成，位於葵青、荃灣、屯門及元朗區的公營房屋項目的資料列於附表一。香港房屋委員會("房委會")已就這些項目諮詢相關區議會。

我們亦已就一些預計在 2021-2022 年度及以後落成的公營房屋項目開展了諮詢相關區議會的工作，項目資料列於附表二。

至於預計於 2021-2022 年度及以後落成的公營房屋項目，大部分仍處於初期規劃及設計階段，並受多項因素(例如改變土地用途、基礎建設，地盤平整工程等)影響。這些項目的用地亦大多需要進行可行性研究或勘測；部分房屋用地亦涉及徵收土地、清拆或重置現有設施。因此，發展時間表可能有所變動，目前難以提供這些項目的詳細資料和諮詢區議會的時間表。

- (二) 前拓展署於 1991 年完成的"青衣東南港口發展規劃及第九號貨櫃碼頭工程可行性研究"("研究")建議利用包括現時藍澄灣所在位置原規劃作"工業"發展的用地作為緩衝區，以減低九號貨櫃碼頭的噪音及光污染影響。及後發展及落成的藍澄灣及旁邊的酒店已落實這項建議。

至於原本青鴻路公營房屋發展計劃的用地，根據該研究的建議，在前述的"工業"用地和附近住宅用地之間需要設有緩衝間距，以便緩解工業活動對附近住宅所帶來的環境影響，因此建議將青鴻路公營房屋發展計劃的用地劃作"休憩用地"。此"休憩用地"可為附近人口提供園景種植及康樂文娛設施，而非用作阻隔九號貨櫃碼頭產生的噪音和眩光影響。

政府自 2013 年起積極透過多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。由於上述土地未有任何落實的發展計劃，因此當局建議把這幅"休憩用地"識別為"具潛力改劃作住宅用途的土地"。

政府作出相關決定時，已考慮了多種因素，包括青衣區內現有和已規劃的休憩用地供應，已符合《香港規劃標準與準則》的要求等。當局亦曾於 2014 年 5 月 8 日就青鴻路公營房屋發展計劃及其他 12 幅位於葵青區內的潛在房屋發展用地諮詢葵青區議會。政府認為在該用地適合發展公營房屋，而涉及的噪音、空氣流通、光污染及交通等問題均可以透過各種技術解決。

城市規劃委員會("城規會")於 2015 年 8 月 7 日根據《城市規劃條例》就原本青鴻路公營房屋發展計劃的用地由"休憩用地"改劃為"住宅(甲類)4"的修訂項目刊憲。其後，城規會於 2016 年 5 月 20 日及 6 月 17 日經考慮申述人及提意見人的意見、附近的土地用途、在原本青鴻路公營房屋發展計劃的用地劃作"休憩用地"的規劃意向，以及發展公營房屋的技術可行性後，認為在原本的用地發展公營房屋是合適的，並認為噪音、空氣流通、光污染及交通問題均可透過各種技術解決。不過，部分城規會委員認為應順應部分反對申述，修訂青鴻路用地的公營房屋發展範圍，把原本用地的"住宅(甲類)4"地帶約 2 公頃的北面部分還原為"休憩用地"地帶，使之與現有的青鴻路遊樂場組合成一塊綜合休

憩用地，從而提供一個更為可接受的公營房屋發展項目，達至平衡住屋需求和提供休憩地給現有及將來居民使用的目的。

城規會亦於 2016 年 10 月至 11 月期間進行了共 8 天的聆聽會，並將考慮聆聽會上收集到的意見，決定是否接受有關建議修訂，或按城規會認為適當的方式，對有關建議修訂再作更改後，才確定青鴻路用地的用途地帶。

青衣區現有及已規劃地區休憩用地和鄰舍休憩用地供應分別超出了《香港規劃標準與準則》的要求約 2 公頃和 28 公頃，當中包括上述建議把青鴻路北面部分"住宅(甲類)4"地帶還原為"休憩用地"地帶的 2 公頃及在餘下的"住宅(甲類)4"地帶內提供的 0.65 公頃鄰舍休憩用地。現時青衣南除了在各自的私人及公營房屋屋邨內設有休憩用地設施外，還有青鴻路遊樂場、美景遊樂場、青康路遊樂場等鄰舍休憩用地可供附近居民享用。考慮到毗鄰青鴻路公營房屋發展地點北面部分約 2 公頃的土地若還原為"休憩用地"，以及在公營房屋發展內會有 30%的擬議綠化率，因此未來青鴻路這片土地大致上可維持當初提供景觀美化和康樂設施的規劃意向。

光污染方面，目前《香港規劃標準與準則》並無訂明有關眩光的標準指引或評估的要求。在詳細設計階段，房委會會透過改變樓宇座向和設計，盡量減低擬議公營房屋受九號貨櫃碼頭的影響。政府亦為擬議公營房屋發展進行了一系列技術評估。

噪音方面，房委會會透過優化設計，例如改變樓宇座向、加裝減音窗/露台和隔聲建築鰭片及與道路保持適當間距等方案，確保噪音水平符合《香港規劃標準與準則》的指引和相關的噪音管制條例的要求。因應現階段土地改劃用途的進展及決定，房委會需要重新研究規劃和改動青鴻路公屋發展計劃的設計，並會適時諮詢區議會和聽取意見。

- (三) 房委會就重建高樓齡公共屋邨定下 4 個主要準則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，並一直按此考慮個別屋邨的情況。事實上，2014 年 4 月公布的《審計署署



長第六十二號報告書》已指出根據過往的經驗，雖然重建舊公共屋邨長遠而言或可增加公屋單位供應，但短期會令公屋單位數目減少，遷出的租戶會令安置需要增加，影響其他公屋申請人獲配公屋的時間。2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》亦重申這一點，指出重建高樓齡公共屋邨短期內會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在公屋編配方面承受更大壓力。由於藉重建去增加單位供應需時甚久，且往往要在重建項目的較後甚至最後階段才能提供額外單位，因此重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。

在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃會凍結大量本來可編配予輪候公屋人士，因而並不可取。房委會須非常審慎地去考慮個別高樓齡屋邨的重建問題，現時未有重建長青邨的計劃。房委會會根據現行的"全面結構勘察計劃"和"屋邨改善計劃"，繼續維持和改善高樓齡屋邨的狀況。

附表一

地區	項目名稱及位置	擬建單位數目 <sup>#</sup> (房屋類型)	規劃人口 (約)	預計完工年期 <sup>#</sup>	現時土地用途
葵青區	青康路*	465 (資助出售房屋)	1 500	2016-2017	住宅(甲類)
	前葵涌警察宿舍	900 (公共租住房屋)	2 400	2017-2018	住宅(戊類) 1
	德士古道	500 (資助出售房屋)	1 200	2019-2020	住宅(甲類)
	近荔景山路	500 (公共租住房屋)	1 400	2020-2021	住宅(甲類)
荃灣區	沙嘴道*	962 (資助出售房屋)	3 100	2016-2017	綜合發展區
屯門區	屯門第 54 區 2 號地盤	4 700 (公共租住房屋)	13 000	2017-2018	住宅(甲類)
元朗區	宏業西街*	229 (資助出售房屋)	700	2016-2017	住宅(戊類)1

地區	項目名稱及位置	擬建單位數目 <sup>#</sup> (房屋類型)	規劃人口 (約)	預計完工年期 <sup>#</sup>	現時土地用途
元朗區	前凹頭政府宿舍	1 200 (公共租住房屋)	3 400	2016-2017	住宅(甲類)
	屏山橋昌路東 <sup>*</sup>	2 409 (資助出售房屋)	7 400	2018-2019	綜合發展區

註：

# 根據 2016 年 9 月公營房屋建設計劃。單位數目計至最近的百位整數。

\* 資助出售房屋已預售，數字為確實單位數目。

附表二

地區	項目名稱及位置	擬建單位數目 <sup>*</sup> (房屋類型)	規劃人口 (約)	預計完工年期 <sup>#</sup>	現時土地用途
屯門區	屯門第 29 區西	1 000 (公共租住房屋)	2 400	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)21
	屯門第 54 區 1 及 1A 地盤	4 300 (公共租住房屋)	11 000	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)
	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	5 200 (公共租住房屋)	13 000	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)
	屯門第 54 區 5 號地盤	700 (資助出售房屋)	2 300	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)25
	屯門新慶路	7 300 (公營房屋)	22 300	2021-2022 年度或之後	住宅(戊類)及綠化地帶
葵青區	大窩口道第一及第二期	800 (公共租住房屋)	2 300	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)2
	青衣青鴻路 <sup>@</sup>	3 800 (公共租住房屋)	11 600	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)4

地區	項目名稱及位置	擬建單位數目* (房屋類型)	規劃人口 (約)	預計完工年期 <sup>#</sup>	現時土地用途
葵青區	麗祖路	800 (公共租住房屋)	2 000	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)
元朗區	橫洲第一期	4 000 (公共租住房屋及資助出售房屋)	12 300	2021-2022 年度或之後	住宅(甲類)

註：

\* 根據當時諮詢區議會的單位數目。單位數目計至最近的百位整數。

# 根據 2016 年 9 月公營房屋建設計劃。

@ 有關用地由"休憩用地"改劃為"住宅(甲類)4"，待城規會在考慮進一步申述後，才確定青鴻路用地的用途地帶。

## 議員議案

**主席：**議員議案。

兩項根據《釋義及通則條例》動議，有關延展附屬法例修訂期限的擬議決議案。

(羅冠聰議員示意想發言)

**主席：**羅冠聰議員，你有甚麼問題？

**羅冠聰議員：**主席，我有一項規程問題，並需要一些時間作出陳述，希望你容許我花一點時間完整地講述，我也希望你會作出裁決。

**主席：**請你先提出規程問題。

**羅冠聰議員：**主席，我想你裁定，你佩戴經民聯的徽章，是否符合《議事規則》第 42(a)條有關莊重的規定。我可以提出理據，根據《香港特別行政區立法會歷史、規則及行事方式參考手冊》……

**主席：**羅冠聰議員，這並非規程問題，請坐下。我已裁決這並非規程問題。

**主席：**第一項議案：延展於 2016 年 11 月 30 日提交本會省覽，兩項有關《法律執業者條例》的附屬法例的修訂期限。

我現在請李慧琼議員發言及動議議案。

### **根據《釋義及通則條例》第 34(4)條動議的擬議決議案**

**李慧琼議員：**主席，在 2016 年 12 月 2 日的內務委員會會議上，議員決定成立小組委員會，研究《2016 年律師(專業彌償)(修訂)規則》及《2016 年律師執業(修訂)規則》。

議員亦同意本人以內務委員會主席的身份動議議案，將該兩項附屬法例的審議期限延展至 2017 年 1 月 18 日，以便相關的小組委員會有足夠的時間進行審議工作。

主席，議案內容已載列於議程內。謹請各位議員支持議案。

### **李慧琼議員動議的議案如下：**

"議決就 2016 年 11 月 30 日提交立法會會議省覽的一

- (a) 《2016 年律師(專業彌償)(修訂)規則》(即刊登於憲報的 2016 年第 173 號法律公告)；及
- (b) 《2016 年律師執業(修訂)規則》(即刊登於憲報的 2016 年第 174 號法律公告)，

將《釋義及通則條例》(第 1 章)第 34(2)條所提述的附屬法例修訂期限根據該條例第 34(4)條延展至 2017 年 1 月 18 日的會議。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：李慧琼議員動議的議案，予以通過。

**主席：**是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

**主席：**我現在向各位提出的待決議題是：李慧琼議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

**主席：**我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

**主席：**第二項議案：延展於 2016 年 11 月 30 日提交本會省覽的《〈2016 年公眾衛生(動物及禽鳥)(動物售賣商)(修訂)規例〉(生效日期)公告》的修訂期限。

我現在請李慧琼議員發言及動議議案。

### **根據《釋義及通則條例》第 34(4)條動議的擬議決議案**

**李慧琼議員：**主席，在 2016 年 12 月 2 日的內務委員會會議上，議員決定成立小組委員會，研究《〈2016 年公眾衛生(動物及禽鳥)(動物售賣商)(修訂)規例〉(生效日期)公告》。

議員亦同意本人以內務委員會主席的身份動議議案，將該項公告的審議期限延展至 2017 年 1 月 18 日，以便有關小組委員會有足夠時間進行審議工作。

主席，議案內容已載列於議程內。謹請議員支持議案。

**李慧琼議員動議的議案如下：**

"議決就 2016 年 11 月 30 日提交立法會會議省覽的《〈2016 年公眾衛生(動物及禽鳥)(動物售賣商)(修訂)規例〉(生效日期)公告》(即刊登於憲報的 2016 年第 176 號法律公告)，將《釋義及通則條例》(第 1 章)第 34(2)條所提述的附屬法例修訂期限根據該條例第 34(4)條延展至 2017 年 1 月 18 日的會議。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：李慧琼議員動議的議案，予以通過。

**主席：**是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

**主席：**我現在向各位提出的待決議題是：李慧琼議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

**主席：**我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

**主席：**無立法效力的議案辯論。

"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"的議案辯論。

有意就議案辯論發言的議員請按下"要求發言"按鈕。

我現在請謝偉俊議員發言及動議議案。

### **制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求**

**謝偉俊議員：**主席，眾所周知，房屋問題是全城關注的問題。很多市民窮畢生精力，都是為了一層樓。

這項議案可說是拋磚引玉，就處理這個問題，為當局提供更多意見。由於葉劉淑儀議員已經撤回她的修正案，現在有 8 位同事提出修正案。感謝他們提出很多不同意見，供大家參考。

主席，這屆政府可說是不斷吹噓，不斷宣稱已盡一切努力、房屋政策是重中之重等；特首梁振英先生早前亦語帶哽咽地說"覓地工作，粒粒皆辛苦"，他亦曾撰文誇獎自己"擁抱難題，迎難而上"。這些說法，我相信市民已經聽過不少，亦聽到麻木。但是，現實情況是房屋越來越貴，也越來越細，市民買不起、供不起、租不起、住不起。在這種情況下，政府這種"自戀"的說法，似乎得不到市民的信任和共鳴，市民亦不能夠奢望現屆政府會真正落實他們認為是重中之重的政策，解決市民最關心的問題。

最近，我聽到大坑有"納米樓"，只有 186 呎的單位，呎價高達 2 萬元，屯門亦有 128 呎的單位，比大學宿舍還要細小。這些情況實在令人失笑。

主席，政府在大約 1 個月前推出新的"辣招"，大家或有機會再詳細研究這些措施的成效，以及是否應該通過這些措施。幸好上屆立法會堅持政府如要"加辣"，必須獲得本會通過，而非採用"先通過，後審議"的程序。我希望大家有機會發表更多意見。

現時人民幣貶值，在低息按揭的環境下，"北水南下"的情況不斷出現，似乎政府的覓地政策完全失效，土地供應完全跟不上需求。新"辣招"的成效，可說甚為成疑。本來想買樓的人現在買不到，辛苦儲夠首期的人也會感到失望。

主席，由於這項議案有多項修正案，我希望集中討論修正案沒有提及的措施。我就數方面的觀察所得如下：第一，我特別強調數個族群，我們需要特別照顧新婚家庭、青年人、輪候公屋的單身人士、"劏房戶"及紀律部隊員佐級人員。理論上，全港市民都非常關注房屋政策和土地政策，但更重要的是，以上數個族群受到最大的影響，我希望有些措施能夠幫助他們。

主席，最重要的是，我們必須建立很清晰的"防火牆"，將"炒"和"住"兩個市場隔開。否則，不論政府如何"加辣"，都不能發揮有關政策應有的效果。

除了我以外，坊間、學者或我認識的專家朋友都提出，當局必須真正落實"港人港地"措施，不要像以往一樣只是空談。當局必須真正落實有關措施，撥出一些土地並免收地價，讓香港人有置業機會。他們日後轉售的對象，必須是從未"上車"，而希望"上車"的人士。

主席，我曾經提及如何協助青年人，希望今次有機會詳細討論。其中一個可能具有爭議性，但並非完全不可行的建議，是讓青年人從軍。很多國家的青年人有這種機會，我記得我年青時也曾希望有這種機會。我希望青年人可以自願選擇從軍。當然，必須有足夠的軍營或旅舍，讓他們在從軍期間居住。更重要的是，希望他們在退役後可以免費或以非常優惠的價格，在那裏住滿 5 年。這樣，20 多歲的青年人便會享有"一舉數得"的機會。他們有機會從軍，變成一個"真男人"，也可以加強他們的國家和社會觀念，解決他們的置業問題，還可以幫助他們培養一技之長。現時，很多軍隊讓軍人學到非常先進的科技，這種機會勝過民間或社會可以提供的機會。這個"一舉數得"的機會能夠為青年人提供一條出路。

主席，關於輪候公屋的單身人士、"劏房戶"或紀律部隊員佐級人員的問題，我希望當局能夠撥出更多土地，以興建公營房屋。雖然公營或私營機構都爭奪土地，但當局應提供更多土地以建設公屋。

另一點是收緊所謂"分戶"政策。每年有 1 000 個單位供"擠迫戶"申請，當然，當中有非常值得同情和關心的個案，但我發現很多個案涉及可能享有"多重福利"的人士。當初獲編配單位已是一種福利，但後來因為家庭問題、糾紛或其他原因，希望可以再次得到"分戶"的福利。遇到家庭或感情問題，當事人的確相當困難，但居住在私人樓宇的人士，遇到家庭或感情問題時，有誰可以幫助他們？為何公屋住戶



可以因為這些問題而隨時申請"分戶"？這些是大家都要提出及要求回答的問題。

主席，對於一些夾心階層的中產人士，中國人的概念是"有瓦遮頭"、"有蝸居"，這恐怕不是一朝一夕可以改變的概念，但我們總要做一些事情來改變這種概念，或要在期望控制方面做得更好。在這方面，我希望作為大地主的政府可以考慮撥出土地，興建所謂"中產屋"，只作長期租賃而不放售，集中照顧中產人士的需要。我當然希望長遠來說可以逐漸改變這種概念，但恐怕需要一些時間。

主席，政府曾經提出很多覓地政策，但似乎比較疏懶，沒有好好處理一些用地，包括軍事用地。我記得有議員曾經提出相關問題，但政府回答時表示不是那麼容易取回有關土地。事實上，香港解放軍的軍事用地佔地 2 700 多公頃，如果以維多利亞公園佔地 19 公頃計算，即相等於 144 個維多利亞公園的軍事土地可以用來建屋。

主席，香港是否需要那麼多軍事用地？特別是很多軍事用地的位置非常接近市區，例如九龍塘的奧士本軍營、尖沙咀的槍會山軍營都是位於市中心，可以提供很多非常受歡迎的建屋用地。我當然明白，《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》第十三條規定，香港的土地需要有一定的限制。雖然政府有需要的時候可以與中央政府商量，亦有可能需要換地，但我覺得政府好像完全未盡責任。即使釋法那麼重大的事情，似乎亦可以在特首不太知情的情況下在數天內完成。

在土地方面，我相信如果政府真的有足夠的困難、誠意或需要，中央政府是樂於聽取政府的意見的，但我們有否進行應有的遊說或爭取工作？主席，本港的軍事用地佔地有 144 個維多利亞公園之多，而且都在中心地帶。根據相關紀錄，赤柱軍營佔地 122 公頃、元朗石崗軍營佔地 159 公頃、屯門及元朗用作青山練靶場的用地 2 263 公頃。是否真的需要這麼大面積的軍事用地？可否改為在內地或其他地方進行部分訓練？會否有其他選擇？我相信政府責無旁貸，必須面對這個問題及提出相關要求。

主席，另一個問題與空置校舍有關。我曾參與審議審計署署長報告書，當中提到本港有 234 間空置校舍，其中 105 間未曾使用，而近 30% 位於市中心。這些土地可以很快用來興建單幢、雙幢或臨時房屋，好處是通常已有相關的交通配套及排污設施，所以很容易改作可以建屋的地方。

第三，主席，關於私人遊樂場用地，過往香港審計署曾就遊樂場進行研究，認為不應繼續收取非常低廉的價錢，甚至 1 元，讓一些私人場所使用遊樂場用地。當然，我尊重以往的傳統，也尊重一些階級以往有那種需要，但是否需要那麼多用地？例如，粉嶺高爾夫球場佔地 117 公頃，地方非常大。此外，最近有人發覺一個名為馬草壟的私人遊樂場，當中有 8 公頃用地似乎不適當地被人繼續續租。

主席，總結以上情況，在如此困難的情況下，我們有需要作出取捨。政府不斷說已經盡責任，但我們卻看不到任何成效。我希望本屆政府在餘下任期內好好面對這個問題。我也希望新一屆政府或有希望上場的政府能夠多做工夫，採取可行的措施，滿足公眾的期望，紓緩市民非常關注的問題。

在 1 月份公布的 Demographia 報告中，香港再次名列榜首，在全世界 300 多個城市之中，香港是樓價最貴和最難負擔的城市。如果要購買一個中小型單位，便要 19 年不吃不喝。第二名是我非常熟悉的地方 Sydney，因為我曾經在那裏留學。如果要在 Sydney(譯文：悉尼)購買一個中小型單位，便要 12 年不吃不喝，與香港的 19 年相差 7 年。香港在這方面名列前茅，但這種情況是不能接受的。我希望政府不要單靠增加"辣招"，以為這樣便可以解決問題。事實上，"辣招"只會帶來反效果。我們有機會再作討論。

主席，我謹此陳辭，多謝。

**謝偉俊議員動議的議案如下：**

"因應本港持續低息環境、土地供應不足，以及'北水湧港'大舉購入本港土地及物業等原因，樓價持續飆升，令新婚家庭、青年人、退休紀律部隊員佐級人員、'劏房戶'及單身輪候公屋等人士，難覓安居之所；就此，本會促請政府盡快制訂合適房屋政策，幫助上述對住屋需求極殷切人士。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：謝偉俊議員動議的議案，予以通過。

**主席：**有 7 位議員要就這項議案動議修正案。本會現在就議案及 7 項修正案進行合併辯論。

我會依次請要動議修正案的郭偉強議員、梁耀忠議員、柯創盛議員、郭家麒議員、姚松炎議員、尹兆堅議員及張超雄議員發言；但他們在現階段不可動議修正案。

**郭偉強議員：**主席，謝偉俊議員今天提出的議案關乎香港的房屋和土地這兩項困擾全港市民的問題。如果我今天說土地和房屋供應的問題將長期困擾香港人，全港市民必定認同，沒有人會反對這說法。

主席，政府近年在興建公營房屋方面遭遇重重困難，公共租住房屋("公屋")的需求只會越來越大，因為香港根本欠缺土地，而公屋供應不單沒有實質增加，反而有下降的跡象。大家可翻查一下，在 2001 年至 2006 年這 5 年期間，公屋的平均落成量為每年 21 500 個，2007 年至 2011 年，公屋平均落成量為 13 400 個，而由 2011 年至今這 5 年中，公屋平均落成量只有 12 500 個。然而，輪候公屋的人龍卻越來越長，人龍變成神龍，"神龍見首不見尾"，我們只看到輪候的人，卻看不見龍尾，輪候人數現已達 29 萬。

增加土地供應是重中之重的工作，所以，我在修正案中提出在未來 10 年興建公屋的數量必須每年達到 33 000 個，因為達到這個數量，才可以清減現時公屋輪候冊上的人數，否則這條人龍只會越來越長，政府每年只提供 1 萬多個公屋單位，只能"止咳"，只能還息不能還本。當然，要達到這個建屋數量，便須大幅增加土地供應，但近年一些涉及土地的議題，往往會成為甚富爭議的政治議題。

香港工會聯合會("工聯會")明白香港整體社會越來越關注環境保育，亦認同環保有其重要性，環境一旦受到破壞，要回復原狀並不容易，亦會影響生態，但問題是，保育與發展之間是否一定對立，沒有商榷餘地？我認為並非如此。

在香港未發展的土地中，有 87%是林地和濕地、8%農地，亦有 1%荒地，在這些土地當中，是否一幅土地也不能發展？當香港人口繼續增長，或市民沒有地方居住時，是否真的不值得為他們設想？

社會上經常提到先發展棕地，因為棕地往往是一些已破壞的農地或魚塘，保育價值十分低，但棕地的業權問題就要率先妥善處理，如果棕地屬於政府，便應由政府管理和開發；如果是私人的棕地而又適合發展的，就應合理地按法例收回，這樣才能增加並善用土地供應，縮短公屋輪候時間，為在輪候冊等候"上樓"的市民提供希望。

不少輪候公屋的市民由於輪候期太長，要長期捱貴租。其實在香港，不論是租金、樓宇呎價、供款比例等，均與"打工仔"的工時一樣冠絕全球。對於一些長時間未能"上樓"的市民，我們認為政府應提供租金津貼。為甚麼？我認為政府要對其"3 年上樓"的承諾有所承擔，當未能履行承諾時，便應付出代價，如果不付出代價而容許這承諾久久不能實踐，政府便只會繼續鬆懈、"闊佬懶理"，無意加快興建公屋，對這群輪候者負上應有的責任。

(代理主席李慧琼議員代為主持會議)

一旦談及租金津貼，政府便一定搬出一大道理，指政府提供租金津貼只會便宜業主，又未能協助貧窮家庭。所以，工聯會認為必須配合租務管制，訂定一些小型單位的租金上限，提升對租客的保障，如果業主不肯出租單位，便向他們徵收物業空置稅，三管齊下，才能減輕市民的租金負擔。在這裏順帶一提，有街坊要求我們反映，現時的差餉是因應單位的租值釐定，任由這些單位的租值肆意上升，亦會加重現時已擁有物業的住戶所繳交的差餉。

香港有三成人住在公屋，這些人相對上是較幸運的一群，但對於一群入息剛過限額，沒有資格申請公屋的家庭，他們境況最慘，只能在私人市場捱超貴租金。因此，我們認為政府應為不同收入、不同階層的家庭提供置業的階梯。除了早前推出試驗性質的綠表置居先導計劃外，工聯會提議的"安居易"，亦正切合這類市民的需求，為他們提供置業的選擇。我們亦建議，在多元化的置業計劃外，亦要防止樓宇變成被炒賣的商品，但很可惜，直至今天，政府仍然沒有具體或有效的方法，可以防止我們緊絀的土地和房屋資源變成炒賣工具。

我們中國人的傳統思想，都是一心想置業，希望"有瓦遮頭"，有一個可以安身立命之所，但當大量基層家庭仍在私人市場捱貴租時，試問又如何要求他們安定下來？再者，除了捱貴租外，他們很多時更會因業主大幅提高租金而被迫遷，令這些租住單位的人士，形同游牧民族經常被迫遷。對於租金越來越貴的問題，政府是掌握有關情況的，但就此做了甚麼工夫？我們看不見。

至於新一代的青年人，他們可能認為買樓跟他們的距離太遠，而租樓則可以保持靈活性，但政府說了很久的青年宿舍，至今仍屬空談，我希望政府可以加快落實青年宿舍的落成和使用。

總括而言，香港人的居住環境確實很差，這是世界公認的。隨着經濟環境改善，市民的居住面積反而越來越細，供樓負擔卻越來越重。以往在七八十年代，只有最基層的人士才要住"籠屋"，但現時"劏房"和"棺材房"的情況卻反為更普及化，只要上舊式樓宇一看，幾乎見到個個單位都是"大房劏細房"。

政府近日指私人單位的供應量已大增，但這是否真正佳音？必須強調，現時推出的私人樓宇很多屬"蚊型單位"，呎價卻十分昂貴，最低要 1 萬多元，市區單位的呎價更最少要 2 萬元，一個 200 多呎的單位叫價 500 萬元的情況比比皆是，試問這些新供應的單位，可否幫到市民解決住屋需求？我可以告訴大家，答案是否。若想改善香港的居住環境，增加土地供應，新開發的土地資源必不可少，亦應優先用於興建公營房屋。如果議會只懂得指責政府，事事阻撓、半步不讓，根本就並非想要解決問題。

我謹此陳辭，多謝代理主席。

**梁耀忠議員：**代理主席，今天香港樓價高企，公營房屋供應短缺，相信每一位市民也深切體會到這問題有多嚴重。因此，我當然認同謝偉俊議員提出的議案，認為政府應制訂更多政策，紓緩市民的住屋需求，特別是要協助一些住在不適切居所的市民。但是，我看到議案的內容並不足夠，作出少許修訂，除了在措辭中反映現時市民的住屋狀況外，還提出一些具體建議。

記得政府在 2014 年年底提出房屋長遠規劃，發表了《長遠房屋策略》，訂下 10 年建屋目標是 48 萬個單位。不過，不足 1 年時間，政府於去年(2015 年)年底便將目標由 48 萬個減為 46 萬個，少了兩萬個單位，雖然仍堅持大約有 28 萬個單位是公營房屋。代理主席，這 28 萬個單位佔公私營房屋的比例大約是 6:4，這個比例是否恰當呢？我覺得就市民目前而言，有選擇的話，大家仍然希望有更多的公營房屋，特別是很多市民——正如大家都說，特別是青年人——現時被樓價捆綁一生，要減輕他們這種困苦，唯有多建公營房屋。事實上，新加坡政府提供了合理價格的組屋，佔市場八成之多，我覺得政府應仿效這種做法。

政府有 10 年的建屋目標，無疑總比沒有目標好，問題是有了目標又如何？能達到目標嗎？這反而是最重要的問題。政府在提交立法會的文件中指出，在公營房屋單位方面，未來 5 年只能建成目標的

三分之一，餘下的三分之二怎辦？大家試想一想，首 5 年只能興建三分之一，餘下 5 年能完成三分之二嗎？我想一定不可能。於是，政府又說要重新檢討未來 10 年的建屋計劃。我十分害怕檢討會帶來兩種可能性，一，是政府將目標降低，這樣做會令市民失望，因為他們無法加快"上樓"；二，是政府仍然維持這個數字，為甚麼呢？好向社會交代，但問題是政府只是為了有所交代，而不理會能否完成。大家都知道，本屆政府任期快完，便把問題留待下屆政府處理。結果市民只能望門興嘆，無法"上樓"，這兩種情況均不理想。

當然，我們希望政府能解決房屋問題，但要解決這問題，一定跟土地有關，而土地往往涉及利益衝突和利益輸送。目前情況是，財團囤積土地，但又看不到政府有決心處理這問題。以最近的橫洲發展為例，對一些無權無勢的非原居民，政府不予理會，說清拆他們的房屋便清拆，發展第一期，但對鄉紳控制的棕地，政府便說發展有困難，要慢慢研究、慢慢發展第二期和第三期，這反映出甚麼？便是政府欺善怕惡，不願為了整體公眾利益而與權貴利益抗衡，但對弱勢社群卻毫不理會、不說情理，不理會他們的反應和合理的訴求，包括賠償或安置等，導致他們作出激烈的反應。但即使他們有反應，政府仍然無動於衷，一意孤行，漠視居民房屋被清拆後，再找居所的困難。政府以強權維護既得利益者的利益，欺壓小市民，剝削他們的居住權利，會製造出甚麼社會現象？便是不和諧、分裂和分化，這樣做有何好處？我希望政府能夠三思。

今天，梁振英政府講一套，做一套，從沒有真正關心香港市民的住屋需求，沒有面對現時住在"劏房"、"籠屋"、"板間房"等不適切、環境惡劣居所的市民的困難，也沒有理會小市民苦苦輪候公屋的苦況。數月前，我們聽到傳媒報道，指特首梁振英說當想起工廈"劏房"居民的安危時，令他輾轉反側，無法入眠，說得很動聽，但給人的感覺卻是"假仁假義、裝模作樣"。

事實上，政府如何對待工廠大廈的"劏房"居民？就是粗暴地藉口為了安全，便甚麼都不理會，把他們趕離家園。但是，將他們趕走後卻沒有任何安置，結果只是把他們從一個不合法的工廈"劏房"趕往另一個不合法的工廈"劏房"。他們居住環境沒有改變之餘，更要面對另一個困難，就是那些無良業主眼見這種環境，更是瘋狂加租，以致這些居民的居住環境不單沒有改善，更要面對更大的生活壓力。這反映出我們的政府並沒有以人為本，沒有從市民所需的角度解決住屋問題。

我們都希望政府能好好地學習其他國家解決這些問題的方法，譬如美國、加拿大、德國、韓國和日本等，都有法律規定人民的居住水準、水平，香港也應訂出這些水平。最近一位英國朋友告訴我，如果有地方擠滿居民，政府便會調查他們的平均居住面積是否足夠，若否，便會提出檢控。這做法可確保一個人的居住環境得到合理水平，我希望特區政府都會仿效。我記得政府在上屆立法會曾說過會考慮人均居住面積，但說過之後便再無下文。我們會在這一屆議會再提出來討論。我們真的很希望每一個市民都有一個適切的居所，而這些適切居所應由法例作出規管。

代理主席，另有幾位議員均就今次的原議案提出修正案，提出包括要設立租務管制，以及興建過渡性居所等，以解決居民燃眉之急。其實我對這些建議均表同意，並將有關建議收納在我的修正案內。

目前的公屋供應量實在不足，很多無良業主更不時更改租約，又或瘋狂加租，甚至無端把租約期縮減。根據本年 10 月的調查顯示，香港的"劏房"平均面積約為 130 平方呎，而在這 130 平方呎內的居住人數竟然是 2.66 人，即每人的平均居住面積不足 10 平方呎，而平均租金卻超過 4,000 元。

最近，在葵青區有 100 呎"劏房"的租金，竟然由 3,000 元加至 6,000 元，如果沒有租務管制，這些問題根本不能得到解決。但特區政府卻說，設立租務管制會導致租盤減少，反而對租客不利。這說法根本不能成立，亦不合理。香港過去也曾實施過兩次租務管制，均是行之有效，亦未有令租盤減少，反而讓租客得到保障。我希望政府再次考慮。

再者，我期望政府在未來真的會設法多建公營房屋，把目前 4 年的輪候時間減至 3 年或以下。否則，我們的居民仍要居於如此惡劣的環境，實難以過活。我希望政府能多考慮這個問題。

**柯創盛議員：**代理主席，香港自從 2002 年、2003 年左右停止興建居者有其屋("居屋")計劃單位及開拓土地，加上近年出現環球量化寬鬆和利息低企等因素，致使物業價格屢創新高。新界的"上車盤"最低限度要 400 多萬元一個，港島區的則更逼近 600 萬元。這對一般"打工仔"而言實在難以負擔，因此很多市民唯有選擇政府的資助房屋或公共租住房屋("公屋")。

不過，政府土地供應不足，對房屋的需求在僧多粥少的情況下，資助房屋往往錄得超額認購；入住公屋的平均輪候時間亦越來越長，已經由以往的 3 年延長至現時的近 4 年半。近年，雖然政府重建"公屋—資助房屋—私人樓宇"的三層置業階梯，但各級的門檻都變得越來越高。我認為，安居不過是人的基本生活需求，但對很多香港市民而言，卻似乎是一個遙不可及的夢想。代理主席，民主建港協進聯盟("民建聯")支持政府必須制訂完善的房屋政策，以解決目前市民的住屋需求問題。至於我就議案提出的修正案，是希望能進一步提供更具體和可行的措施讓政府參考，以及讓公眾作出討論。

目前，樓價上升帶動租金上漲，社會上積累了不少民怨，特別是在青年人。青年人置業難、租屋貴，於是申請公屋便成為他們的常態。有人形容"上樓"較中六合彩還要開心。香港房屋委員會("房委會")最近完成了一項公屋申請者調查，發現在新申請者中有近五成人是學生，當中超過八成人不足 30 歲，而大部分大學生更視申請公屋為"買保險"。我不認為可以把這種現象怪罪於青年人，但是我們看到申請公屋年輕化的現象，便正正反映出現時樓價已超出青年人的負擔能力。

我認為，青年人是社會未來棟樑，未來香港社會的發展便要依賴他們。協助青年人安居，讓他們擁有個人的居住空間，實現理想，繼而發展事業，這些對社會絕對起着正面作用。因此，我認為政府應着手加快制訂相關的青年置業措施。近年推出的 5 個青年宿舍計劃項目普遍獲得社會良好反應，我們因而期望當局繼續朝着這個方向發展。除了青年宿舍外，政府亦應以有效流動的房屋階梯作為回應青年人長遠住屋需要的方案。因此，我們認為當局要致力降低"公屋—資助房屋—私人樓宇"三層置業階梯的門檻，以作為市民(包括青年人)的置業方向和目標。

要針對房屋供應問題，協助市民覓得居所，政府應該對症下藥，針對不同經濟能力的市民，推行不同項目的針對性措施。我想說，特別是一些草根階層、單親、患有嚴重疾病或傷殘的市民，他們很多時候都面對不少經濟困難，因此除了房屋署應優先處理這些市民的個案，加快編配公屋外，當局亦應為一些輪候多年的申請人提供財政支援。我們建議，政府可以推出租金津貼計劃，作為過渡性支援，幫助減輕租住昂貴私樓的租戶所承受的租金壓力。

此外，政府當局不妨參照現時一間社會企業推出的"光房"計劃，撥款支持一些慈善組織擔當二房東角色，承租物業，然後以低價分租



予有經濟困難的租客。據我所知，這間社會企業最近在深井將一幢 1960 年代的前九龍紗廠宿舍改建成超過 40 個單位的分租大廈，並收取有別於市值的租金。租金按租客的負擔能力釐定，一般大約為 3,000 元至 5,000 元不等。這種做法確實可以幫助貧困人士。

至於一些具體有置業能力但又不能負擔私樓的家庭，他們都希望改善目前的居住環境。較早前，房委會在新蒲崗推出首個綠表置居先導計劃，並以六折定價。市場對此的反應相當熱烈，很多公屋居民都遞交表格申請。結果，當局接獲 16 000 份申請表格，超額達 17.6 倍。出現這現象，加上早前申請居屋的情況非常踴躍，皆反映資助出售房屋供應出現斷層。

代理主席，政府絕對不能忽視這股龐大的置業需求。我們認為，重推夾心階層住屋計劃和出售公屋的計劃，可以增加這方面的供應和選擇。我們在地區層面不斷接到很多市民查詢，問及為何政府遲遲不願意重推這些置業計劃和重推出售公屋的計劃，令他們即使想"斷層"或"跳層"也無法做到。此外，我亦認為政府當局可以加入私營機構參與的元素，例如重推私人機構參建居屋計劃，以混合發展的形式提供資助自置居所單位等，透過調動市場的現有資源，加快建設及增加供應，以滿足市場需求。就借助私人發展商力量加快資助出售單位供應而言，我認為太古康山花園 10 幢私人參建居屋便是一個成功的例子。

對於稍有能力卻又不合乎申請資助房屋資格的居民，亦需要置業階梯模式來讓他們可以跳高一層。他們大多數是收入穩定的中產朋友，雖然具備置業條件，不過我也經常聽到他們訴苦，指其收入及積蓄的升幅往往無法追及現時的樓價升幅。我們認為，縱使政府已透過多項措施遏抑樓價，但成效仍需時印證，因此政府當局倒不如參照貸款利息扣稅的模式，增設居所租金扣稅額，例如上限 10 萬元和享用期 20 年等，便可直接減輕他們的租金壓力，從而增加他們儲錢置業的能力。

代理主席，最後我想談談有關 2014 年公布的《長遠房屋策略》("《策略》")。《策略》提出 10 年興建 48 萬個單位的供應目標，確實回應了社會部分訴求和期望。不過，當局在推算公營房屋供應上，根本沒有考慮現時的公屋申請數量。我想帶出的問題是：即使 10 年後公屋單位能如期落成——但我現在看不到有空間達成——亦不等於"平均 3 年上樓"的承諾可以兌現。推算的計劃與市民期望之間缺乏

連繫，亦出現了巨大落差，這不但難以為香港市民(特別是那些等候"上樓"的街坊)帶來希望，更令政策失去社會支持。因此，修正案提出《策略》建議的供應目標應與"3 年上樓"目標掛鉤並行。至於如何掛鉤及具體上如何操作，我認為應留待局方考慮。其實，現在當局只是沿用過去房委會的公屋供應推算模式，但這並非辦法。我們希望藉今天這項辯論，告訴政府要認真考慮現時地區的民情。

代理主席，有 8 位同事就這項議案提出修正案，當中有議員提出訂立租務管制，而我則經常提及如何界定資助類別，以及會否因為租務管制而推高現有租金，加上管制會出現不同問題等，我們必須認真考慮。雖然建議可以解決現在物業空置的問題，但我們認為必須循序漸進。民建聯認為，社會已就這些措施討論多時，但仍然存在爭議，故此當局不宜倉卒推行。此外，我們認為政府要兌現承諾，加快房屋供應，即不論土地是否屬於棕地，當局亦應全力覓尋，而並沒有優先主次之分。因此，我們反對郭家麒議員及張超雄議員的修正案。至於有建議認為應該把公私營房屋單位的供應比率由現時 6:4 改為 7:3，我們認為目前 6:4 的比率是經過審慎和客觀的過程制訂，一旦將之提高，私人樓宇單位便會隨即減少 4 000 個。我們擔心這會對市場構成負面影響，因此我們將否決尹兆堅議員的修正案。(計時器響起)

**代理主席：**你的發言時限到了。

**柯創盛議員：**代理主席，我謹此陳辭。

**郭家麒議員：**代理主席，大家還記得 2012 年本屆政府上場時說過甚麼？"房屋問題是本屆政府施政的重中之重"。張局長和"689"梁振英這些承諾曾令很多香港住在"劏房"、或在公屋輪候冊上等"上樓"的人以為有些希望。四年過去，公屋輪候冊有超過 30 萬人，由以前說"3 年上樓"，到現時 4 年半還未能"上樓"，而樓價則只升不跌。香港有很多東西都是全球第一，現在我們的樓價是全球第一高，一名年輕人即使不吃不住，都要儲蓄 19 年才可以有一個自己的立身之所，所以張炳良局長和梁振英其實一直都在說廢話。

十年建屋計劃，10 年後可能約有 257 000 個公營房屋單位落成，但都不足以應付現時輪候冊上的 30 萬人。在這 10 年中，繼續加入輪

候冊的人怎辦？唯有"等運到"。換言之，他們不用指望了。因此，如果政府仍然搬出以往那一套，說他們已經作出長遠房屋供應計劃，已經解決這個問題，他們可能仍是繼續說廢話。

政府一直無法照顧很多市民的住屋需要，其中最大的原因是高地價政策。政府永遠不會承認有高地價政策，不過，大家都知道，市場要講供求。政府說有大量土地，不過是假的。政府說要增加土地供應，其實原來已經計算好，政府每一次拍賣土地前都已計好數。舉例來說，我們每年大約有 18 000 個至 20 000 個單位供應，可惜買家只有兩類人，一是富可敵國的地產商，二是從內地排山倒海到來的富戶。如果我問局長，他一定不會承認，但每天在市場工作的前線地產代理告訴我們，所有新推出的樓盤，有差不多四成買家是國內人士。局長當然否認，說只有 2.5%，但他只是掩耳盜鈴。

大家都知道，過去多年，香港已積累了大量成功入戶的國內人士。他們不會在香港居住，他們只將香港當作自己的小型金庫。大家只要到西九龍的新豪宅區，又或是市建局在囍帖街發展的豪宅看一看，便可窺全豹。有一次，我問囍帖街附近售賣普通家具的商販，囍帖街建成後生意應該沒有問題了，那裏有很多豪宅，他一定有顧客了。他說完全不是那一回事，那裏稱為鬼屋，因為沒有人居住。其實這些新的一手樓宇，特別是每呎兩三萬元那些，香港人是買不起的，差不多四成買家是內地投資者，還有一些是炒家。政府仍舊說每年會有 18 000 至 20 000 個單位落成，其實只在掩飾其高地價政策。

我們為高地價政策付出很大代價，因為我們不單沒有樓可住，連我們生活上的所有消費，例如吃一碗魚蛋粉或買一個麪包，隨時有一半以上的支出是付給租金和樓價的，我們付出的社會代價十分大。無論是中產或最基層的市民在領取薪金後，有四成，甚至五成是用以支付租金或供樓，接着除了交稅外，他們所購買的日用品，價錢隨時有一半是用來支付店鋪租金。

因此，我修正案的第一點，是要求政府放棄高地價政策。第二，是將一些閒置土地用作興建公營房屋。事實上，政府有太多閒置土地，包括棕地及鄉村式發展用地。政府不斷找藉口說這些土地要預留作各種用途，但香港人已到了水深火熱的境地，無論如何危險的工廈"劏房"，環境如何惡劣，都有人會繼續住下去。難道有人想住"劏房"嗎？現時"劏房"的租金動輒高達 6,000 元，呎租是 60 元至 80 元，更沒有廁所、廚房等設施，生活起居所需全在斗室內解決，更時刻會重演馬頭圍塌樓事件，生命毫無保障。

政府麻木不仁，不斷欺騙市民說已用盡方法增加土地供應，又說已撥出所有房屋土地，全是謊話。我們有接近 1 200 公頃的棕地，當中很多經濟價值很低，橫洲只是冰山一角。很多棕地只是用作回收場，擺放舊車或電子廢物等，經濟價值十分低。香港經濟已轉型，大部分出口貨品的產地已經轉移國內，而且越搬越北，所以，以香港作為中轉站的需要持續減低。

政府無視這些政策的不公義之處，繼續對棕地的發展"歎慢板"。以橫洲為例，橫洲第二、三期發展所涉及的土地中，超過四成是屬於政府土地，並且被人強佔，但政府居然置之不理，表示不能收回，更以短期租約形式租出，以保護這些鄉紳的利益，所涉及的人當中，有很多是黑社會分子。

政府無視這些做法，亦影響到所有政府單位。政府最近找了林鄭司長做一場戲，在深井經營了一個"光屋"。其實說她做戲也對，因為他們都是找自己人的組織來營運這"光屋"。這麼多閒置的政府建築物、這麼多校舍、這麼多在"曬日光"的土地及空置房屋，竟然只營運一個"光屋"？政府還好意思繼續說話？所以，我們認為政府對其所有土地，包括棕地、閒置土地、鄉村式發展等用地，均須向市民交代。

最後，我們希望政府也能照顧現時並無資格申請資助房屋計劃(不論是公屋或居屋)的中產人士(這些人由於入息超過居屋入息上限而不能申請居屋)，為他們推出類似以往的資助計劃，包括房協曾經推出幫助中產人士置業的計劃。雖然這些計劃已經停辦，但我相信政府必須重新考慮推出針對中產的措施。

政府不斷表示非本地買家只佔很小比例，但如果他們只佔很小比例，為甚麼不可以向他們徵收更高的印花稅？如果說現在的土地或住宅是為了滿足市民的住屋需求，絕對不是為了投資和炒賣，那為甚麼政府繼續拒絕向非本地的買家，特別是進行投資炒賣的人，徵收更高的稅項，例如雙倍從價稅？這是說不過去的。

最後，我想指出，全世界國家都會為其人民訂立人均居住面積的最低標準，但我們看見一些發展商出售只有百多呎的單位，政府依然無動於衷，這是完全不負責任的做法。

我謹此陳辭，希望大家支持我的修正案。

**姚松炎議員：**代理主席，今天的議案開首提到香港住宅物業市場波動，很多同事將之歸咎於供應不足。我想在此列舉否定這個成因的 3 份研究報告，包括智經研究中心在 2014 年就香港樓價與房屋供應的關係所進行的研究，其結論是找不到兩者之間有任何明顯關係。

第二份是 2015 年由香港大學的李寧衍及另外兩位學者就土地供應與樓價的關係所進行的研究，結論亦是否定有關供應不足導致樓價不能負擔的命題。

第三份是由 Glindro 帶領的一個國際研究團隊於 2007 年就亞太區 10 個城市(包括香港)的樓價所進行的大型綜合研究，結論不單否定有關供應不足導致樓價不能負擔的指控，相反他們還找到了正關係。

我曾在多個場合向政府官員提出以上 3 份學術研究的結論，與他們交換意見。我在 2009 年曾就負實質利率與樓市泡沫的關係進行研究，當中有數量化分析證據，以迴歸分析統計學所得的數據有效地指出，香港在過去一段長時間樓價出現波動以致不能負擔的主因，是負實質利率導致熱錢流入，而現時的社會現象，以及之前有同事指出非本地人士購買物業令很多熱錢流入，導致香港的樓價越炒越高的情況，均與我的研究結果不謀而合。

事實上，政府在上月有關"加辣"的記者招待會上亦親口承認，"加辣"的主因是因為看到樓價急升、投資需求仍然熱切。我強調，政府都親口承認樓價上升是因為"投資需求仍然熱切"，而不是住屋需求殷切。換言之，要解決香港的房屋問題，實有必要把投資需求與住屋需求切割開，避免因為負實質利率導致熱錢流入，炒高樓價，又或是泡沫爆破出現負資產，樓價大跌，令市民叫苦連天。

正如經濟學諾貝爾得獎者美國學者 Robert SHILLER 於 1996 年在其得獎名著 *Macro Markets* 中指出，現時的樓宇制度是，只要你進入市場購買房產，你就被迫進行投資，沒有辦法迴避房產市場的樓價波動。由於投資需求而帶動樓價波動，即使你堅持自己是一個用家、買樓並非作投資用途而只供自住都好，但樓價與租金始終會被迫受到外圍經濟影響而波動。

多位同事以為單靠增加公屋的供應就可以解決香港的房屋問題，但過去一段時間，公屋既來不及增加，令到輪候冊上的申請者大排長龍，更有越排越久，政府"3 年上樓"的承諾越來越無法實踐的趨勢，甚至出現有人等了 10 多年仍無法"上樓"的情況。

政府其中一種融資安排，是藉出售居屋來支付興建公屋的成本，但單靠這樣，實難以持續承擔大量增加公屋供應的需求。所以，我在修正案裏提出要增設一種沒有投資功能，既無投資功能，又無須政府出資興建的房屋制度，以滿足市民住屋的需要，同時亦限制投資的需求，避免被熱錢炒高樓價，這樣市民才能覓得安居之所。

這種形式在國際上有經驗可循，在香港也有成功的例子，那便是合作社房屋。合作社房屋在歐美非常盛行，德國有多達 210 萬個合作社房屋住宅，而香港也有公務員合作社，亦有私人合作社的個案。當然，近年公務員合作社出現重建困難，減低很多人購買合作社房屋的意欲。但我必須指出，其實公務員合作社重建所遇到的困難，並非合作社出現問題，而是因為政府強制公務員建屋合作社須取消合作社經營模式，要補足地價和"補高空"，將它變成私人樓，等於強制取消合作社，強迫這類房屋變成私人炒賣項目，所以才會出現重建困難。

我想在此解釋何謂合作社房屋。合作社房屋是由政府以平價提供土地，再由社員自行出資興建，無須政府長期承擔融資、提供興建成本的壓力。但是，又不會出現炒賣潮，因為土地不屬於社員，他只有佔用權。

我想以數據跟大家解釋，為何這樣做能夠解決買家負擔能力的問題。以一個 600 呎單位為例，同區私人市場的樓宇單位賣 600 萬元，很多家庭均無法負擔，即使居屋以七折價發售，也要 420 萬元，很多中低收入家庭仍然難以負擔，而要抽籤碰運氣，更是難上加難。

此外，以同區 600 呎單位賣 600 萬元的數字計算，600 呎單位月租隨時要 2 萬元以上，這對很多中低收入家庭而言，每月租金佔家庭入息的比率，便會超過 30% 的國際指標上限。但是，如果是合作社房屋，社員只須支付 100 萬元的建築成本，若有政府政策支援，這些家庭每月只須繳付按揭供款 6,000 元，便可以安居樂業，既無須害怕樓價大跌，也不會享有樓價上升的投資效益。他們每月只須繼續支付維修費便可。這樣既可解決市民的居住問題，而由於買家有佔用權而沒有投資權，亦避免了熱錢炒高樓價，政府便可真正長治久安，解決香港房屋問題。多謝代理主席。

**尹兆堅議員：**代理主席，梁振英在 2011 年競選特首時，自吹自擂，以自己熟悉房屋政策為其參選的賣點。可惜，當他"呃呃氹氹"上台後，其大部分政綱、政策和承諾全都"走晒數"。政府過去推出一些相

關的房屋措施，例如所謂"辣招"的住宅物業印花稅，我們看到效果有限，只令買賣交投慢了少許，但樓價依然高踞不下。

另外一些政策更是毫無用處，例如"港人港地"，結果推出來的是 600 萬元一個小單位，完全超出市民大眾和原本政策的原意，根本是無人負擔得起；而被人批評得更甚的是梁振英越幫越忙，當他插手搞土地、房屋政策時，便搞出如橫洲事件等。原本說要興建 17 000 個公屋單位，結果被他親自介入"搞兩搞"後，只剩下 4 000 個，此事更令市民大眾懷疑梁振英政府勾結"官商鄉黑"。又以新界東北為例，政府原本說可按傳統新市鎮的模式，引用《收回土地條例》收回土地再作規劃發展，但梁振英上場後又完全"走晒數"，有關建議消失無蹤。

政府雖然可以控制土地的供應量，但無法控制私人樓宇的供應期及買賣價格，出售的單位數目及呎價政府均不可能即時處理。目前，全球熱錢泛濫，資金游走，大家都知道這是樓市狂飆的主要原因，以致目前樓價超出市民大眾的購買能力，一般家庭根本買不起。

不知道應稱讚發展商機靈，還是說他們是"無良發展商"，他們看到目前形勢，並沒有調整價格，反而是推出一些面積 120 呎的房屋，名副其實的"蝸居"，我相信這些怪現象只有香港才可見到。

民主黨一直主張由政府主導房屋供應，在新規劃的發展區提升公營房屋(包括公屋和居屋)所佔土地供應的比例，因為賣地給私人發展商興建住宅物業以滿足市場需要，最終可能只有所謂豪宅或類豪宅的出現，而市民大眾始終"上不到車"，無法安居樂業。

最近綠置居景泰苑的申請超額 18 倍，可見市民大眾對置業安居的需求有多殷切，但其實該物業的價格並不低。我們最近聽到房屋署希望本星期五在香港房屋委員會上討論收緊公屋富戶政策，說到大仁大義，雙軌制變成單軌制。在單軌制方面，升至 100 倍，這還不足夠嗎？就一個四人家庭而言，乘 100 後的數額是 260 多萬元，原來還真的不夠買景泰苑，大家可想而知有多荒謬。

事實上，2003 年停售居屋後的 10 年間，整個供應市場失衡。剛才姚松炎議員提到一些因無交換價值而無法炒賣的房屋，我覺得香港政府應予考慮。我們不能光說我們社會奉行自由市場制度，政府便因此不管。若是如此，那所謂的"辣招"或甚麼降溫措施等，一概都不用實施了。但大家知道社會不能如此運作，政府不應再以此為藉口。我覺得這類滿足房屋需要的方案其實可以有很多。

事實上，過去也曾做過，剛才姚松炎議員已列舉了一些例子，無論是公務員建屋合作社，還是以其他模式建造的房屋。我覺得在這方面，政府可多走一步。剛才說到的合作社房屋由社員自行集資興建，政府則提供土地。在這方面，政府的功能似乎有限，但其實如果政府主動提供房屋，讓基層人士、有需要的市民或公屋居民購買，讓他們騰出原有的單位，而這些房屋的目的是讓人置業安居，因此在自由市場並無買賣價值，是否不能考慮？為何不行呢？其實居屋也有買賣限制，不過門檻較高，但補回地價後仍可買賣。就上述的房屋而言，我們是否可把門檻調整？為何不行？是犯了甚麼金科玉律嗎？我覺得政府很多時候是缺乏想象力，多走一步是可以做到的。

另一個我們看到的較大問題，就是青年人在爭取公營房屋的資源上被排斥。大家都知道計分制令整體供應嚴重傾斜，令公屋為不同類型人士而設的不同單位的比例嚴重傾斜。基本上除長者外，其他人要等十多二十年才能"上樓"，這實在非常諷刺。最終，我們並沒有解決青年人的住屋需要，而是待他們變成中年人才解決他們的住屋需要。這是很荒謬的，以行政措施來遏抑某部分人的需要，將自己的政策合理化，我相信這現象亦只會在香港才可見到。現時房委會供應給非長者單身人士的單位，每年只有 2 200 個，加上計分制，很多青年人真的要等二三十年才能"上樓"。我希望政府在這方面盡快推出一些改善措施。

至於如何解決房屋這個大難題，民主黨是有建議的，我們建議政府多引用《收回土地條例》。以橫洲為例，如果政府一直以 17 000 個為在這區域興建公屋單位的目標數目，在去年宣報以《收回土地條例》(第 124 章)收回土地時，一併把一、二、三期的土地收回作整體規劃是可行的，亦可釋除公眾現時對有"官商鄉黑"情況的懷疑。

我們曾在多個事務委員會上詢問局長，但他未有直接回答為何不可基於公眾利益興建 17 000 個公屋單位的理由，引用《收回土地條例》圈出土地。這樣做，政府便無須被人指控其實在旁邊興建公屋，向立法會申請撥款進行基礎建設，最終只為給大地產商機會發大財而已。這樣一來，原本不值錢的棕地價值會突然飆升，政府是否讓某些人"食大茶飯"？無論最終我們能否證實這些說法，政府這樣的處理方法始終是非常不理想。

引用《收回土地條例》的好處，是地政總署可隨即進行凍結調查，即所謂的 *freezing survey*，確保日後的土地賠償按法例處理，說得白



一點就是不讓人"博懵"。這是十分公道的做法，亦按土地當時的價值作出賠償，杜絕有人"落釘"、"抽水博懵"。為何政府有一把"尚方寶劍"不用？有這樣的法例而不用？我到目前仍是莫名其妙，我希望局長稍後可以解答我們的問題，我們已多次提出過。

政府以解決棕地問題為題，推出多項相關的政策諮詢，而有關整體土地供應規劃名為《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的諮詢亦正在進行。至於實際可否解決問題，我們為保持良好意願，暫且拭目以待。但事實上，市民大眾大多沒有信心，因為我們看到政府過去為了討好某些利益集團，又或在新界土地開發時，不知是為了討好還是懼怕某些土豪鄉紳或大地產商，很多時都會犧牲公眾利益，令最終的公屋建屋量遠差於預期。我們知道近 5 年公屋建屋量大幅落後接近一半，未來 5 年如何達到目標，再補回過去 5 年未達標的數量？我真的不知當局有否魔術棒，又或有水晶球可以告訴我們前路如何走。

代理主席，我謹此陳辭，希望大家支持我的修正案。多謝。

**張超雄議員：**代理主席，最近運輸及房屋局局長出席了房屋事務委員會會議有關"加辣"的討論。他在開場發言中指出，最近(即今年第三季)市民的置業供款負擔比率已上升至 59%，即是說如果現時市民買樓，平均要將接近六成收入放在供樓方面。至於租金，自梁振英上任後一直不跌反升，就如樓價一樣。即使已經出招，但樓價依然企硬，租金亦繼續向上揚。其實，整個問題是源於高地價政策。

局長在發言時又提到，現時的問題在於房屋土地供應失衡。因此，當局要採取供應主導的策略，盡量興建房屋，唯建屋需時，所以大家暫時要稍為忍耐。然而，事實是否這樣呢？我們可以看看由香港房屋委員會("房委會")公布的房屋統計數字。最新的數據顯示，去年全港有 247 萬個住戶，並有約 270 萬個居住單位，即是說如果全港每個住戶均獲提供一個居住單位，還餘 23 萬個居住單位。局長，請聽清楚，我不是說這些單位全部都是空置的，但我認為空置率只有百分之三點多的說法不大可信。現時，當局以一籃子的方法推測空置率的，其中包括目測，即是在樓宇外點算有開燈的住戶數目，但這做法並不科學。不過，我不打算與局長爭辯空置率的問題，只想說出一個簡單的事實，便是房屋單位數目的確較住戶數目多。這是甚麼意思呢？即是問題並不在於供應，而是分配。

如果我們把房屋看成是必需品而不是商品，然後向全港每個家庭住戶提供一個居住單位，屆時還會有剩餘單位。問題是在現時的高地價政策下，整個社會已把房屋看成是一種投資或商品，用來炒賣和增值，以致財富集中在少數人手上，於是他們便大量購入單位，財團便成為大業主，而窮人則無樓可住。那怎麼辦呢？他們唯有輪候公屋，而在他們輪候期間，有些業主便把單位分割成密密麻麻的住房，盡量容納最多住戶。香港最偉大的發明便是"劏房"，這個也是香港社會的污點。為何一個如此先進的城市會有成千上萬人在這樣的環境下居住？為何在今天的房屋政策下，這些窮人的成長環境會無人理會？

代理主席，謝偉俊議員在原議案中促請政府制訂房屋政策，但其實香港是有房屋政策的。正如局長已多次表示，我們的房屋政策是要讓所有香港居民有適切和可負擔的居所。這便是我們的房屋政策，是多麼的偉大和崇高。但是，何謂"可負擔"？政府並沒有界定。何謂"適切"？政府亦很難界定，於是便不了了之。

代理主席，整個問題根本是因為政府懶惰而造成的。傳統以來，由殖民地政府至今天，賣地收入都是政府的主要收入之一。賣地的做法很簡單，便是逐少推出拍賣，然後價高者得，推高地價，這樣便不用多做工夫，亦無須徵重稅，政府每年也會有盈餘。除非社會出現嚴重動盪，否則政府已養成懶惰的習慣，不會多思考，實施低稅率，也不用多做工夫，亦由於收入不多，所以便少做事，並維持所謂"大市場，小政府"的政策，由全港市民付出代價。在現時的政策下，當局興建公屋，令大部分香港人盡快獲得局長口中"適切及可負擔的居所"，是他應有之義。不過，很可惜，以房屋作為"重中之重"的特首搞了這麼多年，始終無法解決問題。因此，盡快利用香港的土地興建公屋，是現時必須做的工作。

(主席恢復主持會議)

至於棕地，政府多年來從不觸碰。橫洲便是一個很好的例子，政府口說棕地優先，實質上便發展綠化地；口說要照顧香港居民，實質上卻拆人家園，但卻不敢到被惡霸霸佔用作經營車場的官地進行清拆。這些惡霸多年來"袋袋平安"，而政府在"摸底"後便即時縮手，還說甚麼寸土必爭，實際上是關照"官商鄉黑"的利益。

此外，如果當局認為長遠而言，興建房屋會有困難，那麼為了加快速度，或可考慮提供過渡性房屋。我非常認同"全港關注劏房平台"所倡議的數項原則，讓我們可以盡快提供一些過渡性房屋。第一，現時已有基本排污及消防設施的閒置建築物；第二，不會在 3 年至 5 年內被清拆或改建的建築物；及第三，由公營機構管轄，因而無須花時間與業主商討的建築物。究竟有多少建築物能夠符合這些原則？讓我舉出一些例子，市區重建局有 4 幢這類建築物，包括德輔道西的順成大廈、荔枝角道的麗珠大廈、大角咀必發道的必發臺及旺角豉油街 12 號，當中有 238 個家庭單位，現時的空置率是 66%，另有 214 個是 1 人至 2 人用的間隔單位，現時的空置率是 79.4%。在安置受重建影響的住戶後，尚有很多單位可以用作過渡性房屋。

至於閒置學校，審計署的報告指出，教育局於去年 4 月底仍有 105 間空置校舍，當中 29 間屬教育局轄下，而其中有 8 間並未預留作任何用途，平均閒置 6.4 年；有 9 間已預留作教育用途但尚未分配，平均閒置 6 年；有 12 間已分配用途但尚未使用，平均閒置 6.4 年。地政總署轄下也有 73 間空置校舍，但教育局認為不適合作教育用途，大多數位於新界，平均閒置 12.1 年。劉江華局長剛才亦表示，有 50 間校舍供制服團體申請，但卻無人問津，於是他於 1 個內便火速撥款並提供校舍予香港青少年軍總會。主席，我在此作一個假設，如果能夠改裝這 82 間閒置校舍，最少可以安置 4 920 個家庭住戶。

最後，我們工黨反對租者置其屋計劃及綠表置居先導計劃，其實前者已帶來災難，大家亦已看到管理方面的困難，連政府也表示無法進行，現在還說要把公屋整幢出售，這豈不是變成了居屋？雖然公營房屋佔六成，但在這六成當中，當局卻把越來越多出租公屋變成出售居屋，以致一些較窮困又買不起公屋的人的輪候時間越來越長。其實，當局是在剝削他們的住屋權利。

主席，謹此陳辭。

**運輸及房屋局局長：**主席，首先感謝謝偉俊議員今日提出的議案及另外 8 位議員提出的修正案。這項議案涉及房屋及土地政策範疇內很多不同方面的議題，可謂百花齊放。我先綜合回應議案及修正案提出的一些主要要求，稍後在聽取各位議員的意見後我會再作進一步補充。

香港住屋問題的根源是長期供求嚴重失衡。剛才張超雄議員說其實不然，我們是供多於求。我想提供一些數字給大家：在 2015 年年

底，全港私人住宅總存量是 1 145 500 個，當中空置的單位有 42 040 個，空置率是 3.7%。按一般國際上的標準，3.7%的空置率被視為差不多住滿了人，為甚麼呢？那是因為任何時候總會有一些空置的住宅，情況就如失業率。如果失業率是 3.3%或 3.4%，對經濟學家來說便差不多是全民就業。上述 3.7%的空置率是自 1997 年以來最低的水平，遠低於 1994 年至 2015 年期間平均 5%的長期空置率。這就是事實，如果大家不承認，便難以討論房屋問題。本屆政府決心從根本解決房屋問題，於 2014 年年底公布《長遠房屋策略》("《策略》")，採取"供應主導"策略，全面增加短、中、長期的土地和房屋供應；並同時透過"需求管理措施"遏抑炒賣需求、外來需求，以及限制投資需求，以維持私人住宅物業市場穩健發展。我們的政策目標是清晰的：就是以港人置居需要優先，加大公營房屋供應，以及果斷穩定樓市。

《策略》提出了政府按年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。然而，我要指出，訂出這個供應目標不等於政府手上已有足夠的房屋用地，但訂定目標是重要的，因它有助於政府各部門加倍努力及社會各界凝聚共識，攜手解決供應缺口。同時，為了突顯社會對公營房屋的需要，政府訂下公私營房屋新增供應的比例為六四之比。不過，政府不能全面傾斜於公營房屋而不理會私樓供應，因為香港有超過一半家庭居於私營房屋，包括自置和租住單位。如果我們大幅縮減私樓供應，會直接影響樓市價格和租金。

《策略》除確定興建更多公共出租房屋("公屋")單位外，也提出合理運用現有的公屋資源，使資源用得其所，以及應提供更多資助出售單位，並進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉。2016-2017 年度至 2025-2026 年度的 10 年期公私營房屋總供應目標為 46 萬個單位。在推算房屋需求的模式中，我們計入了社會各階層的住屋需要，包括青年人因獨立或結婚成家而產生的新住屋需要，以及居住環境欠佳的住戶(包括"劏房戶")的住屋需要。

對政府以至整個社會來說，要達致為期 10 年的房屋供應目標，無疑是一項艱巨的挑戰。政府採取多管齊下的策略，致力落實各項短、中、長期措施，以增加土地供應。當然，在公眾利益的前提下，如果我們有足夠的依據，是可以運用法定權力，收回私人土地興建房屋，但當然我們要小心行使這項公權，因為香港社會尊重私人產權。

規劃署一直透過土地用途檢討，檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期、"政府、機構或社區"用地及其他政府用途的政府土地，以及綠化地帶用地。經過一番努力，現屆政府已物色到總共約

150 幅具房屋發展潛力的用地。倘若可如期修訂有關法定圖則，預計可以更改土地用途及增加發展密度。

重整和釋放棕地作發展用途，是政府的土地發展藍圖中一個主要方向，以期善用棕地，釋放土地潛力，並改善鄉郊環境。發展局局長最近也表示，透過綜合規劃，以大型新市鎮模式發展一些棕地密度高的地區，是有效重整和釋放棕地的方法，亦是現時政府處理棕地的首要選項。但是，目前棕地分布雜亂，當中夾雜了不少寮屋、農地、工場以至養殖場，亦缺乏足夠的道路、供水、排污等基建以承載高密度的發展。因此，在發展個別地區的棕地前，必須先進行詳細研究，以確定項目在規劃及技術上均屬可行。

至於"鄉村式發展"，發展局表示，法定圖則當中劃為"鄉村式發展"用途地帶的土地主要是新界認可鄉村的大致範圍。因此，這些"鄉村式發展"地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用，而且有關用地的基建設施和其他配套通常有所限制，加上有關用地分布零散，一般而言並不適宜作大規模發展。

房屋土地供應受限，令政府現實上無法在短期內推出大量新建房屋。當局在面對不同的住屋需求和訴求時，更要善用有限的土地和公營房屋資源，需要就不同需求訂定優次；在制訂具體策略和措施時，不應囿於一時衝動或只關注眼前訴求，而低估長遠對社會和市場的影響。有人或會覺得，政府處理問題時有時顯得步步為營，但我認為這是處理極為複雜的房屋問題時應有的慎重態度，切忌急就章式決策而為將來埋下危機。回顧回歸以來我們的正反經驗，我覺得應對我們有所啟示。

在未能解決房屋用地不足的情況下，提出任何遠遠超於現時政府在未來 10 年興建 28 萬個公營房屋單位的建屋目標，皆屬不切實際。事實上，我們目前所掌握的土地仍不足以達致興建 28 萬個單位的目標。剛才有幾位議員提出不少願景，他們當然希望這些願景能夠成真，但如果我們無法找到及釋放更多土地，無法克服種種規劃上的限制和反對發展的阻力，如何令我們面對的困境消失呢？如果是這樣，想象始終只能繼續是想象。在總供應仍然短缺下，香港房屋委員會("房委會")認為應優先照顧長者及家庭對公屋的需要，因此有需要維持對非長者一人申請者的配額及計分制。

在公屋方面，自本屆政府於 2012 年 7 月上任起計算，至 2016 年 9 月底，公屋申請數目劇增近 44%，目前有約 152 500 宗一般申請及

134 000 宗配額及計分制下的非長者一人申請。或許有人會說這些數字當中有"水分"，但無論如何，需求劇增是不爭的事實。然而，公屋供應進度仍未如人意，導致供求之間落差擴大，一般申請者的平均輪候時間已增至 4.5 年，偏離了 3 年左右的目標，情況非常不理想。但是，要縮短這個輪候時間，社會上要咬緊牙關，下定決心。整體而言，大家均表示支持興建多些房屋；不過在具體建屋項目上，每個人都有所保留、有所質疑，甚至有人反對。如果是這樣，我們最後只會原地踏步。由於覓地建屋需時，加上個別項目的進度往往受到我們控制能力以外的因素影響，例如城市規劃委員會需時商議土地改劃用途、在規劃過程中我們要克服種種因素、社區各界提出不同意見等，令我們在增加公屋供應量方面可說是舉步維艱。

儘管困難重重，房委會仍會繼續盡用每一幅土地，興建更多的公屋單位，亦會繼續與政府相關部門合作，物色土地發展公屋；方法包括增加已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等。社區有意見，擔心增加房屋及人口會分薄社區設施及加重交通負荷，對房屋項目多抱懷疑態度。我們同意，政府相關部門應該以開放切實的態度回應社區反應及訴求，但我們亦誠懇期望社會各界為解決困擾不少家庭及年輕一代的住屋問題下定決心，攜手合力改善情況，作出必要的取捨。

政府及房委會亦致力提供資助出售單位，重建房屋階梯，切實回應中、低收入家庭的置居需要，特別是年輕一代及首次置業者的需要。就此，房委會已復建居者有其屋("居屋")計劃單位。至今房委會連同香港房屋協會已預售了共約 5 800 個資助出售單位，當中主要是居屋，而"白表"買家約佔六成。

此外，房委會又推出兩輪"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家"臨時計劃(即社會上俗稱的"白居二"計劃)，讓符合"白表"資格的人士在居屋第二市場購買未補價的資助出售單位，至今已有接近 4 000 名白表人士受惠。同時，房委會於 2015 年推出綠表置居先導計劃("綠置居")，協助"綠表"人士(主要是公屋租戶)自置居所，單位定價比傳統居屋較為低廉。綠置居的 850 多個單位已於今年 10 月開始預售，之後我們會檢討其成效及制訂未來路向。

有議員提出恢復租者置其屋計劃("租置計劃")。就此我要重申，政府對這項建議有極大保留，因為租置計劃推出至今，有 39 個早期劃為租置屋邨，小業主及房委會租客並存造成不少管理及業權問題，情況非常不理想。但是，政府明白部分公屋租戶希望能夠自置居所，

所以我們在 2015 年推出綠置居，以全幢新建的公營房屋售予主要是公屋租戶的"綠表"人士。

在私人樓市方面，過去數年由於供求失衡，加上環球超低利率環境，內外資金充裕，導致本港物業價格偏離經濟基調，泡沫風險高企。因此，政府在致力增加供應的同時，亦先後推出多輪需求管理措施，以穩定樓市，遏止樓市高度亢奮。

這些措施都已取得一定成效，在打擊短期炒賣活動和遏抑外來需求方面，尤其顯著。今年 10 月，涉及短期轉售<sup>1</sup>的成交只佔住宅物業交易總數的 0.4%，遠低於 2010 年 1 月至 11 月(即上屆政府引入額外印花稅前)的 20.0%，亦遠低於 2010 年 12 月至 2012 年 10 月(即引入額外印花稅後，但尚未推出本屆政府引進的加強額外印花稅之間)的 14.8%；至於涉及非本地個人和非本地公司買家的成交，在今年 10 月只佔住宅物業交易總數的 1.8%，遠低於 2012 年 1 月至 10 月(即引入買家印花稅前)的 4.5%。

在增加私樓供應方面，據政府初步估計，未來 5 年平均每年約有 18 600 個私人住宅單位落成，較過去 5 年 11 000 個單位左右的平均每年落成量增加約七成；而截至今年 9 月底，預計未來 3 至 4 年一手私人住宅物業市場的供應量為約 93 000 個單位，是自 2004 年 9 月起政府定期公布相關季度統計數字以來的高位。

本地樓價自去年 9 月起曾穩定過一段時間，但自今年 4 月起持續回升，至 9 月、10 月期間升勢轉劇，本地投資需求激增，泡沫風險再度高企。為穩定樓市，防止泡沫風險惡化，並優先照顧香港永久性居民的置居自用需要，政府由今年 11 月 5 日起全面提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至 15%，但維持現行機制下對未持有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民的豁免安排。

政府會繼續保持警覺，並以審慎態度密切監察樓市動向和外圍形勢變化。

主席，我亦想在此回應一些議員提出的其他主張。

#### (a) 過渡性房屋

政府年前已研究有關提供過渡性房屋的建議，認為建議並不切實可行。在房屋土地不足下，合適的房屋用地應該盡量預

<sup>1</sup> 包括確認人交易和在 24 個月內轉售的交易。

留作興建公屋單位之用，才最能惠及居住環境欠佳的公屋申請者。此外，政府亦需要時間完成額外的基建工程(例如敷設污水渠)後，方可在沒有其他即時用途的土地上建屋。這些土地面積和數量極為有限，未必能在短期內紓緩大量居住環境欠佳住戶的情況。

#### (b) 租金津貼

在市場供應仍然緊張的情況下，如果政府向租戶提供任何形式的租金津貼，結果很可能會導致業主上調租金，到頭來政府所提供的租金津貼只會變成額外租金，把利益輸送到業主手上，住客卻未必得到實質的幫助。當然，有人會說把租金津貼及租金管制同步推行便可，但這樣未免把問題看得太簡單。

引入租務管制("租管")是極具爭議和極為分化的議題，社會到目前為止仍未有共識。政府過去曾就這議題進行詳細研究，並於 2014 年 7 月向立法會房屋事務委員會提交了非常詳細的報告，大家可在網頁上看到。我們亦已在 2014 年年底政府發表的《策略》裏闡述了對這問題的看法。

本地和海外不少實行租管的實例均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，包括出租房屋的供應實質減少、業主更嚴格挑選租客、業主提高首次叫租水平及作出種種抗衡租管影響的行為，以及減低業主妥善維修保養其出租單位的意欲等。

在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行有關措施很可能會帶來反效果，令租客——特別是那些居住環境欠佳的租客，包括"劏房戶"——未見其利，先蒙其害。再者，租管亦不能解決土地供應不足的根本問題。

#### (c) 重推夾心階層住屋計劃

最後一點是關於重推夾心階層住屋計劃，或種種類型的中產房屋。政府目前並無打算重推夾心階層住屋計劃，因為開發土地需要投放大量社會資源，而發展房屋亦牽涉到土地、財政和人手等種種配置，在資源有限和房屋供求嚴重失衡的情



況下，政府會優先協助公屋申請者獲配單位，以及幫助中低收入家庭自置居所。當土地較為充裕時，我們的社會才有條件考慮增加其他形式的資助計劃。

主席，我已發言很久，所以會在此停下來。待聆聽各位議員在辯論中的發言後，我會再作適當補充和進一步回應。

**劉國勳議員：**今天聽到多位同事的發言，大家都提到有 30 萬人輪候公屋，以及有大量市民居於"劏房"。現時香港市民面對的住屋環境的確非常不理想。上屆政府停建居屋，而公屋和土地的供應亦非常少，這絕對是大錯特錯。今屆政府嘗試撥亂反正，在房屋方面做大量工作，但卻遇到不少阻力。

我在從事社區工作時亦曾接獲不少個案，很多市民為了公屋單位都絞盡腦汁，而且方法五花八門，例如一開始升讀大學時便開始輪候，或是聯同祖父母一起輪候，甚至轉做收入較低的工作，無非是為了申請公屋。另一方面，政府亦絞盡腦汁，即使土地供應還未做好，但仍希望透過寬敞戶政策或昨天談及的富戶政策，從僅有的空間再擠出少許住宅單位。如此看來，情況確實並不理想，所以我很希望政府可以長遠、整體及有規劃地推進房屋政策。

主席，本人其實自小在北區長大，是新市鎮房屋的得益者，所以對於發展新市鎮是非常支持的。不過，自從發展東涌新市鎮後，香港似乎已很久沒有再發展新市鎮。其實，新市鎮的發展除了是一項大型房屋計劃外，還會為當區提供更好的交通、就業和社區設施等規劃，在提供大量單位之餘，亦為當區居民提供一定的配套設施，這總較興建我們經常說的"插針樓"好。

我們看看近年的新市鎮發展計劃，以我較熟悉的新界東北發展計劃為例，雖然規模已有所縮減，但依然是一個可提供接近 6 萬個單位，並為 172 300 人提供居所的大型項目。然而，這項計劃在 2008 年開始諮詢，還未計算在之前已考慮很久的無煙城或環保城等計劃，單是諮詢工作已花了 8 年，但至今仍然未有具體方案可以告訴受影響住戶，政府將如何安置及補償他們。

無可否認，政府在興建新市鎮或進行大型發展計劃時確實遇到很多阻力，但政府本身的思維也是導致這些計劃停滯不前的原因之一。

舉例而言，政府在進行一些大型計劃時，有否考慮今天的環境已跟以往有所不同，以及是否有需要檢視現行的賠償或安置準則。以長期住在寮屋的居民為例，他們不可能完全沒有積蓄，但政府向他們收地時，卻要求他們接受資產審查。可是，如果他們不能夠"上樓"，試問又怎會願意交回土地讓政府興建房屋？此外，如果政府未有做好交通的配套或措施，當地居民自然會對有關計劃有保留或感到憂慮。因此，我希望政府可以及時更新交通等方面的規劃甚至政策，以推動這些大型計劃的發展。

第二，是社會態度。很多議員經常說新加坡或其他地方的房屋政策做得很好，但我們可否把自己或社會的心態調整至像這些地方般？在讚賞新加坡的房屋政策做得好之餘，我們也要研究其土地儲備。新加坡填海造地的速度很快，由以往的 581 平方公里增至現時的 704 平方公里，甚至更多。但是，當香港政府說要填海或造地時，社會甚至議會同事的反對聲音又有多大呢？

另一方面，是政府的土地儲備問題。現時的土地儲備基本上不足以作長遠規劃，只是有一塊，收一塊，用一塊，是完全沒有儲備的。根據《長遠房屋策略》2015 年周年進度報告，未來 10 年的公營房屋供應目標是 28 萬個單位，但即使現已覓得的土地能如期推出作建屋之用，亦只能興建約 255 000 個公營房屋單位，可見建屋目標與土地供應存在一定的距離。香港是時候檢視土地儲備政策，並以更積極的態度儲備土地，而不是等到有需要時才四處張羅。

房屋是政府施政綱領的首要工作，我剛才瀏覽運輸及房屋局的網頁時發現，張炳良局長的歡迎辭依然強調公屋的輪候時間維持 3 年，並表示要維持私人物業市場的健康發展，這未免有點自欺欺人或掩耳盜鈴。現時公屋 3 年"上樓"基本上是奢望，因為最低限度也要等候 4 年至 5 年。儘管如此，我仍覺得政府必須加大決心，坐言起行，盡快制訂更長遠的房屋政策，解決市民對住屋的殷切需求，別讓基層市民繼續捱貴租、住"劏房"，並讓青年人有助置業的階梯。

主席，我謹此陳辭。多謝。

**張宇人議員：**主席，政府推出樓市"辣招"，不論是上月初調高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一的 15%，或是在過去數年推出的雙倍從價印花稅、額外印花稅和買家印花稅等，自由黨一向都是反對的。

事實證明，過去 6 年推出的所謂"辣招"，充其量只能延遲樓市的升幅，長遠根本無法遏抑樓價。更甚的是，當市場完全消化有關消息後，樓市反而火上加油，連帶細價樓和公屋也被"炒"起，最終只是富了庫房，但市民卻仍然在水深火熱之中。經濟能力有限的真正用家想"上車"，仍然遙遙無期。

今天謝偉俊議員提出的議案說出了實際情況，但沒有提出具體意見，可能他是想拋磚引玉，希望集思廣益。我看到同事提出的修正案，羅列了很多意見，但對於如何能夠增加和加快供應，則較少觸及。

主席，土地問題從來不容易解決，要開發新市鎮更是難上加難。香港土地業權分散，又涉及許多持份者，包括原居民、村民、租戶、保育人士及不同產業的經營者等，各有不同的訴求。有時候興建公屋就像興建堆填區般困難，即是要興建也最好是在其他地區，而不要在我所住的地區。可是，香港的房屋需求龐大已是不爭的事實，而公屋的輪候時間亦越來越長。如果大家不以大局為重，房屋問題只會不斷惡化。

其實，不同持份者一定會有不同的利益關係，因此，自由黨一直認為，以公私營合作模式發展房屋項目，會較易平衡各方利益，從而有效加快私人及公營房屋的供應。我明白部分社會人士近年對公私營合作模式有很強烈的反感，擔心會造成官商勾結。無可否認，政府過去在諮詢工作方面確有不善之處，但亦不可因而抹煞公私營合作的好處。

其實，公私營合作(Public-Private Partnership)有很多模式，在外國甚至本港亦已應用多年。簡單而言，在土地發展方面，大多數是由政府批出土地改劃用途，由私人出地出錢，配合政府發展。這有互相取長補短的功能，在資源運用、效率及風險分配方面均較由政府包辦更為優勢。據我了解，有些鄉民也想政府發展自己的土地，待取得合理賠償後便可搬到理想的地方居住。因此，問題是大家是否願意商討合作，以得出各方皆能接受的發展方案，而在商討過程又有否有客觀的指標可供審核。

主席，我想帶出的另一點是綠化地帶的問題。有保育人士強烈反對開發綠化地帶，指會破壞城市和郊野公園的緩衝區，進一步影響生態環境。希望大家明白，如果不能填海，也不能開墾郊野公園，更不可以開發綠化地，試問香港的房屋問題如何解決？據我所知，政府所物色到可供開發的綠化地帶，生態價值不高，大多數是當年香港缺

水時被闢作水塘，但在截水源後已被荒廢多年的農地，只有雜草，連樹木也欠奉。事實上，當年沙田被發展為新市鎮時，也不過是一大片農地。從以往的圖片可見，景色令人神往，但當社會有需要發展時，開發新地區也是在所難免的。

如今香港人口已經大幅增長，很多市民都在輪候公屋，其中不少更是居住在環境較差的狹小"劏房"。再加上香港私樓的供應不足，樓價持續高企不下，很多青年人因無法負擔樓價而要不斷推遲結婚計劃，因此，我們也是時候要作出取捨。

大家要小心，近日市場普遍認為美國快將進入加息周期，這必然會對香港的供樓人士帶來更大壓力，尤其是近年不少上車及換樓人士已因政府收緊按揭，被迫轉向財務公司借貸。因此，一旦加息周期開始導致樓市逆轉，將會令這些業主陷入債務危機。

自由黨促請當局盡快放寬所有用途的住宅物業按揭成數至原來的七成水平，而樓價達 1,000 萬元或以上的樓宇的按揭成數則放寬至六成水平，並適度放寬壓力測試下供款佔入息比率的水平，為真正的用家減輕負擔，也為二手市場鬆綁，讓樓換樓的需求回復正軌。

最後，我想指出，興建公屋的成本持續上升。根據政府的數字，就公屋單位的平均建築成本而言，比較 2014-2015 年度與 2013-2014 年度便已增加接近兩成，預計未來 5 年有關成本數字會繼續上升。勞工成本佔整體成本的百分比亦已由 2013-2014 年度佔 35% 上升至 40%，當局必須考慮如何加強控制有關成本的升幅。

自由黨多年來建議，面對現時建造業人手嚴重不足的困境，應參照過往的經驗，重新設立一項為公營房屋及基建項目而設的特別輸入勞工計劃，以確保各項公營房屋工程能夠如期甚至提早完成，早日解決基層市民的住屋需要，希望當局再三考慮。

主席，我謹此陳辭。

**潘兆平議員：**主席，房屋問題被本屆政府認為是重中之重的問題。特首於 2016 年施政報告提及以 46 萬個單位作為 2016-2017 年度至 2025-2026 年度的長遠房屋供應目標，當中包括 20 萬個公共租住房屋("公屋")單位、8 萬個資助房屋單位及 18 萬個私人住宅單位。可是，

運輸及房屋局局長在本年 11 月 16 日的立法會會議上表示，要落實這個目標仍有距離，即是說施政報告所訂的目標未必一定能夠達到。

事實上，特區政府的房屋政策一直存在理想與現實的嚴重落差。特首在選舉政綱中強調，要確保家庭申請公屋的平均輪候時間是 3 年，並長遠而全面地解決"劏房"問題。然而，根據香港房屋委員會的資料，現時一般公屋的平均輪候時間是 4.1 年，而輪候公屋的宗數更是有增無減。截至 2016 年 6 月底，一般公屋申請數目約為 153 000 宗，與 2015 年 6 月底的 140 200 宗相比，上升了 9%。因此，特首在選舉政綱中的所謂"確保"成了空言。

今年 3 月，政府統計處發表了《主題性住戶統計調查第 60 號報告書》，分析香港分間樓宇單位的住屋狀況。報告指出，在 2015 年有 25 200 個屋宇單位有"劏房"，較 2014 年多 600 個，而"劏房"則有 88 800 個，較 2014 年多 2 400 個。這項調查只是針對全港樓齡 25 年及以上的房屋，但現時香港的地產發展已不單是舊樓有"劏房"，發展商更明目張膽地出售建築不足 200 呎的單位，牟取暴利的情況越來越普遍，可見香港的"劏房"問題已經嚴重惡化。

根據差餉物業估價署的資料，以港島區一個 430 平方呎的小型私人住宅單位為例，2015 年平均每平方呎的月租約為 4,617 元，較 2014 年上升 10%，而樓價則是每平方呎約 13,591 元，較 2014 年上升 14%，但市民的工資增長根本追不上租金和樓價的升幅。早前更有報道指出，鑽石山鳳德邨一個 150 呎的公屋單位以 190 萬元成交，貴絕市區的公屋單位，呎價高達 12,000 多元，與私人單位不遑多讓。

香港整體社會出現居住問題，退休公務員和紀律部隊員佐級人員編配公屋亦必然受到影響。原議案只提及退休紀律部隊員佐級人員，但事實上，政府所設立的公務員公共房屋配額計劃亦同時適用於文職人員的一般配額，而兩者也因香港樓市失衡而導致申請宗數急升。為初級公務員提供的一次過公共房屋特別編配安排，配額申請數目亦已由 2010-2011 年度約 2 200 宗，增加至 2015-2016 年度超過 9 000 宗。未來將會進入公務員隊伍退休的高峰期，相信情況會進一步惡化。

面對香港市民的住屋困難，立法會過往也有不少討論。我每年就施政報告和財政預算案向特首提交意見時，均有建議紓緩市民住屋困難的措施，其中包括政府須為公屋輪候冊上的家庭提供租金津貼。為了避免這項津貼會引發租金上揚，政府應對有一定樓齡的私人住宅實

施租金管制措施。既然財政預算案為供樓人士提供稅務寬減措施，也應為租樓人士提供稅務寬減，以減輕租樓人士的生活壓力。

可惜，一年復一年，眼見樓價和租金年年上升，但政府依然充耳不聞。我希望藉着今天的辯論，政府聽到不同黨派議員的意見，能從速制訂紓緩市民住屋困難的措施，減輕市民的生活壓力。

主席，我謹此陳辭。

**劉業強議員：**主席，住屋問題是香港最大的民生問題。樓價高，租金貴，輪候公屋的申請亦屢創新高。根據立法會秘書處資料研究組提供的數字，香港的人均居住空間只有 161 平方呎，上海的人均居住空間有 195 平方呎，而新加坡的人均居住空間則有 323 平方呎。香港人的居住面積在過去 10 年並沒有增加，而且遠低於很多鄰近的發展中城市。最近有發展商推出宿舍樓盤，最小的單位面積不足 160 平方呎。在現實生活中，除非市民很富有或有父母幫助，否則年輕一輩，無論是租戶或業主，大多數是住在只有"劏房"面積的空間。

謝偉俊議員今天的原議案"促請政府盡快制訂合適房屋政策，幫助上述對住屋需求極殷切人士"，看來是老生常談，但卻絕對不是陳腔濫調，而且具有迫切性，因為從統計數字可見，將來公屋的供應量將追不上需求。根據《長遠房屋策略》2015 年周年進度報告，未來 10 年的房屋供應目標約為 46 萬個單位，當中 28 萬個為公營房屋單位。假設政府將所有覓得的土地均用作建屋之用，約可提供 255 000 個公營房屋單位，但仍較目標相差 25 000 個單位。由於公屋長期處於求過於供的情況，可以預期未來 10 年市民輪候公屋的時間將難以縮短。

主席，除了謝偉俊議員在原議案中提及的新婚家庭、青年人、"劏房戶"及單身輪候公屋等人士外，新界原居民的住屋需要往往備受忽略。有鄉事會向我反映，丁屋的平均申請時間為 5 至 10 年，審批過程緩慢，而不同地區政府部門處理丁屋申請亦存有很大差異，鄉民只能苦等，所以我很想問政府為何會出現這樣的情況。

現時樓價高企，市民置業困難重重。一些外來經濟因素的影響，我們固然未能完全控制，但整體房屋政策，例如土地資源如何分配和建屋優次等問題，政府實在責無旁貸。正正由於政府過往推出的措施皆力度不足，大部分市民仍然未能"上樓"或要捱貴租，致令新界原居

民變成了"出氣袋"。新界原居民近年經常被針對，有市民單憑在網上看到的一些圖片或標題，便憑感覺指原居民享有特權。現時網絡世界急速發展，很多人已經沒有耐性了解實際的情況，更遑論要了解歷史和丁屋政策的背景。今天，我希望廣大市民可以花數秒鐘的寶貴時間，嘗試從原居民的角度想想。原居民建屋也要等候，而且等候時間往往不比公屋的輪候時間短。

主席，我支持謝偉俊議員的原議案及柯創盛議員的修正案，支持加快在部分生態價值較低的綠化地帶、農地和棕地興建住宅。然而，我對於郭家麒議員提議"將預留作'鄉村式發展'用途的政府土地，改成住宅用地興建房屋"，表示強烈反對。"鄉村式發展"地帶內的土地，主要預留供原居民興建小型房屋，同時預留土地用作為安置受政府發展計劃影響的村民的搬遷補償。"鄉村式發展"地帶通常位於村界周邊，對維持鄉村的完整性以至維繫傳統宗族文化有着關鍵作用。如果肆意改劃土地用途，這對香港整體的長遠規劃及正在等候建屋的新界原居民均十分不公平。政府曾提過會預留 1 200 公頃的"鄉村式發展"用地，究竟土地在哪一區、哪一村、哪一鄉？我真的很想知道，而很多新界原居民也很想知道。

人要有安身立命之所才可以作持久戰。香港地少人多，寸金尺土，在土地資源緊絀的現實下，年輕人居無定所，對香港的長遠發展和競爭力是百害而無一利的。我們是時候行動，更有效和更公平地分配房屋資源，以落實建立長遠的土地儲備，包括改劃部分生態價值較低的綠化地帶，以及發展岩洞和棕地等，以調節土地供應。

主席，我謹此陳辭。

**周浩鼎議員：**主席，我今天聽到很多泛民議員在發言時批評政府趕不及增加房屋供應及建屋量不足，認為是今屆政府的問題。然而，只要大家回心一想，便知道是上屆曾蔭權政府的所謂"無為而治"，導致長期積壓的房屋需求一直無法得到滿足。由於已累積 7 年沒有建屋，房屋供應沒有增加，所以才要由今屆的梁振英政府"埋單"，為他"執手尾"。

泛民議員又指出，現時建屋量不足，應該遏抑樓價以解決房屋問題。可是，當現屆政府準備進行大型規劃，例如開展填海等各項工程時，他們又突然站出來諸多阻撓，然後指責政府無能，無法解決問題。

當政府想再採取其他行動時，他們又會搬出一些新藉口，指這樣那樣不行，再度指責政府無能。

主席，這正是泛民"得分"的循環，亦是他們一貫的做法。他們會不斷指出問題，待問題處理妥當後，又再搬出一些新藉口，指這樣那樣不行，然後在問題無法解決時，便再次把問題歸咎於政府無能、做不到實事，泛民基本上是這樣做的。

主席，我們看到，現屆政府正準備開展數個大型發展規劃項目，而數字可以說明一切。根據現時的規劃，未來東涌將可以容納 27 萬人口，而洪水橋的發展項目亦可以容納 21 萬人口。新界東北的發展計劃蹉跎了 8 年，第一階段諮詢早在 2008 年已經開始，然後一直拖延至今，但預計也可以容納 18 萬人口，提供 6 萬個單位。此外，現屆政府亦計劃在中部水域(即交椅洲)興建人工島，預計可以容納 70 萬人口。我們可以看到，這些都是可以長遠解決未來整體房屋需求的重要規劃，其實政府是有做工夫的。

主席，我想告訴大家，在今天早上 8 時 30 分舉行的工務小組委員會會議上，如果大家有留意的話，便會發現多項有關政府工程或研究工作的撥款申請，在今天早上的會議上均受到泛民主派議員的諸多阻撓，其中包括中部水域人工島的研究撥款，在今早的會議上也有提及。主席，我亦留意到在今早的會議亦曾討論已婚初級警務人員宿舍的重建計劃，而有關的撥款申請亦已載列於相關的清單。泛民主派的議員今天早上用盡各種方法阻撓撥款的通過，其實等於阻礙整體工作的進展，其中特別是房屋問題，基本上也是由於他們的阻撓，以致很多工作均無法成事。

最近，我曾與很多警務人員聊天，他們告訴我，很多退休警務人員都害怕在交還宿舍時，仍未獲編配公屋。老實說，警隊現正面對重大的挑戰，如果連基本的房屋保障也欠奉，將會對士氣造成嚴重打擊。不過，觀乎泛民主派議員在今早工務小組委員會會議上的處事方式，即用盡方法阻撓撥款，我認為他們確有需要向香港市民交代，為何要這樣處理議員的工作。

主席，今天有很多同事也提到發展棕地，但聽罷局長剛才的解說，我明白大家固然想發展棕地，但實行起來的確困難重重。正如局長所說，當中可能牽涉很多複雜的業權問題，又例如有關土地可能缺乏基本建設，難以裝設排污系統等。有鑒於上述種種問題，發展棕地



或會相對困難。如果我可以選擇，我認為較簡單的方法是，既然發展新市鎮可以容納更多人口，便應該發展新市鎮，而以填海等方式進行會較有效。

主席，我想提出的最後一點是，我承認政府在規劃方面常有不足之處，所以有需要改變政府的思維。舉例而言，政府在交通配套方面往往有欠妥善，原因是政府要先有人，然後才有交通。然而，其實應該先想好交通，然後才想人，我認為這種思維必須改變。但是，如果像泛民主派議員般，動輒便以"反檯"的方式處理現時的工作，我相信長遠只會令房屋問題繼續惡化。我認為泛民主派議員依靠"賊喊捉賊"的方法得分，早晚會令市民"無啖好食"。

主席，我謹此陳辭。

**胡志偉議員：**主席，周浩鼎議員剛才提到今天早上工務小組委員會會議的議程，但我想提醒周議員，今早討論的焦點是預計將會提交工務小組委員會審議，即計劃會"上檯"的工程項目。因此，委員便就着政府提交這些項目時應注意的事項提出意見，希望政府提交足夠資料，確保當相關工程項目提交工務小組委員會討論時，委員可在獲得充分資訊的前提下支持通過撥款。所以，在今早會議上完全沒有涉及周議員所說有關撥款申請的問題，我希望周議員能夠小心看清楚今早討論的內容和細節。

就着議案主題的房屋政策，議會上亦經常反覆作出討論，今天我想就着數點發言。

第一是有關棕地的運用。正如多位同事剛才也提到，大家很希望政府加大力度取回棕地，用以興建公共租住房屋("公屋");我也明白，棕地上有很多經濟活動正在進行，因此很多細節仍需要處理。然而，我在不同場合亦曾向局長表示，即使當局不能即時引用《收回土地條例》(第 124 章)，但是否應該先進行一次有關土地的凍結調查，讓政府能夠更清楚掌握某幅棕地上的作業處於甚麼狀態？

其實，我一直不明白，當棕地發展或房屋發展要規劃到未來 10 年、20 年，政府有何方法應對在這麼一段長時間內，棕地上作業的經濟活動仍然持續？經濟活動一直持續，政府便要面對作業經常有變的問題。在這情況下，政府如何有效地處理取回棕地以興建公屋的訴求？

第二，當大家十分着緊房屋供應，並希望解決居住困難的問題時，香港房屋委員會("房委會")在 10 月 31 日提出檢討公屋富戶政策，時至今天(12 月 7 日)，房委會便要求其資助房屋小組委員會在本周內通過一項相當"辣"的富戶政策，以"單軌制"取代目前的"雙軌制"，令過往入息和資產均超過限額才受影響的富戶，變成只要其中一項超過限額，便要交回單位。

但是，我想問局長，當局有否就着相關影響進行詳細分析和研究？究竟是否真的如局長所說，租戶的資產稍為超過限額，便等於他們有足夠能力置業？抑或政府現時推出的綠表置居先導計劃("綠置居")才是正確方向，即當局應從這個角度鼓勵有能力的公屋居民遷入綠置居，從而騰空公屋單位？

然而，當局的取態並非這樣，反而在短短 5 個星期後便作出決定。按我個人觀察，坊間上就此事的討論其實非常有限，因為大家一直以來無法掌握政府究竟希望怎樣處理相關問題？具體細節為何？如何善用公屋住戶資助政策，以維護公屋資源合理分配和妥善運用，確保被政府驅趕的租戶確實有能力在外間另覓居所？

如果當局未能提供有效答案，大家難免會認為，這只不過是為了"交數"和"做數"而制訂的政策。實際上，在制訂政策後，居民自然會有所反應；正如很多同事在不同場合已提過，這做法的實際效果可能非常有限。

局長，資助房屋小組委員會在星期五便會討論這項目，感覺好像迫在眉睫，但其實可否給大家多一點時間就細節作出討論，特別是應否亦諮詢立法會房屋事務委員會，讓局長可以聽取議員的意見才落實作出決定。

此外，就着姚松炎議員提出的合作社概念，我想與他探討應如何實行。姚議員在修正案提出，"讓合作社繳付象徵式地租使用土地興建房屋"，但落實建議會涉及兩個問題：第一，建議的合作社如何產生，從而獲得廉價土地，以興建房屋？第二，合作社成員從甚麼渠道而來？如何確認他們真的需要土地資助，並以合作社形式興建房屋？與其按這概念行事，倒不如更具體地討論，應否由房委會興建一些以成本價出售的房屋，在落成後售予有興趣自置物業，但不希望受房屋署政策不斷纏擾的市民，這樣是否更為實際？

很多同事今天提出了各種不同方法，事實上，這些方法在特定時空下確有可取之處，但亦可能產生另一些問題。無論如何，我認為要解決房屋問題，第一，不應藥石亂投；第二，現時最大的爭議是，政府為何不善用棕地或有爭議性的土地，讓人感覺是"只許州官放火，不許百姓點燈"？政府實有必要正視這種現象，否則問題只會糾纏不清，令政府經常背負着官商勾結之嫌，這樣只會令推動興建房屋的工作更加困難。

我謹此陳辭。多謝主席。

**廖長江議員：**主席，行政長官將土地及房屋政策視為本屆政府的"重中之重"，我對此非常認同。

在過去 4 年，政府一方面推出多項措施增加房屋供應，同時亦推出多項樓市"辣招"遏抑樓價，希望幫助市民"上車"。然而，自 2012 年至今，本港樓價已經累積上升約五成，10 月份私人住宅售價指數更逼近歷史高位。新落成樓宇以"太空艙"、"劏房豪宅"等奇形怪式相繼出現，以致市民越住越細。至於公屋平均輪候時間更延長至 4.5 年，與當初"3 年上樓"的願景差距甚遠。

根據政府數據顯示，最新一手私樓單位潛在供應為 93 000 個，是自 2004 年以來最多；而自 2013 年至今，政府累積售出 88 幅住宅用地，數目遠多於 2006 年至 2011 年間的 54 幅住宅用地。在政府連番"出招"下，樓宇供應量確實有所增加，但很可惜，樓宇供應量增加不但無法紓緩樓價升勢，反而引申"蚊型"單位的出現，以及人均居住面積持續下降，情況令人擔憂。

近年，本港小型單位佔新樓單位供應量比例大增。在 2009 年，新落成細單位佔整體落成單位僅 5.2%。不過，今年首 3 季就有約 2 500 個細單位落成，佔總單位落成量兩成三，數字反映市民越住越細。

猶記得，行政長官在 2013 年施政報告中，以及當年 3 月訪問天津時，均提到政府需要透過長遠宏觀規劃，令港人"住得寬敞些"。然而，3 年過去，情況不但沒有改善，現在更有惡化跡象。許多發展商紛紛推出只有百多二百呎的"蚊型盤"、"劏盤"，務求壓低購買門檻，吸引市民"上車"，亦可將平均呎價提高，增加利潤。最近，更有樓盤的最細單位面積只有 128 呎，甚至小於一個標準車位。早前，香港中

文大學有研究更發現，"劏房戶"的人均居住面積僅得 47.8 呎，比監獄囚犯倉的人均標準空間 49.5 呎都不如。對比其他已發展地區和國家，香港人均居住面積的細小程度令人咋舌，更與行政長官的願景南轅北轍。

據統計，私樓的實用面積在過去 32 年平均只增長 6%，香港的人均居住面積只有 179 呎，比上海、台北、新加坡、東京等亞洲主要城市都要細。在這些城市中，台北的人均居住面積比香港大一倍有多。新加坡雖與香港同為面積較小的城市，但居民的居住環境比香港舒適得多。根據新加坡建屋發展局年報，組屋住戶人均居住面積可達 298 呎。現時，不少海外地區都已制訂人均居住面積的最低標準，並輔以不同的罰則及誘導機制。例如，英國政府上月初提出訂立法定的最低房間面積為不可小於約 70 呎，否則出租的業主將觸犯刑事法例。

事實上，香港現時僅有公屋才設有人均最低居住面積為 75 呎的標準。然而，私樓卻沒有相關限制，以致近年新盤不斷出現越來越細的情況。現在，問題的核心在於我們缺乏"人均居住面積最低標準"，政府又沒有正視港人居住環境狹窄的問題，直至現在都未見有具體政策出台，連早前發展局公布《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》時提出要令香港變成宜居城市的目標，都沒有提及人均居住面積目標。

既然政府連整體人均居住面積數據都未能掌握，還談甚麼制訂面積標準，令港人住得更寬敞？有鑒於此，我建議政府應仿效外地，制訂最低居住面積。政府亦應盡快掌握市民的住屋數據，成立全面的"土地資料庫"，並根據統計資料制訂相應政策，改善居住質素，還市民一個最基本的居住尊嚴。

主席，歸根究底，今天我們缺地建屋的困境，源於過去 10 多年來都沒有大型土地發展項目落成。面對龐大的房屋需求，加上造地需時，政府只能利用並非理想及可持續的土地供應模式，例如"改劃土地用途"等"非常時期非常手段"的短期措施。長遠而言，政府應支持大規模的土地發展項目，例如新界新發展區、適當地填海造地、探討郊野公園用地的可行性等，在滿足發展需求之餘，還要建立土地儲備，讓土地供應量可因應市場變化而調節，避免重蹈 10 多年前停止造地的覆轍。

主席，我謹此陳辭。

**李慧琼議員：**主席，土地及房屋政策從來都是歷屆政府施政的"重中之重"，也是最敏感的政策之一。不論根據甚麼民調，房屋問題始終是市民最貼身、最關心的議題。

雖然本屆政府這幾年非常努力工作，但市民大眾確實未見到立竿見影的成效，反而見到特區政府無論在覓地或建屋方面都困難重重。社會眾多深層次矛盾之中，"上樓難"和樓價超出負擔能力仍然是市民的"痛中之痛"。甚至特首早前接受訪問時也提到，香港市民距離"安居"這兩個字的路途太遙遠，等於承認特區政府在這方面的工作未能符合市民期望，仍要繼續努力。

樓市屢創"癲價"，遠遠脫離市民的承擔能力。根據最新的"中大香港生活質素指數"調查，港人置業能力進一步變差，一個家庭要接近 16 年不吃不喝才可置業，相比 2014 年的情況增加了 1 年。數據反映情況確實在惡化中，而大家也看不到甚麼時候才可走出困局。

主席，市民置業無望，即使想找一個居所也不容易。現時公屋輪候冊超長，雖然局長多次提到"平均 3 年上樓"的承諾依然存在，但大家都明白根本做不到。最新的平均輪候時間已達 4.5 年，即使長者一人申請，平均也要 2.4 年才可以"上樓"，真的等到"頸都長"。

此外，香港的單位真的非常細小；根據一項調查顯示，香港私樓的人均居住面積只有 175 平方呎，公屋是 140 平方呎，遠比其他鄰近地方(如新加坡或深圳)300 平方呎的平均數，足足少了一半。

平情而論，對於"癲價"樓市，特區政府確實有努力，並非袖手旁觀，而且可說是疲於奔命，動作頻頻。由"辣招"到"雙辣招"，以至最近出台的不同招數，在在看到政府希望用各種各樣的招數遏止樓價。不過，這些招數確實難敵客觀的大環境。現時經濟仍處於超低利息環境，利率工具也受制於港元與美元掛鈎，加上內地資金不斷湧入，令房屋需求已不僅限於香港居民的置業或居住用途。地價、建造成本以至勞工短缺等問題繼續存在，看來即使有不同招數，樓價持續高企這隻"大老虎"仍不斷吃掉"打工仔"的血汗錢，迫使很多香港市民慨歎自己要做"樓奴"。

主席，現時全港大約有 250 萬個家庭住戶，粗略劃分，有三成半擁有自己的物業，他們當然希望把物業換大一些，或換到更好的居住環境，但他們也不希望樓市大起大跌，怕物業變成負資產，特別是有

部分人仍在供樓。此外，有三成多為公屋住戶，他們不少人希望政府能夠復售公屋，以圓其置業夢。另有一成半人住在居屋，最後有一成至兩成人是在私樓市場捱貴租的"無殼蝸牛"，包括等候編配公屋的基層市民和邊緣中產人士，他們很多是青年人，相信未必能夠符合編配公屋的條件，他們是最受住屋問題困擾的一族，也是怨氣最深的一族。

主席，時間所限，我想集中討論這一成半住戶，因為房屋政策的複雜性其實在於不同組群對樓價有不同想法或期望，但正如我剛才所說，正正是這一成多基層市民、青年人和邊緣中產人士的困擾最大，我們必須想方設法滿足他們的訴求。

對於輪候公屋的基層市民，民建聯多次向政府提出建屋目標必須跟"3 年上樓"的承諾掛鉤，但政府一直沒有作出明確回應。我們明白政府在開發土地方面有很大困難，但我想問局長，會否對正在輪候公屋的市民作一個交代，讓他們看到政府建屋的決心，並會想辦法將興建公屋的落成量跟"3 年上樓"這目標掛鉤？否則，市民只會覺得政府提出"3 年上樓"的目標是假的，而且即使興建公屋，他們仍是要越等越長。我希望局長稍後可就此作出回應。

另一群要處理的是邊緣中產人士和青年人的"上樓"願望。回看歷史，他們的住屋需求大多透過政府每年興建的數千個居屋和夾屋單位，以及私樓來滿足，但我們必須承認，大環境已改變，香港私樓市場的需求不僅來自住屋需求，還有在投資方面的更大需求。本地或非本地的投資需求，令樓價脫離了這群邊緣中產人士的負擔能力。我也曾向局長提出，政府確實有必要引入居屋輪候冊，以滿足這群無法購買私樓的邊緣中產人士的置業期望，讓他們知道大約要輪候多久便可以"上樓"，而無需靠運氣每年抽籤。當然，要有大量房屋供應，政府便要有大膽的開拓土地方法。主席，我希望局長有所交代。

我謹此陳辭，支持原議案。

**石禮謙議員**(譯文)：主席，我們這項議案辯論不應成為建制派或反對派互相諉過對方的場合。反之，我們應聯手監察政府的政策，因為這正正是香港所有房屋問題的根源。事實上，在這問題上，現屆政府並非始作俑者，根源其實可追溯到 1997 年後的一段期間，政府當時的政策過分進取，亦過度干預市場運作。

在 2014 年施政報告中，行政長官曾承諾："目標是香港人一定要有得住，而且住得愈來愈好"。此後，本港新落成樓宇的單位面積往往小於 600 平方呎，難道這就是"住得愈來愈好"嗎？到了 2030 年，我們的目標是提供面積有 600 平方呎的正常單位，但我們應該可以做得更好。

儘管行政長官提出了明確目標，但事與願違，從相關統計數字可見，他的豪言壯語一再落空。居於劏房的住戶數目多達 9 萬，屬歷史新高；公屋輪候冊有超過 29 萬申請人，較 2012 年 6 月現屆政府上任時的 20 多萬增加約 46%，而一般公屋申請者的平均輪候時間則長達 4.5 年，亦屬歷史新高。

與此同時，樓價不斷攀升，跡近瘋狂。根據 2016 年"國際住房負擔能力調查"，香港連續第六年成為全世界樓價最高的城市。一個火柴盒大小單位的售價，已經等於普通市民 19 年的總工資收入，這還是假設他們在整段期間不吃不喝和不用交稅，才能成事。說到房屋問題，大家一般會把矛頭指向地產商，但其實這些問題並非他們造成，始作俑者是政府，是因為政府奉行高地價政策，加上管理無方，更甚者是實施一些過度官僚和干預市場運作的政策。

主席，政府很多時候非但不能解決問題，更往往是問題所在。最近，政府在額外印花稅和買家印花稅之上，把物業買賣的印花稅調高 15%，以取代雙倍印花稅的做法，便是一個好例子。我肯定局長不會同意我這說法，但我們大可各自表述。正如我當時在相關法案委員會的審議過程中已再三告誡政府，這三招"辣招"一定無助遏抑市場。事實上，這些招數全不奏效，儘管政府吹噓措施已取得成效，樓價仍不斷上升。事實勝於雄辯，無論是額外印花稅、買家印花稅或雙倍印花稅，統統都無功而回。無論局長說些甚麼，都不是事實。

真正的房屋需求是不可能透過干預市場加以遏抑；對香港人而言，置業可以一舉兩得，除自住外，亦有投資作用。政府錯誤地干預市場，結果只是增加了庫房收入，並且令二手樓供應量減少。二手樓市成交宗數由 2012 年的 15 萬宗，縮減至現時不足 6 萬宗。政府遏抑二手樓市，何其奏效！實在可喜可賀！這樣做的實際作用，便是把樓價不斷推高。

政府如今已陷入死胡同，而我們亦心知，想當局放棄這些成效不彰的權宜之計，實在希望渺茫。在增加房屋供應方面，政府的舉措

仍猶如鏡中花，水中月，而正正由於其成效不彰，樓價繼續飆升。與此同時，政府也削弱了香港作為自由市場和奉行簡單稅制的優勢。

我們還要面對另一個問題，就是建築事務監督自 2010 年起引入一項極度官僚的措施，規定申請人申請批准建築圖則時，須一併提供關於其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地的資料及文件證明；倘若申請人並非已經擁有樓宇內 100% 的單位，便不批准建築圖則。我們亦留意到，香港房屋協會推出的重建公務員樓宇先導計劃規定，有關合作社須於合理時間內集齊百分之一百業主的同意。然而，諷刺的是這兩項本應促進房屋供應的措施卻阻礙了重建步伐，反而令樓宇供應量減少。

同一道理，市區重建局("市建局")現時以利為先的做法，對舊區重建亦帶來適得其反的後果。我們已先後向該局注資合共 100 億元，但據報市建局在進行土瓜灣舊區重建項目時，由於認為重建區內某些樓宇無利可圖，所以便拒絕收購。問題是，如果市建局認為重建某區無利可圖時，便不去重建該區，那麼還有誰來進行重建？這政策最終只會拖慢藉重建舊區增加房屋供應的步伐，我們更不應該讓主管市區重建的當局淪為法定地產商。

主席，我們現時面對的問題，其實全部歸因於政府的措施既官僚又干預市場，並對負責土地發展的部門缺乏有效監管。謝謝。

**田北辰議員：**主席，我非常感謝今天提出本議案及各項具體措施的同事。本屆會期開始至今，日子都因政治爭拗而蹉跎，我懇請各位同事今天放下成見，讓香港市民看看這裏是一個真真正正的議事堂。

今天這項議案有 7 項修正案，我對多項修正案都會在表決時棄權，這並非因為我不關心這議題，相反，我是太關心；各項修正案都有一些建議我舉"腳"贊成，但有些建議我極不認同，有些建議我第一次聽到，非常有興趣研究，但短短數天實在不足以下定論，況且近日發生了眾多具爭議性的突發事件，我真的有點喘不過氣。

在眾多具體建議中，我最有興趣並且反覆思量的是租務管制("租管")。有 3 項修正案都與租管有關，租管有很明顯好處，亦有明顯副作用，在未想到萬全之策之前，我只能在表決時棄權。然而，我非常



贊成政府、立法會與民間團體進行一項大型研究，讓社會知道究竟有甚麼副作用、有甚麼應對方案，以及要付出甚麼代價，讓社會決定能否承擔這些代價。

現時香港的租客不單要捱貴租，最慘的是要"東搬西搬"、居無定所。表面看來，罪魁禍首當然是經常被責罵的無良業主，每次加租都要"加到盡"，但背後其實還有一個更大問題，就是對自由市場的迷思。作為資本主義和市場經濟的既得利益者，我應該誓死捍衛自由市場，反對貿然作出干預，但我覺得大家要明白一點，就是自由市場只是一種手段而非最終目的，它是一種令社會變得更好的手段，如果我們反過來把這種手段當成目的，是否本末倒置？例如，我們賺錢是為了生活得更好，包括身體健康，但如果為了賺錢而失去了生活、健康，甚至家庭，是否值得？

香港樓市的自由市場出現了甚麼問題？正如發展局局長在上月推出"加辣"措施時指出，香港房屋供求失衡其中一個原因是投資放租。倘若投資業主持有多個單位放租，則無論樓宇興建量再怎樣增加，都無法滿足市民置業自住的需要。我相信，如果本港有一個兼顧租客承擔力的租務市場，業主的投資意欲會降低，市場供應自然會增加；另一方面，市民或青年人亦可選擇一直租樓，有助降低置業需求。所以，租管對穩定樓市有雙重效應，只靠"加辣"減低需求根本是自欺欺人，與其無止境地"加辣"，政府何不考慮應怎樣妥善地局部落實租管？

資本家兼樓市專家施永青先生都支持考慮租管，我在他身上看到孔子提出的"智、仁、勇"3種素質。確實，探討租管問題需要"智、仁、勇"三者兼備，缺一不可。說一句題外話，我希望下任特首是一個"智、仁、勇"三合一的人，如果分開3個人，智者可能做壞事，仁者可能誤大事，勇者可能做錯事，這樣便真的"大件事"！

當市場嚴重失衡，我們就要考慮應否還死守着自由市場這個"神主牌"？應否考慮在怎樣利用自由市場的好處之餘，有何措施解決現時的問題？其實，有很大空間可以減輕租管的副作用。根據香港社會服務聯會對外國經驗的分析，德國作為一個長期實施租管的國家，其租務市場非常穩健。德國是整個歐盟的"大哥大"，我們如果覺得總理

默克爾是一個"智、仁、勇"三者兼備的人，便應該好好參考德國的經驗。

第一，德國承認實施租管在某程度上會侵損業主的私有產權，但亦知道可以帶來正面的社會影響，所以會作出補償業主的安排，例如為受規管業主提供稅務優惠。

第二，政策只限制加租幅度，令業主在租管下對初次租金水平仍有一定話事權。

第三，租管或會令業主拒絕維修物業，但其實都有處理方法。德國利用業主逃避規管的心理，吸引業主妥善維修物業，受規管業主可以改善租客居住質素為理由，申請額外加租。

第四，部分業主覺得租管會助長"租霸"，問題其實在於分擔風險。外國有租金擔保的保險制度，業主和租客均須繳付租金保險，如果租戶欠租，業主可向基金申請賠償，而基金會負責追討欠租。

第五，對租住權保障與投資回報，應作出適當平衡。例如，現有租客可以優先續約，為期 8 年或 10 年，自住、重建收樓或租客非法使用則例外。一些租客曾對我說，10 年亦可接受，但確實為期多長，當然可以再作討論。

然而，我要重申，我個人認為實施全面租管對社會及市場的衝擊過大，我認為最應該考慮和研究的是優先幫助私樓的基層戶。至於基層戶應怎樣定義，是用租金抑或呎數，不同地點又怎樣計算等細節，大家其實可以慢慢商討。

總括而言，我越來越覺得以基層私樓戶為主要幫助對象的局部租管，是一個非常值得我們開始反思和研究的方向。

主席，我謹此陳辭。

**毛孟靜議員：**在香港談到衣、食、住、行，住的問題往往最令人困擾，香港人確實欠缺一個容身之所。如純粹看租屋問題，由於欠缺租務管

制("租管")，令租客經常被到處驅趕，以致惶惶不可終日。即使有能力置業，卻可能淪為一世"樓奴"，終身為樓按分期供款。

為何香港人在租住或自置物業上，會面對重重困難？我們不應只歸咎眼前的問題，其實這個情況由來已久。1980 年我初出道當記者，最初負責的幾個新聞專題，就包括香港當時所謂的"籠屋"問題。1989 年，爾冬陞導演執導的一部港產喜劇上映，劇情提及一對年輕夫婦在參觀樓盤時，發現該單位細小得無法伸直雙手。其實我當時不知道有這部電影，到現在其他人提起我才知道。當年我們只會認為情節誇張，認為沒有這樣細小的單位。然而現在電影情節卻成為現實，市面上確實出現這種單位。

香港的房屋問題，理應由運輸及房屋局局長張炳良負責，但其實與發展局也有關連。以九龍西土瓜灣十三街為例，我們 10 多年來一直要求重建，但由於涉及的土地範圍太大，低地積比率構成最大的難題，難以吸引投資者。經過 10 多年後，唯一仍在討論的方案，便是將木廠街等某些街道移除，從而提升發展地盤的地積比率，藉此吸引更多地產商發展。然而這樣做又會否太勞師動眾？政府換屆在即，下屆政府上任時，十三街的重建問題又要從頭說起。

石禮謙議員剛才以火柴盒的英譯形容現時的居住空間，其實火柴盒已是較客氣的用詞。英語中形容住宅最細小的單位，其實可以達至郵票——"stamp size"——的程度。現屆政府或前兩任行政長官領導的政府，有否清楚計算出人口和土地比例？他們一定說已計算在內，但卻無法進一步解釋。當局處理很多事情也欠透明，不然也不會出現橫洲事件、橫洲黑幕。政府原本說將會供應 1 萬多個單位，最後卻剩下數千個，聲稱此舉是想先易後難；但實際上根本是先難後易；政府以後更難達到原本供應超過 1 萬個公屋單位的目標。政府又辯稱暫時不想發展棕地，其實只是空口說白話。

"官商鄉黑"這 4 個字在香港沒有人未聽過。我不會完全否定"辣招"的成效，但眾所周知，有些內地豪客確實拖着一箱又一箱人民幣現金來港購買動輒過千萬元的嶄新豪宅。這些豪宅表面上與香港基層市民毫無關係，卻變相不斷推高本港整體樓價。

我個人認為，香港樓市暫時最大的問題，就是租管問題。很多人也提出推行租管，亦有很多人反對。政府適得其所站在中間，指由於兩方正在拉鋸，因此難以作出決定。香港以往曾實施租管，後來卻認

為無需要。近年政府更以自由市場為由，認為不得規管自由經濟的運作。然而，當自由經濟運作完全失控，住"劏房"的呎價較租住豪宅更高，便應重新考慮實施租管。當然，租金並不可能 100%受管制。聽聞有豪宅單位的月租達 70 萬元，我亦確實知道有些豪宅單位的月租要 20 萬元。這些是所謂"公司樓"，即外國公司派員來港時居住的地方。這租金水平聽起來很匪夷所思，當中仍未計算管理費。

(代理主席李慧琼議員代為主持會議)

因此，香港有必要考慮推行租管，不能單以一句"租管會吸引'租霸'"便否決。在今時今日在香港，究竟還會出現多少"租霸"？我希望運輸及房屋局認真研究，推出合適而非"一刀切"的方案，逐步或間歇推行租管。多謝。

**陸頌雄議員：**代理主席，首先感謝謝偉俊議員提出"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"的議案，這項辯論非常有意思。為了是次發言，我特意翻看一些經典著作，以下引述自其中一段："房租大幅度提高，每一所房屋的住戶越加擁擠，有些人簡直無法找到居所。"以下是另一段："工人從市中心被排擠到市郊；工人住宅以及一般小住宅都變得稀少和昂貴，而且往往根本找不到"。

上述兩段引述自思想家弗里德里希·恩格斯的《論住宅問題》，書中講述 1872 年德國的情況。剛才有同事亦指出德國目前的情況。該國租務制度非常完善，經濟動力強勁，居民生活環境相當理想。然而，書中所述的情況正正在 100 多年之後現今的香港出現，青年人如要"上車"，能夠考慮的只有一些偏遠地區。"劏房"及私樓越來越貴，價格屢創新高，要 16 年不吃不喝才買到一個私樓單位。發展商為應對樓價昂貴的問題，竟厲害至推出如火柴盒、郵票般細小的"納米式"單位。細小至 128 平方呎的私樓單位，年青人有能力購買吧？

為了準備今次發言，我亦訪問了很多年青人。他們表示對"上車"已差不多絕望。今次議案辯論，實在要探討青年人對"上車"感到絕望的原因。

香港有 80 多萬個公屋單位，公屋政策多年來是香港最主要的房屋政策。但近年來，興建公屋遇到重重困難，以致完全未能達標。即使政府已訂立《長遠房屋策略》，要在未來興建 28 萬多個公屋單位，但從政府資料預計，未來 5 年提供的單位只有 95 000 個，遠遠落後目標，各方面的配套亦跟不上。當局的"3 年上樓"承諾更淪為空談、笑話，現時輪候時間已需 4.5 年，這還不包括單身人士，統計亦取巧地剔除了未接受第一次配屋而繼續輪候的人士。基層家庭的居住環境越來越差。

再談談"劏房"問題。未能入住公屋的市民，唯有暫時租住"劏房"。"劏房"的租金殊不便宜，以呎租計媲美超豪宅的租金。一項調查指出，"劏房"的租金較一般單位的呎價貴兩倍以上，去年的租金更進一步上升 13.6%。面對這樣的情況，市民無所適從。就公共房屋政策，香港工會聯合會主張把公型房屋的建屋目標量增加至每年 33 000 個單位，盡快疏導輪候人士。

我很認同剛才多位同事提到的租務管制("租管")。以往的租管形式可能比較僵化，亦存在一些問題。然而，我們現時面對一個極度困難的處境，需要研究一套新的租管制度，以嶄新的開放思維，不能因為租管以往有很多問題就"一刀切"放棄不做。重新訂立租管，有助保障租戶不受業主任意宰割。

既然公屋輪候時間超出政府的 3 年承諾，政府理應為輪候者"包底"，提供租金津貼，令市民體現政府對房屋政策的承擔。

夾心階層同樣面對"上車"的大難題。他們不符合公屋申請資格，但現時居屋售價相當昂貴，很多新建的居屋屋苑，以今年開售的嘉順苑及屏欣苑為例，很多單位都超過 300 萬元；而香港房屋協會("房協")的綠怡雅苑更有不少單位超過 500 萬元。超過 500 萬元的單位，即使月薪達最高入息上限 49,000 元，借貸九成亦無法通過壓力測試，就正正說明現時居屋或房協樓宇的定價已超出市民的負擔。政府應重新考慮居屋定價的方程式及制訂標準，令更多夾心階層——我的定義是剛超出公屋申請資格、入息為 2 萬多元左右——有能力購買居屋。如果他們現時不斷租樓，租金只會令他們永遠無法儲到首期，這正正是我開始發言時指出青年人感到絕望的原因。

房屋供應的關鍵是土地供應，相等於麪粉與麪包的關係。事實上，房屋供應亦關乎政治問題，房屋及土地問題能好好解決，政治問

題便得以大大紓緩。然而，過去數年有反對派打着保育旗號，像朱凱迪議員之流，將所有土地發展"妖魔化"，千方百計加以阻撓。他們聲稱綠化帶(green belt)不能用；亦不可以填海、開山；稍為有人居住的地方都不遷不拆；並把市區發展說成"插針建屋"、"盲搶地"。我在此呼籲各位議員，房屋是香港市民痛中之痛，是社會的最大問題。我們應該凝聚最大的共識，迎難而上。要推行房屋政策，社會必須付出代價。過去的房屋發展，亦有賴各方付出才有今天的成績。我希望大家摒棄政治分歧(計時器響起).....因此，我支持謝偉俊議員的原議案及郭偉強議員的修正案。

**代理主席：**陸議員，你的發言時限到了，請停止發言。

**何君堯議員：**代理主席，今天大家就這項議題已發表很多意見，我基本上十分贊同。我特別支持謝偉俊議員提出這項議案。現時社會上"無殼蝸牛"眾多，青年人、新婚家庭、退休紀律部隊員佐級人員及輪候公屋單身人士的居住問題有待處理。我們必須重新檢視現行房屋政策。

過去兩個月，我欣然聽到很多同事就橫洲公屋事件發表不少意見。政府把 17 000 個房屋單位發展計劃縮減至 4 000 個，引起不少爭論及抨擊，被指為"官、商、鄉、黑"勾結。這些批評，對房屋政策及供求完全無實質幫助。我反而由此看到，特首在房屋政策方面確實花了很大勁度。為解決房屋問題，早在 2013 年時已召開一次高層次及跨部門會議，篤定皇后山及橫洲發展的容積率(plot ratio)等，目的是在房屋供應方面下苦功，為房屋問題提供解決方案。林林總總的工作正在進行，政府在這方面的工作我表示支持，但仍略嫌不足。香港是自由市場，過分積極干預未必是一件好事。

政府最近推出"雙辣招"，我認為即使再"加辣"也未能真正遏止樓價上升及解決房屋供應問題，這做法有如"斬腳趾避沙蟲"。香港佔地 1 150 平方公里，人口有 730 萬。未來十多二十年，人口會繼續增加，故此空間會越來越少。在房屋供應方面，當局必須大刀闊斧。香港仍有 50%的土地未開發。很多人提出保育問題，指 country park(譯文：郊野公園)不應用作興建房屋，既要保住蜻蜓，又要保住蝴蝶。但當我們連人也無法保障，卻要保障這些昆蟲，未免有點本末倒置。我認為這方面必須重新檢討。

橫洲項目中，政府對綠化範圍重新檢討後，作出相應的調整，我認為做法恰當。在推行房屋政策時，我們要兼顧平衡生態。如果魚與熊掌不可兼得，兩者要取其輕，我們要作出取捨。海洋和海港必須盡量保護；海岸線亦應盡量維持自然面貌，讓下一代及再下一代欣賞得到；環境保護署亦會繼續致力保護海上環境。對於有建議在大嶼山填海以增加一千數百公頃土地的做法，我有所保留。我反而認為，面積相等於兩個香港島的大嶼山，一直被視為處女般不能觸碰，完全不切實際，發展大嶼山理所當然。大嶼山可以變成另一個愉景灣，提供上游發展空間，為青年人及新婚家庭提供可負擔的樓宇。他們現在望見一平方呎動輒也可能要 10 萬元的半山洋房和別墅，只能望門興嘆。如我們能在大嶼山取得有利的生態平衡點，便不應捨近而取遠。愉景灣發展珠玉在前，我們應加以利用。政府應大刀闊斧發展大嶼山，勇於承擔，告訴全港市民："現在愉景灣的發展理想，年輕父母與子女在該區生活安逸。政府要以愉景灣為藍本，順道打造大嶼山"，此舉亦有助吸引和挽留人才。

有些香港人常把不想社會撕裂掛在口邊，但卻偏偏在搞撕裂。就土地使用的問題，他們往往針對擁有丁屋的原居民，我認為極不必要。香港居民的生活，受到“一國兩制”及《基本法》保障。同樣，在英國管治時期，亦對原居民的權益作出保障，《基本法》第四十條亦賦予保障。有人提出收回所有鄉村式住宅用地，用作興建公屋或私人發展，我認為做法消極。我反而建議政府檢討 1972 年至今的小型屋宇發展計劃，研究妥善處理的方案，如把 plot ratio 加大，以及加快處理有關申請，無須輪候十年八載，藉此提升政府的管治效能。

我謹此陳辭，支持謝偉俊議員的原議案。我亦十分欣賞郭偉強議員的修正案，對當中部分內容表示支持。多謝。

**陳健波議員：**代理主席，樓價持續飆升，早已脫離實體經濟，一般市民根本無法買樓。造成今天的局面，有兩個主要根源，第一，香港長期處於超低息環境，吸引本地和國內投資者大舉投資房地產，令樓價上升。樓價越升，越多人想買樓，結果樓市出現非理性亢奮。政府最終要多番推出"辣招"，以遏抑需求。由於受制於聯繫匯率，香港的利率要跟隨美國走向，我們在這方面確實無計可施，唯有等美國利率正常化。

第二個根源，是土地供應不足。過去 20 年，香港樓市大起大落，土地供應亦隨之不斷變化。當年金融風暴後，樓價急挫，政府決定停止賣地，改用勾地制度穩定樓市。非常時期使用非常手段，本來十分正確，但最糟糕的是，當樓市穩定後，政府遲遲不肯恢復賣地，也停止開發土地，結果埋下今天的惡果。我們要解決問題，一定要從根源入手。

2009 年已有數據顯示，由於政府多年沒有定期賣地，樓宇供應將會下跌至每年少於 1 萬個。當時我曾經和陳鑑林議員、林健鋒議員和石禮謙議員跟當時的特首曾蔭權討論，他亦派出官員與我們會面。我們當時羅列數據，要求政府正視土地不足的問題。詳情大家可以翻查當年的新聞稿。但是，當時政府未有採取任何行動，結果白白錯失及時補救的機會。我們要汲取教訓，日後無論地產市道為何，政府應該確定長遠政策，維持穩定的土地供應，不得左搖右擺。即使遇到如金融風暴等極端情況，亦不能中斷土地供應，即使要暫緩賣地，土地開發仍要繼續。

事實上，社會對房屋的需求受眾多因素影響，即使是政府的"辣招"，也只能遏抑部分需求。唯有穩定土地供應，政府才能完全掌握市況。要長遠解決房屋的問題，穩定充足的土地供應才是重中之重。

最近，發展局發表《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，為長遠土地供應作出規劃，我認為此舉方向正確。我認為在維港以外的地方填海，有助增加將來的土地供應。

說到"辣招"的問題，我同意非常時期採用非常手段，但從目前的使用情況可見，以"辣招"遏抑需求只是一項短期措施。本港奉行自由經濟，應以增加供應來解決問題。現時採用的"辣招"能大大遏抑需求，令二手市場凍結；剛才更有議員建議引入物業增值稅、住宅空置稅，甚至是租務管制；但這些措施同樣會扭曲自由市場，產生很多現時大家無法估計的副作用，絕對無法解決問題。

說到公營房屋的問題，我多年前已提出建議，長遠而言應效法新加坡。當然，我們並非照抄他們組屋的做法，香港本身亦不具備資源供八成以上居民入住公營房屋。目前，本港有 30% 市民居住在公屋，17% 居住在居屋，即全港共有 47% 人居住在公營房屋。我們可以訂下目標，逐步將比例提升至 55% 至 60%，令更多市民可以入住公營房



屋。可能有人認為，現時土地供應不足，公屋輪候時間長，建議訂下更高目標，根本不切實際。但是，當市場供應越來越多，土地較為充足，這便是個可行的方法。有關建議雖然投資龐大，但仍十分值得深入研究，因其有助穩定社會，從而減少社會的怨氣。

即使面對眾多問題，我們也要迎難而上。如不下定決心，目前的苦果便會不斷循環，受苦的只會是社會大眾。我謹此陳辭。

**鄭松泰議員：**本來議事廳的人數已相對少，空調也加添寒意，但剛才聽到一些建制派同事藉此議題，對梁振英政府和現時政權誇誇其談，我更覺心寒。

今天討論的議案關乎制訂房屋政策。我對於這項議題感到少許欣慰，因為大家終於發現香港並無房屋政策可言。在市民大眾心目中，我們一直以來面對很大的問題，就是由於建制派或政府人員很少以香港為家，很多高官或其子女和家人根本不打算長留香港，結果導致香港的房屋政策被大財團和內地政府予取予攜。

過去 10 多年，由董建華政府至今，香港的房屋政策越搞越差。無論是公屋建造量、私人樓宇與公屋的比例、公屋輪候冊，空置房屋以至租置和居屋等置業階梯，各方面都出現問題。過往問題的根源，主要在於公共行政的崩壞，現在情況已不止這樣簡單。今天討論紓緩殷切住屋需求的議題，問題關鍵在於目前越來越多香港人不願意買樓，年輕一輩不再願意在港置業，這是現時香港面對最關鍵、危機最大的問題。

談到制訂房屋政策，當然要由公共行政的角度來考量，同時必須考慮長遠住屋的願景。談及願景，我們一定會問一個問題：香港的地契或房契地限到 2047 年會如何處理？這是平民百姓必定會考慮的簡單問題。現時 30 多歲的年輕一輩想置業，在二三十年後完成供款，卻憂慮 2047 年被收地，事實上反映他們對香港願景的不確定性。當然，可能在席多位同事不太同意這個說法。政府官員亦會認為解決方法很簡單，可根據《基本法》第一百二十三條或過去薄扶林花園的案例處理。

然而，他們這些說法並未能平息香港人的不安。談二三十年後的事可能太遙遠。香港人的不安，並非單單來自能否在 2047 年保住自

己的物業，而是今時今日房屋的概念已出現前所未有的扭曲。例如上星期有發展商推出屋苑，聲稱當中的 128 平方呎"豪宅"參考學生宿舍的概念。這種說法顛覆了香港人對於房屋、置業和住屋的看法。過去我們這代人認為，房屋除用作投資外，便是向上流動的手段之一，但試問買入 128 平方呎的房屋後，如何能夠向上流動？大家對長遠前景不安，憂慮將來政府完全處於看守政府的狀態，加上近期出現 128 平方呎"豪宅"，種種因素加起來，產生一個前所未有的現象。市民無能力置業之餘，現時甚至不願意"上車"。政府將來面對的住屋需求問題，出現根本概念上的顛覆。這不是市民或發展商的責任，一切責任歸咎政府。

政府近年來需要承擔甚麼責任？第一，政府加速住屋概念出現扭曲的步伐。住屋的願景，必須與人口政策配合。政府卻不斷提出偽命題，指土地不足，需要填海等，未有處理人口增長的根本問題。人口不斷增長，源於單程證審批的黑箱作業。香港人既有的房屋階梯遭受破壞，喪失入住公屋的權利。眾所周知，過往公屋興建給香港人居住，但時至今日，入住公屋的卻是來自中國大陸的新移民。我們並非排外，只是說出一個簡單的事實。作為香港人，面對未來的發展需要，我們沒有想過最基本的公屋權利都會遭受破壞。

如果人生遇到不幸，可能要入住中轉房屋，但現在政府連市區最後一座中轉屋也要拆除，變相迫使香港人買樓。資金不足的可以買 128 平方呎的房屋，但在 2047 年有可能會被收歸國有。今天討論的議案，等同"阿媽是女人"的說法，完全沒有投反對或棄權票的空間。我願意贊成，但希望在席同事和政府官員多加考慮，解決房屋問題只有從憲政上着手，必須處理《基本法》的漏洞。

多謝代理主席。

**林健鋒議員：**代理主席，安居樂業是市民的共同願望，但香港的房屋供應緊張，樓價連環破頂，400 萬元以下的"上車盤"已經幾乎絕跡，不少中產人士和小家庭已怨聲載道，公屋輪候時間過長，租金持續創新高。萬家燈火，都為房屋問題而煩惱，而政府近年推出的樓市"辣招"也辣到令很多人不能"上車"和換樓。

我們一直提出，政府應該透過填海造地、開發綠化帶及新發展區等，增加土地房屋供應。當然，我所說的並不是一些具高保育價值的

效野公園，而是很多接近市區、現時屬於荒廢狀態的低價值綠化地帶。香港現時的住宅用地只佔全港土地少於 7%，但效野公園以外的未開發綠化區便佔超過 30%。如果政府可以用 3% 的綠化土地來興建樓宇，即是大約 10 平方公里的土地，我相信可以實實在在協助年輕人"上車"，協助中產換樓。

但是，在現時的政治氣氛下，政府即使有決心解決房屋問題，似乎也是寸步難行。大家都知道，政府在 2013 年已經提出 5 幅具有發展潛力的近岸填海發展地，包括青衣西南、沙田馬料水、屯門龍鼓灘、北大嶼山的小蠔灣和欣澳，並曾進行公眾諮詢，但基於不同的考慮，包括地區團體和環保團體的反對，一直只是議而不決，遲遲都未動工。我也多次提出，政府應該積極發展地下空間，特別是一些新發展區。我亦期望當局在《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》完成諮詢後，盡快落實各項發展項目，特別是"東大嶼都會"和新界北兩個重點項目，如果可以成功落實，將會大幅增加土地供應。

社會上有意見指，開發土地興建樓宇需時長，"遠水救不了近火"。其實，除了長遠的建屋計劃，我認為政府也可以與各界商討短期措施，以解燃眉之急。代理主席，我認為政府可以與香港按揭證券有限公司商討一下，推行小型單位首次置業計劃，為想購買 400 平方呎以下的小型單位、有穩定收入的首次置業人士，提供九成按揭，每人限申請一次。這樣便可以鼓勵有需要又有能力的市民置業，同時亦可以減輕公營房屋的負擔。

接下來我想談談樓市"辣招"。樓市新"辣招"自從上月 5 日推出至今，已經超過 1 個月。新措施對市場的影響逐步浮現，不論一手樓或二手市場的交投量均出現明顯的跌勢，不少市民埋怨，"辣招"只能冰封樓市，無助他們"上車"或換樓。很多市民告訴我，政府這數年頻頻"加辣"，對市場的干預似乎太多。政府曾經表示，"辣招"只是非常時期的非常措施，但如果長期推出"辣招"，甚至頻頻"加辣"，所謂的非常措施會否淪為長期政策呢？

另一方面，近年亦有些人提出應該實施租務管制，看看可否紓緩住屋問題。其實，很多業界人士已經看到，租務管制只會令業主封盤和挑選租客，租金也可能會不跌反升。商界亦不希望政府推出越來越多政策來干預市場，綁手綁腳，破壞香港的市場運作和營商環境。

代理主席，毫無疑問，香港的土地和房屋供應正面臨艱巨挑戰。但是，我認同負責任的政府應該迎難而上，包括增加地積比例，以及正視建造業人手不足的問題，優化輸入外勞政策。其實，香港很多鄰近地方，例如澳門和新加坡，早年已經為了加強競爭力，加快經濟發展而輸入外勞。我認為香港可以借鑒這些地方的經驗，勞資雙方也可以深入理性地探討，不需要將輸入外勞視為洪水猛獸。我亦相信，隨着建造業人手增加，香港興建樓宇的速度才會加快，建造業成本才會有望下降。

代理主席，我期望社會各界以整體利益為先，持開放態度來研究如何解決房屋供應問題。我亦希望政府可以平衡各方利益，盡快落實開發新土地，增加房屋供應，做好規劃建設，積極應對社會上對房屋的需求。

代理主席，我謹此陳辭。

**邵家臻議員：**代理主席，對於今天這項“制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求”的議案，我同意鄭松泰議員所說，這是一項“阿媽是女人”的議題。但是，關鍵並非在於題目，而是題目背後的分析。謝偉俊議員提出“北水湧港”的問題，但我認為政策背後的問題未必是“北水湧港”，而是房屋如何成為了私人商品。香港的炒賣情況相當嚴重，在香港的高地價政策下，房屋成為了炒賣投資工具，政府以高地價賣地予私人地產商，私人地產商將利益最大化，把房屋以高價賣給市民。

即使在議會當中，據之前的報道，議員之間的貧富懸殊也很嚴重，是否擁有物業的情況也相當懸殊，有議員沒有擁有任何物業，也有議員擁有二十五六個物業。所以，我希望當我們討論這題目時，除了討論“北水湧港”外，也可以進行一些自我反思。在座各位是否也已把房屋變為一種商品，不斷進行炒賣投資，令問題不斷延續呢？我們會否成為了房屋問題的共犯呢？

在房屋政策背後是居住權的概念。居住是基本人權，聯合國在 1991 年已經提出居住權的概念，並在 2009 年的報告中再次闡述居住權的內容，提出每個人也應該住得安全及有尊嚴，並有一個適切的居所。適切的居所除四面牆、天花和地板外，還應包括以下 7 個條件：穩定、有足夠基本設施、可負擔、適合居住、公平住屋機會、適當地

點及文化共融。我今天將會就可負擔、公平住屋機會及適合居住進行討論。

首先，香港的住屋是否可負擔，我們已經不用再問。香港的供樓負擔比例為 19 倍，一個家庭 19 年不吃不喝才可供完一個單位，這種惡劣情況是世界第一。租住方面的問題也不簡單，在 2003 年至 2016 年期間，租金上升了 3 倍，現時租樓支出已佔平均收入四成，月入 1 萬元便要花 4,000 元租樓，這怎會算是可負擔呢？

在今天這項議題中，大家爭論的一個問題是租務管制。我支持重訂租務管制政策。我參考德國的例子，德國的法律限制租金漲幅在 3 年內不可以超出 20%，業主和新租戶基本上可以自由釐定新租約的租金水平。但是，徵收過高租金將會被視為刑事罪行，當業主把自己的物業租金水平訂於高於同類住宅的平均租金 50%或以上時，便屬刑事罪行，最高可罰款 5 萬歐羅或監禁 3 年。治亂世用重典，大家可能真的要考慮一下使用這些重典，這些才是真正的"辣招"。

同時，我希望有關當局考慮設立過渡性房屋，考慮把空置校舍、市區重建局的安置單位和政府宿舍用作過渡性房屋。在審計署的報告中，空置校舍共有 105 間，教育局轄下有 29 間，大多數位於港島和九龍區。近日的一個爭議中，撥予香港青少年軍總會的浸信宣道會呂明才小學的空置校舍，便是其中一間空置校舍。我們很希望有關當局公布該 29 間空置校舍究竟是哪 29 間。

現時已有團體做了香港房屋委員會的工作，它們很希望知道有哪些空置校舍，以便自行設計具體方案，透過民間集資設立"光房"。除了"深井光房"外，很多有心人也希望在不同地區推出"光房"。如果政府做不到，民間做，由民間集資，由民間的建築師和規劃師設計具體方案，只要政府加以配合，告訴我們空置的校舍是哪 29 間便可以了。我們希望這些過渡性房屋能提供予因為政府執法而被迫遷的住戶、輪候公屋超過 3 年的家庭、有 18 歲以下成員的家庭等。

最近，關愛基金宣布停止發放"非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼"，我因而曾聯同某低收入聯盟成員與關愛基金的主席羅致光見面。我們希望他不但不要停止發放津貼，甚至可把一次過生活津貼恆常化，因為這雖是杯水車薪，但卻是雪中送炭，是"N 無人士"的救命草。雖然羅致光似乎已決意停止發放津貼，但我在此仍然

希望他可將一次過生活津貼恆常化。居住問題並非投資問題，也非商品問題，而是人權問題。當我們說關心人權，關心人時，我希望大家可以提供住所讓有需要人士居住。多謝大家。

**羅冠聰議員：**代理主席，今天我們在議會討論城市規劃的問題，討論《香港規劃標準與準則》("《規劃標準》")如何修改，各方的議員都非常踴躍，提出很多不同的修正案，包括將電影院、公眾街市納入《規劃標準》內，提高社區參與等。基本上，我對這些建議毫無異議。現時，《規劃標準》有很多不足之處。礙於時間的關係，我不打算一一陳述議案的內容。

今天我發言的主題是，城市規劃一味閉門造車，社區基金慘成政治酬庸，就是要針對香港發展的數個重要問題來申述我的立場。

**代理主席：**羅議員，我提醒你，本會現正就主題為"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"的議案進行辯論。

**羅冠聰議員：**是的，我正就相關議案發言。代理主席，我仍在就相關議案發言。

**代理主席：**請你繼續。

**羅冠聰議員：**城市規劃一直都是政府控制市民日常生活的工具，城市規劃的方向涉及政府如何看待民生、階級和平等的問題。法國的都市理論家列斐伏爾在其著作《空間的生產》指出，城市空間是由科學家、工程師、城市學家、政府等社會空間的主要規劃者的知識或意識形態所支配的概念性的空間。這個論述完全適用於今天的狀況。對於一般市民而言，城市規劃是不可逾越的。在街頭賣藝被趕走，在工廈組織樂隊被指違反土地用途，土地寧願用作官紳的遊樂場，也不願用作興建幫助基層的公共房屋，村民被迫遷，都是臣服於"城市規劃"4 個大字。

香港的城市規劃從來都是小部分人的玩意，一般人根本無從參與。首先，制訂標準的規劃標準小組委員會成員全部由政府人員擔任，而政府現時的房屋政策嚴重向官紳傾斜。至於規劃香港未來的城市規劃委員會，成員全部由特首委任，不少成員都與發展商有生意來往，未必能夠代表整體社會的利益。由近日的"奧雅納事件"可見城市規劃的官商勾結根深蒂固。由制訂指引到落實有關的城市規劃，即使立法會作為最高的立法機關，亦都無法插手香港的城市規劃，更遑論一般升斗市民。

所以，在香港制訂一套更適合市民的房屋政策，與我們如何看待城市規劃的問題是有關的——其實今天的兩項議案是有關連的。就香港本身應有的房屋階梯而言，我們由一開始已面對很多不適切住房，而公屋、居屋甚至私樓的供應已產生很大的斷層問題。這亦關乎到城市規劃，所以我希望能夠將兩項討論稍為融合，令大家更清楚現時香港城市規劃與房屋供應究竟面對甚麼問題。

剛才有議員提議，現時香港的年輕人可以從軍，做個真男人，而有質素好的宿舍居住是誘因。事實上，城市規劃方面，政府寧願將土地興建私人會所或供高官用作遊樂場，也不用來興建私人住宅供年輕人居住。更嚴重的是，政府現時正鼓吹基層之間的矛盾。在討論新界東北新發展區的議程時，政府常指樓宇都是興建給基層市民的公屋，藉此迫村民搬遷，這是一種公正的說法嗎？這樣能夠紓緩香港現時低下階層、年輕人、弱勢社群的住屋需要嗎？這當然是不能夠的。

原議案提及數類有需要的社群，但我想特別着重年輕人來說。其實，政府已有政策協助青年人，包括提供青年宿舍或其他相關政策。但是，為何整個社會都無法令青年人信服，他們未來可安心建立家庭，可以在城市規劃當中得益呢？原因是城市規劃現時是傾斜的，年輕人是社會上沒有權勢的人，亦不是 1 200 人選舉委員會當中的人。他們無法參與城市規劃，無法解決樓市、城市規劃向官商傾斜的狀況。這才是我們正面對的問題。

針對房屋供應的議題，最重要的是我們對於香港城市規劃要確立完整、長遠的重點，而重中之重是我們要將城市規劃的民主、平等實踐出來。我們不能夠讓香港只發展成為一個經濟城市，只是被人用來"炒樓"，而樓宇不是建來給人住。我們看到最新的樓盤面積 138 呎，我想問在座是否有議員住過這麼小的房屋呢？現在有這麼小的房屋，但我很懷疑這類房屋是否供人居住。香港的炒風盛，市民見證房

屋一間比一間貴，一間比一間不適合居住。這是我們想面對的香港環境嗎？

所以，我對於謝議員的原議案基本是支持的。但是，更重要的是，我們要扭轉我稍後會談及的城市發展規劃的方向，真正落實民主規劃，公平分配土地，希望青年人未來能發展自我，找到安居之所。這才是香港向上流、未來發展最重要的契機。

**陳克勤議員：**代理主席，羅冠聰議員問有否議員曾居於 138 平方呎的房屋，我想說我小時候曾租住一間不足 100 平方呎的房間。不過，現時社會進步、經濟發展，我們當然希望市民能夠分享社會經濟發展的成果。所以，現時出現這些超微型的單位，是不太理想的。

返回正題，我要多謝謝偉俊議員今天提出這項有意思的議案。我對董特首印象最深的一句話，是回歸之初他說香港最迫切的問題是"房屋、房屋、房屋"。不過，很可惜，回歸至今已差不多 20 年，我們依然說房屋問題迫在眉睫。我們花了 20 年仍然無法解決問題，是頗悲哀的。

剛才很多同事已提出香港房屋供應不足的眾多原因。我最近看了兩本書，也想跟同事分享一下，一本是《香港長遠房屋策略和港人港地》，另一本是《面對不均 再創奇蹟》。兩本書均由香港大學王于漸教授所寫，當中他就房屋供應不均衡，提出一個頗特別的觀點。代理主席，王教授說香港房屋供應不足，原來與離婚率有關。我想向大家提出一組數字。回歸之前，香港每年的離婚宗數不足 1 萬宗，但 2012 年，香港人的離婚宗數已經達 2 萬宗。兩人本來同住一個單位，但離婚後，可能便由需要一個單位變為兩個單位。所以，如果一年需要額外 1 萬個單位，回歸 20 年，可能便要十多二十萬個私營或公營房屋單位。我不知道張炳良局長考慮房屋政策時，有否留意這個婚姻因素，但我覺得這是一組頗值得參考的數字，希望政府將來考慮房屋政策時，能夠考慮一下。

代理主席，不知你是否還記得，特首經常提及一個例子，他說認識一些年輕人結婚後因為房屋的問題，無法一起居住，兩人下班後一起吃飯，然後各自回家。這是現代牛郎織女的故事，是香港房屋供應不足的一項本土特色。他說的是良好的家庭，我想說我看過一些更淒慘的情況，便是有些人離婚後仍然要共同居住。相信很多議員也曾接獲類似個案，有關人士希望盡快從一個公屋單位分戶。事實上，由於



公屋供應不足，他們離婚後仍被迫同居，這也是我們要考慮的一個問題。由於房屋供應不足，已離婚的夫妻被迫同居，因而產生很多社會問題，這也是香港人的快樂指數較低的間接原因。

所以，當我們考慮尋找多些土地建屋時，是只考慮同事剛才提及的眾多不同方案，還是要綜合考慮社會的結構？現時中港婚姻宗數較高，我們是否需要因應有關情況，多興建公屋呢？與此同時，我也十分支持出售公屋的政策，因為這政策可即時解決很多市民的住屋問題。不過，很可惜，政府以管理等為理由表示現時不再出售公屋。我想告訴局長，如果能夠繼續出售公屋，立刻能夠解決數十萬人的住屋問題，也可以讓數十萬人即時擁有資產。如果他們擁有資產，便可以做小生意或其他投資，令本地經濟可以繼續向前發展。所以，政府不應該因為出售公屋時，遇到一些管理上的雞毛蒜皮的事情，而改變一項這麼好的政策。

代理主席，現時的房屋政策，我們不應只談覓地建屋，而應檢視整個公營房屋的策略，如何能夠更有效地運用現有的公共資源，在短時間內釋放更多單位。覓地建屋是重要的，我也希望新發展區能早日落成，為香港市民提供居所，但始終"遠水不能救近火"。在沒有辦法的情況下，政府提出很多措施，例如興建被議員批評的"插針樓"等，引起地區的一些矛盾。不過，我想指出，現時基層市民真是處於水深火熱之中，苦苦輪候入住公屋，租住私人樓宇又年年加租，想置業又儲不到錢，經常說香港人是"樓奴"，但現時香港人快連做"樓奴"的資格也沒有。

所以，代理主席，我希望政府能夠靈活變通，急市民所急。我謹此陳辭。

**陳志全議員：**代理主席，我一向認為香港政府面對房屋問題時，首先應該集中精神處理的是住屋問題，而不是置業問題。安居不一定要置業，置業亦不應成為香港人人生的必然目標。當然，很多市民覺得供樓比交租好，因為租金不斷飆升，樓價又屢創新高，交租即是替人供樓，自己持有物業就不用捱貴租。目前的市況導致香港市民有這樣的想法。

姚松炎議員的修正案說"大部分香港市民並不是為了投資而置業，而是為了得到居住保障；故此，政府必須致力為那些有真正住屋需要的市民解決住屋問題。"我非常同意這點。姚議員在修正案中亦

提出了"例如推出'資助合作社房屋政策'。這政策推行時會有很多技術性的問題，但我覺得仍值得討論。當然有人覺得政府建屋，以成本價發售，也能發揮同樣作用。

建制派議員曾經提出一些夾心階層置業計劃，建議用建築成本價出售一些中小型單位，甚至貸款予申請者用作支付首期。不過，我想指出的是，這類資助計劃能供應的單位數量有限，申請者好像參加抽獎，抽中了便是好運，公帑辦大抽獎，抽中的人就得益。我覺得這類計劃可以探討，但希望政府的政策方針是，如果有同樣的資源、心力，應該先用於解決居住問題，其次才是置業問題。

滿足住屋需求，不但涉及房屋政策，亦涉及土地政策。葉劉淑儀議員本來提出了修正案，但已經撤回，因為她的修正案只是在"房屋政策"前加上"土地及"，議員可能覺得她的修訂太細微。然而，這項修訂很真實。住屋不單是房屋政策的問題，今天很多修正案都牽涉到土地政策，包括有關放棄高地價政策、善用閒置土地及棕地的意見。

人民力量一向有一項提議。現時數千名解放軍佔據了香港 2 700 公頃的土地，當中不少土地是有足夠基建配套的"熟地"。如果能夠取回部分土地，就可以幫助香港解決土地供應的問題。此外，還有私人會所廉價租用大量土地，例如用作高爾夫球場。人民力量多年來建議政府收回該等被解放軍佔據及私人會所以低價租用的多幅土地，希望政府或特首候選人有膽量接納建議，提出這些要求。我們估計解放軍用地及私人會所用地若收回，可以興建 5 個新市鎮。

原議案動議人謝偉俊議員今天提出了一個很富爭議性但亦很有創意的政策，建議讓青年人從軍，這已跳出了房屋政策。他的意思不知是否當兵就可以入住軍營宿舍，從而紓緩住屋需求？如果讓青年人當兵的建議較收回軍事用地的建議容易實施，也是用軍事用地來解決房屋問題，但卻是讓青年人成為軍人，入住軍營宿舍。這當然有其爭議性，但如果真的推行這措施，我覺得青年人真的可能願意當兵，因為現時的情況已經十分病態、扭曲，青年人為符合資格申請公屋，寧願不加薪、不升職。青年人升職加薪都拒絕，只因獲編配公屋比加薪還好，社會又怎會有進步呢？

對於政府當年提出的青年宿舍計劃，用軍營來作青年宿舍是一種諷刺。柯創盛議員剛才說，青年宿舍計劃反應良好，我記得當年提出這計劃時，大家都覺得頗好，但當年是甚麼時候呢？曾蔭權在 2011-2012 年度施政報告中提出青年宿舍計劃，由政府全數資助非政

府機構在其擁有的土地上興建青年宿舍，宿舍單位租金定在不高於市值租金的六成，租予 30 歲或以下的青年人。此項計劃於 2011-2012 年度提出，2017 年即將到來，但一個單位也未能推出。最快落成的項目，是香港青年協會的大埔墟青年宿舍，在 2018 年年中落成，僅提供 80 個單位。大家非常支持 2011 年提出的這項政策，但到今天仍然如此，有甚麼用？

我最後想提出，除土地問題外，房屋問題還牽涉人口政策問題。香港想鼓勵生育，但沒有地方居住，便沒有地方做愛，也就無法生育。再者，香港應該訂立自主的人口政策，收回單程證審批權，這不是批或不批的問題，而是因應香港的承受能力來決定接受多少移民，否則我們單方面不斷提高房屋供應，但輪候人士卻不斷增加，也無法解決房屋問題。

我謹此陳辭。

**譚文豪議員：**代理主席，談到房屋需求，我主要想說說兩大問題，就是樓價昂貴，以及住屋細小，導致市民未能覓得安居之所。

首先，我想談談樓價昂貴的問題。

根據政府統計處的資料，15 年前的家庭住戶每月入息中位數為 18,000 元，而現時的中位數則為 26,000 元；相比之下，入息可說是上升了 45%。但是，與此同時，根據差餉物業估價署的資料，住宅單位的售價指數由 2001 年的 78.7 上升至 296.8，升幅達 2.8 倍。大家可以見到，樓價的升幅的確遠遠超出市民入息的升幅。

對買樓的家庭而言，儲錢能力其實與 15 年前相若，用同樣的時間儲錢，所儲到的首期金額也是差不多。然而，樓價的升幅確實驚人，市民以同樣的購買力，只能買到更細小的單位，又或要用其他方法，例如借盡按揭貸款來置業。即使向香港按揭證券有限公司申請額外按揭貸款，也只限於樓價 600 萬元以下才做到八成按揭；如果要做九成按揭，樓價便須在 450 萬元以下，但現時甚少新樓單位的售價是在 450 萬元以下——“劏房”當然另作別論。

近年，香港金融管理局不斷收緊按揭，例如在 2015 年便將 700 萬元以下的住宅按揭收緊至六成。可惜的是，收緊按揭所造成的客觀現實是放生了一手樓，原因是發展商本身仍可提供二按，以各種方法規

避六成按揭的限制。舉例說，發展商會借錢給買家做二按，而通常更會提供首數年的低息優惠甚或供款假期，以增加其競爭力。

上述的收緊按揭政策一邊廂打壓二手樓，另一邊廂卻放生一手樓，任由發展商"出術"。"羊毛出自羊身上"，發展商只會不斷增加其樓宇的價格。他們是想爭贏二手市場，令某些市民沒有能力在二手市場換樓以轉往中型單位。現時要購買一個中型單位(可能約 700 呎)，無論如何也要支付 700 多萬元。那些市民搬不了家，便不會釋放他們本身居住的小型單位，這樣小型單位的供應量就會減少。有關政策不斷將需求推向一手樓市場，任由發展商主導樓市，不斷推高樓價。隨着平均呎價不斷飆升，小型單位的呎價自然亦會被抬高，加劇樓價升勢。

政府不能只出"辣招"，但對此情況坐視不理，因為二按對買家造成很大風險，一旦加息周期到來或過了剛才提及的免供款蜜月期，買家便會承受很大的財政壓力，甚至可能會拖欠款項或被迫賣樓。

兩天前，我在房屋事務委員會上曾提出類同的問題。張炳良局長當時表示他知悉有關問題，並在答覆提問時稱客觀上存在着政府與發展商的一些角力。我希望政府在這方面多下工夫，不要以存在角力為藉口，對有關問題視而不見，縱容發展商這種高風險行為。

第二，我想談談住屋細小的問題。

住屋是基本人權，根據聯合國在 1991 年和 2009 年的闡述，每個人都應該住得安全及有尊嚴，並有一個適切居所。就着"適切"的標準，過去民間有很多建議，包括租金佔收入比例、人均居住面積等。可惜，政府多年來都沒有界定何謂"適切居所"，特別在人均居住面積方面根本毫無着墨，從未就現時的私營房屋人均居住面積進行研究，亦不願意訂出人均居住面積的最低標準。對於"劏房"，政府始終只是從安全或《消防條例》的角度作出關注。政府從不關注住屋細小的問題。試想，如果政府有為人均居住面積訂出最低標準，現時售賣 128 呎單位的發展商還敢不敢說"皇帝也不過睡一張床"？還敢不敢說"項目設計是參考學生宿舍，未聽過有家長投訴學生宿舍坎坷"？

讓我們看看鄰近的澳門在這方面的經驗。澳門規定，一個兩房一廳的單位，其客廳面積最少要有 130 呎，而睡房面積則最少要有 100 呎。為了確保單位有適當的居住空間，澳門亦規定房間闊度不能

少於 6.5 呎，廚房闊度不能少於 5.2 呎。香港又如何？香港完全沒有相關規定。

成年人要成家立室，難道捱半世，供貴樓，最終只能住在像窮學生居所一樣的地方嗎？有發展商說"皇帝也不過睡一張床"，其實監倉也只得一張床。香港的年輕人做錯了甚麼事，只可以買一張床和四面牆？政府的承擔何在？

公民黨認為，政府必須制訂"適切居所"的定義，訂立人均居住面積的最低標準，同時研究增設資產增值稅及物業空置稅，以保持私人單位的流通量。當然，政府亦需要引入一些租務管制措施，例如延長搬遷通知期，協助弱勢租戶得到更多租住權的保障。

因此，我會支持原議案，以及梁耀忠議員、郭家麒議員、姚松炎議員及張超雄議員的修正案。至於郭偉強議員的修正案，公民黨雖然亦會支持，但我必須清楚指出，公民黨對他的第(四)項建議，即為"劊房"引入租金管制，是有所保留的(計時器響起).....

**代理主席：**譚議員，發言時限到了。

**譚文豪議員：**我謹此陳辭。

**易志明議員：**代理主席，梁特首自上任後，一直以房屋政策為其施政的重中之重。有見市民對房屋的殷切需求，樓價持續飆升，政府接二連三推出多項措施，包括在 2010 年推出額外印花稅，於 2012 年加大額外印花稅的力度和推出買家印花稅，隨後又於 2013 年推出雙倍印花稅。

這些措施被指為"辣招"，但每每只能收一時之效。熾熱的樓市稍微降溫後，隨着市場消化有關措施，又故態復萌。即使今年 11 月政府又再出招，全面提高買賣住宅物業印花稅率至劃一 15%，而沒有物業的香港永久居民買樓仍然可獲豁免，但措施的成效相信亦只是短期效應。因此，自由黨一直不贊成當局不斷推行一些干預市場的"辣招"，因為這些措施既無助遏抑本港樓價，反而會妨礙真正有住屋需要的市民置業，令香港樓市進一步失衡。

樓價持續上揚，亦可歸因於供求問題。為了解決房屋問題，增加土地供應以興建房屋是首選的長遠之策。張宇人議員今天早前已代表自由黨發表了一些看法，我不在此複述。數位議員的修正案均提出優化或優先開發棕地。自由黨不反對政府善用棕地作房屋發展，但有些棕地已改為用作各式各樣的經濟活動。根據一個由民間團體進行的調查，香港棕地面積共有 1 192 公頃，當中用作儲物和廢物回收等用途的佔 473 公頃，貨櫃場佔 306 公頃，露天停車場佔 171 公頃，用作其他用途的佔 242 公頃，而部分棕地上的作業是貿易及物流供應鏈的一部分。

財政司司長在 2013 年的財政預算案已指出，貿易及物流業是本港四大經濟支柱之一，佔本地生產總值約 25%，聘用員工接近 77 萬人，可見棕地上的作業對香港經濟發展有重要貢獻，是不可或缺的。因此，如果政府要發展棕地，便必須採取"先安置後收地"的政策，妥善安置現時棕地上的作業。

今天有報道指出，元朗橫洲大量土地(即剛才所說的棕地)被車場霸佔，因此，有議員認為橫洲並無太大收地困難。我想說，政府從來都欠缺商用車輛的泊車政策或貨櫃貯存政策，業界只能靠自己解決泊車問題，而棕地順理成章成為了這些車輛的"避難所"。根據政府的數據，現時的中型和重型貨車共有約 42 000 輛，如果每公頃土地可以停泊 110 輛貨車，那麼先前提及的民間團體調查所指、用作露天停車場的 171 公頃棕地，便可以提供約 19 000 個泊車位，佔全港貨車泊車位接近六成。如果沒有替代土地安置，絕非把車輛隨時駛走就可以把這些棕地用作發展。

現時洪水橋有大約 190 公頃棕地作業，但當局目前只預留了 24 公頃土地。雖然政府正研究興建多層式大廈以安置棕地上的作業，而興建多層式大廈確實可以增加土地資源的效益(這一點我是支持的)，但棕地上的作業有部分是難以"上樓"的，不適宜遷入多層樓宇。事實上，我一直要求政府盡快就棕地上的作業擬備一份詳細清單，以便分類哪些作業可以"上樓"，哪些不可"上樓"而需要另行覓地重置。對於不可"上樓"的作業，政府必須在其他適合的地區提供足夠的替代土地。

選擇在棕地作業的其中一個原因是其租金低廉。以洪水橋一帶的棕地租金為例，每月平均呎價為 2 元至 4 元，對比現時葵青區的多層工業大廈或倉庫每月每平方呎的平均租金約 20 元，相距甚遠。因此，

政府在研究興建多層式大廈安置棕地上的作業時，必須以支持香港物流業發展為前提，"上樓"的租金水平必須是作業者能夠承擔的，否則只會拖垮整個物流供應鏈，對香港經濟(尤其是物流及貿易)帶來重大影響。

就研究在其他地區覓地重置棕地作業，我曾建議政府在蓮塘口岸附近預留土地興建"物流園"，以配合口岸於後年落成。此外，政府應加快研究落實《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》就新界北發展所提及的"物流走廊"及其他物流用地，以配合未來深圳只容許貨車經深圳灣或蓮塘口岸過關的影響(即所謂"東出東入及西出西入"政策)。

直到目前為止，政府仍未推出一個全面和完整的土地發展藍圖。自由黨希望政府認真進行全盤土地供應的長遠規劃，向公眾提交一份完整及清晰的長遠土地供應表，包括各地區的"生地"、"熟地"、閒置用地、各公營部門包括港鐵和市區重建局的總土地儲量及部分綠化地，以及相關土地的開發模式、規模、地點、面積、應用時間等詳情，才可以減輕市場對土地供應量不確定的憂慮。這才是日後遏抑樓價的方法。

代理主席，我謹此陳辭。

**盧偉國議員：**代理主席，謝偉俊議員動議原議案的主旨，是要促請政府盡快制訂合適房屋政策，幫助一些對住屋需求極殷切的人士。我相信在座不少同事都會贊同，但關鍵在於如何對問題作出恰當的診斷並對症下藥。

住屋無疑是香港市民當前最為關注的社會民生議題。我們今天面對的困境，有多方面的成因。其一是"外來的虛火"，源自近年全球利率長期偏低，造成熱錢流動，外來資金與本地資金同樣熱衷於投資房地產，以致樓價持續飆升。但是，更主要的原因，是過去有很長一段時期，本港土地和房屋欠缺妥善規劃，供應嚴重不足，以致許多市民，包括輪候公屋人士、中產、專業人士及青年人，都要"望屋興嘆"。

平心而論，本屆特區政府對於解決房屋問題，確實花了不少工夫。首先，當局從 2010 年 11 月開始，先後推出多項需求管理措施，包括徵收額外印花稅、買家印花稅，以及雙倍從價印花稅，以遏抑樓市的投機活動，並優先滿足香港永久性居民的置業需求。去年 2 月

底，香港金融管理局又公布新一輪物業按揭監管措施，包括把價值 700 萬港元以下的自用住宅物業的最高按揭貸款成數，下調最多一成，以提升銀行的風險管理能力。不過，正如我和經民聯同事多番建議，當局應緊貼市況，尤其是在現時利息趨升、美元轉強、資金可能從亞洲區外流的情況下，必須適時檢討雙倍印花稅等措施的成效和影響，以保障樓市穩健發展。

住屋問題的根本解決之道，是必須採取短、中、長期的措施，增加公、私營房屋的供應。當局於 2014 年 12 月公布新的《長遠房屋策略》，是自 1998 年以來首份相關文件，確定採取供應主導策略，並會每年更新長遠房屋需求推算。根據最新的推算，政府就 2016 年至 2026 年這 10 年期採納的總房屋供應目標為 46 萬個單位，公、私營房屋的供應比例按六四比計算。換言之，公營房屋的供應目標為 28 萬個單位，包括 20 萬個公屋單位和 8 萬個資助出售單位。

不過，"巧婦難為無米之炊"，如果缺乏土地供應配合，即使《長遠房屋策略》再完美，也有可能變成紙上談兵。不少社會人士懷疑香港房屋委員會是否有能力達致 10 年期的公營房屋供應目標。當局亦表示，預期約有 30 個公營房屋項目在 2020-2021 年度之後落成，而該等項目的用地大部分並非"熟地"，建屋的步伐或受阻延。據建造工程業界經驗，要將"生地"變成"熟地"，妥為規劃並提供相關基礎設施，以完成公營房屋發展，一般需時最少 7 年以至更長的時間。土地供應能否配合建屋計劃，不無疑慮。

因此，特區政府不但要制訂長遠、全面、可持續的房屋政策，也要積極拓展可用於建屋的土地儲備。經民聯不久前向行政長官建議，改劃 3% 的綠化地帶土地，用作興建中產人士或青年家庭能夠負擔的住宅單位，預計可提供約 27 萬個單位。此外，在平衡發展與環境保育的情況下，可適度在維港以外填海，發展岩洞和地下空間。至於近日社會議論較多的棕地發展，包括洪水橋、元朗南和新界北一帶棕地，當局既要覓地建屋，同時亦需顧及相關棕地上現有物流、回收等產業的妥善安置。當局必須盡快檢討棕地政策，設立完整的棕地資料庫，適當收地建屋，同時顧及這些經濟活動的土地需求。這些矛盾不易解決，但社會各界不應迴避，必須盡快進行諮詢和討論，尋求共識。

代理主席，如何制訂合適房屋政策，紓緩市民的住屋需求，是一項複雜的社會工程。我反對一些將問題過分簡單化的建議，例如郭偉強議員的修正案建議引入住宅物業空置稅及物業增值稅，梁耀忠議員



和張超雄議員的修正案建議實施租務管制等，都並非務實的解決辦法，只會影響物業市場的正常發展，未見其利先見其害。

我和經民聯的同事認為，針對一些中產家庭和青年人"上樓難"的問題，當局確實有需要重整置業階梯，為不同階層及收入的家庭提供多元化的置業計劃，例如政府可與香港按揭證券有限公司商討，為有意購買 400 平方呎以下細單位而擁有穩定收入的首次置業人士，提供 90%按揭，每人只限申請一次。此舉對於期待"上車"的年輕中產人士有實質幫助，亦可稍紓民困。

代理主席，我謹此陳辭。

**陳恒鑌議員：**代理主席，羅冠聰議員剛才批評政府製造矛盾，他將搬遷說成是迫遷，將並非用作興建房屋的土地說成是不顧基層權益的權貴用來娛樂的地方。究竟是誰在製造矛盾？他可以批評政府興建房屋進度緩慢，但製造和強化階級矛盾，對社會安定並無任何好處，對解決住屋問題亦沒有任何幫助。

關於"劏房"問題，香港的"劏房"數目其實並不確定。以我服務的選區為例，共有 127 條舊樓樓梯，假設一梯兩伙，樓高 6 層，在我的選區便有大約 1 500 個舊樓單位，如果每個單位都有 4 間"劏房"，區內便有合共 6 000 間"劏房"。每個選區都可能有 1 500 個舊樓單位被分成 6 000 間"劏房"，即 6 000 戶。如果以整個荃灣估算，當中 3 個選區有較多這種舊樓，粗略估計已經有接近 2 萬間"劏房"。這個社區的人口本來不太密集，但現在卻因為"劏房"而變得相當密集，所牽涉的環境、衛生、樓宇結構、治安及消防問題遠比我們想象中嚴重。

2015 年年初，二坡坊大火造成 1 死 1 傷。我曾在本會建議很多解決和改善問題的辦法，但至今接近兩年，問題並無任何改善，而且還在惡化。首先，租金不斷增加。我 10 年前幫居民找單位時，1,500 元已經可以租到 1 間"劏房"，但今天 5,000 元也未必能夠租到，租金升幅超過 3 倍。要解決租房和"劏房"問題，政府必須拿出決心，在加快建屋的同時，推出其他措施幫助居民應付暫時的居住問題。

剛才有多位同事談及提供過渡性房屋。當然，政府可能會說有土地便應用來興建房屋，沒有需要提供過渡性房屋。我希望政府不要把問題看得如此狹窄。其實，過去數年都有不少廠戶表示，他們願意將整幢工廈改裝為過渡性房屋，透過增加供應量，遏止市區"劏房"的租

金升勢。可惜，政府的官僚架構卻令所有廠戶卻步。關鍵原因是政府部門互不協調，這個部門卡着，那個部門卡着，結果政府無計，廠戶無法，市民無望。我希望政府面對現實，在短期難以供應公屋時，推出過渡性房屋。況且，不是所有市民都符合資格申請公屋，他們也有住屋需求，而提供過渡性房屋正正可以適切地回應他們的需求，並且有效地令"劏房"的租金回落。

當年政府因臨時房屋("臨屋")政策而備受批評，有意見認為該政策不人道，以及臨屋的居住環境差。最終，隨着公屋供應量增加，政府取消了臨屋政策。縱然臨屋的居住環境真的不佳，但相較於"劏房"，臨屋租金最低限度是可以負擔的。今天，香港住屋問題的迫切性並不亞於當年有臨屋時的情況，因此，我認為政府應考慮過渡性房屋的安排。

租金問題以外，火災對"劏房"來說是一個很大的潛在隱憂。當我處理 2015 年年初的二坡坊大火時，居民對我說他們真的不想住在那裏，還有小朋友對我說，他們每天吃飯後便到樓下玩耍。上個月，二坡坊就有一個 6 歲的小朋友到樓下玩耍時，被另一個小朋友帶上天台推了下來，結果逝世。"劏房"引致的社會問題，我相信政府要付出很沉重的代價處理，而居於"劏房"所引申的社會問題，是這一代人很難解決的問題。所以，我希望政府在盡快興建房屋的同時，真的想辦法拆牆鬆綁，鼓勵社會人士多提建議，看看他們有何好的方法。當他們向政府提出好的方法時，政府應主動協助，而不是叫他們自行接觸各個政府部門。事實上，內地政府近年在落實一些重要政策時，都有盡力協助有關人士，幫忙解決問題。

我當年曾建議為"劏房"設立登記制度，以及規定"劏房"配備簡單的滅火設施，但到今時今日，當局仍然沒有規定"劏房"內須設滅火筒。一旦發生火災，居民可以怎樣救火真的不得而知。因此，我希望今天這項議案能促使政府認真思考一下，幫忙解決"劏房"現時存在的隱憂。

代理主席，我謹此陳辭。

**朱凱迪議員：**代理主席，我只想說 3 件事。

第一，剛於今午，大埔乾坑村的村民向我求助，表示他們的住屋在兩年前被政府納入大埔區的綠化地帶改劃範圍，在 27 公頃的改劃

土地中，有 66% 會用作興建私樓。梁振英告訴市民，現在最重要的問題是土地問題，所以政府要搶地、收地。政府會如何運用收回來的土地？是將 66% 的土地用作興建私人樓宇。

乾坑村位於大埔公路山邊，旁邊是一些三四萬元一呎的豪宅。乾坑村有 20 戶村民，他們的住屋將來會變成 20 座豪宅。這些豪宅能滿足市民的住屋需要嗎？我希望市民明白，當政府提出要增加土地供應時，我們必須看清楚計劃的細節，了解增加的土地會作甚麼用途。如果增加的土地中有 66% 會用作興建市民無法負擔的住宅，我們無法贊成，亦不應贊成。我們先不談我們是否患寡，但香港的房屋問題一定是患不均的。

第二，我相信剛才多位同事發言時，其實是將矛頭指向我。他們的想法是："朱凱迪，你是反發展的，無論是綠化地帶、農地或保育地帶，你經常'攞住'那些地方，所以你是人民公敵；現在梁振英做得很好，令香港有大量新土地供應，你不應'阻住地球轉'。"

我沒有"阻住地球轉"，我反而希望令香港能真正有一項照顧到市民大眾的土地及房屋政策。問題的關鍵在於現時整體土地及房屋政策——我十分同意羅冠聰議員剛才所說——是被一個由資本家壟斷的集團控制，而這些資本家在特首選舉中握有最多票。為何城市規劃委員會永遠也無法民主化？當局在《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》提出這麼多願景，但為何沒有提出民主化？連一點制度改革也不提，只是提及東大嶼人工島、新界北發展等。我不反對量的增加，但如果我們沒有民主化的城市規劃制度，使一般香港市民能為自己的土地及城市發聲的話，即使土地增加了，像大埔乾坑村這種收地以興建豪宅的情況只會繼續出現。

建制派議員不用經常拿我作"稻草人"，我無權無勢，只有一張嘴而已。他們有立法會過半數的權力，但他們做過甚麼？董建華時代的那一套，他們支持。曾蔭權時代過去了，他們現在責罵他，但當年他們同樣支持他。到了現在的梁振英時代，他們又支持梁振英。我不知道未來他們的立場會如何轉變。如果他們真的為香港市民的住屋着想，他們已經能夠形成一股最大的力量，令行政當局不再向地主和大集團傾斜，還我們一個有民主規劃而小市民可以安身立命的地方。

關於何君堯議員就丁屋方面的發言，我只想向他說一句話：香港要城鄉共生，我是贊成的。所以，作為第一步，我希望何議員可以令我們的鄉郊民主化，而非所有事情都由鄉紳作主。如果鄉郊所有事情

都由鄉紳作主，即使繼續容許興建丁屋，結果也只是由一小撮鄉紳壟斷利益。

第三，我非常贊成姚松炎議員提出的合作社房屋方案。我相信在 2016 年的這一刻，大部分香港市民看到樓價，已開始從"上車"的夢中醒過來。其實，市民並非要追逐樓市，他們要的是一個安樂窩。政府作為壟斷香港土地供應的大地主，可以幫我們解決這個問題，只要它不要再每年賣六七百億元的土地來填補基建的"氹"，而是把土地還給香港市民以興建公屋、居屋或合作社房屋，讓他們有多元化及可負擔的房屋出路。但是，姚松炎議員或很多其他朋友的構想，例如租務管制之類，如何能成功落實呢？這要靠本會。因此，我呼籲所有支持更平等土地政策的議員(計時器響起)能夠與我們一起形成一股過半數的力量.....

**代理主席：**朱議員，發言時限到了，請停止發言。

**朱凱迪議員：**.....令政府屈服。

**梁志祥議員：**代理主席，特首上任以來多次表示，房屋問題是重中之重。2014 年，政府公布"長遠房屋政策"，訂下 10 年建屋目標，是自 1998 年以來首份房屋方面的長遠策略文件。可是，這份策略文件的範疇卻欠缺了整個房屋政策的最底層，即過渡性房屋，令整個房屋政策不夠全面，效果也大打折扣。

現時政府的中轉房屋政策，是讓因天災、緊急事故或清拆行動而無家可歸的人士入住。然而，政府以中轉單位空置率高為由，於今年開始清拆朗邊的中轉屋邨，並正研究將石籬的中轉房屋改建為公營房屋，於是全港的中轉房屋便只餘下屯門的寶田邨。

政府的政策方向是以中轉房屋空置率高為由，不加反減。現時受到天災、緊急事故或清拆行動而無家可歸的人士確實不多，但無關天災、事故卻有房屋需要的家庭非常多。政府對此視若無睹，只讓這些家庭列入有近 30 萬宗申請的公屋輪候冊上"排長龍"，便當作已提供幫助。

我認為政府應該因時制宜，檢討中轉房屋的定位和入住資格，而不是"一刀切"取消中轉房屋。早前，政府為了滿足青年人擁有個人居住空間的願望而推出青年宿舍計劃，但住戶的年齡、收入、資產值都有限制。為使青年宿舍單位有足夠流轉，當局把租住期上限訂為 5 年。政府應在市區興建與青年宿舍同類型並設有有租住期限的過渡性房屋，供有需要的家庭申請。

此外，過渡性房屋的選址也必須在市區，以針對低收入家庭的工作模式，因為這些家庭的支柱成員在市區能夠找到更多的工作機會，而省下來的交通時間亦可延長工作時數，以賺取更多收入養家活兒。所以，市區的"劏房"不管多麼細小、多麼昂貴，他們也寧願入住。如果過渡性房屋興建在偏遠地區，他們便寧願繼續擠在市區的"劏房"，也不要住到這些地方，結果只會浪費資源。為確保過渡性房屋的流轉，當局應該規定租戶倘獲編配公屋便必須遷出，營運方面則建議由社會企業("社企")負責，便會更為靈活。

至於空置校舍能否加以善用，成為過渡性房屋呢？百多間空置校舍，有些位於市區，有些已空置 10 多年；如果能夠把這些校舍變為過渡性房屋，已可供兩批租客入住了。

社企"要有光"最近推出"光房"計劃，正正填補了過渡性房屋的空缺之處。業主自願以低於市價的租金出租物業予社企，一般租約為期 3 年，讓有住屋困難的家庭經社工轉介租住。"光房"物業分布於港、九、新界，由社企包辦租務管理、聯絡社工、甄別家庭、定期探訪和向業主報告情況等，業主既可得到一定的財政保障，也可善用物業幫助別人，所以很多業主均願意出租其物業。我認為政府應該成立基金並由社企營運，大力推廣"光房"模式的過渡性房屋，以彌補公營過渡性房屋的不足。

很可惜，政府既不發展過渡性房屋，又不接納民主建港協進聯盟的建議提供租金津貼，完全任由這些家庭最少須輪候 4.5 年才能"上樓"。這是一項讓人自生自滅的政策。政府必須更用心、有魄力、有組織，才能全面制訂及落實房屋政策。

代理主席，我謹此陳辭，多謝。

**麥美娟議員：**代理主席，我們感謝謝偉俊議員今天提出"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"的議案，讓各位同事可以就香港市民都關心

的住屋問題發表意見，也讓工聯會可以再次提出我們在房屋政策方面的主張。

朱凱迪議員剛才表示，如果同事真的如此關心市民的住屋需求，便應與他們合作。事實上，我也很希望大家可以一起合作，大家不應該有"你們一定會幫政府，我們才會幫市民"的心態。大家都有應該為市民做事的心態，才能真正解決房屋問題。朱凱迪議員剛才亦表示，建制派議員以前支持董建華，也支持曾蔭權，現在又支持梁振英。我必須指出，當上屆政府停建居屋時，工聯會不但不贊成，更要求政府復建居屋。2011 年，我們約見當時的運輸及房屋局局長鄭汝樺，並提交一份工聯會就房屋政策的建議，要求復建居屋，而且要求居屋售價不應純粹與市價掛鉤，還要考慮市民的承擔能力。所以，我們不像他們所說一般，支持政府提出的任何建議。如果議員真的認為大家應該團結一致為市民謀福利，大家便應該平心靜氣、心平氣和，說有建設性的話，為市民做事。

(主席恢復主持會議)

郭偉強議員的修正案中提到工聯會的一些主張，包括實施租務管制、引入住宅物業空置稅，以及租金管制，這是我們提出的"三管齊下"的措施。多位同事和局長都認為這些建議不可行，甚至有同事說這些建議會扭曲市場，並不可行。坦白說，如果這些建議不可行，甚麼建議才可行？政府不要給我們"阿媽是女人"一類的答案，只是說會建屋。我們都知道建屋一定可行，但對於住在"劏房"，連水電都被"炒"貴的居民來說.....剛才多位同事提過"劏房"居民的苦況，我無須重複，大家都知道他們的情況水深火熱，究竟有何短期措施？

我們為何強調"三管齊下"？政府實施租金管制的時候，我們當然擔心會否影響供應，有議員亦提到，有些業主可能因而不把單位出租。如果會影響供應，政府便應該實施空置稅，然後提供租金津貼以協助"劏房"居民。但是，政府不會考慮這些建議，只是說這些建議不可行。如果政府認為實施這些措施會扭曲自由市場經濟，只會越做越差，政府為何推出"辣招"？政府推出"辣招"是要控制需求，這也會扭曲(distort)市場。難道政府增加稅項不會扭曲市場，我們建議的空置稅便會扭曲市場？

其實政府同樣提出扭曲市場的措施，但鑒於現時市場已經畸形和失衡，大家不得不這樣做。因此，政府不能再在自由市場經濟下推行措施，必須介入以協助基層市民，以及部分不能負擔市場上昂貴租金的市民。我希望政府不應有雙重標準，認為政府提出的稅項不會扭曲市場，但我們建議的稅項或租務管制措施和租金津貼便會扭曲市場。請政府說服我，在短期內有何措施可以幫助"劏房"居民？他們連水電都被"炒"貴，政府也不能幫助他們。政府甚麼都說不可行，只說會建屋。這只是"阿媽是女人"一類的說話，沒有人會反對。

增建公營房屋是現時房屋問題的根本解決方法，我們從近年來的數字看到，政府"跑數"相當辛苦。究竟未來 5 年能否達到《長遠房屋策略》的建屋目標，下一個 5 年又能否達到這個目標？至於政府能否"跑"到足夠數目，我們也替政府擔心。工聯會一直支持政府各項新發展區計劃，因為我們相信，增加公營房屋供應便可以幫助住在"劏房"或板間房的基層市民。但是，如果這些長期方法不能一蹴而就，政府應否推出短期措施幫助他們？

此外，香港有一類房屋的供應說多不多，說少不少。市區重建局("市建局")在市中心進行舊區重建，可以提供很多"熟地"，以供進行妥善規劃。為何市建局為人詬病？有人說舊區重建後便再沒有便宜的租金或基層市民會被趕走？因為現時市建局在收地後與私人發展商合作進行發展項目，單位價格自然昂貴。可否像政府前兩年建議的一樣，把市建局的土地用作興建資助出售房屋或資助出租公屋，讓公營房屋在市區內迅速發展，市建局不再在收地後與私人發展商合作建屋，以免舊區樓價上升。政府可否考慮這個建議？我希望局長可以回應，多謝。

**林卓廷議員：**主席，我是北區區議員，選區在石湖墟，我以往間中探望區內的"劏房戶"時，看到他們的生活環境非常惡劣。殘舊的單位面積相當細小，設施的惡劣程度令人不敢想象，但租金卻十分昂貴。一個細小的七八十平方呎的房間，租金可以高達 4,000 多元，這是一個很荒謬的世界。

記得我在廉政公署工作的時候，有一位任職督察的同事，在市區租用一個單位，方便上班。他租用了一個唐樓單位，他必須從後樓梯進入，並走過幽暗的通道才能抵達單位。我曾前往這個單位，其實那是一間面積十分細小的套房，從窗戶看到外面環境極為惡劣，但單位的租金竟然超過 1 萬元，真是非常荒謬。

房屋問題的始作俑者是誰？應該由曾蔭權說起，董建華的"八萬五"房屋政策失敗之後，曾蔭權擔任特首，但他沒有處理當時不斷上升的樓價。記得當年立法會跨黨派議員一致要求曾蔭權政府增建居屋，以及增加公屋供應，但他當時沒有這樣做。那時候我也覺得很奇怪，因為難得立法會有多黨共識，要求政府復建居屋，這也是利民的政策，為何曾蔭權沒有那樣做？我唯一的推測是，曾蔭權在擔任特首前，答允香港的大地產商，他任內無論如何不會復建居屋；否則，我想不到其他合理的解釋。

香港的房屋問題也是資源分配的問題，社會的資源分配極之不均，實在源於我們的政治制度，曾蔭權為何要聽從大地產商的說話？很簡單，在選舉委員會當中，大地產商的勢力相當大，如果他想擔任特首，怎可以不聽從大地產商的說話？

政府現時進行多個項目，希望增加房屋供應，包括公屋、私人樓宇及居屋，例如新界東北發展計劃和橫洲發展項目，但這些發展項目都遇到很大阻力。在東北發展區內，數代古洞居民已經在那裏居住了數十年，有些種田，有些長期居住在那裏。我明白，政府要收回土地發展，但古洞發展區旁邊的高爾夫球場，面積非常大，面積相等於 19 個維多利亞公園。然而，在 3 個十八洞的高爾夫球場當中，政府連 1 個高爾夫球場都不肯收回。政府給予居民的信息是，政府寧願保障打高爾夫球的上流社會人士，也不願保障在這裏居住了數十年、數代人辛苦建立家園的人。試問他們會否心甘情願遷離自己的家園，把土地交回政府發展？當然不會，因為他們覺得政府根本不公義。

橫洲事件是另一個實例，政府本來說要發展 17 000 個房屋單位，後來聽到數位元朗鄉親及在席一些民意代表的個別意見後，未經公開諮詢便從 17 000 個單位大幅減至 4 000 個，試問在橫洲發展區居住了數十年的村民會否服氣？他們一定不服氣，因為政府對他們說"先易後難"，"易"的就是要求村民離開，"難"的就是移走貨櫃。這也是很荒謬的事，不是應該以人為先嗎？原來政府是以貨櫃為先，認為貨櫃、維修車場的作業、棕地的運作都較人的生活重要。為何政府多年來推行很多房屋發展計劃都不得民心？這是因為政府過去一直予人官商勾結的印象，現在不單官商勾結，還有官、商、黑勾結。我是村民的話也會反抗到底。

歸根究底，香港的房屋問題是香港的政治問題，也是香港政治制度不公平的問題。如果政府以為"頭痛醫頭、腳痛醫腳"，"見縫插針"地



覓地建屋便可以解決問題，它只是處理最表面的問題，無法解決香港的核心矛盾。

主席，我謹此陳辭。

**楊岳橋議員：**主席，請容許我先簡短回應一下周浩鼎議員所說的話。他較早時候表示，在今早舉行的工務小組委員會會議上，民主派議員阻止整體工程撥款，並怪責我們。我當然明白，參加上午 8 時 30 分舉行的會議十分辛苦，但任何專心參與會議的議員也會知道，我們只是討論，無須表決，所以不存在阻止撥款與否的問題。

主席，日前，我與數名朋友吃飯，大家討論到在香港買樓的問題。其中一名專門研究古代衣、食、住、行的朋友說，他真的不明白，為何香港人埋怨"上車"困難，因為回看歷史，古人"上車"更為困難。由唐朝到清朝，中國老百姓如果要賣屋，首先要問親戚或鄰居是否有興趣購買，如果他們都沒有興趣，才能賣給外人。即使外人肯買，屋主(即賣家)也要逐一向親戚及鄰居索取簽名，取得他們的同意後才能把屋賣給外人。由此可見，從遠古至現在，買賣房屋絕對不是一件容易的事。當然，在今天的香港，買樓當然十分困難，很多香港人買樓也要依賴親戚幫忙。

我另一位朋友很喜歡買樓，雖然這些人看起來平平無奇，但他們實際上十分富有，敝黨可能也有一位。現時買樓收租是十分平常的事情，如果香港人想發達，當然要買"磚頭"。主席，這反映出香港一直以來的主要收入也來自賣地，土地賣貴一些，地產商所賣的樓宇自然也可以賣貴一些。政府亦十分合作地鼓勵香港人"上車"置業，甚至興建很多"大白象"工程，推高附近的樓價，猶如一條龍的利益集團，不加入這條龍的話，便會被遺棄；這才是最可悲的地方。主席，議員的發言無須證明是事實，以上是我朋友所說的話，未必是事實。

主席，我不想這樣形容，但實際上，我們討論的謝偉俊議員的議案真是"山是石頭，海是水"。原議案提到"本會促請政府盡快制訂合適的房屋政策"；可悲的是，原來本會需要促請政府做一些早應該要做的事情，居住權也是我們應該享有的基本權利。主席，政府盡快制訂合適的房屋政策，解決香港人的住屋需求，是應有之義，公民黨也當然贊成。以下是我們倡議的政策內容。

第一，我們認為政府無論如何也應把公屋放在第一位，尤其是現時閒置官地多達 4 000 公頃，政府只須撥出一少部分，便可以有效解決現時輪候冊上有 30 萬宗申請的問題。此外，政府應該盡快重建舊式公屋，並加大地積比率，更有效地善用資源。

第二，有關新居屋，我們認為不應該依循以往做法，以去年樓價作為指標。因為大家也知道，現時香港的樓價上落非常快，以去年樓價作為參考指標，往往不切實際。所以，很多時候，居屋價格實在太高，很多市民根本無法負擔。

第三，市區重建局("市建局")應該停止扮演發展商的角色。我們經常批評市建局擔當豪宅承建商，有違當初成立市建局的原意。

第四，應該對空置土地和物業徵稅，以杜絕本地和外地炒家囤積土地或樓宇。這樣將可有效地釋放大量空間，長遠而言有助降低樓價。

第五，放寬公屋的戶籍政策，鼓勵年青人與家人同住。這樣做亦能有效地令很多人繼續有地方居住。

主席，最後，我認為香港人應該反思一下，人生在世，是否一定要買樓？如果真的要買樓，是否受到政府，以至地產商向我們灌輸的錯誤思維所影響？其實，住屋需求和置業需求往往是兩回事，但很多人都不明白，因為我們有"病"。病徵包括甚麼？"住私樓，伯母會請你吃雞腿"，"屋邨仔"則連雞屁股也不能吃。我相信很多時下年青人，特別是想結婚的男士應該感同身受。懂得"炒樓"的一定是"醒目仔"，住公屋的一世是"窮鬼"。問題是，一個健康的社會，從來不應該有這套價值觀，政府更不應該用太多時間和心力滿足所謂置業需求。

我們希望政府未來開發新土地及新市鎮時，可以考慮社會房屋這種概念，以解決香港的住屋需要。政府應該牽頭建立房屋不是炒賣的商品，而是人的基本權利的概念。這樣才能從根源改變"炒樓"的惡習。如果能夠杜絕"炒樓"，政府才能夠解決我們的住屋需求。

主席，我想在結束陳辭前補充，上文提到的我的朋友，其實是我自己。我謹此陳辭。

**莫乃光議員：**主席，剛才楊岳橋議員亦提到，謝偉俊議員今天的原議案似乎順理成章地說："本會促請政府盡快制訂合適房屋政策"，難道

會促請政府制訂不合適的政策嗎？這句話包含兩個重要詞語，一個是"盡快"，另一個是"合適"。如果我們或謝議員要提出這項議案，原因當然是政府沒有"盡快"或現時的政策"不合適"。

現在特首選舉快將舉行，就上屆特首選舉，大家經常提到的關鍵詞或批評的政策是甚麼？是"地產霸權"。大家都認為梁振英可以對付那些地產霸權和大地產商，所以很多人選他或支持他，他當時的支持度頗高。

但非常諷刺的是，經過差不多 5 年，梁振英在這方面做過或做到甚麼？大家都認為，即使他不懂其他事情，但搞地產、建屋及土地規劃等，應是他的專長。他更說要迎難而上，解決香港的土地房屋問題，還一直說這項政策是重中之重。雖然政府多次推出"辣招"，但高地價政策卻沒有改變，低利率的環境亦改變得很慢。當然，全球各地都處於低利率的環境。但是，來自北方的資本卻一直繼續南下，大陸的炒家一直不停炒地和炒單位。樓價並沒有下跌，政府多次推出"辣招"，最多只是導致交易減少，但租金仍然有升無跌。所以，香港人始終要繼續等"上樓"，眼看炒家一直炒賣樓宇，令香港人無法入市。

其實，原議案的內容是順利成章的，多位議員再把很多東西掛在這棵聖誕樹上。我原則上同意議員在修正案中提出的多項意見，例如善用空置的土地資源和物業、增加用於興建公屋的政府土地、增加公營房屋供應及研究幫助入息超過審查限額的中產家庭等。但是，實際上，樓價已完全超出香港市民的承受能力。

最近，立法會秘書處發表有關"香港家庭面對的財務挑戰"的研究簡報，並引用政府統計處 2015 年住戶開支統計調查結果。調查結果顯示，住戶平均開支在過去 10 年顯著累積上升 46%，達至每月 27,000 多元。住屋是最大的開支，超過每月開支的三分之一。樓價和租金在過去 10 年分別飆升 2 倍多和 1 倍。小型單位的置業首期金額，高達 200 萬元。所以，不能依靠家庭或"父幹"的青年人，在結婚後很難有自己的住所。

有調查指出，以現時的家庭入息中位數及樓價計算，一個家庭如果不食不消費，也要超過 15 年才能夠在九龍區購置一個 400 呎的單位。過去 5 年，香港每月收入 3 萬元以上的租戶增加四成半，但房屋需求只會越來越多。所以，像監倉般細小的"上車盤"仍被瘋狂炒賣。對於這些問題，現屆政府有時候會推說，原因是上屆政府 2003 年至

2010 年停建居屋，2011 年才恢復興建。我們看到，政策未能持續會帶來很多問題。

現時香港土地供應不足，雖然梁振英政府這幾年經常說這是"重中之重"的任務，但卻面對很多困難，一直無法交出功課。香港政府經常說土地不足，其實是在某程度上轉移公眾視線。問題是，多項政策只是小修小補及需求主導的政策，政府甚至捨易取難。其實，香港有超過 1 200 公頃棕地，現時用作回收廢物、貨櫃場、露天停車場等，很多人根本是非法佔用這些地方。

這些土地的面積相等於 3.7 個啟德開發區，單單洪水橋已有 300 多公頃棕地。就橫洲事件，大家都知道，政府選擇捨易取難，倒過來認為取用棕地是難事，而容易的是發展現時的郊野公園或綠化地方。

政府經常告訴我們沒有土地，要做麪包也要先有麪粉，但政府卻找不到麪粉。這正是政府的政策選擇，它還說要發展大型填海、人工島、東大嶼山等。主席，雖然政府進行這些發展計劃不一定是壞事，但一定要讓我們看到它有盡力，例如在棕地發展方面有盡力，這樣社會才會支持政府進行大型發展計劃以增加土地；否則，沒有人會服氣。這也是現屆政府現時面對的最大難題。

**主席：**是否有其他議員想發言？

(梁國雄議員站起來)

**主席：**梁國雄議員，你有甚麼問題？

**梁國雄議員：**我認為這裏的法定人數遠遠不足《基本法》第七十五條所規定，請主席點算法定人數。

**主席：**秘書，請響鐘傳召議員返回會議廳。

(在傳召鐘響後，多位議員返回會議廳)

**主席：**是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

**主席：**謝偉俊議員，你現在可以就各項修正案發言。發言時限是 5 分鐘。

(鄭俊宇議員此時示意想發言)

**主席：**鄭俊宇議員，請發言。

**鄭俊宇議員：**"修身、齊家、治國、平天下"。"修身、齊家"的"家"真的很重要。家的政策就是房屋政策，新加坡的房屋政策，就是讓每位國民享有一片新加坡。在制訂房屋政策的過程中，其實亦要考慮增加居民對該地方的歸屬感。對所謂的"80 後"和"90 後"的年輕人來說，在香港這個城市要置一個家，好像是天方夜譚。

主席，近期一套 1989 年的電影"再見王老五"重新流行起來。其中一幕是鍾鎮濤和張曼玉去看樓盤，到了一個單位，走進去便是客廳，一張沙發已佔據客廳四分之三，張開兩手已能觸碰牆壁。經紀哄他們說單位不算小，已經很好。走進洗手間，抬頭一看，花灑對正馬桶，經紀再說不算小，可以了，洗手間夠用，不去洗手間時便可以洗澡。再走進房間，一走進去便已躺在床上，因為床褥已佔據整間房間。這套 1989 年的喜劇電影，想不到到 2016 年的今天，竟成為香港人現時面對的現實。近期屯門有一個樓盤，出售的單位只有 100 多平方呎，而發展商只用一句話回應："皇帝也不過睡一張床"。

"皇帝也不過睡一張床"的概念相當有趣。各位，我們不知何時開始已沒有"家"的概念。"家"的概念有多重要呢？我們希望建構未來，希望這個城市能夠走下去，是因為我們會在這個城市落地生根，但是，香港的房屋政策是多麼糟糕。

現時香港有接近 30 萬人輪候公屋，接近 20 萬人住在"劏房"。有朋友取笑說香港是彈丸之地，但我們的樓價曾經躋身全地球頭三甲，要買樓，何時開始儲錢呢？由魏晉南北朝開始，但儲到今天也不知能否買得到甲級豪宅，那麼昂貴，究竟給誰住呢？在香港，最需要有一

個家，最需要"有瓦遮頭"，最需要置家的香港人，政府對他們的需要卻視若無睹。

以往，在整個房屋政策的流程中，政府的確犯了很多錯誤。政府停售居屋，很長時間後才決定復建，以至近年有很多天花亂墜的政策。當中印象最深刻的是大約在 2011 年提出青年宿舍計劃，讓年輕人有地方居住，能以較市價更低的租金租住宿位，以減輕他們的負擔，令他們可以看見未來。2016 年的今天，連 1 個宿位也未落成。

主席，今天的議題相當廣闊，有很多發揮想象的空間，但是，說穿了一個現實是，香港的房屋政策是造成香港人非常不安，非常不快樂，非常沒有歸屬感的其中一項因素。我當區議員 9 年以來，收到很多求助個案，其中一宗令我印象相當深刻。一位女士到我的辦事處，對我的助理說她與未婚夫要分手，按道理分手無須到區議員辦事處。她說她住在父母的公屋，未婚夫亦住在他父母的公屋，兩口子的薪酬加起來未能負擔租住一個私人單位，於是各自住在不同的公屋單位，但兩人的薪酬又超過申請公屋的入息上限。他們剛好卡在中間，只好一直等，拖了長達 5 年，結果無奈地分開。諷刺的是，香港的房屋政策就是他們的第三者。聽起來很可笑，但在香港這個極度荒謬的社會中，好像每天都發生這類事件。在制訂基本的衣食住行的民生政策時，"修身、齊家"在香港好像已失去了價值。

主席，這個議題其中一個重點是，政府其實有很多事可以做。首先，政府不要把房屋政策視作一間房屋那麼簡單，房屋是一個家，要為這個城市的香港人置業，讓他們建立未來。香港有很多地方可以用，例如一直有同事提到的高爾夫球場，新界的棕地，多幅閒置的用地都可以研究興建房屋。如果政府有決心，可以把這些用地變成一個又一個令人看見將來的家。

主席，今天這個議題給我們一個機會。我們不想 10 年後、20 年後要提出一模一樣的議題，然後在議事廳內對大家說，公屋輪候人數已經突破 40 萬人，"劏房戶"則有 30 萬人，在國際間屬首屈一指，我們不想取得這樣的"聲譽"。如果政府有決心，我們相信可以做的事有很多。增建公屋是否那麼困難？議員剛才提到有多種用地，加快公屋的供應是否真的那麼困難？居屋的置業階梯是否已經穩妥？青年宿舍究竟何時才有宿位？等到皇恩浩蕩，下一年有第一批 80 個宿位，是否便可解決年輕一代人的房屋需要呢？青年人的置業問題 10 年來解決不到便不用解決了，因為他們不再是青年，而是中年，這是否政府想看到的呢？(計時器響起).....我謹此陳辭。

**主席：**鄭議員，請坐下。是否有其他議員想發言？

**梁國雄議員：**主席，鄭議員剛才說"修身、齊家"，其實整句話是"格物、致知、誠意、正心、修身、齊家、治國、平天下"，這是儒家的理念。談到土地和房屋政策，其實也與這 8 項有關。第一，是格物、致知，究竟問題是甚麼？政府經常說土地不足，但究竟土地是否真的不足呢？政府經常說沒有足夠的樓房，但究竟是否沒有足夠的樓房呢？誠意、正心便與梁振英有關，他在未上任前經常說香港有深層次的矛盾，原來說來說去，都是空話。由於唐英年是有錢人、富二代，而梁振英不是，所以大家期望他不同，但大家卻不知道原來他是依靠炒樓發財的，即我已多次說仲量行是"扯皮條"，向買方或賣方收取款項，更有"壓價"等各種手段。梁振英難以"修身、齊家、平天下"，他明知故犯，在他的豪宅中僭建 300 多呎，這可是十分值錢的.....我不知道是否 300 多呎，面積應該更大。

我現在談土地。梁振英經常表示沒有土地。第一，他不知道如何使用那些棕地。至於那些由地產商擁有、本可用來興建樓宇但地產商沒有興建樓宇的土地，有甚麼方法可以令地產商興建樓宇呢？他同樣不知道。我的說法很簡單，所有住屋的問題其實是支出的問題。無論你屬於哪個收入階層，如果你花 30% 的收入在衣食住行中的住，其實你已經相當痛苦，花 40% 就更痛苦，而現在供樓的人在住方面花費超過 50%，達到 69%，即約七成。

低薪人士的住屋問題，我們以公共租住房屋("公屋")政策來解決，但由於董建華卸任前，要解決樓價下跌，地產商給予他壓力，所以他在競選連任特首前，以所謂的"孫九招"來解決這問題。當整體公屋和居者有其屋("居屋")計劃的單位減少後，政府應運用土地、資源及財政的槓桿，令那些不居住在公屋的人，可以有其他的出路。可惜當時的政府把出路完全割斷了。更甚的是，政府鼓勵市民購買公屋，以及推出首次置業貸款計劃，向市民提供免息的 60 萬元貸款，即給市民 60 萬元，鼓勵市民買樓、炒樓。

其實土地的用途是甚麼呢？土地並非"搖錢樹"，土地是大家擁有的。如何為土地作資源的分配，即香港社會的願景，是否可以令受薪階層以大約 30% 的收入便可以安居(不論是租樓或供樓)？新加坡當然是這樣，"連租帶供"或只是供樓。我們現時失去了這階梯，除了公屋住戶外，所有人均苦於繳付租金或供樓。

有很多人會問我："長毛"，為甚麼要市民供樓呢？謝偉俊議員擁有那麼多物業，他一定知道。其實每次購買物業也一定要支付利息予銀行家(banker)，對嗎？購買一個 200 萬元的單位，假設供款 15 年，繳付的利息差不多要 200 萬元。最重要的是"官商鄉黑"勾結。你購買物業，便要支付利息；如果獲編配公屋，搬進去便可以，無需支付利息。即使購買居屋最初免息，但其後也要支付利息。我們的特首強迫市民買樓，強迫市民買樓後再租用其他單位，或強迫市民買樓後進行按揭套現。其實整個運作，便是把土地當作是"搖錢樹"，政府把我們衣食住行的需要當作不是人的需要，而要我們乞求。政府與地產商和銀行分肥後，我們才可以貧有立錫之地，這是整個問題的重心。

如果覓得土地，正如朱凱迪議員所說，情況又如何？如果覓得用作興建住宅樓宇的用地，當中 40% 使用來興建私人樓宇，餘下 60% 用來興建公屋，兩者之間已失衡。第二，梁振英念念不忘興建甲、乙級寫字樓、酒店和大商場，這些商業用地不能用來興建住宅樓宇。

還有一點，我們花大量公帑，為開發的新發展區建設交通網絡，但這些地區同樣以興建私人樓宇、商場和甲、乙級寫字樓為主，我們現時審閱的 2030 大嶼山方案、洪水橋方案和新界東北方案，全部均是這樣規劃。此外，取得面積達 4 萬呎的土地便可申請改劃用途。整項土地政策是把土地當作"搖錢樹"，將房屋當作"搖錢樹"上的生果，很可惜，全港市民有 80% 的人未能吃到這生果，有 80% 的人吃下這生果後也會肚瀉(計時器響起).....

**主席：**梁議員，請停止發言。

**主席：**是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

**主席：**謝偉俊議員，你現在可以就各項修正案發言。發言時限是 5 分鐘。

**謝偉俊議員：**主席，首先我多謝多位議員——原先是 9 位，現在是 8 位議員就原議案提出修正案。



雖然剛才多位議員評論這項議案，說有點俗語所謂"阿媽是女人"的意味，但事實上，稍有經驗的同事也知道，在議會提出的議案不一定要長篇大論，就如其中一項在輪候編配辯論時段的議案："廢除'搵笨'強積金"，寥寥數字便已足夠，又例如泛民議員每年也會提出一項"毋忘六四"的議案。大家都是自由發揮而已，因為這些議案均不具約束力，實在沒有必要像聖誕樹掛裝飾或"水蛇春"一般累贅，有時這樣反而令辯論變得冗長，又或令議員在投票時難以掌握究竟在辯論甚麼或有甚麼不同意見，但無論如何，我很多謝同事就這項議題提出了不同意見。

我想利用這些時間，按我的觀察就數項修正案作出補充，特別是關於住宅物業空置稅及物業增值稅的建議。梁國雄議員剛才已提及，我必須申報我也擁有一些物業，所以空置稅及增值稅當然會對我有影響，但我一直強調最重要的一點是，香港是一個自由市場，過往多年一直奉行資本主義，我們對於任何會扭曲市場的政策必須小心處理。

另一點我認為需要談及的是租務管制，多位同事都提出這項建議。過往我亦曾在本會提過，我作為大律師，在初出道時經常要處理的其中一類官司，便是在租務管制下業主和租客的糾紛或爭議。任何管制措施除了扭曲市場外，很多時只會為我的同業製造更多訴訟機會，所以我認為大家必須小心及清楚明白，租務管制會否令更多租客無法租到房屋，以及令更多業主屯積或不欲貿然出租房屋，以致供應量減少？我希望大家更慎重考慮這些問題，才主張實行租務管制。

主席，我對於任何有建設性的修正案都會支持，但有些修正案較具爭議性，例如鄉村式發展；我同時要申報我是原居民，也擁有丁屋。很多人誤以為鄉村式發展土地，就等於政府免費提供土地給有關人士建屋，但其實完全不是那回事。鄉村式發展其實是指某地區有這種發展可能性，如果有人買了這些土地，便無須再申請更改用途建屋，所以大家不要以為政府如此慷慨，提供這麼多土地給原居民。大家很多時都誤會了，以為男丁便有丁屋，其實只是一個丁權，建屋可獲豁免申請的小小優惠，但如果某人本身的祖堂沒有留下任何土地，便根本沒有關係，因為現在買地也不便宜。如果這方面有任何更改，當然有同事會極力反對，亦有同事會極力贊成，我認為這問題必須小心處理。

至於其他有關棕地發展等建議，我認為非常值得支持，特別是關於高齡樓宇要盡快進行重建，以及空置學校校舍和政府閒置宿舍應盡量善用等建議，我都十分贊成。

總而言之，正如我剛才提到，對於部分修正案其中一項半項建議，我在原則上不能夠贊成，又或是倘若我支持了這些修正案，便不能充分反映我對其他不太具爭議性或我支持的修正案的支持。所以，我希望就稍後我的表決意向，先作上述補充。

多謝主席。

**運輸及房屋局局長：**主席，剛才數小時絕對並非"阿媽是女人"的辯論，我覺得這辯論非常重要，關乎香港的頭號社會問題。我很感謝剛才 36 位議員的發言。有關建屋量、供應目標、重推租置計劃、租務管制、租金津貼等議題，我在開場發言時已作了比較詳盡的回應，所以在總結發言時我會盡量精簡。

我現時想集中回應一些其他議題，首先是青年人的住屋需要。

政府和香港房屋委員會("房委會")都明白，住屋是青年人非常關注的問題。住屋困難的確令不少青年人對前路感到無奈甚至失望。如果我們的年輕一代對未來有此想法，對社會而言會造成傷害。但是，目前房屋供求失衡，特別是在公共租住房屋("公屋")供求失衡的情況下，社會內不同的群組，不論屬何年齡層，對公屋的需求同樣殷切。所以，我很希望青年人能體諒，目前我們實在沒有條件採取一些"青年人優先"的政策，但我們重視他們的問題。

在《長遠房屋策略》("《策略》")公眾諮詢期間——即 2013 年——社會上普遍認同建立一個有效流動的房屋階梯，是回應青年人長遠住屋需要的方法。因此，政府在 2014 年 12 月公布的《策略》，採取了"供應主導"的策略，希望重建房屋階梯，並增加多元的供應。除出租公屋外，當局更提供更多資助出售單位，並且進一步豐富其形式及促進不同房屋單位的流轉，以及透過持續供應土地和適當的需求管理措施，穩定私人樓市，希望這些不同的手段足以逐步扭轉房屋供求失衡的情況。當然，我同意過程較我們預期的慢。當建屋數量可以增加的時候，我們便可以較有條件回應社會上不同社群及年齡群的需要；但當建屋數量仍屬短缺，便會變成一個零和遊戲之下的惡性爭奪。

最近房委會資助房屋小組就如何加強合理運用及分配有限公屋資源的措施，進行全面檢討，以更好反映當前社會上的優次。資助房屋小組會詳細探討各種可行的方案，絕不會輕率行事，而政府稍後亦

會聽取立法會房屋事務委員會的意見。事實上，我們安排了在 2017 年 1 月的事務委員會會議上交代有關的討論及進展。

《策略》的長遠房屋供應目標是建基於住戶的需求估算，包括新增住戶及其增幅的趨勢，重建所帶來的安置需要，以及居住環境欠佳的住戶的需要。不過，我們認為，目前我們提出公私營房屋供應新訂為六四之比是合適的平衡。當然，如果樓市的價格持續高企，甚至是逐步攀升，而租金亦高企，一定會令更多人要依賴公營房屋的供應，以致增加興建公營房屋的壓力，所以我們在釐定這比例時，希望能達致較好的平衡。

剛才在辯論中，有議員提到很多提供資助房屋的形式，包括合作社、私人機構參建、公私營合作等，這些都是一些很好的意見。我們應以一個開放、務實和理性的態度進行探討，但我亦要指出，如果土地供應持續受限，可用的土地不能及時釋放，則無論有多好的主張，又或將這些建議全都付諸實行，實質上亦不會增加資助房屋單位的供應數量。

如果麪粉的供應有限，就難以生產不同類型的麪包。當然，在推行上，不同的建議往往涉及很多實際需要處理的問題，包括如何處理地價、融資、建造、管理，甚至參與者的資格如何釐定，如何避免社會很關心的利益輸送問題等，全都要很小心處理。當前我們的資源有限，而公私營房屋的供求失衡情況的確相當嚴重，因此政府必須權衡利害，優先協助公屋申請者入住公屋及協助中低收入家庭自置居所。政府會繼續與房委會及其他相關機構緊密合作，落實《策略》下資助出售單位的供應目標。

有議員在修正案中提到重建樓齡高的公共屋邨，作為解決供應問題的手段。就重建樓齡高的公共屋邨，房委會訂有一些政策，主要考慮 4 項準則，即：樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有一些合適的遷置資源安置受影響的居民，以及原址重建的潛力。我們一直沿用這些主要準則來考慮個別屋邨的重建可能性或需要。雖然長遠而言，重建舊屋邨可以增加公屋單位的供應，但短期而言會令公屋單位數目減少，原因是要安置一些受影響的租戶。如果清拆重建量增加，要安置的遷出租戶亦會隨之增加，便會影響其他公屋申請者獲配公屋的時間。如果屬大規模重建，則影響會更加嚴重，令其他公屋申請者輪候時間更長。

我在開場發言時提到，政府認為提供過渡性房屋的建議並不切實可行，我現在想再補充一下。按照去年政府統計處的估算，目前"劏房戶"的數目約為 87 600 戶。單靠在一些短期空置用地興建過渡性房屋，無論是甚麼形式的房屋，甚至是貨櫃箱的房屋，根本無法解決 8 萬多"劏房戶"的住屋問題。徹底解決這問題的方法仍是增加土地興建公屋。

有些人認為，政府應利用空置校舍或閒置土地興建過渡性房屋。其實，發展局已多次澄清，所謂"有大量空置可用的土地"並非客觀的事實。即使我們真的有少量空置校舍，或少量短期內沒有其他即時用途的土地，可以用短期租約方式批出以興建過渡性房屋，但我們仍然需要時間完成敷設污水渠等額外基建工程，以及提供其他基礎設施，才可以讓人居住。今天香港的規劃標準，即居住標準較數十年前，即八九十年代，或所謂臨時房屋區年代，有很大差別。社會不能倒退，再度採用當年的標準，因此真的能用作興建過渡性房屋的土地的面積和數量相信極為有限，不會如一些倡議者所言，透過此安排便能輕易解決居住環境欠佳的住戶的問題。對於未能負擔私人租住樓宇的低收入家庭，公屋始終是最根本的方案。

我想談一下"劏房"的問題。在《策略》諮詢過程當中，社會對規管"劏房"意見分歧。大家會記得，當時長遠房屋策略督導委員會("長策會")的諮詢文件提出，考慮建議政府探討能否推行發牌或業主登記制度，以便更有效規管在租住樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位(即"劏房")的安全和衛生情況。但是，當時得到的反應如何？一方面，有市民擔心如推行發牌或登記制度，會令"劏房"的供應減少及增加有關單位業主的經營成本，反而會令"劏房"的租金上升，加重"劏房戶"的經濟負擔。當時我與一些關注團體見面，包括關注"劏房戶"的團體。他們給我的意見是："局長，不要想了，這可能會弄巧反拙。"

另外，有不少市民擔心，一旦設立發牌或登記制度，便等同把破舊和環境惡劣的"劏房"合法化，覺得這是種倒退。此外，當時亦有市民認為，如要為"劏房"推行發牌或登記制度，便必須附帶推行其他配套措施，包括為受政府執法行動影響而須遷出"劏房"的住戶提供過渡性房屋，以及實行租務管制，否則便不要推行。有些業主更說，如果推行"劏房"登記制度，就會將有關的樓宇或大廈標籤化。這是當時我們在諮詢過程中蒐集到的意見。支持政府或支持長策會主張規管的聲音似乎很微弱。考慮到社會上對這項建議有這麼大的保留，政府當時沒有接納推行發牌或業主登記制度以處理"劏房"問題。當然，假如將來社會上能夠凝聚很強烈的共識，這個問題可以重新探討。

以上帶出另一個問題，就是租務管制("租管")。有議員表示不支持全面租管，但認同應該針對一些基層住戶的情況，實行有限度的租管；亦有人提出，縱使不實行租管，都應該對一些基層的家庭或住戶，例如"劏房戶"，實行租住權的保障。我完全理解市民和議員對現時租金高企的情況感到不安。我相信，在目前的情況下或可見的將來，社會都會繼續就租管的問題進行討論。但是，正如我在開場發言所說，由於問題複雜，故此社會必須審慎考慮租管所涉及的種種問題，不要造成未見其利、先蒙其害。

主席，我不是一位盲目的市場主義者，亦不會反對政府有些時候需要以公權力及以公共利益捍衛者的角色介入市場。剛才有議員提到"辣招"的需求管理措施，這是介入市場的做法，是一個非常時期的非常做法，因此我對這個問題持開放態度。但是，介入市場都要講求實效，實行租管或租金津貼是否真的能增加房屋供應？抑或只是美其名做了些事，但有關住戶仍是"劏房戶"？可能政府為租戶支付了部分租金，不過因業主加租，這些租金津貼只令業主得益。說是租管，但租戶的實際居住環境並沒有改善。這些我們都要關注。

有議員建議引入住宅物業空置稅及物業增值稅。開徵新稅項涉及整體稅制，要顧及多項因素，因此必須審慎考慮是否有此需要及帶來的影響。此外，相對出售物業時才徵收的物業增值稅，現時我們實行的需求管理措施，對增加交易成本有更即時的效用，對冷卻樓市熾熱的情況可能更有立竿見影的作用。至於徵收空置稅的建議，根據差餉物業估價署的數據，私人住宅的空置率由 2012 年年底的 4.3% 下跌至去年年底的 3.7%，是 1990 年以來的最低水平，亦遠低於由 1995 年至 2014 年期間的 5% 長期平均空置率。有關數據顯示，目前香港私人住宅物業的空置率其實相對很低，囤積住宅物業的情況並非如一些人所說的嚴重。在這樣的狀況下，究竟徵收空置稅是否真的能釋放大量的新單位呢？對此，我們不能一廂情願。溫哥華最近開始實行空置稅，目前我們看不到其效果，可能要再看一段時間。

多位議員在他們的修正案中都有提及土地的問題。我要不厭其煩地指出，土地供應是限制香港房屋供應的主要因素。社會如果不肯承認這個基本點，而只是談一些其他的枝節，甚至顧左右而言他，指問題不是供應而是其他因素所致，我覺得他們只是在欺騙自己，不肯面對一個很困難的挑戰。

供應短缺問題如果一直拖延下去，真的不能為香港年輕一代帶來改善住屋環境的希望。發展局剛剛開展了有關《香港 2030+：跨越

2030 年的規劃遠景與策略》的公眾諮詢，以探討長遠的空間規劃、土地和基建發展，以及預留緩衝及應急容量。我很希望整個社會都能熱烈討論。我知道有些議員對這項研究有不同的看法，這不要緊。社會應該很認真地討論當中提出的問題。政府會繼續採用多管齊下的方式創造發展空間，透過良好的規劃善用我們珍貴的土地資源，並開拓高成本效益和帶來策略性益處的新土地。

主席，我在開場發言中已指出，重整和釋放棕地作發展用途，包括房屋發展用途，是發展局其中一個主要方向，而絕對不是有些議員所懷疑的，以為我們不理棕地的發展。我們的目標是希望善用棕地，釋放土地潛力，並改善鄉郊環境。發展局已經展開顧問研究，希望以洪水橋新發展區作為試點，探討更有效使用土地的方式，包括多層樓宇或其他可行的方式，整合棕地作業的可行性，從而有助大規模釋放棕地。但是，發展棕地亦需要顧及目前在棕地上作業的營運者，以及他們所聘用的員工。我不太同意剛才有議員的說法，指我們發展棕地時要考慮如何處理那些作業，便等如我們將貨櫃的重要性放在人之上。實情不是這樣，都是以人作考慮，因為棕地上的作業都是人在經營，有工人就業，所以都是以人作考慮。

為了更全面地掌握目前香港棕地的實際情況，規劃署將於明年委託顧問，展開新界棕地使用及作業現況的研究，其結果將有助政府制訂適當處理棕地的政策。

至於人均居住面積，正如我在 2013 年 10 月回應上屆立法會議員謝偉銓的議案時表示，政府十分關注市民的居住質素，包括人均居住面積。一般而言，發展商所推出單位的面積大小，的確取決於市場的供求情況。不少人指出，因為樓價貴、租金高，所以越住越小。我認為最終只有在房屋供應充足和合乎市民負擔能力的情況下，人均面積才可逐步得到改善。

在公屋方面，房委會現時的編配標準一般是人均室內樓面面積不少於 7 平方米。我們認為這是適切居所的標準。實際上，現時全港所有公共屋邨的平均人均居住面積達到 13 平方米。但是，如果要再提高現行的公屋編配標準，則必須有其他多方面的有利條件，包括公屋建屋量能夠維持高水平，可達至 3 年平均公屋輪候時間的目標。由於現時公屋供應的壓力如此大，一般申請者的最新平均輪候時間已達 4.5 年，實際上已沒有提升公屋編配面積標準的空間。

事實上，訂立居住空間標準的做法在國際間也不普遍，亦沒有所謂量化、標準化的公式，原因是各地的發展和社會民情不一樣。

主席，今天的議案辯論我覺得非常合時，亦很有意義。至於我自己，則是以十分沉重的心情參加今天的辯論。房屋和相關的土地供應問題已經到了臨界點。以香港今天整體經濟富裕的狀況，我們不應該有這麼多萬的"劏房戶"。有些人說，他數十年前住在面積很細小的地方。我年青時也是住在很細小的地方。我們真的要問，為何增加公屋數量那麼困難？為何我們想釋放多些土地那麼困難？這些問題我們的確要問，而剛才很多議員都問了。但是，我們除了提出問題外，最終也要提供答案及解決問題。社會不應該繼續這樣蹉跎下去，我們一定要對焦解決問題。政府會繼續採用"多管齊下"的方針，透過檢討及改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等不同方式，以增加短、中及長期房屋土地供應。此外，房委會及相關的政府部門亦會努力物色適合發展公營房屋的土地。但是，要克服種種的困難，最後仍然需要社會上的大力支持，作出必要的取捨，以爭取達到長遠公屋供應目標。

剛才鄭俊宇議員——他應該是我們這個議會中比較年輕的一位——提到家，我覺得他的說法很好。當然，家不只是指居住的單位，而是說香港是我家。我們希望整個社會都能夠在居住環境和生活上過得好一點。說到這個家，我們有些時候是需要捨棄一些比較狹小和局部的利益，以滿足整個社會的利益，從而令所有人都能受惠。

主席，我謹此陳辭。

**主席：**我現在請郭偉強議員就議案動議修正案。

**郭偉強議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**郭偉強議員動議的修正案如下：**

"在"本港持續"之前刪除"因應"，並以"住屋是香港市民最為關注的民生議題，可是現時無論短、中、長期的公私營房屋供應仍不足夠，再加上"代替；在"供應"之後刪除"不足"，並以"缺乏"代替；在"以及"之後刪除"'北水湧港'大舉"，並以"外來資金"代替；在"原因，"之後加上"皆令"；在"合適"之後加上"的"；及在緊接

句號之前加上"；具體措施包括：(一) 將未來 10 年興建公營房屋單位的目標增至每年 33 000 個或以上；(二) 為不同階層及收入的家庭提供多元化及可負擔的置業計劃，並建立完整置業階梯，以提升市民居住質素；(三) 加快重建高齡公共屋邨，以及加快市區重建局及香港房屋協會市區更新步伐，以增加樓宇單位供應；(四) 考慮引入住宅物業空置稅及物業增值稅，以及檢討《業主與租客(綜合)(修訂)條例》，為'劏房'引入租金管制，以遏抑樓宇炒風；(五) 為申請公屋超過 3 年仍未獲編配單位的家庭提供租金津貼；及(六) 規定新開發的住宅土地資源應優先用作興建公營房屋"。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：郭偉強議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

梁耀忠議員起立要求點名表決。

**主席：**梁耀忠議員要求點名表決。表決鐘會響 5 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。



功能團體：

黃定光議員、李慧琼議員、郭榮鏗議員、潘兆平議員、何啟明議員、周浩鼎議員、陳沛然議員、陸頌雄議員及劉國勳議員贊成。

石禮謙議員、張宇人議員、林健鋒議員、陳健波議員、易志明議員、姚思榮議員、馬逢國議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、廖長江議員、盧偉國議員、邵家輝議員、陳振英議員及姚松炎議員反對。

涂謹申議員、梁耀忠議員、葉建源議員、邵家臻議員及鄭俊宇議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

陳克勤議員、黃國健議員、毛孟靜議員、陳恒鑄議員、梁志祥議員、麥美娟議員、郭家麒議員、郭偉強議員、葛珮帆議員、楊岳橋議員、何君堯議員、柯創盛議員、陳淑莊議員、張國鈞議員、鄭松泰議員及譚文豪議員贊成。

梁美芬議員、葉劉淑儀議員、謝偉俊議員及容海恩議員反對。

梁國雄議員、田北辰議員、胡志偉議員、陳志全議員、張超雄議員、黃碧雲議員、尹兆堅議員、朱凱迪議員、林卓廷議員、許智峯議員、羅冠聰議員及劉小麗議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，9 人贊成，14 人反對，5 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，16 人贊成，4 人反對，12 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**李慧琼議員：**主席，我動議若稍後就"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"所提出的議案或修正案再進行點名表決，表決須在鐘聲響起 1 分鐘後進行。

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：李慧琼議員動議的議案，予以通過。

**主席：**是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

**主席：**我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

我命令若稍後就"制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求"所提出的議案或修正案再進行點名表決，表決須在鐘聲響起 1 分鐘後進行。

**主席：**梁耀忠議員，你可以動議你的修正案。

**梁耀忠議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**梁耀忠議員動議的修正案如下：**

"在"本港持續"之前刪除"因應"，並以"政府在 2014 年訂下'十年建屋目標'為 48 萬個單位，但在 2015 年卻將目標減少至 46 萬個單

位，當中 28 萬個單位為公營房屋；根據運輸及房屋局在 2015 年向立法會房屋事務委員會提交的文件，在 2015-2016 至 2019-2020 年這 5 年落成的公營房屋單位僅為 97 100 個，即第二個 5 年(2020-2021 至 2024-2025 年)仍欠 182 900 個公營單位才達標，令公眾懷疑政府能否達成'十年建屋目標'；近年"代替；在"原因，"之後加上"導致"；在"飆升，"之後加上"以及輪候公屋時間不斷延長，"；在"令"之後刪除"新婚家庭、青年人、退休紀律部隊員佐級人員、'劏房戶'及單身輪候公屋等人士，"，並以"不少市民"代替；在"安居之所"之後加上"，甚至有部分市民被迫長期居住在環境惡劣的'劏房'、籠屋等不適切的居所"；在"本會"之後刪除"促請"，並以"對政府欠缺完善的房屋規劃，無力落實建屋目標，表示非常遺憾；"代替；在"政府"之後加上"應"；在"政策，"之後加上"包括參考外國做法以制訂包括最低人均居住面積的適切居所標準、在房屋供應不足問題未妥善解決前實施租務管制、提供過渡性住房予有需要的公屋輪候人士及重新檢討非長者單身人士申請公屋的配額及計分制，以"；在"幫助"之後刪除"上述"；及在緊接句號之前加上"，保障他們的住屋權"。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：梁耀忠議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

梁耀忠議員起立要求點名表決。

**主席：**梁耀忠議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

**功能團體：**

涂謹申議員、梁耀忠議員、郭榮鏗議員、葉建源議員、潘兆平議員、邵家臻議員、陳沛然議員及鄭俊宇議員贊成。

石禮謙議員、張宇人議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、陳健波議員、易志明議員、馬逢國議員、廖長江議員、盧偉國議員、周浩鼎議員、邵家輝議員及劉國勳議員反對。

姚思榮議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、何啟明議員、陳振英議員、陸頌雄議員及姚松炎議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

**地方選區：**

梁國雄議員、毛孟靜議員、胡志偉議員、陳志全議員、郭家麒議員、張超雄議員、黃碧雲議員、楊岳橋議員、尹兆堅議員、朱凱廸議員、林卓廷議員、陳淑莊議員、許智峯議員、鄭松泰議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員贊成。

陳克勤議員、梁美芬議員、葉劉淑儀議員、謝偉俊議員、田北辰議員、陳恒鎮議員、梁志祥議員、葛珮帆議員、柯創盛議員、容海恩議員及張國鈞議員反對。

黃國健議員、麥美娟議員、郭偉強議員及何君堯議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，8 人贊成，13 人反對，7 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，17 人贊成，11 人反對，4 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**柯創盛議員，你可以動議你的修正案。

**柯創盛議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**柯創盛議員動議的修正案如下：**

"在"本港持續"之前刪除"因應"，並以"受到主要經濟體量化寬鬆貨幣政策影響，"代替；在"低息"之前加上"處於"；在"環境"之後刪除"、"，並以"，加上本港"代替；及在緊接句號之前加上"；有關政策包括：(一) 全面檢討《長遠房屋策略》以增加公營房屋的供應，並將公屋興建量與'3 年上樓'目標掛鉤，以落實'3 年上樓'承諾，以及把協助香港永久性居民置業作為長遠房屋政策的優先目標；(二) 重推夾心階層住屋計劃及租者置其屋計劃，以及透過私人機構參建居屋計劃和以混合發展形式提供資助自置居所單位等方式調動市場力量，以增加資助房屋的供應及選擇；(三) 透過行政及財政措施支援社企為基層居民提供廉租居所；(四) 推出租金津貼計劃，並將之作為過渡性支援措施，以減輕輪候公屋超過 3 年而正租住私營房屋人士的租金負擔；(五) 參照居所貸款利息扣稅的模式，增設居所租金扣稅額，以減少市民負擔高租金的壓力；(六) 以簡單易明的方式，公布全港各類土地的面積及分布數據，讓公眾掌握本港土地供應實況；(七) 在兼顧各行業可持續發展的前提下，加快在部分生態價值較低及沒有植被的'綠化地帶'、農地及棕地興建住宅；及(八) 在平衡漁業發展及生態保育的情況下，適度在維港以外填海，發展岩洞及地下空間，以增加興建房屋的土地供應"。

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：柯創盛議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

郭家麒議員起立要求點名表決。

**主席：**郭家麒議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

石禮謙議員、張宇人議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、易志明議員、潘兆平議員、盧偉國議員、何啟明議員、周浩鼎議員、邵家輝議員、陳沛然議員、陸頌雄議員及劉國勳議員贊成。

梁耀忠議員、姚思榮議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、郭榮鏗議員、邵家臻議員及姚松炎議員反對。

涂謹申議員、陳健波議員、馬逢國議員、葉建源議員、廖長江議員、陳振英議員及鄭俊宇議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

陳克勤議員、梁美芬議員、黃國健議員、謝偉俊議員、陳恒鑌議員、梁志祥議員、麥美娟議員、郭偉強議員、葛珮帆議員、何君堯議員、柯創盛議員、張國鈞議員及鄭松泰議員贊成。

葉劉淑儀議員、梁國雄議員、毛孟靜議員、陳志全議員、郭家麒議員、張超雄議員、楊岳橋議員、朱凱迪議員、容海恩議員、陳淑莊議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員反對。

田北辰議員、胡志偉議員、黃碧雲議員、尹兆堅議員、林卓廷議員及許智峯議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，14 人贊成，7 人反對，7 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，13 人贊成，13 人反對，6 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**郭家麒議員，你可以動議你的修正案。

**郭家麒議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**郭家麒議員動議的修正案如下：**

"在"本港持續"之前刪除"因應"，並以"政府一直無法有效地照顧市民的居住需要，加上"代替；在"飆升"之後刪除"，"，並以"；現時香港樓價是家庭入息中位數的 19 倍，比 2010 年的 11.4 倍大幅上升，"代替；在"安居之所；"之後加上"《經濟、社會、文化權利國際公約》早在 1966 年已把適切居所列為公民權利，香港作為公約的締約方，有責任履行以可負擔房屋作為公民權利的條約；"；及在緊接句號之前刪除"幫助上述對住屋需求極殷切人士"，並以"確保市民能得到可負擔的居住單位；有關建議如下：(一) 放棄高地價政策；(二) 將現時政府擁有的大量閒置土地，規劃作興建公營房屋用途；(三) 將現時政府擁有的閒置物

業，改裝成住宅單位，讓有住屋困難的人士短期租住；(四) 將預留作'鄉村式發展'用途的政府土地，改成住宅用地興建房屋，以配合香港的房屋需求；(五) 調整公私營房屋單位的比率，以增加公營房屋單位的供應；(六) 優先發展棕地作興建房屋；(七) 推出針對中產的資助房屋計劃，讓入息超出申請公屋及居屋限額，但又沒有能力購買私營房屋單位的市民申請，以紓緩他們的住屋需求壓力；(八) 為適切居所作出定義及制訂人均居住面積的最低標準；及(九) 向非本地買家徵收更高的印花稅，以遏抑樓宇炒風"代替。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：郭家麒議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

張宇人議員起立要求點名表決。

**主席：**張宇人議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**葉劉淑儀議員，你是否要作表決？

(葉劉淑儀議員作出表決)



**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

涂謹申議員、梁耀忠議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、郭榮鏗議員、葉建源議員、邵家臻議員、陳沛然議員、鄭俊宇議員及姚松炎議員贊成。

石禮謙議員、張宇人議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、陳健波議員、易志明議員、姚思榮議員、馬逢國議員、廖長江議員、盧偉國議員、周浩鼎議員、邵家輝議員、陳振英議員及劉國勳議員反對。

潘兆平議員、何啟明議員及陸頌雄議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

梁國雄議員、毛孟靜議員、胡志偉議員、陳志全議員、郭家麒議員、張超雄議員、黃碧雲議員、楊岳橋議員、尹兆堅議員、林卓廷議員、陳淑莊議員、許智峯議員、鄭松泰議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員贊成。

陳克勤議員、梁美芬議員、謝偉俊議員、田北辰議員、陳恒鑄議員、梁志祥議員、葛珮帆議員、柯創盛議員及張國鈞議員反對。

黃國健議員、葉劉淑儀議員、麥美娟議員、郭偉強議員、朱凱迪議員、何君堯議員及容海恩議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，10 人贊成，15 人反對，3 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，16 人贊成，9 人反對，7 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**姚松炎議員，你可以動議你的修正案。

**姚松炎議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**姚松炎議員動議的修正案如下：**

"在"不足"之後加上"、住宅物業市場波動"；在"安居之所；"之後加上"事實上，大部分香港市民並不是為了投資而置業，而是為了得到居住保障；故此，政府必須致力為那些有真正住屋需要的市民解決住屋問題；"；及在緊接句號之前加上"，例如推出'資助合作社房屋政策'，讓合作社繳付象徵式地租使用土地興建房屋，並由社員攤分房屋的建築費及管理維修費，從而讓市民免受市場波動影響，得以享有房屋的居住權"。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：姚松炎議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

張宇人議員起立要求點名表決。

**主席：**張宇人議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

梁耀忠議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、郭榮鏗議員、邵家臻議員、陳沛然議員及姚松炎議員贊成。

張宇人議員、陳健波議員、易志明議員、馬逢國議員、廖長江議員及邵家輝議員反對。

涂謹申議員、石禮謙議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、姚思榮議員、葉建源議員、潘兆平議員、盧偉國議員、何啟明議員、周浩鼎議員、陳振英議員、陸頌雄議員、劉國勳議員及鄭俊宇議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

謝偉俊議員、梁國雄議員、毛孟靜議員、陳志全議員、郭家麒議員、張超雄議員、楊岳橋議員、朱凱廸議員、陳淑莊議員、鄭松泰議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員贊成。

葉劉淑儀議員、田北辰議員、何君堯議員及容海恩議員反對。

陳克勤議員、梁美芬議員、黃國健議員、胡志偉議員、陳恒鑌議員、梁志祥議員、麥美娟議員、郭偉強議員、黃碧雲議員、葛珮帆議員、尹兆堅議員、林卓廷議員、柯創盛議員、張國鈞議員及許智峯議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，7 人贊成，6 人反對，15 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，13 人贊成，4 人反對，15 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**尹兆堅議員，你可以動議你的修正案。

**尹兆堅議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**尹兆堅議員動議的修正案如下：**

"在"令"之後刪除"新婚家庭、青年人、退休紀律部隊員佐級人員、'劏房戶'及單身輪候公屋等人士，"，並以"市民"代替；及在緊接句號之前刪除"幫助上述對住屋需求極殷切人士"，並以"包括：(一) 增加公營房屋的土地供應量及單位供應量，例如將公私營房屋單位供應量比率定為 7：3；(二) 檢討現時非長者單身人士申請公屋的配額及計分制，以改變排拒年青人輪候公屋的情況，以及適度增加編配予非長者單身人士的公屋單位數目；(三) 將多次未能拍賣出售的政府土地供香港房屋委員會作興建公營房屋；(四) 制訂時間表，盡快將結構出現問題或具重建潛力的高齡公共屋邨拆卸重建，以增加公屋單位供應量；(五) 繼續推行綠表置居先導計劃及檢討居者有其屋計劃中綠表和白表的分配比例，以及重推租者置其屋計劃；(六) 研究為住屋有困難的基層市民提供過渡性房屋；及(七) 根據《收回土地條例》，將合適發展的新界閒置農地、露天貯物用地及棕地等轉作興建公營房屋"代替。"

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：尹兆堅議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

梁耀忠議員起立要求點名表決。

**主席：**梁耀忠議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

涂謹申議員、張宇人議員、易志明議員、莫乃光議員、梁繼昌議員、葉建源議員、潘兆平議員、何啟明議員、邵家輝議員、陳沛然議員、陸頌雄議員、鄭俊宇議員及姚松炎議員贊成。

梁耀忠議員、石禮謙議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、陳健波議員、姚思榮議員、馬逢國議員、廖長江議員、盧偉國議員、周浩鼎議員、邵家臻議員及劉國勳議員反對。

郭榮鏗議員及陳振英議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

黃國健議員、謝偉俊議員、毛孟靜議員、田北辰議員、胡志偉議員、麥美娟議員、郭偉強議員、黃碧雲議員、尹兆堅議員、林卓廷議員、容海恩議員、許智峯議員及鄭松泰議員贊成。

陳克勤議員、梁美芬議員、葉劉淑儀議員、梁國雄議員、陳恒鑄議員、梁志祥議員、張超雄議員、葛珮帆議員、朱凱迪議員、柯創盛議員及張國鈞議員反對。

陳志全議員、郭家麒議員、楊岳橋議員、何君堯議員、陳淑莊議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 29 人出席，13 人贊成，13 人反對，2 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，13 人贊成，11 人反對，8 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**張超雄議員，你可以動議你的修正案。

**張超雄議員：**主席，我動議修正謝偉俊議員的議案。

**張超雄議員動議的修正案如下：**

"在緊接句號之前加上"；相關措施包括：(一) 優先發展棕地，以加快興建公屋單位；(二) 訂立租務管制，防止業主大幅加租和任意中止租約，以保障市民的租住權；(三) 研究利用市區重建局的安置單位、空置學校校舍及政府閒置宿舍等作為'過渡性房屋'；及(四) 暫停推行'綠表置居先導計劃'，以避免因需時處理回收及重新編配舊公屋單位而延長公屋輪候者的輪候時間"。

**主席：**我現在向各位提出的待議議題是：張超雄議員就謝偉俊議員議案動議的修正案，予以通過。

**主席：**我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

張宇人議員起立要求點名表決。

**主席：**張宇人議員要求點名表決。表決鐘會響 1 分鐘。

**主席：**現在開始表決。

**主席：**請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

梁耀忠議員、郭榮鏗議員、邵家臻議員及陳沛然議員贊成。

涂謹申議員、張宇人議員、林健鋒議員、黃定光議員、李慧琼議員、陳健波議員、易志明議員、姚思榮議員、馬逢國議員、莫乃光議員、廖長江議員、盧偉國議員、周浩鼎議員、邵家輝議員、陳振英議員、劉國勳議員及鄭俊宇議員反對。

梁繼昌議員、葉建源議員、潘兆平議員、何啟明議員、陸頌雄議員及姚松炎議員棄權。

主席梁君彥議員沒有表決。

地方選區：

梁國雄議員、毛孟靜議員、陳志全議員、郭家麒議員、張超雄議員、楊岳橋議員、朱凱迪議員、陳淑莊議員、鄭松泰議員、譚文豪議員、羅冠聰議員及劉小麗議員贊成。

陳克勤議員、梁美芬議員、葉劉淑儀議員、謝偉俊議員、胡志偉議員、陳恒鎮議員、梁志祥議員、黃碧雲議員、葛珮帆議員、尹兆堅議員、林卓廷議員、柯創盛議員、容海恩議員、張國鈞議員及許智峯議員反對。

黃國健議員、田北辰議員、麥美娟議員、郭偉強議員及何君堯議員棄權。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有 28 人出席，4 人贊成，17 人反對，6 人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有 32 人出席，12 人贊成，15 人反對，5 人棄權。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

**主席：**謝偉俊議員，你還有 1 分 42 秒作發言答辯。在謝偉俊議員答辯後，辯論即告結束。

**謝偉俊議員：**主席，我再次感謝多位同事提出修正案及 30 多位同事發言，並希望主體議案可以獲得通過。大家都知道要就房屋問題做一些事情，但談到要做甚麼，似乎大家都眾說紛紜。再者，從剛才的表決結果，我們知道沒有一件事能夠取得最大共識，所以政府在採取任何措施的時候遇到困難都是可以理解的。

主席，我在開場發言時說這議題是本屆政府的"重中之重"，而剛才局長亦再次表示這項辯論非常合時和有意義。他懷着沉重的心情，感到這個問題正處於"臨界點"。我們的確需要摒棄更多小我，亦希望有更多大我，求同存異才可以真正向前走。



在有限的發言時間內，我希望指出兩點：第一，我希望政府真的不要欺善怕惡，最低限度在例如橫洲和棕地的問題上真的要展示決心，因為決心很重要，不單可令市民感到政府有心有力，亦有膽色處理；第二點更重要，就是我希望當局能夠令到市民有合理期望和安心，感到政府真的有能力辦事，亦真的會去做，而不是只說不做。特首選舉很快就要進行，是派發成績表的時候。我希望無論本屆或新一屆政府也好，都能夠就這個議題多做工夫，真的為市民之所急做事。

多謝主席。

**主席：**我現在向各位提出的待決議題是：謝偉俊議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**反對的請舉手。

(議員舉手)

**主席：**我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

## 暫停會議

**主席：**現在是晚上 7 時 41 分，我宣布會議暫停，明天上午 9 時恢復。

立法會遂於晚上 7 時 42 分暫停會議。



附錄 1

會後要求修改

運輸及房屋局局長會後要求就第二項質詢的補充質詢所作答覆作出以下修改

確定版第 27 頁第 3 段第 3 至 5 行

將"至於向乘客徵收的機場建設費，機管局曾公開表示只會徵收至施工完成(約 2024 年)，其間並不會再調整收費水平。"改為"至於向乘客徵收的機場建設費，機管局曾公開表示只會徵收至三跑道系統的相關借貸悉數償還為止，其間並不會再調整收費水平。"

(請參閱本翻譯版第 1374 頁第 3 段第 3 至 5 行)



## 附錄 I

## 書面答覆

**食物及衛生局局長就陳沛然議員對第一項質詢的補充質詢所作書面答覆**

有關新界西公營醫療服務的人手，天水圍醫院將於 2017 年 1 月 9 日起分階段啟用。天水圍醫院在啟用初期會先提供非緊急日間服務，包括專科門診、血液透析及放射診斷等主要服務，其急症室服務將於 2017 年 3 月 15 日起啟用，服務時間由上午 8 時至下午 4 時。因應天水圍醫院的分階段啟用，新界西醫院聯網早前已陸續為天水圍醫院招聘人手，亦已為相關的聯網專科部門增聘人手，以配合天水圍醫院開展服務。

天水圍醫院至今已聘請了 12 位醫生及 60 位護士，主要於急症室工作。其中 9 位醫生及 26 位護士為新入職醫院管理局或從其他聯網晉升或調職到新界西醫院聯網工作。有鑒於醫院需要一定數量具於新界西醫院聯網工作經驗的員工，以確保病人安全及運作暢順，天水圍醫院聘請的醫護人員中，分別有 3 位醫生及 34 位護士是由聯網內其他醫院晉升或調職到天水圍醫院。這些醫護人員調職的理由包括醫院接近居住地點及具更佳的工作前景等不同原因。這些因為晉升或調職而出現的空缺已陸續填補，故此聯網內其他醫院的醫護人員數目不會因天水圍醫院投入服務而減少。

另外，天水圍醫院的其他日間服務例如專科門診等，主要是以聯網為基礎提供服務，各個專科部門會因應服務需求、運作安排及診症需要，靈活調配醫護人員在不同診症時段到天水圍醫院工作。有關聯網專科部門已因應聯網內的服務增長而相應增加了人手，以應付需求。

整體而言，因應天水圍醫院投入服務，新界西醫院聯網的醫護人員數目會持續增加。新界西醫院聯網會因應天水圍區居民的醫療服務需求、醫院運作情況及人力資源供應等，逐步增加天水圍醫院的人手，以開展更多服務。

在水圍醫院啟用後，預計部分病人會由屯門醫院及博愛醫院分流到天水圍醫院，相信屆時會因為協同效應而令兩間醫院的壓力有所紓緩。

## 附錄 II

## 書面答覆

**運輸及房屋局局長就姚思榮議員對第二項質詢的補充質詢所作書面答覆**

有關香港國際機場三跑道系統的財務安排，香港機場管理局("機管局")在制訂三跑道系統的財務計劃時，參考了一籃子的因素，當中包括 IATA Consulting 的預測數據、機管局過往營運數據，整體經濟預測，以及機管局內部數字等。而三跑道系統的財務顧問亦確認財務計劃內所作出的假設及估算合理。其中的假設包括預計客運量將會由 2015-2016 財政年度的 6 970 萬人次逐步提升至 2030-2031 財政年度時約 1 億人次，而預計同期貨運量亦會由 430 萬公噸逐步上升至約 900 萬公噸。至於同期飛機起降量亦預計由 41 萬架次逐步上升至約 60 萬架次。機管局在過去 3 個財政年度(即 2013-2014 財政年度至 2015-2016 財政年度)的綜合收益分別約為 148 億港元、164 億港元及 182 億港元。機管局預計 2024 年後的整體收益將大致上按未來的實際運輸量增長而相應增加。

按《機場管理局條例》(第 483 章)第 26 條，機管局可向政府宣布派發及支付股息。決定宣布派股息與否及有關股息的金額(如有)，均由機管局董事會決定，而就三跑道系統項目提供資金而保留營運盈餘的建議已獲機管局董事會經充分考慮後批准。

根據機管局在 2015 年向政府提交的三跑道系統計劃的財務安排方案，機管局自 2014-2015 財政年度起直至三跑道系統投入運作期間(即約 2024 年)保留所有營運盈餘，估計約有 470 億元。在停止派息前的過往 3 個財政年度(即 2011-2012 財政年度至 2013-2014 財政年度)，機管局宣派的股息金額分別為 39 億港元、44 億港元及 53 億港元。至於三跑項目建成後的派息政策，將由機管局董事會按當時的財務狀況決定。正如大部分商業機構，機管局董事會在每年釐定派息比率時，會考慮若干因素，包括但不限於機管局的財務業績、資本開支需要、流動資金狀況、融資需要、未來業務發展及盈利能力、投資機會、最佳資本結構等。