

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)906/19-20 號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2020 年 1 月 6 日(星期一)

時 間：下午 2 時 30 分

地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：柯創盛議員, MH(主席)
尹兆堅議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
田北辰議員, BBS, JP
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP

郭偉強議員, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
邵家輝議員, JP
邵家臻議員
容海恩議員, JP
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

其他出席議員： 黃國健議員, SBS, JP
 鄺俊宇議員

缺席委員： 胡志偉議員, MH
 鄭松泰議員

出席公職人員： 議程第 IV 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
唐智強先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)

張趙凱渝女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1

何珮玲女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)

林靜雅女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5

羅英偉先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5

彭惠健先生

議會事務助理(1)5

粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)294/19-20 號—— 2019 年 11 月 4
文件 日會議的紀要)

2019 年 11 月 4 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
文件——

立法會 CB(1)227/19-20(01)號—— 政府當局提供的 2019 年 11 月
文件 份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)278/19-20(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)278/19-20(02)號——待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2020 年 2 月 3 日
(星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論
下列事項——

(a) 總目 711 工程計劃編號 B191GK—青衣
青康路社區會堂、普通科門診診所及
母嬰健康院；及

(b) 總目 711 工程計劃編號 B472RO—鑽石
山活水公園及文化園景大道。

(會後補註：會議預告及議程已在 2020 年
1 月 7 日隨立法會 CB(1)308/19-20 號文件
發給委員。鑒於新型冠狀病毒的傳播情
況，主席在 2020 年 1 月 30 日作出指示，
2020 年 2 月 3 日的會議將不會舉行。應政
府當局的要求，並經主席同意，事務委員
會已於 2020 年 3 月 9 日舉行會議，討論上
述兩個項目，以及"2020-21 年度公共租住
房屋入息和資產限額檢討"的項目。秘書處
已發出立法會 CB(1)379/19-20 及
CB(1)438/19-20 號文件，告知委員有關的
會議安排。)

4. 主席表示，因應事務委員會轄下的跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會的工作期已在 2019 年 12 月中屆滿，而事務委員會不少委員對過渡性房屋的課題非常關注，他已作出指示，在事務委員會的待議事項一覽表保留此課題，以便事務委員會可繼續跟進。主席表示，他會在徵詢副主席及委員的意見後，向秘書處發出指示，以便就事務委員會在何時討論此課題等作出安排，並會待敲定細節後通知委員。委員對上述安排並無異議。

(會後補註：事務委員會已在 2020 年 5 月 26 日舉行特別會議，就過渡性房屋進行討論。)

IV. 長遠房屋策略 2019 年周年進度報告

(立法會 CB(1)278/19-20(03)號——政府當局就長遠房屋策略 2019 年周年進度報告提供的文件)

立法會 CB(1)278/19-20(04)號——立法會秘書處就長遠房屋策略擬備的文件 (背景資料簡介)

5. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介長遠房屋策略各主要範疇截至 2019 年 12 月的推行情況。

推算房屋需求

6. 對於長遠房屋策略 2019 年周年進度報告所述的 10 年房屋供應目標，較 2018 年所公布的相關目標少 2 萬個單位，尹兆堅議員感到費解，並詢問在長遠房屋策略下就長遠房屋需求所作的推算，有否充分考慮公共租住房屋("公屋")申請人的數目。他認為，政府多年來未能處理房屋短缺問題，限制了可供編配予公屋申請人的公屋單位數目，以及普羅市民可負擔的出售單位的供應數目。上述情況壓抑了市民的房屋需求，並減低了他們組織新家庭的意欲。由於根據長遠房屋策略的推算方法，評估整體新增房屋需求是以政府統計處("統計處")的家庭住戶推算為基礎，在長遠房屋策略下按所推算的長遠房屋需求得出的房屋供應目標，連帶 10 年房屋供應目標，日後或會繼續下跌，因而會再次壓抑市民的房屋需求，以及減低他們組織新家庭的意欲。主席表示，房屋仍然是市民所面對的最大問題，而每年的長遠房屋策略推算結果便成為他們在考慮房屋事宜上的重要參考數據。對於 2019 年 12 月所公布的 10 年房屋供應目標，較長遠房屋策略 2018 年周年進度報告所採納的相關目標少 2 萬個單位，他表示失望。

7. 容海恩議員表示，市民對不斷增加的房屋需求表示關注，並詢問就未來 10 年推算的總房屋需求，為何較 2018 年在長遠房屋策略下所推算的

需求有所減少。她詢問每年在長遠房屋策略下所公布的 10 年房屋供應目標，會否呈下降趨勢。陳凱欣議員認為，有關長遠房屋需求的推算結果及 2019 年所公布的 10 年供應目標，未能反映本港日益惡化的房屋問題。

8. 運輸及房屋局局長闡釋按何方法得出推算結果。根據長遠房屋策略的推算方法，總房屋需求主要按房屋需求因素(包括住戶數目淨增長(例如因結婚/離婚而組成的家庭)、居住環境欠佳的住戶及受重建影響的住戶)的量化推算得出。運輸及房屋局局長向委員保證，長遠房屋策略的推算結果已充分考慮上述因素令房屋需求上升的情況。舉例而言，在 2018 年居於不適切住房並在 2019 年仍然居於不適切住房的住戶，會繼續納入居住環境欠佳的住戶此項因素所涵蓋的範圍。事實上，長遠房屋策略 2019 年周年進度報告所估算居住環境欠佳的住戶數目(即 119 100 個)，較上一年的估算數目為高。運輸及房屋局局長亦解釋，在所有公屋申請人當中，約 11 萬人為配額及計分制之下的非長者一人申請者。根據往年在配額及計分制下進行定期查核工作的結果，只有約半數非長者一人申請者合資格申請公屋。

9. 鑒於長遠房屋策略 2019 年周年進度報告所推算的"住戶數目淨增長"數字，較 2014 年所推算的數字少約四分之一，容海恩議員對有關推算的可靠性存疑。何啟明議員表示，據統計處所述，預計本港人口在 2043 年會增至 822 萬。他詢問長遠房屋策略是否遺漏了上述人口變化所帶來的影響。

10. 運輸及房屋局局長及運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，根據長遠房屋策略，房屋需求的定義為在長遠而言，讓所有住戶均可居於適切居所而須提供的額外房屋單位總數。因此，在評估長遠房屋需求時會顧及多項因素，包括住戶數目的淨增長，而住戶數目的淨增長則按統計處的家庭住戶推算得出。根據統計處就 2016 年至 2051 年這段期間所作的最新推算，住戶總數會以一個較慢的速度持續增加，然後達至高峰，繼而慢慢減少。換言之，住戶總數仍在增加，但增幅已放緩，結果令住戶數目的淨增長有所減少。

在達致供應目標方面的表現

11. 由於自制訂長遠房屋策略以來，政府當局都未能達致公營房屋供應目標，容海恩議員質疑每年更新長遠房屋需求及 10 年房屋供應目標的工作，有否產生任何具體作用。邵家臻議員懷疑政府當局於 2019 年在追趕供應目標方面有否取得任何進展。郭偉強議員表示，2015 年至 2019 年實際上建成的公營房屋單位數目，較為了達致長遠房屋策略供應目標而應予建成的單位數目少約 4 萬個。他及陳恒鑞議員詢問，政府當局會否填補上述不足之數。郭偉強議員認為，推算長遠房屋需求以得出長遠房屋策略所訂的供應目標毫無意義，因為政府當局一直以來都未能達到目標。陳恒鑞議員表達類似的意見。他認為，公屋輪候時間在現屆政府任期內持續延長，並詢問政府當局有何措施，以進一步縮短公營房屋的發展及建造流程。

12. 運輸及房屋局局長回應時表示，自長遠房屋策略於 2014 年公布以來，公營房屋的 10 年預計興建量均落後於長遠房屋策略所訂的供應目標，主要是政府當局在覓得足夠土地作建屋之用方面遇到困難所致。長遠房屋策略所訂的供應目標屬逐年延展的 10 年目標，每年按長遠房屋策略的推算方法予以更新。依然未滿足到的房屋需求，會繼續在往後各年所更新的房屋供應目標中反映出來。他表示，2015-2016 年度至 2019-2020 年度這 5 年期的公營房屋預計總興建量普遍有所上升。事實上，過去多年建成的新房屋單位已滿足到部分市民對公營房屋及私營房屋的需求。政府當局估計，就公屋/綠表置居計劃("綠置居")/其他資助出售單位覓得的土地，將在 2020-2021 年度至 2029-2030 年度這 10 年期提供約 272 000 個單位，而 2019-2020 年度至 2023-2024 年度這未來 5 年期的公營房屋興建量，則約為 100 700 個單位。由於增加公營房屋興建量需時，政府當局會繼續盡最大努力，在該 10 年期的後半段時間增加公營房屋興建量，以趕上公營房屋供應目標。他籲請委員及地區人士支持推行長遠房屋策略 2019 年周年進度報告所載現屆政府各項增加及加快房屋供應的措施。

13. 鄭泳舜議員表示，政府當局應確保長遠房屋策略 2019 年周年進度報告所載每項增加房屋供應的措施，均有效地推行。主席表示，對於政府當局花費大量時間就用地進行土地及公營房屋發展程序，他一直感到不滿。他詢問政府當局有何具體措施，確保相關政策局/部門會加快有關過程所涉的行政程序。發展局副秘書長(規劃及地政)¹ 回應時

表示，土地及公營房屋發展程序包括一些法定程序，例如改劃土地及把道路工程刊憲所涉的程序，有關程序不能精簡。發展局最近已就開發合適棕地作公營房屋發展之用的流程進行研究，並認為由於部分行政程序可同步進行，為使項目用地可供建屋之用而進行的規劃及工程研究、工地平整及基礎設施工程，以及其他相關程序所需的時間，可由約 8 年縮短至約 5 至 6 年。運輸及房屋局局長表示，至於公營房屋的建築程序，有關程序與私營房屋的建築程序大致相同。

14. 盧偉國議員作出申報，表明他是香港房屋委員會("房委會")的非受薪委員。他表示，根據長遠房屋策略，政府當局會在考慮統計處所估計家庭住戶數目的變動及其他因素後，每年更新長遠房屋需求推算。隨時間而推算的房屋需求有起有落實屬合理。鑒於就 2020-2021 年度至 2029-2030 年度這 10 年期而言，在政府當局為提供公屋/綠置居/其他資助出售單位而覓得的用地上的公營房屋預計興建量，較長遠房屋策略所訂 301 000 個單位的公營房屋供應目標少約 10%，而在這 10 年期的首數年的公營房屋興建量會相對較低，他對這 10 年期的後半段時間的公營房屋興建量能否趕上供應目標的不確定性表示關注。

15. 尹兆堅議員認為，由於政府當局預計未來 5 年的公營房屋興建量僅為約 100 700 個單位，為了在未來 10 年提供 272 000 個公營房屋單位，房委會及香港房屋協會("房協")須於該 10 年期的後半段時間興建約 170 000 個公營房屋單位。他詢問政府

當局基於甚麼理由，有信心可達到上述所需的興建量。運輸及房屋局局長回應時表示，由於政府當局已覓得用地提供上述 272 000 個公營房屋單位，若土地及房屋發展程序(例如工地平整工程、地區諮詢、撥款申請、建築工程等)可順利進行，房委會/房協要在該 10 年期內達到上述的公營房屋預計興建量，實屬切實可行。政府當局會繼續每年向事務委員會匯報興建公營房屋的進展。

公營房屋及私營房屋的供應目標

16. 朱凱迪議員及張超雄議員察悉，政府當局預計未來 3 至 4 年的一手私人住宅單位供應量為超過 90 000 個單位，與 10 年私營房屋供應目標(即 129 000 個單位)相當接近。他們認為，政府當局繼續預留土地以趕上私營房屋供應目標的同時，卻容許公營房屋的推算興建量大幅落後於公營房屋的供應目標，做法並不恰當。朱議員認為，政府當局應將原擬作私營房屋發展的用地(包括新界東北新發展區的用地)改撥作公營房屋用途，以改善公營房屋供應不足的情況。張超雄議員提出類似的意見，並建議政府當局應考慮把長遠房屋策略所訂新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例，由 70:30 調整至 80:20 或 90:10。尹兆堅議員認為，在長遠房屋策略所訂的 10 年私營房屋供應目標(即 129 000 個單位)下，未來 3 至 4 年有超過 90 000 個私營房屋單位供應，意味着需要在 10 年期的後半段時間供應的單位數量只有約 20 000 個，這可能會向市場傳遞單位供應有限的信息，結果刺激私人物業市場的價格。

17. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局理解市民對公營房屋的殷切需求，因此已在 2018 年把長遠房屋策略所訂新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例，由 60:40 修訂為 70:30。除為有需要的家庭提供公營房屋外，維持私人住宅物業市場健康發展仍然是政府的政策目標之一。在每年更新長遠房屋策略所訂的供應目標時，政府當局會因應相關因素(包括市民對不同類型房屋的需求及市場情況)，檢視新房屋供應中公營房屋與私營房屋的比例。政府當局繼而會根據所採納的公營房屋與私營房屋供應比例，訂定公營房屋及私營房屋的 10 年供應目標。

18. 張超雄議員認為，在已購買綠置居單位的現居租戶交回公屋單位後，房委會需要時間進行翻新工程，以便有關的公屋單位可供編配予公屋申請人。基於上述情況，有意見一直關注綠置居對公屋輪候時間的影響。有別於公屋，綠置居單位是資助出售單位。與其在長遠房屋策略下以"公屋/綠置居供應"類別表述公屋單位和綠置居單位的供應，政府當局應述明公屋單位與綠置居單位之間的供應比例。運輸及房屋局局長回應時表示，綠置居的合資格買家大部分是公屋租戶。為了靈活地滿足他們的置業期望，而他們的置業期望或會不時轉變，政府當局/房委會認為適宜維持公屋與綠置居之間的互換性，以便可適時調整兩者的供應。

[在下午 3 時 35 分,主席表示他接獲委員提出的 5 項議案,以及就其中一項議案提出的一項修正案。]

增加土地和房屋供應

19. 石禮謙議員認為，政府幫助市民置業的政策方針錯誤。在 2019 年施政報告中，有關放寬由香港按揭保險有限公司所提供按揭保險計劃的樓價上限的措施，會令一些原先財政能力不足以購置單位的人士得以購置單位，惟一旦物業市況逆轉，他們便可能會淪為負資產業主。他表示，儘管運輸及房屋局局長努力工作，但他和現屆政府應以破格思維善用現有土地及未被充分利用的土地，增加公屋單位和安老院舍的供應，以滿足公屋申請人和有需要的長者的需求。他認為，政府當局就一手或二手住宅物業開徵空置稅，根本毫無意義。

20. 郭偉強議員促請政府當局盡一切方法，包括他提出的議案所載的建議，例如使用粉嶺高爾夫球場及預留作香港迪士尼樂園第二期發展的用地發展房屋、尋求公眾支持近岸填海等，以加快取得更多土地資源，增加房屋供應。陳志全議員反映市民關注棕地及工業大廈/用地未被善用、推展"明日大嶼願景"所涉及的開支等問題，並認為政府當局未能有效運用現有閒置土地資源提供房屋，會繼續導致市民不滿。劉國勳議員表示，如房屋土地不足，就公營房屋供應目標作任何調整都只是玩弄數字而已。關於收回私人土地以作為增加房屋土地供應的措施，他問及預計將會收回的土地面積為何。

21. 運輸及房屋局局長回應時表示，為提供更多土地資源以增加房屋供應，除全力推行改劃現有土地的措施外，政府當局會繼續透過收回土地及提供基礎設施，推展主要發展項目。在這些項目下，預計在未來 5 年可收回約 400 公頃私人土地，大幅多於過去 5 年所收回的 20 公頃私人土地。此外，政府當局現正檢視約 10 組在各法定分區計劃大綱圖上已劃作高密度房屋發展，但仍未有發展計劃的私人地塊，以評估該等地塊是否適合作公營房屋發展，並會在 2020 年年中就此事得出初步看法。此外，政府當局已加快進行茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村的市區寮屋區的土地用途和基建配套研究；建議推行土地共享先導計劃；以及邀請市區重建局("市建局")物色一些公務員建屋合作社計劃下的地段，進行重建工作。

22. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹表示，預計於未來 5 年收回的約 400 公頃私人地段，大部分位於新發展區，包括古洞北/粉嶺北新發展區、洪水橋/廈村新發展區，以及其他發展區(例如元朗南和錦田南)。在古洞北/粉嶺北新發展區項目第一階段工程下，政府當局已在 2019 年年底前收回約 68 公頃私人土地。她及運輸及房屋局局長表示，一如 2019 年施政報告所公布，政府當局會分階段檢視 450 公頃未納入新發展區或其他發展項目，但具有較高發展潛力的棕地，以評估當中有多少棕地適合用作發展公營房屋。規劃署現正就 160 公頃較接近現有基礎設施的棕地進行有關評估，而政府當局將於短期內匯報評估工作的進展。

23. 陳志全議員重申其所提有關靈活運用本港軍事用地的建議。他表示，中國人民解放軍駐香港部隊對部分該等軍事用地未必有迫切需要，而政府當局應要求駐香港部隊考慮釋放有關用地，以供興建公營房屋。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局較早時已就陳議員所提的事宜闡述其立場。

24. 盧偉國議員認為，就提供公營房屋而覓得的用地，主要位於新發展區及新市鎮擴展區。他詢問，政府當局在多大程度上有信心按時完成所需的工地平整/基礎設施工程，使這些用地適宜用作發展房屋。運輸及房屋局局長回應時表示，如地區人士、區議會及立法會支持相關建議，政府當局有信心可適時完成上述工地平整/基礎設施工程。

25. 主席關注政府當局會如何爭取新一屆區議會支持其公營房屋發展建議。他認為，鑒於有關在地區中騰空地盤興建一或兩幢公營房屋大廈的建議所提供的房屋單位數目有限、每個房屋單位的建設費用相對較高，以及該等建議對地區人士的影響，該等建議並不可取。政府當局應進行大型公營房屋發展項目。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局一直認為在切實可行的情況下盡量透過進行大型發展項目提供公營房屋，以及可為居民提供更多社區和休憩用地設施，是理想的安排。

重建高樓齡公共租住房屋屋邨

26. 陳凱欣議員認為，重建高樓齡屋邨會有助增加房屋供應。她察悉，在未來 10 年，房委會及房協轄下將有 26 個樓齡達 50 年及以上而尚未有重

建時間表的公共租住屋邨，涉及 68 800 個單位，並詢問政府當局會否及何時就重建該等屋邨訂定時間表。何啟明議員提出同一問題，並認為因應不少高樓齡公屋屋邨現時的樓宇狀況，當局應盡快重建該等屋邨。

27. 譚文豪議員認為，上屆及現屆政府所聲稱重建高樓齡公屋屋邨的影響(即進行重建會令可供編配予輪候公屋人士的公屋單位數目減少，因為該等單位須用於安置受重建影響的租戶)，可透過政府當局推行土地供應措施以增加新房屋供應得以抵銷。由於高樓齡屋邨的樓宇安全問題會繼續惡化，而重建這些屋邨會有助更有效地運用土地資源，政府當局應適時制訂全面計劃，列出哪些高樓齡屋邨將會重建，以及開展這些屋邨的重建計劃的時間表。

28. 運輸及房屋局局長回應時表示，房委會在過去 10 年已進行 18 個項目，重建部分公屋屋邨。施工中的重建項目包括東頭邨第八期、白田邨第七、八、十及十一期。在考慮重建高樓齡公屋屋邨時，政府當局/房委會會顧及多項原則，例如樓宇的結構狀況，以及相關因素(例如社會人士對公屋的整體需求、因進行重建而增加的公屋單位供應，以及進行重建對可供編配予公屋申請人的公屋單位數目的影響)。政府當局認為，當日後的公營房屋土地供應較為充裕，便有空間進行重建計劃。為確定高樓齡公屋屋邨的結構安全狀況，房委會已推行全面結構勘察計劃。

過渡性房屋

29. 鄭泳舜議員認為，居住環境欠佳的住戶的數目接近 12 萬個，而現時的公屋供應並不足夠。過渡性房屋應作為本港房屋階梯其中一環，以滿足輪候公屋的基層家庭的住屋需要。他認為過渡性房屋項目在質與量方面有改善空間，並詢問政府當局會否把過渡性房屋納入長遠房屋策略，以顯示對提供過渡性房屋的承擔。主席表示，作為短期措施，過渡性房屋會有助應付社會人士迫切的住屋需要。政府當局應把過渡性房屋列作房屋階梯的一環，令整體房屋政策變得周全。陳凱欣議員重申其意見，認為政府當局應在提供過渡性房屋方面作出更大承擔。與其倚賴非政府機構進行過渡性房屋項目，政府當局應邀請具有房屋發展經驗的機構(例如房委會、房協及市建局)興建過渡性房屋，以加快過渡性房屋的供應。

30. 運輸及房屋局局長回應時表示，要解決本港的長期房屋問題，增加永久性房屋的供應為根本之道。待房屋問題獲得解決，過渡性房屋應在適當時候淡出市場。在公營房屋供應不足時，過渡性房屋可作為一項過渡措施，而政府當局會繼續就過渡性房屋項目物色合適的閒置土地，並促成有關項目。一如 2019 年施政報告所述，市建局、房協、香港建造商會及其他機構會為參與過渡性房屋項目的民間團體，提供專業意見和項目管理支援。政府當局已成立由 5 名專責人員組成的專責小組，為促成各個由民間主導的過渡性房屋項目提供支援。為使專責小組在過渡性房屋項目上擔當更積極

的角色，並加強其促成有關項目的工作，政府當局建議在專責小組開設一個首長級丙級政務官的新職位，以及 10 個非首長級職位。至於把過渡性房屋納入長遠房屋策略或就過渡性房屋訂定供應目標的建議，政府當局須審慎地作出考慮。

31. 尹兆堅議員認為，政府當局在未來 3 年內提供 1 萬個過渡性房屋單位的目標，並不足以應付居住環境欠佳的住戶的需求。他詢問相關的政策局會否落實關於釋放在竹篙灣預留作香港迪士尼樂園度假區("樂園")第二期發展的用地的建議，以便提供過渡性房屋，從而增加過渡性房屋的供應。邵家臻議員及陳志全議員詢問，政府當局會否繼續把竹篙灣約 60 公頃的用地閒置。運輸及房屋局局長回應時表示，根據政府與香港國際主題樂園有限公司(即政府和華特迪士尼公司為股東的合營公司("合營公司"))在 2000 年簽訂的認購權契約，合營公司擁有上述用地的認購權，以進行樂園的進一步發展。在合營公司行使認購權之前，有關用地可作短期用途，而該等短期用途須符合限制性契約所列的各類核准用途，包括休憩、體育及文化設施等，但不能作住宅用途。政府當局知悉社會人士的意見，建議華特迪士尼公司應履行其企業社會責任，並就限制性契約中的相關規定給予豁免，以便在上述用地發展過渡性房屋。在考慮第二期用地的短期用途時，政府亦需要顧及該等用途與樂園的用途和氛圍是否兼容。

32. 對於有意見關注個別物業發展商願意借出其地段，以供在一段有限時間內發展過渡性房屋，是因為這些發展商認為政府當局會就發展項目提供配套設施，而有了該等設施，這些發展商在日後申請更改有關地段的用途以發展私人住宅項目方面，會較容易取得城市規劃委員會的批准，邵家臻議員詢問政府當局的回應為何。運輸及房屋局局長回應時表示，要在發展商借出的地段上興建過渡性房屋，須根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條申請規劃許可。有關地段在日後交還發展商後，發展商如計劃更改其用途以作其他用途，須根據《城市規劃條例》重新向城市規劃委員會提出規劃申請。

33. 朱凱迪議員認為，有關發展商透過借出其土地數年以供發展過渡性房屋，可確保政府不會根據《收回土地條例》(第 124 章)收回其土地來發展公營房屋。他認為應在政府提供的用地上發展過渡性房屋。運輸及房屋局局長回應時表示，鑒於市民所面對的住屋困難已急不容緩，個別物業發展商遂借出其土地以供在一段時間內發展過渡性房屋。如有閒置政府土地適合作房屋發展之用，政府當局會優先在該等土地上提供永久性房屋。如有只可作短期用途的政府土地，政府當局會研究提供過渡性房屋的可行性。

不適切居所

34. 邵家臻議員認為，居於非住宅大廈的住戶的估計數目，自 2017 年以來維持不變。這反映如

沒有為上述住戶作出合適的安置安排，因政府的執法行動而被迫遷出非住宅大廈的家庭，只會遷往另一非住宅大廈。他詢問政府當局會如何改善安置這些住戶的政策。邵議員又認為，現時關愛基金下的搬遷津貼只提供予某些住戶，例如"社會房屋共享計劃"的受惠人和因屋宇署的執法行動而須遷出工業大廈的居民。鑒於根據長遠房屋策略的推算，居於屬臨時構築物的單位(例如木屋、寮屋及天台構築物)的住戶數目於過去數年有所增加，他詢問當局有何措施向這些住戶提供支援和協助，以及政府當局會否考慮把搬遷津貼延伸至適用於所有因政府執法行動而須遷離居所的基層家庭。

35. 陳凱欣議員認為，分間樓宇單位("分間單位")的租金水平不合理地偏高，而該等單位的居住環境惡劣。政府當局應以破格思維制訂措施，以處理分間單位住戶所面對的問題，並重新考慮委員的建議，就分間單位引入租務管制。她又表示，居於沒有獨立水錶及電錶的分間單位的家庭，可能會被其業主濫收水費及電費。政府當局應考慮制定法例或發出指引，以處理此問題。鄭泳舜議員詢問政府當局會否研究採取措施，同時就分間單位推行租務管制及提供租金津貼。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已邀請關愛基金把原本為非公屋、非綜援的低收入家庭提供的"一次過生活津貼"，於下個財政年度先後發放兩次，並會一如勞工及福利局局長在另一場合所述，在 2020 年年底前完成推出恆常現金津貼計劃的研究。

二手住宅物業的空置率

36. 田北辰議員表示，對於政府當局建議就一手住宅物業開徵空置稅，他並無特別意見。然而，為減低業主將其物業空置或扣起物業作出租用途的意欲，除一手單位外，政府當局亦有需要就二手單位開徵空置稅。他參考了 2017 年版香港統計年刊及 2016 年中期人口統計中有關私人住宅單位和被佔用的私營房屋的相關統計數據，並對政府當局所公布本港住宅物業的空置率數字的準確性表示關注。他認為，由政府當局進行相關調查所取得及計算得出的數字，可能低估了本港的單位空置情況，並建議政府當局應考慮制訂方法，以更準確和客觀的方式評估私人住宅單位的空置情況。運輸及房屋局局長回應時表示，他會與差餉物業估價署討論有關建議。

議案

37. 在下午 4 時 18 分，主席請委員參閱下列議案，他認為該等議案的內容與議程項目相關——

由郭偉強議員動議，並獲何啟明議員附議的首項議案——

"鑒於《長遠房屋策略》多年來的公營房屋供應上均未能達標，進一步加深香港社會住屋困難的問題，本事務委員會要求政府採取更多措施，以紓緩在房屋供應不足下，市民居住環境每況愈下及住屋負擔沉重的問題，當中包括：

1. 制訂明確目標及時間表，以恢復公屋輪候"3 年上樓"的政策承諾；

2. 增加各類型的資助房屋，令不同階層市民可按自身需要置業；
3. 為市民提供租金免稅額，減輕租金的沉重負擔；
4. 為基層家庭提供租金津貼，同時在不適切住房作出租務管制；及
5. 盡快以立法方式，解決劏房等不適切住房的租戶被濫收水、電費的問題。"

(Translation)

"Given that over the years, public housing supply has failed to meet the target under the Long Term Housing Strategy, thereby further aggravating the problem of housing difficulties in Hong Kong society, this Panel calls on the Government to put in place additional measures to alleviate the problems of deteriorating living conditions and heavy housing burden faced by members of the public due to inadequate housing supply, including:

1. formulating specific objectives and timetables to reinstate the policy pledge of allocating public rental housing units within three years;
2. increasing the supply of various types of subsidized housing, so as to enable members of the public from different strata to acquire home ownership according to their needs;
3. providing a tax allowance for rentals to members of the public to alleviate the heavy rental burden borne by them;
4. providing rent subsidy to grass-roots families while introducing tenancy control on inadequate housing; and
5. addressing, through legislative means as soon as possible, the problem of overcharging tenants of inadequate housing such as sub-divided units, etc. for use of water and electricity."

38. 主席將由郭偉強議員動議的首項議案付諸表決。11名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，2名委員放棄表決。

39. 主席宣布議案獲得通過。

由郭偉強議員動議，並獲何啟明議員附議的第二項議案——

"由於土地供應持續不足，是政府多年來未能大量增加房屋供應的原因之一，故本事務委員會要求政府盡快再就各項開發土地的倡議進行研究，例如就粉嶺高爾夫球場、迪士尼第二期用地建屋再進行研究。同時，政府也應加快現有增加土地項目的推展，包括加快推展近岸填海、加快棕地開發、盡快就可發展房屋的用地進行改劃等。除此以外，政府也應盡快就"明日大嶼"填海工程進行前期研究，以確保中、長遠的土地供應不再受耽誤。"

(Translation)

"As the persistent insufficient supply of land is one of the reasons for the failure of the Government to substantially increase the housing supply over the years, this Panel calls on the Government to expeditiously conduct further studies on various propositions of land development, such as use of the Fanling Golf Course and the site reserved for Phase Two development of the Hong Kong Disneyland for housing development. Meanwhile, the Government should also accelerate the implementation of the existing projects for increasing land supply, including speeding up near-shore reclamation, expediting brownfield development, rezoning as soon as possible sites available for housing development, etc. In addition, the Government should expeditiously conduct preliminary studies on the reclamation projects under Lantau Tomorrow, so as to ensure that the supply of land in the medium-term and long-term will no longer be delayed."

40. 主席表示，由於張超雄議員不在席，他就郭偉強議員動議的第二項議案提出的修正案將不會處理。主席將由郭偉強議員動議的第二項議案付諸表決。9名委員表決贊成議案，4名委員表決反對議案，1名委員放棄表決。

41. 主席宣布議案獲得通過。

由郭偉強議員動議，並獲何啟明議員附議的第三項議案——

"本事務委員會對於政府在《長遠房屋策略》發表至今，每年均未能在公營房屋供應上達到目標表示強烈不滿及失望。本事務委員會要求政府、相關政策局及官員負起政策責任，以"公營房屋優先"為原則，盡一切能力加快及加大公營房屋興建，以令往後5年公營房屋興建量能達至《長遠房屋策略》2019年周年進度報告的估算，同時政府也應制訂具體措施減少公營房屋延誤問題出現，以免公營房屋供應受到影響。"

(Translation)

"This Panel expresses strong dissatisfaction and disappointment as the Government has, since the promulgation of the Long Term Housing Strategy ("LTHS"), failed to attain the public housing supply target every year. This Panel calls on the Government and the relevant policy bureaux and officials to take up the policy responsibility based on the principle of according priority to public housing, and make every effort to accelerate and increase public housing production, so that it is possible for the public housing production in the coming five years to meet the projected production under the LTHS Annual Progress Report 2019. Also, the Government should put in place specific measures to minimize delays in public housing delivery to avoid impacts on the supply of public housing."

42. 主席將由郭偉強議員動議的第三項議案付諸表決。15名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員放棄表決。

43. 主席宣布議案獲得通過。

由鄭泳舜議員動議，並獲劉國勳議員附議的議案——

"由於預計未來10年內，本港公營房屋將持續低於《長遠房屋策略》的目標，故此，本事務委員會促請當局：

1. 將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，並定位作房屋階梯的第一級，並為過渡性房屋制定長期供應目標，以長遠取代社會現存的不適切居所；
2. 將公屋"3年上樓"的目標列入《長遠房屋策略》，並因應目標調整長遠公營房屋的供應目標；及
3. 盡快針對私營基層出租住所，包括劏房，引入租務管制，以保障基層市民。"

(Translation)

"As it is anticipated that the public housing production in Hong Kong within the next 10 years will be continuously falling short of the supply target under the Long Term Housing Strategy ("LTHS"), this Panel urges the authorities to:

1. include transitional housing in LTHS and have it positioned as the first rung on the housing ladder, as well as put in place a long-term supply target for transitional housing, with a view to replacing inadequate housing which currently exists in society in the long run;

2. include the objective of allocating public rental housing units within three years in LTHS, with adjustments to the long-term supply target for public housing having regard to the objective; and
3. introduce expeditiously targeted tenancy control on private rental accommodation for the grassroots, including sub-divided units, so as to protect the grassroots."

44. 主席將由鄭泳舜議員動議的議案付諸表決。13名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，3名委員放棄表決。

45. 主席宣布議案獲得通過。

由朱凱迪議員動議的議案——

"本事務委員會要求特區政府與駐港部隊及北京商討，將香港境內空置或低度使用的軍事用地交回給特區政府，用作興建房屋之用。"

(Translation)

"This Panel calls on the Hong Kong Special Administrative Region ("HKSAR") Government to discuss with the Chinese People's Liberation Army Hong Kong Garrison and Beijing on returning vacant or under-utilized military sites within Hong Kong to the HKSAR Government for housing construction."

46. 主席將由朱凱迪議員動議的議案付諸表決。5名委員表決贊成議案，10名委員表決反對議案，沒有委員放棄表決。

47. 主席宣布議案被否決。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)314/19-20(01)至(04)號文件，並已於 2020 年 1 月 8 日發給委員，而政府當局就上述議案作出的回應則載於立法會 CB(1)860/19-20(01)及 CB(1)902/19-20(01)號文件，並已分別於 2020 年 7 月 9 日及 24 日發給委員。。)

V. 其他事項

48. 議事完畢，會議於下午 4 時 27 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2020 年 7 月 30 日