

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)925/19-20 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 6 月 1 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
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
胡志偉議員, MH
陳志全議員
陳恒鑽議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, 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
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
鄭松泰議員
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： 鄭俊宇議員

缺席委員： 石禮謙議員, GBS, JP

出席公職人員： 議程第 IV 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局高級項目經理 3
李倩儀女士

議程第 V 項

運輸及房屋局副秘書長(房屋)/
房屋署副署長(策略)
張趙凱渝女士, JP
運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)/
房屋署助理署長(私營房屋)
郭善兒女士

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)679/19-20 號文件 —— 2020 年 3 月 9 日會議的紀要)

2020 年 3 月 9 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)588/19-20(01)號—— 尹兆堅議員在
文件 2020 年 4 月 29
日就 2020 年公
共租住房屋租
金檢討發出的
函件(只備中文
本)

立法會 CB(1)596/19-20(01)號—— 政府當局提供
文件 的 2020 年 4 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

立法會 CB(1)627/19-20(01)號—— 尹兆堅議員在
文件 2020 年 5 月 8
日就過渡性房
屋發出的函件
(只備中文本)

立法會 CB(1)653/19-20(01)號—— 政府當局對麥
文件 美娟議員、郭偉
強議員及何啟
明議員在 2020
年 4 月 27 日就
放寬香港房屋
委員會租金援
助計劃的資格
準則所發出的
聯署函件(立法
會 CB(1)570/19-
20(01)號文件)

的回應

立法會 CB(1)659/19-20(01)號——政府當局對尹
文件 兆堅議員在
2020年5月8
日就過渡性房
屋所發出的函
件(立法會
CB(1)627/19-20
(01)號文件)的
回應

立法會 CB(1)669/19-20(01)號——香港房屋協會
文件 對尹兆堅議員
在2020年5月8
日就過渡性房
屋所發出的函
件(立法會
CB(1)627/19-20
(01)號文件)的
回應

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)678/19-20(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)678/19-20(02)號——待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2020 年 7 月 6 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) 2020 年公共租住房屋("公屋")租金檢
討；及

(b) 香港房屋委員會("房委會")轄下非住
宅物業的使用情況。

(會後補註：會議預告及議程已在 2020 年 6 月 2 日隨立法會 CB(1)699/19-20 號文件發給委員。)

4. 委員同意事務委員會待議事項一覽表(立法會 CB(1)678/19-20(02)號文件)("一覽表")註(1)的建議，把第 7 項(即資助出售單位的轉售限制)及第 8 項(即可租可買計劃)從一覽表中刪除，以及主席的建議，把第 10 項(即租者置其屋計劃屋邨煤氣裝置的維修保養事宜)保留在一覽表中。

IV. 劏房租務管制研究

(立法會 CB(1)678/19-20(03)號——政府當局就劏房租務管制研究提供的文件
文件

立法會 CB(1)678/19-20(04)號——立法會秘書處就租務管制擬備的文件(背景資料簡介)
文件

相關文件

(立法會 CB(1)508/19-20(01)號——全港關注劏房平台在 2020 年 3 月 27 日就表達對租務管制及不適切住屋問題的意見所提交的意見書(只備中文本)
文件

立法會 CB(1)558/19-20(01)號——鄭泳舜議員在 2020 年 4 月 22 日就劏房的租務管制事宜所發出的函件(只備中文本)
文件

立法會 CB(1)578/19-20(01)號——政府當局就全港關注劏房平
文件

台於 2020 年 3 月 27 日所提交有關租務管制及不適切居所的意見書(載於立法會 CB(1)508/19-20(01)號文件)所作的回應

立法會 CB(1)587/19-20(01)號——葉劉淑儀議員
文件
在 2020 年 4 月 28 日就劏房租務管制研究工作小組發出的函件(只備中文本))

5. 應主席之請，運輸及房屋局副局長向委員簡介分間樓宇單位("劏房")租務管制研究工作的最新進展。

研究的目的

6. 鑒於社會上已就應否推行租務管制進行多次討論，加上事務委員會已多番要求政府當局推行劏房租務管制，鄭泳舜議員認為，劏房租務管制研究工作小組("工作小組")應研究推行劏房租務管制的可行方案，而非研究是否推行有關措施。容海恩議員及陳志全議員表達類似意見。陳志全議員認為，政府當局應向市民表明其對推行劏房租務管制的立場。

7. 麥美娟議員擔憂，政府當局不會在工作小組完成研究工作後推行劏房租務管制，並詢問政府當局有否就推行有關措施訂定時間表。她認為，事務委員會已討論租務管制一事多年，而其政黨已建議就不適切居所推行租務管制逾 10 年，以保障租戶的利益。如政府當局有決心解決不適切居所住戶

所面對的住屋困難，與其花時間委託進行一項新的研究，政府當局應推行相關的租務管制措施，並支持議員就限制轉售水電所提出的法例修訂建議。

8. 郭偉強議員認為，政府當局計劃進行劏房租務管制研究，並給予工作小組長時間進行工作，令人覺得政府當局有意推遲就是否推行有關措施作出決定，並推卸此方面的責任。他擔心，在有關研究完成後，政府當局不會採取任何跟進行動。

9. 容海恩議員質疑工作小組的研究會否帶來實質成果，例如得出一些創新的方案，以處理在現行政策下一直無法解決的劏房(包括大廈天台構築物)問題。她認為，過去多年，政府當局與事務委員會就租務管制進行討論，其立場一直是不支持推行有關措施。她詢問，在有關研究完成後，政府當局會否維持同一立場。鄭俊宇議員認為，不少基層住戶居於劏房，原因是公屋供不應求。政府當局有需要處理這些住戶所面對的迫切困難，包括業主經常增加租金、業主濫收水費及電費等。如有關研究純粹旨在找出劏房的問題，則有關研究並無作用。

10. 運輸及房屋局副局長回應時表示，在有關研究完成後，工作小組會向政府當局提交報告，而政府當局會因應研究結果，考慮未來路向。在長遠房屋策略的工作下，政府當局曾在 2013 年進行劏房研究，研究結果顯示社會對推行租務管制及其後果意見紛紜。政府當局認為有必要成立工作小組，進行全面研究，以期探討推行劏房租務管制的可行性及可行方案。工作小組的成員組合並不包括政府當局的官員。相關政府政策局會派代表出席工作小組的會議，向工作小組的成員提供意見及資料。此項安排或有助營造有利於創新的環境。

研究所需的時間

11. 張超雄議員認為，現時有超過 10 萬個住戶居於居住環境欠佳的不適切居所(包括一些廚房與廁所設施之間並無間隔的單位)，而他們正面對因業主任意迫遷和加租、濫收水費及電費等做法所導致的不確定情況。政府當局應處理這些民生問題和推

行租務管制措施，包括有關確保在適當的租約中指明業主和租戶的責任的措施。他擔心，推行劏房租務管制會因進行有關研究和跟進研究建議的工作(例如所需作出的法例修訂)而受到延誤。郭偉強議員提出類似的關注。

12. 邵家臻議員表示，對於推行租務管制，劏房租戶已等候多時。他察悉，工作小組的任期為 18 個月，並詢問為何工作小組需要如此長時間以完成其工作。鄭泳舜議員認為，工作小組的目標應在於制訂具體建議，並應在較短時間內完成其工作。他表示，立法會秘書處只在一至兩個月內便能完成有關選定地方的租金津貼及租金管制的研究。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局已委任工作小組，任期為 18 個月，直至 2021 年 10 月為止，但工作小組的目標是在 2021 年上半年或之前完成有關研究。工作小組所進行的研究的範圍，較進行資料搜集闊得多。研究工作其中一環是研究事實情況，有關工作需要時間進行。工作小組會進行焦點小組訪談，向受訪者收集資料，而這類訪談每次需時數小時完成。在擬備及敲定其報告時，工作小組須進行詳細討論，有關討論亦需時進行。

研究範圍

13. 鑒於政府當局已在立法會 CB(1)678/19-20(03)號文件第 2 段提供劏房戶的估計數目，田北辰議員詢問，上述估計數目是否按劏房的某項定義得出，以及為何工作小組仍須在其研究中就劏房確立定義。運輸及房屋局副局長回應時表示，就過往的研究或調查(例如在長遠房屋策略的工作下於 2013 年進行的劏房研究、在 2016 年中期人口統計下有關居於劏房人士的主題性報告等)，政府當局對劏房採用了不同的定義。因應社會情況的最新變化，工作小組會提供劏房的最新定義。

14. 尹兆堅議員表示，在就劏房確立定義時，工作小組應參考本地情況及源自海外的資料，例如英國的《2004 年住宅法》(Housing Act 2004)就"多個住戶共用的房屋(Houses in multiple occupation)"所界定的定義，有關定義包括住戶數目、面積及設

施等。邵家臻議員表示，政府當局自 2016 年以來便沒有進行劏房研究，而為利便日後進行討論，他建議政府當局應重新進行有關劏房(包括在住宅及工業大廈、天台和寮屋的劏房等)的統計調查，藉以更新劏房的數目、面積、地區分布、租金水平、住戶情況和樓宇狀況等的數據。

15. 運輸及房屋局副局長回應時表示，不同國家可能就劏房或類似的房屋單位採用不同的定義。一如政府當局文件第 8 段所述，工作小組研究事實情況的工作，會有助加深了解本港劏房市場及劏房居民的情況。工作小組會就劏房的定義及相關法律事宜與顧問聯繫。

16. 田北辰議員提述政府當局對推行租務管制可能導致的後果的意見，並詢問為減輕這些後果所帶來的部分影響，包括出租房屋的供應減少，以及業主將其物業扣起不作出租用途，工作小組會否研究引入稅務優惠措施及空置稅，以配合推行租務管制的措施。運輸及房屋局副局長回應時表示，有關研究包括就租務管制對經濟方面的影響進行最新的本地分析。政府當局會向工作小組轉達田議員的建議。

17. 尹兆堅議員察悉，政府當局在立法會 CB(1)678/19-20(03)號文件中表示，"在過往有關租務管制的辯論中，往往會引述和討論租務管制對經濟的負面影響"，他擔心這是否反映政府當局/工作小組對劏房租務管制有預設立場。陳志全議員表示，市民深明租務管制對業主及租戶可能造成的影響。他詢問工作小組會如何對經濟方面的影響進行本地分析，以及工作小組會否與業主進行焦點小組訪談，以進行上述分析。

18. 運輸及房屋局副局長回應時表示，為全面研究劏房租務管制，工作小組必須對經濟方面的影響進行最新的本地分析，然後才可向政府當局作出政策建議。在研究工作中，工作小組不僅會參考政府當局過往所進行研究的結果，亦會收集從社會上相關持份者所得的意見，以作為向政府當局提交的報告的一部分。

19. 容海恩議員認為，劏房每平方呎的租金，較半山區(例如般咸道)某些單位的租金還要高。她詢問有關研究會否開列處理上述問題的建議。李國麟議員認為，除了政府當局文件所載的研究事項，工作小組亦應研究租金管制及其他租務管制措施會如何確保劏房租戶日後若就單位繳付受管制的租金，他們會獲提供安全、健康及優質的生活環境。梁耀忠議員表達相同意見。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局會向工作小組轉達李議員的意見。政府當局知悉劏房的租金情況，以及劏房的租金情況與豪宅單位的租金情況的比較如何。除租金事宜外，工作小組亦會研究其他與劏房租務管制有關的事宜，例如水費和電費、樓宇安全、居住環境、租約等問題。

工作小組的工作

20. 鄭泳舜議員、李國麟議員及麥美娟議員對工作小組計劃進行海外訪問及其目的表示關注。鄭議員認為，類似香港劏房的問題未必出現在香港以外的地方，進行海外訪問未必對工作小組所進行的研究有幫助。主席詢問，鑒於工作小組成員的任期和疫情的影響，工作小組進行海外訪問一事是否切實可行。他詢問工作小組應否將更多的時間和精力集中在諮詢工作上。容海恩議員詢問，在檢視有關劏房租務管制的措施方面，工作小組考慮香港以外地方的經驗的目的何在。

21. 運輸及房屋局副局長回應時表示，就相關措施檢視香港以外地方的經驗，會有助工作小組了解不同推行方案的優點和缺點。透過海外訪問，工作小組會了解在香港以外地方推行租務管制的情況。政府當局及工作小組明白疫情可能對進行海外訪問的計劃造成影響，並會繼續監察情況，以考慮有關計劃是否可行。不論上述海外訪問能否成行，工作小組會在切實可行範圍內，盡量加強與社會人士溝通。

22. 尹兆堅議員認為，劏房不僅包括設於住宅及工業大廈的單位，亦包括設於樓宇天台構築物等

的單位。他質疑工作小組所進行的研究能否處理所有與劏房相關的事宜，因為工作小組編定舉行的會議次數有限。他詢問工作小組有何途徑聽取公眾意見，以及公眾論壇會否是其中一個途徑。運輸及房屋局副局長回應時表示，工作小組計劃召開最少 11 次會議，每次會議代表其工作進入某一階段。舉例而言，在會議的第三階段，工作小組會多次探訪各區的劏房戶，以全面了解劏房的真實情況，並會在第四階段與多個關注團體會晤，以收集其意見。

23. 鄭松泰議員認為，工作小組不應倚賴政府過往的研究/調查的結果，因為該等研究/調查進行已久，而部分研究結果亦受到質疑。他詢問當局向工作小組分配了甚麼資源，供其進行及完成研究工作，包括當局就工作小組進行工作提供了多少財政撥款，以及該等撥款會如何運用。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局建議增設 4 個有時限的職位(包括兩名一級行政主任和兩名助理文書主任)，讓有關人員為工作小組提供秘書及行政支援。相關薪酬開支預算為 290 萬元，而工作小組委託進行顧問研究的預算開支則為 860 萬元，兩筆款項均已納入在 2020 年 5 月獲立法會通過的《2020 年撥款條例草案》。至於政府過往就劏房進行的研究及調查，檢視該等研究及調查會有助工作小組考慮過往採用的調查方法有否不足之處，同時有助工作小組訂定研究範圍和框架，以供其顧問進行研究事實情況的工作，並就劏房租務管制進行社會方面的研究。主席要求政府當局提供補充資料，以回應鄭議員的提問。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)882/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 17 日發給委員。)

工作小組的成員組合

24. 郭偉強議員表示，工作小組主要由專業人士組成，並對工作小組會否制訂任何務實建議，以處理劏房問題表示關注。他認為，鑒於公營房屋不足、過渡性房屋供應有限，以及公屋申請人數目不

斷上升，市民對劏房的需求會繼續存在。劏房家庭面對的困難主要為每平方呎的租金高昂，以及業主濫收水費和電費，而政府當局不應待有關研究完成後才制訂措施，處理上述問題。運輸及房屋局副局長回應時表示，工作小組的成員包括房地產、公共政策、香港研究和社會工作領域的教授，以及民間團體/組織的代表等。他們對各項研究相關事宜有深入的認識。

25. 梁耀忠議員表示，工作小組不少成員為教授，並詢問政府當局期望工作小組進行學術研究，抑或制訂可行建議，以處理劏房戶所面對的問題。他對工作小組的成員組合表示遺憾，因為有關的成員組合並不包括持份者，反而包括一些先前曾反對推行租務管制的人士，並建議政府當局應考慮更改成員組合。尹兆堅議員關注到，工作小組的成員包括一名業主代表，但卻沒有包括任何劏房租戶的代表。張超雄議員提出類似的關注。

26. 運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局成立工作小組進行全面研究，以期探討劏房租務管制的可行性及方案。工作小組的成員包括為劏房租戶提供援助的非政府機構的總監、支持租務管制的基層住屋關注團體的代表，以及參與社福機構營運工作的學者。因此，工作小組的成員包括反對及支持劏房租務管制的人士。

透明度及溝通工作

27. 張超雄議員對工作小組工作的透明度(包括公眾人士能否取閱其會議文件)表示關注。邵家臻議員詢問，公眾人士能否取閱工作小組會議的資料，包括在有關會議上所討論的課題。運輸及房屋局副局長回應時表示，為提高工作小組工作的透明度，政府當局會在有關會議的紀要獲通過後，把工作小組每次會議的摘要上載到相關網頁。首次會議的摘要快將上載到互聯網。

28. 鑒於工作小組主席未有出席會議，與委員討論有關項目，邵家臻議員質疑，政府當局在其文件聲稱，工作小組會與相關持份者(包括立法會)

保持對話和聽取他們的意見的說法是否正確。他要求政府當局及工作小組應定期在事務委員會的會議上，向委員簡報研究工作，而工作小組的代表(包括主席)必須出席會議。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局會向工作小組的主席及成員轉達邵議員的意見和關注。

29. 對於工作小組的代表並無出席是次會議參與討論，尹兆堅議員表示失望，並質疑他們是否願意聽取公眾人士對研究工作的意見。主席表示，因應委員較早時的建議及按照其指示，秘書已於2020年5月5日致函政府當局，邀請運輸及房屋局局長和工作小組主席出席是次會議。政府當局已回覆秘書，表示考慮到研究工作現正處於早期開展階段，運輸及房屋局局長和工作小組主席不會出席是次會議。主席表示，對於政府當局所給予的理由，他不表認同。關於鄭泳舜議員建議，事務委員會可再次邀請工作小組主席出席會議，讓委員可向工作小組表達他們對研究工作的意見，主席表示，他會指示秘書向政府當局轉達委員的要求，即工作小組主席應出席日後的場合(例如事務委員會的會議)，以聽取委員的意見。他表示，葉劉淑儀議員及鄭泳舜議員早前分別在其函件(立法會CB(1)587/19-20(01)及CB(1)558/19-20(01)號文件)中建議，工作小組應進行更多的諮詢工作，以及事務委員會應就相關研究舉行公聽會。因應有關情況，例如本年度會期餘下的時間及疫情的影響，他會與副主席及秘書聯絡，以考慮這些建議。如就上述事宜得出決定並可作出相關安排，他會相應地告知委員。

公眾參與

30. 邵家臻議員詢問在有關研究下的公眾參與計劃為何，並認為政府當局/工作小組應諮詢劃房常見的地區的區議會，例如深水埗區議會、油尖旺區議會等。運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局察悉邵議員的意見。工作小組在進行研究工作時，會與相關持份者保持密切聯絡。

31. 尹兆堅議員詢問，工作小組會否加強在諮詢劏房戶方面的工作。主席表示，政府當局應留意委員在會議上所提的關注，包括工作小組的成員組合及其工作的優先次序。他詢問，工作小組會否參考土地供應專責小組的公眾參與活動，以各種公眾參與形式(包括路演、公眾論壇、探訪居於各類不適切居所的住戶等)，進行全面的諮詢工作。運輸及房屋局副局長回應時表示，邀請市民參與，在可掌握資料的情況下討論劏房租務管制的相關事宜，是工作小組工作範圍的重要一環。除在 2020 年 6 月探訪各區的劏房戶外，工作小組亦會在 2020 年 7 月訪問多個關注團體。工作小組並會舉辦公眾論壇，以收集社會人士的意見。主席依然認為，為符合市民及不適切居所住戶的期望，除運輸及房屋局副局長所述及政府當局文件所載的諮詢工作外，工作小組有需要進行更多的諮詢工作。此舉亦有助工作小組更透徹了解其研究中的課題。

議案

32. 在下午 3 時 48 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——

由田北辰議員動議的議案——

"本事務委員會促請"劏房"租務管制研究工作小組同時研究配合租務管制的稅務措施，例如以空置稅減低供應減少的機會，以及其他財務鼓勵措施，以紓減租務管制對業主的負面影響。"

(Translation)

"This Panel urges the Task Force for the Study on Tenancy Control of Subdivided units to concurrently study taxation measures which complement tenancy control, such as introducing vacancy tax to minimize the chance of reduction in supply, as well as other financial incentive measures, with a view to mitigating the negative impacts of tenancy control on landlords."

33. 主席命令表決鐘聲響起 5 分鐘。主席將由田北辰議員動議的議案付諸表決。16 名委員表決贊成議案，1 名委員表決反對議案，1 名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由尹兆堅議員動議的議案——

"鑒於現時劏房住戶承擔沉重租金和其他不利的租務安排，政府已為劏房戶提供租金津貼，然而，在未有實施劏房租務管制下，單純提供租金津貼將會使劏房租金上升。另外，"劏房"租務管制研究工作小組("工作小組")的組成亦欠缺劏房戶代表。

故此，本人動議工作小組必須增加向劏房戶的諮詢工作，全面準確了解香港劏房戶的情況，以獲取的質性研究和量化研究數據作為制訂租管的基礎，在工作小組完成有關報告後，政府必須盡快落實劏房租務管制，以紓民困。"

(Translation)

"At present, as subdivided unit ("SDU") households bear hefty rents and other unfavourable tenancy arrangements, the Government has provided SDU households with rent allowances. However, without implementing tenancy control of SDUs, mere provision of rent allowances will result in soaring rents of SDUs. Separately, representatives of SDU households are not found in the composition of the Task Force for the Study on Tenancy Control of Subdivided Units ("the Task Force").

In this connection, I move that the Task Force should step up its efforts in consulting SDU households to accurately gain a comprehensive understanding of the situation of SDU households in Hong Kong, so that the qualitative and quantitative research data obtained can be used as the basis for the formulation of tenancy control

measures. Following the completion of the relevant report by the Task Force, the Government must expeditiously implement tenancy control of SDUs, so as to alleviate people's hardship."

34. 主席將由尹兆堅議員動議的議案付諸表決。17名委員表決贊成議案，1名委員表決反對議案，沒有委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由邵家臻議員動議的議案——

"鑒於現時"劏房"租務管制研究工作小組成員欠缺基層劏房戶代表及關注基層住屋的團體代表，本事務委員會促請政府盡快安排基層代表及相關社福機構成員加入小組，協助完成研究。"

(Translation)

"Given that currently the Task Force for the Study on Tenancy Control of Subdivided Units does not comprise representatives of grass-roots households of subdivided units and concern groups on grass-roots housing, this Panel urges the Government to expeditiously make arrangements for grass-roots representatives and members of relevant social welfare organizations to join the Task Force, so as to assist in completion of the study."

35. 主席將由邵家臻議員動議的議案付諸表決。17名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，1名委員放棄表決。主席宣布議案獲得通過。

由鄭泳舜議員動議，並獲柯創盛議員附議的議案——

"鑒於社會已就是否應該推行租務管制進行多次的討論，而本事務委員會亦多次要求當局重推"劏房"租務管制，故本事務委

員會促請"劏房"租務管制研究工作小組集中研究推行租務管制的可行方案，而非應否就"劏房"進行租務管制。同時，本事務委員會促請小組在研究"劏房"租務管制時，一併研究如何防止業主濫收水電及雜費等，以保障基層租戶。"

(Translation)

"Given that numerous discussions have been held in society on whether tenancy control should be implemented, and this Panel has repeatedly requested the authorities to reintroduce tenancy control of subdivided units ("SDUs"), this Panel urges the Task Force for the Study on Tenancy Control of Subdivided Units to focus on examining the feasible options for implementing tenancy control, instead of whether to implement tenancy control of SDUs. Meanwhile, this Panel calls on the Task Force, when examining the issue of tenancy control of SDUs, to study in parallel ways to prevent overcharging of water and electricity tariffs and miscellaneous charges, etc. by landlords, with a view to protecting grass-roots tenants."

36. 主席將由鄭泳舜議員動議的議案付諸表決。16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。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)715/19-20(01)至(04)號文件，並已於 2020 年 6 月 2 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)882/19-20(01)號文件，並已於 2020 年 7 月 17 日發給委員。)

V. 港人首次置業先導項目

(立法會 CB(1)678/19-20(05)號——政府當局就港人首次置業先導項目文件)

導項目提供的
文件

立法會 CB(1)678/19-20(06)號——立法會秘書處
文件 就港人首次置業
先導項目擬備的文件(背景
資料簡介))

37. 應主席之請，運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)向委員簡介港人首次置業("首置")先導項目的最新進展。

[在下午 4 時 13 分，主席指示將會議延長 15 分鐘至下午 4 時 45 分。]

首置項目的未來路向

38. 尹兆堅議員及鄭俊宇議員詢問，除位於馬頭圍道的首個首置先導項目("馬頭圍道項目")和位於安達臣道的第二個首置先導項目("安達臣道項目")所提供的單位外，政府當局有否任何計劃在日後提供更多首置單位。鄭議員認為，上述兩個先導項目的首置單位數目有限，並詢問政府當局會否以常規計劃形式，推行首置項目。

39. 鄭泳舜議員作出申報，表明他是市區重建局("市建局")的非執行董事。他表示，市建局的馬頭圍道項目廣受合資格申請人(包括年輕家庭)歡迎，而日後市民或對首置單位有持續的需求。鑒於除市建局外，政府當局亦交由一個私人發展商興建及出售首置單位，他詢問哪些機構會受政府委託，在日後進行首置項目。

40. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局推出了兩個首置先導項目，藉此測試首置的概念，以及由私人發展商興建及出售首置單位的安排。一如 2019 年施政報告所述，因應推行馬頭圍道項目的成功經驗，

政府會賦予市建局新任務，在市建局的重建項目中積極地提供更多首置單位或其他類別的資助出售單位。政府當局會繼續就此與市建局溝通。

41. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局的非執行董事。她表示，政府應承諾提供充足的財政資助，以便市建局提供更多資助出售單位(包括首置單位)，令市建局的財政狀況不會受到負面影響。鄭泳舜議員認為，市建局的使命是更新本港舊區，要市建局運用本身的資源興建首置單位，未必切實可行。為了令市建局在不影響其原有工作的情況下發展更多首置項目，政府應向市建局提供足夠支援。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，位於馬頭圍道的重建項目屬市建局市區重建工作的一部分。為盡早測試首置的概念，政府已邀請市建局將該項目的部分單位指定為首置單位出售。此項安排並無影響市建局的目標及定位。

42. 鄭泳舜議員察悉，安達臣道用地的標書批予出價最高的投標者，作價 49 億 5,100 萬元，並詢問如沒有規定必須把首置單位納入發展項目，中標者會否就用地提出較高的投標價格。鄭俊宇議員關注將由發展商興建及出售首置單位的土地的地價水平為何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，按照政府出售賣地計劃下的私人住宅用地的現行機制，政府以公開招標方式推售安達臣道用地，有關的標書已批予出價最高的發展商。由於政府當局已在安達臣道用地的賣地條款加入多項規定，包括規定須提供約 1 000 個單位作為首置單位出售等，就符合上述規定所涉的相關成本，應已反映在投標者的出價上。

43. 陳志全議員認為，政府應集中資源協助住戶解決住屋問題，而非採取特定措施滿足市民的置業需求。鑒於全國人民代表大會關於制定《港區國安法》的決定的影響和物業市場的風險，政府當局未必適宜鼓勵市民置業。由於首置申請人須為居港滿 7 年的香港居民，他詢問，即使日後物業市況逆轉，以致大量首置單位仍未售出，政府當局是否仍不會放寬上述資格要求。鄭俊宇議員對未來 5 年的

公營房屋供應表示關注，並認為政府當局應大幅增加公屋及居者有其屋計劃("居屋")單位的供應。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，只有在不影響現時公營房屋供應的前提下，才會提供首置單位，因此推行首置項目並不會影響公屋及居屋的供應。與其他資助出售單位相若，在考慮日後會否提供及提供多少個首置單位時，政府當局會顧及當前的經濟及市場情況。

轉讓限制

44. 鑒於政府當局就兩個首置先導項目的單位施加了 5 年的轉讓限制，陳志全議員詢問，如首置業主的經濟狀況有變，就首置業主在購買單位的首 5 年內所訂的"離場機制"(如有的話)為何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，首置業主如在特別情況下遇到經濟困難或家庭狀況有變，可向市建局/政府當局(視乎情況而定)尋求許可，在向市建局/政府(視乎情況而定)繳付補價後，於購買單位的首 5 年內在公開市場出售其首置單位。

45. 主席認為，首置單位屬資助房屋，政府當局應進一步考慮適合首置項目的轉讓限制，確保在防止享用雙重福利規則下，提供這類單位以滿足市民的置業需要。麥美娟議員認為，如為投資者/投機者所設的物業市場，與為有真正住屋需要的市民所設物業市場分開，是可取的做法。她早前已建議，與其跟隨馬頭圍道項目所採取的轉讓限制，政府當局應考慮就其後的首置項目(包括安達臣道項目)的單位施加較長期的轉讓限制。麥議員及尹兆堅議員認為，由於房委會已透過將居屋業主不能在公開市場出售其單位的年期延長至 10 年，收緊居屋單位的轉讓限制，政府當局亦應就新的首置項目的單位施加 10 年的轉讓限制，以防資助房屋出現投機炒賣活動。邵家臻議員認為，政府當局應施加合適的轉讓限制，以助解決資助出售單位售價偏高的問題，而首置單位的轉讓限制年期應延長至 10 年。

46. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，訂定 5 年的轉讓限制，

是為了防止首置業主在購買受公帑資助的單位後，短期內在公開市場將單位出售。政府當局認為，10年轉讓限制可能過於嚴格，因為有別於居屋單位的情況，現時並無受限制的第二市場，供首置業主可在無須繳付補價的情況下出售其單位。政府當局會考慮委員對此課題的意見，並在有需要時檢視日後首置項目的轉讓限制。尹兆堅議員質疑，在決定首置單位的合適轉讓限制年期時，是否需要顧及有否第二市場。

47. 麥美娟議員認為，首置單位應提供給需要長期居所組織家庭的合資格買家，而施加嚴格的轉讓限制有助防止把首置單位當作投機工具。鑒於在安達臣道項目中，約有一半的首置單位為開放式及一房單位，她關注到業主日後可能因家庭人數有變而被迫出售這類小型單位，並購入較大型的單位，如此一來可能會製造更多的投機機會。就麥議員詢問，政府當局會否考慮在日後的首置項目中提供更多較大型的單位，運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，馬頭圍道項目的開放式單位頗受歡迎，而安達臣道項目亦會提供開放式單位。根據安達臣道用地的賣地條款，開放式單位、一房單位及兩房單位的實用面積將介乎約 250 平方呎至 500 平方呎之間。

管理費

48. 主席認為，馬頭圍道項目(即煥然懿居)的管理費水平為每平方呎 4.3 元，較最近落成的香港房屋協會資助出售房屋項目綠怡雅苑的管理費水平為高。首置單位的準買家未有事先獲告知管理費如此高昂，這可能對首置業主造成極大的經濟負擔。他詢問，政府當局就首置單位管理費所擔當的監察角色為何，以及政府當局會如何防止日後的首置項目出現同一問題。運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局未有就兩個首置先導項目訂明有關管理費水平的規定。在考慮應否就首置先導項目的管理費水平設限時，政府當局或須考慮這會否導致發展商在發展項目的其他方面(例如設施及基建配套設施)作出取捨。

主席依然認為，政府當局在首置項目的管理費方面，有所擔當的角色。

定價機制

49. 鑒於分別在馬頭圍道項目及安達臣道項目提供的首置單位，在定價水平上有明顯差別，主席、邵家臻議員及鄭泳舜議員問及造成上述差別的原因為何。主席表示，政府當局應更清楚地向市民解釋，首置單位打折後的售價會如何顧及首置申請人的負擔能力。尹兆堅議員認為，為方便市民理解，政府當局應考慮更適切地陳述按何基礎，釐定該兩個先導項目的定價水平。他建議，就日後的首置項目而言，政府當局應同時考慮調低首置單位的售價，以及就首置單位施加更嚴格的轉讓限制。邵家臻議員詢問，由私人發展商進行的安達臣道項目的首置單位售價，是否因為政府當局容許該私人發展商賺取較高的利潤，所以高於馬頭圍道項目的首置單位售價。他進一步詢問未來的首置單位打折後的售價為何，以及政府當局會否就有關售價設定上限/下限。

50. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)/房屋署副署長(策略)回應時表示，首置項目的目標是在私營房屋之下及居屋之上新增一個房屋層級，以豐富房屋階梯。馬頭圍道項目的首置單位在2019年6月以評估市值六二折出售，即折扣率為38%，較2018年居屋銷售計劃的48%折扣率低10%。考慮到安達臣道項目的首置單位需時數年才可推出發售，屆時在就有關用地進行招標時，並不會知悉居屋的折扣率，因此在釐定該等首置單位的折扣率時，會參考居屋折扣率不會低於30%的一般原則。她解釋，如在私人發展項目落成及首置單位出售前的某段時間，須釐定將在該項目提供的首置單位的折扣率，並將之列明在相關賣地條款中，當局日後或會再次採用同一做法。在就首置項目的定價機制作適當調整時，政府當局會顧及當前的市場情況。

VI. 其他事項

51. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

經辦人/部門

立法會秘書處
議會事務部 1
2020年8月20日