

香港房屋委員會暨小組委員會集思會撮要記錄

2010年6月1日(星期二)

香港房屋委員會總部4座5樓會議廳

出席者

鄭汝樺女士, JP	運輸及房屋局局長 (主席)
栢志高先生, JP	房屋署署長
劉秀成議員, SBS, JP	
吳克儉先生, JP	
黃遠輝先生, JP	
李國麟議員, SBS, JP	
李華明議員, SBS, JP	
陳炳釗博士	
黃浩明先生, JP	
林兆榮博士, JP	
郭烈東先生	
葉成慶先生, JP	
林翠蓮女士	
李慧賢女士, BBS, JP	
梁繼昌先生	
楊倩紅女士	
蘇偉文博士	
蔡涯棉先生, JP	
方剛議員, SBS, JP	
葉國謙議員, GBS, JP	
黃國健議員, BBS	
梁玉書先生, JP	(地政總署副署長(一般事務))
王麗珍女士, BBS	(資助房屋小組委員會委員)
陳志球博士, JP	(商業樓宇小組委員會委員)
李炳權先生, JP	(建築小組委員會及投標小組委員會委員)
張賢登先生	(商業樓宇小組委員會委員)
文裕明先生	(資助房屋小組委員會委員)
曾煥平先生	(商業樓宇小組委員會委員)
張仁康先生	(建築小組委員會委員)
蔡海偉先生	(資助房屋小組委員會委員)
許美嫦女士	(商業樓宇小組委員會委員)
簡松年先生, BBS, JP	(建築小組委員會委員)
林雲峯教授, JP	(建築小組委員會委員)
邱誠武先生, JP	運輸及房屋局副局長
	(策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)

列席者

李麗儀女士, JP	副署長(策略)
鄭煥亭女士	會議事務秘書 (記錄者)

開會詞

主席於上午 9 時 10 分宣布集思會開始，並歡迎委員出席。

議程第一項

主席致引言及簡介諮詢框架

2. 主席告知委員，行政長官在 5 月 6 日的立法會答問會上表明，政府的房地產政策，是順應市場需求，從土地供應入手，以勾地表制度為主軸，輔以靈活的優化安排，不定期推出土地拍賣，增加供應。但是，政府理解社會對資助置業這個重要議題需要凝聚共識，當局會通過研討會、焦點小組、網上參與平台等不同途徑，讓各持份者和市民大眾參與討論這個重要議題。諮詢工作會一直進行，至 2010 年 9 月中為止。房委會是制定和推行公共房屋計劃的法定機構，因此，房委會特別在諮詢初期就有關議題為委員安排這次集思會，聆聽委員對資助市民自置居所的意見。

3. 李麗儀女士以投影片簡介有關資助市民自置居所的諮詢框架。

議程第二項

邀請委員發表意見

4. 主席說，由於是日的集思會是特定為是次諮詢舉辦，為增加諮詢的透明度，集思會蒐集所得的意見和建議，會以具名摘要形式加入「資助市民自置居所公眾諮詢」的報告內，並向公眾公布。她詢問委員是否同意有關以具名摘要形式公布意見的安排。

5. 委員一致同意上述安排。

6. 主席請委員就是次諮詢所環繞的三個關鍵問題，包括「為何資助市民自置居所？」、「應協助哪些人士？」，以及「以哪種形式協助？」發表意見。

7. 共有 21 名委員發表意見，內容撮錄如下：

(I) 李慧賢女士

(a) 贊成政府向市民提供適度置業資助，包括批准居屋在二

手市場買賣時免補地價，以及政府以較低的價格出售土地，增加小型單位的供應。

- (b) 現行居屋補地價政策是導致二手居屋市場不活躍的主要原因之一，因此她建議政府容許居屋業主免補地價，把居屋單位售予符合居屋白表申請資格的市民。
- (c) 建議政府增加興建小型住宅單位的土地供應，為基層市民提供更多私人小型單位，同時在拍賣土地的條款中訂明，限制發展商不可興建大面積及豪華的住宅單位。

(II) 吳克儉先生

- (a) 認同自置居所對香港市民有其社會文化目標及價值，但香港的經濟周期短促，加上與中國的緊密聯繫，預期香港人口的流動性會越來越大，故此，難以預測市民的置業需求。
- (b) 贊成政府應針對性地為特定對象提供置業資助，但必須先行蒐集科學的數據，以辨別需要協助的組別群組。
- (c) 建議彈性處理資助置業的形式及數量，以及考慮向深圳借地等方法，以應付需求。

(III) 李國麟議員

- (a) 認為現階段只宜討論原則，而非具體細節，故首要工作是為房屋政策定位。政府在 2002 年將房屋政策重新定位，不再保留整體置業比率達到 70% 的長遠目標。除非政策改變，否則他對以公帑資助市民置業的建議有所保留。
- (b) 房委會興建居屋的主要目的是增加公屋的流轉。為有效評估資助市民自置居所的成效，建議政府調查公屋居民的財政狀況及購買居屋的能力。
- (c) 現行租務條例對租客保障不足，建議政府進行檢討。

(IV) 李華明議員

- (a) 居屋計劃於 1978 年推行以來，有效協助市民安居及改善生活，具有穩定社會的功能。
- (b) 近期香港的樓價和租金持續處於高水平，200 萬元以下

的一手市區小型單位供應嚴重短缺，市民置業困難。民主黨推行的民意調查顯示，80%以上的受訪者贊成復建少量居屋，可見市民對復建居屋的訴求。

- (c) 就諮詢文件中提出的三個有關資助置業的關鍵問題，他指出，政府在推行居屋計劃和置業貸款計劃時，應已作出深入研究並找出答案，但現時重新提出，反映政府不贊成復建居屋的立場。政府若認為當初推行有關計劃的理據已不適用，便須向市民交代。
- (d) 認為調節土地供應及增設土地買賣條款等方法不能有效解決市民置業困難的問題。
- (e) 政府應以民為本，復建居屋，以回應市民的訴求。

(V) 陳炳釗先生

- (a) 認為在討論資助市民自置居所的議題時，首先要確定其目標是解決市民的住屋需要(Housing Need)，還是協助市民達到擁有物業的欲望(Housing Want)。其次是考慮其對土地運用和財政資源分配的影響，例如對公屋供應、醫療和教育開支的影響。如果在資助市民置業上增加資源，難免會影響到分配予公屋的資源。在有限的資源下，要考慮的是否應首先滿足市民的住屋需要而不是擁有物業的欲望。
- (b) 認同社會穩定十分重要。然而過去有購入資助出售房屋的市民由於本身不能負擔而陷入困境。故此，資助置業政策可穩定社會的功效並非必然。加上經濟周期縮短，經濟環境難以預測，興建居屋難以配合經濟周期的轉變。因此，他認為有效的方法是增加土地供應，以及改善城市規劃委員會的審批程序。

(VI) 黃浩明先生

- (a) 認為香港不存在住屋需要的問題。認為投資意欲在置業考慮中佔很大的比重。
- (b) 除非香港經濟出現結構性失衡，使部分市民即使長時間付出，仍未能自置居所。否則，政府沒有足夠理據解釋為何須資助部分市民置業。縱使以上假設成立，置業資助已不是住屋需要的問題，而是福利問題。
- (c) 在協助的目標對象方面，可能是中產住戶，他們所享受的福利最少。

- (d) 政府在 1978 年推出居屋計劃的目的是平衡當時的高地價政策，以達致穩定社會的效果。但現時社會環境已有所不同，市民購買居屋的目的並非單純為解決住屋需要。認為投資意欲在置業考慮中佔很大的比重，故此購買居屋的意欲受經濟環境影響。在經濟周期縮短，經濟環境急速轉變的情況下，難以預測市民對居屋的需求。

(VII) 林翠蓮女士

- (a) 就房屋署人員簡介時提出的三個關鍵問題，林女士回應如下：
 - (i) 由於樓市升跌難以預測，她認為不應資助市民置業。
 - (ii) 倘若政府決定資助市民置業，她認為應只限於合資格申請居屋的人士。
 - (iii) 對於資助形式，她建議興建限制面積的廉價居屋，並在轉售單位時無須補地價。
- (b) 為增加公屋的流轉，自由黨提出「租金差額累積金」計劃，提供有時限的出租單位，讓有需要的家庭可於居住的期間儲蓄。
- (c) 為鼓勵公屋富戶交還公屋單位，建議房委會在新落成公共屋邨中，撥出整幢樓宇，售予公屋富戶。但此類單位只可轉售給公屋居民，並無須補地價。

(VIII) 梁繼昌先生

- (a) 除增加土地供應外，政府亦應考慮如何維持公平、公開和有競爭力的市場，以及檢討現時房屋政策是否鼓勵物業市場的投機活動等其他宏觀問題。
- (b) 支持政府資助市民置業，但須符合以下的原則：
 - (i) 政策是可持續的，而且目標不是壓抑樓價。
 - (ii) 須彈性處理資助房屋的供應數量。
 - (iii) 政策目標是令市民安居，而非資助市民投資或投機，從而加強社會的穩定性和向上流動性。

- (iv) 應有針對性的資助對象，例如現有公屋居民，或不合公屋申請資格但又沒有能力購買私人住宅樓宇的市民。

(IX) 蘇偉文博士

- (a) 從社會角度來看，提供資助房屋具有穩定社會的力量，可增強社會的向心力，但如果樓價下滑，則有造成社會問題的反效果。
- (b) 從經濟角度來看，基於下列的八項失誤因素，政府資助市民置業是不理智的：
 - (i) 增加尋租機會，即在制度下尋找最大的個人利益，例如資助置業會鼓勵了部份人分戶，從而增加獲取自置居所的資助。
 - (ii) 公平性問題：房地產具投資成份，加上市民購買居屋時已享有房委會資助的折扣樓價，因此可以說居屋業主是在房委會的資助下，可以從出售居屋中獲得物業投資利益。
 - (iii) 房地產市場的急速周期性變化，不單影響市民投資物業的意欲，亦使房屋政策難以及時推出。
 - (iv) 政策失誤：房委會推出的單位的實用率遠比私人住宅樓宇高，且不少單位位處優質地段，犧牲了房地產市場的最大發展。
 - (v) 活化居屋二手市場雖然可以增加中小型單位供應，但可能會造成雙重津貼。
 - (vi) 公屋與居屋的土地供應重疊，造成兩者需要互相競爭有限的土地資源。
 - (vii) 有內地投資移民購買本港物業。
 - (viii) 道德風險：如政府鼓勵市民置業，一旦樓市下滑，則會產生其他問題。質疑如果個人本身並不夠能力購置居所，協助他們購置居所未必是對的。
- (c) 在公平性而言，不能單一提供資助自置居所的機會予特

定群組，而應給予所有人。

(X) 劉秀成議員

- (a) 過往的公共房屋政策成績有目共睹，不應輕易放棄。自置居所計劃不宜太急進，以免產生其他問題。
- (b) 公共房屋必須幫助真正有需要的人士。
- (c) 出售居屋可為房委會提供穩定的財政收入，用以資助房委會興建公屋的開支。
- (d) 房委會應採取更靈活的政策，興建足夠的房屋給有需要的人士。至於單位是出租或是出售，則可視乎當時情況及需求再作決定。

(XI) 蔡涯棉先生

- (a) 近來社會關注市民置業困難的主要原因，是由於近一、兩年香港的樓價飆升。他認為近年樓價上升是因為自2006年起私人住宅單位供應不足所致，因此建議從基本的土地供應着手處理。
- (b) 對於「為何資助市民自置居所」，他認為自從租務管制條例撤銷後，租客獲得的保障不足，因此未能安居，生活亦欠穩定。自置居所則可令市民安居和穩定社會。雖然政府沒有責任幫助市民置業，但仍可以考慮幫助特定類別的人士，例如不合公屋申請資格但又未能負擔購買私人住宅樓宇的人士。以往的資助置業計劃主要對象是綠表資格人士，政府須考慮這是否仍符合現時的社會訴求。
- (c) 對於「以哪種形式協助？」的問題，他認為置業貸款在短期來說會推高樓價，加上目前貸款利息偏低，作用不大。此外，如重新興建居屋出售，這對於靠自己努力購得居所的人士可能會感到有所保留。因此，政府需要詳細考慮興建單位的數量和銷售對象，平衡各方利益。反之，如決定不再興建居屋，政府則應採取其他方法穩定樓價，令市民相信將來會有置業機會。

(XII) 方剛議員

- (a) 應平衡已置業人士及未置業人士的利益。

- (b) 面對市場周期急速變化，而興建資助房屋需時 5 年至 7 年，政策上很難預期市況而作出配合。
- (c) 認為樓價上升是土地供應出現問題和內地人士投資豪宅而引致。
- (d) 建議城市規劃委員會對監管工作和審批時間作出調節，以加快樓宇的供應量。
- (e) 提出「租金差額累積金」構思，建議興建少量流轉公屋單位，讓中低收入的市民以市值租金租住五年，期滿遷出時可取回扣除公屋租金後的差額，用以支付購買私人物業的置業首期費用。

(XIII) 葉國謙議員

- (a) 房屋不僅是一項投資工具，由於亦可提供安全感，因此屬於社會範疇的問題。政府以往置業市民資助，曾造成社會問題，如負資產。
- (b) 認為土地供應可調節樓價，令社會穩定。
- (c) 房委會應有清晰的定位，目標是提供公屋單位給有真正需要的人士，而居屋應視為加快公屋的流轉的工具，而不是用以平衡和調節私人物業市場。因此，他贊成興建少量居屋單位，並以具吸引力的價格讓公屋富戶購買，這樣便可騰出公屋單位給有需要的低收入家庭。

(XIV) 黃國健議員

- (a) 政府不應只針對資助市民置業的問題，而應考慮更全面的政策來解決不同階層市民的居住需要。
- (b) 除提供公屋外，他認為政府亦應關注中等收入人士的住屋需要，因為這個階層的人士如租用或購買私人住宅單位，均會嚴重影響他們的生活水平。
- (c) 認為興建居屋並不是唯一解決置業需要的辦法，政府可以考慮給予市民不同形式的資助。
- (d) 如果不增加居屋的供應量，整體的房屋供應量將依然不足，在此情況下，他質疑活化居屋二手市場的政策能否有效解決現時的問題。

(XV) 王麗珍女士

- (a) 贊成政府有限度資助市民置業。政府在 80 年代推出居屋，是希望加快公屋的流轉。若居屋的貨尾單位將來全部賣出而又不復建居屋，以公屋現時的流轉量，以及每年 15 000 個公屋單位的供應量計算，她質疑政府能否達到維持輪候時間在三年或以下的目標。公屋和居屋的政策理應一併考慮。當初推出居屋的目的，是希望透過提供優惠，吸引公屋租戶購買居屋後交出公屋單位。如不考慮復建居屋，公屋的流轉會減慢。
- (b) 認為政府不宜急就章推出貸款置業計劃，這只會令市民一窩蜂買樓，進一步推高樓價。市民買樓的三個原因是安居、投資和投機。現時有為數不少的市民是為了投資和投機，而並非因為沒有居所而置業，這是毋庸置疑的。樓價越升，越多人希望置業；樓價下跌，置業意欲立即回落。因此，再推出貸款計劃並非穩定樓價的好方法。
- (c) 要穩定樓價，可增加土地供應和推出中產租屋等計劃。現時香港有很多空置單位，既不租亦不賣，政府可研究如何引導這批業主將空置單位出租或出售。此外，亦可考慮推出稅務減免措施，提供稅務優惠予首次置業的家庭。

(XVI) 張賢登先生

- (a) 認為諮詢文件沒有就居屋對房委會的財政狀況的影響作出探討。
- (b) 文件提出的三個問題：「為何資助市民自置居所？」、「應協助哪些人士？」以及「以哪種形式協助？」，欠缺人性化，沒有從以民為本的角度出發，認為文件是為政府不復建居屋而護航。他期望諮詢文件能以人性的角度審視夾心階層置業困難的問題。居屋並非完全是經濟範疇的問題，它亦涉及福利政策，有穩定社會的作用。如拒絕考慮此問題，只會深化這方面的矛盾。
- (c) 政府即將於明年初於元朗和黃竹坑推出新建樓宇小型單位計劃，倘若限尺不限價，小型單位價格只會被豪宅化。因此，限尺不限價根本不能解決問題。
- (d) 土地供應是問題之一。現時政府給予房委會興建公屋的土地相當少，興建公屋和居屋的土地也得互相競爭。

- (e) 房委會近年對居屋的定價越來越貼近市場價格，提供的折扣亦越來越少（只有三成折扣），反映居屋定價是按市場而並非按市民負擔能力而釐定。

(XVII) 文裕明先生

- (a) 討論活化居屋的問題前，必須先掌握在 20 多萬個居屋單位中，有多少是空置單位，否則談不上活化。
- (b) 限尺不限價是一個謬誤。小型單位供應增加，並不代表可抑制樓價，仍然不能解決一般置業人士的居住問題。
- (c) 房委會應研究如何資助那群不符合資格入住公屋，但又不能負擔私樓的夾心人士（即白表申請者）。復建居屋是一個好的解決方法。從房委會的財政收入角度看，居屋的收入可補助和推行公屋政策，令有需要的社群得到幫助。
- (d) 公屋－居屋－私樓，是反映社會進步的階梯。公屋居民累積財富後，可購買居屋，改善環境，這是合理和必須的。若市民失去居屋的選擇，私樓又被用作投資投機，導致這群夾心人士未能購買私樓，不能改善生活環境，亦阻礙公屋的流轉，甚至激起民怨，代價非常沉重。因此，適量復建居屋可以解決這個問題。
- (e) 公屋聯會正設計問卷，訪問 18 至 40 歲的社群，調查他們對居住的要求，以及對公屋、居屋和私樓的態度等。通過調查，可更科學地研究公營房屋政策，包括公屋、居屋的供應，以及置業貸款等問題。

(XVIII) 楊倩紅女士

- (a) 居屋是必要的，是夾心人士的進步階梯的其中一環。
- (b) 建議推出中產租住計劃，為超過公屋入息限額的人士提供租住居所，按建築成本、維修及管理費用等計算租金。期望租戶住滿十年後，能夠儲蓄到一定資金，再可轉到私樓市場，或購買原來單位。
- (c) 為加強公屋流轉，建議容許綠表居民直接購買租置計劃中的空置單位。
- (d) 贊成有限度增加居屋供應。

(XIX) 許美嫦女士

- (a) 不贊成資助市民自置居所。現時公屋政策已能照顧市民的基本住屋需要，置業問題涉及長遠投資甚至投機，已超出基本住屋需要的範疇。政府不應因為樓價上升而復建居屋。再者，香港經濟受環球經濟環境影響，經濟環境變化急劇，興建居屋需時，未必能夠配合市況，因此，對於是否復建居屋，政府須三思。
- (b) 減少夾心階層的人數可令社會變得和諧穩定。建議提高入息限額，降低入住公屋資格的門檻，讓夾心階層人士有資格入住公屋。此外，興建較優質的公屋，以照顧夾心階層的需要。另外，提供租金資助，資助夾心人士租住私樓。稅務方面，可研究增加物業稅，減少貸款利息方面的優惠，以減低市民買樓作投資和收租的意欲。

(XX) 黃遠輝先生

- (a) 經濟周期直接影響樓價、按揭利率、入息水平和資產價格。雖然有調查稱現時有六成市民認為政府應復建居屋，但民意是隨着經濟周期的變動而轉變。在經濟周期縮短的外在環境下，樓價飆升得難以負擔，任何形式的津貼最終只會繼續推高樓價。
- (b) 居屋是補貼房委會財政收入的重要一環。有委員提出容許白表申請人免補地價在二手市場購買居屋，這意味房委會將損失幾百億以上的龐大收入。況且現時每年公營租住房屋依然處於持續虧損狀態，房委會對此應該深思。
- (c) 建議增加土地供應。公屋和居屋都源自同一土地供應，興建居屋會直接影響公屋單位數量。政府提供土地興建公屋和居屋，同樣意味私人土地的供應會受到影響。因此，在資源分配上應作進一步研究。
- (d) 香港的任何一項長遠政策少不免要考慮中國市場。現時樓價的上升，有部分涉及移民政策或內地投資等因素，這止因素是導致樓宇需求持續增加的原因。另一方面，香港不少專業人士選擇到內地定居或就業，我們亦應考慮中國土地供應如何配合香港長遠房屋政策。

(XXI) 郭烈東先生

- (a) 居屋政策由 1978 年起推行至 2002 年才作重新定位，證

明政策有延續性，而政府確有照顧夾心階層的必要。當年決定停建居屋，其合理性值得質疑，政府可持開放態度再作研究。

- (b) 居屋有其認受性，發展商亦認同應適量提供居屋，可見社會對未來的房屋發展方向已建立共識。因此，政府不應立即否定居屋的角色。
- (c) 有委員認為經濟周期縮短，政府不應介入私人市場，對此，他持不同意見。對於經濟周期縮短導致樓價的波動，若政府能推出適當措施，會對政府的管治更有利。
- (d) 認同白表及綠表應有一定比例，好讓綠表人士可遷出公屋，從而增加公屋流動性。

議程第三項

主席總結

8. 主席感謝委員的寶貴意見，並表示局方會將是次諮詢蒐集所得的意見和建議，以具名摘要形式載列於「資助市民自置居所公眾諮詢」的報告內，提交行政長官考慮，並向公眾公布。為確保公眾能廣泛參與，除了是日的集思會及傳統的諮詢渠道外，會在未來數個月透過研討會、焦點小組及網上參與平台等渠道，陸續廣泛諮詢有關持份者及市民大眾的意見。

9. 主席又說，在研討會方面，局方除安排特別環節諮詢立法會議員外，亦會邀請社會人士，關注團體、區議員、法定/專業及相關團體，以及學者等參與討論。此外，局方亦會舉辦一系列焦點小組會議，供不同組別參與。此外，為把參與諮詢的公眾層面盡量寬廣開拓，局方會利用互聯網廣徵民意，有關各項諮詢活動的資料可於運輸及房屋局的網頁查閱。

10. 集思會於下午 12 時 15 分結束。

會議事務組

檔號：HA/COM/2/10 XII

發出日期：2010 年 8 月 19 日

資助市民自置居所公眾諮詢
區議會諮詢論壇
出席人士發言摘要

日期 : 2010 年 6 月 25 日(星期五)
時間 : 下午 7 時 30 分至 9 時 30 分
地點 : 大窩口社區中心會堂
主持人 : 盧瑞盛先生

出席人士

出席官員 : 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生
運輸及房屋局副局長
邱誠武先生
署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)
何麗嫦女士

出席公眾人士數目: 44

與會人士發言摘要

(一) 葉穗倫先生 (荃灣區議會增選委員)

1. 葉穗倫先生表示贊成復建居屋。他指現時剩餘居屋甚受歡迎，已反映居屋的潛力頗大。葉先生認為，現時的樓價比起 2002 年已上升不少，一般市民無法負擔。他認為，居屋有它的存在價值，並且可以為公屋居民，或無法負擔私人樓宇的市民，提供多一條置業出路。

(二) 李慧嫻女士 (沙田區議會增選委員)

1. 李慧嫻女士認為，現在政府已停建居屋，加上私人樓宇價格昂貴，使一些申請不到公屋的人士難以置業。另一方面，李女士表示，若要提供資助市民置業，須考慮金錢上及歸還貸款上的問題。她

相信，時下青年的不滿，部分原因是他們沒有自己的居所。她認為，政府有責任提供居所予年青人。因此，她表示支持並堅持政府應繼續興建居屋，使社會各界人士可安居樂業。

(三) 梁子穎先生 (葵青區議員)

1. 梁子穎先生表示他是工聯會的成員。他說，工聯會一直要求政府加建公屋和復建居屋。梁先生認為，每年公屋落成量不足，使政府做不到安排市民平均三年上樓的承諾。同時，他表示政府不應只預留土地予私人發展商，而忽略預留土地興建公屋。直至2010年為止，公屋輪候人數已由2000年至2002年的七、八萬人上升至現在的十多萬人，可見公屋落成量根本不能夠滿足社會需求。
2. 政府強調要持續發展，但梁先生以身為教師的經驗所見，對於學歷不高的人，他們入息低，使他們有資格申請公屋；反而一些學歷較高的人，卻因為入息問題而須要交倍半租或雙倍租，不單給政府剝削，也得不到政府的幫助。因此，他認為政府應制定一些政策、配套幫助社會上有積極性的人。
3. 梁先生認為，政府可以提供資源，例如首置和自置居所貸款計劃。他認為，政府應扶助一班不能夠進入公屋或居屋市場的人士；年青人普遍儲蓄不多，故他提議興建一些樓宇讓年青人入住；收取比公屋高的租金，並設有租住期限，讓他們有時間儲蓄置業。這既可協助他們向上流動，凝聚社會力量，亦可以讓現時香港的樓宇政策減少泡沫化。
4. 梁先生又表示反對出售公屋，認為出售公屋計劃忽略很多問題，例如購買公屋的人士與公屋住戶所享用的資源問題、維修費用、業權問題等。出售公屋，亦意味著公屋資源減少，犧牲了基層市民上樓的機會。此外，梁先生亦質疑，既然民主黨希望用最好的地皮興建公屋，為何該黨在葵青區議會中反對房屋署在葵涌警署旁的一塊優質地皮興建公屋。另外，梁先生表示支持在葵涌9H區

興建公屋。他認為居屋可以改善市民的生活；公屋居民亦能透過儲蓄置業，向上流動之餘，更會騰出公屋予有需要的家庭。

(四) 李錦明先生 (沙田區議員)

1. 李錦明先生認為，要社會繁榮穩定，政府應對市民得以安居樂業負責。李先生表示，在停售居屋之後，香港的市場主要分為私人樓宇及公屋兩種模式。政府應關注現時有十多萬輪候公屋，以及超過十萬不能夠申請公屋而又沒有負擔私樓能力的人。此外，他認為現時社會上的貧富懸殊已很嚴重，所有地產商都是樓市的大業主，對於政府興建居屋，李先生認為是刻不容緩的，讓市民有機會由居住在公屋轉換到居屋，改善生活。他認為這個以往政府訂下來的模式是最理想的。

(五) 鄺國權先生 (油尖旺區議會增選委員)

1. 鄺國權委員認為置業及結婚均是人生大事，兩者均須要付出相當的努力，才能開展第一步。不過，鄺先生認為香港社會出現了一種「伸手主義」的風氣，使很多人都需要靠政府幫助，這樣對社會上默默耕耘，為置業而辛勤工作，努力積蓄的人造成不公，亦違反中國人勤儉的傳統美德。

(六) 蔡成火先生 (荃灣區議員)

1. 蔡成火先生表示，香港樓價高昂，一般打工市民實在無法負擔。對於政府資助市民自置居所，他認為大眾市民都是有需要的。假如政府提供金錢上的資助，可帶動置業潮，令不少市民能擁有居所。他認為，只要政府能給予市民安定的居所，使他們留港工作，他們便不須考慮移民內地或到內地置業，相信政府亦可藉此爭取分數。另外，他希望政府能積極資助市民自置居所，如以往六十萬的資助、免息或是低息資助，他相信是很多市民所需要的。從

近期市民搶購剩餘居屋單位和超額認購的情況看來，市民置業的需求很大，政府仍須繼續大力推動資助市民自置居所。

(七) 梁玉鳳女士 (葵青區議員)

1. 梁玉鳳女士是公民黨關注房屋政策小組行動召集人。她認為政府的目標是要幫助市民自置居所。梁女士記得，政府過往的長遠房屋策略，曾經提及七成自置居所目標，但政府自九七樓價飆升後，長遠的房屋策略已失去了方向。她和公民黨認為，政府應復建居屋，並支持政府活化居屋第二市場。她認為香港人對於自置居所有很大的需求，因為能夠有資格輪候公屋的人不多，而有不少買不到私樓的人亦渴望有機會能自置居所，若政府願意復建居屋，居屋將為他們提供出路，亦可為正在居住公屋的居民改善居住環境。另外，近期剩餘居屋單位超額認購，顯示居屋不單有潛在需求，亦有實質需要。居屋有其歷史價值，它能幫助低下層市民改善居住環境、幫助他們實踐擁有安樂窩的夢想。同時，出售居屋讓政府有足夠資源興建公屋。梁女士強調，復建居屋是要照顧低下層市民的住屋需要，而她期望復建居屋的樓價是要市民所能負擔。
2. 梁女士表示，政府應制定長遠房屋策略。她認為政府在房屋政策方面太短視，同時亦必須有土地及財務安排，承擔低下階層的住屋需要。自從中斷出售居屋後，政府便須要多撥款去承擔這個責任。此外，梁女士表示，有很多評論認為政府官商勾結，如果政府不願幫助低下階層自置居所，便是真正的官商勾結。因此，她希望政府能興建一些平價樓宇，幫助市民自置居所。

(八) 羅少傑先生 (荃灣區議員)

1. 羅少傑先生認為居屋政策不應停止，因市民只要付出 5% 首期，加上免地價，便可擁有居所。居屋亦可為很多正在居住公屋的人，提供改善生活居所的選擇，從公屋到居屋，甚至到私人樓宇。政

府亦已訂下有效政策，處理歸還房屋、買賣程序或補回地價等問題。因此，羅先生認為復建居屋對各方面都有好處，加上現時政府對居屋的環境、配套都已有較全面的規劃。他希望政府能復建居屋，繼續幫助一般勞工階層及中產階層，為他們提供轉換居所的機會。

(九) 范國輝先生 (深水埗區議會增選委員)

1. 范國輝先生表示，深水埗是全港最貧窮的區域，現時大部分人仍居住在一些環境惡劣的板間房。他認為，政府有責任解決市民住屋的需要，九七年前後，政府都曾強調做好房屋的政策及福利。但 2002 年之後，有幾個租置計劃被擱置，令基層市民認為置業是一種奢望。雖然政府表示，每年有 15,000 個公屋單位，但正在輪候公屋的人數亦愈來愈多，范先生認為，政府須認真研究及著手解決市民住屋的問題，當中包括加建公屋及復建居屋。范先生認為，政府是因為要維護商界的利益，為抬高私樓樓價而停建居屋。但政府亦應該要為市民著想，盡快復建居屋，不要令市民對政府產生怨懟。

(十) 梁松森先生 (葵青區議會增選委員)

1. 梁松森先生贊成政府用公帑去資助年青人置業，他建議政府可指定或與某些建築商協調，興建一些價格不太高而適合一些八十年代的年青人居住的樓宇，由政府貸款予年青人購買，使他們安居，減低煩躁。梁先生指出，現時年青人置業很困難，他也須要使用自己的退休金為子女支付首期置業，梁先生認為動用公帑為年青人置業並無不妥，政府有責任照顧他們的生活需要，更不應以「利用公帑」的說法去嚇怕香港市民，否則會導致八、九十後對政府凡事必反的情況。

(十一) 郭強先生 (元朗區議員)

1. 郭強先生引用古語：「寧可食無肉，不可居無竹。」他表示衣與食的範疇可以節儉，但居住一定要足夠。安居方能樂業，因此他非常懷念董建華先生出任行政長官的時代，因他推出了「租者置其屋」計劃，為居民提供租或買的選擇，市民更可以逐步轉換居屋以及私樓。郭先生認為，整個一層一層運作的模式非常好。他表示「八萬五」政策沒有錯，只可惜遇上當時的亞洲金融風暴才衍生了十多萬負資產的人。其後，政府停建及停售居屋，加上制定了公屋計分制導致年青人難以上樓。他認為政府政策無形中為私人地產商護航，因此郭先生希望政府能認真考慮重建居屋，以及加建公屋。加建公屋的面積應不少於二百至三百呎，使單身年輕一族結婚後仍有較大的居住空間，因現時私人樓宇價格高昂，令不少低薪的青年人不可能置業；故此，政府須要資助年青人置業。
2. 郭先生表示，興建公屋或居屋會給予市場信息，告知大地產商、炒家，政府準備有所行動。另一方面，如樓價一直被炒高，鑑於現時居屋與私人樓宇的樓價掛鉤，即使政府興建居屋，市民仍未能負擔。故此，政府須壓抑樓價至合理水平。郭先生又指出，政府一直用無形之手控制市場，幾年前規定七成按揭本已穩定樓價，其後又容許實行保險按揭計劃，鼓吹炒家炒樓，政府實難辭其咎。他相信，若政府能不認同該計劃，樓價可即時平抑。最後，郭先生認為政府一定要負責任，要關注年青人的置業問題。

(十二) 楊倩紅女士 (沙田區議員)

1. 楊倩紅女士是房委會委員。她認為不論興建什麼類型的房屋，政府必須預留土地，應付現時的住屋問題。房委會亦須制定長遠的房屋政策，不應單說未來五年有多少落成單位。此外，她表示政府若不再興建居屋，便會影響公屋單位的流轉，她擔心未來是否有足夠的公屋單位供應。另外，楊女士認為，現在有不少人不只難以置業，他們甚至未能負擔租住私人物業。加上樓價攀升，

不少業主希望保留單位交吉放售，以爭取較高的價格，使不少空置單位沒有人居住。加上近期剩餘居屋單位超額認購，種種情況均顯示居屋市場仍有一定的存在價值。楊女士贊成政府幫助低收入家庭，她提出政府可興建一些優質的公屋給予公屋富戶入住，使他們有足夠時間儲蓄，從而慢慢改善其居住質素。

(十三) 馮卓奇先生 (屯門區議會增選委員)

1. 馮卓奇先生認為新一代青年非常渴望能夠置業，但不少八十後都須要償還學生資助貸款而未能有效儲蓄置業。馮先生認為，政府的政策目標是要令更多市民有能力去自置居所，減少社會的動盪，增加對居住地的歸屬感。他認為政府不須津貼市民置業，但期望政府提供貸款予市民置業。他覺得年青人對九成半按揭保險計劃不太認識，也感申請困難。馮先生引用嶺南大學研究中心主任何灝生的言論，認為公屋及居屋是最好的拍檔；假如兩者缺其一，年青人較難有社會流動性。
2. 另一方面，馮先生認為，年青人未能置業不是因為市場因素，而是較低價的單位供應緊絀。所以他提議政府要求發展商興建一些面積較細及價格較低的單位。馮先生贊成加建公屋及復建居屋，增加社會流動性及回應市場需求。他表示，居屋單位不足會導致年青人在置業上有困難。他亦了解，即使復建居屋，到落成也距離現在最少五年，但他認為不重建居屋只會令樓價不斷上升，長遠儲蓄也未能追上樓價。同時，他同意活化居屋第二市場，從而增加社會流動性。另一方面，他反對優質公屋的建議，他憂慮優質公屋的住戶不會放棄他們的單位。此外，他亦反對租置計劃。馮先生希望政府增加限制私樓的建築面積的比例，增加私人市場平價樓的數量。

(十四) 羅舜泉先生 (大埔區議員)

1. 羅舜泉先生表示贊成加建公屋及復建居屋。羅先生對資助自置居所計劃有所保留，原因是市場波動或再出現金融風暴樓價上升或暴跌，有機會令市民須要額外付出差價，再者公帑不是用來推高樓價。羅先生講述親友曾因獲得政府貸款置業而成為負資產苦主的個案，他也引用自己為例表示，因購買了居屋單位，每月供款少，使他得以累積財富，在過去二十年可擁有私人物業，可見居屋有助市民儲蓄改善生活。因此，羅先生認為政府資助低收入市民置業的方法是興建公屋及復建居屋，提供公屋居民升級至居屋業主的機會。

(十五) 蕭建輝先生 (葵青區議會增選委員)

1. 蕭建輝先生認為，政府應照顧現時中下階層及青年人。蕭先生指出現時較好的土地地段都拍賣予發展商，而居屋則只能興建於偏僻的位置，市民在購買後衍生不少問題，當中包括交通問題等，都是政府不能忽視的。蕭先生認為，政府亦須要照顧三至四人家家庭或新婚夫婦，並提議政府降低居屋或資助置業的首期，幫助年青人盡快置業。

(十六) 許祺祥先生 (葵青區議員)

1. 許祺祥先生是民主黨黨員。他表示，社會存在不和諧而很深層次矛盾的問題。他認為政府在土地及房屋政策是缺乏長遠想法，從現時的諮詢，到日後即使復建居屋，也是數年後的事。他期望政府可以制訂一套較長遠方案，並清楚交代長遠房屋政策，並不是向地產商傾斜。他表示，諮詢文件只表示會透過勾地政策和房屋土地分配去達致成果，但卻沒有交代長遠政策，令市民不能了解未來發展。此外，許先生表示一些政策維護了部分地產商，使他

們沒有受到任何規管及懲罰，只是形式上的書信來往，沒有任何成果。

2. 許先生指出，全港接近三成人口住在公屋，兩成人口住在資助房屋，即是說全港差不多五成至六成人口住在基層的房屋。這一群人希望能夠安居樂業，對自己的未來有穩建的基礎。至於社會流動性，許先生認為公屋是一個平台，令市民有基礎向上流動。他表示，出售公屋、復建居屋可給予公屋居民機會轉換居住環境，向上流動。現在房委會出售剩餘居屋錄得超額認購，可見居屋仍有其社會價值，故此支持復建居屋。此外，一些公屋家庭為避免繳交雙倍租金，將子女的戶籍刪除，破壞家庭關係。他認為，政府應考慮重新出售公屋，平衡公屋居民的利益。

(十七) 陳國華先生 (觀塘區議員)

1. 陳國華先生認為，現時社會扭曲了以往人們可憑自己力量去改善生活的想法。隨着社會環境的改變，社會上確實積累了一點怨氣。他認為，政府在過去十多年的房屋政策是觸礁和浮游不定的，他不評論政府是否偏向地產商，但他認為現時政府沒有長遠房屋政策是不恰當的。另外，他認為政府須要用長遠的目光去分析現今年代的需要，而現時繼續興建公屋及居屋是不足夠的。然而，在政府還沒有訂出較長遠的政策之前，居屋計劃雖未必是完美，但有疏導民怨的一定作用。陳先生強調現時的社會不利於年青人置業，但認為現今年青人不是全都是索取心態。

(十八) 盧慧蘭女士 (葵青區議員)

1. 盧慧蘭女士先引出香港過去三十年的房屋政策，從廉租屋、公屋、房協出租屋、富戶政策以至夾屋的發展，認為這些措施可讓香港人擁有美好生活。她表示，八十年代的房屋政策讓市民生活愉快，能令社會和諧，以及幫助到很多人，故她贊同房屋政策須走回頭路，從而滿足更多人。另外，盧女士不支持活化居屋，因她認為

這計劃會加劇居屋炒賣，從而失去居屋政策為改善居住環境的原意。反之，盧女士十分支持資助首次置業，但首要條件是市民有能力供款以及償還貸款。這計劃不但能提高社會質素，亦可減低社會的戾氣，對各方面都有好處的。

(十九) 公眾人士

1. 該名公眾人士認為，政府高估了香港人的消費能力，推出多項優惠及勾地政策予地產發展商，但所建房屋一般市民無法購買，形成高樓價的市場，令低下階層自置居所變得困難。至於他表示居住的新型公屋，有些居民亦須繳交租金三至四千元，既然要付出這麼貴租，故他希望「租者置其屋」方面的政策能夠再次推行，讓他們自置居所。另外，他認為居屋是可以改善居住環境的一個好台階。對於政府日後資助市民自置居所，他認為在整份文件裏看不到政府的計劃及詳情，缺乏一套清晰的表述。最後，他希望政府在運用公帑資助市民購買私樓之前，謹慎考慮會否將利益轉嫁予一些大財團。

(二十) 溫鑑波先生 (屯門區議會增選委員)

1. 溫鑑波先生表示懷念殖民地時代的政府，原因是當時政府能夠解決到居民的需要，在五、六十年代興建大量的平價房屋，安置當時的難民，社會亦得以平穩發展。溫先生指出，在六、七十年代的房屋政策普及低下階層，大量興建居屋、興建公屋，令居者有其屋，使大部分居民得以受惠、安居樂業。然而，溫先生認為現時政府的政策使社會積累不少的怨氣，在衣、食、住、行等各方面都未能作出妥善的安排。因此，溫先生贊成從速興建居屋以及加建公屋。

(二十一) 呂學能先生 (葵青區議會增選委員)

1. 呂學能先生認為，政府停建居屋是錯誤的決定，因為居屋在過往二、三十年都是有成效地運作，停止一條階梯是不能增加社會的流動性。另外，呂先生指出居屋較私人樓宇便宜，在現時樓價高企的情況下，政府有必要興建居屋，讓公屋居民有機會遷離而轉至居屋。不過，他不贊成政府給予現金資助，以防金融風暴後負資產情況再次出現。最後，呂先生亦強調興建居屋的迫切性，更建議可以由房協興建居屋。

《 完 》

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2872/09-10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：2010年7月5日(星期一)

時 間：下午2時30分

地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總土木工程師
黃鴻強先生

路政署副署長
黃恆志先生

署理路政署總工程師 / 工程
劉偉才先生

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人 / 部門

I. 通過會議紀要、通過事務委員會向立法會提交的報告擬稿及續議事項

(立法會CB(1)2377/09-10號文件 —— 2010年5月
3日會議的
紀要

立法會CB(1)2378/09-10號文件 —— 事務委員會向立法會提交的
報告擬稿

立法會CB(1)2379/09-10(01)號文件 —— 跟進行動
一覽表

立法會CB(1)2379/09-10(02)號文件 —— 待議事項
一覽表)

2010年5月3日會議的紀要獲得確認通過。

2. 委員通過房屋事務委員會本年度立法會會期的報告擬稿，並授權秘書對報告作出修訂，以涵蓋是次會議所作的討論，然後安排於2010年7月14日把報告提交立法會。

3. 主席詢問新公屋租金調整機制檢討的進展如何。運輸及房屋局局長表示，事務委員會可於下周就此事進行討論。主席表示會就是否有需要舉行特別會議討論此事諮詢委員。

(會後補註：在徵詢委員的意見後，事務委員會訂於2010年7月20日下午2時30分舉行特別會議，討論新公屋租金調整機制。)

II. 上次會議後發出的資料文件

4. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)2263/09-10號文件 —— 申訴部把有關非長者單身人士申請租住公屋的事宜轉交處理的文件 (限供議員參閱)

立法會CB(1)2317/09-10(01)及(02)號文件 —— 李永達議員有關傳媒報道運輸及房屋局局長放售自住物

業一事的函件
及政府當局的
覆函

III. 資助市民自置居所的公眾諮詢

(立法會CB(1)2409/09-10(01)號——政府當局就
文件 資助市民自
置居所的公
眾諮詢提供
的文件)

有關文件

(立法會CB(1)2345/09-10(01)號——政府當局所
文件 提供載列諮
詢框架資料
的超文本連
結的文件

FS26/09-10號文件 —— 立法會秘書
處應委員要
求而擬備，
關於過去
5年向立法
會及其轄下
委員會提
交，和土地
供應、資助
房屋計劃及
房屋貸款計
劃有關的文
件一覽表

(附有超文本連結))

5. 運輸及房屋局局長表示，運輸及房屋局現正進行一項公眾諮詢，藉以蒐集各持份者和市民大眾對於有關資助市民自置居所的事宜的意見。為鼓勵市民參與，當局設立了不同渠道，包括諮詢會、焦點小組及網上參與平台，讓公眾就此事發表意見。至今蒐集所得的意見顯示，對於有需要提供足夠土地興建房屋似乎並無任何爭議，而這亦與政府透過土地供應配合住宅物業需求的政策一致。有關政策以勾地制度為主軸，輔以靈活的優化措施和不時進行的土地拍賣，從而增加土地供應。公眾普遍接受應繼續為那些有真正住屋需要的低收入家庭提供租住公屋(下稱"公屋")，而政府不應資助買家購買豪宅。不過，對於政府應否資助介乎上述兩者之間的市民自置居所，公眾卻意見不一。支持資助市民自置居所的人士指出，物業價格不斷攀升，已超出普羅大眾所能負擔的範圍。因此，政府有需要透過不同方法協助市民實現置業夢想，例如推出稅務寬減及恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")和各項住屋貸款計劃。反對資助市民自置居所的人士則認為，自置居所並非滿足住屋需要的唯一辦法。此外，由於物業價格可升可跌，資助市民置業未必一定會令置業人士受惠。對於自力實現置業夢想的人士，資助市民置業是對他們有欠公允的做法。房屋署助理署長(策略規劃)就資助市民自置居所的公眾諮詢進行投影簡介。

6. 馮檢基議員提述政府當局在上一世紀80年代及90年代制訂的長遠房屋策略，並認為當時的房屋策略以住屋需要作為依歸，不像現在般只顧及對物業市場的影響。目前的房屋政策偏重大發展商，因為當局只會推售大面積土地。他強調房屋並非商品而是必需品。香港的本地生產總值偏高，但市民辛勤工作一生卻依然沒有能力自置居所，實屬荒謬。此情況已令香港的管治蒙上陰影。馮議員支持恢復推行居屋計劃，但卻認為活化居屋二手市場是不值得支持的做法，因為此舉會刺激物業投機活動，令二手居屋單位價格飆升。他強調居屋計劃旨在協助低收入家庭實現置業夢想，因此不應在公開市場買賣居屋單位以牟利。鑒於興建居屋需要5至7年的籌備時間，當局有需要就恢復推行居屋計劃早作規劃。

7. 陳鑑林議員贊同房屋並非商品而是必需品。因此，政府應透過提供充足土地興建公營和私營房屋，來確保物業市場的穩健發展。政府透過供應土地應付對住宅物業的需求，並以勾地制度為主軸，輔以靈活的優化措施和不時進行的土地拍賣以增加土地供應的政策，是取向正確的做法。然而，政府亦應重新考慮退出作為物業發展商的角色此項重新定位的房屋政策，是否恰當。當局亦應因應私人住宅物業市場中可負擔單位的供應量有限的最新發展，採取相應的處理措施。他舉例指出，價值200萬元或以下的單位大多屬40多年前落成的樓齡較高單位。因此，他支持恢復推行居屋計劃，藉以興建適量居屋單位(例如每年5 000個單位)，滿足市民的需求。興建居屋單位應不會影響公屋的土地

資源，但卻可加快收回公屋單位。陳議員雖支持活化居屋二手市場，但認為此舉並不能大幅增加中小型單位的供應量。鑒於近日物業價格飆升，可能會令物業市場出現泡沫危機，除加強規管一手私人住宅物業銷售的9項新規管措施，以及針對示範單位的12項新規定(統稱"九招十二式")之外，當局亦應採取措施遏抑物業投機活動，包括涉及二手居屋單位買賣的投機活動。

8. 梁耀忠議員表示他支持恢復推行居屋計劃，但不贊成活化居屋二手市場。他指出在活化居屋二手市場之前已出現炒賣活動。鑒於在32萬個居屋單位中，有七成(約225 000個)單位仍未繳付補地價，可見大部分居屋單位是作自住而非買賣用途。因此，他促請政府立即停止活化居屋二手市場。他進一步指出，公屋的平均輪候時間並非3年，因為有很多申請人(特別是單身人士)須輪候遠比3年更長的時間才可獲編配公屋，亦有很多公屋申請人因申請資格嚴苛而放棄申請。

9. 劉秀成議員申報利益，表明本身是香港房屋委員會(下稱"房委會")的委員。他表示公營房屋應與私營房屋分開處理。他支持有需要增加公營房屋的建屋量，但質疑當局活化居屋二手市場，以便居屋業主可在繳付補地價後出售其單位的理據何在。他擔憂此安排是把二手居屋單位與私人物業單位等量齊觀。運輸及房屋局局長表示，房委會的資助房屋小組委員會現正研究有何措施可協助現有居屋業主取得繳付補地價的所需資金，以便他們可出售或出租其居屋單位，並遷往私人物業單位以改

善其居住條件。在此方面，香港按揭證券有限公司可推行貸款保證計劃，以便業主可分期繳付補地價。擬議計劃將有助提高資金安排的靈活性，從而在沒有助長物業投機活動的情況下增加居屋單位的流轉量。

10. 陳克勤議員認為政府當局與其就資助市民自置居所進行公眾諮詢，不如制訂具體措施解決住屋問題。他同意應為低收入家庭提供公屋，但亦認為應為既無力購買私人樓宇單位又不符合申請公屋資格的人士，推行資助置業計劃。他指出現時約有三成市民，是居住在租金非常高昂的私人租住單位。他舉例指出，租住石塘咀一個面積300平方呎的單位，每月租金約需9,000元。此一租金水平實非年輕夫婦所能負擔，遑論日後的每年租金上調。實行資助置業計劃將可有助此類別人士應付其住屋需要。他補充，首次置業貸款計劃對協助年青一代實現置業夢想尤其有用。

11. 李華明議員對公眾諮詢文件感到失望，因為當中提出的不少問題，均已在較早時就房屋事宜進行的諮詢工作中得到解答。他認為政府應因應物業市場的最新發展，例如剩餘居屋單位銷售計劃的超額認購率，對房屋政策作出檢討，從而決定是否需要恢復推行居屋計劃。李永達議員表示，他對是次公眾諮詢沒有太大期望。以他所得的印象，進行是次公眾諮詢的目的只是為了暫時釋除公眾對物業價格飆升的疑慮，期望當利率於本年稍後時間調高時，樓市可隨之冷卻。他不滿政府不再提供資助自置居所單位，而讓發展商採取主導。此情況解

釋了發展商何以能夠透過控制單位供應量操控物業市場，以致住屋問題更趨惡化。他亦不同意居屋計劃會對物業市場造成不良影響，因為居屋計劃自上一世紀70年代便已實行，當時亦是物業市場蓬勃發展的年代。儘管公眾對於有需要恢復推行居屋計劃以造福大眾普遍已有共識，但政府在進行公眾諮詢之前似乎已決定不會恢復推行居屋計劃。運輸及房屋局局長回應時強調，當局對恢復推行居屋計劃並無任何預設的定論。政府對現行房屋政策作出任何修改之前，必須審慎行事並徵詢公眾對資助市民自置居所的意見。鑒於目前利率偏低，加上有資金流入及通脹率偏高，政府有需要在考慮不同因素，包括各期剩餘居屋單位銷售計劃認購率的情況下，作出更大努力以確保物業市場的平穩發展。

12. 黃國健議員表示，他對是次諮詢工作抱有期望。他同意有需要就資助市民自置居所蒐集公眾意見，但認為政府有需要解釋提供資助背後的理據，以及其長遠房屋政策。當局亦應制訂措施，照顧既不符合申請公屋資格，亦無力負擔私人樓宇單位的夾心階層的住屋需要。除了資助置業計劃外，當局亦應考慮為夾心階層提供租住房屋。至於活化居屋二手市場方面，黃議員表示他不反對此項建議，但卻關注到隨着更多居屋業主在出售其居屋單位後投入私人住宅物業市場，房屋需求會因而飆升。因此，當局有需要就活化居屋二手市場後的房屋供求情況，進行更加詳細的研究。

13. 石禮謙議員表示發展商對資助市民自置居所持開放態度，且不會干預政府的政策。最近物業

價格飆升，可能是由於利率偏低及土地供應有限導致。他個人認為恢復推行居屋計劃不會對私人物業市場造成影響。居屋計劃可為無力購買私人物業單位的夾心階層提供安全網，藉以有助維持物業市場的平穩發展。然而，當局應就是否有需要資助市民自置居所及如何實行此方面的工作，徵詢市民的意見。

14. 主席認為，2002年之前的房屋政策在應付市民住屋需要方面非常有效。然而，隨着當局為振興物業市場而在2002年就房屋政策重新作出定位後，很多受歡迎的房屋措施(包括居屋計劃)已停止推行。由於物業價格於近期大幅飆升，促使政府就資助市民自置居所進行公眾諮詢。屬香港工會聯合會的議員支持恢復推行居屋計劃，藉以提供適量房屋單位，例如每年3 000至5 000個單位，從而滿足公眾的置業期望。除推行居屋計劃外，當局亦應考慮恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因為該計劃對於協助公屋住戶實現置業夢想，以及促進長幼兩代建立更緊密的家庭關係，一直非常有用。他促請政府當局認真考慮委員有關恢復推行居屋計劃、租置計劃和首次置業貸款計劃的意見，並把此等措施納入將於2010年10月發表的施政報告。政府當局亦有需要制訂長遠房屋策略，以照顧普羅市民的住屋需要及期望。

15. 關於委員就長遠房屋策略提出的意見，運輸及房屋局局長回應時表示，房屋的供應可分為多個不同層面：私人樓宇單位、公屋和資助房屋單位。就私人物業市場的單位而言，其供應情況在很

大程度上視乎市場的供應量而定。至於公屋，房委會會以平均輪候時間維持於大約3年為目標，繼續推行其建屋計劃。至於資助房屋單位，則是目前進行的諮詢工作的重點之一。由於有超過八成物業交易屬二手市場的交易，二手市場(而非一手市場)顯然是置業人士目標單位的主要供應來源，這亦是當局活化居屋二手市場的原因之一。在資助市民自置居所方面，政府當局現正就應否實行有關安排諮詢公眾，以及探討若應予實行的話，須如何推行。若推行資助市民自置居所的措施，當局必須找出提供資助的對象，但先決條件是申請人必須有能力長期負擔按揭還款。倘以任何形式提供置業資助，亦須進一步討論綠表 / 白表申請人的處理安排。為確保市民廣泛參與，運輸及房屋局會透過不同渠道，包括諮詢會、焦點小組及網上參與平台，讓市民及各持份者就此事發表意見。蒐集所得的意見會提交行政長官，以供擬備2010-2011年度施政報告。當局將於稍後把所得意見的摘要提交委員，以供參考。

IV. 645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程

(立法會CB(1)2379/09-10(03)號 —— 政府當局就文件 645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程提供的文件)

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員匯報，當局建議把645TH —— 介乎錦英路與T7號主

幹路交界處的西沙路擴闊工程的核准預算費增加890萬元,由1億2,250萬元增至1億3,140萬元(按付款當日價格計算),以支付該計劃的額外工程費用。路政署副署長進一步解釋645TH號工程計劃的範圍,以及提高核准預算費的理據。

17. 路政署副署長回應劉秀成議員的查詢時確認,利安邨行人天橋的兩邊均會裝設升降機。

18. 主席結束有關討論時表示,委員不反對當局把有關建議提交工務小組委員會審議,以便稍後向財務委員會提出撥款申請。

V. 其他事項

- 李永達議員要求提交地政總署與"天匯"發展商之間有關該物業發展項目交易事宜的來往書信

(立法會 CB(1)2365/09-10(01)——政府當局就
及CB(1)2365/09-10(02)號文件 李永達議員
要求當局就
據稱有20個
一手銷售單
位的買賣協
議遭到取消
的"天匯"發
展項目,提供
地政總署與
該項目發展
商之間的來

往書信的函
件作出回覆
的文件

立法會CB(1)2461/09-10(01)號——地政總署就
文件涉及"天匯"
發展項目24
個單位的交
易事宜向恒
基兆業地產
有限公司發
出的函件(只
備英文本)

立法會CB(1)2461/09-10(02)號——恒基兆業地
文件產有限公司
就立法會
CB(1)2461/
09-10(01) 號
文件所作的
回覆(只備英
文本))

19. 主席表示就"天匯"發展項目據稱有20個一手銷售單位的買賣協議遭到取消一事進行討論的要求，是由李永達議員提出。由於恒基兆業地產有限公司(下稱"恒基")較早時要求把該公司與地政總署之間，有關"天匯"發展項目24個單位交易事宜的來往書信保密，若委員擬提述該等來往書信，此部分會議或許需要以閉門方式進行。然而，他在當日上午約10時15分得悉，恒基提交的來往書信可公開

披露。因此，他決定此部分會議可公開進行。政府當局亦已同時提交地政總署致恒基的函件。所有來往書信均已於會議舉行之前送交議員。

20. 運輸及房屋局局長表示，政府不會容忍進行欺騙性的交易及發放具誤導性和不完整的物業銷售資料。為加強規管一手私人住宅物業的銷售事宜，當局已推行新規管措施，藉以確保建立公平及具透明度的物業市場。由於公眾對"天匯"發展項目刪除了大部分樓層序號感到關注，屋宇署已透過《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱"《作業備考》")頒布新的樓層序號制度，規定發展商以合理方式編定樓宇的樓層序號，防止出現不合邏輯的樓層序號。為進一步提高售樓說明書內樓層序號資料的透明度，運輸及房屋局亦由2009年12月起，要求發展商在售樓說明書首部分中有關"發展項目基本資料"一欄內，清楚列明樓層序號資料。此外，運輸及房屋局正與香港地產建設商會(下稱"建設商會")聯絡，以期進一步規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。鑒於公眾對"天匯"發展項目各項交易感到關注，地政總署已數度致函恒基要求就此作出澄清。在一般情況下，政府當局不會披露與執法機關正在調查的個案有關的資料，以免對正在進行的調查工作造成不良的影響及妨害，甚或有損政府日後在完成調查後可能採取的任何行動。然而，恒基公開其函件的決定已改變上述情況，因此項決定消除了其中一項主要的法律考慮因素，那就是披露有關書信可能對恒基造成損害。

因應恒基的決定，且鑒於讓立法會及公眾全面得悉政府與恒基之間來往書信的內容，實屬至為重要，政府當局決定把地政總署致恒基的函件完整地送交議員參閱。相關的政府機關(包括警方)會繼續就此事進行調查。

21. 主席邀請助理法律顧問1解釋在現時進行的調查仍未結束的情況下，委員可進行何種範圍的討論。助理法律顧問1表示，過往曾有立法會在相關政府部門進行調查期間同步進行研訊的先例。雖然《議事規則》並無禁止討論警方正在進行調查的個案，但《議事規則》第41(2)條規定，議員不得以可能對案件有妨害的方式提述尚待法庭判決的案件。由於調查工作仍在進行且有可能引致法律程序，在討論時須慎防就有關個案作出評論或提出結論，以免造成可能對法庭所作判決構成妨礙的負面報道。簡要而言，立法會須避免令公眾產生立法會干預法庭裁決的印象。

22. 鑒於恒基與地政總署之間的來往書信篇幅浩繁，而且是在舉行會議前數小時才接獲，李永達議員表示委員需要較多時間細閱所有書信。他建議舉行特別會議討論與"天匯"發展項目24個單位的交易有關的事宜，並建議邀請恒基派遣代表出席該次特別會議。他指出相關部門現正進行的調查不應對委員討論此事造成限制，反之亦然。至於有關的來往書信，李議員認為地政總署提出的問題範圍非常狹窄。此外，該署並沒有要求恒基回答何以只引用買賣協議第11(3)條沒收5%訂金，而沒有根據第16(3)條的授權沒收買家已支付的所有款項，以及向買家

追討任何差價及重售單位的開支以作損害賠償。鑒於"天匯"發展項目的售價高昂，所涉20個單位的差價可高達8億元至10億元不等。他詢問地政總署有否詢問恒基，該公司在處理"天匯"發展項目的取消交易事宜時所採取的做法，是否適用於所有其他被取消的交易，以及若不然的話，就"天匯"發展項目採取不同做法的原因何在。鑒於所涉金額龐大，買賣雙方何以在2010年2月僅以口頭方式協議延展完成有關單位轉讓手續的限期，並待至2010年4月才以書面確認該項協議，亦存在疑問。李議員指出在一般情況下，賣方會查證買家能否根據物業估值獲批按揭貸款。然而，恒基在此宗個案中並沒有作出相關查詢。

23. 運輸及房屋局局長表示，李議員所提出的是針對恒基的問題，因此政府當局不宜代為回答。由於相關政府機關(包括警方)正在進行調查，政府當局實在不宜就此個案作出評論。李永達議員詢問地政總署對恒基作出的回覆是否感到滿意。運輸及房屋局局長表示，地政總署會跟進與地政有關的事宜，而警方則會跟進可能涉及的欺詐行為。政府當局在現階段不宜討論此等事宜。

24. 陳鑑林議員表示財經事務委員會在當日早上舉行的會議上，亦有討論"天匯"發展項目的物業交易，以及上市物業發展公司披露資料的相關事宜。他表示提供地政總署與恒基之間的來往書信，已有助提高該等交易的透明度。根據所提供的資料，委員可得悉買賣協議的條款及部分交易詳情。鑒於此等買賣屬私人交易，而且相關部門正在就此

等交易進行調查，財經事務委員會認為現階段不宜介入或邀請發展商的代表出席事務委員會會議，進一步討論有關事宜。待相關部門完成調查後，財經事務委員會將決定採取何種跟進行動。至於李永達議員質疑恒基除沒收5%訂金外，何以未有沒收買家支付的其他款項，陳議員表示這是買賣雙方的私人交易。恒基同意取消買賣協議後，便能自由處理所涉及的物業，並把握豪宅市道暢旺的時機賺取最高利潤。方剛議員表達了類似的意見，並同意發放地政總署與恒基之間的來往書信已提高了有關交易的透明度。鑒於調查工作仍在進行，他贊同政府當局不宜就此個案作出評論。若委員對調查結果感到不滿，到時大可決定如何作出跟進。

25. 梁家傑議員表示他不能認同陳鑑林議員的意見。他提述恒基和地政總署分別於2010年6月28日及6月30日發出的函件，並發現恒基和地政總署雖然均打算把雙方的來往書信送交委員，但卻直至是次會議舉行之前數小時，委員才獲告知該等來往書信已可供閱覽，以致委員沒有時間在會議舉行之前研究有關個案。他補充，此個案確實頗不尋常，因為“天匯”發展項目的售價異常高昂，遠遠高於鄰近其他發展項目的售價。在買家未能完成交易時，恒基作出非常寬大的處理，沒有根據買賣協議條款立即沒收訂金。恒基亦沒有打算向買家追討任何差價和重售單位的開支。他詢問有哪些部門已就該個案展開調查，以及調查工作將於何時完成。黃國健議員表達了類似的關注，並表示立法會或有需要決定是否在現階段介入，還是先讓有關部門進行調查，然後才作出處理。與此同時，他要求政府當

局就該個案的初步調查結果提交報告。運輸及房屋局局長表示，由於恒基在較早時曾要求將其書信保密，政府當局基於法律方面的考慮因素，在發放資料時必須審慎行事。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，恒基表示有意公開其信函時，只不過是表明該公司有此意願，政府當局必須待至恒基確實已發放其信函後，才能公開地政總署發出的函件。至於調查工作方面，運輸及房屋局局長重申，相關政府機關(包括警方)正在調查該宗個案，因此她不宜披露進一步的詳情，以免妨礙正在進行的調查工作。由於就案件蒐集證據需時，為完成調查工作訂定時間表是不切實際的做法。在此情況下，黃議員表示他支持成立小組委員會研究有關個案。主席表示由於房屋事務委員會將跟進此事，故此未必有需要成立小組委員會。梁議員表示支持李永達議員所提出，關於舉行特別會議跟進該個案的建議。

26. 石禮謙議員作出申報，表示本身是地產及建造界功能界別的議員。他指出香港的物業價格是由市場力量推動，物業交易是由買賣雙方在自由市場體制下自願進行。在交易遭取消後，賣方是否採取進一步行動向買家追討差價及重售單位的開支以作損害賠償，同樣屬於賣方的商業決定。即使是在樓價下跌時，很多發展商亦沒有這樣做，因為有不少此類交易均涉及已發行股本為港幣1元的空殼公司，而此類公司並無任何實際資產，因此亦不大可能有能力支付任何可觀的損害賠償。花費法律開支控告此類購入物業的公司，並非明智之舉。就"天匯"發展項目的個案而言，石議員認為如在交易過程中出現涉嫌操控價格及提供虛假資料此種實際上

屬刑事罪行的行為，便應由警方及其他相關部門作出調查。如委員對調查結果感到不滿，屆時可決定是否需要就有關個案進行研訊。他強調，立法會有責任監察政府的運作，但私人企業的運作則由訂有違規罰則的相關法律和規例所規管。雖然恒基未能及早在周末前提供有關資料，但該公司已盡力在會議舉行之前提交所有來往書信。因此，立法會並無需要援引《立法會(權力及特權)條例》(第382章)，命令交出地政總署與恒基之間的全部來往書信。他亦促請委員細閱此等來往書信，當中已就委員提出的眾多問題提供答案。

27. 鑒於樓價高企對本港經濟造成了不良影響，梁國雄議員支持由警方就該個案進行刑事調查。他認為容許繳足股本為1元的空殼公司持有物業，以及容許就未建成物業延期完成轉讓手續的現行政策，已助長了炒賣物業的投機活動。由於恒基只是眾多參與炒賣物業活動的發展商之一，他詢問本港發展商在何種程度上參與炒賣物業的活動，以及當局會否立法防止進行炒賣物業的活動。運輸及房屋局局長表示，物業交易均會在土地註冊處進行註冊，並公開予公眾查閱。為提高交易的透明度，運輸及房屋局正與建設商會聯絡，以期進一步規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。

(主席於此時建議並獲委員同意把會議延長15分鐘至下午4時45分結束。)

28. 梁耀忠議員表示，由於"天匯"發展項目售價高昂，加上出現刪除大部分樓層序號和在取消交易後沒有追討差價等問題，以致引起極大爭議。他詢問政府當局有否就此等事宜提出質疑，以及對所作回覆是否感到滿意。他並詢問政府當局會否採取進一步行動，包括立法保障消費者的權益。運輸及房屋局局長表示，屋宇署已透過發出《作業備考》以推行新的樓層序號制度，處理刪除大部分樓層序號的問題。與此同時，相關政府機關(包括警方)正跟進"天匯"發展項目的交易遭到取消的有關事宜。因此，政府當局不宜就該個案作出評論。

29. 涂謹申議員表示，他希望確定地政總署已作出應盡的努力監察"天匯"發展項目的交易事宜。涂議員提述恒基2010年4月7月致地政總署的函件，並察悉恒基曾告知地政總署，該公司已和買家達成協議，把該20個單位完成轉讓手續的日期由2010年4月16日延展至2010年6月16日。然而，根據賣方2010年4月24日函件的附件所載，當中4項延期要求，亦即由32樓A及B單位和33樓A及B單位的買家提出的要求，是在2010年4月8日，賣方同意延期後一天才提出。他詢問地政總署有否就此一異常情況提出質疑，因為他未有發現該署曾要求就此項異常情況作出澄清。運輸及房屋局局長表示，政府當局會密切監察調查工作。在調查工作進行期間，當局會就交易詳情要求有關方面作進一步澄清。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，政府當局不宜就恒基的信函作出評論，以免妨礙現正進行的調查工作。

30. 主席要求委員就李永達議員所提出，關於舉行特別會議及邀請恒基的代表參與有關事項的討論的要求表達意見。涂謹申議員表示，事務委員會或有需要邀請交易的買家出席會議，因為根據有關的來往書信及傳媒報道，該等買家對有關交易亦有極多不滿。主席把有關要求付諸表決。在席委員中有7位委員表決贊成該等要求，另有一位委員投反對票。主席宣布事務委員會將舉行特別會議，並邀請有關的買家和政府當局及恒基的代表出席會議，參與有關的討論。

(會後補註：經主席同意，上述特別會議訂於2010年7月12日(星期一)上午8時30分舉行。)

31. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2010年9月21日