

索引

財務委員會
審核二零一九至二零年度開支預算
管制人員的答覆

局長：運輸及房屋局局長
第 8 節會議
綜合檔案名稱：THB(H)-2S-c1.docx

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
S-THB(H)01	S053	區諾軒	62	(1) 屋宇管制
S-THB(H)02	S056	朱凱迪	62	(2) 私營房屋
S-THB(H)03	S057	朱凱迪	62	(5) 支援服務
S-THB(H)04	S058	朱凱迪	62	(2) 私營房屋
S-THB(H)05	SV004	石禮謙	62	-
S-THB(H)06	S049	涂謹申	62	(2) 私營房屋
S-THB(H)07	S050	涂謹申	62	(2) 私營房屋
S-THB(H)08	S069	涂謹申	62	(5) 支援服務

管制人員的答覆

(問題編號：S053)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 屋宇管制

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

承答覆編號THB(H)036：

- (一) 過去三年，房屋署圖則查閱網的登記帳戶數目、處理查閱次數、所得收入為何？政府會否考慮讓公眾免費查閱有關資訊？
- (二) 目前如有任何申請人擬在《建築物條例》適用的屋邨、屋苑、商場及停車場設施，進行任何涉及建築物結構或用途擬有重大更改的建築工程，必須向獨立審查組申請及經批准才可進行。就此，運房局對房委會已出售的零售和停車場物業的改建工程之審批準則及監管措施為何？

提問人： 區諾軒議員

(提問時間：2019年4月10日)

答覆：

獨立審查組(審查組)直接隸屬於運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室，並在建築事務監督(即屋宇署署長)授權下，按照《建築物條例》(《條例》)及建築事務監督的政策和指引，對由香港房屋委員會(房委會)所發展而已出售或分拆出售的物業進行《條例》之下的監管。

- (一) 過去3年，房屋署圖則查閱網(查閱網)的登記帳戶數目約為3 800個，處理查閱次數約為900次，所得收入約為34,000元。

目前查閱網的收費政策是基於用者自付原則，我們未有考慮免收費供公眾查閱。

(二)房委會已出售的零售和停車場物業與其他私人物業一樣受到法例規範，如有任何申請人士擬在這些物業進行涉及建築物結構或用途擬有更改的建築工程，審查組會按照《條例》及建築事務監督的政策和指引進行有關的審批及地盤監察等工作；同時，審查組亦會實施中央處理建築圖則的制度，將該宗申請轉介予有關政府部門包括消防處、地政署、規劃署等，以便他們就各自的管轄範圍加以審核。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S056)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

請按地區及單位面積分類列出私人住宅單位的總存量：

地區	A		B	C	D	E
	少於 20平方米	20-39.9 平方米				
中西區						
灣仔						
東區						
南區						
油尖旺						
深水埗						
九龍城						
黃大仙						
觀塘						
葵青						
荃灣						
屯門						
元朗						
北區						
大埔						
沙田						
西貢						
離島						
全港						

提問人：朱凱迪議員

(提問時間：2019年4月9日)

答覆：

2018年年底按區域(即香港、九龍及新界)及類別編製的私人住宅單位總存量載於表一，而按地區編製的總存量則載於表二。差餉物業估價署(估價署)並沒有按地區及類別編製私人住宅單位總存量。

表一：2018年年底按區域及類別編製的私人住宅單位總存量

區域	A	B	C	D	E	所有類別
港島	108 493	138 149	39 604	27 539	16 345	330 130
九龍	134 416	169 930	42 145	18 868	3 198	368 557
新界	129 769	272 551	64 359	20 936	7 669	495 284
全港	372 678	580 630	146 108	67 343	27 212	1 193 971

備註

- (i) 資料由估價署提供。
- (ii) 所有數字均不包括村屋。
- (iii) 以上為臨時數字。估價署將在稍後出版的《香港物業報告2019》中公布定稿的數字。

- A 類單位 - 實用面積少於 40 平方米
- B 類單位 - 實用面積為 40 至 69.9 平方米
- C 類單位 - 實用面積為 70 至 99.9 平方米
- D 類單位 - 實用面積為 100 至 159.9 平方米
- E 類單位 - 實用面積為 160 平方米或以上

表二：2018年年底各區私人住宅單位總存量

地區	單位數目
中西區	93 823
灣仔區	72 647
東區	121 309
南區	42 351
油尖旺區	113 167
深水埗區	77 425
九龍城區	111 633
黃大仙區	19 230
觀塘區	47 102

地區	單位數目
葵青區	35 618
荃灣區	81 479
屯門區	60 109
元朗區	80 974
北區	28 156
大埔區	32 428
沙田區	82 579
西貢區	67 229
離島區	26 712
全港	1 193 971

備註

- (i) 資料由估價署提供。
- (ii) 所有數字均不包括村屋。
- (iii) 以上為臨時數字。估價署將在稍後出版的《香港物業報告 2019》中公布定稿的數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S057)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就自2014年政府宣布公營房屋用地放寬地積比率的措施後，按每個項目的完工年期及地區告知本會：

完工／預計完工年期／地區	項目名稱	房屋類型	地盤面積	原有地積比率	申請增加的地積比率	新增住宅樓面面積	新增單位數目
(年份)							

提問人：朱凱迪議員

(提問時間：2019年4月10日)

答覆：

自《2014年施政報告》宣布住宅用地放寬地積比率的措施後，城市規劃委員會批准了有關10個香港房屋委員會(房委會)公營房屋項目的規劃申請。詳情列於下表。

完工／預計完工年期 *／地區	項目名稱	地盤面積 (公頃) (約) [@]	原有最高地積比率 (倍)／ 最大總樓面面積 (平方米) (約)	申請增加的地積比率 (倍)／ 總樓面面積 (平方米) (約)	新增總樓面面積 [^] (平方米) (約)	新增單位數目
2019-20						
沙田區	火炭	3.89	194 500 [^]	237 290 [^]	42 790	650
北區	彩園路	1.24	69 500 [^]	83 400 [^]	13 900	260
北區	粉嶺第49區	0.82	38 500 [^]	45 000 [^]	6 500	161
葵青區	德士古道	0.46	5.0 [#]	6.0 [#]	不適用	91
2020-21						
沙田區	火炭禾上墩街	0.86	43 600 [^]	49 880 [^]	6 280	246
2021-22						
葵青區	近荔景山路	0.41	5.0 [#]	6.0 [#]	不適用	108
屯門區	屯門第54區3及4號地盤(東)	3.45	5.0 [#]	6.0 [#]	不適用	883
屯門區	屯門第54區1及1A號地盤	2.89	5.0 [#]	6.0 [#]	不適用	742
2022-23						
葵青區	麗祖路	0.58	5.0 [#]	6.0 [#]	不適用	153
2023-24以後						
北區	粉嶺北及古洞北新發展區 [~]	28.39	粉嶺北 3.5及5.0 ⁺ 古洞北 5.0 ⁺	粉嶺北 3.9及6.0 ⁺ 古洞北 5.1, 5.8及 6.0 ⁺	不適用	4 300

註： 上述項目資料是根據相關規劃申請文件所訂明。

關於房屋類型，為配合公共租住房屋／「綠表置居計劃」及其他資助出售單位之間的需求轉變，房委會會保留房屋類別的彈性，而項目的房屋類別最終由房委會決定。

* 項目預計完工年期根據2018年12月的預測。

@ 數字為地盤總面積的約數，有關資料可能基於詳細測量及詳細設計而有所更改。

有關規劃申請是以住用地積比率作為申請基準。

+ 有關規劃申請是以總地積比率作為申請基準。

^ 有關規劃申請是以總樓面面積作為申請基準。

~ 有關規劃申請涵蓋擬議房委會及香港房屋協會發展的公營房屋用地。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S058)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就房協重建真善美村、樂民新村及觀塘花園大廈2期安排，請政府告知本會：

- (一) 三個公共邨的地盤面積、落成年份、座數、單位數量、住戶數量及住戶人數分別為多少？
- (二) 請說明用作觀塘花園大廈2期重建的牛頭角定安街地皮的批地安排。
- (三) 觀塘花園大廈2期重建後的單位數目會否比重建前多？若是，這些單位用途為何？
- (四) 請說明樂民新村及觀塘花園大廈2期原來位置清拆後的用途為何，是否會繼續批予房協興建新的公共出租屋邨？

提問人：朱凱迪議員

(提問時間：2019年4月10日)

答覆：

香港房屋協會(房協)轄下真善美村、樂民新村及觀塘花園大廈2期的資料載於附件。

房協正計劃重建觀塘花園大廈2期，並打算在牛頭角定安街1幅用地上興建約400個出租單位，以接收受重建計劃影響的租戶。這些單位預計在2023-24年度落成，讓房協可分階段重建該屋邨。政府正考慮房協就定安街用地的批地申請。

觀塘花園大廈2期重建計劃預計將於2029-30至2041-42年度期間分期完工，將提供約5 000個公營房屋單位(包括出租、資助出售及長者安居樂住屋計劃單位)，較重建前增加約2 650個單位。

政府在2018年6月29日公布將9幅原本計劃在未來數年出售的啟德及安達臣道石礦場用地改撥為公營房屋用途，其中1幅位於啟德的用地將批予房協重建真善美村及作其他安置用途。房協其後可在真善美村原址分階段重建樂民新村。房協正就真善美村及樂民新村的重建計劃制訂細節。

	真善美村	樂民新村	觀塘花園大廈2期
地盤面積	11 047平方米	38 240平方米	38 726平方米
落成年份	1965年	1970年至1974年	1965年至1967年
樓宇數目	3	9	5
單位數目	1 027	3 674	2 353
住戶數目	1 013	3 618	2 311
人口	2 576	9 051	6 051

註：截至2019年3月31日的數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV004)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (-) 沒有指定

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

請提供可供出租的空置公屋單位數目。

提問人： 石禮謙議員

答覆：

截至2018年12月底，香港房屋委員會轄下可供出租的公共租住房屋單位數目約784 000個，而可供出租的空置單位數目約6 700個，空置率約為0.8%¹。

¹ 空置率是指可供出租的空置單位(不包括已撥供申請者考慮並預計可於短期內租出的公屋單位)佔所有可供出租公屋單位的百分比。

管制人員的答覆

(問題編號：S049)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

地監局向一間銷售境外物業個案的持牌地產代理公司作出紀律處分，當中涉及哪些違規行為，涉及的境外住宅物業是在哪個國家或地方？其餘34名持牌人及26名非持牌人士／公司，當中有多少名持牌人及非持牌人士／公司仍在調查中？收到的投訴中，涉及的境外住宅物業分布在哪些國家和地方，當中以在哪个國家或地方最多？

地監局有否打算提高罰則，以阻嚇違規的持牌人士／公司在銷售境外物業時作出操守不良或違規的行為？

自2018年4月1日有關執業方式及措施指引生效後，有多少宗投訴涉及持牌人及非持牌人士／公司在銷售境外物業沒有做好盡職審查，或沒有備存紀錄的規定？

地監局曾否把一些涉及非持牌人士違規銷售境外物業的個案轉介給警方，若有，結果為何？

地監局曾向公眾提醒消費者購買境外物業時應注意的事項，包括哪些事項？請詳細列出。

提問人：涂謹申議員

(提問時間：2019年4月9日)

答覆：

如答覆編號為THB(H)047的答覆(該答覆)所示，地產代理監管局(監管局)在2015年至2018年間，共收到52宗有關在香港銷售境外物業的投訴，共涉及35名持牌人及26名非持牌人士／公司。這些個案涉及的物業分別位於澳洲、加拿大、日本、馬來西亞、泰國、英國、美國及內地，當中大半數物業位於英國。就該答覆提及監管局曾向一間涉及2018年一宗在香港銷售境外物業投訴個案的持牌地產代理公司作出紀律處分，有關個案的住宅物業位於英國。涉事持牌地產代理公司沒有遵守監管局就銷售香港境外未建成物業發出的指引，在其廣告中述明買方是否將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及／或使用和佔用樓宇內的物業的權利，因而被監管局譴責及罰款3,000元。至於其餘51宗投訴個案，4宗個案仍在調查中，當中涉及2名持牌人／公司及2名非持牌人士／公司。

監管局會向證實違反《地產代理條例》，或該局發出的《操守守則》或執業通告的持牌人作出紀律制裁。監管局對持牌人可施行的紀律處分包括訓誡、譴責、罰款、在牌照上附加條件、暫時吊銷牌照，最嚴重的處分為撤銷牌照。有關個案均由監管局轄下紀律委員會審理，紀律委員會視乎每宗個案的案情、違規的嚴重性、求情理由及持牌人過往的違規紀錄等多項因素而決定罰則。監管局不時檢討向違規的持牌人施行的罰則，以確保罰則與違規情況的嚴重性相符，並且能夠發揮阻嚇作用。

在有關銷售香港境外未建成物業的執業通告於2018年4月1日生效後，截至2019年3月底，監管局共接獲11宗有關銷售境外物業的投訴，當中並無涉及代理沒有做好盡職審查或沒有備存紀錄。

2015年至2018年間，監管局曾轉介6宗涉及非持牌人士銷售境外物業的個案予警方跟進。據監管局了解，警方已完成2宗的調查，沒有人被檢控，另外4宗個案則仍在調查中。

監管局一直致力公眾教育，不時透過報章撰文、刊物和其他媒體，以及舉辦大型公開講座，提醒消費者在決定購買境外物業前應小心注意的事項。監管局建議消費者委託持牌地產代理購買境外物業，以獲得較佳的保障，因為現時香港持牌代理銷售境外未建成物業時，須依循監管局發出的執業通告中的要點，包括向消費者提供多份文件。另外，消費者在購買境外物業時應留意不同地方行使的法律及稅制與香港不同，應向物業所在地的法律人士或專業人士尋求意見。此外，即使持牌代理已遵從監管局的指引行事，消費者購買境外未建成物業時仍會有樓宇「爛尾」的風險，監管局及持牌代理均無法為消費者追討賠償。因此，監管局建議消費者在購買境外未建成物業前，親身前往物業所在地視察，了解項目的真實情況及發展商背景，評估當地發展商的實力是否能夠完成項目，會較為穩妥。監管局亦有提醒消費者，須留意其境外物業投資是否涉及集體投資計劃，以及物業的其他細節，例如當地的社會經濟及投資環境、面積的計算方法、物業的周邊規劃、批准用途、物業按揭及轉售的限制等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S050)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就該9 000個「貨尾」單位，自2011年起，當中有多少個曾向稅務局繳交租約加蓋印花稅，共涉及多少租約加蓋印花稅款額？

另該9 000個「貨尾」單位當中，有多少個單位曾向稅務局申請豁免相關的印花稅，當中有多少個單位獲批准豁免繳交租約加蓋印花稅，共涉及多少獲豁免的租約加蓋印花稅款額？

提問人： 涂謹申議員

(提問時間：2019年4月9日)

答覆：

政府每季均會在運輸及房屋局(運房局)網頁公布私人住宅一手市場供應統計數字，當中包括已落成樓宇(即已取得佔用許可證)但仍未售出的單位(俗稱「貨尾」單位)的數目。有關統計數字是運房局根據不同政府部門(例如：屋宇署、土地註冊處等)所提供的資料而整合得來的。截至2018年12月31日，約有9 000個自2011年起獲發佔用許可證的「貨尾」單位。「貨尾」單位可能包括空置單位，或一些被發展商出租(例如服務式公寓)的單位。

稅務局印花稅署表示，該署並沒有就租約加蓋印花的申請備存所有相關物業單位的資料(例如地址、租金、租約年期等)。此外，發展商現時無須就「貨尾」單位的狀況向政府作申報。因此，政府並無9 000個「貨尾」單位當中有多少單位已租出或發展商是否曾就相關租約繳付印花稅的資料。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S069)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (5) 支援服務

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就房署監察發展公營房屋的用地供應，適時提供合適用地，以履行房署「3年上公屋」的政策承諾，以及提供足夠居屋，供有需要家庭置業安居，房署有否因應法庭最近一宗涉及丁權的司法覆核案件的判決，向發展局了解可能有900多公頃在新界鄉郊土地，可不用預留作興建丁屋之用，因而可預留及規劃作公營房屋的發展之用？

該900多公頃土地是當年發展局局長林鄭月娥提出，政府預留作興建丁屋之用，房署有否向發展局查詢該900多公頃土地的資料，包括當中涉及多少幅土地，每幅土地的地理位置分布及面積，鄰近有哪些基礎建設及房屋供應，有哪些及多少土地適宜興建公營房屋？

政府可否提供該900多公頃土地的大概地理位置範圍及位於哪些區議會行政區內？

提問人： 涂謹申議員

(提問時間：2019年4月10日)

答覆：

問題提及有關900多公頃新界鄉郊土地的事宜不屬於房屋署總目62的工作範圍，因此我們提供以下由發展局提供的資料：

政府於2019年2月20日宣布全面接納土地供應專責小組就土地供應策略及8個值得優先研究和推行的土地供應選項所提出的建議。有關決策局及部門正合力推展該等建議。

正如政府過往曾經解釋，該900公頃劃作「鄉村式發展」用途的未批租或撥用的政府土地的數字，是發展局於2012年以一次性質編製的數字(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7408.html)，並不同可供興建小型屋宇或其他類型房屋的土地面積。這是因為此數字只是以「鄉村式發展」用地的總面積減去當中的私人土地、已撥用作特定用途的土地，以及涉及斜坡或道路等的土地。以這種方式得出的數字，本質上只能顯示當中屬於「未撥用或未批租」的土地面積，並未表明當中個別地塊是否適合發展。事實上，該等土地當中相當部分為現有小型屋宇之間的空隙或通道、斜坡，以及其他零碎或形狀不規則的地塊，不宜發展；即使個別地塊或可作發展，其發展潛力亦或會受限於地理環境、基建配套等，因而難以作高密度發展。

高等法院原訟法庭於2019年4月8日對小型屋宇政策司法覆核案件作出裁決。法庭裁定小型屋宇政策下的免費建屋牌照屬於《基本法》第40條內的「新界」原居民合法傳統權益並合法合憲，政策下的私人協約及換地安排則不屬該等合法傳統權益。政府正在考慮是否提出上訴，而我們亦不能排除其他各方提出上訴的可能。由於該宗司法覆核案件及其後的上訴(如有的話)，均會對小型屋宇政策及劃作「鄉村式發展」地帶內的政府土地的用途有所影響，檢討該等政府土地的土地用途並非發展局目前優先處理的工作。與此同時，政府會繼續優先進行涉及新發展區、棕地、改劃土地作公營房屋用途等的其他土地用途檢討及研究。

- 完 -