

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1350/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/3/12/1

房屋事務委員會

長遠房屋策略小組委員會 會議紀要

日 期：2013年4月30日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, MH (主席)
謝偉銓議員(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員：梁耀忠議員

缺席委員 : 方剛議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
張超雄議員

出席公職人員 : **議程第III項**

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)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

議程第IV項

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)
王天予女士, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
廖敬良先生

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 議會秘書(1)1
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)918/12-13號—— 2013年1月30日
文件 會議的紀要)

2013年1月30日會議的紀要獲確認通過。

II. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)919/12-13(01)號—— 待議事項一覽
文件 表)

2. 委員同意在編定於2013年5月30日(星期四)
上午8時30分舉行的下次會議上，討論下列事項——

(a) 政府增加房屋土地供應的措施；及

(b) 與分間樓宇單位相關的事宜。

III. 房屋委員會對公共租住房屋非長者一人申請者 實施的配額及計分制

(立法會CB(1)919/12-13(02)號—— 政府當局就"房
屋委員會對公共
租住房屋非長者
一人申請者實施
的配額及計分
制"提供的文件)

開會辭

3. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房屋委員會(下稱"房委會")對公共租住房屋(下稱"公屋")非長者一人申請者實施的配額及計分制的要點。他又表示，由於政府當局現正檢討配額及計分制和將於下個議程項目之下討論的富戶政策，委員對上述兩個課題提出的意見和關注事項，將轉交長遠房屋策略督導委員會作進一步討論。待當局發表長遠房屋策略的公眾諮詢文件後，便會徵詢公眾對長遠房屋策略督導委員會所提建議的意見。之後，有關建議會轉交房委會考慮，而房委會會就配額及計分制和富戶政策的任何修改作最終決定。

政府當局

4. 主席察悉，政府當局會把委員於是次會議討論配額及計分制和富戶政策時提出的意見和關注事項轉交長遠房屋策略督導委員會，並由房委會作出最終決定，他要求政府當局向小組委員會提交報告，載列哪些意見獲房屋委員會接納，哪些意見不獲接納。

5. 房屋署助理署長(策略規劃)繼而借助電腦投影片介紹配額及計分制的最新情況，以及長遠房屋策略督導委員會在考慮有關事宜時顧及的各項因素。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)964/12-13(01)號文件，並已於2013年4月30日送交委員參閱。)

進行房屋需求研究

6. 鍾樹根議員認為，配額及計分制的計算方法複雜，無法解決現時的房屋問題之餘，更令非長者一人申請者輪候編配公屋的時間延長至超過3年。由於預期香港人口持續老化，加上未來1人及2人公屋單位的需求會顯着上升，鍾議員促請政府當局聘請專家分析人口趨勢，並研究社會上各階層和羣組的住屋需要。梁志祥議員認同政府當局應展開全面研究，探討市民的住屋需要，尤其是35歲或以下並具有專上教育或以上程度的非長者一人申請者的住屋需要。

7. 盧偉國議員申報利益，表明他是房委會轄下建築小組委員會及投標小組委員會的委員。他提述香港大學近期進行了一項薪酬調查，並贊同35歲或以下並具有專上教育或以上程度的非長者一人申請者，預期可賺取高於公屋入息限額的收入，因而不符合資格獲編配單位。有鑒於此，政府當局應小心審視及研究這類申請者的狀況資料，以便更準確預測有關人士日後的住屋需要。

8. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會參考了其他政府部門所進行的人口研

究，確保在制訂房屋政策時會顧及人口結構變化等相關因素。此外，房委會已制訂公營房屋建設計劃，預測未來5年的建屋量。因應公屋的整體供求情況，公屋興建量會每年檢討一次。與此同時，長遠房屋策略督導委員會現正研究社會上特定羣組(例如長者及年輕人)的長遠住屋需要。當局已委託一間獨立研究機構，研究分間單位住戶的特色，以及推算全港分間單位的數目。

所興建的公屋單位的組合

9. 梁志祥議員及胡志偉議員問及將會興建的公屋單位的組合為何，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會會每年檢討所興建的1人單位在整體公屋興建量中所佔的比例，並會在釐定公屋項目的單位組合時，考慮已在公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上登記的不同組別的合資格公屋申請者的需要。然而，按照政府的政策，在編配公屋單位時，一般申請者(包括家庭申請者及長者申請者)會較非長者一人申請者優先得到照顧。在配額及計分制下，非長者一人申請者的每年配屋限額，定為擬編配予輪候冊申請者的公屋單位總數的8%，並以2 000個單位為上限。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局會透過興建新單位和回收現有單位，達到每年供應公屋單位的目標，即合共平均供應約22 000至23 000個單位。

年輕單身人士的住屋需要

10. 胡志偉議員表示，現時單身已成為趨勢，並認為當局應更頻密地定期檢視非長者一人申請者的入息及資產。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，現有租戶如在公屋住滿10年或以上，須每兩年申報家庭入息一次，確保有限的公共房屋資源得到合理分配。至於非長者一人申請者，他們的每月總入息及現有資產淨值，均不應超過房委會所訂的限額。

11. 郭偉強議員及郭家麒議員關注單身人士的住屋需要。他們認為，配額及計分制延長了非長者一人申請者的輪候時間，減低他們獲編配公屋單位

的機會，令他們推遲結婚的決定。由於入息水平已不再與教育程度有正面關係，政府當局應盡快提出有效措施，解決單身人士的住屋需要。

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，長遠房屋策略督導委員會現正研究社會上個別羣組的住屋需要，並會構思一系列建議，當中可能包括逐步將平均輪候時間目標的適用範圍擴展至公屋非長者一人申請者，以及檢討輪候冊上公屋申請者的入息和資產限額，確保有限的公屋資源會公平分配予有真正住屋需要的人士。由於年輕人較超過35歲的一人申請者有較大潛力改善生活和賺取更高收入，故政府當局認為宜在編配公屋時，對後者給予優先照顧。

13. 李卓人議員質疑長遠房屋策略督導委員會是否有決心解決年輕人的住屋需要。麥美娟議員及梁耀忠議員均認為政府當局沒有回應非長者一人申請者數目近年大幅增加的問題。梁議員認為，政府當局所提供有關配額及計分制的統計數據，刻意抹黑具有專上教育或以上程度及本身是學生的公屋非長者一人申請者。依他之見，所有公屋申請者，包括非長者一人申請者、長者申請者及家庭申請者，均面對同樣的住屋需要。除了將有限的公屋資源優先分配予上述人士外，政府當局應研究有何其他有效措施，滿足有關人士對住屋的需求。

14. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，長遠房屋策略督導委員會沒有忽略35歲或以下的年輕單身人士的住屋需要。不過，由於公屋資源珍貴而有限，當局有需要訂定編配公屋的優先次序，以及在解決年輕人與輪候冊上其他申請者的住屋需要兩者之間取得平衡。雖然政府當局有決心長遠增加公共房屋的供應，但在公屋資源有限的情況下，政府當局認為現時把非長者一人申請者的每年配屋限額定為最多2 000個公屋單位，是恰當的做法。日後如可提供更多公共房屋資源，當局將會檢討有關的編配限額。麥美娟議員詢問當局何時將平均輪候時間約為3年的目標，擴展至適用於公屋非長者一人申請者，讓他們可早日獲編配公屋。運輸

及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局會在物色土地後展開公屋的建造工程，並會採取不同方法縮短建造時間。儘管如此，建成和交付公屋單位大約需時5年。

15. 黃毓民議員雖然支持長遠房屋策略督導委員會就加快編配公屋提出各項考慮因素，但他表示房屋供應不足的基本問題仍未解決。他指出，私人物業價格不斷攀升，已遠遠超出年輕人可負擔的水平，以致他們推遲結婚的決定，令越來越多年輕人保持單身，並在輪候冊上登記為非長者一人申請者以輪候編配公屋，造成惡性循環。他又認為，為公平起見，當局不應只按建議定期檢視非長者一人申請者的入息及資產，亦應檢視輪候冊上所有公屋申請者的入息及資產。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，長遠房屋策略督導委員會所提有關定期檢視非長者一人申請者入息及資產水平的建議如獲採納，政府當局會全面檢視所有非長者一人申請者的入息及資產。

16. 盧偉國議員支持政府的政策，即在編配公屋時，家庭申請者和長者申請者會較非長者一人申請者優先得到照顧，畢竟公屋單位的供應始終有限。作為房委會轄下建築小組委員會及投標小組委員會的委員，盧議員明白房委會在釐定將會興建的公屋的單位組合時所遇到的困難。他促請政府當局除了興建更多公屋外，亦可考慮讓現正輪候編配公屋的年輕人遷往青年宿舍居住，直至他們獲編配公屋單位為止，以滿足他們的住屋需要。

17. 梁國雄議員極力促請政府當局考慮就住宅物業恢復推行租金管制，以紓緩低收入家庭所面對的住屋問題。

18. 主席建議政府當局向合資格申請公屋並正在輪候編配公屋的住戶，發放租金津貼。

由非長者一人申請類別轉為家庭申請類別

19. 副主席詢問，非長者一人申請者在結婚後轉為按家庭類別申請公屋的安排為何。運輸及房屋

局常任秘書長(房屋)解釋，非長者一人申請者可申請加入家庭成員，使其合資格成為輪候冊上的家庭申請者。他們以非長者一人申請者的身份所累積的輪候時間，有一半會計入他們按家庭類別提出的申請中，但以18個月為上限。至於年齡介乎18至25歲的非長者一人申請者的輪候時間，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局並無這方面的相關資料，因為在配額及計分制下，向非長者一人申請者編配單位的次序是按他們取得的分數而不是按輪候時間釐定。儘管如此，運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，截至2012年12月底，在配額及計分制下的106 900宗非長者一人申請個案中，約有57 600名申請者(54%)的年齡低於30歲。

政府當局

20. 郭家麒議員問及非長者一人申請者的輪候時間，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時解釋，目前，當局就平均輪候時間所訂的目標不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，而當局是根據該等申請者所取得的分數而不是輪候時間，向他們編配公屋。因此，政府當局並無備存這方面的紀錄。應郭議員的要求，政府當局會提供配額及計分制下年齡分別在45歲及55歲以上的申請者的數目及其狀況資料。

富戶政策的影響

21. 主席及梁志祥議員察悉，在35歲或以下的非長者一人申請者中，有33%為現有公屋租戶，他們關注房委會的富戶政策是否導致年輕人遷出其父母的公屋單位，並在輪候冊上登記以獲得編配公屋。主席促請政府當局進行全面分析，探討富戶政策對非長者一人申請個案數目大增可能造成的影響。

22. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示難以把非長者一人申請者數目大增歸咎於現行房屋政策。就配額及計分制下的非長者一人申請個案而言，當局會根據申請者在他／她的申請被登記時的年齡給予分數，而申請者亦會就他們已在輪候冊上輪候的時間獲得分數。申請者所得的分數越高，獲編配單位的優先次序亦會越高。由於申請者

在登記時的年齡為計分基礎，因此可能會出現以下情況：若某一申請者在輪候冊上登記時的年齡高於其他申請者，即使其他申請者早於該名申請者登記，該名申請者仍會較其他申請者更早獲編配公屋單位。

政府當局

23. 主席引述一名市民向立法會秘書處申訴部提出的一宗投訴個案。該個案的投訴人8年前已在輪候冊上登記，他聲稱由於政府當局更改了配額及計分制下申請者獲編配單位所需取得的分數，以致他在該制度下受到不公平對待。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)請主席向他提供該個案的詳細資料，以便直接作出回應。應主席的要求，政府當局會提供補充資料，說明配額及計分制如何運作，特別是申請者需要獲得多少分數方可獲編配公屋單位。

(會後補註：在主席的指示下，秘書已通知申訴部把有關個案的詳細資料轉交運輸及房屋局常任秘書長(房屋)以作回應。)

優先編配單位的準則

政府當局

24. 梁家傑議員詢問，根據配額及計分制，個別申請者在哪些特定情況下會獲給予額外分數。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，長遠房屋策略督導委員會已有一些初步構思，就是在編配公屋單位時，除了考慮申請者的入息水平及年齡外，亦可考慮其他因素，例如申請者的家庭背景。房委會會進一步考慮長遠房屋策略督導委員會提出的建議。應梁議員的要求，政府當局會提供資料，說明長遠房屋策略督導委員會就配額及計分制下編配公屋時可能值得考慮的因素提出的建議。

25. 馮檢基議員詢問，政府當局可如何從非長者一人申請者當中，客觀地確定哪些申請者缺乏向上流動的能力，以及哪些申請者可能較難自行改善居住環境。關於非長者一人申請者的社會經濟狀況，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局預計，35歲或以下並具有專上教育或以上程度的非長者一人申請者具備在社會上向上流動的能力，他們所賺取的收入亦會超過輪候冊入息限額。

就此，長遠房屋策略督導委員會認為，35歲以上而沒有專上教育或以上程度的非長者一人申請者應獲優先編配公屋。馮議員指出，在現今環境下，教育程度與入息水平和社會流動能力不一定有正面關係。因此，他不同意長遠房屋策略督導委員會的假設，即具有專上教育或以上程度的非長者一人申請者可自行改善居住環境。他又認為，以申請者向上流動的能力和自行改善居住環境的能力作為早日編配單位的準則不夠客觀。

IV. 房屋委員會的"富戶政策"

(立法會CB(1)919/12-13(03)號——政府當局就"房屋委員會的'富戶政策'"提供的文件)

26. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介富戶政策的要點。房屋署助理署長(策略規劃)繼而借助電腦投影片，講述富戶政策的最新情況及長遠房屋策略督導委員會就有關事宜進行的討論。他表示會向長遠房屋策略督導委員會反映委員的意見和關注事項，以作進一步討論，並再交由房委會作最終決定。

27. 梁耀忠議員批評富戶政策對公屋住戶造成滋擾，因為若住戶在公屋住滿10年，便須每兩年申報入息一次。梁議員注意到，在所有公屋住戶中只有3%是富戶，而當局向該等住戶收回以供重新編配之用的公屋單位為數甚少，故他認為富戶政策對於加快公屋單位的流轉速度，以應付輪候冊申請者的住屋需要成效不彰。反之，富戶政策導致年輕人遷出其父母的公屋單位，並在輪候冊上登記以獲編配公屋，令公屋的非長者一人申請者數目急升。他認為政府當局應就富戶政策可能對社區發展和家庭關係造成的影響進行研究。

28. 胡志偉議員關注到，鑒於現時缺乏公屋資源，當局有可能收緊富戶政策。他指出，當局多年前停止推行居者有其屋(下稱"居屋")計劃，阻止了公屋租戶向上流動，導致公屋單位的流轉速度減

慢。胡議員又察悉，現有租戶如在入息統計調查中作出虛假陳述即屬犯罪，會被當局檢控。他促請政府當局向公屋住戶提供足夠支援，協助他們填寫入息申報表格，以及加強教育計劃，令市民更加留意濫用公屋的情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，房委會會協助公屋租戶申報入息及資產，並會緊記在處理濫用公屋個案時必須審慎行事。當局已設立上訴機制，以便租戶就其被終止公屋租約的情況，向上訴委員會(房屋)提出上訴。

29. 梁國雄議員認為，富戶政策無法解決公屋單位供應不足的問題，但卻驅使年輕人遷出公屋單位，登記為配額及計分制下的非長者一人申請者，以便獲得編配公屋。這與政府鼓勵年輕家庭成員照顧家中長者的政策背道而馳。麥美娟議員亦認為富戶政策有違房委會為促進家庭互助而推行的編配措施的宗旨。鑒於富戶為數不多，政府當局不應針對這些屬於少數的租戶。她認為長遠房屋策略督導委員會應制訂措施，協助公屋租戶沿着房屋階梯向上流動。副主席補充，長遠房屋策略督導委員會應分析公屋租戶的住屋需要，特別是富戶的住屋需要，並鼓勵他們購買公屋單位或私人住宅單位，以便騰出更多公屋單位供重新編配之用。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，長遠房屋策略督導委員會察悉各界對富戶政策意見分歧。鑒於輪候冊上的申請者眾多，當局認為有必要及應該維持富戶政策，因為有關政策對於打擊濫用公屋的行為有阻嚇作用，而且有助收回公屋單位供重新編配予有需要人士。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)又表示，隨着恢復推行居屋計劃，當局已重新建立公屋租戶的房屋階梯，令他們得以向上流動，購置資助出售單位。房委會會檢討富戶政策，包括入息和資產限額。

31. 郭家麒議員詢問政府當局會否引入新措施，鼓勵富戶遷出居屋單位及騰出他們的公屋單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局明白市民對置業的期望，而居屋單位是部分市民邁向置業的第一步。故此，房委會已就居屋

單位設立第二市場計劃，容許公屋租戶購買尚未繳付補價的居屋單位。至於居屋的定價，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，居屋單位有一套定價方法。根據該方法，單位的市值和合資格住戶的負擔能力會納入考慮範圍。

32. 即使富戶所騰出的公屋單位為數甚少，但為了向有需要人士公平地分配公屋資源，田北辰議員支持當局維持富戶政策。田議員察悉部分富戶有充分能力負擔私人房屋，他認為當局應進一步收緊富戶政策下的入息和資產限額，以維護公共房屋資源的合理分配和遏止濫用公屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在現時的情況下，入息和資產限額是合理的，因為在當局暫停出售居屋單位時，公屋租戶沒有獲提供其他房屋選擇，而在過去購置私人房屋的成本亦相對較高。儘管如此，長遠房屋策略督導委員會會檢討富戶政策，以確保有關政策配合市場和社會的現況。

33. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應主席的詢問時表示，由於租者置其屋計劃產生了種種問題，包括管理問題，政府當局沒有計劃重新推出該計劃。主席對政府當局的回應表示不滿及遺憾。

34. 關於在配額及計分制下的35歲或以下非長者一人申請者中有33%為公屋租戶，主席詢問當中有多少人屬富戶政策下的富戶，以便委員可作參考。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示政府當局並無這方面的資料。主席認為政府當局及長遠房屋策略督導委員會在檢討富戶政策的影響時，應進行這方面的分析。

V. 其他事項

35. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年6月20日