

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1293/13-14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9月27日(星期五)
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, BBS, MH (主席)
李卓人議員
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
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
郭偉强議員
張超雄議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員：梁耀忠議員

缺席委員 : 謝偉銓議員(副主席)
林大輝議員, SBS, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : **議程第I項**

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, 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)
王天予女士, JP

財政司司長辦公室
高級經濟主任(6)
何穎斌先生

房屋署助理署長(策略規劃)(署任)
梁兆燾先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 研究主任2
胡志華先生

研究主任5
黃鳳儀女士

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. 長遠房屋策略諮詢文件

(立法會CB(1)1756/12-13(01)——政府當局題為《長遠房屋策略：凝聚共識，建設家園》的諮詢文件

立法會CB(1)1818/12-13(01)——政府當局就"長遠房屋策略諮詢文件"提供的文件

立法會IN27/12-13號文件 —— 立法會秘書處資料研究組擬備題為"長遠房屋策略"的資料摘要)

運輸及房屋局局長向委員簡介題為《凝聚共識，建設家園》的長遠房屋策略諮詢文件(下稱"諮詢文件")中所載長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")提出的主要信息和建議。他表示，督導委員會暫定於2014年年初就公眾諮詢結果向政府提交報告，以供考慮。政府繼而會充分參考督導委員會的建議和從公眾人士收集到的意見，制訂長遠房屋策略及相關政策措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長的發言稿載於立法會CB(1)1855/12-13(01)號文件，並已於2013年10月2日送交委員參閱。)

督導委員會的角色

2. 馮檢基議員詢問督導委員會的角色為何，以及政府當局是否以公眾諮詢工作為藉口，拖延制訂房屋策略以解決香港的房屋問題。梁國雄議員認為，政府當局沒有積極回應社會人士的迫切住屋需要，亦沒有適時採取行動，處理各項房屋問題。

3. 運輸及房屋局局長回應時表示，雖然政府關注現時的房屋問題，但成立督導委員會是為了專注檢討現時的房屋政策和問題，並就香港未來10年

的長遠房屋策略提出建議。督導委員會的職責亦包括發表諮詢文件，開列其提出的各項建議和一些解決方案，進行為期3個月的公眾諮詢。督導委員會並會就公眾諮詢結果向政府提交報告，以供考慮。

推算數字和方法

4. 郭家麒議員認為，督導委員會建議將未來10年的總房屋供應目標定為47萬個單位的偏低水平，以及把新供應的公營房屋與私營房屋的比例定為60：40，兩項建議均未能配合近年人口特徵的轉變，尤其是整體人口和住戶數目的增長。雖然香港一直面對房屋供應緊張的問題，但諮詢文件載述的房屋需求推算數字，比先前進行長遠房屋策略研究得出的數字還要低。郭議員對於政府當局承諾在長遠而言為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所表示懷疑。馮檢基議員與郭議員持相若意見，認為未來的房屋供應目標遠遠不足以滿足社會人士對房屋的需求。梁國雄議員認為，政府當局應參考新加坡的房屋政策，將未來公營房屋與私營房屋的供應比例定為80：20。

5. 運輸及房屋局局長回應時表示，督導委員會認為把總房屋供應目標定為47萬個單位實屬合理，因為此數字是按推算的總房屋需求計算出來。關於公營房屋與私營房屋的建議供應比例，督導委員會提出，在新房屋單位的整體供應方面，應優先建造公營房屋，以滿足低收入家庭的迫切住屋需要。因此，督導委員會建議，未來10年公營房屋與私營房屋的供應比例應為60：40。總房屋供應目標及公營房屋與私營房屋的供應比例會每年檢討，以顧及政策的變動及／或當前的情況。

6. 馮檢基議員提及立法會秘書處就長遠房屋策略擬備的資料摘要所述有關英國公共政策研究院於2011年發表的研究結果。他指出，有別於英國，香港的公營房屋需求在任何時候均處於高水平。他質疑未來新供應的公營房屋與私營房屋的建議比例，以及未來10年的公共租住房屋(下稱"公屋")興建量是否適當和足夠。

7. 運輸及房屋局局長承認，香港的公營房屋需求持續增長，但實際房屋需求(尤其是私營房屋需求)卻會因應經濟狀況及私人發展商和置業人士的商業決定有所改變。對於如何制訂長遠房屋策略，各國採用的方法不盡相同，而督導委員會在制訂推算長遠房屋需求的方法時，認為所需的新房屋單位數量，應只根據下述主要成分計算：住戶數目的淨增長、受重建影響的住戶，以及居住環境欠佳的住戶。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，今日香港的情況與往昔截然不同，所以督導委員會採用了新的方法推算長遠房屋需求。為了更清楚反映政策的變動及／或當前的情況，督導委員會亦建議每年就推算方法和推算結果進行檢討。

8. 胡志偉議員指出，家庭收入增幅不及物業價格升幅，令置業負擔比率(即按揭供款相對入息的比率)惡化。由於香港約70%的住戶合資格申請公營房屋(包括公屋及居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位)，胡議員詢問未來公營房屋的興建量目標，能否達到為上述住戶提供適切而可負擔的居所這個願景。

9. 運輸及房屋局局長回應時表示，為配合供應主導及新建房屋以公營房屋佔多的策略，督導委員會建議把未來公營房屋與私營房屋的供應比例定為60：40，務求在增建公營房屋與穩定私營房屋市場之間取得平衡。公營房屋與私營房屋的建議供應比例可隨環境轉變(包括物業市場的變化)而作靈活調整。在居屋的供應方面，督導委員會亦建議政府積極物色土地，並在政府已承諾的居屋興建量目標之上，興建更多居屋單位，以滿足不符合資格申請公屋的中低收入家庭持續上升的置業訴求。

10. 梁志祥議員詢問，督導委員會在推算住戶數目的淨增長時，有否將新來港人士的數目計算在內；若沒有這樣做，當局會否因應香港的人口政策，檢討有關的推算數字。運輸及房屋局局長表示，由於新移民來港、結婚及現有住戶分戶等情況，每年均會出現新的住戶；與此同時，現有住戶的數目可能亦會減少。所需的新房屋單位數量只會

根據住戶數目的淨增長計算，而只有在住戶數目出現淨增長的情況下，才會產生新的房屋需求。督導委員會以政府統計處(下稱"統計處")於2013年1月公布的最新家庭住戶推算作為基礎，根據住戶數目的淨增長評估整體實質房屋需求。由於統計處的家庭住戶推算是建基於過往趨勢，以反映若過往的趨勢延續會在未來出現甚麼情況，故此督導委員會建議每年就有關推算進行檢討，以顧及情況的轉變。

(會後補註：政府當局就諮詢文件所載有關長遠房屋需求推算的方法和結果提供的補充資料摘要載於立法會CB(1)194/13-14(02)號文件，並已於2013年10月30日送交委員參閱。)

公屋的平均輪候時間

11. 葉國謙議員明白公屋對滿足基層市民的基本住屋需要的重要性。他表示，若香港社會能就各項房屋事宜取得共識，將大大有助促進社會穩定和諧。葉議員認為，市民是否支持採取"供應主導"及新建房屋以公營房屋佔多的策略，以及公屋與其他類型資助房屋的比例可如何作靈活調整，是公眾諮詢工作的關鍵所在。

12. 郭家麒議員認為，公屋單位供應過少(2012-2013年度至2016-2017年度約為79 000個單位)，導致公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上的申請人眾多。截至2013年6月底，輪候冊上有118 700名一般申請人(即家庭和長者申請人)，以及115 600名配額及計分制下的非長者一人申請者。鑒於輪候冊上有大量公屋申請人，他對政府當局能否履行承諾，把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右表示懷疑。他又批評政府當局漠視長時間等候公屋編配的低收入家庭的苦況。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據既定機制，當局會向合資格的公屋申請人提供3次編配單位的機會(每次一個單位)，而申請人的輪候時間會計算至他們第一次獲編配單位的時間。由於公屋的整體供求情況及公屋申請人的地區選擇分布情況不時改變，公屋申請人的平均輪候時間亦會經常

不斷轉變。鑒於公屋供求失衡的問題存在已久，加上考慮到提供更多具備必要基建設施的土地和實際建屋過程需時，因此不可能在短時間內糾正供求失衡的情況。儘管如此，政府已取得足夠土地以供在2012-2013年度至2016-2017年度興建79 000個公屋單位。此外，透過現居租戶自願交還公屋單位，每年平均約有7 000個淨回收的公屋單位。運輸及房屋局局長又表示，根據公營房屋與私營房屋的建議供應比例，未來10年公營房屋的興建量將佔較高比例。如此一來，公營房屋在房屋單位總數中所佔的比重會隨時間逐漸提高，市民將較易獲得可負擔的房屋。

14. 梁耀忠議員及張超雄議員贊同郭家麒議員的意見。他們非常關注香港房屋委員會(下稱"房委會")能否將輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右，以及非長者一人申請者輪候編配公屋的時間太長。運輸及房屋局局長承認輪候冊上的公屋申請人眾多，非長者一人申請者的數目近年亦不斷上升。鑒於公屋是解決基層市民住屋需要的主要措施，督導委員會建議，房委會在長遠而言應把公屋平均輪候時間為3年左右的承諾，循序漸進地擴展至適用於年逾35歲的非長者一人申請者，以增加他們較早獲編配公屋的機會。由於部分非長者一人申請者可能因為所賺取的入息超過入息限額而變得不合資格申請公屋，這類申請人的數目可能會隨時間而變動。

15. 關於公屋申請人的平均輪候時間，運輸及房屋局局長強調，截至2013年6月，當局仍然能履行承諾，把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在3年左右。然而，現時公屋單位供應緊張，令到輪候冊上的公屋申請人數目不斷上升，加上供應新的公屋單位需要時間，政府當局要維持就平均輪候時間所訂的目標，將會面臨挑戰。對於平均輪候時間有機會偏離目標，督導委員會亦表示關注，並認為就平均輪候時間訂定目標，顯示了政府為基層市民提供可負擔的租住房屋的決心。因此，督導委員會建議政府當局盡力維持就平均輪候時間所訂的目標，即使該目標間中或會有所偏離。

16. 黃毓民議員對諮詢文件表示不滿。由於房屋仍然是市民最關注的事項，當中並牽涉不同的政策範疇，黃議員強烈促請政府當局展示決心，解決房屋問題。他認為解決房屋短缺問題的最終辦法是增建房屋，特別是增加公屋供應。運輸及房屋局局長回應時向委員保證，他關注市民的居住環境，亦深明香港市民對置業的迫切訴求。一如諮詢文件所述，社會確有需要早日就諮詢文件提出的關鍵問題和可行辦法凝聚共識。

17. 主席指出，部分公屋申請人未必願意遷往偏遠地區的公共屋邨，因此，他建議政府當局考慮為所有公共交通工具推出"月票計劃"，以減輕市民的交通費負擔。

重建市區舊區及高樓齡公共屋邨

18. 馮檢基議員詢問，政府當局會否考慮在市區舊區及高樓齡公共屋邨進行重建項目，以便在重建後提供更多住宅單位。運輸及房屋局局長同意，重建高樓齡公共屋邨是新房屋的供應來源，可滿足低收入家庭的需求。此外，進行市區重建以活化市區舊區，釋放有關地區的發展潛力，亦可滿足市民對房屋的訴求。他表示，雖然政府當局沒有就重建高樓齡公共屋邨訂定時間表，但會評估個別高樓齡公共屋邨的重建潛力，以期發掘更多重建機會。

開發新區

19. 梁志祥議員察悉，對於物色合適用地以達到新的房屋供應目標，政府當局一直面對極大挑戰。梁議員引述元朗某些發展項目為例，詢問政府當局會否考慮提交將會在同一地區進行的項目的整體方案，令相關區議會及區內居民可更深入了解其地區的未來發展。政府當局亦應確保提供相稱的配套及社區設施，以應付社區的需要。

20. 運輸及房屋局局長回應時表示，相關政府政策局／部門一直緊密合作，以物色適合的用地進行房屋發展，同時會確保提供足夠的交通和社區設施，以應付不同地區的需要。此外，政府當局會提

供更全面的資料，並加強與區議會和區內居民的溝通，爭取其支持當局提出的發展項目。

公營房屋單位的空置情況

21. 胡志偉議員問及公營房屋單位的空置情況，運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，根據房委會的行政紀錄，截至2013年6月30日，全港有3 689個可供出租的空置公屋單位。她進一步解釋，統計處進行的綜合住戶統計調查所得的住戶數字與房委會所提供的住戶數字，兩者的涵蓋範圍有別，編製的目的亦不相同，因此不應直接比較。尤其應該注意的是，不可簡單地將公屋單位數目減去統計處公布的住戶數字，以計算空置公屋單位的數目。政府當局會提供有關處理空置公屋單位的資料和相關數字，供委員參閱。

政府當局

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)194/13-14(01)號文件，並已於2013年10月30日送交委員參閱。)

制訂長遠房屋策略

22. 梁志祥議員認為，由於社會經濟狀況不斷轉變，現屆政府作出的承諾，下屆政府可能難以兌現。因此，他認為政府訂定的政策措施，不宜跨越當屆政府的任期。運輸及房屋局局長回應時表示，由於興建房屋和進行城市規劃需時甚長，故政府所制訂的長遠房屋策略無可避免會跨越一段長時間。他認為，只要政府本着香港的整體利益行事，所提出的政策將可達到回應市民訴求的目的。

23. 鍾樹根議員認為，相比過往的長遠房屋策略研究，督導委員會提出的建議對於解決現有房屋問題不夠積極。鍾議員明白所涉問題複雜，但認為政府當局應在房屋供應方面扮演更積極的角色，並鼓勵市民參與討論，因為某些具爭議性的課題，需要社會凝聚共識。

24. 運輸及房屋局局長回應時表示，在推算長遠房屋需求時，督導委員會一直小心避免高估或低

估有關需求。由於10年是一段長時間，故有關推算建基於多個變數作出，推算結果可能亦會隨不同的經濟和社會情況而有所改變。督導委員會建議每年就有關推算進行檢討，以顧及政策的變動及／或當前的情況。雖然督導委員會曾參考過往的長遠房屋策略研究所採用的推算方法，但認為諮詢文件所述的推算方法符合香港獨特的環境和當前的情況。

不同建屋機構的角色

25. 麥美娟議員明白政府當局要解決房屋問題困難重重。她詢問不同建屋機構(包括房委會、香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局"))在為香港市民提供適切居所方面，扮演甚麼角色。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會一直提供公屋及資助出售房屋單位(主要是居屋)，以照顧未能負擔私人樓宇的住戶的需要。房協屬獨立機構，亦一直負責推行不同的房屋計劃，以切合社會不斷轉變的需要。督導委員會肯定房協在提供公營房屋方面所作的努力，認為房協應在提供租住單位及資助出售房屋單位方面扮演積極的角色，而房委會則應繼續擔當為市民提供可負擔的房屋的主要機構。至於重建高樓齡公共屋邨，房委會和房協會繼續評估高樓齡屋邨的重建潛力，並會物色合適地點安置受重建影響的居民。

26. 運輸及房屋局局長進一步表示，市建局負責在香港的市區舊區實行、推動、推廣和促進更新工作。督導委員會建議可邀請市建局探討能否於其未來的房屋項目中增加中小型單位的比例，以加強市建局為中低收入住戶提供合適房屋所擔當的角色。

分間樓宇單位激增

27. 麥美娟議員關注居住在分間樓宇單位(下稱"分間單位")的市民有迫切的住屋需要。她指出，雖然部分市民是基於實際原因(例如方便往返工作或上學地點)而選擇住在分間單位，但亦有部分市民實際上是因為無法負擔私人住宅單位，同時又不

符合資格申請公屋而別無選擇。麥議員詢問政府當局會如何協助這些市民。

28. 運輸及房屋局局長表示，督導委員會關注基層市民(尤其是居住環境欠佳的市民)的住屋需要，並建議為增加公屋供應制訂可持續的計劃，以滿足他們的住屋需要。此外，督導委員會亦沒有忽視既不符合資格申請公屋而又無法負擔私人住宅單位的人士對房屋的訴求，並建議長遠而言應搭建有效流動的置業階梯和增建居屋單位，協助這些市民按他們的負擔能力置業。

29. 郭偉強議員關注分間單位住戶的安全。他指出，即使政府當局無法在短期內取締所有分間單位，但分間單位的安全狀況無論如何都不容忽視。運輸及房屋局局長表示，政府當局一直針對住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位的違規建築工程採取執法行動，確保該等單位的樓宇和消防安全。

就分間單位引入發牌或業主登記制度

30. 對於建議就住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位引入發牌或業主登記制度，鍾樹根議員不表支持，並認為政府當局應加強針對工業大廈內的分間單位採取執法行動，因為此類樓宇並非設計作住宅用途，亦不適合用作住宅。把工業單位用作住宅會嚴重危害住客安全。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位，此類單位的供求最好由市場力量調控。主席與鍾議員持相若意見，認為就住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位引入發牌或業主登記制度並不可行。

31. 運輸及房屋局局長注意到，就住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間單位引入發牌或業主登記制度的建議，在社會上引起激烈爭論。有人爭取全面取締分間單位，有人認為作出規管會帶來好處，另有人則促請在房屋供應短缺的情況下容忍分間單位存在。督導委員會在向政府當局作出建議以供進一步考慮時，會同時參考支持與反對有關建議的論據。

重新搭建循序漸進的置業階梯

32. 郭偉強議員認為，為滿足市民的房屋需求，當局應採取以提供公屋單位為主、居屋單位為副的發展策略。公營房屋的比重應進一步提高，以興建更多公屋和資助出售房屋單位。郭議員又建議，政府當局採取以公屋為基礎並在公屋之上提供資助房屋單位的模式，重新搭建合適而循序漸進的置業階梯時，應考慮將置業階梯再細分為更多層，以助市民向上流動。舉例而言，政府當局應與房協合作，復建俗稱"中產公屋"及所要求的入息和資產限額略高的乙類租住屋邨，以紓緩夾心階層的住屋壓力。政府當局亦應研究居屋單位的定價可否與市值脫鈎，以降低該等單位的售價。

33. 運輸及房屋局局長回應時表示，有關新供應的公營房屋與私營房屋的比例純屬初步建議，以供社會人士進一步討論。政府當局尚未就公營房屋與私營房屋的比例作出決定。在居屋的定價方面，運輸及房屋局局長解釋，居屋單位有一套定價方法。根據該方法，單位的售價定於單位的市值乘以一個折扣率的水平。有關的折扣率與合資格家庭的負擔能力(包括償還按揭貸款的能力)相關連。在制訂長遠房屋策略時，政府當局會繼續留意民情和市民的訴求。

34. 葉國謙議員問及重新搭建置業階梯的事宜。運輸及房屋局局長回應時解釋，政府當局的其中一項房屋政策目標，是重新搭建循序漸進的置業階梯，以公屋作為基礎，滿足基層家庭的基本住屋需要，而在公屋之上則會提供居屋單位。經濟條件較佳的公屋租戶可選擇購買居屋單位，這樣公屋資源便得以重新編配給最需要的人士。此外，政府當局亦會維持私人物業市場穩健發展，讓有能力在私人市場置業的人士，按自己的負擔能力選擇合適的居所。

"適切而可負擔的居所"的定義

35. 張超雄議員認為，政府當局應在諮詢文件中界定何謂"適切而可負擔的居所"，因為就此用語

確立清晰的定義，有助制訂更明確而有效的措施，滿足社會不同羣組的住屋需要。他指出，家庭收入增幅不及物業價格升幅和置業負擔比率維持在50%以上的高水平，顯示市民的負擔能力惡化。鑒於市民的負擔能力持續下降，張議員促請政府當局訂定住屋負擔能力指數，以供市民參考。

36. 運輸及房屋局局長表示，諮詢文件第4.18段開列督導委員會認為在確定那些住戶應在長遠房屋需求推算中被界定為"居住環境欠佳"時，所應考慮的情況。督導委員會亦參考了海外國家的房屋策略。然而，由於情況不同，各國對"適切居所"這個用語有不同的詮釋。同樣地，目前並無公認的住屋負擔能力指數。

實施租務管制

37. 主席及梁國雄議員促請政府當局實施租務管制，並因應現時的情況對各項租務管制措施作出適當修訂。運輸及房屋局局長注意到，對於實施租務管制一事，社會上有很大爭議。他表示，督導委員會曾討論關於向基層住戶發放租金津貼和實施租務(包括租金)管制的建議。然而，督導委員會擔心在市場供應不足的情況下，有關措施可能會令業主在開始協議租賃時盡量提高租金。在租住權保障方面，有關措施會令業主不願意出租其單位，反而減少了租務市場的單位供應，以致推高市值租金，令措施的效果適得其反。因此，實施租務管制弊多於利。此外，特別向輪候冊上等候編配公屋的申請人提供每月租金援助，很可能會吸引更多人輪候公屋，並推高租金和物業價格。

檢討"富戶政策"

38. 鍾樹根議員關注到，"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父母的公屋單位，登記為配額及計分制下的非長者一人申請者，以輪候編配公屋。他促請政府當局檢討"富戶政策"，並考慮提供誘因以鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶購買居屋單位，從而騰出更多公屋單位

供重新編配之用。舉例而言，公屋租戶可優先揀選居屋單位，以及在每次發售居屋單位時獲預留若干比例的單位。此外，鍾議員建議，政府當局應鼓勵年輕一代與祖父母或外祖父母住在同一公屋單位，以促進家庭和諧。

39. 運輸及房屋局局長回應時表示，社會上對"富戶政策"意見分歧。雖然部分人士要求取消該政策，但亦有部分人士認為應繼續推行或甚至收緊該政策，務求更善用短缺的公屋資源。督導委員會會聆聽市民的意見，然後才作出最終建議，供政府當局考慮。

興建居屋單位

40. 涂謹申議員察悉，督導委員會建議政府在增加公營房屋(包括公屋和資助出售房屋單位)的供應方面，扮演更積極的角色。他詢問政府當局會否就居屋申請人訂定與編配公屋相若的輪候時間目標，以展示政府為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所的決心。

41. 運輸及房屋局局長回應時表示，督導委員會會考慮此項建議。他又表示，在1998年制訂的長遠房屋策略將整體自置居所比率定為70%，但在是次長遠房屋策略檢討中，政府當局不主張就自置居所定下任何硬指標。督導委員會建議把新供應的公營房屋與私營房屋的比例定為60：40，並因應日後需求結構的變化而作出必要調整。公營房屋中出租單位與資助出售房屋單位的比例亦應維持足夠靈活性，以切合不斷轉變的需求。

重推租者置其屋計劃及首次置業貸款計劃

42. 主席促請政府當局考慮重推租者置其屋計劃及首次置業貸款計劃，因為前者讓公屋的現居租戶可購買其單位，後者則有助首次置業人士自置居所。

其他意見及關注事項

43. 郭偉強議員關注人口老化對香港帶來的挑戰。鑒於人口政策同時涉及多個政策範疇(房屋是其中之一)，郭議員認為政府當局在制訂未來的房屋策略時，應顧及香港人口的社會經濟特徵。運輸及房屋局局長承認，房屋政策對市民的人生大計影響深遠。一如諮詢文件所述，長遠房屋策略的願景是為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所。當局已成立由政務司司長擔任主席的人口政策督導委員會，檢視香港的人口政策及研究其他相關事宜。

44. 梁國雄議員察悉，新界多幅農地被物業發展商購入後一直閒置，另有農地則用作貨櫃場或停車場。他促請政府當局就新界的荒廢農地進行檢討，確定此類土地可否用作發展住宅。當局亦應考慮向囤積土地的發展商收回土地。

45. 梁志祥議員指出，政府當局在處理不同的房屋問題時，不應只局限於處理房屋的數量，亦應考慮如何逐步改善房屋的質素。他認為不應犧牲市民的生活質素。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會設法在適度提高地積比率以增加短期房屋供應與改善市民居住環境之間取得平衡。不過，市民可能要作出取捨，才能解決房屋問題。政府當局亦會確保在提供基建及配套設施方面不會受到影響。

結語

46. 主席讚賞政府當局致力進行長遠房屋策略檢討，認為是在解決房屋問題上朝正確方向走出的第一步。由於很多居住環境欠佳的住戶極難自行解決迫切的住屋需要，主席促請督導委員會盡快在2014年第一季就公眾諮詢結果向政府提交報告，使政府可以在餘下任期及時推行有效的措施。

47. 鑒於市民廣泛關注房屋問題，主席建議小組委員會舉行會議，聽取市民對諮詢文件的意見。委員表示贊同。

II. 其他事項

延長工作

48. 鑒於就諮詢文件展開的公眾諮詢工作仍在進行，小組委員會認為其有責任積極參與公眾諮詢工作，以及繼續監察督導委員會和政府當局就總結諮詢工作及最後制定長遠房屋策略和相關政策措施進行的工作。基於上述原因，主席建議小組委員會應在2013-2014年度會期繼續工作。委員表示贊同。

49. 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
2014年4月22日