

索引

财务委员会
审核二零一九至二零年度开支预算
管制人员的答复

局长：运输及房屋局局长
第 8 节会议
综合档案名称：THB(H)-2S-c1.docx

答复编号	问题编号	委员姓名	总目	纲领
S-THB(H)01	S053	区诺轩	62	(1) 屋宇管制
S-THB(H)02	S056	朱凯迪	62	(2) 私营房屋
S-THB(H)03	S057	朱凯迪	62	(5) 支援服务
S-THB(H)04	S058	朱凯迪	62	(2) 私营房屋
S-THB(H)05	SV004	石礼谦	62	-
S-THB(H)06	S049	涂谨申	62	(2) 私营房屋
S-THB(H)07	S050	涂谨申	62	(2) 私营房屋
S-THB(H)08	S069	涂谨申	62	(5) 支援服务

管制人员的答复

(问题编号：S053)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (1) 屋宇管制

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

承答复编号THB(H)036：

- (一) 过去三年，房屋署图则查阅网的登记帐户数目、处理查阅次数、所得收入为何？政府会否考虑让公众免费查阅有关资讯？
- (二) 目前如有任何申请人拟在《建筑物条例》适用的屋邨、屋苑、商场及停车场设施，进行任何涉及建筑物结构或用途拟有重大更改的建筑工程，必须向独立审查组申请及经批准才可进行。就此，运房局对房委会已出售的零售和停车场物业的改建工程之审批准则及监管措施为何？

提问人： 区诺轩议员

(提问时间：2019年4月10日)

答复：

独立审查组(审查组)直接隶属于运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室，并在建筑事务监督(即屋宇署署长)授权下，按照《建筑物条例》(《条例》)及建筑事务监督的政策和指引，对由香港房屋委员会(房委会)所发展而已出售或分拆出售的物业进行《条例》之下的监管。

- (一) 过去3年，房屋署图则查阅网(查阅网)的登记帐户数目约为3 800个，处理查阅次数约为900次，所得收入约为34,000元。

目前查阅网的收费政策是基于用者自付原则，我们未有考虑免收费供公众查阅。

(二)房委会已出售的零售和停车场物业与其他私人物业一样受到法例规范，如有任何申请人士拟在这些物业进行涉及建筑物结构或用途拟有更改的建筑工程，审查组会按照《条例》及建筑事务监督的政策和指引进行有关的审批及地盘监察等工作；同时，审查组亦会实施中央处理建筑图则的制度，将该宗申请转介予有关政府部门包括消防处、地政署、规划署等，以便他们就各自的管辖范围加以审核。

- 完 -

审核2019-20年度
开支预算

答复编号

S-THB(H)02

管制人员的答复

(问题编号: S056)

总目: (62) 房屋署

分目: (-) 没有指定

纲领: (2) 私营房屋

管制人员: 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长: 运输及房屋局局长

问题:

请按地区及单位面积分类列出私人住宅单位的总存量:

地区	A		B	C	D	E
	少于 20平方米	20-39.9 平方米				
中西区						
湾仔						
东区						
南区						
油尖旺						
深水埗						
九龙城						
黄大仙						
观塘						
葵青						
荃湾						
屯门						
元朗						
北区						
大埔						
沙田						
西贡						
离岛						
全港						

提问人: 朱凯迪议员

(提问时间: 2019年4月9日)

答复：

2018年年底按区域(即香港、九龙及新界)及类别编制的私人住宅单位总存量载于表一，而按地区编制的总存量则载于表二。差饷物业估价署(估价署)并没有按地区及类别编制私人住宅单位总存量。

表一：2018年年底按区域及类别编制的私人住宅单位总存量

区域	A	B	C	D	E	所有类别
港岛	108 493	138 149	39 604	27 539	16 345	330 130
九龙	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

备注

- (i) 资料由估价署提供。
- (ii) 所有数字均不包括村屋。
- (iii) 以上为临时数字。估价署将在稍后出版的《香港物业报告2019》中公布定稿的数字。

- A 类单位 - 实用面积少于 40 平方米
- B 类单位 - 实用面积为 40 至 69.9 平方米
- C 类单位 - 实用面积为 70 至 99.9 平方米
- D 类单位 - 实用面积为 100 至 159.9 平方米
- E 类单位 - 实用面积为 160 平方米或以上

表二：2018年年底各区私人住宅单位总存量

地区	单位数目
中西区	93 823
湾仔区	72 647
东区	121 309
南区	42 351
油尖旺区	113 167
深水埗区	77 425
九龙城区	111 633
黄大仙区	19 230
观塘区	47 102

地区	单位数目
葵青区	35 618
荃湾区	81 479
屯门区	60 109
元朗区	80 974
北区	28 156
大埔区	32 428
沙田区	82 579
西贡区	67 229
离岛区	26 712
全港	1 193 971

备注

- (i) 资料由估价署提供。
- (ii) 所有数字均不包括村屋。
- (iii) 以上为临时数字。估价署将在稍后出版的《香港物业报告 2019》中公布定稿的数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：S057)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就自2014年政府宣布公营房屋用地放宽地积比率的措施后，按每个项目的完工年期及地区告知本会：

完工 / 预计完工年期 / 地区	项目名称	房屋类型	地盘面积	原有地积比率	申请增加的地积比率	新增住宅楼面面积	新增单位数目
(年份)							

提问人：朱凯迪议员

(提问时间：2019年4月10日)

答复：

自《2014年施政报告》宣布住宅用地放宽地积比率的措施后，城市规划委员会批准了有关10个香港房屋委员会(房委会)公营房屋项目的规划申请。详情列于下表。

完工 / 预计完工年期* / 地区	项目名称	地盘面积 (公顷) (约) [@]	原有最高地积比率 (倍) / 最大总楼面面积 (平方米) (约)	申请增加的地积比率(倍) / 总楼面面积 (平方米) (约)	新增总楼面面积 [^] (平方米) (约)	新增单位数目
2019-20						
沙田区	火炭	3.89	194 500 [^]	237 290 [^]	42 790	650
北区	彩园路	1.24	69 500 [^]	83 400 [^]	13 900	260
北区	粉岭第49区	0.82	38 500 [^]	45 000 [^]	6 500	161
葵青区	德士古道	0.46	5.0 [#]	6.0 [#]	不适用	91
2020-21						
沙田区	火炭禾上墩街	0.86	43 600 [^]	49 880 [^]	6 280	246
2021-22						
葵青区	近荔景山路	0.41	5.0 [#]	6.0 [#]	不适用	108
屯门区	屯门第54区3及4号地盘(东)	3.45	5.0 [#]	6.0 [#]	不适用	883
屯门区	屯门第54区1及1A号地盘	2.89	5.0 [#]	6.0 [#]	不适用	742
2022-23						
葵青区	丽祖路	0.58	5.0 [#]	6.0 [#]	不适用	153
2023-24以后						
北区	粉岭北及古洞北新发展区~	28.39	粉岭北 3.5及5.0 ⁺ 古洞北 5.0 ⁺	粉岭北 3.9及6.0 ⁺ 古洞北 5.1, 5.8及6.0 ⁺	不适用	4 300

注： 上述项目资料是根据相关规划申请文件所订明。

关于房屋类型，为配合公共租住房屋 / 「绿表置居计划」及其他资助出售单位之间的需求转变，房委会会保留房屋类别的弹性，而项目的房屋类别最终由房委会决定。

* 项目预计完工年期根据2018年12月的预测。

@ 数字为地盘总面积的约数，有关资料可能基于详细测量及详细设计而有所更改。

有关规划申请是以住用地积比率作为申请基准。

+ 有关规划申请是以总地积比率作为申请基准。

^ 有关规划申请是以总楼面面积作为申请基准。

~ 有关规划申请涵盖拟议房委会及香港房屋协会发展的公营房屋用地。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：S058)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就房协重建真善美村、乐民新村及观塘花园大厦2期安排，请政府告知本会：

(一) 三个公共邨的地盘面积、落成年份、座数、单位数量、住户数量及住户人数分别为多少？

(二) 请说明用作观塘花园大厦2期重建的牛头角定安街地皮的批地安排。

(三) 观塘花园大厦2期重建后的单位数目会否比重建前多？若是，这些单位用途为何？

(四) 请说明乐民新村及观塘花园大厦2期原来位置清拆后的用途为何，是否会继续批予房协兴建新的公共出租屋邨？

提问者： 朱凯迪议员

(提问时间：2019年4月10日)

答复：

香港房屋协会(房协)辖下真善美村、乐民新村及观塘花园大厦2期的资料载于附件。

房协正计划重建观塘花园大厦2期，并打算在牛头角定安街1幅用地上兴建约400个出租单位，以接收受重建计划影响的租户。这些单位预计在2023-24年度落成，让房协可分阶段重建该屋邨。政府正考虑房协就定安街用地的批地申请。

观塘花园大厦2期重建计划预计将于2029-30至2041-42年度期间分期完工，将提供约5 000个公营房屋单位(包括出租、资助出售及长者安居乐住屋计划单位)，较重建前增加约2 650个单位。

政府在2018年6月29日公布将9幅原本计划在未來數年出售的启德及安达臣道石矿场用地改拨为公营房屋用途，其中1幅位于启德的用地将批予房协重建真善美村及作其他安置用途。房协其后可在真善美村原址分阶段重建樂民新村。房协正就真善美村及乐民新村的重建计划制订细节。

	真善美村	乐民新村	观塘花园大厦2期
地盘面积	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
楼宇数目	3	9	5
单位数目	1 027	3 674	2 353
住户数目	1 013	3 618	2 311
人口	2 576	9 051	6 051

注：截至2019年3月31日的数字。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：SV004)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (-) 没有指定

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

请提供可供出租的空置公屋单位数目。

提问人： 石礼谦议员

答复：

截至2018年12月底，香港房屋委员会辖下可供出租的公共租住房屋单位数目约784 000个，而可供出租的空置单位数目约6 700个，空置率约为0.8%¹。

¹ 空置率是指可供出租的空置单位(不包括已拨供申请者考虑并预计可于短期内租出的公屋单位)占有可供出租公屋单位的百分比。

管制人员的答复

(问题编号：S049)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就地监局向一间销售境外物业个案的持牌地产代理公司作出纪律处分，当中涉及哪些违规行为，涉及的境外住宅物业是在哪个国家或地方？其余34名持牌人及26名非持牌人士 / 公司，当中有多少名持牌人及非持牌人士 / 公司仍在调查中？收到的投诉中，涉及的境外住宅物业分布在哪些国家和地方，当中以在哪个国家或地方最多？

地监局有否打算提高罚则，以阻吓违规的持牌人士 / 公司在销售境外物业时作出操守不良或违规的行为？

自2018年4月1日有关执业方式及措施指引生效后，有多少宗投诉涉及持牌人及非持牌人士 / 公司在销售境外物业没有做好尽职审查，或没有备存纪录的规定？

地监局曾否把一些涉及非持牌人士违规销售境外物业的个案转介给警方，若有，结果为何？

地监局曾向公众提醒消费者购买境外物业时应注意的事项，包括哪些事项？请详细列出。

提问人：涂谨申议员

(提问时间：2019年4月9日)

答复：

如答复编号为THB(H)047的答复(该答复)所示，地产代理监管局(监管局)在2015年至2018年间，共收到52宗有关在香港销售境外物业的投诉，共涉及35名持牌人及26名非持牌人士 / 公司。这些个案涉及的物业分别位于澳洲、加拿大、日本、马来西亚、泰国、英国、美国及内地，当中大半数物业位于英国。就该答复提及监管局曾向一间涉及2018年一宗在香港销售境外物业投诉个案的持牌地产代理公司作出纪律处分，有关个案的住宅物业位于英国。涉事持牌地产代理公司没有遵守监管局就销售香港境外未建成物业发出的指引，在其广告中述明买方是否将取得土地权益、建于该土地上的楼宇的权益及 / 或使用和占用楼宇内的物业的权利，因而被监管局谴责及罚款3,000元。至于其余51宗投诉个案，4宗个案仍在调查中，当中涉及2名持牌人 / 公司及2名非持牌人士 / 公司。

监管局会向证实违反《地产代理条例》，或该局发出的《操守守则》或执业通告的持牌人作出纪律制裁。监管局对持牌人可施行的纪律处分包括训诫、谴责、罚款、在牌照上附加条件、暂时吊销牌照，最严重的处分为撤销牌照。有关个案均由监管局辖下纪律委员会审理，纪律委员会视乎每宗个案的案情、违规的严重性、求情理由及持牌人过往的违规纪录等多项因素而决定罚则。监管局不时检讨向违规的持牌人施行的罚则，以确保罚则与违规情况的严重性相符，并且能够发挥阻吓作用。

在有关销售香港境外未建成物业的执业通告于2018年4月1日生效后，截至2019年3月底，监管局共接获11宗有关销售境外物业的投诉，当中并无涉及代理没有做好尽职审查或没有备存纪录。

2015年至2018年间，监管局曾转介6宗涉及非持牌人士销售境外物业的个案予警方跟进。据监管局了解，警方已完成2宗的调查，没有人被检控，另外4宗个案则仍在调查中。

监管局一直致力公众教育，不时透过报章撰文、刊物和其他媒体，以及举办大型公开讲座，提醒消费者在决定购买境外物业前应小心注意的事项。监管局建议消费者委托持牌地产代理购买境外物业，以获得较佳的保障，因为现时香港持牌代理销售境外未建成物业时，须依循监管局发出的执业通告中的要点，包括向消费者提供多份文件。另外，消费者在购买境外物业时应留意不同地方行使的法律及税制与香港不同，应向物业所在地的法律人士或专业人士寻求意见。此外，即使持牌代理已遵从监管局的指引行事，消费者购买境外未建成物业时仍会有楼宇「烂尾」的风险，监管局及持牌代理均无法为消费者追讨赔偿。因此，监管局建议消费者在购买境外未建成物业前，亲身前往物业所在地视察，了解项目的真实情况及发展商背景，评估当地发展商的实力是否能够完成项目，会较为稳妥。监管局亦有提醒消费者，须留意其境外物业投资是否涉及集体投资计划，以及物业的其他细节，例如当地的社会经济及投资环境、面积的计算方法、物业的周边规划、批准用途、物业按揭及转售的限制等。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：S050)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (2) 私营房屋

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就该9 000个「货尾」单位，自2011年起，当中有多少个曾向税务局缴交租约加盖印花税，共涉及多少租约加盖印花税款额？

另该9 000个「货尾」单位当中，有多少个单位曾向税务局申请豁免相关的印花税，当中有多少个单位获批准豁免缴交租约加盖印花税，共涉及多少获豁免的租约加盖印花税款额？

提问人： 涂谨申议员

(提问时间：2019年4月9日)

答复：

政府每季均会在运输及房屋局(运房局)网页公布私人住宅一手市场供应统计数字，当中包括已落成楼宇(即已取得占用许可证)但仍未售出的单位(俗称「货尾」单位)的数目。有关统计数字是运房局根据不同政府部门(例如：屋宇署、土地注册处等)所提供的资料而整合得来的。截至2018年12月31日，约有9 000个自2011年起获发占用许可证的「货尾」单位。「货尾」单位可能包括空置单位，或一些被发展商出租(例如服务式公寓)的单位。

税务局印花税署表示，该署并没有就租约加盖印花的申请备存所有相关物业单位的资料(例如地址、租金、租约年期等)。此外，发展商现时无须就「货尾」单位的状况向政府作申报。因此，政府并无9 000个「货尾」单位当中有多少单位已租出或发展商是否曾就相关租约缴付印花税的资料。

- 完 -

管制人员的答复

(问题编号：S069)

总目： (62) 房屋署

分目： (-) 没有指定

纲领： (5) 支援服务

管制人员： 运输及房屋局常任秘书长(房屋) (应耀康)

局长： 运输及房屋局局长

问题：

就房署监察发展公营房屋的用地供应，适时提供合适用地，以履行房署「3年上公屋」的政策承诺，以及提供足够居屋，供有需要家庭置业安居，房署有否因应法庭最近一宗涉及丁权的司法复核案件的判决，向发展局了解可能有900多公顷在新界乡郊土地，可不用预留作兴建丁屋之用，因而可预留及规划作公营房屋的发展之用？

该900多公顷土地是当年发展局局长林郑月娥提出，政府预留作兴建丁屋之用，房署有否向发展局查询该900多公顷土地的资料，包括当中涉及多少幅土地，每幅土地的地理位置分布及面积，邻近有哪些基础建设及房屋供应，有哪些及多少土地适宜兴建公营房屋？

政府可否提供该900多公顷土地的大概地理位置范围及位于哪些区议会行政区内？

提问人： 涂谨申议员

(提问时间：2019年4月10日)

答复：

问题提及有关900多公顷新界乡郊土地的事宜不属于房屋署总目62的工作范围，因此我们提供以下由发展局提供的资料：

政府于2019年2月20日宣布全面接纳土地供应专责小组就土地供应策略及8个值得优先研究和推行的土地供应选项所提出的建议。有关决策局及部门正合力推展该等建议。

正如政府过往曾经解释，该900公顷划作「乡村式发展」用途的未批租或拨用的政府土地的数字，是发展局于2012年以一次性质编制的数字(https://sc.devb.gov.hk/TuniS/www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7408.html),并不等同可供兴建小型屋宇或其他类型房屋的土地面积。这是因为此数字只是以「乡村式发展」用地的总面积减去当中的私人土地、已拨用作特定用途的土地，以及涉及斜坡或道路等的土地。以这种方式得出的数字，本质上只能显示当中属于「未拨用或未批租」的土地面积，并未表明当中个别地块是否适合发展。事实上，该等土地当中相当部分为现有小型屋宇之间的空隙或通道、斜坡，以及其他零碎或形状不规则的地块，不宜发展；即使个别地块或可作发展，其发展潜力亦或会受限于地理环境、基建配套等，因而难以作高密度发展。

高等法院原讼法庭于2019年4月8日对小型屋宇政策司法复核案件作出裁决。法庭裁定小型屋宇政策下的免费建屋牌照属于《基本法》第40条内的「新界」原居民合法传统权益并合法合宪，政策下的私人协约及换地安排则不属该等合法传统权益。政府正在考虑是否提出上诉，而我们亦不能排除其他各方提出上诉的可能。由于该宗司法复核案件及其后的上诉(如有的话)，均会对小型屋宇政策及划作「乡村式发展」地带内的政府土地的用途有所影响，检讨该等政府土地的土地用途并非发展局目前优先处理的工作。与此同时，政府会继续优先进行涉及新发展区、棕地、改划土地作公营房屋用途等的其他土地用途检讨及研究。

- 完 -