

第VIII章：房屋

8.1 房屋局局長黃星華先生應主席邀請，重點介紹房屋局在2001至02年度的主要工作(附錄V-7)。

房屋用地供應

8.2 吳亮星議員指出，提供基礎設施(例如連接路)，以配合新落成的房屋發展項目，至為重要。他詢問政府當局有否任何計劃，以加快進行該等基建工程。房屋局局長表示，透過精簡若干內部程序，包括與招標有關的程序，將可達致上述目的。舉例而言，政府當局可在相關的撥款建議提交財務委員會通過前，就工程進行招標，但有關合約則會在獲得撥款後才批出。此舉可加快工程的時間約3至12個月。至於房屋用地供應會否因加快程序而有所增加，房屋局局長解釋，土地供應受多項因素影響，因此難以量化土地供應的實質增幅。吳議員認為，當局須制訂指標，以評估加快程序的成效。房屋局局長察悉吳議員的意見。

私人樓宇

8.3 劉慧卿議員質疑，房屋局局長在去年2月呼籲住宅買家自置物業，藉以托高樓市，此舉是否切合其身份。房屋局局長澄清，房屋局無意托高樓市，而他無論在何時均沒有呼籲住宅買家置業。他在2月所說的言論是回應傳媒的查詢，而他其時表示，買家在決定置業前，應考慮其負擔能力和需要。劉議員認為，身為房屋局局長，他在日後應避免發表類似的論點，以免可能被誤解。

租住公屋

8.4 李華明議員提及近期一名高層政府官員提出的租住公屋(下稱“公屋”)零租金構思。根據該構思，租戶將無須再繳交租金，但須承擔關於管理及維修單位的一切開支及差餉。李議員表示，民主黨議員反對該構思，理由是該構思違背現行根據租戶負擔能力而釐定房屋資助的政策。此外，該構思實際上是變相加租。他質疑房屋局有否履行本身的角色，確保無能力負擔其他類型住屋的家庭獲提供租金合理的公屋。

8.5 房屋局局長確認，政府仍會繼續恪守承諾，透過房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋署管理的公共房屋計劃，向真正有需要的人士提供公屋。關於公屋租金方面，房屋局局長承認，隨着《房屋條例》(第283章)第16A條的修訂在1997年7月前獲得通過後，房屋署難以調整租金。根據該法例，在房委會改變租金後，所有公共屋邨的租金與收入中位比例(下稱“中位比例”)不可超過10%。為此，房委會即將成立工作小組研究此事。待工作小組提交建議後，房委會便會決定公屋租金的未來路向。他強調，當局目前並無就此方面有任何的初步意見。至於工作小組會否一併研究零租金構思的可行性，房屋局局長向議員保證，工作小組在提出建議前，會考慮所有接獲的意見。

8.6 楊森議員從傳媒報道得悉，房屋局副局長曾就零租金構思諮詢部分政黨，他詢問這是否反映政府當局有意透過採納零租金構思，以迴避10%的中位比例的限制。他提醒當局，倘若採納該項新構思，將會完全違背公屋的原則。房屋局局長澄清，房屋局副局長並無為此進行任何諮詢，而政府亦會繼續向真正有住屋需要的家庭提供各種資助，包括提供公屋。

8.7 陳婉嫻議員詢問，政府當局會否停止編配面積只有16至17平方米的小型單位予2人長者租戶。房屋局局長強調，政府當局致力按照已承諾的輪候時間編配公屋予長者。房委會現正檢討房屋編配標準，但仍未有定論。關於在長者租戶的租約內加入成年子女，以便他們照顧年邁的父母，房屋局局長表示，大部分的申請已基於值得同情的理由及個別情況而獲得批准。陳議員指出，這種做法會違背行政長官對“敬老、愛老”的承諾。陳議員促請政府當局應檢討在公屋租約內加入家庭成員的政策，而並非因應個別情況考慮每宗申請。

資助自置居所計劃

8.8 馮檢基議員詢問，削減房屋方面的非經常開支27%對公屋單位及資助自置居所單位將會有何影響。房屋署署長回應時指出，房委會過去3年的非經常開支異常龐大。由於興建房屋的步伐漸趨穩定，預期開支水平將會回落。本財政年度即將落成的單位為88 000個，但下一個財政年度落成的單位則只有4萬

個。這情況符合政府每年提供最少5萬個房屋資助機會的承諾。他補充，現時公屋單位及資助自置居所單位的比例約為60對40，而在未來數年，房委會每年出售的單位將不會超過兩萬個。

8.9 鑒於經濟不景及失業率高企，馮議員認為政府當局應增加公屋的比例。房屋署署長表示，在批出合約後，實難以從一類發展項目改為另一類發展項目。不過，他指出，房委會在去年決定將若干數量的資助自置居所單位轉為公屋單位，有助在2003年把入住公屋單位的平均輪候時間縮短至3年，較原定時間提早兩年。

8.10 陳鑑林議員得悉，在2003至2007年度期間，當局將會減建21 000個資助自置居所單位。他認為，鑒於公屋輪候冊申請人數目眾多，政府當局應考慮將原先預留作發展資助自置居所項目的土地用作興建公屋，而不應將該等用地批予私人發展商。房屋局局長澄清，當局會提供金額相等的房屋貸款，以彌補減建資助自置居所單位的不足之數。他亦向議員保證，當局已預留足夠的土地興建公屋，而且一如當局承諾，入住公屋的平均輪候時間會在2003年縮短至3年。關於原先預留作發展資助自置居所項目的土地，房屋局局長表示，該等土地會按照一貫的做法，根據賣地計劃出售。

8.11 鑒於出售資助自置居所單位的收益是房委會的主要收入來源，單仲偕議員關注到，當局以貸款取代興建部分資助自置居所單位之舉，會令房委會出現結構性赤字。房屋署署長表示，粗略而言，根據房委會的財政預算，房委會在商業樓宇方面的收益扣除支付予政府的紅利後，會用作填補公共屋邨運作帳目出現的赤字。從資助自置居所計劃所得的收入，會同時用作資助新的建屋項目及房屋貸款。倘若房委會更改有關比例而增加房屋貸款名額，便須就其財務安排與政府進行檢討。他贊同單議員的意見，認為雖然近期房委會把部分現有貸款出售予香港按揭證券有限公司後，房委會的現金流量增加100億至120億元，此舉使房委會在未來4至5年的現金流量有所改善，但房委會可提供的貸款數量仍然有限。倘若政府當局作出政策決定，認為房委會應減建資助自置居所單位及增加貸款數量，則有需要檢討政府與房委會之間的財務安排。房屋局局長向議員

第VIII章：房屋

保證，倘若房委會在遵行政府所釐定的政策目標時在財政上遇到任何困難，當局會向房委會提供財政資源。

資助房屋貸款計劃

8.12 何俊仁議員察悉，由於經濟逆轉，部分首次置業貸款計劃的受助人難以償還貸款。他詢問政府當局會否檢討還款政策，例如延長還款期，或准許受助人暫時只供本不供息，以協助他們渡過財政難關。房屋局局長解釋，由於政府當局並無接獲任何放寬還款政策的要求，當局實不宜採取任何行動，尤其是受助人與政府已就有關貸款簽訂具法律約束力的協議。不過，他向議員保證，房屋局會與庫務局及其他相關的部門商討，以瞭解如何能根據每宗個案的情況，處理個別在財政上有困難的個案。

8.13 陳偉業議員始終認為，對於難以償還按揭貸款的資助房屋及貸款計劃受助人，當局應盡力給予協助。房屋局局長回應時認為，有財政困難的承按人應與有關銀行商討，另行擬訂可行的安排。儘管政府實不宜干預商業交易，不過該局亦曾與財經界代表會晤，促請他們以更體恤的做法處理有財政困難的個案。然而，陳偉業議員指出，由於承按人不得自行出售物業及利用所得的收益還款給銀行，承按人會因而被迫破產。就此，他促請政府當局給予該等貸款受助人更大的靈活性，以協助他們渡過財政難關。況且，此舉亦不會令政府或銀行蒙受損失。房屋局局長向議員保證，政府當局會根據個別情況，考慮所有在財政上有困難的個案。

住屋意願統計調查

8.14 司徒華議員認為，當局應另行進行調查，以確定長者在內地居住的意向。有關調查將有助政府當局擬訂以租金津貼代替向長者提供公屋的政策，亦可有助紓緩對公屋的需求。房屋局局長解釋，住屋意願統計調查旨在蒐集統計數據，用作預測日後的房屋需求，以及大致瞭解市民所喜歡的房屋。調查對象會涵蓋各階層及各年齡組別的人士，包括長者在內。

8.15 楊孝華議員問及住屋意願統計調查的成本效益，規劃署署長答稱，是次調查實際上是第三個就此課題進行的調查；第一次調查在1996年進行，而第二次調查是在1999年進行。當局必須進行該項調查，並須透過直接會見住戶，以蒐集尤其關於住屋意願方面的資料。當局在計算該項調查的單位成本時，曾參考政府統計處所進行的調查。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

8.16 劉炳章議員得悉，倘若房委會擬備的售樓說明書沒有遵照《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(下稱“條例草案”)的規定，房委會委員便須負上刑事法律責任。他提醒當局，此項規定或會令原擬接受任命成為房委會委員的人士卻步。他詢問當局有否預留資源，就此項規定構成的影響進行研究，以及會否考慮替房委會委員投購保險，以保障委員無須就售樓說明書未有遵照條例草案的規定而須負上的民事法律責任。房屋局局長雖然認同劉議員所表達的關注，但他表示，目前當局並無為此預留資源。然而，他向議員保證，政府當局已就條例草案進行廣泛的諮詢，並會考慮所有蒐集到的意見，然後在本會期內向立法會提交條例草案。

寮屋管制

8.17 葉國謙議員察悉，未來5年，在總數達222 800人的寮屋人口當中，只有18 000人會獲安置入住公屋。他詢問，安置進程緩慢是否因資源短缺所致。房屋署署長回答時強調，所有住戶，無論他們是否沒有合適居所或居於寮屋或違例搭建物，均須透過公屋輪候冊申請入住公屋。過往數年的清拆行動令市區的寮屋數目大幅下降。目前，本港的40萬個違例寮屋搭建物大多位於新界，而且多數用作農業及工業用途。由於政府一貫的政策是除非當局需要有關土地進行發展，否則不會進行清拆，因此，房屋署作為政府清拆工作代理人，不會純粹為清拆而率先展開清拆行動。葉議員繼而問及發展性清拆及非發展性清拆的比例。房屋署署長答稱，當局在去年進行的非發展性清拆行動中，拆卸了約3 000個違例搭建物，而發展性清拆的數目則超過非發

第VIII章：房屋

展性清拆的數目3至4倍。他亦指出，清拆違例搭建物不一定會引致房屋需求。