

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2226/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱
並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2001年7月18日(星期三)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
楊孝華議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
勞永樂議員
葉國謙議員, JP

列席的非委員：余若薇議員, SC, JP
議員

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
黃宏發議員, JP
楊森議員
司徒華議員
陳偉業議員
馮檢基議員
劉炳章議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

房屋局

首席助理局長1
黃美蓮女士

助理局長
區鑑雄先生

香港房屋協會

副執行總幹事
王麗珍女士

物業發展經理
劉竟成先生

參與議程第IV項的討論

房屋局

副局長2
華賢仕先生, JP

總助理局長(策劃研究)
藍列群女士

房屋署

助理署長(申請及行動)
鄭耀剛先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

參與議程第VI項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

副署長
鄔滿海先生

機構服務總監
馮永業先生

助理署長(業務發展)
李國榮先生

參與議程第VII項的討論

房屋局

首席助理局長1
黃美蓮女士

律政司

副法律草擬專員
毛錫強先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人 / 部門

在展開討論前，李華明議員詢問是次會議由原來的2001年7月9日押後至今天舉行的原因。主席解釋，由於房屋委員會(“房委會”)轄下租住房屋小組委員會亦於當日舉行會議，他遂決定將本會議押後。再者，政府當局曾預告計劃於2001年7月向事務委員會作出特別簡報，因此將會議與特別簡報會一併舉行亦甚合理。何俊

仁議員雖然明白主席的用意，但表示事務委員會例會應盡可能依原定日期舉行。李議員對政府當局未有準時提交供會議用的文件表示關注，主席亦認為當局應有充分時間擬備文件，而且會議已押後，文件於會議前一天才擬備好一事實難以接受。

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1742/00-01號文件)

2. 2001年2月5日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)1489/00-01(01) 號文件 —— 當值議員就根據租金援助計劃寬減受重建影響長者住戶的租金一事轉介事務委員會的便箋

立法會CB(1)1489/00-01(02) 號文件 —— 立法會議員與北區區議會議員於2001年2月22日舉行的會議的紀要摘錄，以及2001年3月27日個案會議的紀要(當中載述議員對受收回土地影響居民的安置安排所提出的關注事項)

立法會CB(1)1638/00-01 號文件 —— 東區區議會議員黎志強先生促請房委會擱置或暫緩執行柴灣興華邨加租決定的來函

立法會CB(1)1799/00-01 號文件 —— 全港平房區維護權益大聯盟就清拆平房區的賠償事宜提交的意見書

III 長者安居樂計劃

(立法會CB(1)1794/00-01(03)號文件)

4. 房屋局首席助理局長1向委員簡介香港房屋協會(“房協”)提交有關長者安居樂住屋計劃(“該計劃”)初步建議的入住資格、租住權費及其他細節。該計劃會以自負盈虧及用者自付原則運作。房屋協會物業發展經理(“物業發展經理”)隨後播放介紹該計劃的錄影帶。

5. 何俊仁議員詢問該計劃會否提供護理服務，若會提供，收費多少。物業發展經理解釋，這是一項專為長者而設的房屋計劃，並附有綜合醫療及護理服務。需要護理服務的租戶可選擇入住位於地下的非牟利醫療護理中心，或在其單位內接受自費個人護理服務。該計劃會按租戶的個人需要及選擇提供不同服務，收費按用者自付原則計算。勞永樂議員表示，有關方面應事先告知租戶使用護理服務所需的附加費用。他再詢問該計劃所提供的單位數目及員工人數。物業發展經理表示，以將軍澳的計劃為例，該處會提供約230個單位，為約350至400名長者提供住宿。雖然物業發展經理未能即時提供醫療及護理人員的準確數字，但他向委員保證，屆時會有足夠人手為租戶提供優質服務。

6. 主席詢問醫療中心有否足夠病床。物業發展經理表示，該計劃的對象包括不同年齡的長者，所有租戶於同一時間需要護理服務的可能性甚低。此外，該會在取錄該計劃的租戶過程中，會考慮申請者的年齡及健康狀況，以確保能為他們提供足夠的醫療設施。倘醫療設施有供不應求的情況，該會可安排使用附近安老院的設施；若有需要，更可預留床位。

7. 何俊仁議員關注到，參加該計劃的租戶若負擔不起該會的護理服務，可能得放棄單位，搬進政府醫院或醫療機構。物業發展經理表示，由於該計劃按用者自付的原則運作，申請人須符合資產限額規定才會獲得取錄。此外，租戶的子女或擔保人可代付醫療費用。租戶如須轉往其他醫療機構，聖公會教區福利協會及基督教靈實協會會盡量提供協助。租戶在終止租約時，可獲退回某百分比的租住權費。這項安排為租戶提供一種保障，讓他們可在遇到經濟困難時退出計劃。

8. 吳亮星議員詢問租住權費退款額的計算方法及醫療服務每月收費多少。物業發展經理表示，退款額相當於租住權費的10%至70%另加利息，款額按入住年期遞減，每住一年便減4%，利息則按3間發鈔銀行的平均利率

計算。該會每年會告知租戶其可取回的退款額。至於醫療費用，物業發展經理表示，所付月費包括一般健康檢驗如驗血及驗尿等費用。每名租戶的健康紀錄由醫療中心保存。

9. 吳議員及勞永樂議員要求當局詳細解釋對該計劃服務及資金管理的管察機制。物業發展經理表示，房協會監察其提供的服務以確保服務質素，而該計劃的財政是否穩健則取決於入住率。雖然房協須就租住權費付出利息，但期望可於初步階段取得約投資額38%的回報。此外，該計劃讓長者能在自己家中安渡健康的晚年，是值得推行的。當局期望私營機構亦能提供類似的住屋服務，讓長者有更多選擇。

10. 葉國謙議員讚賞計劃的創新意念，但同時又詢問若私營機構可提供類似服務，政府的角色為何。房屋局首席助理局長1表示，該計劃屬試辦性質，目的是為長者提供多一項附設有醫療及支援服務的住屋選擇。房屋局正研究有何方法可鼓勵私人發展商參與解決社會的住屋需要。對於葉議員所問有關發現計劃不可行時的應變措施，房屋局首席助理局長1進一步回應時承認，該試辦計劃確有財政風險，而政府當局會與房協聯手制訂有關措施。不過，從接到的查詢數字來看，該計劃很可能會廣受市民歡迎。

11. 吳亮星議員詢問當局會否在長者出售其現有物業的財務安排上提供協助，讓他們可將售樓收益支付該計劃的租住權費。物業發展經理表示，對於申請人是否擁有物業，該計劃都會一視同仁，他們參加時可選擇將物業出售或租出。吳議員促請政府當局再次考慮譚耀宗議員較早前提議的逆按揭計劃是否可行，以協助長者就其物業取得按揭。主席亦贊同吳議員的意見。鑒於該計劃的出租單位並不涉及業權問題，物業發展經理認為住戶不大可能須要申請銀行按揭。儘管如此，房協會於2001年10月推出計劃前，與財務機構商討制訂措施，協助長者支付租住權費。

12. 主席認為，除中等入息類別的長者外，政府當局亦應考慮擴大該計劃，將低入息類別的長者亦列入其範圍內。房屋局首席助理局長1指出，低入息的長者已可優先獲配資助房屋；然而，若該計劃廣受市民歡迎，當局或會考慮將低入息類別的長者亦列入其範圍內。

IV 長者租金津貼計劃的最新發展

(立法會CB(1)1794/00-01(04)、(05)及(06)號文件)

13. 應主席之請，房屋局副局長2向委員簡介當局進一步研究長者租金津貼試行計劃(“試行計劃”)實施細節後得出的結果(有關結果已隨立法會CB(1)1794/00-01(04)號文件送交各委員)。房屋署助理署長(申請及行動)(“助理署長(申請及行動)”)進一步解釋試行計劃中的建議(載於文件各附件)。

14. 李卓人議員察悉，若干長者居民協會關注到，對於這據稱可給予年長的準公屋租戶另一項住屋選擇的試行計劃，可能最終會取代長者的租住公屋(“公屋”)編配計劃。他們又指試行計劃不過是托高私人物業市場的一種伎倆。鑒於公屋單位的供應逐漸減少，李議員質疑此為增加向準租戶提供租金津貼之舉。房屋局副局長2回答時重申政府當局要於2005年年底前，把單身長者輪候公屋的平均時間縮短至兩年的承諾未變。他強調，此承諾不會受租金津貼計劃影響，政府當局亦無意強迫長者申請人接受租金津貼而放棄公共房屋。

15. 李議員認為擬議的租金津貼不足以支付私人樓宇租金，因此房屋署(“房署”)才獲授酌情權，可批准差一點才符合試行計劃指定條件的居所。他促請政府當局降低對居所的規定，將房間亦列入考慮範圍。助理署長(申請及行動)表示，根據房署就部分舊區進行的調查顯示，現行租金津貼的水平切合實際需要。助理署長(申請及行動)表示，有關授予房署酌情權的安排，旨在提供更大彈性，令當局可連差一點才符合居所規定的單位亦可考慮。此外，擬議規定包括有獨立設備的住宅單位，或這類單位內有適當間隔的房間。

16. 梁耀忠議員關注到試行計劃對樓宇租賃市場的影響，尤其是在市區舊區，該等地區的小型私人出租單位可能因試行計劃刺激需求以致不敷供應。助理署長(申請及行動)表示，市區現時約有22萬個面積40平方米以下的單位，足以應付預期增加的需求。此外，試行計劃只有500個名額，應不會對樓宇租賃市場造成多大影響。房屋局副局長2補充，市場能逐步自我調整。房署會按市況檢討試行計劃的進展及有關名額。

17. 梁議員指出，雖然30平方米以上的單位供應充裕，但對單身長者而言，這些單位租金太高，難以負擔。因此，租金津貼亦只能供他們租住沒有獨立設備的較細單位；要找尋符合擬議要求的合適居所卻有實際困難。

助理署長(申請及行動)表示，房署正考慮一個服務方案，協助長者找尋合適居所。

18. 就何俊仁議員有關轉換安排機制的問題，助理署長(申請及行動)解釋，選擇了租金津貼的合資格長者住戶，如欲轉回編配公屋，可於租約期滿前6個月通知房署，以便作出適當安排。住戶若希望在約滿前解約，便須與業主商討；他們若希望轉回編配公屋，必須提出申請供房署考慮。鑒於當局在未來5年會提供3萬多個公屋單位，當會有足夠單位供合資格的長者住戶入住。他證實，只要長者住戶符合公屋的申請資格，即可轉回編配公屋。至於轉回編配公屋的合資格長者住戶會否獲得原區安置，助理署長(申請及行動)表示，他們將獲安置入住其申請租金津貼時所選的區域。

19. 李卓人議員注意到，長者住戶一旦選擇租金津貼，便會喪失在公屋輪候冊(“輪候冊”)上的優先位置，他質疑當局是否故意推出試行計劃以減少輪候冊上長者申請人的數目，以便實踐縮短公屋平均輪候時間的承諾。房屋局副局長2澄清，試行計劃旨在為長者住戶提供另一選擇，他們可自由選擇當局提供的不同方案。無論如何，按照目前興建公屋的進度，政府當局定可實踐其承諾。

20. 主席表示，房署在批核長者住戶的租金津貼申請時，應留意有關中途解約的規定，以保障政府的利益。

V 房屋委員會轄下街市及商場的租金政策 (立法會CB(1)1794/00-01(07)號文件)

21. 房屋署助理署長(商業樓宇)(“助理署長(商業樓宇)”)向委員簡介房屋委員會(“房委會”)出租街市及商場的政策、租金政策、處理減租要求的機制、空置率、在房委會街市及商場引入連鎖店，以及單一承包商承租街市等事項。

租金政策

22. 勞永樂議員表示曾接獲醫生提訴房委會收取的租金偏高，指房委會可能參考醫療集團在公開投標中所出的偏高租金後，高估了診所單位的市值。為使委員更瞭解有關情況，他要求政府當局提供以下資料——

- (a) 有關醫療集團投得單位後卻因租金高昂而取消經營的情況；

- (b) 有關醫生因租金高昂而須結業或遷往較細單位的情況；及
- (c) 診所單位的空置率。

政府當局

23. 助理署長(商業樓宇)表示，與之前的抽籤制度相比，以公開投標形式為診所單位招租較公平合理。競投診所單位時，醫生須以個人名義出標，以醫療集團名義出標會不獲受理。從過去一年的公開投標結果顯示，現行租金每每偏低；若房委會在公開市場出租單位，醫生會願意付出更高租金。有鑒於此，房委會續約時會將租金調高。倘若醫生結業，便須放棄租用權。他答允提供所要求的資料。

減租

24. 楊孝華議員注意到，經濟出現不景氣的情況後，部分業主曾主動減租以圖挽留租客。他詢問房委會會否做效。助理署長(商業樓宇)表示，當局在1998年檢討租值後，已在作出個別評估後按情況調低租金，而整體租金亦平均削減了25%。房委會會視乎情況所需，考慮再次減租；舉例說，房委會最近亦曾為配合政府公布的政策而同意寬免家禽檔的租金。

25. 吳亮星議員申報利益，表明自己為房委會委員。他詢問政府當局會否考慮以調低房委會商場租金的方式資助商戶，使其服務收費及貨品價格更具競爭力。房屋局首席助理局長²表示，房委會商場的業務均應按商業原則經營。政府當局不會對商業營運給予資助。

空置率

26. 李卓人議員關注到，據資料文件附件所載，部分房委會屋邨商場及街市的空置率超逾20%，他詢問當局會否特別考慮調低這些屋邨的租金。助理署長(商業樓宇)雖承認當局須關注高空置率的情況，但表示未必每宗個案都有足夠理據支持減租。舉例說，商場附近出現競爭對手，會令商用地方供過於求；若情況如此，將空置的地方關作辦公室或福利用途，可能是較理想的解決辦法。他強調，房署曾探討多個可行方案。據市場證據顯示，收取的租金可算合理。他同意有需要靈活處理此問題，以確保所有單位均得以善用。

政府當局

27. 何俊仁議員認為，空置率長期高達40%實不能接受。他要求政府當局提供文件，列出空置率超逾40%的屋邨、空置期，以及減低空置率的措施，包括減租。

助理署長(商業樓宇)在同意提供所需資料的同時，特別指出房委會在新市鎮發展方面的先導角色。他表示，在屋邨內設置商業設施，原先是為了解決居民的需要。當市民紛紛遷入新市鎮後，更新更大的私人商場相繼落成，為附近的房委會商場帶來激烈競爭。雖然房委會作出調整以改善商場的經營環境，但有部分舊商場的地方已不再適合作商業用途，形成高空置率，而減租亦未必能降低此類商場的空置率。主席認為政府當局應在所提供的資料文件中，說明有何方法處理商場內沒有商業價值的地方。梁耀忠議員要求當局在文件中列出空置率超逾20%而非40%的商場名稱，並於下屆立法會會期開始前提交。建議獲委員贊同。

28. 余若薇議員提述一宗其與周梁淑怡議員、梁耀忠議員擔任當值議員時所接到關乎房委會商場出租事宜的個案。她表示，投訴人為經營遊戲機中心的商戶，他曾有意競投一個原用作戲院的單位，但卻獲悉該單位擬改作百貨公司用途，因此不准參與競投。在單位空置一年後，投訴人發現該單位部分租給一間百貨公司，部分則租給一間遊戲機中心。在個案會議上，當局透露曾以協商方式將該單位租予一間連鎖店，後者再將單位分租予遊戲機中心。當值議員為更深入瞭解有關情況，曾要求當局提供有關房委會出租準則的資料，但房署以該等資料屬機密資料為由予以拒絕。余議員表示已把有關事項轉介事務委員會，並希望事務委員會能加以跟進。

超級廣場對濕貨街市的影響

29. 葉國謙議員歡迎在新屋邨內設立超級廣場，但對於將舊型屋邨單位租給超級廣場可能嚴重威脅現有濕貨街市的生存一事表示關注。鑒於濕貨街市檔位正面臨超級廣場所造成的激烈競爭，他詢問當局會否考慮調低此等檔位的租金。助理署長(商業樓宇)澄清，房委會無意在現有屋邨引入大型超級廣場。他補充，超級市場一直以來均可出售經包裝的新鮮食品，而超級市場經營者近期逐漸趨向以服務形式售賣新鮮食品，以滿足顧客的需要。為紓緩超級廣場對濕貨街市造成的壓力，房委會同意容許面積800平方米以上的超級市場改變經營模式，但規定此等超級市場只可撥出其租用面積中最多20%的地方，以服務形式售賣新鮮食品。目前共有25間超級市場符合此面積標準，其中只有8間申請以服務形式售賣新鮮食品；而當中只有很少數已以新模式經營一段時間，故對濕貨街市的影響仍有待驗證，但預期影響不會太大。此外，房委會正研究方法改善現有設施的競爭力，如加裝空氣調節系統和擴大街市檔位的面積等。當局亦準備

研究有關影響，於現行租約屆滿時按需要調整租金。鄭家富議員並不同意超級廣場對濕貨街市只有輕微影響，他建議邀請街市檔位商戶對此發表意見。

連鎖店對現有商戶的影響

30. 梁耀忠議員表示，房委會在1986年引入以協商方式出租商業單位，斟介大型商戶以廣招徠，但此做法並未能改善其商場的競爭力，反而導致不公平競爭的情況。他認為房委會要增強商場的競爭力，較佳做法是調低單位的租金，使經營者能以較低價格銷售貨品，以期增加銷量。助理署長(商業樓宇)表示，在1986年前，由於很多大型連鎖店不願參與公開投標，房委會的商場甚少有可吸引顧客的大型商戶；而顧客調查亦顯示，缺乏有名的大商戶是阻礙生意增長的主要因素之一。為取得合理平衡及理想的商戶組合以滿足顧客的需求，房委會同意引入以協商方式出租商業單位，以補足招標承租的方法。在2000年，約有24%的房委會單位是以協商形式租出。雖然現在連鎖店在房委會轄下商場所佔的比例較前為高，並因此提升了商場的競爭力，但整體商戶組合仍以獨立的小型零售商為主，連鎖店所佔比例不高。

31. 涂謹申議員始終對連鎖店及超級廣場對現有商戶的影響表示關注。助理署長(商業樓宇)表示，房委會清楚保持良性競爭的需要，並會審慎行事，避免突然引入強勁的競爭對手。他強調，雖然房委會有責任提供協助，但不能保證現有商戶生意興旺。他又強調，為居民的利益著想，實有需要在行業組合方面保持彈性。

整體承租街市

32. 鄭家富議員指出，雖然整體承租街市的租金有所調低，但部分街市承包商並無相應減低經營牌照持有人的租金，部分更要求加租。他認為房委會須密切監察有關情況，確保街市承包商會對經營牌照持有人的租金作出合理調整。助理署長(商業樓宇)表示，房委會引入整體承租街市的目的，是要借鑑商界的靈活性、能對顧客要求作出迅速回應，以及創新管理意念等優點，因此房委會實不宜介入此類街市的日常運作。調查結果顯示顧客較喜歡整體承租街市的服務。承包商須負責街市的管理及維修保養工作，包括發出檔位的經營牌照及改善空氣調節系統等設施。房委會收取的租金與經營牌照持有人付給承包商的牌照費並無直接關連。與私營市場的業主及租客一樣，承包商須與經營牌照持有人就租額及續牌等租務事宜達成協議。然而，房委會會監察承包商的

表現，包括其解決與經營牌照持有人的糾紛而不致嚴重干擾服務的能力，而在房委會考慮是否讓承包商續約或租賃新街市時，其表現便成為考慮因素之一。

33. 主席在總結時表示，他認為有需要跟進街市及商場的租金政策，並表示會考慮於收到政府當局的資料文件後，邀請街市檔位商戶就政策發表意見。

VI 推行私營機構更多參與房屋委員會屋邨管理及維修保養服務的進度

(立法會CB(1)1794/00-01(08)號文件)

34. 房屋署助理署長(業務發展)(“助理署長(業務發展)”)以投影機介紹推行私營機構更多參與房委會屋邨管理及維修保養服務計劃的進度。有關資料載於電腦印製本內。

35. 李卓人議員察悉，房署職員擔心以現時移交服務的進度，署內可能沒有足夠工作分派予選擇留任公務員的員工，他們會變成冗員而被遣散。他要求政府當局提供於進行電腦印製本第19頁所載的服務移交後，負起餘下職務所需的職位數目。房屋署副署長回應時表示，房委會專責小組已考慮到同事對移交步伐的關注，決定逐步移交服務計劃(“移交計劃”)下一階段的目標及步伐，會以房署員工按自願離職計劃離職的實際人數為依歸。就此，房屋署署長已向每名房署職員發出函件，保證沒有員工會因移交計劃而遭遣散，房署會有足夠職位安置選擇留任的員工。然而，由於屋邨的管理及維修職位是按區域分配，要提供餘下屋邨所需人手的確實數目實有困難。

36. 助理署長(業務發展)借此機會澄清房屋署工會大聯盟(“大聯盟”)就移交計劃步伐所作的評估。他指出，在174個屋邨中，只有72個(或64萬個單位中有24萬個)已外判給私營機構提供服務；餘下102個屋邨或40萬個單位仍由房署管理。就李議員有關房署員工情況的問題，助理署長(業務發展)解釋，在工作涉及屋邨管理及維修保養的9 000名房署職員中，約有1 900名屬一般職系及合約員工，他們可調往其他部門，故不受自願離職計劃影響。鑒於約有3 300名員工已登記有意參與自願離職計劃，留任房署的約有3 800名。他向委員保證，房署會有足夠職位吸納留任員工，不會將他們遣散。他同意向委員提供有關因服務外判而須刪減的一般職系及合約員工的人數，以及移交服務後執行餘下職務所需的職位數目。

政府當局

37. 對於有調查顯示九成居民滿意私營機構提供的服務，梁耀忠議員質疑調查的準確程度。他並詢問政府當局會否接納大聯盟的建議，設立6個月的冷靜期，暫緩實施移交計劃。房屋署副署長表示，該項調查是市場策略研究中心於2001年5月以要求居民直接回應的方式進行。至於移交計劃，房屋署副署長向委員保證，在實施計劃時，無論員工選擇參與自願離職計劃與否，房署都會顧及他們的利益。鑒於移交計劃進展順利，設立6個月的冷靜期不但造成不明朗因素，更會擾亂希望在自願離職後加入私營機構的員工的計劃，因此他認為實無需要設立。房署機構服務總監補充，設立冷靜期會影響到接近退休年齡的員工參與計劃的資格。

38. 吳亮星議員提述電腦印製本第16及17頁，並詢問當局大聯盟是否基於對人手錯配及恐怕遭遣散的先入為主之見而反對移交服務。他認為房委會須改善與員工的溝通，令員工更清楚瞭解移交計劃的進展。房署機構服務總監表示，房委會自2001年4月起已與大聯盟恢復對話，並就移交計劃、自願離職計劃及員工自組公司方案積極交換意見。房委會專責小組亦曾與大聯盟會晤兩次。然而，大聯盟因不滿管理層不理會其原則上對移交計劃的反對，仍預備向房委會建議繼續推行計劃而單方面終止了對話。房署機構服務總監並澄清，房署職員按自願離職計劃離職的步伐較服務移交快。在過去15個月，房署將大約113 000個單位的管理及維修保養服務外判給私營機構，可按比例削減的職位約為900個；然而，獲准根據自願離職計劃離職的員工則有1 300人，超出了可削減的職位數目。房署機構服務總監向委員保證，當局沒有硬性規定須予外判的單位數目，服務移交步伐會視乎根據自願離職計劃離職的員工實際人數而定。

39. 葉國謙議員關注到自願離職計劃對員工士氣的影響，以及房署縮減人手後員工晉升機會減少等事宜。房屋署副署長證實，當初推出自願離職計劃時，員工士氣確曾因當中涉及的各種不明朗因素而受影響，但在該計劃的細節已有定案而員工獲悉後，不明朗因素亦隨之消散。管理層明白需要改善與員工(尤其是前線人員)的溝通。由於預期就長遠而言，租者置其屋計劃(“租置計劃”)屋邨的業主最終可能會選擇私營機構提供屋邨管理及維修保養服務，房署須採取準備措施。房委會自2000年1月開始推行各項計劃，主要目的是確保透過有秩序地將服務外判予私營機構，避免可能出現的人手過剩問題。然而，主席強調，房署須為選擇留任公務員的員工提供適當培訓及重新調配的機會。

VII 未建成住宅物業銷售說明

(房屋局發出的立法會參考資料摘要(檔號：HB(CR)3/2/9))

40. 應主席之請，房屋局首席助理局長1向委員簡述資料文件的重點。考慮到最新發展情況，政府當局認為須重新評估是否有需要提出《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(“條例草案”)。當局將於明年年初檢討有關情況，考慮發展商(包括房委會及房協)向單位買家提供的銷售資料是否足夠，以及法律改革委員會(“法改會”)就已建成單位銷售說明的最後建議。

41. 由於租置計劃單位未必全部都符合建築規定，吳亮星議員關注到根據條例草案房委會在出售租置計劃單位時所須負上的法律責任。房屋局首席助理局長1表示，由於租置計劃單位並非未建成單位，故不屬於條例草案的規管範圍。法改會已成立小組委員會研究已建成住宅單位的銷售說明，租置計劃單位的銷售說明最好交由該委員會研究。副法律草擬專員補充，由於租置計劃單位的唯一買家是現居租戶，他們對單位的設計及終飾非常清楚，因此當局無意將租置計劃單位的銷售說明列入條例草案的規管範圍。

42. 余若薇議員詢問，若無執行法例，買家如何能確定未建成住宅物業的銷售說明是否準確無訛。房屋局首席助理局長1重申，政府當局需更長時間因應市況改變考慮是否需要提交條例草案。此外，香港地產建設商會(“建設商會”)最近曾就有關提供樓宇銷售說明的規定發出一套全面指引，政府當局仍需時間評估該指引的效力。由於香港大多數發展商均為建設商會成員，如他們都自願遵守指引，樓宇買家便可對不同住宅發展項目的價格及其他特點作有根據的比較。儘管如此，她向委員保證，待物業市道復甦，須為顧客提供更大保障時，政府當局會再考慮提交條例草案。

43. 然而，余若薇議員察悉當局早於1993年已考慮立法的需要。她指出，雖然大部分發展商均為建設商會成員，但仍有部分並非其成員。指引只屬地產商自願遵守性質，況且，提供不確的銷售資料又無刑事責任以作阻嚇，她對指引的成效表示懷疑。房屋局首席助理局長1重申，當局會因應法改會就已建成單位銷售說明提出的最後建議，考慮是否需要制定法例及有關銷售說明的規定，亦可同時考慮對樓宇買家的保障。她強調，當局延遲提交條例草案，並非屈服於發展商的壓力，而是由於市場情緒改變，須重新考慮此事項。消費者現時會多花

時間更仔細比較不同物業才作決定，而消費者委員會收到關於資料失實的投訴亦較以往少。政府當局會於適當時候向委員簡報有關條例草案的檢討結果。對於政府當局的解釋，指基於市場情緒因轉為以買家為主導而降低了提交條例草案的需要，余議員並不接受。她提出警告，待市場情緒再次轉變時才提出條例草案，可能已太遲，確保未建成物業的銷售說明正確無誤，以避免市民在決定置業時被誤導，實甚為重要。

44. 余議員認為，除實用面積外，銷售說明亦應列出室內樓面面積，讓買家更清楚實際可用面積為何。她表示曾接獲買家投訴，指單位高度與物業銷售說明所列的不符。房屋局首席助理局長¹解釋，銷售資料須包括室內樓面面積一事，一直備受爭論。室內樓面面積在建築及批盪過程中隨時有變，要確保尺寸準確，技術上實有困難，因此對於提供室內樓面面積資料一事，發展商甚有保留。根據建設商會的指引，銷售說明須包括實用面積，而實用面積可與室內樓面面積最多相差約5%。指引亦規定銷售說明須提供典型和非典型樓層的樓面尺寸，讓顧客能對物業的樓面面積掌握足夠資料。

45. 余議員承認有關應否對提供失實資料列為刑事罪行一事曾引起關注，但她表示，這不應有礙市民從銷售說明取得有關樓宇面積及竣工日期等準確資料。她並詢問，將要為監察未建成住宅樓宇銷售說明成立的委員會會否處理公眾對失實銷售資料的申訴。房屋局首席助理局長¹表示，雖然該委員會不會直接接受公眾申訴，但會根據房屋局轉介的資料研究公眾意見。房屋局、消費者委員會及建設商會會攜手就如何處理公眾對未建成住宅樓宇失實銷售資料的申訴，訂定銜接安排。

46. 議事完畢，會議於下午6時40分結束。

立法會秘書處

2001年11月13日