

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)334/01-02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 特別會議紀要

日 期：2001年9月10日(星期一)
時 間：上午10時45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
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：田北俊議員, GBS, JP
李家祥議員, JP
劉慧卿議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
鄭家富議員

出席公職人員：參與議程第I項的討論

房屋局

局長
黃星華先生, GBS, JP

副局長
華賢仕先生, JP

房屋署

署長
苗學禮先生, JP

參與議程第II項的討論

房屋局

副局長
華賢仕先生, JP

房屋協會

副執行總幹事
王麗珍小姐

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
馬海櫻女士

經辦人／部門

I 政務司司長於2001年9月3日就房屋事宜發表的聲明 —— 暫停銷售居者有其屋計劃單位 (立法會CB(1)1971/00-01(01)及(02)號文件)

應主席之請，房屋局局長闡述政務司司長聲明的重點(該聲明載於在會議席上提交的文件附錄內)。該聲明載述住宅物業市場的現況及政府的取態，尤其是對暫停銷售居者有其屋計劃(“居屋”)的看法。

諮詢

2. 對於立法會議員和房屋委員會（“房委會”）主席在當局舉行記者招待會公布暫停銷售居屋前不久才獲悉該事，主席極表關注。鑒於暫停銷售居屋影響深遠，他質疑政府當局為何未有諮詢立法會及房委會便作此決定。房屋局局長解釋，政府當局非常明白房委會的觀點。事實上，房委會在2001年6月的公開會議上，已詳細討論過居屋的功能，期間有人提出多項不同建議，如減建或停建居屋，或以貸款取代居屋等。至於在公布前諮詢立法會，房屋局局長表示或無此必要，因為議員已有多個渠道發表對居屋的意見。事實上，議員在最近數月便曾向多位高官反映意見。他向委員保證，政府當局就暫停銷售居屋作出定奪前已考慮各方意見。

3. 房屋局局長回答主席的進一步提問時證實，暫停銷售是行政安排，以解決近期居屋和私營住宅市場的銷售對象重疊，以致在本已疲弱的樓市中，居屋開始侵蝕私營房屋市場的問題。他強調，暫停銷售居屋絕不代表房屋政策有所改變。本港房屋政策清晰公平，且能滿足社會的需要。

4. 部分委員並不接納政府當局的解釋。李卓人議員認為，很多合資格申請人會因暫停銷售居屋而失去購買居屋單位的機會，此計劃實際上已是政策改變。司徒華議員對此亦表關注。他表示，當局未有作出適當諮詢，公眾實無法知悉政府當局在決定暫停銷售居屋前，曾否認真考慮支持和反對計劃的意見。他批評當局“黑箱作業”。陳婉嫻議員補充，政府當局未有諮詢議員及房委會，便匆匆公布暫停銷售居屋，實屬草率行事。作為房委會成員，葉國謙議員認為當局於公布暫停銷售居屋前不久才告知房委會主席，令其無時間諮詢其他房委會成員，這對主席並不公平。他對政府當局不尊重房委會的表現表示失望。

5. 房屋局局長回應時澄清，政府當局在公布前數天已知會房委會主席有關計劃。由於政府當局不能召開房委會會議，有關做法已屬正確恰當。房委會主席可自行決定是否須諮詢其他房委會成員。

6. 劉慧卿議員表示，對於政府當局決定暫停銷售居屋前，非但沒有諮詢立法會及房委會，甚至連行政會議亦未有諮詢，她實感驚訝。她質疑是否有需要如此急切地實施暫停銷售居屋計劃。陳偉業議員詢問政府當局是否在私人物業發展商的壓力下實行此計劃，他又詢問房屋局及房屋局局長在此方面的角色。

7. 房屋局局長表示，暫停銷售居屋是政府的決定。作為房屋局的首長，他是參與決定的高級官員之一。他們是在考慮各界意見後，為整體社會利益著想而作此決定。房屋局局長提述政務司司長的聲明，強調政府不會容許既得利益者左右其行動。楊森議員表示，根據自由黨所作調查，有六成受訪者認為當局決定暫停銷售居屋，是屈服於私人物業發展商壓力的表現。他提出警告，當局未有諮詢議員便公布暫停銷售居屋，會進一步削弱行政機構與立法機構的關係。

8. 根據《房屋條例》(第283章)，房委會是負責訂定和實施各房屋政策(包括居屋)的有關細節的法定機構；對於政府當局未有諮詢房委會便暫停銷售居屋，馮檢基議員始終不表信服。他憶述房委會在2001年4月的會議上曾通過建議，把每年發售的居屋單位定於不超過2萬個，並在未來5年興建的44 000個公共房屋單位中將居屋與租住公屋(“公屋”)各佔的比例由1：1修訂為2：8。若如政府當局所稱，居屋已開始在疲弱的樓市中侵蝕私營房屋市場，那作為房委會副主席的房屋署署長、房屋局局長及其他同為房委會成員的政府代表理應反對該等建議。政務司司長公布暫停銷售居屋，實際上是剝奪了房委會訂定和實施房屋政策的法定權力。馮議員詢問，若於10個月後暫停銷售居屋計劃期屆滿時經濟情況仍未見起色，房屋局局長會否辭職。

9. 房屋局局長回應時表示，整體經濟涉及不同政策範疇，同時深受外來因素影響，他不宜就此作任何評論。他又澄清，房屋局局長負責制訂和施行有關提供公營及私營房屋的政府政策，肩負本港公營及私營房屋事務的整體責任。房委會的法定職責是就政府所訂的各項房屋政策訂定有關細節並予以施行。房屋局局長重申，暫停銷售居屋並非旨在托高樓市，而是要讓政府和房委會有足夠時間制訂長遠方案，防止政府資助房屋再度與私營物業在不平等的地位上競爭。房屋局局長認為，由於他並非負責香港的整體經濟，馮議員要求其辭職的質詢並不切題。

10. 馮議員並不接受政府當局的解釋。他始終認為，若發售居屋為地產市場帶來額外壓力，房屋局局長便應於2001年4月的房委會會議上反對上述有關居屋的建議；而房屋局局長亦須為政策改變失敗負上責任。〔馮議員離場以表示極度不滿。〕為協助委員更深入瞭解房委會在會議上對居屋事宜的商議過程，涂謹申議員要求政府當局提供房委會2001年4月及6月會議的紀要，政府當局答允提供有關資料。

政府當局

暫停銷售居屋的法理依據

11. 余若薇議員察悉，政務司司長在取得行政長官同意後，已要求房委會主席暫停銷售所有居屋單位，直至2002年6月底為止。由於居屋的銷售一直由房委會決定，余議員詢問，行政長官所給予的許可是否根據《房屋條例》第9條作出的指令。若然，她詢問行政長官在何情況下可行使該條文授予他的權力及行使該權力的程序為何，而行政長官在發出此指令前須否諮詢如行政會議等有關機構，以及有何機制可供房委會就行政長官的指令提出上訴。房屋局局長表示，暫停銷售居屋並非行政長官的指令。事實上，行政長官亦從未行使過《房屋條例》第9條所賦予的權力，向房委會發出指令。鑒於政府當局與房委會工作關係密切，而房委會亦一直依循政府政策行事，實不宜猜測在何情況下要援引《房屋條例》第9條。

12. 李卓人議員詢問，若暫停銷售居屋並非行政長官的指令，此計劃是否須經房委會批准。房屋局局長回應時證實，暫停銷售居屋計劃須由房委會通過。房屋署署長補充，房委會轄下的居者有其屋小組委員會（“居屋委員會”）及租住房屋小組委員會（“租屋委員會”）將於2001年9月13日舉行聯席會議，討論該計劃的細節，有關細節須經房委會在隨後會議上通過。對於政務司司長可要求房委會暫停銷售居屋，而若有關要求並非根據《房屋條例》第9條提出一事，楊森議員建議，為協助委員更瞭解此事是否有法理依據，事務委員會應要求立法會法律顧問提供意見，建議獲委員贊同。

秘書

暫停銷售居屋的影響

13. 何俊仁議員及葉國謙議員表示，居屋計劃為低收入階層提供置業安居的機會，一直以來廣受他們歡迎。因此，居屋計劃突然成為地產市道下滑的成因，實在令人驚訝。何議員認為，由於私人物業價格高昂，增加房屋貸款名額，並不能滿足低收入階層置業安居的需求。他亦不同意政務司司長所說，家庭總收入2萬元的家庭有能力購買250萬元的私人單位（雖然房屋局局長提出的另一數字為180萬元）。考慮到目前的經濟情況，而日後利率可能回升，他質疑政府當局鼓勵市民以家庭收入五成以上作按揭供款，是否審慎之舉。李華明議員對此亦表關注，並要求當局提供有關假設家庭收入2萬元的四人家家庭有能力購置價值180萬元以下單位所依的理據。

政府當局

14. 房屋局局長雖然認同居屋的貢獻，但認為須檢討現時居屋與私營物業競爭力不均的情況。居屋和私營

住宅市場的銷售對象正出現明顯重疊，而重疊範圍隨利率自2001年年初起持續下降而日益擴大。許多較為富裕以往合資格購買居屋的住戶，現已有能力購買私人樓宇。為確保房屋資源只分配予有真正需要的人，政府當局須檢討居屋的角色。暫停銷售居屋能讓政府和房委會有時間制定長遠方案，防止現時情況再次出現。關於按揭供款，房屋局局長表示，當局已將供款不得超逾居屋買家家庭收入的四成定為準則，但私人樓宇業主將五成以上家庭收入用作按揭供款的情況亦非罕見。

15. 鑒於很多人會因暫停銷售居屋而喪失購置居屋單位的機會，李卓人議員詢問政府當局會否考慮提高公屋申請人的入息及資產限額，讓無法負擔私人樓宇的合資格居屋申請人得以申請公屋。房屋局局長答稱，在暫停銷售居屋的10個月期間，居屋準買家可利用當局提供的額外貸款名額解決其住屋需要，因此，當局無須在這方面提供進一步援助。由於公屋問題並不屬暫停銷售居屋的範圍，房屋局局長認為應交由房委會處理。

16. 梁耀忠議員提述政務司司長聲明的第31段，並對政府當局會在完成長遠檢討後取消居屋表示關注。若其猜測屬實，他詢問，對於不合資格申請公屋又買不起私人樓宇的市民，政府當局可如何解決其住屋需要。房屋局局長回應時確認居屋的價值，並強調居屋有助解決市民置業安居的訴求，同時騰空公屋單位供有需要的住戶入住，政府當局無意取消此計劃。此外，在私營物業供應量不穩定時，居屋亦可作緩衝。然而，有鑒於整體市場發展、房屋需求模式轉變，以及社會上不同階層的利益，當局認為提供置業貸款較傳統的興建居屋方法優勝。在此形勢下，檢討的其中一個重點，就是要與房委會商定更大幅度減售居屋的長遠方案，代之以更多的貸款名額。梁議員提醒政府當局其曾許下每年提供5萬個公共房屋單位的承諾。房屋局局長表示，政府當局曾承諾提供5萬個資助房屋機會，包括公屋、自置居所單位、置業貸款及租金津貼。

17. 陳偉業議員對暫停銷售居屋能否惠及因經濟不景氣以致物業變成負資產的市民表示懷疑。房屋局局長澄清，暫停銷售居屋並非要為某特定組別的對象提供援助。儘管如此，政府當局已要求銀行以更體恤態度對待負資產人士。

18. 李華明議員察悉，很多公屋屋邨須與居屋屋邨共用社區設施，他關注到暫停銷售居屋可能影響到該等設施能否準時落成，因而對有關的公屋租戶及商戶造成影響。房屋局局長表示，當局只是暫停發售而非暫停興

政府當局

建居屋，故不應對社區設施的落成有何重大影響。儘管如此，居屋委員會與租屋委員會將於2001年9月13日的會議上討論暫停銷售居屋所涉及的技術問題。應李議員要求，政府當局答允提供受暫停銷售居屋計劃影響的單位數目、位置及面積等資料。

19. 主席關注到暫停銷售居屋會令受重建影響的公屋租戶無法購置居屋單位。他詢問有何措施解決此類住戶的住屋需要。房屋局局長表示，除暫停發售居屋外，所有其他形式的房屋資助仍然有效。受重建影響的租戶若要置業，可申請資助購屋貸款。

20. 田北俊議員表示，房屋是經濟政策不可分割的部分。他又指出，物業市道下滑及物業價格下跌，主要是因全球和本港經濟持續疲弱及現行貨幣政策所致，而非居屋的壓力造成。雖然如此，自由黨議員支持暫停發售居屋，因這會對地產市場有正面影響。假設現時市場有3萬個私人單位供應，而居屋單位與私人單位的樓價相差50萬元，暫停銷售居屋便可把150億元帶回私人住宅市場。此外，由於政府出售居屋單位實為干預物業市場之舉，暫停銷售居屋可讓市場力量重新發揮作用；而將不予發售的居屋單位轉為公屋，亦有助進一步縮短公屋的輪候時間。

21. 楊孝華議員同意田議員之見，認為政府當局不應干預物業市場。就不予發售的居屋單位該如何處置，楊議員詢問政府當局會否考慮將該等單位用作紀律部隊宿舍。鑒於近年對居屋的需求大幅下降，劉炳章議員支持暫停出售居屋，但他提出警告，由於出售居屋的收益是房委會主要收入來源，暫停銷售居屋會影響房委會的財政狀況。他又詢問政府當局會否考慮將不予發售的居屋單位撥給市區重建局以安置受市區重建影響的居民。朱幼麟議員亦支持暫停銷售居屋。他贊同其他委員的觀點，認為應將不予發售的居屋單位用於解決公眾的長遠住屋需要。當局應考慮把該等單位轉為公屋，並為合資格申請人提供免息房屋貸款，助其置業。

22. 房屋局局長向委員保證，政府會確保房委會不會因暫停銷售居屋而令資金週轉出現困難，而當局亦會繼續履行承諾，提供足夠資助房屋機會，解決低收入階層的住屋需要。至於如何處置不予出售的居屋單位，房屋局局長表示，政府當局會與房委會研究各種方法(包括委員提出的建議)，以防止大量居屋單位長期空置。房屋署署長補充，透過公屋、居屋及置業貸款等方式提供的房屋資助，各佔的長期資助成本約為4：2：1之比。

23. 石禮謙議員雖然歡迎暫停銷售居屋，但認為停售10個月並非長遠之計，政府當局應檢討有關居屋的長遠政策。最終解決方法是興建足夠公屋單位，以解決低收入階層的住屋需要。為加深委員的瞭解，事務委員會要求政府當局提供資料，說明政府就其興建的每個居屋單位所須給予的資助，包括地價。

政府當局

24. 李家祥議員表示，全港有120萬以上的業主，而每年擬出售的居屋單位只有2萬個，與前者相比，此數目實十分有限，故暫停銷售居屋的影響實微不足道。鑒於暫停銷售居屋只擬作為短期的解決措施，李議員強調政府當局須清楚表明其政策目標是要確保地產市場自由運作。此外，物業市場影響120萬以上的業主，當局應訂定措施穩定樓市。他同意當局有需要就居屋進行全面檢討，內容應包括政策改變對整體經濟的影響，以及在檢討後重新分配房屋資源所能縮短的平均輪候公屋時間。政府當局亦應就檢討結果諮詢立法會的意見。應委員要求，房屋局局長答允於適當時候向立法會匯報此事。

政府當局

25. 作為事務委員會的一致意見，何俊仁議員動議下列議案，議案獲李華明議員和議：

“本委員會譴責行政機關在沒有諮詢行政會議、立法會、房屋委員會和房屋協會的情況下，要求暫停發售和減售居屋及資助房屋。”

田北俊議員表示，雖然當局在公布暫停銷售居屋前並無正式諮詢，但立法會在過往數年已非常詳細討論過有關居屋的事項；因此，自由黨議員不會支持議案。主席亦表示，政府當局在沒有事先諮詢立法會便推行政策並非首次，因此民主建港聯盟議員不會支持議案。

26. 議案付諸表決。在出席的議員中，6名投票支持，5名投票反對，一名棄權。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：秘書處已於2001年9月10日就議案致函政府當局。)

II 房屋協會在內地興建房屋的計劃

(立法會CB(1)1976/00-01(01)號文件)

27. 房屋局副局長表示，政務司司長已清楚表明，政府當局不會支持房屋協會(“房協”)在本港以外地方興建房屋的計劃，因這與該會為香港家庭提供獨立居住單位的角色不符。房屋協會副執行總幹事(“副執行總幹事”)

澄清，在內地建屋的建議不過是非常初步的概念，房協列入其周年工作計劃內，作為日後一個可供發展的方向。鑒於該概念受到廣泛關注，房協已安排於是日下午舉行特別會議討論有關建議，屆時房協很可能會撤銷該項建議。

28. 李華明議員認為，房協作為接受政府減免地價及低息貸款資助的機構，竟提出一個完全不為政府及市民大眾接受的建議，實有欠審慎。他表示，政府委任入房協執行委員會的代表一開始便應反對該建議；而且，房協亦不應未經討論便向外透露。副執行總幹事回應時表示，該建議在現階段仍未納入房協的討論議程，這只是非常初步的概念，是否可行仍有待探討。房協主席碰巧於接受新聞界訪問時提及，他實無意在現階段向公眾介紹該建議。鑒於房協任何決定皆對物業市場造成影響，石禮謙議員認為該會在作出公布時應謹慎行事。

29. 何俊仁議員詢問，房協提出該建議是否反映其對在本港的角色日漸消滅的關注。副執行總幹事回答時重申，房協致力解決市民大眾的住屋需要。然而，作為自負盈虧的機構，房協須因應情況轉變而訂定新建議，而在內地建屋的計劃只是房協周年工作計劃內眾多的建議之一。

30. 李卓人議員察悉，房協曾投得房委會的屋邨管理合約，他詢問這是否表示房協角色有所轉變。副執行總幹事表示，房協一直有參與房屋發展項目(包括房協轄下的租住屋邨，以及如夾心階層住屋計劃等其單位作出售用途的屋邨)的屋邨管理工作。鑒於房協在屋邨管理方面的專長及發掘更多商機的需要，該會曾競投房委會的屋邨管理合約。

III 其他事項

31. 議事完畢，會議於下午1時20分結束。

立法會秘書處
2001年11月27日