

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1927/00-01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3月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
鄭家富議員
司徒華議員
陳偉業議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：石禮謙議員, JP
勞永樂議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋局

首席助理局長(工程計劃管理)
尹萬良先生

總助理局長(工程計劃管理)2
林天星先生

土木工程署

助理署長(土木)／土地拓展
莫亦凡先生

高級工程師／, JP房屋用地
彭雅妮女士

規劃署

港島規劃專員
凌嘉勤先生

運輸署

總交通工程師(港島)
關志偉先生

漁農自然護理署

高級自然護理主任
莫景光先生

參與議程第V項的討論

房屋局

副局長2
華賢仕先生, JP

房屋署

副署長(管理)
鄔滿海先生

機構策略組主任
黎志華先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
曾慶苑女士

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)706及707/00-01號文件)

2000年12月4日及19日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)705/00-01號文件 —— 一位張金水先生就受清拆東頭平房區影響居民的賠償事宜提交的意見書；

立法會CB(1)730/00-01號文件 —— 中華人民共和國香港特別行政區參照《經濟、社會與文化權利的國際公約》提交的報告摘要；及

立法會CB(1)739/00-01號文件 —— 香港房屋政策評議會就“樂安居”長者登記大行動提交的意見書。

III 下次會議日期及討論事項

3. 委員同意在2001年4月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項：

- 長者租金津貼計劃；
- 中華人民共和國香港特別行政區參照《經濟、社會與文化權利的國際公約》提交的報告；及

- 提高訂立租者置其屋計劃屋邨大廈公契的透明度。

(會後補註：應政府當局要求，有關長者租金津貼計劃此事項已押後在2001年5月7日會議討論。)

4. 主席提醒委員出席2001年3月6日(星期二)下午1時30分的視察房屋委員會部分建築地盤活動。

IV 龍華街的地盤平整工程

(立法會CB(1)708/00-01(03)號文件)

5. 應主席之請，房屋局首席助理局長(工程計劃管理)向委員闡述資料文件的重點。他表示，龍華街地盤原先計劃作私營房屋發展用途，但鑒於西區為港島區早期定居地方之一，該區的市區重建為重要項目；有合適機會，政府當局會考慮將地盤發展作安置用途，以促進西區的市區重建。該房屋發展計劃的地盤平整及相關基建工程，按付款當日價格計算，估計費用為1億750萬元。

6. 鑒於該地盤毗連曾發生山泥傾瀉的觀龍樓，而地盤後面的溪流會令該處的地質狀況更趨惡化，楊孝華議員質疑地盤是否適宜興建房屋。土木工程署高級工程師／房屋用地(“高級工程師”)表示，地盤勘測的結果證實該處出現山泥傾瀉的風險不高。儘管如此，當局仍會採取防範措施，包括建造防石欄，以確保斜坡安全。至於地盤後面的溪流，高級工程師表示會興建排水渠，將水引離地盤。

7. 作為中西區區議會(“區議會”)議員，葉國謙議員表示區議會反對龍華街的擬議工程計劃，尤其反對原擬於上址發展私營房屋的計劃。區議會雖然察悉有關工程計劃其後已改作安置用途，但仍關注到擬議發展對交通及環境帶來影響、於施工期間造成滋擾，以及損害現有植物(包括一株百年老樹)。區議會雖曾提出強烈反對，但城市規劃委員會仍決定不會應反對要求而對工程計劃提出修訂，區議會對此甚表遺憾。楊森議員詢問政府當局會否仿倣體育道的例子，將上述老樹移植他處。

8. 土木工程署助理署長(土木)／土地拓展解釋，鑒於部分區議會議員曾要求縮小地盤面積，以保留樹木並提供較大的休憩用地，當局曾詳細檢討龍華街發展圖則，結論是由於樹木處於發展地盤的中央位置，調整休憩用地的邊界以保留樹木並不可行。此外，當局曾查察地盤內的樹木，證實並無稀有或特別的植物品種。儘管

如此，他向委員保證當局會於地盤內植樹以作補償。至於將樹移植，他表示政府當局曾考慮此方案，但由於該樹粗大茂盛，技術上並不可行。漁農自然護理署高級自然護理主任補充，老樹除了樹幹直徑有2.1米外，還生長於斜坡上，根部盤纏巨石，硬將樹與巨石分開勢必損壞其根部。

9. 葉國謙議員並不接受政府當局的解釋。他始終認為政府當局應考慮到該樹的樹齡及環保團體的激烈反對，再次考慮保留龍華街地盤的樹木。主席亦促請政府當局在2001年4月18日向工務小組委員會提交龍華街地盤平整工程的撥款建議前，先諮詢區議會的意見。

V 調低合資格家庭申請租住公屋和居者有其屋計劃單位的入息及資產限額的建議

(立法會CB(1)708/00-01(04)及(05)號文件)

10. 主席表示，在2001年2月5日舉行的上次會議，委員曾通過議案，促請房屋委員會(“房委會”)在議決調低居者有其屋計劃(“居屋”)或自置居所貸款計劃(“置居貸款”)和公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的入息及資產限額前，先諮詢公眾包括立法會的意見。是次討論旨在跟進上述議案。房屋局副局長2回應時確定，政府當局一直以來均就重要政策事項徵詢立法會的意見。至於上述入息及資產限額是在何時檢討，房屋署副署長(管理)答稱，檢討於每年2月或3月進行，所決定的任何調整則於同年4月生效。

11. 梁耀忠議員表示，當局從未就有關建議諮詢事務委員會。委員只在房委會通過新的入息及資產限額後才獲告知。鑒於調低限額會導致數以千計的申請人喪失申請居屋及租住公屋的資格，房委會卻漠視事務委員會通過的議案；再者，雖然新限額於2001年4月才生效，房委會卻又匆匆在其2001年2月8日的會議上通過建議，對此，梁議員極表失望。他質疑政府當局此舉是否有意托高私人物業市場。房屋署副署長(管理)回答時否認此種憶測。他表示，房委會的政策並無改變，有關居屋及輪候冊入息及資產的檢討，是按一套行之已久的機制進行，以研究住屋及非住屋申請人的資料。機制已沿用10多年，廣受社會人士接納。即使調低限額後，在所有居於私人樓宇的非業住戶中，仍分別約有35%及60%合資格申請租住公屋(“公屋”)及居屋。房屋局副局長2補充，雖然當局會就重要政策事項諮詢委員，但最近一次的入息及資產限額檢討，並未涉及政策改變。為確保真正有需要的人能繼續獲得公共資助，檢討是必要的。

12. 然而，梁議員及李卓人議員卻指出，房委會過去兩年將居屋和輪候冊的入息及資產限額凍結，實已偏離既定的檢討機制。他們質疑，經濟情況仍繼續轉壞，現時調整限額理據何在。房屋署機構策略組主任澄清，鑒於物業市道不振，房委會於1999至2000年度把居屋入息限額調低6%至31,000元，而資產限額則維持在70萬元的水平。他表示，在1999至2000年度及2000至01年度的上兩次檢討中，輪候冊入息及資產限額雖有下調空間，但房委會考慮到物業市場波動不定，而經濟有復甦跡象，遂決定靜觀其變，把有關限額大致凍結於原來水平。經濟雖有初期復甦跡象，但2000年第三季的住屋及非住屋開支，較2000年2月進行的前一次檢討時，出現進一步滑落。此等下調趨勢可把居屋入息及資產限額分別推低29%及21%，而輪候冊的則分別推低15%及13%。為將推算所得居屋和輪候冊的入息及資產限額及現有限額之間的差距縮窄，房委會居者有其屋小組委員會與租住房屋小組委員會在2001年2月8日的聯席會議上，決定調低有關限額，以期能更有效反映把公營房屋資源分配予真正有需要的人的政策目標。房委會注意到悉數將有關限額按累積兩年的差距下調，幅度可能過大，遂以較溫和的幅度，把居屋或置居貸款的入息及資產限額分別調低20%及14%，而輪候冊的相關限額則調低7.5%及6.5%。

13. 鑒於在亞洲金融風暴後，樓價及私人樓宇租金大幅下跌，李華明議員認為，房委會亦應在調低居屋與輪候冊的入息及資產限額的同時，相應調整公營房屋的售價及租金。房屋署副署長(管理)表示，公營房屋的售價及租金是根據住戶負擔能力而非市場情況釐定。房屋署機構策略組主任補充，要求居屋及公屋申請人須通過入息及資產審查，以及符合房委會所訂定的其他資格準則，是為確保有限的房屋資源得以合理地分配給真正有需要的人。當局釐定居屋及輪候冊的入息及資產限額，是為顧及沒有能力在私人物業市場購買或租住合適單位的住戶而設。由於公營房屋申請人的負擔能力會受家庭入息、通脹和通縮等因素所影響，房委會必須定期調整該兩項限額以反映最新情況。

輪候冊入息及資產限額

14. 李卓人議員質疑立法會CB(1)708/00-01(04)號文件附件A所列資料的準確程度。舉例而言，單身住戶較兩人家庭每人的平均非住屋開支為低，實不合理。主席對此亦表關注，並詢問平均非住屋開支是按何準則計算。房屋署副署長(管理)表示，有關資料由政府統計處提供，當中已計及1994至95年住戶開支統計調查內有關私人永久房屋租戶中屬開支較低的一群及私人臨時房屋所

有住戶的開支數字，以及按甲類消費物價指數推算至2001年第三季的數字。單身租戶與二人租戶在非住屋開支上的差別，可能是因為大部分單身租戶為獨居老人，消費模式有別於其他組別。然而，李議員指出，大部分獨居老人皆沒有工作，若在釐定單身租戶的輪候冊入息限額時，把獨居老人的非住屋開支也計算在內，會對其他在職單身人士不公平。房屋署副署長(管理)解釋，政府當局在制訂建議時，須考慮所有有關方面的利益，並確保建議公平而行政簡便。他補充，房委會明白調低輪候冊入息及資產限額對公屋申請人的影響，並已採取較溫和的下調幅度，而不根據既定的檢討機制將限額悉數調低。

15. 何俊仁議員關注到輪候冊入息及資產限額下調後，公屋租戶的租金負擔會增加。他重申，大部分公屋家庭的租金與入息比例中位數已超逾《房屋條例》(第283章)所規定的10%上限，房委會實有必要降低公屋租金。房屋署副署長(管理)澄清，輪候冊入息及資產限額與租金與入息比例中位數是兩個不同標準，前者適用於公屋申請人，以確保有限的房屋資源不會耗費在沒有真正需要的人身上；而後者則適用於現居租戶，以確保公屋租金可維持於可負擔水平。至於如何釐定租金，房屋署副署長(管理)表示，除公屋屋邨之間的比對價值外，房委會亦會考慮下列準則：

- 以最低編配標準為每人5.5平方米計算，住戶的租金與入息比例中位數不可超出15%；及
- 以最低編配標準為每人7平方米計算，住戶的租金與入息比例中位數不可超出18.5%。

16. 鑒於調低輪候冊入息及資產限額後，萬多名屬低收入階層的現有公屋申請人將失去申請資格，何議員關注到，這些人可能須降低生活標準以應付私人樓宇的高昂租金，令香港的貧富懸殊問題進一步激化。馮檢基議員亦表示，他雖然支持調低居屋的入息及資產限額，以騰出更多資源興建公屋，但他認為輪候冊的入息及資產限額已偏低，故反對將之調低。涂謹申議員對此亦表關注，他認為，對於已在輪候冊上登記一段長時間，現卻因調低限額而失去資格的公屋申請人，房委會應以更體恤的態度處理。房屋署副署長(管理)確定，當局會採取較體恤的方法，讓已通過審查程序正等候編配單位的申請人，可一律免受新限額的規限，預期輪候冊上有效申請人中約有34%可因此安排受惠。至於在審查階段被發現入息或資產超額的申請人，如入息或資產在一年內回落至既定的限額水平或以下，則可恢復在輪候冊上的資格。

居屋的入息及資產限額

17. 鑒於政府當局已採取措施凍結多項收費及費用，以紓緩經濟不景氣對廣大市民的影響，對於房委會要通過調低居屋及輪候冊的入息及資產限額一事，陳婉嫻議員不表信服。房屋署機構策略組主任回應時表示，房委會一向的目標，是協助有真正房屋需要的家庭。然而，社會對現行居屋入息及資產限額過高，以致居屋計劃不再集中協助低收入家庭一事表示關注，因此促請房委會調低有關限額。事實上，房委會應堅守既定的檢討機制，此機制是將有限房屋資源分配予有真正需要者的最公平方法。陳議員詢問房委會曾否評估調低限額後，再不符合申請居屋資格的約3萬個居屋申請人有否經濟能力購買私人單位。房屋署副署長(管理)表示，由於樓價及租金大幅下降，通縮持續，入息高於居屋計劃25,000元入息限額的家庭，應有能力購買合適的私人單位。

18. 然而，鄭家富議員指出，鑒於購買私人單位須繳付大額首期，調低限額後不合資格申請居屋的現有申請人，未必負擔得起。他表示，若調低居屋的入息及資產限額，是基於房屋資源供應不足，當局應考慮增加這方面的資源。他又表示，學者、評論者及公屋關注團體一直以來均支持繼續向無能力購置私人單位的低收入家庭提供居屋，他詢問促請房委會調低限額的團體為何。房屋局副局長2重申，公營房屋資源只應分配予有真正需要的家庭。他提出警告，以人為方式擴大合資格網只會將其他“不值得考慮”的申請者納入網內，令有真正需要的申請者輪候更長時間，為其帶來困難。房屋署副署長(管理)補充，房委會檢討居屋及輪候冊的入息及資產限額時，已考慮到各界(包括學者)所提出的所有意見。

19. 劉炳章議員詢問，調低上述限額後，會否增加合資格申請人的機會。房屋署副署長(管理)表示，這須視乎居屋單位的供應。儘管如此，不符合新資格的居屋申請人，仍可申請房屋協會首次置業貸款計劃所提供的房屋援助，該計劃所定的入息及資產限額較高。對於劉議員所關注未來檢討居屋及輪候冊入息及資產限額會造成的累積影響，他表示察悉，並向委員保證會致力在各項影響檢討的因素間求取平衡。

20. 何俊仁議員及涂謹申議員關注到強制性公積金計劃(“強積金”)規定僱員付出的5%供款對公營房屋申請人入息的影響。房屋署機構策略組主任解釋，強積金供款並不屬於居屋及公屋申請人家庭入息的一部分。

對機制的檢討

21. 主席雖然同意有需要訂定檢討機制，但同時促請房委會考慮到有公屋申請人已在輪候冊上登記甚久，若其後因申請資格準則改變而令他們喪失申請機會，實對他們甚不公平；而且情況會因縮短公屋輪候時間而更形惡劣。當局應考慮給予已在輪後冊上登記的申請人豁免權，無須他們符合後來更改的申請資格，並若他們再次符合新資格準則，應恢復其原來的輪候時間。他又重申房委會在作出任何重大改變前須諮詢委員。房屋署副署長(管理)答稱，他同意該機制應不斷改進。鑒於最新住戶開支統計調查結果將於2001年中發表，房委會已承諾在釐定2002至03年度居屋及輪候冊的入息及資產限額前，會將最新的調查結果計算在內，並會檢討有關的既定機制。陳婉嫻議員認為，房委會應先等候最新調查結果發表後，才決定調低2001至02年度居屋及輪候冊的入息及資產限額。

22. 委員重申，他們反對調低上述兩項限額。作為事務委員會的一致意見，李卓人議員動議下列議案，議案獲陳婉嫻議員和議——

“本委員會強烈譴責房屋委員會在未諮詢公眾及本委員會前倉卒通過調低公屋及居屋申請家庭的入息及資產上限；並要求房屋委員會暫緩實施新限額，重新檢討現有機制並進行詳盡諮詢。”

議案獲所有與會委員一致通過。主席指示將有關議案轉達政府當局。

(會後補註：秘書處已於2001年3月6日就議案致函政府當局。)

VI 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
2001年8月28日