

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2002至03年度的主要工作(附錄V-7)。

房屋委員會的財政安排

8.2 鑒於房屋委員會(下稱“房委會”)暫停銷售“居者有其屋”計劃的單位，以及來自非住宅的租金回報因經濟不景而下跌，委員普遍關注房委會的財政安排。李卓人議員及梁耀忠議員指出，房委會在未來數年會出現赤字，並詢問政府當局會採取哪些措施解決問題。房屋局局長澄清，房委會現時未有出現任何財政困難。他補充，作為一個財政獨立的機構，房委會須確保有足夠資源維持其運作。事實上，房委會可透過各個途徑賺取收入，包括提升非住宅處所的商業價值以吸引更多商業租戶，以及把部分貸款組合售予香港按揭證券公司。無論如何，委員提出的關注事項會在檢討政府與房委會之間的財政安排時一併考慮。

8.3 梁耀忠議員關注房委會將會調高公屋租金，藉以填補預期的赤字。房屋局局長重申，房委會未有出現任何財政困難，因此暫時無需調整租金。此外，租金調整亦受到《房屋條例》(第283章)的規管。然而，陳婉嫻議員指出，現時的租金與入息比例中位數已超出《房屋條例》訂明10%的上限。因此，她促請房委會調低公屋租金，以紓緩租戶的財政負擔，尤其是在當前經濟不景的環境下。房屋局局長表示，房委會已成立專責委員會檢討住宅租金政策，當中會考慮租戶的負擔能力、房委會的長遠財政狀況、公屋資源的合理分配及公眾意願等因素。預計檢討可於數月內完成。他向委員保證稍後會諮詢房屋事務委員會。

8.4 陳鑑林議員提到自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃會合併為一個新貸款計劃，並關注新貸款計劃對原本已財政緊絀的房委會造成的影響。他詢問倘若新貸款計劃由房委會管理，政府當局會否向房委會注入資金。房屋局局長表示，政府當局充分瞭解房委會的財政狀況，並會確保房委會不會因新貸款計劃而面對資金周轉的困難。目前，當局無需就實施該計劃尋求撥款。

第VIII章：房屋

8.5 葉國謙議員質疑為何要合併兩個服務對象截然不同的現有貸款計劃，房屋局局長澄清，當局提出上述建議，是因為先前進行的一項檢討指該兩項貸款計劃須予精簡，以免可能出現服務對象重複的情況。新計劃旨在以置業貸款方式提供房屋資助機會，俾能靈活地滿足市民的置業需求。

8.6 鑒於目前經濟情況欠佳及失業率高企，何俊仁議員認為低收入家庭即使獲得貸款，也不一定能達到自置居所的目標。因此，他建議減少新貸款計劃的配額，以減輕房委會的財政壓力。另一方面，當局亦須考慮運用房屋協會(下稱“房協”)的龐大儲備，為真正有需要的人士提供房屋資助。房屋局局長強調，政府不會強迫公眾置業，新計劃下任何未使用的名額均會累積至下一財政年度。至於房協的角色，房屋局局長表示房協是財政獨立的機構，一向提供租住公屋及資助自置居所單位等多元化的房屋資助，以滿足公眾的需要。房協日後的工作重點會集中在市區重建方面。

劃撥房屋用地

8.7 李華明議員詢問，北角邨重建用地出售作興建私人房屋用途，是否旨在紓減房委會的財政壓力。劉慧卿議員亦指出，政府似乎正在就房屋發展制訂新的撥地機制。她詢問當局根據什麼準則決定某幅土地應發展作公營或私人房屋。她關注到倘若撥地是以土地價值作考慮，所有貴重地皮都會預留作興建私人房屋用途，使貧富不均的現象進一步惡化。

8.8 然而，吳亮星議員認為，政府當局若要為有真正需要的人提供更多公營房屋資助，便須出售更多貴重地皮予私營機構，以獲取所需的資源。然而，倘若政府當局有意縮窄貧富差距，便可能要考慮在儲備表撥地興建公營房屋。

8.9 房屋局局長回應時表示，政府會設立一個由規劃地政局局長出任主席的跨部門委員會，以決定個別用地的土地用途，考慮的因素包括現行的土地政策、規劃準則及土地用途的成本效益等。一般而言，地積比率較高及面積較大的用地會預留作發展公營房屋之用。委員會的決定須由政務司司長擔任主席的

第VIII章：房屋

房屋用地供應督導委員會通過。房屋局一向積極參與撥地作公營房屋發展的工作。房屋局、規劃署、地政總署及房屋署等其他有關部門亦會委任代表加入在新機制下成立的跨部門委員會，確保在撥地作房屋發展時能夠平衡有關各方的利益。規劃地政局局長會在落實新機制的細節前諮詢房委會。他察悉劉議員要求政府當局提高新機制的透明度，使公眾瞭解撥地所持的理據。

公營房屋架構檢討工作

8.10 劉炳章議員詢問早該完成的公營房屋架構檢討的進度，因政府當局曾表示該項檢討應於2001年4月完成。房屋局局長表示，除了由於政務司司長的職位變動外，當局亦需等待現時就劃撥房屋用地及資助自置居所單位和貸款的長遠比例進行的兩項檢討的結果，因此公營房屋架構檢討才有所延誤。儘管如此，他向委員保證公營房屋架構檢討會在本年內完成，當局稍後亦會諮詢立法會。

8.11 馮檢基議員提及2002至03年度房屋局需要特別留意的事項。他關注到，由於所提述的8個項目中有4個屬房委會的管轄範圍，房屋局及房委會的職能可能出現重疊及混淆。房屋局局長澄清，房屋局及房委會的職能沒有出現重疊及混淆的情況。他解釋，房屋局對本港的公營及私人房屋事宜承擔整體的責任。該局負責制訂、監察及推行有關公營及私人房屋供應的政府政策。另一方面，房委會的法定責任則是決定及落實政府制訂的房屋政策的細節。

公營房屋問題

8.12 房屋局局長回應劉慧卿議員對非長者家庭的擬議租金津貼計劃的提問時澄清，該計劃旨在為這些家庭提供另一項選擇，而並非着眼於減低公營房屋的需求。根據就該計劃進行的意見調查，超過四分之一的受訪者支持發放租金津貼。至於當局在推行為非長者家庭提供租金津貼的試驗計劃前會否諮詢公眾，房屋局局長表示試驗計劃的詳情仍有待擬定。他向委員保證，在提交正式建議予房委會批准前，政府當局會繼續聽取公

第VIII章：房屋

眾的意見。至於試驗計劃的名額，房屋局局長表示需與房委會商議後才可決定。然而，他估計試驗計劃大約會提供1 000至2 000個津貼名額。

8.13 有關中轉房屋的事宜，陳婉嫻議員提醒當局，由於受清拆影響人士不大願意接受安置在偏遠的地區，因此提供位於偏遠地區的中轉房屋會無可避免地阻延2002至03年度的清拆計劃。當局應考慮在擴展市區範圍提供中轉房屋，以應付受清拆影響人士的需要。房屋署署長表示，大部分將會展開的清拆行動均集中在新界西地區，而區內有足夠的中轉房屋安置受清拆影響居民。

8.14 馮檢基議員察悉，當局會為長者進行一項跨境房屋計劃顧問研究，他詢問這是否表示政府當局擬在內地為本港的長者興建房屋。房屋局局長澄清沒有此事。該項研究的目的是確定長者的住屋需要。他補充，房屋局與規劃署討論上述研究時，察悉規劃署已獲得撥款，並將於2002年年中就“香港居民到珠江三角洲地區居住和工作”展開一項大規模的研究。為節省開支，房屋局局長最終決定把房屋局提議的顧問研究納入規劃署的研究內，預計該項研究可於一年內完成。

市區重建

8.15 陳鑑林議員關注到，政府當局在批核市區重建局(下稱“市建局”)的業務綱領及業務計劃方面進度緩慢。他亦詢問規劃署及地政總署預留多少人手及資源進行與市區重建有關的工作。規劃署署長答稱，規劃署共有18名職員負責發展市區重建策略、處理市建局各項計劃、與市建局協調，以及監察市區重建計劃的進度。地政總署署長表示，與首3項市區重建計劃有關的工作會由地政總署現時的職員負責。隨着市區重建計劃加快步伐，估計有需要開設20個額外職位，有關費用由市建局支付。

8.16 陳鑑林議員表示，市建局的業務計劃公布後，有可能要削減規劃署的人手編制而增加地政總署的人手編制，以應付收地的工作。規劃署署長解釋，市區重建不僅局限於重新發展舊區，亦包括復修有需要修葺的樓宇及保存古蹟這些持續進行的

第VIII章：房屋

工作。市區重建策略及市建局的業務綱領和業務計劃亦需定期更新。有見及此，當局不會削減人手編制。地政總署署長表示，所需職員的數目將取決於市區重建計劃的進度。儘管如此，當局亦已外判部分工作，務求把人手編制數目盡量減至最低。

樓宇空置情況調查

8.17 劉炳章議員問及當局有否為差餉物業估價署預留資源，以進行樓宇空置情況調查。差餉物業估價署署長答稱，當局有此安排。他表示，有關調查會涵蓋所有於本年度落成的樓宇，而現有樓宇則會進行抽樣調查。根據以往的做法，調查工作會外判予外界承辦商進行。至於調查結果則會由差餉物業估價署複核，確保準確無誤。