

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)717/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2001年12月3日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員(副主席)
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
單仲偕議員
黃宏發議員, 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
黃成智議員
馮檢基議員
劉炳章議員

列席議員：何秀蘭議員

缺席委員：朱幼麟議員, JP
楊孝華議員, JP
葉國謙議員, JP

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(特別職務)
藍列群女士

房屋署

副署長
鄔滿海先生

機構策略組主任
陳嘉信先生

香港房屋協會

副執行總幹事
王麗珍女士

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長1
曾愛蓮女士

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(銷售)
馬亢思雲女士

香港房屋協會

副執行總幹事
王麗珍女士

財務總管
葉錦玲先生

香港按揭證券有限公司

高級副總裁
霍子俊先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

香港社區組織協會

居民代表
邱健青先生

居民代表
利琮英女士

居民代表
黃彩雲女士

社區組織幹事
彭鴻昌先生

社區組織幹事
胡蕙茵小姐

參與議程第V項的討論

夾屋大聯盟

代表
賴仁彪先生

代表
鄧考全先生

代表
楊蔚雯女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
石愛冰小姐

經辦人／部門

I 通過以往會議的紀要 (立法會CB(1)406/01-02號文件)

2001年11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

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)281/01-02號文件—— 政府當局就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計劃提交的第三份進度報告

立法會CB(1)325/01-02號文件—— 當值議員在2001年11月1日會見一群乙明邨街市檔戶後轉交事務委員會的便箋

立法會CB(1)420/01-02號文件—— 當值議員就受清拆寮屋區影響居民的安置政策轉交事務委員會的便箋

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)429/01-02(01)號文件—— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)429/01-02(02)號文件—— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2002年1月7日舉行的下次例會上討論“受清拆寮屋區影響居民的安置政策”及“檢討中轉房屋政策”兩事項，但由於是次會議時間緊迫，未能完成對“房屋委員會及房屋協會對負資產業主所提供的紓緩措施”的討論，委員決定在下次會議繼續，而將“檢討中轉房屋政策”此事項延至日後會議再行討論。

4. 主席提述立法會CB(1)457/01-02號文件中有關財經事務委員會在2001年11月8日會議上就《2001年人口普查簡要報告》所提出的跟進行動。主席建議與交通事務委員會和規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，共同考慮在普查中搜集到屬於城市規劃、房屋及交通等政策範疇而互有關連的數據。委員表示贊同。該3個事

務委員會會待當局發表屬其政策範疇的有關資料後，再決定聯席會議的日期。

5. 主席表示，梁耀忠議員於2001年11月6日舉行的上次會議建議成立小組委員會，以研究房屋委員會(“房委會”)及房屋協會(“房協”)轄下非住宅單位的出租及租金政策後，秘書處已於2001年11月9日發出通知，請委員決定是否有需要成立此小組委員會。由於有18位議員表示支持，事務委員會通過成立小組委員會，研究房委會及房協轄下非住宅單位的出租及租金政策。

(會後補註：秘書處已於2001年12月5日隨立法會CB(1)494/01-02號文件發出通知，邀請委員加入小組委員會。)

IV 檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

與香港社區組織協會會晤

(立法會CB(1)429/01-02(03)號文件 —— 該協會提交的意見書)

6. 應主席之請，彭鴻昌先生向委員闡述該協會意見書中重點。他表示，雖則經濟不景氣導致樓價下降，但私人樓宇單位，包括房間及床位寓所的租金卻依然高企，部分居民的住屋開支更高達入息的25%。若調低公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的入息及資產限額，很多此類低收入家庭將失去申請租住公屋(“公屋”)的資格，他們須節衣縮食以應付私人樓宇的高昂租金。當局興建公共房屋的目的，是為了促進社會穩定、改善低收入階層的生活環境，以及促進經濟增長，調低限額的建議，實違背了此目的。彭先生又質疑入息及資產限額是按何準則計算。他認為，政府當局在計算非住屋開支時，應考慮不同公屋申請人的不同開支模式。舉例說，與沒有工作的單身人士相比，在職單身人士的交通費開支較大，而部分單身人士則須供養內地的家人。邱健青先生、利琮英女士及黃彩雲女士亦對調低入息及資產限額令他們無機會透過輪候冊改善生活環境一事深表關注。

與政府當局舉行會議

房屋委員會對入息及資產限額的檢討

(立法會CB(1)429/01-02(04)號文件—— 政府當局提供的資料文件)

7. 房屋署機構策略組主任以電腦投影片簡介對輪候冊及居者有其屋計劃(“居屋計劃”)申請人的入息及資產限額所作檢討的資料，特別指出釐定該等限額的依據、現行的檢討機制及最近檢討的結果。他表示，有關結果會提交房委會轄下的租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會，供其於2002年年初的聯席會議席上考慮。若獲該兩小組委員會通過，輪候冊及居屋計劃的新入息及資產限額便會於2002年4月1日開始實施。

8. **輪候冊的入息及資產限額**方面，李華明議員詢問有多少現有的公屋申請人會因擬議調低輪候冊入息及資產限額而喪失申請資格。他關注到，鑒於私人樓宇租金高昂，此類申請人的租金與入息比例會因而急升。房屋署機構策略組主任表示，約有1萬名申請人會喪失申請公屋的資格。然而，他請委員注意，房委會於本年較早時間調低輪候冊的入息及資產限額時，已採取了體恤措施，容許已通過審查程序而正等候編配單位的申請人，可一律免受新限額的規限。房委會若決定明年調整輪候冊的入息及資產限額，或會考慮再以同樣方式紓緩有關影響。他表示，私人樓宇租戶的租金與入息比例確高於公營房屋的租戶。

9. 李議員認為，在釐定輪候冊的入息及資產限額時，政府當局應考慮到小房間住戶須同時面對高昂租金和惡劣居住環境的困境。房屋署副署長解釋，上述限額是以私人樓宇單位租戶的住屋開支為基礎計算，而用作計算的單位要與供不同人數家庭居住的各款公屋單位的面積相若。事實上，輪候冊申請人現時所住的私人單位面積小得多，因此實際繳付的租金亦低得多。

10. 李卓人議員提出警告，調低輪候冊入息及資產限額的建議會對市民心理造成不良影響，損害社會穩定，特別是在這經濟蕭條期間。他並認為政府當局應——

- (a) 說明入息及資產限額若調低17%，預計會加重現有公屋租戶的租金負擔幅度；
- (b) 考慮採用中位數，而非私人永久房屋租戶中屬開支較低的一群及所有私人臨時房屋住戶的開支數額，以計算平均非住屋開支；
- (c) 檢討目前單身住戶的平均非住屋開支，此數字已因計入沒有工作獨居長者的開支數字而被拉低。當局應考慮採用在職及非在職單身人士不同的平均個人非住屋開支數額計算；及

- (d) 考慮在入息及資產限額內加入“應急錢”這元素。

馮檢基議員亦表示，政府當局不應以最低開支的四分之一人士的開支數字用作計算平均非住屋開支。他認為，採用收入最低的三分之一人士的開支數字較適當。

政府當局

11. 房屋署副署長澄清，過去當局曾以最低開支的三分之一人士的開支數字用作計算非住屋開支。然而，按以往研究所得，採用開支較低一半人士的平均開支數額，會更能反映該階層的實際開支模式，該數字已自1997年沿用至今。為方便日後討論，事務委員會要求政府當局回應李卓人議員在上一段所提出的事項。

12. 陳鑑林議員認為，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。他建議，凡在輪候冊上登記滿3年或以上的申請人，應可一律免受新限額的規限。當局亦應考慮把部分輪候冊申請人轉往房協的輪候名冊，因房協所訂的入息及資產限額均較房委會高。另一方面，房協應加強宣傳其各項房屋計劃，讓公屋申請人知悉可供選擇的各類公共房屋。房屋協會副執行總幹事對陳議員的意見表示察悉。

13. 梁耀忠議員質疑房委會是否有需要每年檢討入息及資產限額。他認為檢討次數不應如此頻密，以減少對公屋申請人及現居租戶造成的滋擾。房屋署副署長解釋，公屋及居屋計劃申請人須通過全面入息審查，須審查的事項包括入息及資產淨值，亦須符合房委會所訂的其他資格準則，以確保有限的房屋資源只分配予有真正需要的人。當局釐定輪候冊及居屋計劃的入息及資產限額，是為篩選沒有能力在私人物業市場租住或購買合適單位的住戶而設。由於申請人的負擔能力會受家庭入息及市況轉變等因素所影響，房委會必須定期調整該兩項限額，以確保公營房屋資源得到合理分配。

房屋協會對入息及資產限額的檢討
(立法會CB(1)429/01-02(04)號文件)

14. 房屋協會副執行總幹事向委員闡述資料文件的重點。該文件載述房協最近對所有轄下出租屋邨的入息限額調整及富戶政策的適用範圍。

15. 李華明議員及馮檢基議員察悉，由於房協出租單位的租金較房委會的出租單位高，故房協一向採用的入息及資產限額均較房委會為高，因此他們認為房協調

低入息限額卻未有相應調整租金，實有欠公允。他們對單身住戶的入息限額減幅更高達四成尤為關注。馮議員質疑新入息限額按何準則計算。梁耀忠議員對此亦表關注，同時質疑房協有何理據對五至六人家庭及七人或以上家庭實施相同的入息限額。

16. 房屋協會副執行總幹事解釋，入息限額是定於租金不得超逾申請人家庭總收入兩成的水平。房協每年都檢討該等限額，但因為經濟不景氣，房協在1998年至2000年暫停了檢討。在2001年的檢討中，房協因應樓價下調及政府為協助市民置業所提供的貸款等，逐步調低入息限額，同時又採用了房委會的資產限額。至於調低單身住戶入息限額的影響，房屋協會副執行總幹事表示，該等住戶之前的限額訂得較高；而鑒於一人單位的數目不多、租金甚廉，房協必須確保該等單位只分配予有真正需要的人，因此對有關的入息限額減幅較大。她補充，由於近年放寬了面積編配標準，五至六人家庭獲配的單位，面積與七人或以上家庭的單位相若，因此對該兩類住戶實施相同的入息及資產限額亦屬合理。

17. 由於時間所限，而此事項既繁複又影響深遠，委員同意舉行特別會議，以便繼續討論。鑒於房委會將於2002年年初討論調低限額的建議，陳鑑林議員認為應盡快舉行特別會議，以便盡早向房委會轉達委員的意見供其考慮。委員同意於2001年12月20日(星期二)下午4時30分舉行特別會議，並邀請各關注團體及學術界代表出席發表意見。

V 房屋委員會及房屋協會對負資產業主所提供的紓緩措施

與夾屋大聯盟會晤

(立法會CB(1)246/01-02號文件 —— 該團體提交的意見書)

立法會CB(1)429/01-02(05)號文件 —— 該團體進一步提交的意見書)

18. 對於政府要求夾心階層住屋計劃(“夾屋”)業主在出售單位時繳付可高達樓價39%的大額地價，令銀行不願為夾屋業主安排重組貸款一事，賴仁彪先生深表關注。就此，政府當局應降低地價並額外多提供一成斷供保證，讓夾屋業主能向銀行爭取更優惠的財務安排。他又認為，目前首次置業貸款(“首置”)計劃借款人所享有的3.5%低按揭利率，夾屋業主的二按貸款亦應可同樣享

有。雖然房協已將二按貸款售予香港按揭證券有限公司（“按揭公司”），但仍應繼續協助夾屋業主與按揭公司商討調低二按貸款的利率和重組貸款。當局亦應考慮成立夾屋單位第二市場。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)429/01-02(06)號文件—— 政府當局就房屋委員會所採取的紓緩措施提供的資料文件

立法會CB(1)429/01-02(07)號文件—— 政府當局就房屋協會所採取的紓緩措施提供的資料文件)

政府當局

19. 經主席同意，房屋局首席助理局長1在席上回應夾屋大聯盟（“大聯盟”）提出的部分問題。她解釋，夾屋用地是以優惠地價批出，夾屋單位亦以低於十足市值的折讓價售予合資格的申請人，政府對夾屋單位的補貼額甚大。為確保夾屋單位只分配予有真正需要的人，免遭濫用，當局有必要實施轉售限制，規定業主須按折扣率補回地價。其他資助房屋計劃亦有實施此轉售限制。削減夾屋業主在出售物業時向政府補回地價的建議，難免要令當局進一步補貼夾屋業主，對其他資助房屋計劃亦有重大影響。因此，政府當局不能同意該項建議；然而，當局會積極研究成立夾屋單位第二市場是否可行。

20. 黃宏發議員表示，由於夾屋單位折扣率實際上等同向政府補回地價的比率，當局應考慮把每個單位的地價定為按原來樓價計算的某固定數額，以免地價隨市況波動。此外，政府應考慮向銀行提供地價方面的保證，讓夾屋業主能向銀行爭取更優惠的財務安排。

二按貸款

21. 房協副執行總幹事表示，為協助在完成轉讓契約方面有困難的夾屋買家，房協向他們提供二按貸款，最多可達原來樓價的兩成。根據有關安排，借款人享有5年免息免供期，期滿後開始按最優惠利率供款，最長可分15年攤還。免息免供期令二按貸款的實際利率低於最優惠利率減兩厘三，亦低於現時市場上的按揭利率，實不能再減。至於夾屋與首置買家所獲的安排不同一事，房協副執行總幹事指出，首置買家以十足市價購入單位，他們因經濟不景氣而受到的財政損失可能較夾屋買家為大。在此情況下，兩個計劃所提供的貸款利率未必

一樣。然而，她向委員保證，正如房協於2001年11月27日與大聯盟會晤時所作承諾，房協會與政府當局研究成立夾屋單位第二市場是否可行。

22. 對於減低二按貸款利率的要求，按揭公司高級副總裁表示，二按貸款現時尚在免息免供期，最早要到2003年9月才開始還款，並未對借款人構成即時的財務壓力。然而，如業主在5年免息免供期屆滿後還款時有困難，按揭公司準備按照銀行的一般做法，考慮為二按貸款人重組貸款或訂定剩餘二按欠款的還款安排。事實上，按揭公司最近便曾協助一名貸款人作出有關安排。

房協提供的斷供保證

23. 楊森議員認為房協應考慮大聯盟的建議，若提高斷供保證不會大幅增加其或有負債的風險，房協應將保證由一成增至兩成。房協副執行總幹事解釋，由於數據不足，現時實難以評估所涉及的風險。她補充，房協須繳付夾屋用地一半的地價，餘下半數則由夾屋業主在出售單位時向政府而非向房協繳交。而且，房協提供保證的資助房屋計劃並不止夾屋一項，若對所有計劃(包括4 000多個未售出的夾屋單位)均提高保證，房協的或有負債總額會超逾40億元，完全超出其財政能力的承擔範圍。然而，主席卻指出，該4 000個夾屋單位售價調低後，房協的或有負債便會減少。他並促請政府當局要求其他財務機構提供低息貸款予夾屋業主。

政府當局

為首置計劃借款人而設的紓緩措施

24. 陳鑑林議員支持盡快成立夾屋單位第二市場。他提述立法會CB(1)429/01-02(07)號文件附件所載為首置計劃借款人所設的擬議紓緩措施，並認為此計劃應與其他資助自置居所計劃看齊，首置計劃借款人若按揭及首置計劃還款總額超過其月入的四成(而非建議的五成)，便應獲准申請合適的紓緩措施。他並表示，借款人除償還按揭貸款外，或尚有其他家庭開支，因此應將計劃的資產限額由5萬元提高至10萬或15萬元。此外，若尚欠的款項須繼續計算利息，讓借款人暫停還款建議的作用便不會很大。就此，當局應考慮延長借款人的原有還款期，並免收其暫停還款期間的利息。為更深入瞭解情況，委員要求政府當局告知他們預計會從擬議措施受惠的首置借款人數目。

25. 房屋局首席助理局長1澄清，月入四成的限額只適用於居屋計劃，而夾屋及首置計劃則以月入五成為限。釐定資產限額時，是以足夠讓首置借款人支付約7個

月還款的數額為準。鑒於延長原有還款期建議會對其他資助自置居所計劃有深遠影響，政府當局須更仔細研究，並須諮詢財務委員會。房屋局首席助理局長1表示，由於首置計劃第一批借款人於2001年8月才開始還款，現時實難以估計會有多少首置計劃借款人從擬議的紓緩措施受惠。

資助房屋計劃受惠人士申請公屋的資格

26. 梁耀忠議員對政府當局只答應成立夾屋單位第二市場，卻拒絕大聯盟提出的其他要求表示失望。他詢問政府當局如何協助紓緩夾屋業主的財務困難，特別是甚至須蝕讓單位的業主。他表示，有關業主仍須向政府繳付地價，若當局以其曾接受公營房屋資助，而不准他們在出售夾屋單位後申請公屋，實有欠公允。而且，房委會最近既放寬了在申請公屋前24個月內不得擁有住宅物業的限制，讓私人樓宇業主在出售物業後也可申請公屋，上述規定更屬不合理。房屋局首席助理局長2重申，夾屋由政府資助興建，其用地以優惠地價批出，單位又以低於十足市值的折讓價出售，為確保公營房屋資源得到合理分配，同時防止有人享用雙重房屋福利，夾屋計劃受惠者一般都不能在出售單位後申請公屋。然而，如果曾受惠於資助自置居所計劃的人士有特殊理由，例如家庭或經濟狀況逆轉，房屋署（“房署”）會作彈性處理，准其申請公屋。有特別困難的住戶亦可經社會福利署（“社署”）推薦透過體恤安置獲配公屋。

27. 馮檢基議員強烈反對雙重房屋福利的政策，他又質疑當局在執行上述政策時的雙重標準。舉例說，公屋為全港獲資助最多的房屋計劃，每個單位的資助額為103萬元。然而，只要前租客符合申請公屋的資格，便可再次申請，次數不限；而租客置其屋計劃（“租置計劃”）買家若有經濟困難，亦可於購買租置計劃單位後兩年內轉回租戶身份。因此他認為公屋租戶可享有雙重房屋福利，但資助自置居所計劃的業主即使符合所有資格準則，仍無機會申請公屋，此規定實對後者甚不公平。至於體恤安置，馮議員引述一宗個案，所涉的居屋業主出售單位後，以經濟困難為由申請體恤安置，社署職員卻告訴他，他須申請離婚，方合資格申請公屋。

28. 主席、黃宏發議員、陳偉業議員及陳婉嫻議員均贊同梁耀忠議員和馮檢基議員的意見。陳偉業議員促請政府當局仿效新加坡，在經濟不景氣下，應以更大彈性幫助市民脫離困境，並應考慮放寬有關資助自置居所計劃受惠人士不得申請公屋的限制。房屋局首席助理局長2解釋，資助自置居所計劃已照顧到受惠人的房屋需

政府當局

要；因此，一般來說，即使前受惠人選擇放棄單位，也不應再享有房屋援助。然而，房署會酌情容許有真正困難的前受惠人申請公屋，而有急切房屋需要的可申請體恤安置以求盡早獲得援助。她表示，在1998至99年度及1999至2000年度，當局便曾分別接受了約190及160宗由資助自置居所計劃的前受惠人以特別理由提出的公屋申請。應主席要求，政府當局答允提供該350宗個案的成功比率。

日後路向

29. 大聯盟的賴仁彪先生建議房協應把出售二手按揭所得收益向按揭公司提供保證，為夾屋業主爭取更低利率。他亦批評房屋局對夾屋業主的困境視而不見，拒絕採取任何實質措施減輕其財政壓力。房協副執行總幹事回應主席時表示，房協出售二手按揭並未賺取任何利潤。在批出二手按揭時，房協實際上延遲了收回售出單位的部分樓價。房屋局首席助理局長1重申，房協一向積極回應夾屋業主的需要，無論他們何時有需要，房協都會提供適時援助，所推行的措施包括向為買家提供按揭的銀行作出斷供保證、把首3年最優惠利率和銀行按揭利率的利息差額退還夾屋業主，以及為期5年的免息免供二按貸款。

政府當局

30. 由於時間所限，委員同意在2002年1月7日的下次會議上繼續討論此事項。同時，委員應於會議舉行前兩星期，將意見及建議書交給秘書處，以便向政府當局轉達。政府當局須提供文件，作出回應並提供統計數字，供事務委員會在下次會議上討論。

VI 其他事項

31. 議事完畢，會議於下午5時結束。

立法會秘書處
2002年1月3日