

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)914/01-02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 特別會議紀要

日 期：2001年12月20日(星期四)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
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

缺席委員：李華明議員, JP
單仲偕議員
楊孝華議員, JP
石禮謙議員, JP
勞永樂議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員：房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

署理署長
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

應邀出席人士：香港大學房地產及建設系副教授
黎偉聰先生

公屋聯會

副主席
文裕明先生

執行委員
陳偉坤先生

香港房屋政策評議會

代表
周永勤先生

代表
邱紹彰先生

香港城市大學社會科學學部講師
黃洪博士

街坊工友服務處

代表
李大成先生

代表
張有玲女士

代表
黃淑嫻女士

捍衛基層住屋權益聯盟

代表

吳永澤先生

代表

陳冬妹女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
石愛冰小姐

經辦人／部門

I 檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

與黎偉聰博士會晤

(立法會CB(1)647/01-02(01)號文件——黎偉聰博士提交的意見書)

黎偉聰博士始終認為政府不應補貼市民置業及／或興建單位出售，直接與私營房屋市場競爭，因此居者有其屋(“居屋”)計劃應予取消。至於租住公屋(“公屋”)方面，黎博士察悉，雖然政府當局是因應環境轉變才建議調低公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的入息及資產限額，但鑒於目前的經濟情況，特別是預期失業率將上升，任何重大改變都屬不智。調低限額的建議會影響社會穩定。他並強調，在偏遠新發展區的公營及私營單位組合必須保持平衡；否則，由於該等地區的私人房屋發展需要較長時間才成熟，政府當局須提供大部分社區設施。

2. 陳偉業議員問及會有多少租戶因當局建議調低輪候冊入息及資產限額而選擇購買本身單位，黎博士表示，鑒於目前的經濟情況，他未能對此給予任何意見。然而，預期調低限額後，會有很多輪候冊申請人失去申請公屋的資格，輪候公屋的平均時間會因而縮短。為協助委員更瞭解有關情況，黎博士認為政府當局應提供有關受調低限額建議影響的人數資料。

政府當局

與公屋聯會會晤

(立法會CB(1)647/01-02(02)號文件——公屋聯會提交的意見書)

3. 文裕明先生表示，調低輪候冊入息及資產限額會令合資格申請人失去申請公屋的機會，公屋聯會強烈反對有關建議。陳偉坤先生提出警告，有些輪候冊申請人為求符合申請公屋的資格，可能會選擇辭去工作，申請綜合社會保障援助(“綜援”)，這只會加重福利服務的財政壓力。至於輪候冊的入息及資產限額，公屋聯會認為，在計算平均非住屋開支時，房屋委員會(“房委會”)應採用最低開支的五分三人士的開支數字，而非最低開支的25%人士的數字為基礎；而在計算輪候冊的入息及資產限額時，應考慮不將強制性公積金及其他自願性質的公積金供款、僱員補償及傷殘津貼等計算在內。

與香港房屋政策評議會(“評議會”)會晤

(立法會CB(1)647/01-02(03)號文件——評議會提交的意見書)

4. 邱紹彰先生及周永勤先生表示，評議會強烈反對當局在這經濟不景氣期間提出調低輪候冊入息及資產限額的建議。該建議不單違背了公屋為有真正房屋需要的人提供適當居所此目的，亦令合資格的申請人無機會藉入住公屋改善生活環境，迫使他們要節衣縮食應付私人樓宇的高昂租金。調低限額亦會導致只有最窮困者才有資格申請公屋。評議會認為政府當局在調低輪候冊的入息及資產限額前，應檢討居住環境欠佳住戶及適當居所的定義。

5. 黃洪博士對此表示贊同，並表示希望能以學者身份提出對調低限額建議的意見。他指出，私人樓宇租戶的開支模式過去數年已有改變，雖然多項資助自置居所計劃令眾多租戶有能力自置居所，但沒能力置業的人仍須居於私人樓宇，而在這經濟不景氣期間，他們更須節衣縮食以應付高昂租金。因此，以這個開支組別為基礎計算的輪候冊入息及資產限額難免會偏低。他認為政府當局應因應環境變遷，檢討該等限額的計算基礎。當局亦應考慮在計算租戶的住屋及非住屋開支時，加入約一成“備用錢”，並在計算非住屋開支時，不將分租客的開支計算在內。

與街坊工友服務處(“服務處”)會晤

(立法會CB(1)647/01-02(04)號文件—— 服務處提交的意見書)

6. 李大成先生、張有玲女士及黃淑嫻女士表示，服務處斥責政府當局調低公共房屋申請人的入息及資產限額之舉，因為這有違政府建屋安民的承諾。他們認為政府正試圖藉調低輪候冊的入息及資產限額減少輪候冊申請人的數目，以期實踐縮短平均輪候公屋時間的承諾；而另一方面，調低居屋計劃的入息及資產限額，則旨在托高物業市場。他們並指出，輪候冊及居屋計劃的現行入息限額已處於不合理的低水平，以指定的收入水平，申請人根本無法養家。服務處促請政府當局：

- (a) 履行每年提供 5 萬個公屋單位的承諾；
- (b) 取消公屋富戶政策；
- (c) 在計算入息及資產限額時，將非住屋開支的數額提高至合理水平；
- (d) 在非住屋開支內加入“備用錢”成分；
- (e) 在計算單身人士及二人住戶的住屋開支時，以全港所有分租住戶的平均租金為基礎；及
- (f) 以較寬鬆的尺度釐定居屋計劃的入息限額，讓申請人能在居屋銷售期間有較豐裕的條件選購最高價的單位。

與捍衛基層住屋權益聯盟(“該聯盟”)會晤

7. 吳永澤先生及陳冬妹女士表示，在這經濟不景氣期間，該聯盟反對調低輪候冊入息及資產限額的建議。他們認為有關建議與公眾利益不符，並只會鼓勵申請人為求符合申請公屋的資格而辭去工作，申請綜援。

與政府當局舉行會議

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

立法會CB(1)492/01-02號文件 —— 電腦投影資料

立法會CB(1)647/01-02(05)號文件—— 2001年12月3日會議的紀要擬稿摘錄

立法會CB(1)647/01-02(06)號文件—— 政府當局提供的
資料文件)

調低入息及資產限額的建議

8. 楊森議員表示，政府當局一方面因租金及樓價下降而調低入息及資產限額，但另一方面卻未有相應調整公屋租金，是採取雙重標準。他提出警告，在經濟不景氣期間建議調低上述限額，難免加重公眾所承受的壓力，使市民對社會穩定產生不良的心理影響。部分申請人可能為求符合申請公屋的資格而選擇辭工申請綜援。民主黨的議員強烈反對任何有關調低公共房屋申請人入息及資產限額的建議。

9. 陳婉嫻議員亦表示應鼓勵市民努力工作而非依靠綜援。然而，調低限額的建議會迫使部分申請人為求保留申請公屋的資格而辭掉工作，申請綜援。香港工會聯合會的會員因此反對調低公共房屋申請人入息及資產限額的建議。

10. 李卓人議員表示，公共房屋政策過去曾為公眾帶來安全感。然而，調低入息及資產限額的建議卻與公共房屋政策背道而馳，並會造成社會不穩，尤其在這經濟不景氣期間，眾多輪候冊申請人將喪失申請資格，同時約有7 000戶現居租戶須繳付額外租金，情況會更形惡劣。他同意楊森議員的意見，認為以目前的經濟環境，社會穩定至為重要，政府當局不應調低公共房屋申請人的入息及資產限額。

11. 署理房屋署署長回應時表示，當局有既定機制檢討輪候冊及居屋計劃的入息及資產限額。有關檢討的最重要考慮因素，是申請人的負擔能力，而這每每受到家庭收入及市道等轉變所影響，因此房委會必須定期調整該兩類限額，以確保有限的公共房屋資源得以合理分配。收入及資產超出限額的人，應有能力租住或購買合乎需要的私人樓宇單位。

12. 司徒華議員表示，調低限額會令很多合資格申請人，包括已在輪候冊上登記一段長時間者，喪失申請公屋的機會，此建議對他們，尤其是後者有欠公允。為求保留資格，部分申請人或會訴諸激烈行動，如申請離婚等。他質疑建議的目的，是否為了減少輪候冊申請人的數目，以求實踐縮短平均輪候公屋時間的承諾。情況若是如此，政府當局理應增建公屋而非採取此手段。署理房屋署署長澄清，檢討輪候冊的入息及資產限額與縮短平均輪候公屋時間的承諾兩者間並無直接關連。再

者，未來數年的建屋計劃已有定案，他有信心每年向合資格住戶提供5萬個資助房屋機會，已能滿足社會的房屋需求。

13. 司徒華議員認為，由於經濟不景氣期間市民對公屋的需求會有所增加，政府當局應增建公屋，尤其是暫停銷售居屋後，現居租戶失去購買居屋單位的機會，可騰出作重新編配的公屋單位會因而減少。他又促請政府當局調低公屋租金，因目前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%。房屋署機構策略組主任(“機構策略組主任”)解釋，當局在訂定建屋目標時，已考慮到所有可能出現的變數，包括租者置其屋計劃及暫停銷售居屋所帶來的影響。署理房屋署署長補充，為避免有大量居屋單位空置，當局已將部分單位轉作公屋編配予有真正需要的人。

14. 陳鑑林議員申報利益，表明本身為房委會成員。他同意鑒於目前的經濟情況，政府當局應維持原狀。倘若調低限額建議真的必須實施，當局應考慮容許現有輪候冊申請人免受新限額規限，以期盡量減輕此轉變對已在輪候冊上登記一段長時間的申請人所帶來的不良影響。他並答允向房委會轉達委員的關注事項。

住屋及非住屋開支的計算方法

15. 楊森議員表示，民主黨的議員正考慮提出有關在輪候冊入息及資產限額的計算公式加入“備用錢”成分的建議。陳婉嫻議員贊同加入該成分，認為此舉亦與黃洪博士提出的建議相符。她認為政府當局必須檢討非住屋開支的計算基準，將私人單位租戶改變中的開支模式一併考慮。

16. 李卓人議員提述立法會CB(1)647/01-02(06)號文件所附圖表所列按不同開支組別推算的不同輪候冊入息限額。他表示，將開支屬較低25%者的開支一起作為依據計算，會拉低住戶尤其是在職單身人士的非住屋開支。單身人士的非住屋開支被拉低的原因，是由於該開支組別中大部分為沒有工作的獨居長者。倘若失業率上升，情況會更形惡劣。因此，採用所有住戶的開支中位數為依據計算會較能反映住戶的開支模式。他表示，由於公營房屋的目的不單要幫助最貧困者，亦要幫助有真正需要的人，包括低收入家庭，政府當局應認真考慮採用所有住戶的開支中位數為依據釐定輪候冊的入息限額。

17. 馮檢基議員亦對單身住戶的輪候冊入息限額偏低，較二人家庭的低四成一事表示關注。他質疑收入處於該指定水平的單身人士能否租到符合政府當局所定標準的私人樓宇住所。主席亦表示，單身人士並無其他家人與其分擔費用，其非住屋開支應與二或三人家庭的相若。他贊同馮議員的建議，認為政府當局應對單身人士的輪候冊入息限額作獨立檢討。

18. 機構策略組主任解釋，住屋開支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，其面積要與供不同人數家庭居住的各款公屋單位的相若。事實上，有關住戶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。政府當局會檢討計算住屋開支所依據的每平方米平均租金。他補充，某開支組別的非住屋開支反映該組別整體的一般開支模式，因此在釐定輪候冊的入息限額時，對在職單身人士與非在職獨居長者採用不同的非住屋開支數額並不恰當。此外，採用“平均”數較“中位數”或“百分值”等數字更能代表有關開支組別的開支模式；而中位數或百分值只會顯示某指定百分值點的某住戶的開支數額。

19. 李卓人議員對政府當局的回覆不表信服。他質疑政府當局有否考慮在職及非在職住戶的不同開支模式。機構策略組主任表示，非住屋開支平均數是按政府統計處每5年一次的住戶開支統計調查結果計算。根據最近一次的調查所得，租住私人住所的單身人士，其平均非住屋開支約上升了四成，部分原因是房委會過去數年致力將低收入的獨居長者安置到公屋居住。署理房屋署署長補充，政府當局在釐定輪候冊入息限額時，除非住屋開支外，亦會同時考慮住屋開支。據資料顯示，在所有私人樓宇租戶中，有35%合資格申請公屋，另有25%合資格申請居屋。換言之，全港約有六成居於私人樓宇的租戶合資格申請公共房屋，這還未計其他資助置業計劃的受惠者。應委員要求，政府當局答允——

政府當局

- (a) 提供有關單身住戶非住屋開支增幅的分項數字；
- (b) 說明曾提及的 35%百分比是適用於擬議調低輪候冊入息及資產限額前還是調低限額後的情況，並提供 1991 年的數字；及
- (c) 就立法會 CB(1)647/01-02(06)號文件所附圖表所列按不同開支組別推算的不同輪候冊入息及資產限額，說明計算該等限額時所採用的統計偏差。

20. 馮檢基議員仍認為應以最低開支的三分一者的開支數字計算非住屋開支。機構策略組主任表示，1997年以前，房委會是以最低開支的三分一者的平均開支為基礎計算非住屋開支，最近(即1997年)才放寬計算尺度，採用開支屬較低一半者的平均開支數字。梁耀忠議員質疑當局是否為了配合指定用作公共房屋的資源才作此決定。他注意到，若以所有住戶的開支中位數計算輪候冊入息限額，合資格申請公屋的住戶只會增加45 000戶，他認為當局應增撥資源應付需求；況且，並非所有合資格住戶都會申請公屋。

21. 馮檢基議員及李卓人議員表示，擬議的輪候冊入息限額過低，幾近綜援水平。機構策略組主任答稱情況並非如此。舉例說，單身住戶的輪候冊入息限額為6,200元，遠較綜援的3,700元限額為高。然而，陳婉嫻議員卻指出，政府當局作此比照時，未有考慮綜援計劃提供的其他津貼。她認為當局在計算非住屋開支時應參考綜援計劃。主席亦促請政府當局重新考慮公屋的供應對象是否只為綜援受惠人等的最貧困者；若然不是，當局應採取較寬鬆的尺度釐定輪候冊的入息及資產限額，讓公屋租戶能改善生活質素，為子女提供更佳教育，使他們有機會進身較高的社會階層。署理房屋署署長重申，當局有既定機制定期檢討輪候冊的入息及資產限額，以確保公共房屋資源得以合理分配。他補充，在公屋居住滿10年或以上的租戶，須每兩年申報家庭入息一次；只有家庭入息超逾相關資助入息限額的住戶才須按情況繳交倍半或雙培淨額租金另加差餉。應委員要求，政府當局答允提供圖表，列出居於私人樓宇與居於公屋屋邨的綜援受惠人兩者的住屋及非住屋開支。

政府當局

22. 鑒於本事項影響深遠，委員同意在2002年1月7日舉行的下次例會上繼續討論，而原編排於該次會議討論的“受清拆寮屋區影響居民的安置政策”事項則會延至2002年2月的會議才進行。為方便日後討論，事務委員會要求政府當局——

政府當局

- (a) 重新考慮在計算輪候冊及居屋計劃的入息及資產限額時，在有關參考組別的住屋及非住屋開支加入約一成備用錢；及
- (b) 說明政府當局如何決定何人有真正房屋需要。

在此期間，委員應將進一步的意見及建議以書面送交秘書處，以便向政府當局轉達。政府當局亦應在下次會議

經辦人／部門

舉行前提供文件，闡述其回應及委員所要求的其他資料。

II 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午6時50分結束。

立法會秘書處
2002年1月30日