

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)966/01-02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：2002年1月7日(星期一)
時 間：下午2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)
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
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：朱幼麟議員, 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1
曾愛蓮女士

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

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

參與議程第V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

署理機構策略組主任
鄭港涌先生

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

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)717/01-02號文件)

2001年12月3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)534/01-02號文件—— 政府當局就房屋委員會在出租商業樓宇的程序中涉嫌出現行政失當一事所提供的進一步資料

立法會CB(1)640/01-02號文件—— 立法會議員與沙田區議會議員在2001年11月29日舉行會議後就公共屋邨小販違例擺賣問題轉交事務委員會的文件

立法會CB(1)685/01-02號文件—— 房屋委員會就私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務發出的通訊

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)724/01-02(01)號文件—— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)724/01-02(02)號文件—— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2002年2月4日舉行的下次例會上討論以下事項——

(a) 受清拆寮屋區影響居民的安置政策；及

(b) 每年提供5萬個公共房屋機會的承諾。

IV 房屋委員會及房屋協會對負資產業主所提供的紓緩措施

房屋委員會提供的紓緩措施

(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)724/01-02(03)號文件—— 政府當局就“曾參與資助自置居所計劃人士申請租住公屋事宜”提供的資料文件)

4. 應主席之請，房屋署編配及銷售總監（“銷售總監”）闡述已隨立法會CB(1)724/01-02(03)號文件送交委員的資料文件的重點。銷售總監雖明白委員對資助自置居所計劃（“資助計劃”）受惠人在申請租住公屋（“公屋”）上所受限制的關注，但表示政府當局對無條件放寬限制有保留，因為此舉可能導致受惠人多次或重複申領公共房屋福利。他強調，只有資助計劃受惠人因經濟或其他困難以致無法繼續供樓，才應獲准再次享用公共房屋福利。就此，當局設有兩個機制，即房屋署（“房署”）的酌情安排及社會福利署（“社署”）的體恤安置，就該等特殊需要提供有效的安全措施。

房屋署的酌情安排

5. 陳鑑林議員同意無條件放寬限制可能導致濫用及政府開支增加的情況，但指出曾有某些情況是前資助計劃受惠人未能符合資料文件第6(a)段所列的條件。舉例說，有些受惠人因經濟不景氣而面對財政困難，但又不至於達到合資格申請綜合社會保障援助（“綜援”）的地步。為了一方面令該等住戶能獲得適時援助，同時又能確保其他公屋申請人獲得公平對待，陳議員建議有條件放寬限制，要求前受惠人遵守較公屋輪候冊（“輪候冊”）申請人嚴格的資格準則。馮檢基議員及陳婉嫻議員亦表

示該段未能盡錄所有條件。此外，取得房署酌情安置的成功率偏低，顯示有真正住屋需要的前受惠人未能透過此機制獲得所需援助。他們促請政府當局放寬限制，讓有需要的人可在出售物業後申請公屋。

6. 銷售總監解釋，房署聽取委員的意見及建議後，已對酌情安排作出檢討修訂，以解決前資助計劃受惠人因特殊情況而出現的真正住屋需要，對於因失業等問題而出現經濟困難卻未至於符合綜援資格的住戶及受健康或個人問題困擾但又未合資格申請體恤安置的住戶所提出的公屋申請，按特殊情況作出考慮。有關申請會交由房署高層人員審議，以確保有真正住屋需要的住戶獲得所需援助，並同時保障公共房屋資源得到合理公平分配；此等安排已向房署前線人員廣為傳達。房屋局首席助理局長2補充，酌情安置安排是為解決前資助計劃受惠人因經濟問題(如無力償還按揭貸款等)而須出售物業後的住屋需要而設，可接受申請酌情安置的合理情況很多，不可能盡列。李卓人議員同意政府當局剛提述的情況為申請酌情安置的合理理由，應在第6(a)段內列明。

政府當局

7. 房屋局首席助理局長2回應陳偉業議員的問題時證實，受惠人若符合酌情安置的條件，便有資格申請公屋。她認為以現行酌情安排，再加上社署的體恤安置，應可有效應付前資助計劃受惠人的需要，同時防止濫用房屋福利的情況。由於欠缺統計數據支持，梁耀忠議員對於酌情安排能為所有有真正住屋需要的受惠人提供所需援助一事不表信服。主席提述政府當局對委員有關前資助計劃受惠人申請公屋的成功率的問題所作回覆(已於會議席上提交)，他認為該等資料理應很容易取得，因而對房署未能提供所需數字表示失望。

馮檢基議員提出有關放寬曾領取政府“房屋福利”人士不能申請租住公屋的議案

(立法會CB(1)706/01-02號文件)

8. 馮檢基議員表示，為防止濫用，他已修訂其議案，規定曾領取房屋福利而又符合輪候冊的入息及資產限額的人士，須在出售物業後兩年，方獲准申請公屋。修訂議案已於會議席上提交，其後隨立法會CB(1)751/01-02(02)號文件送交委員。

9. 陳婉嫻議員、梁耀忠議員、李卓人議員及陳偉業議員均支持議案，贊成有條件地放寬限制，並促請政府當局採納議案提出的建議。陳婉嫻議員表示，很多前受惠人的物業因經濟不景氣而變成負資產，他們亟須申領公屋；而由於涉及個案很多，房署無可能透過酌情安

排處理。她促請政府當局檢討現行房屋政策，以確保受惠人能適時獲得所需的房屋援助。李卓人議員補充，房署前線職員缺乏有關如何按特殊情況考慮個別公屋申請的清晰指引，削弱了上述機制的成效。他認為，與其賦予房署酌情權，當局應考慮一律放寬限制，除非遇到特殊個案，房署才行使酌情權另作考慮。陳偉業議員對此亦有同感，他同意當局必須訂定清晰政策，而對制度遭濫用的顧慮，不應妨礙政府當局制訂所需政策，再透過預防措施解決濫用問題。

10. 房屋局首席助理局長2表示，政府當局不能同意無條件放寬限制，此舉會令前資助計劃受惠人，在出售物業後兩年，只要符合指定的入息及資產限額，便可自動獲得申請公屋的資格。她重申，只有遭遇困難以致無法繼續供樓的受惠人才應獲准再次享用公共房屋福利。銷售總監補充，馮檢基議員的議案所提建議有漏洞——

- (a) 容許受惠人在出售物業後兩年申請公屋的建議與居者有其屋(“居屋”)計劃的現行回售安排有抵觸。根據回售安排，居屋業主可於5年內把單位回售給房委會，首兩年按原價計算，餘下3年以市價為準；及
- (b) 放寬限制的建議可能引起重複申領公共房屋福利的問題，原因是受惠人轉回公屋租戶的身分後，便有資格申請各項資助房屋計劃。這對從未獲得任何房屋福利的公屋申請人有欠公允。該建議亦可能鼓勵居屋業主將單位回售給房委會以求取得公屋申請資格，這難免會加重房委會的財政負擔。

11. 馮議員澄清，其所建議的兩年限期與居屋計劃的5年回售期並無直接關係。按其建議，面對經濟困難的受惠人如有真正需要，可獲准於出售物業後兩年(無論是在5年回售期內或過了回售期)申請公屋。此外，他建議只准受惠人申請公屋而不能申請其他資助房屋計劃。因此，便可無須擔心會有人重複申領公共房屋福利。然而，房屋局首席助理局長2卻指出，禁止受惠人在轉回租住公屋後再次參與資助房屋計劃，有違當局鼓勵公屋租戶置業以騰出單位作重新編配的政策，但准許他們參與資助房屋計劃，則會導致重複申領公共房屋資源的問題，而這卻正是房委會要竭力遏止的。

12. 對於政府當局容許私人樓宇業主在出售物業後申請公屋，但卻拒絕容許前資助計劃受惠人這樣做，梁

耀忠議員不表信服。銷售總監解釋，這實為兩樁不同事項。前者並不涉及雙重房屋福利問題，因私人樓宇業主從未接受任何政府公共房屋資助；然而，建議放寬資助計劃受惠人申請公屋的限制，卻會導致重複申領公共房屋福利的情況。房屋局首席助理局長2補充，對於放寬前私人樓宇業主在申請公屋前24個月內不得擁有物業的限制，政府當局曾作出非常審慎的考慮；然而，體諒到該等業主因經濟不景氣而面對的困境，房委會決定放寬限制。政府當局會監察放寬限制的影響，以及是否會出現濫用房屋福利的情況。前資助計劃受惠人的情況則不同，他們若有真正住屋需要，可透過房署酌情安排申請公屋或由社署推介獲得體恤安置。此安排已為有需要的前受惠人提供足夠彈性及保障，且較完全放寬現行限制以致可能導致濫用的處理方法妥善。

13. 吳亮星議員注意到馮議員的議案第3.2段所載，每個公屋單位每年的經常成本達103萬元，他認為最重要的是要確保有限的公共房屋資源得到合理分配。他詢問可否只由房署審批初次提交的公屋申請，而其後任何基於特殊情況提出的申請則交由社署按體恤安置機制處理。馮檢基議員澄清，上述的103萬元實為每個公屋單位的建設費用而非經常成本。他又解釋，建議規定受惠人須在出售物業後兩年方可申請公屋，目的是要防止制度遭濫用。鑒於只要前公屋租客符合資格，便可再次申請公屋，次數不限，對資助計劃受惠人一視同仁，方算公平。楊森議員對於吳議員建議授權社署審批所有以特殊情況提出的公屋申請表示有保留，恐怕此舉會大大增加社署的工作量。此外，體恤安置只適用於因健康或個人問題而遭遇特別困難的住戶，並不適用於因經濟不景氣而出現財政困難的資助計劃受惠人。

14. 主席表示，民主黨的議員支持放寬限制的議案。由於公屋是為有真正住屋需要的人提供保障，因經濟不景氣而出現經濟困難的前資助計劃受惠人，當前情況亦非他們所能控制，因此他們亦應受到同樣保障。鑒於過去能爭取到酌情安置的成功率偏低，可見此機制不能為受惠人提供所需援助。況且，放寬限制的建議亦有助鼓勵現居租戶透過租者置其屋計劃或其他資助計劃購買單位，因他們知道若出現非其所能控制的情況令環境逆轉，以致他們須出售物業時，他們仍可轉回租住公屋。

15. 鑒於放寬限制的建議有賴政府當局通力合作方能奏效，吳亮星議員建議修訂馮議員的議案如下——

“本委員會要求政府當局放寬現行對曾領取政府‘房屋福利’人士在出售物業後終生不能申請

出租公屋的限制，讓曾領取政府‘房屋福利’的人士，在出售物業後兩年，若符合輪候冊的入息及資產限額，便可申請出租公屋，而房屋署列舉的特殊情況，包括破產、領取綜援、家庭環境逆轉及家庭面對健康或個人問題的人士，在出售物業後，則可即時申請出租公屋。”

16. 修訂議案獲石禮謙議員和議。在出席會議的委員中，有兩位投票支持修訂議案，11位投票反對。修訂議案遭否決。

17. 馮檢基議員動議下列議案，李卓人議員和議

“本委員會要求房屋委員會放寬現行對曾領取政府‘房屋福利’人士在出售物業後終生不能申請出租公屋的限制，讓曾領取政府‘房屋福利’的人士，在出售物業後兩年，若符合輪候冊的入息及資產限額，便可申請出租公屋，而房屋署列舉的特殊情況，包括破產、領取綜援、家庭環境逆轉及家庭面對健康或個人問題的人士，在出售物業後，則可即時申請出租公屋。”

18. 吳亮星議員表示會放棄投票。在出席會議的委員中，有9位投票支持議案，兩位棄權。議案獲得通過。主席指示向政府當局轉達該議案。

(會後補註：秘書處已於2002年1月8日就議案致函政府當局。)

房屋協會提供的紓緩措施

(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)

立法會CB(1)724/01-02(04)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)

19. 房屋局首席助理局長1向委員闡述資料文件(立法會CB(1)724/01-02(04)號文件)。委員在2001年12月3日上次會議上曾問及有關房屋協會(“房協”)對其管理的房屋計劃的單位業主或借款人所提供的紓緩措施，該文件載述政府當局對該等事項所作回覆。她表示，擬議讓首

次置業貸款(“首置貸款”)計劃借款人暫停還款，以及為夾心階層住屋貸款(“夾屋貸款”)計劃受助人提供紓緩措施，均會招致額外公帑支出，政府當局須諮詢委員，再要求財務委員會審批，以期盡快落實紓緩措施，為有需要的有關業主提供適時援助。

20. 由於時間所限，而本事項又急須解決，委員同意在2002年1月18日(星期五)下午1時舉行特別會議，繼續討論此事項。

V 檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| (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(只備中文本) |
| 立法會CB(1)647/01-02(06)號文件—— | 政府當局提供的資料文件 |
| 立法會CB(1)724/01-02(05)號文件—— | 就2001年12月20日會議的討論事項所須採取的跟進行動一覽表 |
| 立法會CB(1)724/01-02(06)號文件—— | 政府當局對立法會CB(1)724/01-02(05)號文件所作回覆 |

公屋輪候冊入息及資產限額的計算方法

21. 李卓人議員提述立法會CB(1)724/01-02(06)號文件附件甲所載有關綜援住戶每月平均非住屋開支與按現行公式計算的經調低輪候冊入息限額的比較。他注意到居於公屋的綜援受惠人與輪候冊申請人兩者的非住屋開支差距很少，只有1,000元左右。這證明計算時加入非在職住戶(當中大部分為綜援受惠人)，拉低了參考組別的非住屋開支。就此，政府當局應檢討輪候冊入息限額的計算方法，將在職與非在職住戶的不同開支模式列入考慮範圍。

22. 楊森議員表示，公屋不單提供一個保障，亦有助促進社會穩定，令很多家庭富裕起來，此保障在經濟不景氣、失業率持續上升期間，尤為顯得重要。調低輪候冊入息限額的建議違背公屋的目的。他促請政府當局顧及低收入階層的困境，檢討輪候冊入息限額的計算方法。梁耀忠議員對此亦表關注，他認為當局調低限額，旨在減少輪候冊申請人的數目，以求無須增加公屋的供

應量便可實踐縮短平均輪候公屋時間的承諾。馮檢基議員亦表示，暫停銷售居屋，減建居屋，已令居屋供應減少，可騰出作重新編配的公屋單位亦會因而減少。鑒於私人樓宇租金高昂，他促請政府當局提高而非調低輪候冊的入息限額，並增建公屋，以補不足，讓低收入住戶可藉入住公屋改善生活環境。

23. 房屋署副署長重申，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。有關檢討的主要考慮因素，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檢討該兩類限額，以確保有限的公共房屋資源得以合理分配。他澄清，檢討該等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，未來數年的公共房屋發展計劃已有定案，該計劃確保在未來數年間，每年會最少有2萬個公屋單位可分配予輪候冊申請人。他有信心在2003年前平均輪候公屋的時間會縮短至3年。至於不合資格申請公屋的市民所住的居所類別，房屋署副署長答稱並無此類資料。

何俊仁議員、李卓人議員、梁耀忠議員及馮檢基議員就放寬公屋輪候冊入息限額的計算方法提出的議案 (立法會CB(1)711/01-02號文件)

24. 主席向委員簡述眾位委員所提出有關放寬輪候冊入息限額的計算方法的議案。他繼而請政府當局的代表發表意見。

25. 對於將20平方米以下單位及床位的租金納入住屋開支計算的建議，房屋署副署長表示，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，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不同人數家庭的住屋開支所依據的每平方米平均租金。關於在計算非住屋開支時加入約等於家庭收入一成作“備用錢”此建議，房屋署副署長解釋，釐定輪候冊及居屋計劃的入息限額時所依據的平均非住屋開支，是按政府統計處所作的住戶開支統計調查結果計算出來。除基本必要開支外，該統計調查亦將一些非必要開支計算在內，這些開支約佔參考組別的非住屋總開支一成或以上。同樣，在計算住屋開支時所假設的住屋費用，亦遠較公屋的租戶對象的實際支出為高。因此，在計算住屋和非住屋開支方面，目前採用的公式已計入“備用錢”這原素。至於採用次低開支四分一者的平均開支數為基礎計算非住屋開支的建議，房屋署副署長澄清，過去當局

曾以最低開支三分一者的平均開支數為計算基礎；然而，由於採用開支屬較低一半者的平均開支數會更能反映該階層的實際開支模式，該數字自1997年起已沿用至今。現有公式確保了難以租到合適私人住所的住戶合資格申請公共房屋援助。

26. 陳鑑林議員表示，民主建港聯盟的議員對議案持中立態度。然而，他強調，若公屋供應量波動，當局不應操控輪候冊的入息限額，以之作為控制輪候冊申請人數的手段。輪候冊的入息限額若有重大轉變，會有眾多輪候冊申請人，尤其是已在輪候冊上登記了一段長時間者受到影響，因此當局應盡力避免作出重大改變。房屋署副署長解釋，目前約有八成居於私人樓宇的租戶合資格申請公共房屋，當中有35%合資格申請公屋，25%合資格申請居屋，而另外兩成則合資格申請其他資助計劃，包括首置計劃等。他補充，房委會若決定調整輪候冊的入息限額，可能考慮仿效上次即2001年檢討的做法，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。陳議員表示所有現有的輪候冊申請人應一律獲得豁免。然而，李卓人議員卻表示，鑒於指定的入息及資產限額偏低，他質疑入息僅僅高於輪候冊入息限額而有意申請居屋的人如何買得起居屋單位。他始終認為，議案的建議可有效解決輪候冊入息限額現行計算方法所產生的問題，而日後亦無須再作更改。

27. 主席動議下列議案，李卓人議員、梁耀忠議員及馮檢基議員和議——

“本委員會要求房屋委員會參考以下建議，放寬輪候冊入息限額計算方法——

- (a) 將20平方米以下單位及床位租金納入住屋開支統計；
- (b) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；
- (c) 非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金；及
- (d) 非住屋開支應改以次低四分之一平均數計算，即只計算開支為26-50%家庭的非住屋開支。”

28. 在出席會議的委員中，有9位投票支持，一位棄權。議案獲得通過。主席指示向政府當局轉達有關議案。

(會後補註：秘書處已於2002年1月8日就議案致函政府當局。)

VI 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
2002年2月1日