

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1191/01-02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2月4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)
朱幼麟議員, JP
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
馮檢基議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：黃成智議員
劉炳章議員

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2
林錦平女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

參與議程第V項的討論

房屋局

副局長
華賢仕先生, JP

首席助理局長(特別職務)
藍列群女士

房屋署

機構策略組主任
陳嘉信先生

應邀出席人士：梅崗村互助委員會

代表
林燦炎先生

代表
孟慶娟女士

代表
杜紹樂先生

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)914/01-02號文件—— 2001年12月20日特別會議的紀要
立法會CB(1)966/01-02號文件—— 2002年1月7日會議的紀要)

2001年12月20日及2002年1月7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)915/01-02(01) 立法會議員與觀塘區議會議員在2001年12月13日舉行會議後就油塘重建區缺乏商場及街市設施一事轉交事務委員會的文件

立法會CB(1)915/01-02(02) 立法會議員與觀塘區議會議員在2001年12月13日舉行會議後就清拆天台屋及違例搭建物事宜與清拆後的安置安排等問題轉交事務委員會的文件

立法會CB(1)967/01-02(01) 立法會議員與葵青區議會議員在2001年11月29日舉行會議後就出售租者置其屋計劃單位所引起的問題轉交事務委員會的文件

立法會CB(1)967/01-02(02) 立法會議員與葵青區議會議員在2001年11月29日舉行會議後就現行寮屋區清拆政策及梅崗村居民的安置安排等事宜轉交事務委員會的文件

III 下次會議日期及討論事項

- (立法會CB(1)968/01-02(01)號文件—— 跟進行動一覽表
立法會CB(1)968/01-02(02)號文件—— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2002年3月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上討論“有關中轉房屋、臨時庇護站及臨時收容中心政策的最新資料”。他們並同意主席應在徵詢副主席意見後決定議程餘下的一項事項。

(會後補註：應政府當局要求，並經主席同意，會議議程其後已加入“有關將自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃合併的建議”此事項。)

IV 受清拆寮屋區影響居民的安置政策

與梅崗村互助委員會會晤

- (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
立法會CB(1)967/01-02(02)號文件—— 立法會議員與葵青區議會議員在2001年11月29日舉行會議後就現行寮屋區清拆政策及梅崗村居民的安置安排等事宜轉交事務委員會的文件)

4. 應主席之請，杜紹樂先生告知委員梅崗村於1942年開始興建，屬衛民村一部分。政府當局宣布於2003年9月清拆梅崗村，以興建九號幹線。然而，鑒於衛民村清拆後，居民即可直接獲安置入住租住公屋(“公屋”)，但梅崗村居民卻要接受全面入息審查(“全面審查”)以確定入住公屋的資格，他認為此安排令很多梅崗村居民喪失入住公屋的機會，實有欠公允。林燦炎先生亦批評安置安排厚此薄彼，住在梅崗村危險斜坡附近寮屋的居民可直接獲得公屋安置，但其他居民卻須接受全面審查。孟慶娟女士強調，梅崗村的房屋皆為村民所自費搭建，

當局清拆時理應給予村民合理賠償及安置安排。他們促請政府當局讓村民無須接受全面審查而直接入住公屋。

5. 主席請委員留意香港寮屋聯會在會議席上提交的意見書。該聯會要求當局豁免受清拆寮屋區影響的居民接受審查。

(會後補註：該意見書其後已隨立法會CB(1)1019/01-02號文件送交委員。)

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)968/01-02(03)號文件——政府當局提供的資料文件)

6. 房屋署編配及銷售總監(“銷售總監”)表示，當局最初在1997年1月發表的《長遠房屋策略評議諮詢文件》中，建議所有準公屋住戶(包括受政府清拆行動影響而須遷出的居民)均須接受全面審查。該建議旨在確保有限的公共房屋資源只分配予真正需要房屋援助的人。當局當時曾就建議廣泛諮詢公眾，包括立法會及所有區議會。房屋委員會(“房委會”)其後於1998年9月通過建議，規定在1998年9月11日之後公布的清拆及收地行動，所有受影響的居民均須接受全面審查。自實施全面審查以來，已有約1 230次清拆行動順利完成。此外，於房屋事務委員會之下成立的受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民的安置安排小組委員會(“安置安排委員會”)，亦曾在1999年12月至2001年5月期間詳細討論有關的清拆政策。然而，李華明議員指出，政府當局在1998年推出全面審查之初，並未諮詢議員，亦未有考慮安置安排委員會的建議，檢討對寮屋居民實行全面審查一事。銷售總監重申，當局曾就《長遠房屋策略白皮書》諮詢全港市民。他補充，全面審查是為評定公屋申請人是否符合資格而設，必須貫徹實施，不宜中途改變規定。

7. 銷售總監澄清，梅崗村並非衛民村的一部分，衛民村實為平房區，稱作荔枝角平房區，而梅崗村則是寮屋區。鑒於平房區的特殊歷史背景，衛民村清拆時居民無須接受全面審查。為協助委員瞭解有關情況，銷售總監在會議席上提交多幀展示梅崗村、衛民村及蝴蝶谷新村不同環境的照片。他指出，衛民村及蝴蝶谷新村中房屋均是按指定規格有秩序地搭建，而梅崗村的房屋則在區內零亂地搭建。此外，衛民村屬深水埗區，而梅崗村則屬葵青區，為呈翔道所分隔。目前梅崗村約有50戶居民，半數已接納房屋署(“房署”)的安置安排。他有信心可按照現行政策順利完成清拆行動。

8. 主席對於以地理位置決定梅崗村及衛民村的地位一事不表信服，他認為應考慮居民的居住年期。他繼而詢問豁免受清拆影響的平房區居民接受全面審查的理據。黃宏發議員亦詢問是否為了紓緩平房區居民對清拆行動的對抗情緒而給予豁免。銷售總監解釋，平房區以前稱作“平房徙置區”，是根據當年的《徙置條例》(1958年第16章)而設立，當局根據此條例向准許在該等地區居住的居民發出居住許可證，而許可證持有人須按指定規格搭建房屋。平房區實際上是推出公屋前的一種初步安置。房屋局首席助理局長2補充，由於平房區獲得准許建於政府土地上，受清拆影響的平房區居民所得待遇因此與受重建影響的公屋租戶相同。但由於寮屋區是違例建於政府土地上的僭建物，有關安置安排並不適用。寮屋居民要符合安置資格，他們必須確實居於1982年所登記的住宅搭建物，在清拆前登記中登記在案，並於1984至85年度的寮屋居民登記中登記。為確保有限的公共房屋資源獲得合理分配，寮屋居民必須符合指定的入息資格準則，方可入住公屋。入息或資產超過指定限額的居民可獲得其他安置安排，例如房屋協會轄下的租住單位，或可優先參加各項資助自置居所計劃(“資助計劃”)。鑒於部分如梅崗村等的寮屋區在平房徙置區出現前早已設立，黃議員認為寮屋區應與平房區享有同樣豁免。

9. 陳鑑林議員雖然明白有需要確保公共房屋資源得到合理分配，但認為於1982年及1984至85年度的登記中登記的寮屋居民，多年來一直等候安置，現時卻要接受全面審查以確定入住公屋的資格，實有欠公允。他強調，若梅崗村的清拆行動於實施全面審查前公布，其居民已可獲得公屋安置。為避免居民因清拆行動而出現衝突及對抗情緒，他促請政府當局對已在1982年及1984至85年度的登記中登記的寮屋居民，採用實施全面審查前的原有安置準則。當局應考慮給予此等寮屋居民兩年豁免期，供其在公屋輪候冊(“輪候冊”)上登記。政府當局亦應公布清拆市區寮屋區的時間，讓有關居民清楚有關進度，以便就即將進行的清拆行動作好準備。李華明議員對此亦表關注，他強調清拆寮屋區是政府當局的決定；鑒於市區餘下的寮屋區不多，安置有關居民入住公屋實不會對房屋資源構成太大壓力。此外，他們獲安置入住公屋後，仍須受到公屋住戶資助政策(“資助政策”)及維護公屋資源合理分配政策(“資源分配政策”)的規限。超過資助入息限額的住戶須按情況繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉，而超過資源分配政策所訂入息及資產淨值的住戶更須遷出。

10. 銷售總監回應時表示，香港45 000戶寮屋住戶中，有3 400戶居於市區。當局已因應安置安排委員會的建議，大力鼓勵寮屋居民在輪候冊上登記，清拆時合資格的居民會獲安置入住公屋。至於清拆時間，銷售總監表示，這須視乎土地發展計劃才可作決定。房屋局首席助理局長2補充，公屋獲政府巨額資助，因此只有負擔不起其他類別居所的人才應獲得編配。實施全面審查，是為了確保有限的公共房屋資源只分配予真正需要房屋援助的人。她強調，無須受清拆寮屋區影響的居民接受入息審查便向其提供公屋安置，可能會將公屋資源錯誤地分配予沒有真正需要的人，再者，資助政策及資源分配政策只適用於已在公屋居住滿10年的住戶。此外，若真的實施豁免市區寮屋居民接受全面審查的建議，受清拆新界寮屋區及天台僭建物影響的居民亦可提出相同要求，對公共房屋資源影響至大。房屋局首席助理局長2重申，未能通過全面審查的寮屋居民可獲其他資助較少的房屋援助，包括房屋協會轄下的公屋及如自置居所貸款計劃等資助計劃，以解決其住屋需要。至於清拆行動所引起的衝突，銷售總監向委員保證，在實際進行清拆前，房署前線職員會有足夠時間與受影響的居民充分商討，向其提供各類房屋援助的資料供其考慮。

11. 陳婉嫻議員及梁耀忠議員始終認為，既然清拆寮屋區是因政府進行發展而採取的行動，居民被迫遷離居所，政府當局理應豁免他們接受全面審查。他們指出，未能通過審查的寮屋居民無可選擇地只得購買資助計劃單位，此等單位他們未必負擔得來。他們促請政府當局顧及大部分寮屋居民均入息微薄，負擔不起其他類別的居所，在安置安排上給予較大彈性。房屋局首席助理局長2回應時表示，政府當局一直以來皆以靈活手法安置受清拆影響的寮屋居民，向他們提供多類房屋援助以滿足其住屋需要。銷售總監表示，鑒於實施全面審查後有1 230次清拆行動，包括鑽石山寮屋區及何家園寮屋區均已順成完成，他有信心梅崗村亦能順利如期清拆。然而，楊森議員卻指出，鑽石山寮屋區的居民並無須接受全面審查。他提出警告，如果政府當局堅持要寮屋居民接受全面審查，清拆調景嶺平房區時出現的衝突可會再度出現。楊孝華議員詢問未能通過全面審查的居民數目，銷售總監表示，自1998年實施全面審查以來，未能通過的受清拆影響居民不足兩成。

12. 梁耀忠議員表示，之前的清拆行動得以順利完成全賴警方干預。他提述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》提交的報告第385段所載，政府當局會鼓勵寮屋居民在輪候冊上登

記，以輪候入住公屋。梁議員詢問，若寮屋居民未能通過全面審查，如何得以申請公屋。他又注意到，市區重建局(“市建局”)可酌情批准受市區重建影響的居民無須接受入息審查而直接獲得公屋安置。他詢問為何受清拆影響的寮屋居民不可享有相同安排。

13. 銷售總監回答時強調，根據現行房屋政策，所有公屋申請人必須在輪候冊上登記。他補充，根據房委會與市建局的協議，房委會同意每年提供1 000個公屋單位名額，供市建局安置受市區重建影響的居民。雖然市建局有酌情權將其中兩成的公屋單位分配予值得特別考慮的個案，但必須根據一個公開、透明度高的機制作出有關決定。陳鑑林議員申報利益，表明本身為市建局的成員。他表示，此項酌情安排是為方便市建局實施市區重建計劃而設。事實上，值得特別考慮的個案不多。司徒華議員詢問房委會會否對受清拆影響的寮屋居民行使相同酌情權。銷售總監表示，有真正需要的居民可由社會福利署推介，獲得體恤安置入住公屋。當局會在本財政年度預留2 000個公屋單位作體恤安置之用。他補充，市建局及房委會所設機制均旨在為未能通過全面審查的居民提供一個安全網。主席總結時促請政府當局再認真考慮委員所提有關檢討對寮屋居民實施全面審查的要求，並於3個月內向事務委員會匯報。

政府當局

V 每年提供5萬個公共房屋機會的承諾

(立法會CB(1)968/01-02(04)號文件—— 相關報道的剪報

立法會CB(1)968/01-02(05)號文件—— 政府當局提供的資料文件)

14. 應主席之請，房屋局副局長概述資料文件的重點。該文件闡述政府當局承諾每年藉提供租住機會、資助自置居所單位及貸款等，提供5萬個房屋資助機會的詳情。至於在2001年9月3日公布與興建資助自置居所單位有關的各範疇的檢討(“自置居所檢討”)，房屋局副局長表示有關檢討將於2002年6月底完成。

提供租住機會

15. 梁耀忠議員察悉，政府當局每年會提供約23 000個租住機會，包括租住公屋單位及租金津貼，他詢問這兩類住屋援助的比例為何。他又詢問倘若市民對租金津貼的反應冷淡，政府當局會否再以興建公屋作為主要房屋援助。陳婉嫻議員亦表示，公屋是改善低收入階

層居住環境的最終方法，不能以租金津貼取代。然而，吳亮星議員卻另有見解。他指出，由於樓價下降，對公屋的需求或會減少，政府當局或須因應情況轉變檢討公屋的供應量。房屋局副局長澄清，前文所述的23 000個公屋單位並非建屋目標，而是根據人口增長及輪候冊申請人數目所預計的需求量。公屋供應量會按需求及市況調整。房屋局副局長表示，提供租金津貼的目的，是作為除公屋以外的另一選擇，讓準公屋租戶可根據本身需要選擇租住私人樓宇。他補充，長者租金津貼試驗計劃所得反應合理，政府當局會檢討該計劃的結果，並研究向合資格的非長者住戶推行類似試驗計劃是否可行。他向委員保證，當局會在適當時候諮詢立法會。

提供資助自置居所單位及貸款

16. 房屋局副局長回應楊孝華議員的問題時解釋，當局每年提供的5萬個房屋資助機會中，約有27 000個會以自置居所資助方式提供，包括自置居所單位及貸款。政務司司長公布暫停銷售資助計劃單位後，已清楚表明恢復出售資助計劃單位後直至2005至06年度期間，每年推出發售的單位不會超過9 000個，餘額會以置業貸款方式提供，貸款名額將要視乎自置居所檢討的結果而定。楊孝華議員同意以置業貸款取代部分資助計劃單位的興建量是正確方向，這樣可確保資助計劃單位不會與私人物業不平地競爭。為避免因停售而出現大量空置資助計劃單位，他認為應將有關單位轉為公屋，進一步縮短輪候公屋的平均時間。吳亮星議員申報利益，表明本身為房委會的成員。他亦同意置業貸款在達成協助市民置業的目標上較有彈性，兼可穩定樓市，惠及負資產業主。

17. 梁耀忠議員對於居者有其屋(“居屋”)計劃和私營住宅市場的銷售對象出現重疊一事不表信服。他指出，即使獲得資助計劃貸款，準居屋買家亦買不起私人物業。購買居屋單位是讓他們達成置業目標的唯一方法。他詢問若市民對資助計劃貸款反應冷淡，政府當局會否考慮增加居屋單位供應。李卓人議員亦表示，以目前的經濟環境，就業保障為市民的首要關注，他們寧可購買價格較廉的資助計劃單位而非私人樓宇。他促請政府當局在完成檢討後不要取消居屋計劃。房屋局副局長回應時強調，居屋計劃曾幫助眾多低收入家庭成為業主，政府當局無意將之取消，但他指出，在滿足市民的置業需求上，提供置業貸款較具彈性，能為消費者提供較多選擇，兼且較具成本效益。就此，置業貸款的比例可能會在未來數年有所提高。房屋署機構策略組主任補充，置業貸款頗受合資格申請人歡迎。截至2002年2月，首輪10 500個置業貸款名額推出後，當局已接獲7 000宗申

請，而獲批的有5 600宗。房屋局副局長表示，如有需要，房委會可考慮在2002年中增加貸款名額。

18. 李華明議員詢問政府當局何時會恢復出售居屋計劃單位。房屋局副局長表示，居屋計劃單位會於2002年7月暫停銷售期屆滿後恢復出售，惟每年銷售額不會多於9 000個。楊森議員及陳婉嫻議員支持繼續出售居屋計劃單位。楊森議員表示，居屋計劃不單能讓低收入家庭(包括現居租戶)置業安居，亦為房委會的重要收入來源，因此政府當局不應向發展商屈服而取消此計劃。取銷計劃一來會減少可騰出供重新編配予有真正住屋需要人士的公屋單位數量，同時亦會嚴重影響房委會的財政狀況。此外，置業人士應有權選擇居屋或私人樓宇單位。他質疑當局停售資助計劃單位，又提供置業貸款，是否旨在托高樓市。房屋局副局長強調，政府不會容許既得利益者左右其行動。當局是在考慮過各方面的意見後，為整體社會利益著想，才決定停售。他重申，政府會減少居屋的興建和銷售量，但無意取消整個計劃。

19. 李卓人議員察悉，資料文件第8段提及政府當局會檢討在2007年達到有七成家庭擁有自置居所的目標進度，但他對以目前經濟情況此目標是否仍可達到表示懷疑。若不能達到，司徒華議員質疑為何仍將之視為有用的目標。房屋局副局長表示，政府的政策仍然是鼓勵市民在港置業，期望待經濟好轉後，可以達到有七成人置業的目標。吳亮星議員認為只要政府當局不強迫市民置業，此目標可一直保留。

VI 其他事項

20. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處

2002年3月1日