

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1854/01-02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5月6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
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：何秀蘭議員
李家祥議員, JP
劉慧卿議員, JP

出席公職人員：房屋局

副局長2
華賢仕先生, JP

應邀出席人士： 嶺南大學

公共政策研究中心主任
何樂生教授

香港大學

房地產及建設系副教授
黎偉聰先生

香港中文大學

政治與行政學系助理教授
黃偉豪先生

香港房屋政策評議會

主席
劉家華先生

總幹事
葉肖萍女士

捍衛基層住屋權益聯盟

成員
張文慧女士

成員
吳永澤先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1627/01-02號文件 —— 2002年4月3日會議的紀要

2002年4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)1411/01-02(01)號文件 —— 當值議員轉交事務委員會的便箋，當中載述居者有其屋(“居屋”)計劃屋苑東欣苑的行人天橋及升降機系統的管理維修事宜

立法會CB(1)1411/01-02(02)號文件 —— 福利事務委員會轉交本事務委員會的群福婦女權益會意見書。該會對現行有關公屋租戶離婚後的分戶政策深表關注

立法會CB(1)1460/01-02號文件 —— 政府當局就停售居屋計劃單位對受重建租住公共屋邨影響的現居租戶的影響所作回覆

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1637/01-02(01)號文件 —— 跟進行動一覽表
立法會CB(1)1637/01-02(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2002年6月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次會議上討論下列事項 ——

- (a) 檢討地產代理監管局的財政及規管制度；及
- (b) 在新落成的公共屋邨提供配套設施。

4. 主席表示，由於公營房屋架構的檢討已進入最後階段，實有需要舉行公開討論，以搜集委員及公眾的意見，供政府當局就檢討作出決定前考慮。就此，原定在是次會議上討論的事項(b)須延至下次例會進行。委員亦同意邀請地產業代表出席下次會議，就事項(a)提出意見。

5. 主席補充，鑒於多項檢討快將完成，其中一項有關房屋用地的分配，另一項有關資助自置居所（“自置居所”）單位與貸款兩者間的長遠比例，事務委員會或須在2002年6月舉行特別會議，以商討有關檢討結果。

IV 公營房屋架構檢討

與嶺南大學（“嶺大”）的何樂生教授會晤

（立法會CB(1)1637/01-02(03)號文件——何樂生教授提交的意見書）

6. 何樂生教授向委員簡介其意見書內容。他指出，精簡公營房屋的架構，或可提高推行政策的效率，但卻無助於解決問題的癥結，即政策制定的質素。對於何人為負責整體房屋政策的總策劃人，而總策劃人是否明瞭房屋市場的運作、是否熟悉房屋事務，所作決定又是否審慎等的關鍵問題，重組房屋架構均無法解決；此舉亦不能防止政策失誤的情況再出現，失誤政策之一，是每年興建85 000個單位的承諾，此承諾引致不少房屋質素問題。此外，當局又推出租者置其屋計劃（“租置計劃”），其影響所及，不單物業市場受到嚴重打擊，同時由於租住公屋單位的現居租戶不願購買自置居所單位或私人單位，騰出再供編配的單位數目因而減少；此外，亦導致本港喪失8萬個就業機會。

7. 勞永樂議員詢問有關租置計劃推出後令8萬個就業機會消失的論點有何根據。何教授表示，該數字是根據對租置計劃推出前及推出後的勞動人口及失業率所作比較得出的。

與香港大學（“港大”）的黎偉聰教授會晤

（立法會CB(1)1637/01-02(04)號文件——黎偉聰教授提交的意見書）

8. 黎偉聰教授綜述其意見書中重點。他強調，檢討房屋架構時應一併研究現行的房屋政策。香港有過半數人口居於公營房屋單位，對本港經濟造成沉重壓力。就此，當局不應將公帑用於協助市民購置居所，以收調節物業市場或整體經濟之效，而應用以協助提供足夠居所予低收入階層。當局亦應考慮以租金津貼取代興建單位。在制定新架構時，應小心就現行制度去蕪存菁。政府當局亦應公開在公眾諮詢中搜集所得的意見，提高檢討的透明度。

與香港中文大學的黃偉豪教授會晤

(立法會CB(1)1637/01-02(05)號文件—— 黃偉豪教授提交的意見書

9. 黃偉豪教授請委員注意房屋架構檢討的兩大範疇，即房屋局與規劃地政局的合併，以及將房屋委員會（“房委會”）轉為純諮詢性質的機構並將制訂政策的全部權力歸予新政策局。他指出，房屋局與規劃地政局合併後，新政策局將難以在公營房屋興建上平衡市民大眾與發展商間的利益，造成利益衝突及角色混淆的情況。此外，將制訂政策的權力集中歸予新政策局，會減低制訂房屋政策的透明度及公眾參與的機會。對於擬議改革未能改善現行的房屋架構，卻剝奪公眾的知情權及發揮影響力的機會，黃教授表示失望。

10. 吳亮星議員提述意見書第4頁，並詢問公開會議可如何保障參與業務者的利益。他又詢問，若新架構過於強調民主，難免要在很多事務上講求商討妥協，當局將如何能向納稅人保證，在此架構下用於房屋的公帑會用得其所。黃教授回答時強調，除有關港元與美元脫鈎等極其敏感的事項外，公眾有權知道社會上關係到各方利益的事宜。他又澄清，他並非要求全部房委會委員由普選產生的完全民主制度，但卻認為須給予公眾更多機會參與決策過程，確保政策公正持平。

與香港房屋政策評議會（“評議會”）會晤

(立法會CB(1)1637/01-02(07)號文件—— 評議會提交的意見書

11. 劉家華先生表示，評議會支持房屋局與規劃地政局合併，以期土地及房屋政策上的協調可予改善。當局亦應考慮將房屋署歸於新政策局而非房委會管轄。再者，政府當局應修訂《建築物條例》(第283條)，清楚訂明房委會的職能、職權範圍及成員組合，即房委會應由28名選任成員及3名政府官員組成。在28名選任成員中，應有選自全港18區中每一區的基層代表、由相關專業團體提名的人選、學術界及關注團體的代表等，以加強公眾的問責性，提高房委會的透明度。房屋協會（“房協”）的角色及功能亦應予改革，以便由房協推行和制定所有有關房屋貸款計劃的政策，並協助市區重建局安置受市區重建影響的居民。當局亦應設立房屋貸款基金，供非牟利組織申請，以提供多樣化的房屋單位，滿足不同市民的需要。

12. 葉肖萍女士質疑當局是否為預算推出的主要官員問責制而進行是次檢討。她亦批評公營房屋架構檢討

委員會的工作缺乏透明度。就此，她促請政府當局告知公眾檢討的進度，並公開已收集到的意見。

13. 吳亮星議員申報本身是房委會成員，並表示不同意評議會對房委會成員責任的評論。他認為，除非房委會成員是全職僱員，支取全薪履行職務，否則要求他們為房委會的運作負責，並不合理。葉肖萍女士表示，她身為房委會租住房屋小組委員會的委員，知道房委會成員在制訂房屋政策上具有廣泛權力，因此認為他們應為所作決定負責。她亦反對吳議員所言，加強房委會的民主會導致決策過程政治化。

與捍衛基層住屋權益聯盟(“住屋權益聯盟”)會晤
(立法會CB(1)1637/01-02(08)號文件——住屋權益聯盟
提交的意見書

14. 張文慧女士表示，一個平衡的房屋策略對維持社會繁榮穩定極其重要，但現行的房屋政策卻未能發揮此作用。政府當局無意興建更多租住公屋(“公屋”)單位以滿足低收入家庭的需要，反而取消每年供應85 000個房屋單位的承諾，並推出房屋貸款，鼓勵該等家庭購買私人樓宇單位。張女士對於房委會有權無責一事極表關注。房委會沒有有效的財政機制，除加租外並無其他方法解決虧損問題。然而，她並不贊成將房委會轉為純諮詢性質機構的建議，認為此舉對解決問題無濟於事。對於這方面，吳永澤先生認為，事務委員會須舉行特別會議，就目前的租金政策與相關團體交流意見。

15. 吳亮星議員請住屋權益聯盟澄清有關公屋租金已足以支付公屋單位的經常費用，因此公屋租戶並無接受政府津貼此論點。他表示，情況若真如此，公屋輪候冊申請人便無須輪候公屋，他們大可在私人市場租住一個同等的單位。吳永澤先生強調，問題並不在於津貼與否，而是政府有責任照顧低收入家庭的住屋需要。

討論時段

16. 馮檢基議員表示，香港民主民生協進會一向支持主要官員問責制及改革房委會的建議，認為這會有助政策暢順推行。他指出，將政策制訂權集中於一個新政策局的建議，其實並非甚麼新構思；這從過住房委會被政府當局剝奪決策權的若干事件中，已可見一斑。這些事件包括停售居屋計劃單位、要求公屋富戶遷出及低價發售租置計劃單位等，都在違背房委會當初決定的情況下推行。因此，最重要的，是負責房屋政策的主要官員是否有一個能幹的智囊團助其作出明智決定。集中權力

建議的另一好處，是讓立法機關審批所有與公營房屋有關的撥款建議。

17. 何秀蘭議員雖然贊同房屋架構須予改革，但詢問改革會否令公營房屋政策得以重新作出其對本港整體經濟原有的貢獻，包括保持社會穩定和工資低廉具競爭力等。她又質疑建議中的主要官員問責制能否達致單一目的政府的目標，尤其在社會福利方面。嶺大的何樂生教授證實，提供公營房屋有三大基本原則，包括，一、公屋單位只應分配予無力負擔合適私人住所的低收入家庭，二、公屋單位應只提供基本設施，鼓勵租戶經濟環境許可時遷往較佳的住處，三、應嚴格遵行維持房屋資源合理分配的政策，規定公屋富戶必須騰出單位重新編配予有真正住屋需要的人；只要政府當局能堅守上述原則，公營房屋政策會繼續對香港帶來裨益。

18. 陳婉嫻議員支持改革房屋架構，尤其在揭發出公營房屋的種種建築問題後，但她亦關注到改革會導致房屋政策改變，特別在公屋租金方面。她詢問如何向公眾保證根據新房屋架構制訂的房屋政策能滿足低收入階層的住屋需要。嶺大的何樂生教授表示，他對公屋租金的水平並無強烈意見。然而，當局必須審慎行事，確保不會因改善公屋單位的設施而增加租金，若然如此，便違背了為有真正住屋需要的人提供合適居所的基本原則。

19. 劉慧卿議員詢問，房委會轉為純諮詢性質的機構後，何人應獲授權就房屋政策作最終決定，又應否容許公眾在決策過程中有更多參與，加強民主力量。嶺大的何樂生教授表示，民主與否並非問題所在，重要的是防止決策過程變成供參與業務者攫奪利益的戰場。再者，他實看不出公營房屋的興建如何會在低收入階層與發展商兩者間造成利益衝突。事實上，多年來，公屋政策配合維持公營房屋資源合理分配的政策，為香港繁榮作出甚多貢獻。他指出，公屋讓低收入家庭生活安穩，而規定有能力購買私人樓宇單位的公屋富戶騰出單位，亦為物業發展商以至整體經濟帶來裨益。因此，當局有需要加強宣傳，加深參與業務者對公營房屋政策背後理據的瞭解，以期令他們達成共識。

20. 港大的黎偉聰教授雖然同意將房委會轉為純諮詢性質的機構為倒退的做法，但他指出，民主政策傾向保障極大多數人的利益，因此未必有益。代議政制才是最終的解決辦法。他補充，政府當局就房屋政策作出最終決定前，應考慮到低收入階層的財政狀況，致力平衡他們與發展商之間的利益。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1637/01-02(09)號文件——政府當局提供的資料文件)

21. 就 **檢討進度** 方面，主席關注到檢討已過了原定完成時間甚久。房屋局副局長2表示，由於兩屆政務司司長的更替，並須等待兩個進行中的檢討(一個有關房屋用地的分配，另一個關乎自置居所單位與貸款兩者間的長遠比例)的結果，是以令公營房屋架構的檢討時間有所延長。主席詢問在公眾諮詢中搜集所得的意見會否公開。房屋局副局長2表示，政府當局歡迎公眾提出意見，而事實上，當局曾在2000年就有關檢討進行廣泛諮詢，現正考慮將搜集到的意見刊載於一份報告中，連同檢討結果一併發表。

22. 劉慧卿議員贊同將搜集所得的公眾意見公開，以提高透明度。她又詢問當局會否就新房屋架構作出最後決定前，將檢討結果與建議以綠皮書的形式發表，以諮詢公眾意見。房屋局副局長2表示，由於檢討並不涉及政策改變，政府當局仍未決定以何形式將文件發表，但他向委員保證，立法機關定會在稍後時間有機會就檢討結果作進一步討論。

23. 就 **房屋會的角色** 方面，楊森議員注意到，公營房屋不單為本港一半居民提供一個安全網，亦在經濟衰退、失業率高企的環境下，維持社會穩定。因此，政府當局在檢討公營房屋架構時，須十分小心。他又指出，房委會雖然問題不少，但仍是本港最開放的政策制訂機構。舉例說，房委會會議都是公開的，讓租戶可瞭解決策過程。就此，民主黨的議員強烈反對任何有關將房委會轉為純諮詢性質機構的建議。他亦關注到將政策制訂權力集中歸予新政策局的建議，認為新政策局會傾向減少公營房屋單位的供應，以刺激土地銷售，這難免會加劇本港的貧富懸殊，結果會犧牲低收入階層的利益。

24. 就 **房委會的財政安排** 方面，楊森議員表示，若停售居屋計劃單位措施必須繼續，政府便應向房委會注資，讓房委會無須增加公營房屋的租金以彌補預期的虧損。對於評議會所宣稱，房委會曾在1988年與政府達成協議，必須就政府的非經常撥款繳付利息一事，主席要求澄清。房屋局副局長2表示，由於由庫務局局長所領導的專責小組正進行公共財政檢討，而此事項屬於該檢討的範圍，故他不能就此作任何評論。他認為此事項宜在當局就公營房屋架構有所決定後再作討論。

經辦人／部門

25. 就 **房協的角色** 方面，楊森議員表示，政府當局應利用房協的豐富資源安置受市區重建影響的居民。此舉不單能加速舊區的重建，亦可改善整個社區的生活環境。

政府當局

26. 主席促請政府當局就公營房屋架構檢討報告作出定稿前，考慮委員及團體代表在是次會議上提出的意見。

V 其他事項

27. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處
2002年5月30日