

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2410/01-02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7月5日(星期五)  
時 間 : 上午10時45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, JP (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  
司徒華議員  
陳偉業議員  
黃成智議員  
馮檢基議員  
葉國謙議員, JP

缺席委員 : 朱幼麟議員, JP  
黃宏發議員, JP  
楊孝華議員, JP  
楊森議員  
石禮謙議員, JP  
勞永樂議員  
劉炳章議員

**出席公職人員：參與議程第III及IV項的討論**

房屋及規劃地政局

常任秘書長(房屋)  
梁展文先生

副秘書長(房屋)1  
鍾麗嫻女士

副秘書長(房屋)2  
鄔滿海先生

**應邀出席人士：參與議程第III及IV項的討論**

捍衛基層住屋權益聯盟

代表  
王令喜女士

香港房屋政策評議會

代表  
劉家華先生

**列席秘書**：總主任(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員**：高級主任(1)專責委員會3  
鄭潔儀女士

---

經辦人／部門

**I 通過以往會議的紀要**  
(立法會CB(1)2110/01-02號文件 —— 2002年6月3日  
會議的紀要)

2002年6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)1947/01-02 政府當局就私營  
號文件—— 機構更多參與房  
屋委員會屋邨管  
理及維修保養服  
務提交的第四份  
推行進度報告

立法會CB(1)2128/01-02 房屋委員會發出  
號文件—— 有關私營機構更  
多參與屋邨管理  
及維修保養服務  
的通告

立法會CB(1)2193/01-02(01) 跟進行動一覽表  
號文件——

立法會CB(1)2193/01-02(02) 待議事項一覽表  
號文件——

### 3. 由於第III及IV項議程互有關連，主席建議一併討論該兩事項，委員表示贊同。

## III 恢復銷售居者有其屋計劃單位

## IV 檢討公營房屋架構

### 與捍衛基層住屋權益聯盟會晤

4. 應主席之請，王令喜女士闡述捍衛基層住屋權益聯盟(“該聯盟”)於會議席上提交的意見書中重點。王女士質疑，當局提出自2005至06年度起，將每年推出發售的居者有其屋(“居屋”)計劃單位，由9 000個以內減至不多於2 000個，此舉是否旨在托高物業市場。她提出警告，鑒於預期房屋委員會(“房委會”)會有赤字，減售居屋會令房委會的財政更形緊絀。屆時，儘管現時整體租金與入息比例中位數已超過《房屋條例》(第283章)第16條指定的10%限額，房委會仍會增加租住公屋(“公屋”)的租金。她促請房委會遵循法例，立即調低公屋租金，並考慮檢討新公屋單位的現行租金釐定準則。王女士補充，倘為促成房委會增加公屋租金而對《房屋條例》作出任何修訂，該聯盟強烈提出反對。

(會後補註：該意見書其後已隨立法會CB(1)2220/01-02號文件送交委員參閱。)

與香港房屋政策評議會會晤

(立法會CB(1)2212/01-02(01)號文件——該評議會提交的意見書)

5. 劉家華先生表示，香港房屋政策評議會(“評議會”)期望在房委會根據新房屋架構轉為諮詢機構，以及新問責制度落實後，政府當局能迅速回應公眾的房屋需求。然而，他對於委任房屋及規劃地政局局長為房委會主席表示關注，唯恐此舉會有損房委會的中立地位。就此，當局應致力增加房委會的民主參與程度及透明度，以期加強其諮詢角色。房委會的成員應包括政府官員、18區各區議會的民選議員、關注房屋問題團體的代表、專業及學術界人士等。房委會主席應由其委員互選產生。評議會又強調，倘就公屋租金對《房屋條例》第16條作出任何擬議修訂，均不應違背基本原則，即租金必須符合租戶的負擔能力。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)2100/01-02(01)號文件——政務司司長在2002年6月5日發表有關居者有其屋計劃的政策聲明)

公營房屋架構檢討報告書

(立法會CB(1)2100/01-02(02)號文件——政務司司長在2002年6月20日就公營房屋架構檢討發表的聲明)

6. 常任秘書長(房屋)(“常任秘書長”)表示，政務司司長在2001年9月3日宣布暫停銷售居屋計劃單位，停售措施將按原定計劃，在2002年6月30日結束。當局會在2002年7月1日至2003年6月30日期間的12個月內，分兩期出售居屋計劃單位，首批約2 400個，預計於2002年9月推出；第二批約2 500個，按市況在2003年4月推出。其後一直到2005至06年度期間，每年的單位銷售量以9 000個為上限，及後會盡快將銷售量降至每年2 000個以內。至於公營房屋架構檢討，常任秘書長表示，報告書已提出多項建議，以解決有關問題，包括：主要官員的角色、房屋局及房屋署的工作，以及房委會和房屋協會(“房協”)的角色等。

7. 在**恢復出售居屋**方面，陳鑑林議員察悉，停售居屋導致大量單位空置，他詢問政府當局有何措施降低空置率。副秘書長(房屋)1（“副秘書長1”）表示，在2001至02年度末，已落成的居屋單位共有8 000個左右，當中7 000個屬於房委會，1 000個為房協單位；另外，興建中或已批出建築合約的居屋單位約有3萬個，包括約28 000個房委會單位及2 000個房協單位。按照以貸款取代居屋單位的計劃，房委會現考慮把若干地盤(原定興建共12 000個單位)轉為其他用途，如興建公屋和學校等。政府的目標是盡力在三至四年內出售所有單位。

8. 鑒於停售居屋已能解決居屋計劃和私營住宅市場銷售對象重疊的問題，陳議員表示，即使不增加居屋單位的推售量，也應維持每年出售9 000個單位的水平。他又認為政府當局應加快推行租者置其屋計劃（“租置計劃”）。馮檢基議員亦表示應不會再有重疊，特別是最近調低居屋申請人的入息及資產限額後，問題應不復存在。他關注到當局計劃大幅削減居屋單位的未來推售量，會令房委會難以迅速重新調配資助房屋資源，以應付低收入階層的住屋需要。他繼而詢問當局按何基礎釐定每年的推售居屋限額，以2 000個單位為上限，而政府當局又是否有意最終將居屋計劃取消。

9. 副秘書長1解釋，每年銷售9 000個居屋單位的上限，是根據按人口推算的房屋需求及當時的市況釐定的。當局有一補遺計劃，每年預留約2 000個自置居所單位(大致相等於一個普通公共屋邨的單位數目)作為保險，以便在經濟出現不可預見的轉變時，可有一定數量的單位，應付忽然增加的需求。當局會因應市場變動，不時檢討此數額。常任秘書長補充，政府當局每年提供5萬個房屋資助機會的承諾，並未改變。日後向合資格住戶提供的置業貸款名額，將因應減售居屋的數目而增加。政府深信，若要為置業人士提供更多選擇，則應善用社會資源，並避免房屋市場出現短期供求失衡的情況。這是不能單靠自建居屋，而應更多利用置業貸款。他又澄清，政府當局並無意取消居屋計劃，將長遠可行的單位數量上限定為2 000個，可保留房委會興建居屋的能力，當日後經濟出現未能預見的情況時，便可應付需求。至於租置計劃，副秘書長2表示，房委會竭力每年平均提供不少於25 000個公屋單位，供現居租戶購買，此目標會維持至2007年。過去4期租置計劃的平均認購率約為七成。房委會會因應租戶的反應，檢討租置計劃的推行步伐。

10. 然而，馮檢基議員指出，調低居屋計劃的入息及資產限額後，合資格的居屋準買家更無法負擔私人樓宇單位的樓價；減少居屋單位的推售量，會令他們失去置業的機會。李卓人議員察悉，每年推售最多2 000個居屋單位的措施，只是為應付不可預見的情況而設，他關注到政府當局會否在物業市場穩定時擱置居屋計劃。他強調，置業貸款並不能取代興建居屋單位。鑒於居屋單位是以折扣價發售，但借款人則須繳付物業十足市值，相對而言，居屋買家的財政負擔更為輕省。主席亦表示，倘若利率上升而借款人又出現財政問題，則更加深其困境。

11. 副秘書長1表示，入息及資產限額是釐定公共房屋資助資格的重要準則。由於經濟不景，樓價大幅下調，一般市民購買私營住宅物業的能力有所增加。最近數月物業成交量已見溫和回升，而成交的單位中有很多是低價的細單位，這正好說明市場能作出調整，以迎合顧客的需求，日後當局以更多貸款名額替代傳統居屋計劃，市場亦能積極回應。有見於現時私營住宅的價格更趨大眾化，房委會已相對地調低申請居屋的入息上限，即每個申請家庭的入息上限由每月25,000元減至21,000元，單身申請人則由12,500元減至10,500元。此外，房委會亦調整了入息上限的計算方法，使之更能適時回應市場的走勢。房委會將更常進行檢討，務求更緊貼市場趨勢，以及確保公營房屋資源能有效地分配給有真正需要的人士。副秘書長2補充，在提供房屋援助方面，向有關目標組別人士提供貸款，更合乎成本效益。貸款計劃能有效地回應市場需求的短期轉變；但建屋計劃則有欠靈活，可能導致供應過盛或過少的情況。海外經驗亦顯示，直接向合資格住戶提供財政資助，能給予他們更多選擇，亦證明較實際建屋更經濟實惠。吳亮星議員亦同意，在達成置業目標方面，提供置業貸款有較大彈性，兼有助穩定樓市。

12. 馮檢基議員認為政府當局不應只著眼於居屋計劃的成本。他指出，置業貸款的還款期長達十多二十年，貸款所孳生的利息遠較出售居屋的收益少。陳婉嫻議員對此亦表關注，她表示，居屋計劃不單幫助低收入家庭(特別是年輕夫婦)置業安居，亦為房委會的主要收入來源。常任秘書長澄清，若把地價計算在內，居屋計劃實無利可圖。他重申，政府當局透過提供租住單位、居屋單位及置業貸款，致力協助有真正房屋需要的家庭。當局會繼續靈活執行房屋政策，以客觀持平的態度顧全市場發展、房屋需求的變化，同時照顧社會不同階層的需要。

政府當局

13. 陳婉嫻議員表示，當局削減未來居屋的推售量，同時又增加置業貸款名額，目的是要托高物業市場。常任秘書長澄清情況並非如此。他重申，若要為置業人士提供更多選擇，則應善用社會資源，並避免房屋市場出現短期供求失衡的情況，這是不能單靠自建居屋，而應更多利用置業貸款。李卓人議員仍關注借款人的財政負擔問題，特別當市道疲弱，大部分物業皆變成負資產時，則他們便陷入更差的困境。他認為政府當局須評估削減居屋推售量對整體經濟的影響。梁耀忠議員亦表示，政府當局不但應確保公共房屋資源得到合理分配；由於削減居屋推售量，借款人被迫購買私人樓宇，他們在面對種種不明朗因素而感到的疑慮，政府當局亦應正視。為令委員更瞭解有關情況，涂謹申議員要求政府當局告知過去數年，有多少借款人成為負資產業主。

14. 在**公屋**方面，陳婉嫻議員認為，建議向合資格住戶提供租金津貼，助其租住私人樓宇的政策，目的是為托高物業市場。她強調，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。常任秘書長回應稱，政府當局致力為負擔不起其他類別合適住所的住戶提供租住居所，並打算預留足夠公屋單位，以滿足合資格住戶的需求，並於2002年年底將公屋的平均輪候時間縮短至3年。他指出，當局每年提供5萬個公共房屋資助機會，其中約半數是以新公屋單位或租金津貼的形式提供。採用更多租金津貼，令當局可配合實際需求調整每年提供的資助機會名額。梁耀忠議員指出，當局是藉調低輪候冊申請人的入息及資產限額，從而縮短公屋輪候時間。不過，吳亮星議員卻持不同意見。他認為，若政府的用意是穩定物業市場，便應考慮減建公屋，並藉增加租金津貼名額，來彌補減建公屋的數目。此外，公屋單位的設計應只包括基本設施，以鼓勵租戶透過置業來改善居住環境。

15. 在**公屋租金**方面，馮檢基議員指出，鑒於經濟逆轉，住戶收入已平均下跌三成。為協助租戶度過經濟困境，房委會應認真考慮調低公屋租金，這是由於現時的公屋租金，是於1997年物業市道興旺時釐定，屬於高水平。調低公屋租金，亦與房委會調低商戶租金的措施趨於一致。副秘書長2表示，公屋租金是參照租戶的負擔能力而釐定，過去數年，房委會已因經濟轉差而凍結公屋租金，同時亦向有短暫財政困難的住戶提供經濟援助，包括租金援助計劃等。至於有長期財政困難的住戶，則可向社會福利署申請綜合社會保障援助。儘管如此，房委會已成立專責委員會，檢討長遠的公屋租戶租金政策。當局會於適當時間就檢討結果諮詢事務委員會。

16. 在公營房屋架構檢討方面，陳婉嫻議員關注到當局過份依賴私營機構，來滿足社會的房屋需要。涂謹申議員亦表示，當局應制訂長遠房屋策略，以解決因私營機構作主導的物業市場而帶來的社會經濟問題。副秘書長重申，政府當局的目標，是幫助社會上所有住戶，在負擔能力內，獲得合適居所，也會鼓勵市民置業。就此，政府當局會確保房屋的供求情況得到有效監察，而房屋發展是經過規劃的，並且有效地落實。政府當局採取以私營機構為主導的策略，可以盡量利用私營機構的資源，落實其房屋計劃。主席指出，政府當局對現行房屋政策作出重大改變，並非最合乎社會利益之舉。他促請政府當局在制定整體房屋策略時，考慮委員的意見，以確保公營房屋計劃能滿足有真正住屋需要家庭的需求，而其運作是符合經濟原則。常任秘書長察悉主席的意見。

17. 至於新問責制方面，常任秘書長表示，有關的主要官員將獲授權監管房屋政策，行政長官在聽取行政會議的意見後作出的指示，該官員須予遵從。房屋局將與房屋署合併，再組成一個新的房屋機構。為滿足社會不斷改變的期望，新房屋機構會加強策略規劃及研究工作。該主要官員會成為房委會主席兼新房屋機構的首長，而由制定房屋策略至推行各項公營房屋計劃，將會統領歸一。該主要官員亦會繼續以“建屋安民”、善用公帑為房屋策略的首要目標。

政府當局 18. 主席在總結前要求政府當局檢討下述房屋政策，並於下個立法會會期向事務委員會匯報——

- (a) 未建成住宅樓宇的銷售說明；
- (b) 對受清拆影響居民的安置政策；及
- (c) 紓緩租戶的環境擠迫情況。

## V 其他事項

19. 主席宣布是次會議為本立法會會期的最後一次會議。他向政府當局致意，感謝其在會議上作出的貢獻。

20. 議事完畢，會議於下午12時55分結束。

立法會秘書處

2002年8月7日