立法會
Legislative Council

立法會CB(1)2047/01-02號文件

檔　號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會
向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報房屋事務委員會在2001至02年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2002年7月3日立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、及在2000年12月20日修訂的一項決議案，成立房屋事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由21名委員組成。何俊仁議員及陳鑑林議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

公營房屋架構

4. 事務委員會一直非常關注房屋局、房屋委員會(“房委會”)、房屋署(“房署”)及房屋協會(“房協”)在推行公營房屋計劃方面，彼此角色及職責混淆不清的問題。鑒於委員及社會人士對公營房屋計劃的質素及管理的關注，當局於2000年6月成立了公營房屋架構檢討委員會，由政務司司長擔任主席，對負責推行公營房屋計劃的機構，進行檢討和改革，並就最合適的公營房屋架構提出建議。據政府當局所述，檢討原定於2001年4月完成，但由於兩任政務司司長的更替，以及須等待兩項檢討(分別關乎房屋用地的分配及資助自置居所單位與貸款兩者之間的長遠比例)的結果，以致檢討時間有所延長。該項檢討的結果於2002年6月底公布。

5. 為確保委員及公眾的意見能提交政府當局，供其就檢討作出決定前考慮，事務委員會於2002年5月6日舉行會議討論此事項，並邀請學術界代表及其他關注團體發表意見。雖然架構改革普遍受到各界支持，但有委員對於合併規劃地政局與房屋局及房委會轉為純諮詢性質機構的建議，卻提出疑問。有關兩局合併建議的意見可分兩派。支持者認為合併有助當局改善土地及房屋兩方面政策的協調，而反對合併者則憂慮新的政策局將難以在建造公營房屋方面，平衡市民大眾與屋邨發展商的利益。鑒於房委會仍是本港最開放的政策制訂機構，有委員關注到有關改變難免會減少公眾參與的機會。委員亦對改革可如何確保負責整體房屋政策的總策劃人明瞭物業市場的運作，且能作出明智審慎的決定表示懷疑。因此，事務委員會促請政府當局就公營房屋架構檢討報告作出定稿前考慮各方不同意見，並認為當局應考慮公開該等意見，以提高透明度。

房屋委員會及房屋協會對負資產業主所提供的紓困措施

6. 由於經濟不景氣，很多參與房委會及房協轄下房屋計劃的單位業主或借款人均變成負資產業主。為紓解該等業主所面對的困難，當局有需要制訂紓困措施，幫助確有經濟困難的業主。政府當局回應委員時答允研究成立夾心階層住屋(“夾屋”)計劃第二市場是否可行，並訂定有關細則。當局已將夾心階層住屋貸款(“夾屋貸款”)計劃借款人的暫停還款期延長12個月，將還款期由13年延長至14年，同時亦對首次置業貸款(“首置”)計劃借款人作出類似安排。然而，有委員質疑有關資助自置居所(“資助居所”)計劃前受惠人不得申請租住公屋(“公屋”)的限制。委員認為，租者置其屋計劃(“租置計劃”)的買家若有經濟困難，可於購買租置計劃單位後兩年內轉回租戶身份，但資助居所計劃的業主即使符合資格準則，仍無機會申請公屋，此政策實有欠公允。就此，事務委員會通過議案，要求房委會放寬對曾受惠於資助居所計劃人士的限制，容許他們於出售物業後兩年，若符合公屋輪候冊(“輪候冊”)的入息及資產限額，可申請公屋；此外，有關人士如遇上破產、須領取綜合社會保障援助、家庭環境逆轉及出現健康和其他個人或家庭問題等特殊情況，即可在出售物業後即時申請公屋。

檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

7. 在事務委員會2001年12月3日的會議上，委員聽取了有關居者有其屋(“居屋”)計劃及輪候冊申請人的入息及資產限額檢討的簡報，簡報事項包括釐定限額的依據、檢討機制及最近檢討的結果。由於此事甚為複雜，而且影響深遠，事務委員會其後再舉行3次會議，討論有關事項。鑒於眾多申請人會因有關的入息及資產限額下調而喪失申請公共房屋的資格，有委員關注到調低限額會對市民心理造成不良影響，引致社會動盪。有委員亦質疑，當局非但沒有協助低收入階層在此經濟不景氣期間渡過難關，反而調低所訂限額，縮窄公共房屋的安全網。該等喪失申請公共房屋資格的市民將沒有選擇，而只可購買私人樓宇，但此等單位他們未必負擔得來，若利率回升，則情況更甚。事務委員會通過兩項議案，促請政府當局參考委員所提出的4點建議，放寬輪候冊入息限額的計算方法，並確保任何調低入息及資產限額的決定，只適用於新政策公布後提交的申請個案。

8. 除自置居所援助的資格準則外，政府當局亦曾檢討兩項現有的自置居所貸款計劃，即自置居所貸款計劃(“置貸計劃”)及首置計劃。檢討結果顯示有需要精簡兩項計劃，以消除當中可能存有的重複之處，並節省行政費用。事務委員會曾在2002年3月4日的會議上討論把置貸計劃及首置計劃合併的建議。對於該建議旨在以置業貸款的方式提供房屋資助機會，以便靈活地滿足市民的置業需求，委員原則上並不反對。然而，委員指出，合併建議不應影響到當局每年提供5萬個房屋資助機會的承諾，亦不應影響到居屋計劃，因為居屋計劃不僅讓眾多低收入家庭有機會置業安居，而且有助穩定物業市場。當局在釐定新貸款計劃的入息及資產限額時亦應審慎行事，確保新計劃會照顧到置貸計劃及首置計劃的準申請人。此外，實施新計劃亦不應對房委會已形緊絀的財政狀況，造成不當影響。

安置安排

9. 受清拆寮屋區影響的居民的安置安排，是事務委員會的主要關注事項。委員仍然認為，在1982年及1984至85年度登記中已登記的寮屋居民，他們已等候安置多年，現時再要接受全面入息審查(“全面審查”)才可確定入住公屋的資格，實有欠公允。若該等居民所住的寮屋區於實施全面審查前宣布清拆，他們應已可獲安置入住公屋。為避免居民在進行清拆時出現衝突及對抗情緒，委員促請政府當局對已在1982年及1984至85年度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。委員亦關注到受清拆天台僭建物影響的居民的安置安排。由於政府容許買賣天台僭建物，委員認為當局應盡量安排天台僭建物的居民入住原來區域的公屋，而非將他們安置到新界區。

10. 委員關注到受清拆影響的居民被迫放棄家園，遷往屯門及元朗等偏遠地區的中轉房屋單位，他們因而面對的困難。此遷置安排不單影響他們的日常生活，亦加重其經濟負擔，尤以交通費的開支為甚。對於未能符合公屋資格準則的受清拆影響居民，由於他們須在入住中轉房屋一年後遷出，其情況更為惡劣。應委員要求，房委會會因應最近通過由2002年4月1日起將恢復輪候冊申請資格的期限延長至兩年的決定，檢討中轉房屋的安排。至於臨時收容中心，鑒於其設計完全沒有顧及居民的私隱，對於要長期居於中心的家庭尤為不便，當局應考慮改善中心的設計。

租住公屋及資助自置居所計劃

11. 自房委會於1998年推出重建置業計劃和租置計劃，於1999年又推出可租可買計劃後，不少公共屋邨都有混合業權的情況。混合業權屋邨的大廈管理事務受公契所規限。雖然根據公契條文，混合業權屋邨的管理，最初由房委會負責，但這只是過渡安排。待業主立案法團(“業主法團”)成立後，屋邨管理便會交由業主法團負責。為保障混合業權屋邨租戶的權益，租戶協會可派代表出任管理委員會委員，以反映租戶對屋邨管理事務的意見。委員認為由業主法團管理混合業權屋邨的安排並不公平，尤其對以出租座為主的屋邨而言。委員質疑由少數人組成的管方，如何能確保屋邨得

到有效管理。就此，當局應考慮將混合業權屋邨的出售座與出租座分開管理。

12. 和諧式公屋大廈的晾衫架設於廚房窗外，設計及位置均有欠妥善，令居民大感不便，很多居民因而將晾衫架安裝到客廳窗外。房署並未體諒居民的難處，反而向違例裝設晾衫架的居民發出警告信。就此，事務委員會通過議案，促請房署容許和諧式公屋及居屋居民在客廳窗外安裝晾衫架。

13. 事務委員會曾在2002年6月3日的會議上，討論有關新屋邨落成後配套設施未能配合居民的入伙時間啟用的問題。委員認為房署應採取積極措施，例如延長免租期鼓勵商戶提早開業，以及提供往返鄰近購物中心和街市的交通接駁安排，盡量減少對有關居民造成的不便。

公共屋邨的商場及街市

14. 經濟不景氣令房委會及房協商戶的生意一落千丈。為向該等商戶提供所需援助，事務委員會成立了小組委員會，研究房委會及房協轄下非住宅單位的出租及租金政策。在出租政策方面，委員同意招標承租是既具透明度，亦屬公平的做法。然而，由於競投者可能會為增加中標機會而抬高投標價(特別在市道興旺時)，因此招標所得租金未必能反映市值租金。此外，如果標價未及租金底價，即使最高的投標價也未必可以中標。就此，當局應考慮透露租金底價，讓負擔不起租金的人知道，出標價低於底價可能會投標失敗，又或他們可選擇不參與投標。有委員對在公共屋邨設立超級廣場的做法表示懷疑，認為此舉會嚴重削弱現有街市檔戶的競爭力，迫使部分檔戶結業。讓大型連鎖店壟斷商場的生意，將無助於公平競爭，對消費者亦無益處。

15. 在租金政策方面，對於房署在評估租金時，未能顧及租戶在經濟不景氣下的困境，亦未有考慮到情況的轉變，如屋邨老化導致居民人口減少和家庭收入下降、設施落後，以及新屋邨入住率低等，委員表示失望。不准商戶自行聘請產業測量師評估租金，此做法亦有欠公平。房委會不願在重新租出單位時減租，亦是導致空置率高企的原因。委員促請房委會積極邀請社區組織或租戶提出建議，集思廣益，以便決定如何能改變空置地方的用途，善加利用。房委會亦應以公開、坦誠的態度處理租賃問題。

檢討地產代理監管局的財政及規管制度

16. 委員在事務委員會2002年6月3日的會議上，聽取了有關地產代理監管局(“監管局”)的財政及規管工作，以及有關《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》檢討進展的簡報。委員關注到監管局自1997年成立至今，與業界的關係一直未見改善。鑒於監管局要達致專業水平，業界的參與不可缺少，委員質疑當局為何委任已完全或半脫離地產業的人士，以業界代表的身份加入監管局大會。就此，委員促請政府當局容許業界提名其屬意的代表加入監管局大會，並考慮邀請業界代表加入監管局轄下的5個

委員會。有委員就監管局對促進地產代理行業發展所提供的服務提出疑問。鑒於監管局的收入完全依賴牌費收益，若持牌人數減少，該局很可能要增加牌費。就此，監管局應致力開源節流。監管局應考慮從物業交易的佣金按值抽取若干百分比，作為另一收入來源。當局亦應加強執法，打擊無牌從事地產代理工作的人，以確保持牌人的生計不會受到影響。

其他事項

17. 委員曾與規劃地政及工程事務委員會委員一同聽取當局簡報有關土地重整研究所建議關於牛頭角、何文田、石硤尾和長沙灣等地區內的公屋及毗鄰政府用地的長遠土地用途概念，以及有關向受清拆影響的持牌住宅搭建物及已登記寮屋區住宅搭建物佔用人發放特惠津貼的建議。

18. 在2001年10月至2002年6月期間，事務委員會共舉行了14次會議，其中包括兩次與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議。

立法會秘書處
2002年6月19日

附錄I

立法會

房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。

2. 就上述政策事宜交換及發表意見。

3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。

4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。

5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

附錄II

立法會房屋事務委員會

委員名單

主席	何俊仁議員
副主席	陳鑑林議員
委員	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 (總數：21位議員)
秘書	余麗琼小姐
法律顧問	張炳鑫先生
日期	2001年10月31日