

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1172/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2005年1月21日(星期五)
時 間：下午12時15分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

缺席委員：李永達議員(副主席)
楊森議員
石禮謙議員, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

**I. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2005年施政報告
作出簡報**

(立法會CB(1)708/04-05(01)號文件 —— 房屋及規劃
地政局的施
政綱領)

房屋及規劃地政局局長向委員簡介2005年施政
綱領中涉及房屋及規劃地政局的政策措施，以及就2004
年施政綱領列出的措施作出交代。

市區老化

2. 馮檢基議員促請政府當局加快進行市區重建，以遏止市區老化的問題。房屋及規劃地政局局長回應時表示，在進行樓宇管理及維修公眾諮詢(下稱“公眾諮詢”)後，當局已定出多項解決存在已久的樓宇失修及市區老化問題的措施，以便作進一步的諮詢。此等措施包括強制驗樓、強制聘用物業管理公司和強制成立業主立案法團。可是，所有此等措施均需要進行立法及審慎研究有關的實施細節。因此，當局取得香港房屋協會(下稱“房協”)同意在此期間提供協助，推行一項為期10年的樓宇管理和維修計劃。根據該項計劃，房協會以其豐富經驗和專業知識，為業主提供技術支援、資助和免息貸款，以改善他們的居住環境。馮議員察悉上述事項，並指出解決樓宇失修問題的工作拖延已久。他促請政府當局從速推行計劃中的強制措施，不要再有任何進一步的延誤。

3. 房屋及規劃地政局局長回應時指出，關於應由誰承擔樓宇維修費用的問題，仍有待作出決定。儘管如此，在此方面已跨出了重要的一步，因為公眾已就業主須負責為其物業作出妥善維修及管理達成共識，而當局亦已找出社會上有哪些組別人士在履行其維修責任方面需要協助。他強調有需要進行第二次公眾諮詢，因為如要推出任何強制措施，均必須具備充分的理據及得到社會各界的支持。因此，政府當局必須仔細研究該等措施的影響，以及讓公眾作出廣泛的討論，然後才落實有關的執行細節。然而，馮檢基議員表示，由於社會各界已透過公眾諮詢，就樓宇管理及維修的未來大方向清楚表達他們的意見，政府當局應研究此等意見，然後決定採取何種方案。房屋及規劃地政局局長回應時證實，政府當局已因應社會各界的意見，縮窄須進一步研究的方案的範圍。

4. 主席認為樓宇維修的問題在於業主不願意以借貸方式進行樓宇維修工程，而並非缺乏財政資助。政府當局在此方面已設立了兩項財政資助計劃，它們分別是屋宇署的樓宇安全貸款計劃及市區重建局的樓宇維修貸款計劃。在房協亦加入提供樓宇維修貸款的情況下，將有3項類似的貸款計劃。他籲請政府當局明確區分該3項貸款計劃的目標，以盡量減輕資源重疊及計劃被濫用的情況，並就該等計劃進行宣傳及推廣，以確保各項計劃均能達到其各自的目的。

5. 房屋及規劃地政局局長回應時解釋，屋宇署的貸款計劃為範圍較廣泛的樓宇提供數額較大的貸款。不同類別樓宇(包括商業及工業樓宇，甚至私人斜坡)的業主，均可根據屋宇署的貸款計劃申請貸款。然而，房協的貸款計劃以經濟狀況較差的業主為目標，並會為樓齡超過20年，而應課差餉租值分別為每年60,000元及每年45,000元的市區及新界單位業主，提供最高貸款額為每一單位5,000元的免息貸款，以供進行與該處所的安全及衛生有關的單位內部修理及維修工程。他進一步向委員保證，當局會為所有3項貸款計劃備存共用的受助人登記冊，以防出現重複提出申請的情況。

處理剩餘的居者有其屋計劃單位

6. 王國興議員詢問，政府當局會否考慮出售原本擬作旅館用途的3 040個剩餘居者有其屋計劃(下稱“居屋”)單位。他認為出售此等居屋單位不會對物業市場造成影響，因為物業市場已復甦，而且居屋單位的目標買家與私人樓宇的目標買家不同。陳婉嫻議員亦就此表達了類似的意見。房屋及規劃地政局局長回應時表示，恢

復出售剩餘居屋單位的時間仍有待決定。政府曾聲明不會在2006年年底之前出售剩餘的居屋單位，但如有需要，當局可檢討恢復出售居屋單位的時間。因應王議員所提有關提供較具體細節的要求，房屋及規劃地政局局長解釋，在決定是否恢復出售居屋單位時必須極為審慎，因為如把居屋大廈個別尚未出售或已交還的單位計算在內，剩餘居屋單位的數目有超過10 000個。政府當局會同時考慮委員的意見，以及政府出售剩餘居屋單位的決定所帶來的任何影響。

7. 李華明議員籲請房屋委員會(下稱“房委會”)將剩餘的3 040個居屋單位改作租住公屋(下稱“公屋”)單位，並將之編配予居於公屋單位超過10年，並願意繳付較高租金以改善其居住環境的公屋住戶。房屋及規劃地政局局長回應時表示，該等住戶可在二手市場購買居屋單位。他同時重申上文第6段所述的論點。

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

8. 房屋及規劃地政局局長回應梁國雄議員時強調，在2004年12月1日立法會會議席上就計劃透過領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)的首次公開發售，分拆出售房委會轄下零售和停車場設施一事進行議案辯論期間，從未有人提及會在招股最後階段，向房委會提出法律挑戰，質疑其分拆出售其零售和停車場設施的法定權力。雖然陳偉業議員曾表示有意透過法律程序阻止領匯基金上市，但他並沒有質疑房委會在此方面的權力。現時有關領匯基金上市一事的發展，完全屬意料之外。

9. 至於梁國雄議員要求就政府當局指有人濫用法律程序以阻止領匯基金上市的說法置評一事，房屋及規劃地政局局長認為是次會議的目的是討論2005年施政綱領中有關房屋政策範疇的施政方針，而並非就任何評論作出澄清。

10. 張宇人議員詢問，鑒於安排領匯基金上市以改善房委會財政狀況的計劃受到阻延，房委會如何可繼續推行其公屋發展計劃。房屋及規劃地政局局長回答時指出，房委會已在研究各個增加收入的方案。他進一步指出，房委會的財政狀況亦會受到將會就租金檢討進行的法律訴訟的結果所影響。如房委會敗訴，便會面對即時的財政困難，並有需要探討不同的解決方案，包括要求政府向房委會注資。

11. 梁耀忠議員指出，領匯基金上市並不能有助永久解決房委會的財政問題。他促請房委會探討更多解決其財政問題的長遠方案，例如要求政府向房委會注資。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，除了改善房委會的財政狀況外，分拆出售零售和停車場設施亦旨在提高有關商業設施的經濟效益，從而令商鋪租戶及顧客受惠。政府當局現正設法讓領匯基金成功上市。他進一步指出，鑒於現時的財政預算出現赤字，加上有眾多其他的撥款要求，政府未必能向房委會注資。

12. 梁耀忠議員認為，領匯基金上市一事受到挑戰及阻延，是由於公眾諮詢不足所致。關於他就政府當局若在法律挑戰中勝訴，會否再進行諮詢一事所提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回答時強調，政府當局一直沒有停止與有關各方進行溝通，而在過去一個月，房委會亦繼續與轄下商業設施的租戶及有關機構進行對話，向其解釋分拆出售設施的工作。

13. 梁耀忠議員察悉房屋及規劃地政局局長所述情況，但他對政府當局是否真正就應否分拆出售零售和停車場設施一事諮詢有關各方表示懷疑，因為據他所知，進行分拆出售事宜諮詢工作的人員自稱是領匯管理有限公司(下稱“領匯公司”)的職員。儘管房委會商戶可能會因為分拆出售安排而受惠，但公屋租戶可能會受到不良影響，因為分拆出售的零售和停車場設施所提供的貨品及服務的價格可能會上升。因此，他認為房委會應以負責任的方式行事，就其財政問題探討其他更佳及更長遠的解決方案，以便公屋發展計劃得以持續發展。

14. 房屋及規劃地政局局長回應梁耀忠議員就分拆出售事宜的諮詢工作所提出的質疑時解釋，領匯公司既已成立，由該公司調派其職員與商鋪租戶聯絡及與他們保持對話，是相當合理的做法。商鋪租戶若反對將設施分拆出售，大可隨意表達其意見。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，與有關各方進行的對話相當全面。除了區議會外，房委會人員亦有出席所有屋邨管理諮詢委員會的會議，向其簡介分拆出售計劃及聽取他們的意見。應梁議員的要求，政府當局答應在適當時向事務委員會匯報此等會議的結果。

政府當局

15. 至於梁耀忠議員對房委會應如何解決其財政問題的意見，房屋及規劃地政局局長解釋，在清除尚待進行並和租金檢討有關的法律程序所引起的不明朗情況之前，實難以就此訂定解決方案。目前，房委會正致力在切實可行範圍內開源節流。然而，他向委員保證，雖然有可能須就公屋計劃作出調整，但房委會仍可藉着推行

不同的措施，包括加快編配空置公屋單位，來履行其公屋平均輪候時間為3年的承諾。在此方面，主席促請政府當局與梁議員商談，以釋除他對公屋計劃能否持續發展的疑慮。

公屋輪候時間

16. 陳偉業議員質疑在當局停售居屋單位，以致未能為公屋租戶提供置業途徑，以及公屋單位的每年建屋量有所減少的情況下，房委會如何可履行其承諾，使輪候公屋的平均時間維持在大約3年的水平。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，房委會可履行有關承諾，因為在未來5年，當局將會興建約88 000個公屋單位。此外，約有3 000個居屋單位及8 700個中轉房屋單位將改作公屋單位。當局亦會每年收回一定數目的公屋單位，以供重新編配。

17. 陳偉業議員指出，若分攤5年計算，當局每年只會興建15 000個公屋單位，但公屋輪候冊(下稱“輪候冊”)的申請人數目則有93 000名。他進一步警告謂，隨着居屋計劃及多項置業貸款計劃因政府重新定位的房屋政策而告終止，公屋租戶的流動性以至每年交還當局以供重新編配的公屋單位數目均會有所減少。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，並非所有輪候冊申請人最終均會符合入住公屋的資格。此外，當局亦正努力加快為輪候冊申請人編配空置公屋單位。

18. 馮檢基議員跟進房屋及規劃地政局局長提出的上述論點時指出，因為輪候時間縮短，不能通過審查的輪候冊申請人所佔的百分比將會較以前為低。導致此情況的原因在於提出申請及接受審查之間的時間縮短後，申請人於其間獲得加薪或升職，並因而導致其收入超過入息限額的可能性會相應較低。根據他所作估計，為了履行平均輪候時間為3年的承諾，房委會將需每年為大約30 000名輪候冊申請人編配公屋。因此，他對政府當局如何可履行上述承諾表示懷疑。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，除了興建公屋以外，當局亦可透過翻新單位及收回單位以作重新編配，來增加可供編配的公屋單位數量。應主席的要求，政府當局答應在會後以書面進一步提供和收回單位有關的資料。

政府當局

19. 關於張宇人議員就領匯基金如未能上市，平均輪候時間為3年的安排會否受到影響一事所提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回答時證實，除非出現不可預見的情況，否則在其餘下兩年半任期內，政府會致力將平均輪候時間維持於大約3年的水平。

其他意見及評論

20. 周梁淑怡議員認為，房委會作為最大的房屋單位供應當局，應致力確保維持高水平的房屋建築設計。她指出，儘管房委會採用聲稱可在較大程度上顧及投標者技術表現的兩層考慮投標制度，但現行的採辦服務制度仍未能促進有關方面採用現代化及創新的建築設計。她又認為為了鼓勵創新，房委會不應就公屋採用標準設計。

21. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應周梁淑怡議員對房委會採辦服務方法的意見時強調，當局在審核就房委會工程計劃提交的標書時非常審慎，目的是在投標價及投標者技術表現之間取得平衡。因此，房委會的合約不一定會批予出價最低的投標者。他向委員保證，政府當局明白採取平衡兩者的處理方法的重要性，並正在研究可達致此目標的最佳機制。當局會在適當時提供有關資料。

22. 關於周梁淑怡議員就公屋設計提出的意見，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調有需要在劃一設計以便進行品質管制及確保符合成本效益，與採取彈性設計以鼓勵創新之間求取平衡。他繼而澄清，公屋設計是在內部進行，因此不會受到房委會採辦服務的方法所影響。事實上，公屋設計已有重大改善。舉例而言，廚房和浴室面積與起居範圍面積的比例已有改善。房委會亦透過微型氣候研究改善部分建築工程計劃，使有關計劃的公屋單位通風情況及大廈分布狀況更為理想。此外，公屋設計亦曾贏得不少國際獎項。

23. 周梁淑怡議員察悉上述各點，但她認為應將公屋設計工作外判以鼓勵創新。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，房屋署(下稱“房署”)聘有數量足夠的優秀建築師，可以在內部進行公屋設計工作。以內部人力資源進行所有階段的建造公屋工作，亦可確保工作流程的順暢。周梁淑怡議員對其所作回應不感滿意。她指出在建造業失業率偏高的情況下，房委會應採取更開放的態度，逐步將其工程計劃外判。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時強調，房署已致力縮減其人手編制。然而，由於房署不會強制遣散署內的公務員，縮減房署人手編制的工作必須透過自然流失的方式進行。他進一步指出，房委會一直有和香港工程師學會保持緊密聯繫，以鼓勵作出創新的設計。主席對其意見表示贊同，並指出公屋設計已大有改善。

經辦人／部門

II. 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午1時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月29日