

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1093/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2005年2月7日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
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：涂謹申議員
梁耀忠議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

房屋署策略經理(政策)
徐偉明先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 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. 通過會議紀要

- (立法會CB(1)833/04-05號文件 —— 2004年11月22日特別會議的紀要
立法會CB(1)838/04-05號文件 —— 2005年1月3日會議的紀要)

分別於2004年11月22日及2005年1月3日舉行的兩次會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)620/04-05(01)號文件 —— 陳偉業議員有關提供予長者的租住公屋單位的編配事宜的來函
立法會CB(1)621/04-05(01)及(02)號文件 —— 兩份由公眾人士發出有關領匯房地產投資信託基金上市事宜的電子郵件
立法會CB(1)646/04-05(01)及(02)號文件 —— 黃竹坑邨關心調遷家庭小組就居者有其屋計劃剩餘單位的

立法會CB(1)792/04-05(01)及(02)號文件	——	處理事宜致事務委員會的函件及事務委員會秘書的覆函 黃竹坑邨關心調遷家庭小組就黃竹坑邨居民的重建前調遷安排致事務委員會的函件及事務委員會秘書的覆函
立法會CB(1)793/04-05(01)及(02)號文件	——	黃竹坑邨關心調遷家庭小組就預留作安置受市區重建影響的居民的租住公屋致事務委員會的函件及政府當局的回應文件)

2. 委員察悉自事務委員會2005年1月3日上次每月例會後發出的上述資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)832/04-05(01)號文件	——	待議事項一覽表
立法會CB(1)832/04-05(02)號文件	——	跟進行動一覽表)

3. 委員同意原定於2005年3月7日舉行的下次例會，將押後至2005年3月18日(星期五)上午8時30分舉行。他們亦同意於稍後決定該次會議的討論事項。

(會後補註：通知委員3月份會議將改期舉行，並邀請他們就討論事項提出建議的通告，已於2005年2月14日隨立法會CB(1)895/04-05號文件發出。)

IV. 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額

- (立法會CB(1)832/04-05(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件
- 立法會CB(1)832/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額”的背景資料簡介
- 立法會CB(1)871/04-05(01)號文件 —— 香港房屋政策評議會的意見書)

4. 房屋及規劃地政局局長向委員簡介房屋委員會(下稱“房委會”)計劃如何檢討修改釐定2005至06年度的公屋輪候冊(下稱“輪候冊”)入息及資產限額。房屋署助理署長(策略規劃)借助投影機，向委員簡介政府當局所提交文件的附件C，當中載述當局對事務委員會及其他人士提出的下述修改限額計算公式的建議進行初步評估的結果 ——

- (a) 將備用金所佔的百分比由目前的住戶總開支的5%增至10%；
- (b) 在計算平均非住屋開支時，參照開支屬次低四分之一(即26%至50%)開支組別住戶的非住屋開支；
- (c) 計算住屋開支時，採取新和諧式公屋的編配標準釐訂“參考單位面積”；及
- (d) 提高長者住戶的資產限額。

程序事宜

5. 在進行投影簡介後，梁國雄議員要求事務委員會研究他曾謀求在事務委員會2005年1月3日上次例會席上動議，但未有獲得處理的下述議案 ——

“本委員會要求立法會引用《權力及特權條例》，成立專責委員會，公開聆訊，徹查領匯事件。”

6. 主席解釋，梁國雄議員的要求不能在現時進行的議程項目中處理，因為此項目與建議的議案無關。梁議員可建議在3月份會議討論該項議案，因該次會議的議程尚有待決定。

7. 由於梁國雄議員堅持在是次會議處理其要求，委員同意應按照會議議程議事，在有關其他事項的議程第V項處理梁議員的要求。

輪候冊入息限額

一般意見

8. 王國興議員關注到在過去數年，4人家庭的輪候冊入息限額每年遞減，由2000至01年度的17,700元調低至現時2004至05年度的14,000元，累積減幅為20.6%，高於同期的累積通縮率，令不少低收入家庭失去申請入住租住公屋(下稱“公屋”)的權利。因此，雖然4人家庭的輪候冊入息限額會在2005至06年度調整至14,300元，但收入剛好超過新訂輪候冊入息限額的4人家庭在繳付租金後，必須吃力地以餘下入息維持一家生活。此情況殊不理想，實與政府明訂的扶貧政策背道而馳。他要求當局提高2005至06年度的4人家庭輪候冊入息限額的增幅。

9. 房屋署副署長(策略)回應時解釋，輪候冊入息限額是客觀地按照既定的公式釐定，既有同時顧及住屋開支與非住屋開支，亦加入了5%的備用金。住屋開支是住戶租住面積與公屋單位相若的私人樓宇單位所須支付的租金、差餉和管理費。計算確實數字的方法，是把過去3年編配予輪候冊申請人的公屋單位平均面積，乘以政府統計處就私人住宅單位進行抽樣調查所得的單位差額或平均租金。根據上述機制及公式，當局會在每年年初使用對上一年第四季已有最新統計數字，檢討輪候冊的入息限額。對輪候冊入息限額作出的調整，反映了經濟狀況的轉變。房委會亦決定嚴格推行由此計算所得的新入息限額。此外，當局已在2002年2月檢討及放寬了上述公式。

10. 應王國興議員的要求，房屋署副署長(策略)答允提供資料，說明因為在過去4年就輪候冊入息限額作出的下調而不符合入住公屋資格的家庭數目。他同時補充，為盡量減輕調低入息限額對已名列輪候冊的申請人的影

政府當局

響，該等未能通過入息及資產審查的人士，如其後因為對入息／資產限額作出修訂，或家庭狀況證實出現重大變化而符合當時適用的資格準則，將可在兩年內恢復其原來的公屋申請。

11. 王國興議員重申有需要更大幅度調高輪候冊入息限額，以紓緩《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》獲得通過後，因廢除租住權保障而可能加租的影響。房屋署副署長(策略)回應時強調保持政策一致性的重要性。既然已訂有既定公式，以供因應經濟狀況的轉變而客觀及靈活地調整入息限額，他不認為隨意調高入息限額是恰當的做法。然而，他同意向房委會轉達王議員的意見，以供考慮。至於王議員對於有真正需要的家庭，可能會因為調整輪候冊入息限額而失去申請公屋的資格的關注，房屋署助理署長(策略規劃)指出，雖然當局在過去兩年按通縮及私人樓宇租金下跌而將有關限額下調，但合資格申請公屋的私人樓宇租戶所佔的百分比，卻較過去10年的平均數字為高。更重要的是，獲安置入住公屋的輪候冊申請人的實際數目，並未受到輪候冊入息限額的調整所影響。舉例而言，在2001至02年度本港經濟衰退，而輪候冊入息限額處於低水平期間，有41 900個家庭獲安置入住公屋。至於在1997至98年度及1998至99年度，當本港經濟繁榮而輪候冊入息限額處於歷年最高水平時，卻分別有12 600及20 600個家庭獲安置入住公屋。此情況足以證明調整輪候冊入息限額只會反映當時的經濟狀況，而不會令合資格或獲安置入住公屋的住戶數目有所減少。

12. 劉秀成議員贊同上文第8段所述王國興議員的意見。此外，他對10人或以上住戶的輪候冊入息限額大幅下降感到關注，因為此類住戶對公屋的需求較大。房屋署副署長(策略)及房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，5人或以上住戶的數目持續下降，只有極少數住戶的成員數目達10人或以上。劉議員察悉此情況，並認為如大家庭的數目不多，便無須列出此類住戶的入息限額。房屋署副署長(策略)答允在進行下次周年檢討時考慮其建議。

非住屋開支的計算方法

13. 馮檢基議員促請房委會採納上文第4(b)段所述的建議，修改計算入息限額的公式，在計算非住屋開支時，參照私人樓宇租戶中，開支屬“次低四分之一開支組別”住戶的平均非住屋開支。他表示隨着當局停止銷售居者有其屋計劃(下稱“居屋”)單位，剛好不符合申請公屋資格的住戶現時既不能申請入住公屋，亦不能購買居屋單

位，因而無法享受任何房屋援助。當局應擴大申請公屋資格的範圍，以便同時涵蓋此類住戶。房屋署副署長(策略)回應時強調，當局有需要確保只會把有限的房屋資源分配予有真正需要的人士。他表示，當局應為沒有能力在私人市場租賃住所，而非沒有能力自置物業的人士提供公屋。政府當局須就建議的修改作出審慎的研究，因為該項建議會將輪候冊入息限額大幅提高，導致合資格申請公屋的家庭數目增加約15%。

14. 梁國雄議員贊同馮檢基議員的意見，並補充謂屬於“次低四分之一開支組別”的住戶，因為廢除租住權保障而蒙受不利影響。他認為政府當局強調上述建議造成的資源影響，會引起中產人士與草根階層的衝突。此說法亦具有誤導成分，因為若非政府重新定位的房屋政策，令屬於“次低四分之一開支組別”的住戶失去申請居屋單位的機會，他們亦無需申請入住公屋。為支持其論點，他詢問因為政府重新定位的房屋政策而無法購買居屋單位的住戶數目為何。

15. 主席認為梁國雄議員的意見與現時討論的議程項目無關。梁議員不表同意。他聲稱本身只是跟進房屋署副署長(策略)就馮檢基議員所提事項作出的回應。他並認為立法會議員作為市民的代表，應有自由在有需要時反映市民的意見。主席強調有需要把討論焦點集中於所涉事項，以便進行有系統及有效的討論，他並請梁議員參閱政府當局就此事提交的文件。梁議員強調，他已細閱該份文件，並堅持本身應有權在會議中發表任何意見。

16. 楊森議員認為梁國雄議員的意見與現時討論的議程項目亦有一點關係，因為他正在跟進上文第13段所載，馮檢基議員與政府當局交換的意見。主席認為將有關討論與重新定位的房屋政策扯上關係，未免過於牽強。然而，梁議員表示房屋問題互有關連。他重申其載於之前兩段的意見，並對政府當局會議舉行前一周才提交文件表示不滿。

(會後補註：有關“2005/06年度輪候冊入息及資產限額檢討”的文件是在指明限期內送交立法會秘書處。)

17. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，公屋應編配予真正需要房屋援助的人士，而公屋並非為沒有能力置業但有能力租住私人樓宇單位的人士而設。他同意房屋問題互有關連，這正是政府需要就房屋政策進行重新定位以解決負資產問題的理由。他得悉經重新定位的政策已開始見效。

18. 梁國雄議員將房屋及規劃地政局局長所作回應詮釋為，當局承認藉着房屋政策的重新定位催谷物業市場。他認為此舉導致投機活動日盛及樓價飆升，犧牲了市民大眾的利益。他認為如現時的物業市場泡沫爆破，房屋及規劃地政局局長和行政長官應引咎辭職。主席提醒他在發言時不可離題。梁議員堅持主席雖可就政府當局需否回應作出裁決，但卻不可就委員的發言施加任何限制。房屋及規劃地政局局長強調，他並無表示房屋政策的重新定位是用以“催谷物業市場”，並要求將其所作澄清記錄於會議紀要內。

19. 馮檢基議員對上文第13段所述，有關參照屬“次低四分之一開支組別”住戶的平均非住屋開支的建議的資源影響表示懷疑，並指出根據政府當局投影簡介資料第10及18頁所載資料推算，在按照現行機制及上述建議計算所得的兩個新輪候冊入息限額之間，只有大約1,000元的差異。然而，合資格入住公屋的家庭所支付的租金，與剛好不符合申請公屋資格而須租住私人樓宇的家庭的租金開支，卻有高達2,000元以上的差別。因此，採納該項建議對確保住戶獲得公平對待實屬非常重要。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，輪候冊入息限額的差別並未能有助反映該項建議所帶來的影響。以2004年第三季當時的情況為例，他表示該項建議如獲得採納，合資格住戶的數目將增加17 600個，而每年的公屋建屋量則須增加約2 000個單位。他補充，此項估計增幅只包括居於私人樓宇的住戶，而並未將現有公屋居民分戶所引致的需求計算在內。因此，實際增幅會比估計中為大。他表示，房委會須仔細研究該項建議所造成的財政影響。

輪候冊資產限額

20. 多名委員對調高長者住戶資產限額的建議均表贊同。李永達議員尤其認為把長者住戶及非長者住戶的資產限額訂於同一水平，實屬有欠理想。他指出大部分長者均已退休或沒有工作，需要以積蓄應付日常生活開支，並認為應將他們的資產限額大幅提高。他亦認為應從較廣泛的角度跟進有關事宜，而且為了就人口老化問題作好準備，政府當局應積極研究人口老化問題及其長者政策，並根據此方面的檢討結果，以全新思維處理向長者提供房屋援助的事宜。他提述申訴部曾處理一宗有關長者生活苦況的個案，個案中長者居住於並無升降機的殘舊私人樓宇自置物業。他促請政府當局檢討“物業擁有權限制”，因該項限制令此等居住於自置物業的長者業主不能申請公屋，以改善他們的居住條件。

21. 楊森議員、馮檢基議員、梁家傑議員及梁國雄議員對李永達議員的意見表示贊同。馮議員特別指出，長者住戶的資產限額應參照根據估計退休年期計算的所需生活開支釐定。楊議員及梁議員亦強調，當局有需要協助居住於自置物業的長者業主處理屋宇署就其單位發出的修葺通知。

22. 周梁淑怡議員表示，自由黨明白在檢討資產限額時採取均衡處理方法的重要性，藉以確保適當運用公共資源。因此，自由黨並不支持上文第4(a)及(b)段所載建議，因為該等建議會造成重大的資源影響。她認為應進一步研究上文第4(c)及(d)段所載建議，特別是提高長者住戶資產限額的建議。在此方面，周梁淑怡議員提出與上文第20段所載李永達議員的意見相若的理由。

23. 房屋署副署長(策略)回應時表示，政府當局亦認為有按照議員所提建議，放寬長者住戶資產限額的餘地。他表示當局會進一步研究此項建議。房屋及規劃地政局局長補充，香港房屋協會(下稱“房協”)可協助居住於殘舊樓宇自置物業的長者業主。房協於較早時推出了“家居維修貸款計劃”，為合資格業主提供免息貸款，以供其為本身的物業進行修理及維修工程。除了安置此等長者業主外，當局亦可考慮協助他們將其單位翻新及出售，以便協助他們賺取收入以維持其生計。楊森議員認為計劃中的措施，是應付將於2030年變得非常嚴重的人口老化問題的好方法。梁國雄議員亦促請政府當局積極研究該項措施。他進一步建議將出售長者單位的收益存入一項共同基金內，一如儲蓄互助社的做法。

24. 關於主席要求就調高長者住戶資產限額提出具體建議一事，梁家傑議員認為由政府當局就長者所需生活開支進行研究後訂定建議，以供事務委員會研究，是較為恰當的做法。楊森議員贊同其意見，並補充謂當局亦應就有關建議進行公眾諮詢。

25. 房屋署副署長(策略)回應時表示，當局未必有足夠時間就如何提高長者住戶資產限額的建議進一步諮詢議員，但他答應一俟訂定有關詳情，即會向事務委員會作出通知。周梁淑怡議員建議政府當局另行提交文件，就如何協助長者業主的較廣泛事宜作出說明。房屋署副署長(策略)答應有關要求。

政府當局

政府當局

其他意見

26. 陳偉業議員認為政府當局以不公平的方式操縱統計數字，從而達到對其有利，使其可就本身政策自圓

其說的目的，是典型的技術官僚作風。舉例而言，他認為政府當局是透過一再改變檢討方法，調低輪候冊入息限額以減少輪候冊申請人的數目，將公屋平均輪候時間維持於3年的水平。然而，公屋租金卻沒有相應作出遞減。政府當局的所為已引起社會人士的不滿。

27. 房屋署副署長(策略)同意任何調低限額之舉將難免引起受影響人士的不滿，但他向委員保證，作出調整的目的並非在於將公屋平均輪候時間維持於3年的水平。每年檢討輪候冊入息限額是當局的既定政策，而房委會認為確保檢討機制維持一致實屬相當重要。為此，房委會一直審慎研究上文第4段所載的建議。與陳偉業議員所述的相反，政府當局在過去多年來一直抗拒各方所提出有關隨便更改檢討方法的要求。迄今為止，房委會只曾在2002年就有關方法作出一次更改。當時，有關的更改不但沒有令檢討機制變得更加嚴格，反而實際上放寬了該項機制，而且與根據之前的檢討方法計算所得的入息限額相比之下，輪候冊入息限額更平均提高了10%。

28. 關於上文所載陳偉業議員就公屋租金提出的意見，房屋署副署長(策略)澄清，公屋租金與輪候冊入息限額無關，因為輪候冊申請人尚未獲得編配公屋單位。至於陳議員對輪候冊入息限額下調對現時的輪候冊申請人所造成影響的關注，他重申房委會已訂定上文第10段所載的特別安排，藉以盡量減輕對受影響住戶造成的衝擊。

29. 陳偉業議員認為政府當局的回覆是技術官僚作風的另一例證。他指出當局曾於2001年2月將輪候冊入息及資產限額分別調低7.5%及6.5%，藉以反駁當局只曾在2002年作出修改的說法。他認為因此而受到影響的住戶數目雖然不多，但當局將他們摒諸輪候冊以外，是不體察民情及不合理的做法。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，在現行機制下，有關限額可根據進行檢討時的租金水平及消費物價指數而可加可減。2001年作出的下調是因為租金及一般物價水平下跌所引致。如該等價格水平有所提高，有關限額亦會在適當時調高。此乃既定的機制，而且已證實具有彈性及靈活性。按照該公式計算所得的入息及資產限額，均以客觀統計數據作為基礎。隨意改變有關公式會削弱整個制度的公信力。

30. 主席總結有關此事項的討論時表示，房委會將於2005年3月中就調整輪候冊入息限額作出決定。由於事務委員會將於當局作出有關決定後，在2005年3月18日才舉行下次會議，政府當局就此事提交的資料將以傳閱文件方式送交委員。

VI. 其他事項

31. 主席跟進梁國雄議員較早時提出，有關討論建議成立專責委員會以徹查領匯基金事件的議案的要求，並請委員注意2005年1月3日會議紀要的第40及41段。根據該份已確認通過的紀要所記載，委員當時同意不應處理有關議案，而委員可於日後在適當時間再次提出有關事宜。他解釋，如梁議員希望在事務委員會會議上再次提出此項議案，會議議程上必須訂有和領匯基金有關的事項。另一處理方法是，梁議員可在內務委員會會議上提出建議成立專責委員會的事宜。

32. 梁國雄議員解釋，他雖可直接向內務委員會提出其建議以供考慮，但他認為先在事務委員會提出此事是較有禮貌的做法，因為事務委員會曾數次討論有關事宜。他對於本身的行動引起如此重大的關注表示遺憾。他同時表示，若政府當局可解釋為何不宜成立專責委員會以調查領匯基金事件，他不會堅持在是次會議跟進此項議案。

33. 周梁淑怡議員強調遵守規則及程序行事，以確保會議過程順暢的重要性。她表示，如委員按照有關程序提出其要求，有關的要求必會獲得充分考慮。她認為在事務委員會會議上就梁國雄議員提出的議案進行商議是恰當的做法，因為該項議案與房屋事務的政策範疇有關。事務委員會在1月份會議及是次會議較早時間決定不處理該項議案，是因為該項議案與正在討論的議程項目無關。

34. 然而，梁國雄議員認為其議案未有在1月份會議上獲得處理，主要是由於時間所限。因此，他期望可在是次會議上，以1月份會議續議事項的方式作出跟進。他質疑上文第31段所載，主席所引述會議紀要的段落，有否充分反映全部情況。劉秀成議員表示，如梁議員認為會議紀要的內容不確，應要求修訂該份會議紀要。張宇人議員指出，此等要求應在會議紀要獲得確認通過前提出。他進一步指出，如梁議員希望在事務委員會會議上跟進其議案，他可建議在2005年3月份例會的議程中加入其要求。

35. 會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月16日