

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1427/04-05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4月12日(星期二)
時 間：上午10時45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
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
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：周梁淑怡議員, GBS, JP
楊森議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

房屋署總建築師(採購)

陳立銘先生

參與議程第V項的討論

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1172/04-05號文件 —— 2005年1月21日特別會議的紀要)

2005年1月21日特別會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉自事務委員會2005年3月18日上次會議後並無發出任何資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1218/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1218/04-05(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 由於2005年5月份下次例會的舉行日期是公眾假期，委員同意是次會議將改期於2005年5月10日(星期二)上午8時30分舉行，以討論有關“彩雲道及佐敦谷毗鄰

的發展計劃”的事項。至於另一討論事項，委員同意在諮詢政府當局後作出決定。

(會後補註：是次會議的議程其後加入有關“清拆房屋委員會的舊式工廠大廈”的事項。)

4. 陳偉業議員建議將有關“預售樓宇同意書制度”的事宜，納入待議事項一覽表。主席表示他須向政府當局求證是否適宜由事務委員會討論此事，因為有關事項屬地政總署的職責範疇。

IV. 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜

(立法會CB(1)1218/04-05(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)1218/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)1218/04-05(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介

立法會CB(1)1218/04-05(06)號文件 —— 政府當局
提交的資料文件)

5. 由於事務委員會是次會議與行政會議舉行的會議撞期，房屋及規劃地政局局長未能出席是次會議。房屋署副署長(策略)向委員轉達房屋及規劃地政局局長的歉意，並繼而代其作出下述聲明 ——

- (a) 根據重新定位的房屋政策，當局不會在2006年年底前將未出售及回購的居者有其屋(下稱“居屋”)單位推出發售；
- (b) 公眾對此問題意見不一。政府當局會繼續密切監察物業市場的情況，如市場出現事先無法預計的驟變而必須重新評估情況，當局會考慮採取適當措施，以配合社會不斷轉變的情況；及
- (c) 如並未出現上述驟變，政府當局會在2006年下半年就恢復出售剩餘居屋單位的單位數量及安排，向房屋委員會(下稱“房委會”)作出諮詢，並會在適當時告知事務委員會有關的詳情。

他並藉此機會，就財務委員會2005年4月11日特別會議席上所提出，一項有關房委會為管理及維修保養剩餘居屋單位而承擔的開支的問題作出回應。他表示，從2003年至2005年3月期間，房委會就此等單位支付的管理及維修保養費用約達2億1,600萬元。由現時至2006年年底的管理費用估計約為1億7,000萬元。

6. 房屋署總建築師(採購)回應主席就管理費用詳情提出的查詢時解釋，此等費用包括16 500個剩餘居屋單位的管理費及地租。每個單位每月的平均開支為數百元。

提早恢復出售現有居屋屋苑內回購及未出售的單位

7. 王國興議員認為暫停銷售剩餘居屋單位是浪費資源的做法，因為此舉不但導致收入方面的損失，而且令當局須就管理維修此等單位支付重大成本。此情況會令房委會已見緊絀的財政狀況進一步惡化。鑒於物業市場逐漸復甦、負資產個案數目下跌，加上市民對擁有物業的期望日見殷切，他促請政府當局審慎考慮在2006年之前，恢復向綠表申請人出售回購及未出售的居屋單位。

8. 房屋署副署長(策略)回應時表示，當局認為所支付的管理費用物有所值，因為若干學者及評論員亦認同，暫停銷售居屋有助物業市場復甦。他補充，儘管有跡象顯示物業市場重見活力，但政府有責任維持房屋政策的完整。事實上，政府當局發現社會各界對於有關問題的意見始終有分歧。儘管部分人士因市道興旺而歡迎當局銷售資助房屋，有不少人士卻關注到提早銷售此等單位會影響市場的穩定。為了貫徹執行現時行之有效的重新定位的房屋政策，除非出現事先無法預計的情況，否則不在2006年年底前出售剩餘居屋單位的決定將維持不變。按照目前的構思，當局會在2006年下半年就恢復出售回購及未出售居屋單位的單位數量及安排，徵詢房委會的意見。

9. 陳偉業議員對於政府當局無視情況的轉變，拒絕提早恢復出售回購及未出售的居屋單位感到失望。他認為提早出售此等居屋單位不會對物業市場造成太大影響。他繼而詢問政府當局採取何種準則評估市場的穩定性。鑒於只有豪宅的價格上升，而二手市場的交易數目依然有限，梁國雄議員對於重新定位的房屋政策對物業市場的效用亦表示懷疑。負資產業主亦未能因樓市興旺而受惠。在此方面，他認為政府當局有需要就重新定位的房屋政策所導致的物業市場收益，以及房委會因此而承擔的開支，提供有關的統計數字。房屋署副署長(策略)解釋，政府當局並未就市場穩定性訂定任何基準，但會在顧及宏觀經濟的較廣義範疇下密切監察有關情況。他會查究是否可按照梁議員所請，提供和物業市場有關而具意義的統計數字。

政府當局

10. 陳偉業議員對政府當局所作回應不表信服。他表示暫停銷售居屋單位實際上會影響房委會的財政狀況，並因而導致房委會須以低價分拆出售其零售和停車場設施。因暫停銷售居屋而導致現有居屋屋苑入住率偏低的情況，亦影響了有關商戶的生意，迫使房委會提供租金優惠，以補償他們的生意損失，進而令房委會的財政困境進一步惡化。梁國雄議員亦表達了相若的意見，並懷疑當局蓄意暫停銷售居屋單位，以期利用房委會的財政困境作為藉口，藉以分拆出售其零售和停車場設施，並拒絕調低公屋租金。他繼而要求動議下述議案

“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。”

主席表示不能應允梁議員的要求，因為所提出的議案與現時討論的事項無關。鑒於有關的法律程序即將展開，將分拆事宜納入事務委員會的待議事項一覽表，可能是較為恰當的做法。

11. 王國興議員試圖說服政府當局提早恢復銷售剩餘居屋單位，並建議採用分階段出售方案，以期盡量減輕因出售回購及未出售居屋單位而可能對物業市場造成的影響。李永達議員表示同意，並指出當局可考慮採用未建成樓宇的銷售方法，在2006年年初將此等居屋單位推出以進行預售，以便及時完成所有必需的籌備工作，使該等單位在恢復出售居屋後可供即時入住。

12. 房屋署副署長(策略)察悉委員的意見，但他強調在2006年年底前暫停以資助房屋形式銷售回購及未出售居屋單位之舉，是為了向市場發出明確的信息，表明政府決心不再擔當物業發展商的角色，以及盡量減少對市場的干預。任何偏離此一信息的舉動，均會被認為是政府的房屋政策搖擺不定。他進一步指出，以未建成樓宇的方式出售此等居屋單位未必是適當或必要的做法，因為該等單位是已建成單位，在恢復銷售單位後可供即時入住。然而，李永達議員指出，房委會過往亦曾進行單位預售。他促請政府當局認真考慮其建議，因此舉可向合資格家庭保證，只要當局恢復銷售回購及未出售居屋單位，他們終有一天可達成其擁有自置物業的願望。

處理全新居屋發展項目的剩餘單位

13. 李華明議員表示，除了高昂的維修保養成本之外，房委會亦會因為剩餘居屋單位貶值而蒙受財政損失。因此，他支持提早恢復向綠表申請人出售回購及未出售居屋單位，因此舉有助把公屋重新編配予名列公屋輪候冊的人士。鑒於把全新居屋發展項目剩餘單位改作公屋的安排取得良好反應，李議員詢問當局會否考慮將更多剩餘居屋單位改作公屋以應付需求，特別是迎合希望遷往較大單位或其他地區的現有公屋租戶的需求。石禮謙議員認為暫停銷售居屋單位確實有助物業市場復甦。他亦同意應把有限的公屋資源用作協助有真正需要入住公屋的人士，而非資助市民自置居所。

14. 房屋署副署長(策略)回應時表示，由於現有剩餘居屋單位一般屬面積較大的單位(大部分為3房單位)，而且設施標準較佳，以公屋輪候冊上的申請人大多屬小家庭住戶而言，將上述居屋單位改作公屋未必是最能善用資源的做法。此外，此等面積較大的單位難免訂有較高租金，可能會影響房委會的公屋住戶租金政策。儘管如

此，他向委員保證，房委會對此持開放態度，並會考慮任何創新但切實可行的方案。

15. 王國興議員察悉有一些教育機構對這些剩餘單位感興趣，並詢問處理此等從未推出發售的全新居屋發展項目單位的最新發展為何。房屋署副署長(策略)回答時證實，確有一些教育機構曾與政府當局接觸，探討其建議的可行性，但此等會談只屬非正式商討並處於初步接觸階段。他補充，政府已於2004年7月購入4 304個剩餘居屋單位作部門宿舍之用，短期內應無需再購買居屋單位作宿舍用途。此外，在經過詳細研究後，當局亦認為將剩餘居屋單位改作旅館用途的方案並不可行。

未來路向

16. 儘管事務委員會一再要求，但政府當局依然拒絕考慮提早恢復銷售回購及未出售居屋單位，大部分委員對此表示失望。陳偉業議員提述事務委員會在上一年度立法會會期，於2003年11月3日通過的議案(載於立法會CB(1)1218/04-05(03)號文件附錄III)，並建議動議一項類似的議案如下 ——

“本事務委員會促請政府盡快把隨附列表所載甲類及乙類居者有其屋單位出售予綠表申請人。”

該項建議獲得李華明議員附議。

17. 石禮謙議員表示他反對上述議案，並擬動議下述議案 ——

“本事務委員會促請房屋委員會即時把空置居屋單位改作公屋。”

主席表示為節省時間，擬動議議案的委員日後應適時備妥其議案措辭，以供分發予其他委員及方便在會議席上審議。石議員其後決定撤回其議案。

18. 主席將陳偉業議員的議案付諸表決。在席委員中有5名委員表決贊成該項議案，有1名委員則投反對票。主席宣布該項議案獲得通過。王國興議員認為，主席應要求內務委員會主席向政務司司長轉達事務委員會對處理剩餘居屋單位的意見。

(會後補註：有關上述議案的函件已於2005年4月13日送交政府當局。該項議案亦分別於2005

年 4 月 13 及 14 日 隨 立 法 會 CB(1)1260 及 1275/04-05 號 文 件 送 交 委 員 參 閱 。)

V. 境外及本港未建成住宅物業的售樓說明

(立法會CB(1)1218/04-05(07)號文件 —— 當 值 議 員 於 1998 年 9 月 15 日 轉 交 處 理 有 關 內 地 問 題 樓 盤 事 宜 的 有 關 文 件

立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件 —— 立 法 會 秘 書 處 擬 備 有 關 “ 境 外 及 本 港 未 建 成 住 宅 物 業 的 售 樓 說 明 ” 的 背 景 資 料 簡 介

立法會CB(1)1218/04-05(09)號文件 —— 政 府 當 局 提 交 的 資 料 文 件)

19. 石禮謙議員申報利益，表明本身是地產及建造界功能界別的議員，而香港地產建設商會是該界別的選民。

20. 房屋署副署長(策略)闡述政府當局所提交資料文件的重點，藉以向委員簡介政府當局對建議立法規管境外和本地未建成住宅物業售樓說明書一事的立場。

本地住宅物業

21. 王國興議員不能接受政府當局基於業界已實施一套自我規管制度，而決定不再提出有關規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議。在實施該項自我規管制度方面，主要倚賴香港地產建設商會(下稱“建設商會”)公布一套指引，以訂明須在售樓說明書內加入何種類別的資料。他指出，有別於訂有違例及不當行為的制裁措施的法例，不遵守建設商會指引的行為並不受任何管制。此外，法律改革委員會(下稱“法改會”)建議透過法例執行對售樓說明書作出的規管。

22. 房屋署副署長(策略)回應時解釋，自我規管制度是政府當局自2001年起採取，用以改善未建成住宅物業銷售資料的發放及質素的下述三管齊下措施的一部分：

- (a) 與建設商會進行更緊密聯繫，以實施自我規管制度及處理投訴；
- (b) 地產代理監管局(下稱“監管局”)須提高地產代理的水準，因為地產代理與客戶洽談時須倚賴售樓說明書所載的資料，而且應該向準買家發放準確資料；及
- (c) 由消費者委員會(下稱“消委會”)加強進行提高消費者警覺性，以及關於置業時須注意事項的教育工作。

上述三管齊下措施行之有效，而該等機構亦認為自我規管機制大致上可取得預期效果。此外，由2001年8月至2005年3月，只接獲17宗和上述指引所適用的售樓說明書所載的資料有關的投訴，而所有投訴均獲得妥善處理。鑒於上述種種考慮因素，政府當局並不打算再次提出規管本地未建成住宅物業售樓說明書的立法建議，但會繼續與消委會、建設商會及監管局緊密合作，以確保有關指引足以並能有效地滿足消費者及地產業界的需要。

23. 李永達議員認為建設商會的指引過於含糊，未能包括所有基要資料，例如曾引起不少投訴的發展項目落成日期。此外，物業位置圖只須顯示發展項目0.25公里半徑範圍內的社區設施。建設商會的指引亦未能解決某些新問題，包括和“捆綁式服務”有關的問題，例如由管理公司選定的營辦商提供的互聯網服務。他進一步指出，物業買家在有關公契的問題方面並沒有太大的議價能力，他們在購入物業時未必知悉公契內有否訂定任何不公平條款。地政總署有需要確保公契條款並無問題，從而保障消費者的權益。陳偉業議員亦批評政府當局不尊重法改會。該會已建議透過法例執行對售樓說明書作出的規管，藉以為準買家提供充分的保障。他懷疑政府當局與發展商勾結或在他們施壓下屈服。梁國雄議員表達了類似的意見，並強調有需要立法確保所涉及的每一方均獲得公平對待。

24. 房屋署副署長(策略)回應時表示，建設商會的指引涵蓋一系列與法改會所提建議相若的基要資料，而政府當局則與消委會、建設商會及監管局保持緊密聯繫，藉以持續就自我規管制度作出檢討，並因應運作經驗找出可在哪些方面作出進一步的改善。在執行自我規管制

度時，建設商會會逐一審閱其會員所發出的售樓說明書，如發現有任何錯漏，即與會員聯絡及一同作出更正。為提供額外的保障，政府當局在建設商會審閱售樓說明書期間，亦會同時查核公開發售的本地未建成住宅物業的售樓說明書。重要的是確保售樓說明書所提供的資料準確無誤，能夠協助準買家在掌握充分資料的情況下，決定是否購買未建成住宅物業。鑒於本港物業市場競爭激烈，發展商十分重視公司的聲譽，遵守自我規管制度行事亦對其有利無害。

25. 關於建設商會的指引，房屋署副署長(策略)表示，對有關指引可不時作出修訂，以切合不斷轉變的市場需要和消費者的期望，因此和法定制度相比之下，上述指引更能因應實際情況作出轉變及更具彈性。舉例而言，因應市民對管理費所涵蓋服務範圍的關注及消委會的建議，建設商會最近發出補充指引，規定會員在管理費如亦包括電訊服務費用時，必須在售樓說明書列明有關電訊服務收費條款和合約期的資料。至於公契問題，房屋署副署長(策略)表示，建設商會已要求發展商在每一售樓處存放一份有關公契的文本。他並答應向地政總署轉達委員對公契條款是否公平的關注。

26. 鑒於在實施自我規管制度後，所接獲的投訴數目相對較少，石禮謙議員同意無需立法規管本地未建成住宅物業的售樓說明書。讓市場自行作出調節，將屬較為有效及更加切實可行的做法。然而，其他委員質疑有關投訴數目的資料是否準確，因為他們的辦事處所接獲的投訴遠較政府當局提述的數字為多。房屋署副署長(策略)表示，政府當局歡迎委員與當局一同研究其接獲的投訴個案。

境外住宅物業

27. 陳婉嫻議員雖承認現時的物業市場由買家主導，但她提醒當局，若樓市持續興旺，售樓資料不足及具有誤導成分的問題會再度出現。她對有問題的境外未建成住宅物業尤其感到關注，特別是已拖延了一段長時間的內地未建成住宅物業問題。然而，令人感到失望的是，政府當局以有關交易在香港境外進行為理由，拒絕向有關買家提供援助。她指出，所涉及的部分有問題物業，在香港亦設有代理以負責處理買賣交易。馮檢基議員贊同應制定法例，規管在香港印發的境外未建成住宅物業售樓說明書。若該等境外物業是涉及本港發展商的合營發展項目，有關的發展商應就所引致的任何問題負責。

28. 房屋署副署長(策略)回應時解釋，儘管有關交易可能在香港進行，但所涉及的物業則位於香港境外，因而超越本港的司法管轄權範圍。他補充，近年消費者已更為警覺，知道購買境外未建成住宅物業的風險較高，因而在考慮購買此類物業時亦變得更為審慎。監管局亦已印發小冊子，載列此類物業的準買家應注意的事項。有關境外未建成住宅物業銷售事宜的投訴，近年已有所減少。因此，立法需要的迫切性亦有所減退。

未來路向

29. 委員不信納政府當局所作的回應。他們認為有需要舉行另一次會議以接見代表團體(包括建設商會及消委會)，討論和未建成住宅物業的售樓說明書有關的問題，以及是否有需要透過立法作出規管。為方便作出安排，主席籲請委員將此類個案的資料轉交秘書，特別是本地個案。他並促請政府當局進一步研究有何措施可確保售樓說明書載有準確無誤及充分的資料。

VI. 其他事項

30. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年5月9日