

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1911/04-05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

本文件旨在匯報房屋事務委員會在2004至05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2005年7月6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18名委員組成。陳鑑林議員及李永達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

居者有其屋計劃剩餘單位的處理事宜

4. 事務委員會在本年度立法會會期內，一直非常關注因政府停止實施居者有其屋計劃(“居屋計劃”)和私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)的決策，而引起的有關如何處理該兩項計劃剩餘單位的問題。事務委員會得悉，未出售／回購的居屋計劃單位，以及部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈的土地契約已作出限制，規定該等單位只可作居屋用途，因此，該等單位將繼續出售予綠表申請人。然而，當局在2006年年底之前不會將此等單位以資助房屋方式推出發售。委員一般認為此項安排是浪費資源的做法，因為停售單位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承擔重大開支，以致房屋委員會(“房委會”)面對的財政困難進一步惡化。鑒於本港經濟(包括物業市場)逐漸復甦，加上市民對置業的期望日見殷

切，委員籲請政府當局分階段恢復出售未出售／回購的居屋計劃單位，以及部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈。儘管委員一再要求，但政府當局仍以政府有責任維持房屋政策的完整為理由，拒絕提早恢復出售回購及未出售的居屋計劃單位。就此，事務委員會通過下述議案——

“本會促請政府盡快把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提及的甲、乙類居屋售予綠表人士。”

5. 發展商於2004年11月公布其打算拆卸及重建紅灣半島私人參建計劃項目的計劃。是項公布令公眾深表關注，特別是拆卸工程對環境可能造成的影響更備受關注。事務委員會其後曾舉行一次會議以討論此事。委員於會議席上問及政府應如何處理發展商提出的重建／修訂契約申請、政府可就進行重建要求發展商支付額外補價的法律依據，以及此項規定可否阻止發展商進行拆卸及重建等等。在此方面，委員要求政府當局公開所有和發展商的來往書信，以及討論紅灣半島單位處理事宜的內部會議文件和紀要。鑒於政府當局只答應按照《公開資料守則》提供資料，事務委員會通過一項議案，建議立法會成立專責委員會調查政府出售紅灣半島事件。其後，政府當局提供有關資料。發展商於2004年12月公布不會進行拆卸紅灣半島單位的計劃。

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

6. 在2004年11月，政府當局向事務委員會簡介透過成立房地產投資信託基金（“領匯基金”），分拆出售房委會的零售和停車場設施（“產業設施”）的最新進展。委員關注到當局以低價出售產業設施，導致納稅人須為此付出代價。他們促請政府當局提高分拆出售計劃的透明度，以便妥善監察進行分拆出售的過程。委員亦問及分拆出售計劃對房委會財政狀況及房屋署（“房署”）員工有何影響。儘管委員得悉不會出現任何因分拆出售設施而強制遣散公務員的情況，而當局亦已制訂計劃，為離職合約員工提供協助，但他們對於分拆出售計劃會對有關權益人（如商戶及服務供應商）造成的影響仍感關注，因為不少現有租賃條件並未包括在租約內，但須受房委會的政策規管，而負責管理產業設施的領匯管理有限公司（“領匯公司”）卻未必會採納該等租賃條件。他們促請房委會取得領匯公司的承諾，以釋除現有商戶對租務及租金政策的疑慮。當局亦須考慮讓此等商戶可豁免於領匯公司作出的任何新安排。令委員感到失望的是，政府當局認為就領匯公司應如何管理產業設施施加任何條件，是有欠恰當之舉。就此，事務委員會通過下述議案——

“本會促請房委會與‘領匯’共同盡快於‘領匯’上市前與租戶切實商討具體過渡安排，包括租務政策，以確保商戶不須受租金飆升之苦，甚至因此而結業，而居民亦不會因此而要承擔加價的惡果。在‘領匯’與租戶達成共識前房委會應擱置上市安排。”

7. 隨着兩名租住公屋(“公屋”)租戶就房委會分拆出售其資產的法定權力申請司法覆核，房委會在2004年12月公布其有關領匯基金押後上市的決定。

公屋租金政策

8. 就房委會分別於2000年及2001年作出的押後檢討公屋租金的決定申請司法覆核一事，原訟法庭於2003年年中裁定有關的申請人勝訴。政府就此項判決提出上訴。因應上訴法庭於2004年11月作出的裁決，事務委員會召開會議討論公屋租金政策，並邀請代表團體出席會議以發表其意見。委員得悉房委會不願實施任何租金援助措施，因為申請人如向終審法院提出上訴，此舉恐怕會在日後可能出現的法律程序中對房委會造成妨害。委員對此感到失望。經考慮團體代表所指出公屋租戶面對的財政困境，委員促請房委會不論申請人是否進一步提出上訴，也在切實可行範圍內盡快調低公屋租金或推出租金援助措施。

房屋委員會的財政狀況

9. 領匯基金的上市計劃受到阻延、有關租金檢討的訴訟仍未了結，加上當局停售居屋計劃單位，凡此種種均令委員關注到房委會可如何確保有足夠及穩定的資金來源，以支持公共房屋計劃的可持續發展。為改善房委會的財政狀況，部分委員建議房委會恢復推行租者置其屋計劃(“租置計劃”)。當局亦須考慮立即提早恢復出售居屋計劃單位。儘管委員大致上支持提早恢復出售居屋計劃單位，但有委員就恢復推行租置計劃的建議提出關注，因為此舉恐怕會影響公屋單位的存量，因而對輪候公屋的時間造成影響。此外，和租置計劃有關的管理問題尚未解決。長遠的解決辦法是由政府注資房委會。

檢討公屋的入息及資產限額

10. 經考慮事務委員會及其他相關人士過往所提出的意見後，房委會已就2005至06年度輪候冊入息及資產限額的檢討工作，定出若干可作探討的考慮範圍。此等考慮範圍包括在計算平均非住屋開支時，參照開支屬次低四分之一開支組別住戶的非住屋開支，以及提高長者住戶的資產限額等。事務委員會曾於2005年2月聽取當局簡報就推行上述建議的影響所作的初步評估。委員始終認為，當局應採用開支屬“次低四分之一開支組別”的住戶資料計算平均非住屋開支。部分委員指出，隨着當局停售居屋計劃單位，剛好不符合申請公屋資格的住戶因不能申請入住公屋而無法享受任何房屋援助。因此，當局應考慮擴大申請公屋資格的範圍，以同時涵蓋此類住戶。

11. 委員亦同意有需要調高長者住戶的資產限額，因為大部分長者均已退休，需要以積蓄應付日常生活開支。他們並認為應從較廣泛的角度跟進為長者提供房屋援助的事宜，以便就人口老化問題作好準備。在此方面，委員促請房委會檢討“物業擁有權限制”，因為該項限制令居於破舊樓宇的長者業主不能申請公屋，無法藉此改善其居住條件。

長者住屋

12. 事務委員會曾聽取政府當局匯報長者住屋單位的最新編配情況。委員得悉長者住屋並非長者的首選，因為他們須與其他住戶共用廚房和浴室。此情況導致長者住屋單位的空置率偏高，達到16.8%的水平。為了充分善用公共房屋資源，政府當局已實施把長者住屋單位編配予非長者申請人的安排。如在大廈結構及技術方面可行，當局亦會考慮把空置率偏高的長者住屋改建為獨立租住單位，或改作其他用途，包括把一個公屋屋邨的長者住屋單位租予一安老院營辦商。

13. 部分委員雖同意長者住屋住戶需要共用廚房和浴室是頗為不便的安排，可能導致住戶之間產生糾紛，但指出為長者住屋提供清潔服務、舍監服務、緊急警報系統及公用地方，是值得讚賞之舉。因此，他們促請政府當局以較具彈性的手法處理長者住屋的編配，以便長者可選擇同住的租客，從而有助避免租客之間產生糾紛。一旦出現糾紛，當局應致力盡快安排作出調遷。委員察悉長者住屋單位已納入特快公屋編配計劃，並認為由於此類單位並非廣受歡迎，因此不應把當局向公屋申請人編配長者住屋單位的建議，納入為規定之中申請人可獲提供的3次挑選單位機會內。

14. 鑒於事務委員會對部分居於破舊樓宇長者業主所面對的日常起居問題感到關注，房委會決定實施特惠安排，酌情考慮讓長者業主透過體恤安置安排，以暫准租用證形式入住長者住屋。在暫住於長者住屋期間，長者可把其物業出售以符合入住公屋的資格。

15. 事務委員會曾於2005年3月討論上述特惠安排。部分委員對於當局推行特惠安排雖表讚賞，但指出部分長者業主不願意入住長者住屋，因為他們基於本身的特殊需要而可能難以和其他住戶共用屋內設施。與其向長者業主提供長者住屋，房委會不如考慮放寬有關擁有物業的限制，使他們可申請入住公屋。這是向長者業主提供協助的最直接方法。委員亦認為房屋協會（“房協”）應承擔為此類長者業主提供協助的工作，作為其社會責任的一部分。他們認為房協應考慮收購長者業主的單位，而在單位翻新後將之出租或出售，由此獲得的收益可撥歸有關的長者業主，以供支付公屋租金及其他生活開支。房協亦可考慮為長者業主作出逆按揭的安排，使他們可利用從中賺取的利息應付生活開支，而無須申請綜合社會保障援助。

中轉房屋

16. 事務委員會曾於2004年11月討論中轉房屋政策，並邀請代表團體出席會議以發表其意見。事務委員會得悉，由於輪候公屋的時間縮短，令中轉房屋居民的流動性提高，以致中轉房屋的整體空置率一直偏高。在2004年3月，中轉房屋的整體空置率為43.3%。為了更善用珍貴的房屋資源，當局把部分空置的中轉房屋單位改為公屋單位。委員認為作為加快將中轉房屋單位改為公屋單位的誘因，政府當局應考

慮就願意入住由中轉房屋單位改為公屋的單位的公屋申請人，放寬只有3次挑選單位機會的規定，並在審批為紓緩擠迫居住環境而調遷至該類改裝單位的申請時，放寬申請人的居港年期規定。他們亦促請房委會給予中轉房屋居民更多時間揀選公屋單位。

租住公屋的設施及衛生情況

17. 在2004年11月，事務委員會曾聽取政府當局匯報推行屋邨清潔扣分制(“扣分制”)的進展。當局是為了配合全城清潔策劃小組宣布的改善香港環境衛生措施，而於2003年8月實施扣分制。事務委員會並邀請代表團體出席會議以表達其意見。委員得悉當局在作出檢討後，就扣分制加入若干新增的違規事項，包括衣物滴水、積水導致蚊患及冷氣機滴水。委員對此感到關注。鑒於扣分制可導致租戶被終止租約，委員認為該制度應只針對危害生命的違規事項，例如高空擲物。至於輕微的違規行為，則應透過改善公共屋邨設施予以解決。他們並指出，對該等已須根據不同法例判處罰款甚至被檢控的行為作出扣分，會導致雙重受罰的情況，這對大多屬無助長者的公屋租戶而言殊不公平。

採辦公共屋邨的服務

18. 保障房委會轄下承辦商僱用的非技術工人的權益，一直是事務委員會關注的事項。儘管政府當局已就採辦公共屋邨的服務實施改善措施，委員認為如將合約批予出價最低的投標者，剝削勞工的問題將繼續存在，因為承辦商會傾向犧牲工人的權益以削減成本。此外，對不遵守合約規定的承辦商施加的懲罰亦過輕，以致未能對違規行為發揮任何阻嚇之效。為此，委員認為除投標價外，房署在批出服務合約時應同時考慮投標者過往的紀錄。願意支付較高“承諾工資”的投標者應獲額外加分。一旦發現承辦商觸犯了有關剝削勞工的違規行為，當局應考慮終止有關的合約。房署亦應加強監察承辦商的表現。儘管如此，委員很高興得知勞工處正在為政府合約承辦商所僱用的非技術工人擬備標準僱傭合約，預計有關工作會在2005年年初完成。

清拆房委會的舊型分層工廠大廈

19. 事務委員會曾聽取政府當局簡介房委會分階段清拆5個舊式及設備簡陋的分層工廠大廈的計劃。由於此等工廠大廈的大部分租戶均屬小型企業經營者，委員關注到他們在工廠大廈清拆後可能難以在私人市場覓得面積及租金相若的適當處所繼續經營。房委會提供的特惠津貼的款額亦過低，未足以供受影響租戶重新開業。受影響經營者可能將別無選擇而只能結束業務。部分委員進一步指出，計劃中的清拆行動，與政府利用房委會的空置舊式工廠大廈推動創意工業發展的政策目的背道而馳。

境外及本港未建成住宅物業的售樓說明

20. 對於政府當局決定不按法律改革委員會的建議，提出有關規管本地及境外未建成住宅物業售樓說明書的建議，事務委員會感到失望。委員不能接受政府當局在規管本地未建成住宅物業方面，倚賴香港地產建設商會實施自律制度。他們指出，有別於就違例及不當行為訂定制裁措施的法例，不遵守該自律制度的行為不會受到任何管制。至於境外未建成住宅物業，委員始終認為當局應制定法例，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。

其他

21. 事務委員會曾聽取政府當局就下述事宜作出的簡報：公共屋邨的食水質素、本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度、租住公屋一人申請者，以及彩雲道和佐敦谷毗鄰的發展計劃。

22. 在2004年10月至2005年7月期間，事務委員會共舉行了13次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年7月4日

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。

房屋事務委員會

2004至2005年度委員名單

主席	陳鑑林議員, JP
副主席	李永達議員
委員	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 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

(總數：18位委員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 顧建華先生

日期 2005年2月8日