

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)399/05-06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10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, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
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
李國麟議員
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

其他出席議員：田北俊議員, GBS, JP

缺席委員：李華明議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
梁家傑議員, SC

出席公職人員：參與議程第I項的討論

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

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2005至2006年度施政報告作出簡報

(立法會CB(1)26/05-06(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闡釋資料文件的要點，藉以向委員簡介房屋及規劃地政局在2005至06年度施政綱領中的措施。

處理居者有其屋計劃剩餘單位

2. 何俊仁議員重申，停建與停售居者有其屋計劃(下稱“居屋”)單位不但違反公眾利益，並且導致房屋委員會(下稱“房委會”)須面對財政困難。鑒於情況有變，包括新的行政長官已經上任，何議員詢問當局可否考慮在2006年之前，恢復向綠表申請人出售現有居屋屋苑內的回購及未出售單位。他作出告誡，表示如進一步延遲恢復出售剩餘的居屋單位，不但會導致當局須就管理維修此等單位支付龐大開支，更會導致準買家須支付額外利息，因為利率正在不斷上升。梁國雄議員同意盡早恢復出售剩餘居屋單位將有助提高租住公屋(下稱“公屋”)單位的流動性，使有關單位可供重新編配予有真正房屋需要的人士。他並關注到和物業市場有關的重新定位房屋

政策只能推高豪宅的售價，而二手物業市場的交易數目依然有限，負資產業主亦未能因樓市興旺而受惠。

3. 房屋及規劃地政局局長察悉委員的關注事項，但他指出當局不會在2006年年底之前出售剩餘的居屋單位。然而，有關的籌備工作會在2006年年底之前展開。他向委員保證，政府當局會密切監察地產市場的狀況，並同時顧及宏觀經濟此一涉及較廣闊層面的問題。

租者置其屋計劃

4. 李國麟議員詢問租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)的最新情況，以及容許租置計劃買家以租金代替分期付款的可行性。房屋及規劃地政局局長回答時表示，適合出售予公屋租戶的最後一批單位已納入租置計劃第6A及6B期。其後，租置計劃將告終止。鑒於市民對置業的期望日見殷切，主席希望房委會可因應情況轉變而檢討有關租置計劃的政策。房屋及規劃地政局局長表示，當局可能會考慮探討以其他安排配合公屋租戶的需要。

公共房屋政策

5. 關於公屋供應問題，石禮謙議員察悉並關注到去年只建造了7 000個公屋單位。此數目實與每年18 000個公屋單位的供應量相差太遠。鑒於公屋輪候冊上有超過90 000名申請人，而有關數目仍在不斷增加，他詢問當局會否預留額外資源以供興建更多公屋，以期進一步縮短輪候時間。馮檢基議員對其意見亦表贊同。

6. 房屋及規劃地政局局長回答時表示，政府當局致力把輪候公屋的平均時間維持在3年左右的水平。事實上，過去數年的實際輪候時間少於3年。政府當局會根據3年輪候時間的承諾訂定有關公屋建屋量的計劃。然而，每年的實際建屋量會因為當時情況的影響而出現波動。除了建造足夠的公屋單位外，當局亦致力減低公屋單位的空置率及打擊濫用公屋的情況，藉以增加公屋的供應量。

7. 關於長者住屋問題，王國興議員察悉在放寬住屋年齡規定後，非長者申請人亦獲編配長者住屋單位，以期降低單位的空置率。然而，個人或社交習慣的差異卻導致長者與非長者住戶之間出現糾紛。他認為政府當局有需要就此問題訂定長遠的解決方法。

8. 房屋及規劃地政局局長解釋，推出長者住屋的構思，是為了向居於公屋的長者住戶提供更佳照顧。此等院舍式長者住屋單位設有共用設施，並提供清潔服務及安排舍監24小時長駐。然而，由於個人或社交習慣有所不同，長者住屋單位的住戶確曾出現糾紛。房委會得悉長者住屋並非長者的首選，因而決定停止提供新的長者住屋，改而為不滿意長者住屋安排的長者編配小型獨立單位。當局希望在增加小型獨立單位的供應量後，有關問題可慢慢得到解決。為了降低現有長者住屋單位的空置率，房委會已放寬入住長者住屋的年齡規定，而長者申請人則會獲優先編配此類單位。王國興議員對此不感信納，並建議有需要就此事進行研究。主席表示此事已納入事務委員會的待議事項一覽表，因此委員可於適當時跟進此事。

9. 劉秀成議員詢問當局可否考慮翻新現有的長者住屋單位，以供編配予非長者的公屋一人申請者。房屋及規劃地政局局長解釋，比起長者住屋單位，公屋一人申請者較希望入住小型獨立公屋單位，因為如入住長者住屋單位，他們將須與其他租戶共用廚房及浴室。

10. 關於公共屋邨的維修保養問題，陳偉業議員詢問房委會將採取何種措施(例如安裝電梯)，以改善公共屋邨(特別是較舊屋邨)的設施及居住環境。梁國雄議員同意房委會應將分拆出售零售及停車場設施的所得收益，用於改善公共屋邨的設施。房屋及規劃地政局局長回答時表示，當局將推行“全方位維修計劃”，以改善公共屋邨的維修保養服務。有關該計劃的詳情將於事務委員會11月份會議上進行研究。

11. 馮檢基議員詢問該計劃屬自願還是強制性質，以及租戶須否支付維修保養開支。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，該計劃的目的是提供以卓越顧客服務為本的全面維修保養服務，其特點在於主動勘察單位內的設施，以及加強應住戶要求而提供的維修服務。房委會將確保公屋大廈的結構安全，以及承擔因為正常耗損而導致的維修工程開支。然而，由租戶導致的損壞則須由他們自行支付維修費用。至於當局會否為租戶提供免息貸款，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房委會不會在此方面提供任何財政援助，但會聯絡有關租戶，以期訂定雙方均可接受的方案。

12. 主席表示，有關公共屋邨全方位維修計劃的事項已納入事務委員會2005年11月7日會議的議程內。

公屋租金政策

13. 陳婉嫻議員認為香港的公屋租金偏高。她舉例指出，一個居於資助房屋而每月家庭收入為1,000圓的天津家庭只須繳付50圓租金，但一個居於公屋而每月家庭收入為5,000元的香港家庭，所須繳付的租金則為1,000元至3,000元不等。她認為應進一步調低公屋租金，而在訂定公屋租金時應考慮低收入家庭的負擔能力。

14. 房屋及規劃地政局局長解釋，目前的公屋租金介乎數百元至大約2,000元不等，視乎屋邨的樓齡及設施而定。現時的公屋租金與入息比例中位數約為14.6%，遠低於私人樓宇的租金與入息比例中位數。有不少居於私人樓宇的家庭均須把家庭收入約30%用於繳付租金。此外，當局訂有各種援助措施如租金援助計劃及綜合社會保障援助計劃，為面對暫時性經濟困難的公屋住戶提供協助。

15. 然而，陳婉嫻議員指出，此等援助措施均附帶嚴格的資格準則。梁國雄議員得悉終審法院即將就有關房委會決定押後進行2001及2002年公屋租金檢討的司法覆核作出判決，並促請房委會不論該項判決的結果如何，也應考慮調低公屋租金。

16. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會已成立專責小組委員會，全面檢討其公屋租金釐訂及調整政策，並制訂一套更具彈性、為公屋租戶提供更多選擇及更能準確反映公屋居民負擔能力的租金結構。該小組委員會已完成初步討論工作。待司法覆核程序完結後，當局會就小組委員會的初步建議諮詢公眾。

寮屋區

17. 張學明議員就有關寮屋區的現行政策提出查詢。他認為規定受清拆寮屋區影響的居民接受入息和資產審查，以決定他們是否符合入住公屋的資格，對他們未必公平，而且可能會引致社會不穩。對於該等受到工務計劃引致的清拆行動所影響的居民，他詢問當局可否考慮放寬其入住公屋的資格準則。

18. 房屋及規劃地政局局長表示，根據現行政策，當局會容許寮屋區繼續存在，直至當局有需要收回土地作發展用途。為確保合理分配有限的公屋資源，受清拆行動影響的居民須接受全面資產入息審查，以確定他們符合入住公屋的資格。有經濟負擔能力的人士應可自行

解決其房屋需要，而有真正需要的人士(例如極需援助的長者)則會基於體恤理由獲安置入住公屋。

市區重建

19. 為鼓勵私人發展商參與市區重建工作，劉秀成議員詢問當局會否考慮調低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)所訂，有關擁有所涉地段的不分割份數中不少於90%不分割份數的強制售賣份數規定。主席表示此事雖不屬事務委員會的職權範圍，但他容許委員向政府當局提出此問題。房屋及規劃地政局局長回答時證實，政府當局會就指明為某些類別地段訂定較低強制售賣份數規定的建議諮詢業界。

II. 其他事項

20. 議事完畢，會議於下午1時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年11月29日