

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2259/05-06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：2006年5月25日(星期四)
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, SBS, 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
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

其他出席議員：吳靄儀議員
梁君彥議員, SBS, JP
張超雄議員
湯家驊議員, SC
譚香文議員

缺席委員：何俊仁議員
李國麟議員

出席公職人員： 房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

列席秘書： 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員： 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 就《公屋租金政策檢討諮詢文件》進行討論

(立法會CB(1)1571/05-06(01)號文件) —— 立法會秘書處擬備的事務委員會接獲的意見摘要

立法會CB(1)1571/05-06(02)號文件 —— 政府當局就立法會秘書處擬備的事務委員會接獲的意見摘要作出的回應

立法會CB(1)1045/05-06號文件 —— 《公屋租金政策檢討諮詢文件》及其行政摘要

立法會CB(1)1060/05-06(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

主席表示，是次會議的目的，是讓委員與政府當局就《公屋租金政策檢討諮詢文件》(下稱“諮詢文件”)交換意見。應主席邀請，房屋及規劃地政局局長就諮詢

工作的最新進展向委員作出簡介，以及就若干特別受社會關注的事項發表意見。他特別提出下列各點——

- (a) 房屋委員會(下稱“房委會”)絕對無意藉租住公屋(下稱“公屋”)租金檢討來為加租鋪路；
- (b) 希望房委會先減租、後檢討租金調整機制的訴求，應從整體而全面的角度來加以考慮。房委會的檢討公屋租金政策專責小組委員會(下稱“專責小組委員會”)依然認為，房委會在制訂租金調整機制時，應一併研究如何將現行公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便日後推行的租金調整機制能在經調整的租金水平上公平及有效地運作；
- (c) 政府絕對無意以行政手段，繞過立法會及現行法例加租。為訂立既合理又持續可行的租金調整機制，以便租金可按租戶及整體社會的實際情況向上或向下調整，顯然有需要對有關的法定條文作出適當的修訂；
- (d) 關於不劃一租金的建議，提出此建議的主要目的是為租戶提供更多選擇和彈性。房委會的用意不是要透過不劃一租金，把公屋推向市場化或增加收入。由於公眾贊成與反對該方案的意見甚為分歧，房委會定會慎重考慮這些問題，然後才作確實的決定；
- (e) 至於諮詢期，在過去兩個月以來，社會各界人士透過房屋署(下稱“房署”)所舉辦及參與的各項諮詢活動，已清晰明確地表達了他們對諮詢文件的意見及立場。考慮到諮詢工作至今的進展，政府當局認為延長公眾諮詢期的實際作用並不太大；及
- (f) 專責小組委員會會小心分析在諮詢期間收集所得的意見，並擬定具體建議提交房委會。屆時，政府當局會再向事務委員會作出匯報。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長的發言稿已於2006年5月26日隨立法會CB(1)1596/05-06號文件送交委員。)

討論

租金調整機制及租金水平

2. 陳偉業議員認為，今次情況與地下鐵路及九廣鐵路系統的擬議合併計劃類似，在上述計劃中，政府當局企圖誤導公眾，令人以為兩鐵合併會使票價下降；而在今次的公屋租金政策檢討中，政府當局則試圖說服公屋租戶，制訂全新的租金可加可減調整機制是有需要的，但事實上，房委會早應減租，因為考慮到過去數年的通縮，以及房委會在分拆出售零售及停車場設施後，其財政狀況已有所改善。就此，陳議員促請房委會先減租後檢討，以及確保租金已在合理的水平才實行任何新的租金調整機制。

3. 王國興議員對政府當局拒絕調低公屋租金表示不滿。他指出，鑒於房屋及規劃地政局局長承諾會推出措施以紓緩租戶的財政壓力(下稱“房屋及規劃地政局局長所作的承諾”)，以及公屋租戶的困苦景況，公屋租戶向政府當局提出先減租、後檢討租金調整機制的強烈訴求。

4. 就公屋租戶希望房委會先減租後檢討的訴求，房屋及規劃地政局局長解釋，房委會在2001年成立專責小組委員會，就公屋租金政策進行全面檢討。然而，專責小組委員會的工作，因法庭就房委會押後檢討租金的決定進行司法覆核而暫時中止。終審法院的裁決有助釐清《房屋條例》(第283章)下關乎公屋租金政策的有關條文。他強調，當局有急切需要制訂一個較切實可行的租金調整機制。他同意房委會在研究制訂租金調整機制時，應按整體社會的實際情況，一併研究如何將現行公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便日後租金調整機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。

5. 李永達議員認為，若政府當局同步進行檢討及調整現行租金水平，則房委會應先調低公屋租金10%至15%，以反映自1997年(即房委會凍結租金的那一年)以來租戶的家庭收入下跌及本港出現通縮，從而令租戶信服有關的租金水平是合理的。房屋及規劃地政局局長回應時表示，專責小組委員會正在分析諮詢期間收集所得的意見，並會向房委會提交建議。他重申，制訂一套更切

實可行的租金調整機制，以及確立適當的租金水平，用以提供一個新的起點，讓有關機制在此水平上運作，這兩方面的問題應同步考慮。房委會歡迎市民就如何調整目前的租金水平，以及調整的幅度提出意見。

6. 關於擬議的租金調整機制，李永達議員特別指出經濟情況時有起落，並認為房委會在制訂該機制時，應顧及家庭收入未必與消費物價同步上升。因此，他認為有需要設定租金加幅的上限。房屋及規劃地政局局長察悉李議員的意見，並且補充，除消費物價的變動外，諮詢文件亦建議在調整租金時參考其他指數，例如住戶月入中位數及每月平均入息指數。

7. 張學明議員表示，據他就諮詢文件舉辦的論壇顯示，雖然大部分租戶同意有需要制訂一個租金調整機制，但他們強調，鑒於本港過去數年出現通縮，政府有需要先行減租，以確保對租戶公允。另外，亦有意見關注到在訂立租金調整機制後，房委會只會加租。房屋及規劃地政局局長回應時重申，有需要從整體而全面的角度來研究如何制訂客觀的租金調整機制，以及一併研究如何將現行公屋租金調整至一個合適並為社會接受的水平。他向委員保證，房委會會考慮在諮詢期間收集所得的所有意見，並會慎重研究有關的問題。

8. 譚香文議員代表公民黨促請房委會先行減租，然後尋求推行擬議的租金調整機制。公民黨認為擬議的租金調整參考指數過於複雜，令公眾難以理解。此外，由於租金援助計劃的申請資格仍以公屋住戶租金與入息比例中位數為基礎，因此，採用租金與入息比例中位數作為調整租金的指標是較為可靠、切實可行和可以接受的。政府當局察悉有關意見。

9. 周梁淑怡議員代表自由黨呼籲政府當局考慮租戶對調低公屋租金的強烈訴求。雖然自由黨認為擬議的租金調整機制看似公平，但必須考慮到公屋租戶在應付加租時所面對的困難。因此，房委會除要小心行事，以確保擬議的機制確實可讓租金下調外，亦應彈性處理租金檢討，以確保日後任何租金的加幅都是租戶所能夠負擔的。張宇人議員同意房委會先調低公屋租金，對租戶是公平之舉。

10. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，經考慮所有可行方案後，房委會決定採用針對性的方式來協助最有需要的公屋租戶。當局認為，最近放寬租金援助計劃申請資格的做法，是較一刀切減租更為有效的紓緩措施。為了惠及大部分的租戶，房委會已推行改善措施以

提升公共屋邨的居住環境，例如為冷氣機安裝冷凝水去水管，以及為屋邨內的升降機及水管進行改善工程。

11. 石禮謙議員質疑房委會進行檢討的動機，並對是否有需要推行有關的租金調整機制表示存疑，因為現行機制已經容許公屋租金可加可減。他進一步指出，不論司法覆核的結果為何，政府當局都需要適當顧及《1997年房屋(修訂)條例》(下稱“1997年修訂條例”)訂立租金與入息比例中位數不得超逾10%上限的立法原意。

12. 提出《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》(其後獲通過為1997年修訂條例)的梁耀忠議員表示，條例草案的原意是抑制租金飆升，因為在該修訂條例通過前，租金升幅通常高於通脹率，超出租戶的負擔能力。訂立租金與入息比例中位數的上限，是為了確保公屋能發揮為低收入家庭提供可負擔住屋的社會功能。基於上述考慮因素，房委會不宜推行不劃一租金及租金不包差餉及管理費的建議，因為這些都是按照私人租賃市場原則而行的做法。這些建議會造成公屋功能根本上的改變。此外，諮詢文件提出的4項租金調整參考指數，全都是方便加租而非減租，因為從以往經驗所得，香港甚少出現通縮。就此，梁議員表示支持租戶希望先減租後檢討的要求。他亦關注到當局採用針對性的方式為公屋租戶提供租金援助，以及沒有就有關措施和援助的受惠目標對象進行諮詢的問題。事實上，不少剛好不符合申請租金援助資格的租戶將未能受惠。

13. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，當局無疑有需要確保租金是公屋租戶能力可以負擔的。然而，租金與入息比例中位數的上升，是受許多錯綜複雜的因素影響的，而租金水平和租戶入息的變動只是部分成因。因此，以現行評估方法計算而規定租金與入息比例中位數不得高於10%的水平，是否衡量負擔能力的一個合適上限指標，實在成疑，而以其作為釐定租金調整幅度的機制，更顯得不合理。他補充，諮詢文件只載列專責小組委員會得出的初步檢討結果，以及一些可行的改善措施。房委會會因應公眾諮詢的結果，定出未來的取向。

14. 至於有意見關注到擬議的租金調整機制只會導致加租，房屋及規劃地政局局長表示，當局的目的是根據一些更明確及客觀的指標，例如消費物價或家庭收入的變動，制訂一個容許租金向上或向下調整的機制。一旦出現通縮或租戶收入下調，租金便會隨之向下調整。

15. 陳婉嫻議員重申，早在檢討展開之前，公屋租戶已強烈要求房委會先減租後檢討。依她之見，應一刀

切調低公屋租金。放寬租金援助計劃並不符合租戶的期望。她又質疑進行檢討的真正動機，並關注到檢討可能會被用作公屋加租的借口。陳議員提醒當局，加租可能影響社會安定，並促請政府當局切勿挑起社會不同階層的矛盾。

16. 房屋及規劃地政局局長強調，專責小組委員會於2001年3月成立，專責公屋租金政策的檢討工作，但其工作一度因司法覆核而中斷。房委會絕對無意利用目前的檢討為加租鋪路，或增加房委會的收入。專責小組委員會及房委會在作出任何決定前，會小心考慮接獲的所有意見。政府當局會確保立法會有充分機會，就有關方案及建議進行討論。

17. 馮檢基議員認為房委會已可根據《房屋條例》增加或減低公屋租金，仍待解決的主要問題，是要擬訂一個衡量負擔能力的客觀而公平的指標。他認為擬議的租金調整機制不是一個衡量負擔能力的良好指標。雖然諮詢文件指出了現行租金政策的問題，但並無清楚解釋檢討背後的動機及理據何在。因此，公屋租戶難免會懷疑這次檢討是為加租的目的而進行。此外，房委會沒有信守減租的承諾，反而就租金援助計劃推行若干改善措施，但此舉只能惠及少於10 000個家庭。馮議員強調，房委會有需要藉調低公屋租金以顯示其誠意，否則，租戶的不滿會導致他們對房委會更不信任，以致反對諮詢文件。馮議員指出，住戶月入中位數自1998年以來已下跌20%，並促請房委會應先減租20%，然後才按租戶的負擔能力調整租金。總而言之，馮議員認為是次檢討若要順利繼續開展，政府當局應為檢討列明清晰的主旨及目標，以及把擬議的租金調整機制納入《房屋條例》內。

18. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，制訂一套租金調整機制，以及將現行租金調整至一個合適並為市民接受的水平這兩方面的問題，應同步一併考慮。要提供一個客觀的基礎，用以釐定所需的調整幅度，實有必要先議定一個切實可行的租金調整機制。依他之見，目前房委會採用的方式與議員所倡議的分別不大。

19. 梁國雄議員同意公屋的功能是為低收入家庭提供他們能力可以負擔的住屋。此舉有助促進香港的安定和繁榮。他認為租金與入息比例中位數的法定上限，作用是確保公屋是租戶能力可以負擔的住屋。他表示失望的是，政府推行的公共房屋政策，目的是興旺物業市場，以致置公屋租戶的負擔能力於不顧。此點從當局提出不劃一租金和租金不包差餉及管理費的建議可資證明。就此，梁議員促請政府當局先減租後檢討。

20. 梁家傑議員對政府當局對終審法院所作裁決的詮釋，表示有所質疑。依他之見，有關裁決所顯示的事實，是《房屋條例》並無任何不准減租的條文。有關裁決亦暗示現行租金調整機制已經容許公屋租金調高或調低，儘管《房屋條例》並無訂明有關減幅及減租計算公式。由於《房屋條例》第4(1)條訂明房委會有責任為有需要人士提供房屋，房委會必要時可以減租，以確保公屋是租戶能力可以負擔的住屋。因此，有關裁決並無對減租施加任何規限。房屋及規劃地政局局長雖然同意梁議員的分析，但他表示，《房屋條例》並無訂明任何客觀的機制，據以釐定所需的租金調整幅度，而今次進行的檢討正以此為目標。

21. 主席指出，大部分公屋租戶認為根據租戶的住戶收入的變動來調整租金，是較為可以接受的建議。此外，租戶均認為有需要研究適合的租金水平，以便擬議的租金調整機制能在有關水平上運作。然而，他察悉各方對何謂適當的租金水平意見紛紜，而有關目前租金的建議減幅由10%至高於30%不等。他強調房委會應將所有有關因素納入考慮範圍，並對這些問題詳加討論。

租金援助措施

22. 張超雄議員指出，房委會拒絕減租的決定，令公屋租戶的財政困難雪上加霜，因為租戶仍飽受過去數年經濟下滑所導致的減薪之苦。儘管有房屋及規劃地政局局長所作的承諾，但至今當局仍未推出任何租金援助措施。在此情況下，租戶難免對諮詢文件表示強烈不滿，因為他們認為其背後的目的為了加租。這點從當中若干建議可資證明，包括當局提出在計算租金與入息比例中位數時，剔除領取綜合社會保障援助的住戶(下稱“綜援戶”)和繳交額外租金的住戶，以求推低有關數字；按淨額租金(即不包差餉及管理費)訂定租金與入息比例中位數；以及推行不劃一租金，以私人租賃市場的原則來釐定公屋租金等建議。就此，張議員認為，政府當局必須採取實質措施，以釋除租戶的疑慮。他特別促請房委會推行更多租金援助措施。

23. 關於對公屋租戶租金援助措施的關注，房屋及規劃地政局局長表示，房委會已推出一些針對性的租金援助措施，透過放寬租金援助計劃的申請資格，協助有真正需要的租戶。至於理順租金與入息比例中位數計算方法的建議，近年租金與入息比例中位數的上升，是受許多錯綜複雜的因素影響，包括家庭人數減少、舊屋邨陸續為新落成的屋邨所取代，以及綜援戶數目大幅增加

等。由於絕大部分綜援戶的租金是由政府全數承擔，所以他們對租金是否有負擔能力的問題，根本無關宏旨。計算租金與入息比例中位數時，把綜援戶納入其中的做法，扭曲了評估負擔能力的結果。雖然諮詢文件提出若干改善計算租金與入息比例中位數的建議，但租金與入息比例中位數只是一個衡量負擔能力的概括指標。擬議的指數掛鈎租金調整機制，會以消費物價或家庭收入的變動而非租金與入息比例中位數，作為日後租金調整的依歸。

改善評估租金與入息比例中位數的措施

24. 楊森議員認為以淨額租金訂定租金與入息比例中位數的建議，只是增加公屋租金的借口。依他之見，房委會的財政困難是停售居者有其屋計劃(下稱“居屋”)單位的直接後果。要解決財政問題，房委會應向政府尋求財政資助，並在適當時候恢復出售居屋單位，而非提出有關的建議。他進一步指出，若房委會認為，租金與入息比例中位數不得超逾10%的法定上限，令房委會調整公屋租金的權力受到掣肘，便應就如何提出法例修訂以消除有關掣肘徵詢公眾意見，而非試圖以行政手段，迴避遵守該上限規定，以致引起社會廣泛關注，並令公屋租戶感到不滿。楊議員補充，民主黨反對當局提出在計算租金與入息比例中位數時，剔除綜援戶和繳交額外租金的住戶，以及推行租金不包差餉及管理費的建議，因為這些做法會擴大加租的空間。

25. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，政府當局無意繞過《房屋條例》的規定。他表示，諮詢文件所提出的部分建議，可能需要在修訂法例後才可推行。若房委會決定採納這些建議，政府當局隨後會相應跟進所需的立法程序。政府當局清楚知道有需要遵循所需的立法程序，並會致力與立法會就有關的法例修訂達成共識。

26. 譚香文議員重點提出公民黨的意見，該黨認為不應在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援戶。由於綜援戶佔公屋住戶約20%，加上考慮到他們亟需照顧，當局應對綜援戶的負擔能力作適當考慮。譚議員又表明，由於公屋是低收入人士的安全網，發揮穩定社會的重要作用，因此公民黨反對租金不包差餉及管理費的建議。有些租戶關注到，長遠而言，他們可能需要承擔差餉及管理費。依公民黨之見，支付差餉的責任應由作為公屋單位業主的房委會承擔。公民黨亦要求房委會加強公屋管理收費方面的透明度，並對此問題進行全面的檢討。政府當局察悉有關意見。

27. 梁家傑議員對在計算租金與入息比例中位數時，剔除綜援戶和繳交額外租金的住戶的建議，表示有所保留，因為根據《房屋條例》第16(1A)條，租金與入息比例中位數不得超逾10%的上限規定適用於房委會轄下“所有出租作住宅用途的屋邨”。因此，有關建議可能違反《房屋條例》。此外，由於綜援戶佔公屋住戶約20%，在計算租金與入息比例中位數時剔除這類住戶的做法，會把租金與入息比例中位數從目前的14.6%推低至12.7%。公屋租戶會懷疑有關建議是為加租鋪路。

28. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，導致租金與入息比例中位數上升的因素眾多。諮詢文件已指出，採用租金與入息比例中位數作為衡量負擔能力的指標會導致扭曲結果的問題，並提出改善計算中位數的可行方案。文件亦有研究租金與入息比例中位數應否繼續作為調整租金的唯一考慮因素，還是應以其他租金調整機制取代這機制。

不劃一租金

29. 陳偉業議員察悉租戶對不劃一租金的建議意見紛紜，但表示他反對有關建議，因為從政治角度來看這做法並不可取，而且該建議會不必要地把租戶分成不同級別。此外，推行有關建議會涉及巨額的行政費用，且有運作上的困難，並且與共建和諧社會的目標背道而馳。

30. 楊森議員表明他反對不劃一租金的建議。依他之見，鑒於2001年的堅尼系數已高達0.525，香港貧富差距日益擴大的問題已非常嚴重，隨時造成社會矛盾。公屋以相對低廉的租金為全港一半人口提供居所，在維持社會安定，以至促進弱勢社羣在社會向上攀升方面，發揮了重要的作用。鑒於上述情況，推行不劃一租金的建議甚為危險，因為此舉會影響社會融合，以及不必要地把公屋租戶分成不同級別。有關建議會激起窮人之間的矛盾，造成負面的社會影響，令社會更為分化。因此，楊議員強調，政府當局對現有公屋政策推行變革時須審慎行事，並指出不應純粹為了改善房委會的財政狀況而提出有關建議。張超雄議員、陳婉嫻議員、譚香文議員及石禮謙議員贊同他的意見。石議員進一步評論謂，現行以抽籤形式編配公屋單位的安排是公平之舉。容許租戶選擇符合其意向及負擔能力的單位的建議，會造成分化。再者，由於公屋是為低收入人士提供的一種社會福利，更不應把私人租賃市場的原則應用於釐定公屋租金。此外，由於建議只適用於新屋邨，以不同方式對待現有租戶及公屋輪候冊(下稱“輪候冊”)的申請人，實有欠公允。

31. 張學明議員表示，公屋租戶大多反對不劃一租金的建議，因為他們關注到現有住戶在遷往其他屋邨單位時，會受到該建議影響。

32. 周梁淑怡議員及張宇人議員指出，雖然自由黨明白採用私人租賃市場租金的做法而提出不劃一租金的建議，可適當顧及租戶的負擔能力，是一個較公平的公屋租金釐定架構，但鑒於租戶對建議深表關注，政府當局須審慎行事，務求適當平衡各有關方面的利益後，方可作出決定。

33. 馮檢基議員指出，房委會現已透過就新落成屋邨訂定較高的租金，以及把全港劃分為6個地區，根據個別地區的位置和屋邨的對比價值來釐定租金等方式，向公屋租戶徵收不劃一租金。現時所提出的不劃一租金的建議，其目的其實是要把私人租賃市場的原則應用於釐定公屋租金。

34. 梁國雄議員表明他反對不劃一租金的建議，理由是所有輪候冊申請人均是平等的，因為他們都通過了申請公屋的資格審查。他並籲請其他委員不要支持有關建議。

35. 主席表示，從他所舉辦及參與的多次居民大會可知，公屋租戶普遍反對不劃一租金的建議。

36. 李永達議員認為，當局可以另一方式推行不劃一租金，就是把位於“不受歡迎”地點的單位或空置多時的單位(例如屯門較舊的單位)的租金調低，以反映該等單位的適當租值及改善出租率，從而確保公屋資源獲得善用。

37. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會無意透過推行不劃一租金來增加租金收入。事實上，正如諮詢文件指出，推行有關建議不會影響來自同一幢大廈的租金收入總額。他向議員保證，租戶的負擔能力仍會是房委會公屋租金政策的核心考慮因素。諮詢文件載列的建議絕對不是暗示房委會會在釐定公屋租金方面，推行以市場為本的機制。

提出法例修訂的需要

38. 馮檢基議員促請政府當局提出法例修訂，而非以行政手段推行擬議的租金調整機制，以紓解租戶對房委會推行該機制旨在加租的疑慮。

39. 房屋及規劃地政局局長重申，政府當局擬提出適當的法例修訂，使擬議的租金調整機制得以落實。房屋及規劃地政局局長回應王國興議員就立法時間表提出的詢問時表示，視乎現時公屋租金政策的檢討能否早日完成，他的目標是在2006至07年度會期內向立法會提交有關的修訂條例草案，而最早可望於2007年3月或4月提交。就此方面，楊森議員建議政府當局應先就擬議的法例修訂進行公眾諮詢，然後才向立法會提交有關的條例草案。

40. 李永達議員認為，政府當局應藉此機會，全面檢討《房屋條例》以處理其他問題，例如牽涉房署、食物環境衛生署及運輸署等部門進行執法行動的公屋小販管理問題。房屋及規劃地政局局長回應時表示，當局會另行處理全面檢討《房屋條例》的問題，以免阻延提交有關修訂條例草案的工作。

公眾諮詢期

41. 王國興議員對房屋及規劃地政局局長在第1段的序言中未能回應公眾的關注，表示遺憾。公屋租戶難免會批評諮詢工作只是門面功夫。他不滿政府當局並無接納租戶要求延長諮詢期的意見。專責小組委員會用了5年時間進行檢討，但諮詢期只有3個月委實過短。此外，房委會有需要舉辦更多地區公眾論壇，以徵詢公眾對諮詢文件的意見。

42. 張學明議員指出就諮詢文件舉辦的公眾論壇出席率偏低。就此，政府當局應檢討是否需要延長諮詢期。

43. 譚香文議員贊同諮詢期太短的看法。此外，鑒於輪候冊申請人會受各項建議影響，特別是不劃一租金的建議，房委會應主動諮詢輪候冊申請人。

44. 房屋及規劃地政局局長表示，房署職員有參與立法會議員及區議員舉辦的大部分諮詢活動，因而完全知悉當區居民對諮詢文件的意見。此外，政府當局曾出席事務委員會為聽取公眾意見而舉行的兩次特別會議，並就事務委員會收集所得的意見提交了詳盡的回應。公眾已有充分機會表達他們的意見。此外，房委會正進行電話意見調查，以蒐集社會不同界別人士對諮詢文件的意見。因此，延長諮詢期的實際作用似乎不大。

其他意見及關注事項

45. 主席指出，公屋租戶曾表示反對推行定期租約的建議，因為他們關注到有關建議會對社會安定造成負面影響，並會對現有租戶造成騷擾。房屋及規劃地政局局長回應時表示，諮詢文件已指出現行的按月租賃制度能提供一套靈活機制，讓房委會有效執行租約條款和調整租金。如採用定期租約制度，房委會目前在這些範疇所享有的靈活程度可能會大打折扣。他向委員保證，專責小組委員會會留意租戶對此事的關注。

46. 陳婉嫻議員表示，有關諮詢文件的居民大會顯示，現行公屋政策問題叢生，房委會有需要加以正視。舉例來說，根據“富戶政策”，住戶的收入若超出公屋的入息限額，便須繳付較高的租金或遷出公屋。此舉實強行拆散家庭，導致公屋出現長者及家庭問題。陳議員特別指出公屋對香港發展的重大貢獻，並促請房委會切勿推行一些目的在於強迫租戶遷離公屋的公屋政策變革措施。

47. 房屋及規劃地政局局長回應時指出，房委會一向以小心謹慎和敏感警覺的態度，實行“富戶政策”。他認為不適宜在是次檢討中，解決所有與公屋政策有關的問題，因為有關檢討旨在謀求改善公屋租金政策。“富戶政策”等問題應留待較後階段再作處理。

議案

48. 梁國雄議員要求動議下列議案 ——

“本委員會要求房委會立即按法例規定減租，以符合租金不超過公屋居民入息中位數十分之一規定。”

49. 主席指出，根據《內務守則》第22(p)條，如委員擬提出議案，在事務委員會主席認為該議案與議程項目直接相關而予以批准後，有關委員可提出該議案。在此方面，他認為梁國雄議員的議案與議程項目並非直接相關，因為有關議案旨在要求房委會立即調減公屋租金，而議程項目的焦點是諮詢文件。主席進一步指出，梁議員的議案會引發冗長的辯論，因為大家對所提出的租金減幅意見紛紜。事務委員會在下午4時30分會議預定結束的時間前，不會有足夠的時間進行有關辯論。

50. 梁國雄議員不同意他的議案與議程項目並非直接相關，並指出他希望透過動議議案，促請政府當局採用一個適當的租金水平，作為進行檢討的基礎。

51. 陳婉嫻議員認為梁國雄議員的議案反映出團體的主流意見，即房委會應先減租後檢討。她表示支持在會議席上處理有關議案。

52. 梁國雄議員決定撤回其議案。馮檢基議員動議下列議案——

“本委員會要求房屋委員會立即接納本委員會意見，先減租後檢討租金調整機制。”

馮議員的議案獲陳婉嫻議員附議。

53. 張宇人議員認為事務委員會不宜在是次會議上處理馮議員提出的議案，因為不少委員已經離席。此外，鑒於時間有限，委員不能就議案表達意見。由於這次檢討的諮詢工作仍未完結，張議員建議事務委員會可在下次會議處理有關議案。

54. 委員同意把馮檢基議員提出的議案付諸表決。在出席會議的委員中，6位表決贊成該議案，3位放棄表決。主席宣布議案獲得通過。周梁淑怡議員及張宇人議員表示，他們放棄表決，是因為雖然自由黨的立法會議員支持減租，但他們認為減租和檢討的工作應同步進行，而在擬議的租金調整機制實施時，應立即減租。主席表示，他之所以放棄表決，是因為該議案未經深思熟慮。

(會後補註：議案措辭隨立法會CB(1)1597/05-06(01)號文件於2006年5月26日送交委員。)

II. 其他事項

55. 議事完畢，會議於下午4時44分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年9月25日