

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1013/06-07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：2006年12月4日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
李國英議員, MH, JP (副主席)
何俊仁議員
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
楊森議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：李卓人議員
余若薇議員, SC, JP
張超雄議員

缺席委員：李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
石禮謙議員, JP
王國興議員, MH

出席公職人員：參與議程第IV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)
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

參與議程第V項的討論

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)
周淑貞女士, JP

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)
楊國強先生

參與議程第VI項的討論

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
李國榮先生

應邀出席人士： 參與議程第V項的討論

香港地產建設商會

副主席
梁志堅先生

代表
葉建明先生

代表
黃浩明先生

代表
郭慶良先生

代表
周國賢先生

代表
黃為山先生

代表
陳玉成先生

秘書長
龍漢標先生

地產代理監管局

主席
潘國濂先生, JP

行政總裁
陳佩珊女士

規管及法律總監
鄭啟華先生

消費者委員會

總幹事
陳黃穗女士, BBS, JP

投訴及諮詢部首席主任
陳永佳先生

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)3
朱漢儒先生

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 通過會議紀要

(立法會CB(1)380/06-07號文件 —— 2006年11月6日
會議的紀要)

2006年11月6日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)394/06-07(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)394/06-07(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員察悉政府當局建議在2007年1月4日(星期四)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項：

- (a) 有關彩虹邨及模範邨的全面結構勘察計劃報告；及
- (b) 全方位維修計劃的進展。

4. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局會向事務委員會簡報房屋委員會("房委會")於2006年2月在彩虹邨及模範邨展開，並於最近完成的結構勘察的結果及所需進行的改善工程。至於(b)項事宜，政府當局會向委員匯報在2006年1月開始推行的全方位維修計劃的實施進度。

5. 何俊仁議員指出，在最近發生的一宗事件中，領匯管理有限公司("領匯公司")拒絕與現時設於黃大仙中心的診所續訂租約，並計劃將此等診所遷往位於龍翔中心的偏遠之處，令租戶及其顧客大感不滿。他關注到領匯公司所採取的租務政策只着眼於提高租金收入，而未有顧及租戶和顧客的權益。他認為此種做法有欠公允，因為"屋邨醫生"是因應房委會的要求而一直為鄰近租住公屋("公屋")的租戶提供社區醫護服務。因此，何議員建議事務委員會在2007年1月舉行的會議上，討論"房屋委員會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜"("擬議事項")。張宇人議員及李國英議員贊同此項建議。張議員補充，自領匯房地產投資信託基金("領匯基金")上市以來，他曾接獲若干投訴指領匯公司產業組合中的商場商鋪租金大幅調升，而在部分個案中，調升租金之舉已導致有關商戶結業，其中包括酒樓及尤以小商戶為然。鑒於領匯公司在領匯基金上市前曾承諾會在考慮調升其商業單位的租金前，先行提高轄下零售設施的整體商業吸引力，張議員關注到領匯公司未有信守其在此方面的承諾。關於此事，主席表示他知悉有不少領匯公司的現有租戶(包括街市檔位的經營者)亦曾表達類似的關注。

6. 鑒於公眾對上述事項感到深切關注，委員同意把擬議事項納入2007年1月舉行的事務委員會會議議程內，並邀請領匯公司及政府當局的代表參與有關討論。為了有充足時間討論有關事項，主席指示把上文第3段所載由政府當局提出討論的事項合而為一。

(會後補註：政府當局其後建議把第3段所載(b)項事宜押後至2007年2月的事務委員會例會進行討論。)

IV 公屋租金政策檢討報告

- (立法會CB(1)394/06-07(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件
- 立法會CB(1)394/06-07(04)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關租住公屋租金政策檢討報告的背景資料簡介
- 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 —— 政府當局就2006年3月17日會議提交的資料文件
- 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所作出的回應)

政府當局所作簡介

7. 房屋及規劃地政局局長應主席的邀請，向委員簡介檢討公屋租金政策專責小組委員會擬備的"公屋租金政策檢討報告"("檢討報告")，以及政府當局為實施新的租金調整機制而建議就《房屋條例》(第283章)作出的

法例修訂。房屋及規劃地政局局長表示，房委會已於2006年11月27日會議上通過檢討報告。他繼而簡述檢討報告所載的主要建議如下：

- (a) 推行以公屋租戶家庭入息變動作為基礎的全新租金調整機制。在此方面，房委會將訂定追蹤公屋租戶家庭入息的"純變化"的收入指數，作為日後進行租金調整的指引，包括就新落成公共屋邨的"最高租金"作出調整；
- (b) 就《房屋條例》作出法例修訂，以建議中使用入息作為基礎的租金調整機制，取代租金與入息比例中位數10%法定上限的規定，以便可按照擬議收入指數的變動對公屋租金作出上調及下調；
- (c) 在推行新的租金調整機制時把所有公屋單位的租金一律調減11.6%，藉以提供適當的起點，讓新機制得以有效及公平地運作；及
- (d) 採取兩年一次的租金檢討周期，協助房委會在每次檢討中作出較溫和的租金調整，並使房委會可以更迅速地就社會經濟狀況的轉變作出回應。所有公屋單位的租金將一次過作出檢討和調整。

8. 房屋及規劃地政局局長強調，上述改善公屋租金政策的建議是經過長達5年的全面檢討，並進行廣泛的公眾諮詢後制訂。政府當局相信有關建議已適當平衡相關各方的權益。政府當局打算於2007年1月底左右向立法會提交修訂條例草案，並希望條例草案能盡早獲得通過成為法例，以便實施新的租金調整機制。房屋及規劃地政局局長補充，房委會已決定為公屋租戶和中轉房屋暫准租用證持有人(繳交額外租金或暫准租用證費用的住戶除外)，作出一次過減免2007年2月份租金的安排，以回應部分政黨和居民團體所提出，有關房委會在引入新的租金調整機制和全新租金水平之前須推行短期減免租金措施的要求。

討論

現行的租金與入息比例中位數法定上限與擬議的全新租金調整機制的比較

9. 梁國雄議員指出，引入租金與入息比例中位數10%法定上限的目的，是把租金升幅限制在租戶的負擔

能力範圍以內。因此，他認為取消租金與入息比例中位數上限規定的修訂條例草案，實際上會令低收入人士失去上述"法定保障"。在香港的貧富懸殊問題正日漸惡化之時，政府當局提出的此項建議既對上述情況視若無睹亦不可取，不應予以採納。因此，他籲請全體委員反對修訂條例草案。他表示，有關方面一再拒絕讓他參與就公屋租金政策檢討("政策檢討")舉辦的公開論壇。他認為就政策檢討進行的公眾諮詢只屬表面的粉飾工夫。因此，檢討報告以至修訂條例草案均未能代表公屋租戶的意見。

10. 關於對取消租金與入息比例中位數10%法定上限的關注，房屋及規劃地政局局長指出，一直以來，租金與入息比例中位數均被用作衡量一般負擔能力的指標，而非釐定租金調整的機制。政策檢討的結果顯示，租金與入息比例中位數在過去數年的飆升，是由多個外在因素所導致，而不僅是受到個別租戶的租金與家庭入息變動所影響。舉例而言，此等外在因素包括家庭收入通常處於較低水平的小家庭或長者住戶的數目有所增加，以及領取綜合社會保障援助("綜援")的公屋租戶數目增加。因此，租金與入息比例中位數10%法定上限的規定既不合理，亦不持續可行，且會為房委會取得足夠的租金收入以應付公共屋邨的經常開支構成困難。然而，建議的收入指數可追蹤公屋租戶家庭入息的"純變化"，作為日後租金調整的指引。新的租金調整機制將會更合理、更具彈性，以及更能持續支持公營房屋計劃的長遠發展。

11. 李卓人議員質疑為何政府當局在引入新的租金調整機制前，並未試圖藉調減公屋租金以符合租金與入息比例中位數10%法定上限的規定。他認為房委會如有實行減租以符合法定上限的規定，而不是由1998年開始凍結租金至今，公屋租戶亦不會對取消租金與入息比例中位數法定上限的建議感到如此不滿。房屋及規劃地政局局長回應時重申，鑒於租金與入息比例中位數的變動受到範圍廣泛的外在因素所影響，根據租金與入息比例中位數的變動釐定租金調整幅度，可能會得出被嚴重扭曲的結果。主席認為由於租金與入息比例中位數的上限規定已納入《房屋條例》，政府當局應依法行事，遵守該上限規定。

12. 梁耀忠議員認為取消租金與入息比例中位數上限條文的建議有欠公允、獨斷專橫，而且有違法治精神。他認為房委會如有遵守關於租金與入息比例中位數的條文，並由1998年起調減而非凍結租金，現時便無需大幅度減租以符合上限規定。另一方面，藉着引入以公

屋租戶"純入息變化"為基礎的全新租金調整機制，以及在計算過程中撇除因家庭人口分布變化而可能對整體住戶入息造成的影響，政府當局的目的不僅是力求避免減租，兼且旨在提高租金，因為收入在大部分時間均會上升，而且大家庭住戶的數目最近亦有所增加，而此類住戶的收入亦往往會較高。

13. 房屋及規劃地政局局長回應時解釋，新的租金調整機制會根據租戶的家庭收入變動，對公屋租金作出上調及下調。若公屋住戶的入息下跌，租金亦會隨之下調。至於和不符合租金與入息比例中位數上限規定有關的關注，房屋及規劃地政局局長強調，房委會一直依法行事。終審法院的裁決已清楚表明，房委會並無法定責任檢討和調整公屋租金，從而確保租金水平不超逾租金與入息比例中位數10%的上限。儘管如此，房委會仍主動就其公屋租金政策進行全面檢討，並展開廣泛的公眾諮詢工作，以求得出更合理的租金調整機制。房委會亦決定在實行新的租金調整機制後，把公屋租金調低11.6%。政府當局認為，擬議的全新租金調整機制可按照租戶的家庭收入變動調整租金，從而可更確切反映公屋租戶的負擔能力。所有此等建議均普遍為社會大眾所歡迎。

14. 陳婉嫻議員強調，公屋的使命是為低收入家庭提供他們負擔得起的住屋，藉以協助他們改善居住環境。她認為政府當局應因應香港的貧富懸殊問題日趨惡化，保留而非取消租金與入息比例中位數的10%法定上限，從而確保公屋租金處於低收入家庭負擔得起的水平。

15. 張超雄議員認為，在決定是否取消租金與入息比例中位數10%法定上限的規定時，應充分考慮各項因素，包括對公屋擔當的角色所造成的影響；是否適宜在未有先行減租以符合上限規定之前，便以新的租金調整機制取代該上限規定；在推行新機制後加租的可能性；以及目前穩健的房委會的財政狀況。經考慮上述各項因素後，張議員認為取消租金與入息比例中位數上限規定的做法並不可取，並要求政府當局重新確認公屋所擔當的角色。關於政府的資助房屋政策，房屋及規劃地政局局長重申，其重點依然是為不能負擔私人出租房屋的低收入家庭提供公屋單位，以及把公屋單位的平均輪候時間維持在3年左右。至於房委會的財政狀況，房屋及規劃地政局局長表示，按照建議把租金調低11.6%後，房委會的租住房屋運作帳目很可能會錄得赤字，減租之後亦會帶來每年約14.1億元的租金收入損失。

16. 陳偉業議員認為取消租金與入息比例中位數上限的建議，是政府當局試圖調高公屋租金之舉，並會迫使公屋租戶轉而藉私人物業市場滿足其住屋需求。儘管當局保證新的租金調整機制會追蹤公屋租戶的家庭入息變動，陳議員卻關注到該機制可能會出現漏洞，以致未能確保公屋租金處於低收入家庭負擔得起的水平。陳議員指出，其實有大部分市民反對取消租金與入息比例中位數上限，而並非如房屋及規劃地政局局長所聲稱般支持有關建議。他並對政府當局就政策檢討蒐集公眾意見的方式提出質疑。

17. 房屋及規劃地政局局長強調，政府當局是透過不同渠道廣泛蒐集公眾的意見，包括立法會及區議會、書面意見、房屋署及外界團體舉辦的公開論壇，以及電話調查。房屋及規劃地政局局長表示，從他親身與公屋租戶進行的接觸，他發現有很多租戶皆認為現行方案可以接受。關於陳議員所提出向所有公屋租戶進行意見調查的建議，房屋及規劃地政局局長表示，房委會已委聘獨立顧問公司就《公屋租金政策檢討諮詢文件》所載建議進行電話意見調查。應主席的要求，房屋及規劃地政局局長答允向事務委員會提交闡述調查結果的文件。

(會後補註：政府當局提交的文件載於2006年12月27日送交委員的立法會CB(1)593/06-07(01)號文件。)

18. 梁家傑議員認為，取消租金與入息比例中位數的法定上限規定並不可取。他關注到新的租金調整機制會涉及無需受到客觀監察的專斷行政措施，因而未能顧及租戶的負擔能力。

19. 主席表示，鑒於租金與入息比例中位數上限規定在避免加租方面可為公屋租戶提供較大保障，他亦屬意保留該上限規定。由於房委會目前的財政狀況穩健，其租住房屋運作帳目在過去兩年均錄得盈餘，加上每年的公屋建屋量有所減少，主席促請房委會加強監管其開支，以確保收支平衡。他認為只要房委會收支平衡，從而避免要求政府注資及因此而對公共財政造成影響，納稅人將不會反對保留該上限規定。主席相信公屋租戶願意接受當局繼續凍結租金，以換取租金水平維持穩定，因此他籲請政府當局維持現狀，而不要謀求推行新的租金調整機制。該機制已引起公眾對於當局可能加租的廣泛關注。房屋及規劃地政局局長察悉上述意見，但他指出有公屋租戶要求當局減租，當局須就有關要求作出回應。

編製收入指數

20. 楊森議員認為把綜援戶豁除於收入指數的涵蓋範圍以外，以及使新的租金調整機制不適用於租金援助計劃的合資格租戶，並非可取之舉。他認為由此得出的收入指數可反映年青和在職住戶的入息變動，但卻未能反映年長及弱勢社羣的情況。此情況可能會削弱公屋租戶目前根據租金與入息比例中位數10%法定上限規定所獲得的保障。陳婉嫻議員贊同他的意見。對於把綜援戶豁除於收入指數涵蓋範圍的關注，房屋署助理署長(策略規劃)解釋，綜援戶的所謂"收入"，實際上是政府提供的社會保障津貼，可大致上按照通脹率／通縮率作出調整。另一方面，一般受薪人士的收入則可能會因應經濟狀況的好壞而出現較大波動。由於綜援戶的租金由政府支付，收入指數應用以追蹤一般受薪人士而非綜援戶的入息變動，否則其計算方法會被扭曲。

21. 關於楊森議員就草根階層根據新的租金調整機制，以及在租金與入息比例中位數法定上限之下所得保障的比較提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時強調，新機制將屬一大改進，因為房委會會就公屋租戶進行抽樣調查以蒐集其收入數據，而不會依賴政府統計處進行綜合住戶統計調查所得的數據行事。房委會將每月抽樣選出約1 500至2 000個住戶，並強制規定他們向房委會申報住戶入息資料。用作進行房委會的隨機抽樣調查的樣本應該會具有代表性，可反映公屋租戶的特徵及負擔能力。房委會亦將委任例如政府統計處的獨立機構，代房委會編製收入指數。

22. 陳鑑林議員認為公屋住戶數量龐大，1 500至2 000個住戶樣本數目可能太少，以致未能確保入息數據的準確性。陳議員提醒當局，低收入人士的入息不一定按照整體收入趨勢朝同一方向變動。他詢問房委會會否考慮採取措施，例如每月進行兩次入息調查以作比較，藉以在更大程度上確保收入指數會準確反映所有公屋住戶的入息變動。他並詢問修訂條例草案會否訂明將獲委任編製收入指數的獨立人士／機構的詳情，以確保指數計算工作的透明度和公信力。

23. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，當局是依據政府統計處提供的專業意見訂定建議的抽樣調查方法，藉以確保蒐集最可靠的住戶入息數據。由於上述抽樣調查亦會全年持續進行，任何一年的調查工作累積樣本數目將約有18 000至24 000戶，此數目應足以反映公屋租戶的特徵，並能達到編製具有相當精確程度的收入指數的目的。至於修訂條例草案的詳細內容，房屋及

規劃地政局局長察悉委員的意見，並表示議員在審議條例草案期間將有機會討論有關事宜。

24. 余若薇議員對於編製收入指數的結果可能會被操控一事表示關注。她尤其關注到在進行租金檢討時，將欠缺客觀的方法訂定公屋的家庭人口分布情況，政府當局因而可任意決定如何及何時更新公屋的家庭人口分布模式，以切合其需要。她認為當局應考慮訂明以何種準則重新選定家庭人口分布的基準年，並將有關詳情納入修訂條例草案中。房屋及規劃地政局局長回應時表示可在審議條例草案期間，進一步研究如何在修訂條例草案中反映租金調整機制的運作情況。在此之前，他答允就余議員提出的關注事項提交文件。

(會後補註：政府當局提交的文件載於2006年12月27日送交委員的立法會CB(1)593/06-07(01)號文件。)

25. 房屋及規劃地政局局長回答梁家傑議員所提出有關在編製收入指數時，會否由任何第三者作出監察的問題時表示，雖然當局仍未落實推行收入指數的細則安排，但當局可向委員保證，有關指數會以公開、公平和合理的方式編製。政府當局會致力把有關細則納入修訂條例草案中，並在審議條例草案期間提供補充資料，解釋該指數的運作情況和編製事宜。

26. 張宇人議員申報利益，表明本身是房委會委員，並表示他支持新的租金調整機制。他繼而就可能會有人提出把綜援戶及繳交額外租金的住戶納入收入指數涵蓋範圍的建議，徵詢政府當局的意見。房屋及規劃地政局局長回應時指出，加入綜援戶及繳交額外租金的住戶，可能會扭曲收入指數的計算工作。儘管如此，如市民大眾普遍支持把該兩類住戶納入收入指數的涵蓋範圍，政府當局會審慎考慮有關建議。張議員察悉當局的回應，並表示為免引起爭議，以及釋除對於政府當局故意豁除此等住戶以方便進行加租的疑慮，政府當局應考慮在計算收入指數時加入該兩類住戶。

減租建議

27. 楊森議員認為就一律減租11.6%的安排和引入新的租金調整機制作出"捆綁式"的處理，殊不可取，他並要求政府當局先調減公屋租金，然後才對租金調整機制作出更改。房屋及規劃地政局局長回應時強調，當局有需要在新的租金調整機制的基礎上釐定全新租金水平，以確保整個租金調整架構的連貫一致。他進一步重申，

如房委會尚未訂定具有彈性和持續可行的租金調整機制便實行減租措施，將為極不審慎的做法。他強調，房委會在2006年11月27日會議上通過，為公屋租戶和中轉房屋暫准租用證持有人作出一次過減免2007年2月份租金的安排，是回應市民所提出在引入新的租金調整機制和全新租金水平前，及早實行減租的要求的適當短期措施。不過，政府當局會致力在切實可行範圍內盡快向立法會提交修訂條例草案，以便及早實行新的租金調整機制和減租11.6%。

28. 何俊仁議員察悉房委會現時可達致收支平衡，並在推行公屋計劃方面取得若干盈餘。他認為若房委會繼續審慎理財，公屋計劃將可持續發展至少10年。如此一來，當局便無需修訂《房屋條例》和引入新的租金調整機制，而在他看來，此等措施會造成不明朗的情況，公屋租戶尤其關注到，儘管當局會實行減租11.6%，但在推行新的租金調整機制後，鑒於經濟情況普遍好轉，當局可能會在數年後調高租金。他繼而詢問政府當局估計需時多少年公屋租金的升幅會抵銷11.6%的租金減幅。

29. 房屋及規劃地政局局長回應時澄清，根據新的租金調整機制，公屋租金會按照公屋租戶的家庭收入變動作出調整。假設在修訂條例生效後每兩年進行一次租金檢討時，收入指數每次均上升2%至3%，那麼在按照有關建議減租11.6%後，公屋租金就可能需時約10年才會回復現有水平。然而，主席並不信納房屋及規劃地政局局長的說法，並認為可能需時僅6年，公屋租金便會上升11.6%以抵銷現時的租金減幅。

30. 對於李卓人議員就實行減租11.6%後的租金與入息比例中位數水平提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時表示，如在計算時同時包括綜援戶，租金與入息比例中位數將為12.6%；如豁除綜援戶及繳交額外租金的住戶，中位數水平將進一步下跌至11.1%。然而，租金與入息比例中位數的變動實無關宏旨，因為11.6%的租金減幅是按照收入指數而非租金與入息比例中位數的變動訂定。他補充，若要租金與入息比例中位數下調至10%以下，可能需要一律減租30%以上，此舉並不合理，也不會為社會大眾所接受。

31. 李卓人議員認為當局不應實行一律減租11.6%，而應考慮就新屋邨(特別是位於偏遠地區如天水圍的屋邨)作出較高幅度的租金下調。他指出，由於適用於新落成屋邨住戶的租金與入息比例中位數標準較高，亦即以每人5.5平方米及7平方米室內樓面面積的編

配標準而言，有關的中位數水平分別為15%和18.5%，此類住戶的租金負擔實較其他公屋住戶沉重。為了在推行減租措施方面保持公平，當局實有充分理據為該等住戶提供較高的租金減幅，以確保減租措施能真正有助緩解他們的財政負擔。房屋及規劃地政局局長回應時強調，由於租戶普遍期望獲得一視同仁的對待，當局有需要採取簡單的劃一幅度方式進行減租，而非按照不同類別的公屋住戶實行不同幅度的減租安排。

減免租金建議

32. 陳鑑林議員認為，把繳交額外租金或暫准租用證費用的公屋租戶和中轉房屋暫准租用證持有人豁除於一次過減免租金安排之外，實屬有欠公允。他認為只有繳交市值租金的住戶才應被豁除於外。何俊仁議員贊同他的意見，並指出繳交1.5倍及雙倍租金的住戶只是收入超出公屋輪候冊的入息限額，而沒有超出資產淨值限額，因此仍有資格繼續接受公共房屋資助。此外，若當局過往一直有遵照租金與入息比例中位數法定上限規定行事，此等租戶所繳交的租金應會較低。梁耀忠議員亦表達了類似的意見，並指出豁除該等租戶的建議既不公平，也具有分化作用。此外，受維護公屋資源合理分配政策影響的租戶已提出極大不滿，當局實不應進一步歧視他們。房屋及規劃地政局局長察悉委員的意見。

33. 馮檢基議員詢問政府當局根據何種準則訂定減免一個月租金的安排。據他所稱，若當局按照他在過去多次會議上一再提出的建議，採用1998年的工資中位數作為參考點，房委會應作出減免兩個月租金的安排。房屋及規劃地政局局長回應時強調，房委會並沒有硬性依循任何公式訂定減免一個月租金的安排，而是切實地仔細研究不同團體提出的所有意見及一切有關因素，以期平衡利益相關各方的權益。房委會認為除了確保審慎運用其資源之外，減免租金建議亦可回應部分政黨和居民團體所提出，有關房委會在引入全新租金水平的立法程序完成之前，必須實行短期的減免租金或減租措施的強烈要求。他並強調，減免一個月租金的建議已對房委會的租金收入帶來重大影響，令該會損失了約9.63億元的租金收入。

34. 馮檢基議員認為，政府當局一方面強調有需要在釐定減租幅度前先行就租金調整機制取得共識，但另一方面卻未有在任何穩妥的基礎上訂定其減免租金建議，此情況實屬不可接受。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，減租幅度必須根據新的租金調整機制決定，但減免租金建議則是因應部分政黨和居民團體的強烈要求

而提出。他相信減免一個月租金的措施，已在利益相關各方的權益之間取得合理的平衡。

其他意見及關注事項

35. 何俊仁議員察悉在推行以收入為基礎的新的租金調整機制後，現行的兩套租金與入息比例中位數標準將仍然適用於遷入新落成屋邨的租戶，亦即以每人5.5平方米及7平方米室內樓面面積的編配標準而言，有關的中位數水平分別為15%和18.5%。他認為此項安排有欠公允，因為此舉會造成雙重標準，加上上述兩套中位數標準偏高，會導致租戶在負擔能力方面出現問題。房屋署助理署長(策略規劃)回應時向委員保證，一律減租11.6%的措施及新的租金調整機制，均會適用於新落成屋邨。他強調，上述兩套租金與入息比例中位數標準僅會作為一般的負擔能力指標，以協助房委會追蹤租戶的一般租金負擔能力。

36. 梁家傑議員認為檢討報告並未載有任何聲明，說明政府當局對公屋所擔當的角色有何看法，此情況可能會令人關注到推行新的租金調整機制背後的真正動機，是為了提高公屋租金，從而改變現行的公屋政策。為釋除關於房委會與公屋租戶之間缺乏互信的疑慮，他認為政府當局有需要在審議修訂條例草案時，重新確認公屋的作用是為低收入人士提供他們負擔得起的住屋，以及就中期和長遠的公屋政策提供詳細資料。房屋及規劃地政局局長回應時向委員保證，檢討報告所載建議均對公屋所擔當的整體角色作出支持，房委會亦將繼續推行公屋計劃，以期把公屋的平均輪候時間維持於大約3年的水平。

37. 張宇人議員詢問，為免可能出現在推行新的租金調整機制後租金只會上升而不會下調的批評，當局會否根據每兩年一次的租金檢討周期硬性調整公屋租金，即使收入指數在有關的兩年期內只出現微不足道的變動。房屋及規劃地政局局長回應時表示，雖然原則上應按照新的租金調整機制及每兩年一次的周期檢討租金，但亦有意見認為若在進行租金檢討後所需作出的租金改動金額屬微不足道，便未必值得進行租金調整。政府當局仍在研究有關細則。

V 銷售未建成一手住宅單位的安排

- (立法會CB(1)394/06-07(05)號文件 —— 政府當局提交的資料文件
- 立法會CB(1)394/06-07(09)號文件 —— 李永達議員2006年11月28日的函件
- 立法會CB(1)422/06-07(01)號文件 —— 政府當局就李永達議員所提問題(立法會CB(1)394/06-07(09)號文件)作出的回應
- 立法會CB(1)394/06-07(06)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關銷售未建成一手住宅物業的安排的背景資料簡介)

與團體代表及政府當局舉行會議

香港地產建設商會

38. 應主席的邀請，香港地產建設商會副主席梁志堅先生表示，香港地產建設商會("地產建設商會")自2001年起已設立監管未建成住宅單位銷售安排的自我規管制度，並就此方面的事宜發出指引，供其會員遵守。地產建設商會亦有定期檢討及修改有關指引，以釋除公眾的疑慮和改善自我規管制度。他繼而向委員簡介地產建設商會提出成立監察委員會以加強監管自我規管制度的詳情。委員察悉監察委員會的成員包括由地產建設商會執行委員會成員提名的業內人士，以及應邀以獨立身份擔任委員會成員的律師事務所執業律師。關於違反指引的指稱將會交由監察委員會進行調查，而查明屬實的投訴個案則會交由研訊會處理。研訊會由5名成員組成，其成員將由監察委員會委員輪流出任。最少有一位成員屬獨立委員的研訊會將負責就有關個案作出裁決，並從發出警告信、作出內部譴責及作出公開譴責此三重罰則之中，決定採取何種適當的紀律處分行動。

(會後補註：地產建設商會的意見書已於會議席上提交，並載於2006年12月5日送交委員的立法會CB(1)436/06-07(01)號文件。)

39. 何俊仁議員指出，地產建設商會只就監察委員會提供了簡單的資料，並籲請該會在徵詢法律意見後，更詳細列出監察委員會將如何運作以確保以有效方式執行其職能。

地產代理監管局

40. 地產代理監管局主席潘國濂先生表示，地產代理監管局("監管局")知道公眾關注到最近有部分地產代理從業員被指稱在進行抽籤認購單位時提交個人支票，以圖達到製造有關發展項目廣受歡迎的假象的目的。監管局正尋求發展商及地產代理的合作，以便就此等個案進行調查。他向委員保證，監管局會繼續進行提升地產代理從業員專業水平的工作。

消費者委員會

41. 應主席的邀請，消費者委員會總幹事陳黃穗女士對地產建設商會加強自我規管制度的新措施表示支持，特別是邀請獨立人士加入監察委員會，以確保該委員會的大公無私和具有公信力。她進一步提出下列各項建議，以供地產建設商會和政府當局考慮：

- (a) 把研訊會的獨立委員數目由現時建議的最少一名增加至最少兩名；
- (b) 關於未建成住宅物業銷售安排的透明度和在售樓說明書披露資料的事宜，地產建設商會應加強對其會員施加的規定，特別是涉及有關發展項目的相關風險或特殊情況的資料。在此方面，消費者委員會("消委會")支持就此對發展商施加強制性的規定；
- (c) 發展商須在其住宅發展項目採用證明具能源效益成效的電器產品，以協助推廣能源效益；及
- (d) 致力把現時在地政總署預售發展項目同意方案下就消費者權益作出的保障，擴大至包括屬於非同意方案的發展項目。

42. 在此方面，楊森議員提述在最近一宗個案中，某發展項目的發展商在當局仍未批准展開打樁工程，以及有關的法律爭議尚未解決之前作出預售項目單位的安排。因此，他對消委會提出的上述建議(特別是(d)項

建議)表示支持，以便加強對非同意方案物業單位買家的保障。

政府當局

43. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局所提交的文件。該文件載述自事務委員會於2006年7月3日舉行會議以來，有關各方為改善未建成一手住宅單位的銷售安排而採取的措施。他向委員保證，有關各方會繼續加強此方面的工作。

討論

需要引入具有法定效力的措施以規管一手住宅物業的銷售

44. 對於政府當局倚賴自我規管制度而不進行立法，以規管住宅物業的銷售安排和提供售樓資料的事宜，從而加強保障單位準買家的權益，楊森議員表示失望。由於對大部分人士而言，置業是一生中最大的投資，他認為有關方面應確保向買家提供充分和準確的售樓資料。然而，他關注到可根據自我規管制度採取的紀律處分行動，亦即發出警告信、作出內部譴責及予以公開譴責，對於發展商提供具有誤導成分的售樓資料或隱瞞售樓資料，將僅能發揮有限的阻嚇作用。

45. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時強調，當局需要在保障消費者權益和維持自由營商環境之間取得合理平衡。他向委員保證，若自我規管制度的改善措施證明不足以達到預期的效果，政府當局不會排除推行適當的行政或立法措施以加強現行機制。

46. 在此方面，地產建設商會的梁志堅先生特別指出發展商在運作上的困難之處，以說明有必要容許他們在政府作出最低程度干預的情況下進行正當的推廣活動。他強調，地產建設商會力求確保地產業界進行公平及健康的競爭，而其會員均樂意合作及遵守有關指引。藉推行上述改善自我規管制度的措施，地產建設商會已作出最大努力以規管業界的銷售手法，公眾亦應給予時間以便評估改善措施的成效。梁先生並表示，在加強進行消費者教育及宣傳活動之下，物業單位買家對於本身的權益及可供跟進相關投訴的途徑已有更深入的瞭解。至於對擬議制裁措施的成效的關注，梁先生表示公開譴責具有極強的阻嚇力，因為發展商均極為重視本身的聲譽。

47. 陳偉業議員對於政府當局多年來都未有立法對銷售未建成一手住宅物業作出規管深表失望。他認為政府不採取任何行動的做法，可被視為在犧牲物業買家權益的情況下，政府當局與發展商之間的另一種方式的利益輸送。他進一步指出，和地產建設商會上述種種保證相反的是，過去曾出現無數個案，顯示大型發展商曾藉着各種不當行為，利用有關法律文件中的漏洞，採取高壓措施以極不公平的手段對待物業買家。因此，陳議員強調有需要立法對付發展商的不當手法及失當行為，以期加強保障物業買家的權益。

48. 主席對委員的關注表示贊同，並認為立法是規管未建成一手住宅物業銷售事宜的較恰當方法。他進一步建議當局考慮把遵照有關指引行事納入為同意方案的規定之一，以便地政總署的法律諮詢及田土轉易處可撤銷就進行銷售作出的同意，並對違反指引所載規定的發展商施加懲罰。他並要求政府當局提供載列對發展商施加的規定的同意方案樣本文件，以及解釋當局已經及將會如何修改有關規定，以回應近日就買賣未建成住宅物業所提出的疑慮。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時察悉主席的建議，並答允提供有關的資料。他補充，法律諮詢及田土轉易處一直有定期檢討同意方案的各项規定，以找出需要作出改善之處。

(會後補註：政府當局作出回應的文件載於2007年1月12日送交委員的立法會CB(1)712/06-07(01)號文件。)

監察發展商不當行為的自我規管制度

49. 何俊仁議員對地產建設商會努力改善自我規管制度雖表讚賞，但卻認為該制度無效，因為首先，和其他專業團體不同，地產建設商會並非專業機構，而其會員亦無需受到任何專業評審程序所規限，因此該會不能因為發展商有任何不當手法或失當行為而取消其資格。此外，地產建設商會並不具有任何法定調查權力，使之可強制要求被指稱涉及不當行為的發展商提供有關資料或出席紀律研訊。其次，並非所有發展商均為地產建設商會會員，因此，該會規管屬於非會員的發展商的銷售行為的能力頓成疑問。其三，由於地產建設商會提交的意見書附件I所載的監察委員會獨立委員，全部均為應邀出任的律師事務所執業律師，而此等律師事務所均與發展商有業務上的往來，因此實不能令市民大眾確信該等委員獨立無私。主席對他的關注表示贊同。梁國雄議員補充，地產建設商會和立法會不同。立法會可行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，

命令任何人士或團體出席及提交資料，但地產建設商會卻不能強制規定其會員出席研訊及提交資料和文件，以便就有關個案進行調查。因此，自我規管制度對消費者作出的保障，實不能與法例作出的保障相提並論。他進一步認為，政府當局應考慮立法對付和銷售未建成住宅物業有關的問題，特別是讓感到受屈的物業買家就其個案訴諸法庭。他指出發展商已獲給予多次機會改善其自我規管制度，現在正是讓物業買家有機會謀求以法律補救措施保障其權益的適當時機。

50. 關於對地產建設商會調查權力的關注，地產建設商會的梁志堅先生向委員保證，該會全體會員均同意授權監察委員會對懷疑發展商作出不當行為的個案進行調查。他進一步重申，地產建設商會一直有就消委會及其他有關當局轉介的投訴個案作出積極回應。為確保公平，他強調應給予該會時間以供試行新的改善措施。

51. 至於對地產建設商會成員組合的關注，地產建設商會的梁志堅先生強調，雖然若干小型發展商(例如處理新界丁屋建造工程的發展商)並非該會會員，但在香港有超過95%發展商屬地產建設商會會員。關於何俊仁議員就保障由非地產建設商會會員發展的物業的單位買家權益所提出的關注，梁先生回應時表示，現時有其他法例規管丁屋發展項目的銷售事宜。鑒於香港的單棟住宅物業發展項目數量不多，地產建設商會的成員組合已非常廣泛，因此新的改善措施應可有助加強自我規管制度。

52. 對於和監察委員會獨立委員的獨立性有關的關注，地產建設商會的梁志堅先生向委員保證，獨立委員名單將不時作出修改。雖然大部分獨立委員均與大型律師事務所有關連，而此等律師事務所又總會在某程度上與發展商有業務上的往來，但該會相信此等委員作為法律專業人士，必定會獨立而專業地履行其職責。事實上，地產建設商會已提醒該等委員注意以獨立無私的態度履行其職責的重要性，而他們亦均明白本身是以自願性質服務監察委員會及研訊會。此外，若此等委員與監察委員會正在調查的個案的涉案發展商有任何業務上的連繫，他們必須避免參與有關個案的工作。梁先生補充，答允出任獨立委員的法律專業人士均認真看待本身的任命，並在接受該會的邀請前經過一段時間考慮。

監察委員會及研訊會的成員組合

53. 楊森議員認為研訊會的獨立委員數目應增至半數以上，以提高其公信力。房屋及規劃地政局常任

秘書長(房屋)表示，政府當局支持盡量在監察委員會加入更多獨立委員。主席進一步建議地產建設商會考慮在監察委員會及研訊會加入消委會的代表，以確保該等委員會看來大公無私。

54. 地產建設商會的梁志堅先生回應時表示，該會考慮上述建議。他並向委員保證，地產建設商會推行新的規定，要求其會員在推售住宅發展項目單位前提交獨立核數師報告，以證明其銷售安排符合指引所載規定。新規定實施後，把個案轉介監察委員會及繼而由研訊會處理的需要應大幅減低。

向消費者提供充足及準確的售樓資料

55. 陳偉業議員關注到售樓說明書所載的住宅物業資料與有關的買賣協議所載的資料出現歧異，並認為為了保障消費者的權益，應規定所有售樓說明書具有法律上的約束力，而地產建設商會亦應規定其會員不得在售樓說明書印上"只供參考"的字句。梁國雄議員贊同其意見。

56. 地產建設商會的梁志堅先生回應時向委員保證，在簽訂買賣協議後，物業買家與發展商的權益均受到保障。買賣協議是載有標準條文的法律文件，其目的是保障買家的權益。買賣協議通常不容作出修改，因此有關係文不能修訂至只照顧發展商的權益。梁先生進一步解釋，不能規定售樓說明書具有法律上的約束力，是因為在建造工程進行期間，可能有需要修訂工程項目的建築圖則及設計圖則，特別是在進行大型建屋項目時。他並指出在售樓說明書加入"只供參考"字眼的情況並不常見，除非是有必要為發展商留有彈性，以便為了改善建屋工程項目而作出必要的修改。

57. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，現時已訂有針對欺詐及失實陳述的法例。若物業買家有理由相信他／她因發展商在銷售物業的過程中作出的欺詐行為或失實陳述而蒙受損失，可根據有關的法律條文透過民事或刑事訴訟索償。

58. 然而，梁國雄議員對此不表信納。他認為由於售樓說明書並非法律文件，物業買家將不能就當中所載具有誤導成分的資料申索合約上的補償。簡言之，政府仍未能令物業買家相信他們的合法權益會獲得適當的保障。

59. 陳偉業議員重申，當局有需要規定售樓說明書具有法律效力。他指出在某些個案中，發展商曾在售樓說明書中承諾為有關的發展項目提供穿梭巴士服務，

但最終卻沒有兌現。所承諾的向海景致實際上視線受阻，地鐵站近在咫尺的說法實為誤導之言。因此，陳議員認為發展商無須為他們印製的售樓說明書承擔法律責任，實屬荒謬及不可接受。為解決發展商需要按情況所需修訂建築圖則及設計圖則的問題，可在說明書加入適當的字眼，就此等變動作出豁免。

60. 地產建設商會的梁志堅先生回應時表示，委員提述的個案皆已成過去。他強調，在頒布有關指引及加強改善自我規管制度的措施後，銷售未建成一手住宅物業的安排已有改善。他補充，地產建設商會已提醒其會員在推廣業務時務須採取合理的手法，並避免使用過分誇張的市場推廣伎倆。此外，由於發展商的業務會受其聲譽影響，公眾及傳媒的監察在阻嚇發展商作出不當行為方面亦擔當重要角色。梁先生指出地產建設商會致力確保提供充分和準確的銷售資料，並重申有需要給新改善措施時間發揮成效。在此方面，陳偉業議員重申其關注，並認為為了向公眾保證發展商可以信任，地產建設商會應考慮在有關指引加入一項規定，要求會員停止在售樓說明書使用"只供參考"的字眼。

61. 主席指出，在互聯網的公司網頁上提供有關轄下新住宅物業發展項目的資料，是不少大型發展商的慣常做法。他認為為了提高銷售安排的透明度，以及確保適時向準買家提供資料，有關的發展商應透過其網頁提供所有銷售資料，特別是推售單位的價目表，而不應透過地產代理發放有關資料。地產建設商會的梁志堅先生解釋，雖然大型發展商可調配資源把銷售資料上載於其網頁，但小型發展商在作出上述安排方面可能會有困難。他察悉有關意見，並表示地產建設商會會繼續鼓勵其會員採取建議的做法。然而，為了令發展商擁有運作上的彈性，把有關做法繼續定為選擇性而非強制性的措施，將更為可取。

地產代理從業員的不當行為

62. 主席提述近日有傳媒報道指地產代理從業員在抽籤認購單位時提交個人支票，以圖達到製造有關物業廣受歡迎的假象的目的。其後一間大型地產代理公司的主席更聲稱此種手法在業內存在已久，發展商亦會為了配合此種行為而不兌現所接獲的有關支票("有關的聲稱")。他要求監管局就上述報道作出評論。

63. 監管局的潘國濂先生回應時表示，監管局不會容忍地產代理從業員的上述不當行為，並會根據《地產代理條例》(第511章)所獲賦予的法定權力，就嫌疑個案

進行調查。如有必要，監管局會強制要求被調查的相關各方提供資料及證據。因應主席進一步提出的查詢，潘先生證實就嫌疑個案進行的調查工作仍在進行，而監管局現正要求涉案的發展商及地產代理公司的管理層提供資料。然而，由於法律所限，他不能披露進一步的詳情。至於有關的聲稱，潘先生指出由於此事與廉政公署正在調查的一宗個案有關，因此他亦不能置評。潘先生補充，監管局已尋求廉政公署的協助，以便找出對監管局所發出有關銷售新住宅物業事宜的執業通告作出改善，以及加強進行教育工作以提升地產代理從業員專業水平的方法。監管局亦會致力設立機制以加強和廉政公署的合作，從而就雙方同感關注的投訴個案作出調查。

64. 對於主席就發展商如何處理在抽籤認購單位時所提交支票的做法的查詢，地產建設商會的梁志堅先生回答時解釋，目前的做法是在簽訂臨時買賣協議前不兌現此等支票。此做法可避免買家投訴發展商在安排向物業買家退款時刻意拖延，以圖藉該等支票賺取利息牟利。梁先生強調，有關的聲稱所指的做法並非地產業界的慣常做法。他認為傳媒就有關的聲稱作出的報道並無根據，不應認真看待。

住宅單位的管理

65. 陳偉業議員關注到根據慣常的做法，新住宅物業發展項目的管理合約通常會批給有關發展商的附屬管理公司，而非透過公開招標批出。他指出此等管理公司收取的經理人酬金通常高達所收取管理費的10%，相比之下，市場上其他管理公司(例如居者有其屋計劃("居屋")屋苑的管理公司)所收取的酬金僅為1%至3%。陳議員認為上述情況有欠理想，並促請地產建設商會規定其會員削減經理人酬金。

66. 地產建設商會的梁志堅先生回應時指出，管理費和經理人酬金屬發展項目的有關買賣協議所指明的事項，是政府在發展項目推售前已批准的項目。雖然設施較多的發展項目的管理費用難免會較高，但該會相信個別管理公司收取的費用及酬金不會有太大差別。梁先生並強調，發展商均致力確保提供令人滿意的售後服務，並會在訂定建議收取的管理費及酬金水平前進行深入的市場調查。

67. 然而，陳偉業議員表示法律諮詢及田土轉易處在審批經理人酬金時往往會偏幫發展商。他促請地產建設商會參考就居屋屋苑提交的管理標書，瞭解管理費及經理人酬金的市場水平。梁國雄議員亦指出，由於缺乏競

爭，因此不能確保新住宅物業發展項目的單位買家會被要求支付合理的管理費及酬金。

68. 地產建設商會的梁志堅先生解釋，發展商在其物業發展項目出售後的最初兩年承接其管理職責，是相當普遍的做法。發展商承擔有關責任的原因是他們希望確保其售後服務的質素，而並非為了圖利。此外，若物業發展項目的業主立案法團認為管理公司的服務並未盡如人意，將可通過決議更換管理公司。梁先生並向委員保證，地產建設商會已聯同消委會積極跟進很多涉及此方面事宜的投訴。

未來路向

政府當局
69. 楊森議員明白有需要給予時間試行改善自我規管制度的新措施，因此，他促請政府當局繼續監察該制度的運作，並在新改善措施推行一年後評估其成效，以及向事務委員會提交檢討報告。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)答允按有關要求作出匯報。他進一步向委員保證，若新措施未能達致預期的效果，政府當局會因應所需採取迅速和適當的行動，包括實施行政或立法措施以改善現行機制。

70. 主席總結有關討論時感謝各團體代表出席是次會議，並促請地產建設商會考慮委員提出的意見及建議。他希望新改善措施能成功推行，並籲請消委會密切監察有關情況，以保障消費者的權益。

VI 處理居者有其屋計劃剩餘單位的安排

(立法會CB(1)394/06-07(07)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)394/06-07(08)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關處理居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的安排的背景資料簡介)

因停售居屋單位而帶來的損失

71. 馮檢基議員察悉房委會已支付費用，為剩餘居屋單位進行例行的維修保養及所需的修繕工程。此外，

由於2002年的物業價格與現時的樓價可能存在差異，房委會亦會因為押後銷售居屋單位而蒙受收入方面的損失。對於上述情況為房委會的財政狀況帶來的負面影響，他表示關注。此情況可能導致當局調高公屋租金及減少興建新的公屋單位。在此方面，他詢問房委會會否考慮就押後銷售居屋單位所導致的額外開支及可能引致的財政損失，向政府申索賠償。

72. 房屋署副署長(機構事務)解釋，鑒於居屋與私人住宅物業的角色出現重疊，房委會在2002年的物業市場狀況並不穩定的背景之下，同意停建及停售居屋單位，藉以避免與私人市場競爭。房委會知道停建及停售居屋單位會令該會蒙受財政上的損失，但卻無意向政府申索賠償。他進一步指出，銷售剩餘居屋單位會為房委會帶來淨額收入。他舉例指出，在2007年第一期發售的3 056個單位可能會帶來約12億元的會計利潤。房屋署副署長(機構事務)補充，為協助房委會克服過去數年出現的財政緊絀的困境，政府作出了多項安排，包括豁免房委會在分拆出售轄下零售和停車場設施時所須繳付的土地補價。

剩餘居屋單位的修繕及維修保養工程

73. 馮檢基議員質疑就剩餘居屋單位提供一年保養期是否足夠，因為該等單位已空置一段長時間。他認為房委會改為提供兩年的保養期，將較為恰當。房屋署助理署長(房屋資助)回應時表示，除了就剩餘居屋單位進行例行維修保養外，房屋署亦會安排在此等單位出售前為單位進行修繕及維修保養工程，使其質素達到合理的標準。為了向單位買家提供售後服務，當局會在單位入伙後的最初4個月期間派出一支客戶服務小組駐守屋苑。單位業主可於7天內向服務小組申報在單位內發現的損壞之處，相比之下，私人住宅物業市場的一般做法是只給予業主兩天時間申報單位的損壞情況。房委會職員會處理業主申報的損壞事項，並迅速安排進行所需的修繕工程。他補充，當局會就過往從未出售及佔用的單位提供由個別單位轉讓日期起計的一年保養期，此舉與私人市場的慣常做法一致。為使買家對居屋單位的結構安全有信心，房屋署助理署長(房屋資助)表示，當局會就未出售的居屋大廈／發展項目提供由未出售大廈首次發售日期起計，為期10年的結構安全保證。至於天水圍的未出售居屋大廈，所獲提供的結構安全保證更會延長至20年。

剩餘居屋單位的定價

74. 鑒於剩餘的居屋單位已落成多年，楊森議員詢問房委會會否考慮就該等單位的定價，提供較一般指引所訂明的市值30%更高的折扣率。房屋署副署長(機構事務)回應時表示，當局推出發售的居屋發展項目的市值是參考二手物業市場中，位於該居屋發展項目附近如若屋苑的單位近期成交個案而評定。他補充，在評定剩餘居屋單位的市值時，當局已適當顧及此等單位已落成多時的事實。

銷售剩餘居屋單位對私人住宅物業市場的影響

75. 楊森議員關注到大量供應居屋單位可能會對私人住宅物業市場造成負面影響，並查詢銷售所有剩餘居屋單位的時間表。房屋署副署長(機構事務)回答時表示，房委會於2006年4月決定在2007至2009年以每年兩批，每批約2 000至3 000個單位的方式分批出售約16 000個剩餘居屋單位。現時，包括每批單位將會涵蓋的具體居屋發展項目的銷售時間表已向外公布，旨在預早向私人住宅物業市場傳遞清晰的信息，從而把對市場造成的任何潛在影響減至最低。房委會將繼續監察私人物業市場的發展，並只會在市場狀況出現重大逆轉時，才會檢討其銷售時間表。

76. 主席對於綠表及白表申請人的選樓比例為4比1的銷售安排表示關注，並認為此一比例將無法滿足夾心階層家庭的置業期望。此類家庭由於資產及／或入息超逾公屋輪候冊的入息和資產限額，而不符合入住公屋的資格。根據他的觀察，不少新落成的私人住宅發展項目均以中產階級為對象，其售價實非夾心階層家庭所能負擔。另一方面，上述後一類人士未必有能力支付購買二手私人住宅物業所需的三成首期款項。為彌補此方面的不足，居屋在滿足此類夾心階層家庭的置業期望方面一直擔當了重要的角色。因此，主席建議當局考慮在日後的剩餘居屋單位銷售安排中，適當調整白表及綠表申請人的選樓比例，藉以為白表申請人提供更多選樓機會。馮檢基議員贊同主席的意見。他進一步強調，居屋具有滿足低收入家庭置業期望的重要角色，特別是在私人物業價格隨着經濟持續改善而不斷上升，以及貧富懸殊問題日趨嚴重的時候。鑒於規劃及建造居屋單位需要長達約7年的籌備時間，馮議員認為政府及房委會應審慎檢討居屋的角色，並研究是否有需要盡快恢復興建居屋。

77. 關於對綠表及白表申請人選樓比例的關注，房屋署副署長(機構事務)表示，房委會必須在選樓比例方面取得平衡，因為為居屋單位提供的折扣率涉及公共資源。由於銷售居屋單位會對私人住宅物業市場造成影響，政府於2002年的原有計劃是只會把剩餘居屋單位出售予綠表申請人。鑒於有需要滿足白表申請人在住屋方面的期望，以及希望盡量減輕銷售安排對私人物業市場的影響，房委會其後決定採取綠表及白表申請人為4比1的選樓比例。他向委員保證，房委會將因應2007年第一期單位的銷售狀況，檢討推售其後各期單位的選樓比例。

VII 其他事項

78. 議事完畢，會議於下午5時55分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2007年3月2日