

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2028/06-07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2006-2007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2007年7月11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19名委員組成。李永達議員及李國英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

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

4. 房屋委員會("房委會")分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施("產業設施")的提供及管理事宜，仍是事務委員會在本年度立法會會期內的主要關注事項。領匯管理有限公司("領匯公司")接管產業設施後，有關大幅調高該公司產業組合中的商鋪的租金，以及其物業管理問題的投訴，繼續引起公眾的關注。委員明白領匯公司已成為私營機構，但由於已分拆出售的產業設施的提供和管理，對於租住公屋("公屋")租戶的日常生活有莫大影響，委員認為領匯公司須承擔企業社會責任，確保妥善提供和管理此等設施，以迎合租戶的需要。因此，事務委員會曾邀請領匯公司的代表出席會議以討論有關事宜。令委員感到失望的是，領匯公司拒絕了事務委員會的邀請。為此，事務委員會通過一項議案，就領匯公司的回應表示遺憾，並邀請該公司的執行董事及行政總裁蘇慶和先生出席事務委員會的會議。

5. 蘇慶和先生其後出席了事務委員會在2007年4月舉行的特別會議。在該次會議上，委員對領匯公司大幅調高轄下商鋪的租金，並拒絕與現有租戶續訂租約，導致商戶(特別是小商戶)須因此而結業深表失望。此外，領匯公司把越來越多鋪位出租予連鎖店，並把不能負擔較高租金的現有租戶遷往商場內位置較差鋪位的趨勢，令委員關注到商場鋪位會被大型商店壟斷，並惹來領匯公司只着意推行提高租金收入的租務政策的批評。儘管領匯公司聲稱轄下大部分商場的顧客及購物人流均有所增加，但委員對此不表信納，並深切關注到貨品及服務選擇減少但價格卻有所提高的情況，將對鄰近公屋租戶構成不利影響。事務委員會促請領匯公司認真研究上述問題，並改善其日常運作的透明度，以及加強與商戶進行的溝通。

6. 關於委員對領匯公司轄下物業租務事宜及向公屋租戶提供設施一事的關注，領匯公司指出，各個租戶的租金調整幅度將視乎租戶本身的情況而各有不同，但在截至2006年9月30日的6個月期間，商戶的平均租金調整幅度為8.3%。領匯公司特別指出，該公司致力為顧客及公屋租戶帶來更多元化的購物消閒選擇，以迎合他們的需要及喜好，並會繼續進行資產提升工作，以期優化商戶組合及改善物業的硬件設施。領匯公司強調，獨立的顧客意見調查結果顯示，在領匯公司轄下商場進行的提升工程廣受顧客歡迎。受訪者相信提升工程令附近居民受惠，他們並認為商場內所出售貨品的價格在他們可負擔的能力範圍內。領匯公司亦非常重視作為企業公民應有的責任感。除了讓社區團體免費使用轄下物業的推廣場地外，領匯公司更在總零售面積中撥出8%的樓面，以特惠租金出租予非牟利機構使用。如有此需要，領匯公司樂意與此等機構進行磋商，研究以合理租金出租更多地方予他們使用的可行性。領匯公司明白有需要加強與租戶的溝通，並會在商討租務事宜及資產提升計劃時，加強與有關方面的聯繫。

7. 委員進一步促請政府當局在監察領匯公司的營運方面擔當較積極的角色。在此方面，政府當局解釋，由於領匯公司為私營機構，當局不會干預其運作。儘管如此，政府當局保證會確保領匯公司遵守現行法例的規定、政府土地契約的條文和領匯公司與房委會訂立的契約及協議的條款。政府當局及房委會並會因應領匯公司的分拆出售資產經驗，就分拆出售房委會產業設施的政策進行檢討。

居者有其屋計劃剩餘單位的處理事宜

8. 2006年年初，房委會通過並公布在2007至2009年間以有秩序方式，分批出售居者有其屋計劃("居屋計劃")剩餘單位的銷售時間表和安排。政府當局曾向事務委員會簡介2007年第一期出售3 056個單位的安排。

9. 部分委員認為，綠表及白表申請人的選樓比例為4比1的銷售安排，將無法滿足夾心階層家庭的置業期望。政府當局解釋，當局是考慮到居屋單位提供的折扣率涉及公共資源、有需要滿足白表申請人在住屋方面的期望，以及盡量減輕銷售安排對私人物業市場的影響而

採用上述選樓比例。儘管如此，政府當局承諾因應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。

10. 鑒於剩餘居屋單位落成後已空置一段長時間，為保障準買家的權益，委員建議當局為有關單位提供較長時間的保養期及結構安全保證。政府當局向委員保證，除了就剩餘居屋單位進行例行維修保養外，房屋署("房署")亦會安排在此等單位出售前為單位進行修繕工程，使其質素達到合理的標準。除了就該等單位提供一年保養期外，當局亦會向單位買家提供售後服務，在業主申報損壞事項後迅速安排進行修繕工程。為使買家對居屋單位的結構安全有信心，事務委員會察悉，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。

公共屋邨的環境衛生

11. 針對公共屋邨環境衛生的扣分制在2003年8月推出，其目的是加強對公屋租戶所作出與衛生事宜有關的不當行為採取執法行動。房委會每年均對扣分制作出檢討。事務委員會於2006年12月聽取了當局就該計劃的最新進度作出的報告，並就各項改善措施進行討論。委員歡迎當局推行改善措施，並促請房署加強對積存大量垃圾的不當行為，以及性質更嚴重的高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件的不當行為進行執法。政府當局保證，增加該等不當行為的扣分及實行各項措施，包括在屋邨天台裝設數碼閉路電視系統以監察有關情況，並且聘請退休警務人員對高空拋擲物件的不當行為執行監察行動，可加強對上述不當行為作出管制及提高其阻嚇效果。關於新訂的造成噪音滋擾的不當行為，委員關注到沒有客觀準則會造成執法尺度不一，以及導致有關各方出現爭議。為釋除與執法工作有欠一致有關的疑慮，政府當局承諾考慮委員的建議，調派更多房署高級職員陪同屋邨管理人員前往現場處理有關噪音滋擾的投訴。

12. 在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙已於2005年被列為扣分制下的不當行為。有關吸煙的限制於2007年1月1日擴展至涵蓋住宅樓宇內的密封式公共地方，包括升降機大堂、走廊及樓梯。《吸煙(公眾衛生)(修訂)條例》亦於2007年1月1日生效，該條例把法定禁止吸煙區的範圍擴展至涵蓋各類室內公眾地方，以及康樂及文化事務署管轄的公眾遊樂場地，但不包括公共屋邨或私人屋苑內的休憩場地。房委會其後通過把扣分制下的公共屋邨吸煙限制規定擴展至屋邨內所有公共地方，包括住宅樓宇內的公共地方、屋邨休憩花園、遊樂場地、行人道、屋邨道路等("擴展限制措施")，該項措施於2007年4月1日生效。

13. 部分委員對於推行擴展限制措施以保障非吸煙租戶，使他們免受"二手煙"危害的精神表示支持，但認為新措施過於苛刻，並特別指出該項限制措施未有顧及吸煙租戶的權利，且對公屋租戶有欠公允，因為私人住宅物業的居民並未受到在公共地方不許吸煙的限制。對於在個別家庭成員作出與吸煙有關的不當行為時，以終止租約的方式對整個家庭作出懲罰是否恰當；被發現在其居住的屋邨和在其他屋邨吸

煙的公屋租戶會作出不同的處理；以及設於屋邨內的指定吸煙區數目太少和面積細小的問題，委員亦提出關注。為釋除有關的疑慮，委員促請當局考慮採取貫徹一致的準則，在每個屋邨設立足夠數量的指定吸煙區，並在吸煙區加設上蓋。政府當局強調，房委會有責任對屋邨的公共地方作出令人滿意的管理，擴展限制措施亦一直暢順推行。至今為止，當局已在146個屋邨設立了共428個指定吸煙區，而且只有7個屋邨未有設立指定吸煙區。當局會因應租戶的意見，對擴展限制措施作出改善，以及就指定吸煙區作進一步的調整。

公共租住屋邨的維修保養

14. 房委會在2005年9月展開一項全面結構勘察計劃，以確定10個較高樓齡屋邨的樓宇狀況，從而找出所需進行的修葺及維修工程。事務委員會於本年度會期內曾聽取政府當局簡報4個屋邨的勘察結果。事務委員會歡迎當局建議在該等屋邨進行各項修葺和改善工程，特別是在彩虹邨及和樂邨的公屋大廈安裝升降機。委員籲請房署加快推行有關工程，以滿足區內居民的期望。鑒於該等屋邨出現人口老化的問題，委員建議政府當局在進行屋邨改善工程時，應為長者租戶提供適當的文娛康樂設施。此外，政府當局應藉此機會在此等屋邨推行／安裝更多能源效益措施／設施及進行綠化工程，以期改善居民的居住環境及降低室溫。

15. 房委會在2006年年初推行全方位維修計劃，以改善公共屋邨的維修服務。該計劃的特點是實行單位內的勘察，以及加強應租戶的要求提供的維修服務，以達到在5年內完成勘察及維修所有公屋單位的目標。事務委員會繼續監察該計劃的進度。委員強調政府當局有必要監察工程承辦商的表現，以確保他們為租戶提供優質服務。由於進行單位內部維修工程，會對租戶造成不便及嚴重影響他們的日常生活，委員促請房署採取措施以緩解工程對租戶造成的影響。政府當局承諾加強與租戶及承辦商的溝通，以期盡量安排於同一天內完成所需的維修工程；使用由地面至天花的隔塵網、在工程進行時使用高效能強力吸塵機吸走灰塵，並在完工後妥善清理場地；以及安排受影響的住戶臨時調遷往同邨的空置單位，以騰空受影響的單位進行較大型的工程。房署並會定期和抽樣進行工程審查，以監控工程品質和確保工程符合各項要求。

公共房屋編配政策

16. 事務委員會察悉長者住屋單位的空置率偏高，因而曾與政府當局討論改善此等單位使用率的措施。委員同意當局推行的各項措施，例如容許非長者單身人士申請入住長者住屋單位，以及把該等單位納入特快公屋編配計劃以供公屋申請人選擇，均有助改善該等單位的出租情況，但他們關注到有關安排令租戶之間因為年齡差異造成的不同生活習慣而產生糾紛。委員認為政府當局應加快將長者住屋單位改為一般公屋單位，並建議提高每年就500個長者住屋單位進行轉型的目標。為加快進行轉型計劃，委員亦認為有需要加快興建為長者而設的小型獨立單位，供現時居於長者住屋單位的租戶入住，並向租戶提

供更多獎勵措施，例如發放特別搬遷津貼，以及安置長者住屋單位的長者租戶入住同一屋邨的單位，以鼓勵此類租戶遷出長者住屋單位。事務委員會察悉，在進行長者住屋單位的轉型工作時，舊型設計單位會獲得優先考慮，而據政府當局所述，在2007、2008及2009年將分別約有1 000、7 000及11 000個小型獨立單位落成，以滿足長者對公共房屋的需求。

17. 房委會的一貫政策是根據租戶的家庭成員數目，按既定的居住面積標準編配公屋單位。然而，一些租戶在承租單位後，會因為部分家庭成員其後遷出、離世、結婚或移民等原因，令留居單位的其餘家庭成員享有遠較所容許為高的平均居住面積，因而成為寬敞戶。委員察悉在2006年合共31 700宗寬敞戶個案中，接近90%為1人或2人家庭，當中約有40%住戶的家庭成員全屬長者，而調遷寬敞戶的工作進展一直因為1人或2人單位供不應求而受阻。委員籲請政府當局在處理涉及長者和殘障居民的寬敞戶個案時，採取更具彈性的做法。他們贊同政府當局把包括此類居民的住戶置於須調遷寬敞戶名單之末的方針。政府當局答允考慮提供搬遷津貼，以減輕租戶調遷至其他單位的財政負擔，並會採取積極措施處理租戶因遷往新環境而出現的適應問題。房署會視乎是否有合適單位提供，而在有充分理由支持下安排租戶在原邨或原區調遷。

18. 委員認為房委會有需要制訂措施鼓勵及方便年輕一代與他們的年邁父母同住，或居住於父母的居所附近以照顧其父母。此等措施不但能進一步協助政府當局實現加強以家庭為核心的支援網絡，藉以促進社會和諧的目標，更可紓緩1人或2人單位短缺及解決寬敞戶的問題。在此方面，政府當局曾向事務委員會簡介房委會就其公屋編配政策進行的檢討，以及為響應政府促進家庭和諧共融的政策而將於2007年10月1日生效的各項優化措施。該等措施包括改善家有長者優先配屋計劃及天倫樂優先配屋計劃，使該兩項計劃申請人的最低輪候時間可由兩年縮短至18個月，以及放寬上述後一項計劃申請者的選擇地區限制(市區除外)；放寬現行的加戶政策，容許在租戶的戶籍內加入一名成年子女及其家庭成員；改善天倫樂調遷計劃，讓年青一代的家庭不論其年長父母居於甚麼地區，均可按照此計劃申請調遷，以便與父母居於同一或就近的屋邨；改善合戶政策，在年青一代的住戶承諾照顧長者租戶並與他們同住的情況下，容許合併戶遷往其選擇的任何地區。委員對於推廣讓長者"居家安老"及鼓勵家庭成員互相扶持的優化措施普遍表示歡迎，但強調確保各項優化措施連貫一致性的重要性。在此方面，部分委員關注到，天倫樂優先配屋計劃的申請人並未獲准選擇位於市區的單位，而根據經改善的加戶政策，申請人須接受有關公屋住戶的入息和資產審查。政府當局強調有需要確保公平編配公屋資源，以及盡量減輕對家中並無年邁父母的其他公屋輪候冊申請人的影響。此外，由於經改善的加戶政策的申請人並非公屋租戶，他們遂有需要通過有關的入息和資產審查。儘管如此，政府當局同意如有充分理由，在引用有關規定時可作出彈性處理。關於委員建議增加每年所撥出，用以推行經改善的天倫樂調遷計劃的1 000個市區單位配額一事，政府當局答允在該計劃推行6個月後，因應市民對經修訂計劃的反應檢討有關配額。

公屋租金政策

19. 事務委員會繼續跟進和檢討房委會公屋租金政策有關的事宜。事務委員會曾先後舉行兩次會議，討論檢討工作的進度及政府當局的立法建議。根據有關建議，當局將以新的租金調整機制取代《房屋條例》(第283章)所訂的租金與入息比例中位數10%法定上限規定。新的機制容許當局根據擬議收入指數所反映的公屋住戶入息變動，對租金作出上調及下調。

20. 部分委員雖同意實施以收入作為基礎的租金調整機制，將可更準確衡量公屋租戶的負擔能力，但深切關注到廢除有關租金與入息比例中位數的條文，將會刪除低收入家庭所享有的免受房委會過度加租影響的"法定保障"。他們亦懷疑實施新的租金調整機制，是為了就日後加租鋪路。在編製擬議收入指數方面，部分委員強調有需要在法例中列明有關機制的運作方式及收入指數的編製方法。至於實施新租金調整機制的租金水平，部分委員強烈要求房委會在實施新機制前立即調減公屋租金。他們強調，由於房委會在過去數年通縮期間只凍結公屋租金，房委會必須先遵守租金與入息比例中位數10%上限的規定，並公平對待公屋租戶。對於政府當局就實施新的租金調整機制及減租11.6%的建議作出"捆綁式"處理的做法，委員亦提出反對。委員促請政府當局在審議有關法案期間解決上述關注事項。政府當局於2007年1月向立法會提交《2007年房屋(修訂)條例草案》，而條例草案經作出修正後於2007年6月13日獲得通過。

私人樓宇

21. 事務委員會明白向準買家提供準確物業資料，使他們在掌握充分資料的情況下作出置業決定的重要性，因而密切跟進與一手住宅單位銷售安排有關的事宜。委員曾與政府當局及有關各方包括香港地產建設商會("建設商會")、消費者委員會("消委會")及地產代理監管局("監管局")，討論改善一手住宅單位銷售安排的措施。儘管建設商會已採取措施加強其自我規管制度，包括設立監察委員會處理與發展商違反建設商會指引有關的投訴，以及要求會員於住宅樓盤開售前提交由核數師簽發的"符合規則證明"，而消委會及監管局亦分別致力加強進行消費者教育及規管地產代理的工作，但部分委員認為此等措施無效，並強調有需要訂定規管銷售住宅物業的法定措施，以保障買家的權益。就此，事務委員會通過一項議案，要求政府當局重新展開《未建成住宅物業銷售說明白紙草案》的討論，並以有關討論為基礎立法規管住宅物業銷售說明的安排。委員並建議把遵守建設商會的指引納入為同意方案的規定，以便政府在發展商違反有關指引時可撤回就樓盤銷售作出的同意及施加懲罰，使發展商發出的售樓說明書在法律上具有約束力，並規定發展商須在其網站公布售樓資料(例如單位的價目表)以提高市場的透明度。政府當局一方面強調多管齊下的做法具備彈性，可在保障消費者及維持自由營商環境之間取得合理的平衡，從而改善住宅物業的銷售安排，但亦保證會繼續檢討現行的規管機制。如現有機制證明無法達致預期效果，政府當局不排除會制訂適當的行政或立法措施，以加強現有的管制。

22. 為了提高在住宅物業銷售說明中披露樓面面積資料的透明度，香港測量師學會("測量師學會")正就發展商必須在售樓說明書詳細披露的實用面積，檢討其量度作業守則("守則")。事務委員會曾與測量師學會、建設商會、消委會及監管局討論有關建議，包括改善實用面積的定義，並把有關的用語統一，以便在經修訂的守則內只會使用"Saleable Area"及其中文用語"銷售面積"。委員同意就實用面積訂定明確及統一的定義，以及制訂標準的量度樓面空間的方法，將有助提高銷售說明的統一及準確程度，並釐清因出現新的建築技術和業界術語而產生的含糊之處，從而可對物業買家的權益作出較大保障。部分委員促請有關方面在售樓說明書提供實用面積各組成部分的資料和個別單位的建築樓面面積，並考慮就實用面積的定義賦予法律效力，規定發展商在價目表及臨時買賣協議中訂明住宅單位按實用面積計算的每平方呎售價。事務委員會察悉，政府當局已要求建設商會在其指引中加入新的規定，例如在價目表中披露實用面積資料，並在售樓說明書中使用較大字體以突出顯示實用面積資料。此外，政府當局亦承諾在測量師學會與有關各方就新的實用面積計算方法達成共識後，探討在同意方案採用經修訂的守則的可行性，並與建設商會磋商，以便在所有銷售資料中使用新的實用面積定義。事務委員會將繼續與政府當局及有關各方跟進此方面的事宜。

23. 鑒於私人住宅物業市場的狀況於近年隨着香港經濟持續好轉而逐步改善，事務委員會曾與政府當局討論私人樓宇的供應量及物業價格的發展趨勢。委員深盼私人樓宇的供應量可確保足以應付市場的需求，而物業價格亦可為市民大眾所負擔。儘管據政府當局所述，由2005年至2007年第一季，物業價格的增長保持平穩，而大型單位的價格升幅較中小型單位為高，但部分委員關注到私人住宅物業市場供應的中小型單位，已漸漸脫離中產人士的負擔能力，而此類單位在同一或毗鄰地區的一手及二手物業市場價格的差別，則正在日漸擴闊。他們促請政府當局研究有關事宜，並加強透過互聯網指定網頁提供相關的資料，例如私人住宅物業供應量及物業交易的統計資料，藉以提高市場的透明度。

24. 由於私人住宅物業價格上升，部分委員認為已到了適當的時候，由政府當局認真研究是否有需要恢復推行居屋計劃及租者置其屋計劃("租置計劃")，以配合夾心階層人士的置業期望和滿足公屋租戶改善其居住條件的期望。政府當局承認居屋計劃擔當了一定的角色，但強調在2002年作出的有關停建居屋的決策，是為了解決居屋計劃與私人住宅物業市場之間出現重疊的問題。由於目前並未發現市場狀況出現改變，以致有需要檢討重新定位的房屋政策，政府當局認為並不需要考慮恢復推行居屋計劃。至於租置計劃，由於最近推出的數期租置計劃反應欠佳，加上因為在同一幢樓宇既有租置計劃單位亦有非租置計劃單位所產生的管理問題，政府當局現時無意恢復推行該計劃。

其他事宜

25. 政府當局曾就下述事宜向事務委員會作出簡報：建議增設一個常額的首長級職位以作為房署獨立審查組的首長；建議拆卸堅尼地

城綜合發展區的堅尼地城焚化爐及屠房的地面現有建築物、構築物和煙囪；2007-2008年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討的結果；以及在將軍澳發展地區休憩用地。

26. 在2006年10月至2007年6月期間，事務委員會共舉行了11次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年7月3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

2006至2007年度委員名單

主席	李永達議員
副主席	李國英議員, MH, JP
委員	何俊仁議員 李華明議員, JP 周梁淑怡議員, GBS, JP 涂謹申議員 陳婉嫻議員, SBS, JP 陳鑑林議員, SBS, JP 梁耀忠議員 楊森議員, JP 石禮謙議員, SBS, JP 張宇人議員, SBS, JP 陳偉業議員 馮檢基議員, SBS, JP 王國興議員, MH 李國麟議員, JP 梁家傑議員, SC 梁國雄議員 劉秀成議員, SBS, JP

(總數：19位委員)

秘書 司徒少華女士

法律顧問 馮秀娟女士

日期 2007年7月3日