

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2547/08-09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：2009年6月17日(星期三)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
張宇人議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

缺席委員：馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
石禮謙議員, SBS, JP
李永達議員
梁國雄議員
黃成智議員

出席公職人員：參與議程第I項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

參與議程第II項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)4
嚴家仁先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 為居於香港房屋委員會和香港房屋協會租住單位的住戶代繳2個月租金的建議

(立法會CB(1)1879/08-09(01)號文件——政府當局就為公屋租戶代繳租金提供的文件)

運輸及房屋局副局長向委員簡介政府為居於香港房屋委員會(下稱"房委會")和香港房屋協會(下稱"房協")租住單位的住戶代繳兩個月租金的建議。是項建議是財政司司長在2009年5月26日公布的一系列紓緩措施的一部分。運輸及房屋局副秘書長

(房屋)補充，政府會為繳交一般租金的房委會租戶／暫准租用證持有人、房協甲類屋邨的租戶及房協乙類屋邨的年長者居住單位的租戶，全數繳付兩個月的租金。繳付額外租金的房委會租戶／暫准租用證持有人和房協乙類屋邨的非年長者居住單位的租戶，亦會受惠於是項建議。為確保合理分配公屋資源，政府會為須繳付額外租金的房委會租戶／暫准租用證持有人代繳兩個月的淨租金。政府亦會為房協乙類屋邨的非年長者居住單位的租戶代繳三分之二的淨租金，為期兩個月。

2. 李華明議員表示屬民主黨的議員會支持是項建議，特別是把紓緩措施延展至同時涵蓋在過往推行的租金援助措施中均被拒諸門外，須繳付額外租金的房委會租戶／暫准租用證持有人。黃國健議員表達了類似的意見，並表示屬香港工會聯合會的議員曾一再要求把援助措施的涵蓋範圍延展至該等租戶。他指出無論以何種標準衡量，須繳付額外租金的租戶／暫准租用證持有人均非富戶。家庭入息有所增加可能是由於成年子女的收入所導致，因此，他希望日後的紓緩措施能同時適用於該等租戶。梁耀忠議員亦表示，要求家庭入息超逾相關輪候冊入息限額兩倍的租戶繳付額外租金的規定，一直為人所詬病。計算整個家庭(包括成年子女)的總收入，而不理會個別成員對家庭開支作出多大承擔的衡量準則，自始便已屬錯誤。因此，他認為有關建議只涵蓋此等住戶的淨租金而不包括其繳付的額外租金，實屬有欠公允。他促請政府當局向所有房委會租戶一律實施代繳兩個月租金的建議，"富戶"亦包括在內。當局亦應考慮檢討所謂"富戶"的政策。劉秀成議員亦詢問當局基於何種理據，建議為須繳付額外租金的房委會租戶／暫准租用證持有人代繳淨租金。

3. 運輸及房屋局副局長回應時重申，當局有需要確保合理分配公屋資源。因此，政府決定為須繳付額外租金的租戶／暫准租用證持有人代繳兩個月的淨租金。有關安排旨在向所有房委會租戶提供簡單而快捷的援助。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，從合理使用公共資源的角度而言，額外租金的部分應由有關租戶承擔，因為其家庭入息超逾了相關的輪候冊入息限額。然而，梁耀忠議員指出，由政府為所有房委會租戶全數繳付兩個月租金，在行政上是較為簡單

及容易的做法。由於香港可能需要較長時間才能夠從全球金融危機恢復過來，黃國健議員詢問，如本港經濟並未出現重大的改善跡象，政府會否為房委會租戶／暫准租用證持有人提供進一步紓緩措施。運輸及房屋局副局長表示，政府當局會密切監察本港的經濟情況，如有需要，當局會考慮推行適當的可行措施。

4. 對於當局把租金援助措施延展至同時涵蓋須繳付額外租金的租戶／暫准租用證持有人，主席雖表歡迎，但亦贊同其他委員的意見，認為應以之作為日後推行的紓緩措施的標準做法，並應檢討要求某些租戶／暫准租用證持有人繳付額外租金的規定。他並詢問當局只為房協乙類屋邨的非年長者居住單位的租戶代繳三分之二的淨租金，為期兩個月的理由何在。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，在須繳付額外租金的房委會租戶／暫准租用證持有人中，有超過80%須繳付淨租金1.5倍的租金，而政府在是次代繳租金建議下會為他們繳付淨租金。由政府代繳的租金約為租金全數的三分之二。經參考上述比重後，政府認為就房協乙類屋邨的非年長者居住單位的租戶而言，恰當的做法是為他們代繳三分之二的淨租金，為期兩個月。因應主席進一步就實施有關建議的時間表所提出的查詢，運輸及房屋局副局長表示，如撥款申請獲得財務委員會(下稱"財委會")批准，並考慮到進行各項預備工作所需的時間，包括調校電腦系統、核實租戶紀錄、調整銀行自動轉帳安排等，當局預期房委會租戶／暫准租用證持有人及房協的租戶，將無須繳付2009年8月及9月份的全部或部分租金／暫准租用證費。

5. 主席總結有關討論時表示，委員對政府為居於房委會和房協租住單位的住戶代繳兩個月租金的建議表示支持。有關的撥款申請將於2009年6月19日提交財委會，以供審批。

II 為香港房屋委員會及香港房屋協會轄下的商戶推出的援助措施

(立法會CB(1)1942/08-09(01)號文件——政府當局
就為香港
房屋委員
會及香港

房屋協會
轄下的商
戶推出的
援助措施
提供的文
件)

6. 房屋署副署長(屋邨管理)闡述為房委會及房協轄下商戶推出的租金援助措施。

(會後補註：有關的簡介資料載於2009年6月17日送交委員的立法會CB(1)1969/08-09(01)號文件。)

7. 張宇人議員憶述由2009年1月至2月，為房委會及房協轄下商戶提供50%租金寬減的決定，是在2008年11月豬流感爆發前作出，當時的經濟情況並不如現在般惡劣。在經濟情況惡化及失業率飆升的情況下，商戶現正面對更加艱難的經營環境。他認為當局應在切實可行範圍內，盡快為此等商戶提供一如嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間所提供的額外租金援助，以便他們可度過預計將會維持一段較長時間的困難時期。當局亦應在房委會及房協轄下商場為購物人士推行若干措施(例如免費泊車優惠)，藉以改善商場的人流。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間，當局曾為房委會轄下屋邨酒樓及食肆的東主提供為期3個月的50%租金寬減，而其他商戶則獲提供為期3個月的30%租金寬減。相比之下，由2009年1月至2月為房委會轄下所有商戶提供的50%租金寬減，其實較嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間提供的援助更加優惠。房委會轄下的商業樓宇小組委員會將密切監察本地的經濟及營商環境，如有需要，當局將考慮推出額外援助措施。

8. 黃國健議員詢問當局將會採取何種額外援助措施，以紓解商戶的苦況。梁家傑議員亦詢問，商業樓宇小組委員會決定是否推行額外援助措施時，將會考慮哪些準則。房屋署副署長(屋邨管理)表示在調整租金時，商業樓宇小組委員會將考慮商業原則、營商環境、空置率、商戶的意見及其營業額等。當局現時雖並無計劃為商戶推行任何額外援助措施，但會盡力進行宣傳以改善營商環境。主席察悉商業樓宇小組

委員會將於2009年7月9日舉行下次會議，並要求在議程中加入有關推行額外援助措施，在金融危機下及豬流感爆發期間協助商戶度過困境的討論事項。張宇人議員認為商業樓宇小組委員會有必要提前舉行會議，以便及早討論租金問題。然而，房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於商業樓宇小組委員會成員事務繁忙，未必可以作出提前舉行會議的安排。

9. 梁耀忠議員要求把工廠大廈的租金寬減措施由為時兩個月延長至一年，因為工廠經營者需要較長時間克服經濟不景所帶來的困難。房屋署副署長(屋邨管理)重申，當局在2009年為所有商戶(包括工廠單位租戶)提供的租金寬減，其實比2003年嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間提供的援助措施更加優惠，因為當年提供的租金寬減並不包括工廠單位。

10. 李華明議員詢問，在2009年2月及5月公布的差餉寬減措施何以適用於房委會及房協轄下的商戶，但卻不適用於房委會及房協轄下停車場的使用者。他認為應提高房委會及房協轄下停車場差餉計算方法的透明度，以便公眾得悉因提供差餉寬減所得的退款。房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於所涉及的款額極微，加上在分發退款方面亦牽涉重大的行政開支，故此差餉寬減措施並不適用於房委會及房協轄下停車場的使用者。此外，有超過一半車位是以時租或非指定停車位的方式出租。房委會因差餉寬減而獲得的退款將會用於房委會轄下停車場的營運方面，並會在檢討隨後一年的停車場收費時納入考慮範圍，從而惠及停車場的使用者。他舉例指出，租用所居住屋邨非指定停車位的租戶已獲提供15%的停車費用折扣。應主席的要求，政府當局會就房委會及房協轄下停車場因差餉寬減所得的退款提供資料。

政府當局

11. 李華明議員察悉房協於2009年1月為轄下商戶推行租值重估計劃後，租戶可獲享最多60%的租金下調。他詢問房委會為何不推行類似的計劃，特別是在豬流感爆發而租戶正面對越來越困難的經營環境的情況下。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在租值重估計劃中既有調高租金，亦有作出租金下調。在房協轄下400個商戶中，只有約半數因房協於2009年1月推行的計劃而獲得調低租金。與此同時，由2009年1月至2月實施的50%租金寬減則惠及房委會轄下所有

6 000個商戶。黃國健議員詢問當局有否就租值重估及租金寬減作出比較，以找出何者可為商戶帶來較大優惠。他認為房委會及房協應主動進行更頻密的租值重估，協助有困難的商戶繼續經營下去。房屋署副署長(屋邨管理)表示，租值重估或租金寬減所帶來優惠的多寡，將視乎不同個案而各有不同。過往經驗顯示大部分商戶較希望當局推行租金寬減，而非進行租值重估。

12. 李華明議員關注到公共屋邨內由領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")管理的已分拆出售零售及停車場設施(下稱"產業設施")的租金大幅上升的問題。梁家傑議員亦就領匯公司的租金調整機制提出查詢。房屋署副署長(屋邨管理)表示，屋邨管理諮詢委員會一直有就產業設施的管理事宜與領匯公司保持密切聯繫。

13. 然而，梁耀忠議員指出，領匯公司的代表經常拒絕出席屋邨管理諮詢委員會的會議。他認為政府當局有需要向領匯公司施壓，以防該公司進一步調高租金。運輸及房屋局副局長表示，領匯公司已進行若干改善產業設施的提升工程，並藉此令轄下設施的顧客流量有所增加。他手上並無領匯公司的統計數字，但他會向該公司反映委員及受影響租戶的意見，以供考慮。房屋署副署長(屋邨管理)亦澄清，領匯公司代表在屋邨管理諮詢委員會會議的出席率達50%以上。

14. 主席表示領匯公司所管理的已分拆出售產業設施的租金大幅上升，實有違政府為對抗金融危機而推行額外援助措施的努力。他促請政府當局把有需要減租一事知會領匯公司。李華明議員表示應邀請領匯公司管理層出席事務委員會的特別會議，討論已上升25%至80%的已分拆出售產業設施租金的事宜。張宇人議員對他的意見表示贊同。主席指示秘書跟進有關事宜。

(會後補註：秘書處曾邀請領匯公司出席事務委員會的特別會議，但已遭該公司婉拒。秘書處的邀請函件及領匯公司的覆函分別載於2009年6月26日送交委員的立法會CB(1)2077/08-09(01)及(02)號文件。)

III 其他事項

15. 議事完畢，會議於上午9時31分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年9月4日