

立法會 *Legislative Council*

(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 會議紀要的摘錄

日 期：2003年11月3日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
司徒華議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：石禮謙議員, JP

出席公職人員：議程第IV項

房屋署副署長(業務發展)
湯永成先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)
何志誠先生

房屋署總經理(業務發展)
陳立銘先生

議程第V項

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(產業出售)
藍列群女士

列席秘書 : 總主任(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

X X X X X X X

IV. 居者有其屋計劃剩餘單位的處理事宜

(立法會CB(1)190/03-04(03) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件)

4. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長梁展文先生因另有要事，無暇出席是次會議，主席向委員轉達其歉意。

5. 房屋署副署長(業務發展)向議員簡介政府當局的文件，當中闡述處理居者有其屋計劃(“居屋計劃”)及私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)剩餘單位建議安排的進展。

因暫停出售居者有其屋計劃單位而引致的費用

6. 政府當局曾答應提供書面資料，說明在2006年年底前停止出售未售及回購的居屋單位，以及不將已落成的居屋單位推出發售所引致的費用。主席問及政府當局尚未提供的該等資料。房屋署副署長(業務發展)回答時報稱，因為部分單位已售出與全部未發售的居屋屋苑兩者的管理費用各有不同，釐定此等費用甚為費時，當局需要時間計算該等費用。陳偉業議員及主席要求當局盡早提供有關資料。

7. 委員普遍認為，繼續將居屋單位留著不予出售是浪費資源，此舉的代價可高達11億元。委員關注到，房委會除了因暫停出售居屋單位而損失收入外，亦須為未處理這些單位而要承擔其他損失及費用。這些損失及費用包括 ——

- (a) 部分單位已售出的居屋屋苑內未售及回購居屋單位的管理費及差餉；
- (b) 保持居屋單位及相關設施狀況良好的費用。舉例而言，當局可能須保養或維修有關單位內長期無人使用的水管、水泵、煤氣設施及電器用品，以確保該等設備能正常操作；
- (c) 因剩餘居屋單位及單位內設施的結構完整性保養期及／或保用期屆滿而導致的損失；
- (d) 為完全未出售的居屋屋苑提供管理及保安服務的費用；
- (e) 不出售剩餘居屋單位便不能賺取收入，亦損失從收入滋生的利息；及
- (f) 損失將剩餘居屋單位改為租住公屋(“公屋”)單位所能收取的租金。

8. 馮檢基議員認為，為了政府支持樓市的決定而要房委會獨力承擔該等損失及費用，實有欠公允。他認為應由政府承擔有關的損失及費用。

政府當局

9. 應陳鑑林議員的要求，房屋署副署長(業務發展)同意在計算有關費用時考慮第7(c)段。他及房屋署助理署長(屋邨管理)解釋，當局已採取下列措施，務求盡量將有關成本減低 ——

- (a) 將單位鎖上、減少保安員的數目，以及在適當情況下關掉不必要的公共照明設施，可有助降低完全未出售的居屋屋苑的管理費用。為減輕維修費，將需要及無須經常檢查的設施分開處理。將有關的維修保養計劃進一步改善的工作仍在進行。當局亦會與煤氣公司討論該等屋苑內煤氣設施的保養安排；及
- (b) 已採取多項措施，以期將空置居屋單位可能出現的保養問題減至最少。舉例而言，當局會要求有關的保安員定期將未入伙大廈的門窗打開、開動單位內的水龍頭及廁所沖水系統，並操作升降機、水泵及消防設施。整幢大廈的電力設備亦會經常保持在一個能量充足的狀態，但為了更妥善地維持其操作性能及減少整體的保養費用，該等設備會保持在閒置狀態。

10. 房屋署副署長(業務發展)進一步向委員保證，當局在出售剩餘居屋單位前，會確保其安全，且相關設施亦能正常操作。

政府當局考慮中的處理方案

用作政府部門宿舍

11. 主席及楊森議員詢問，政府當局何時匯報把其文件中所提述的丙類居屋單位(即完全未推售的居屋屋苑內的單位)改為政府紀律部隊宿舍的方案之進展。房屋署副署長(業務發展)回覆時表示，與有關政府政策局的討論一直在進行，但目前仍未有最後決定，原因是必須取得有關各方的共識方可行事。除了費用問題外，亦須考慮有關單位是否適合用作擬定用途。若決定將居屋單位改作上述用途，可能需要進行若干改建工程。預計可能仍須多討論數個月，才可達成某種協議。

12. 葉國謙議員十分希望能確保剩餘的居屋單位得以盡快獲得處理。他指出，有關的部門及職員均贊成將居屋單位改作政府部門宿舍，因為部分現有宿舍已非常殘舊。他認為，所涉及的款項雖然記入不同帳目，但均屬公帑，因此，他呼籲當局加快有關商議並更靈活處理所需的財政安排。房屋署副署長(業務發展)回應時表示，房委會的立場是應收回有關居屋單位的成本。因此有需要研究如何能達致此目的，而房委會對此事持開放態度。

13. 李華明議員問及參與商議的部門為何，房屋署副署長(業務發展)回應時表示，當中包括保安局、公務員事務局、財經事務及庫務局，以及政府產業署。

14. 馮檢基議員注意到討論拖長是因參與各方數目眾多之故，他表示政務司司長應介入處理此事。應主席的要求，房屋署副署長(業務發展)答允向有關各方轉達委員對有關過程曠日持久的關注。

作旅館用途

15. 葉國謙議員詢問有關將丙類居屋大廈改作旅館用途此一方案的詳情，房屋署副署長(業務發展)回應時解釋，當局歡迎購買或租用有關居屋大廈的建議，亦不會限制此類旅館應租給個別人士或是家庭，唯一條件是該等旅館須租給遊客而非本地居民。此外，經營者亦必須確保該等旅館符合與旅館有關的建築物及安全法例。

16. 對於葉國謙議員有關何時可就此方案作出決定的提問，房屋署副署長(業務發展)報告，邀請各界提交意向書的限期為2003年11月14日。由於當局需要一個月時間分析有關回應，因此兩、三個月後才可作出決定。

17. 李卓人議員對將居屋改作旅館用途會對旅遊業有何影響表示關注，並問及酒店供求量的預計，房屋署副署長(業務發展)回應時解釋，此類改建旅館屬於新類別的居所，與酒店並不相同，因此不會影響到酒店的供求。然而，李議員卻指出會有間接影響，因為除酒店外，遊客可有多一個選擇，這難免會影響到酒店的入住率。房屋署副署長(業務發展)回應時向委員保證，政府當局會在信納市場有能力容納此新類別居所的發展時，才會着手落實此方案。

18. 李卓人議員詢問，政府當局有否就此徵詢旅遊業的意見，並取得其同意。房屋署副署長(業務發展)回應時澄清，有關方案目前只在探討階段，而當局最近亦是為此目的而邀請各界提交意向書。他向委員保證，政府當局會就方案的可行性與業界保持溝通，但目前業界意見紛紜。李議員及主席關注到，諮詢過程將繼續拖延下去，以致有關的居屋大廈仍有一段時間無法出售。

19. 楊孝華議員證實，旅遊業確對居屋改作旅館用途的建議意見不一。他支持政府當局就有關方案採取開放態度。張宇人議員指出，這意見分歧的現象，是因為酒店經營者與旅行社經營者的利益不同所致。他表示，

有多少居屋會改作旅館，亦會影響業界對有關建議的立場。

20. 張宇人議員詢問將剩餘居屋單位改作旅館是否需要符合有關的安全規定，房屋署副署長(業務發展)闡釋，經營者必須遵守相關的發牌法例，包括消防安全規定。有關樓宇須設有灑水系統、緊急照明、火警警報系統、火警控制中心，並須設有足夠的逃生途徑。

21. 陳鑑林議員詢問甲乙兩類剩餘居屋單位(即居屋大廈內未出售或已回購的單位，以及部分已售出的居屋屋苑內尚未出售的大廈內的單位)的出租條件，對短期租約方面會否有任何限制。房屋署副署長(業務發展)及房屋署總經理(業務發展)回答時解釋，有關公契已規定處所的准許用途。按照法律意見，有關用途可透過修改公契予以修改，但修改公契必須得到同一發展項目內所有已售單位的業主一致同意。因此修改公契在實行上有實際的困難。

委員提出的處理方案

改作公屋單位

22. 楊森議員認為，政府當局一方面致力開源節流，另一方面卻暫停出售居屋單位，放棄一筆可觀的收入，這實令人難以接受。他促請政府當局積極考慮將剩餘的居屋單位改為公屋單位，以便加快將公屋編配予輪候冊上申請人及／或作紓緩擠迫居住環境之用。陳婉嫻議員及李卓人議員亦支持將丙類居屋單位改為公屋單位。楊孝華議員籲請政府當局將部分剩餘的居屋單位改為供長者居住的公屋單位，以減少兩個共住一單位但無親屬關係的長者發生衝突的情況。

23. 房屋署副署長(業務發展)回應時提出以下各點——

- (a) 居屋與公屋單位的布局間隔及設計各異。大部分居屋單位，特別是康和式設計的單位，都有3個睡房，面積較大。根據目前的編配標準，在輪候冊上的大部分家庭均沒有資格入住此類大單位。基於審慎運用資源的原則，當局不擬進一步放寬公屋的編配標準。由於居屋單位面積較大、環境較佳，改自居屋的單位，租金難免會較一般的公屋單位為高。政府當局考慮過現行的公屋編配標準及剛提及的其他因素後，認

為由於曉琳苑的新十字式設計與公屋的設計相若，該苑為唯一適合改為公屋的居屋屋苑。

- (b) 此外，紓緩擠迫居住環境的需求並非如預期般殷切。房委會每年均會作出兩至三輪的呼籲，請租客提出紓緩擠迫居住環境的申請，但反應並不踴躍。最近在1 000宗申請中，只有29%接受新單位編配。
- (c) 剩餘的居屋單位中並無一房單位。長者在申請公屋時已享有優先編配權，要他們與人共住較大的單位並不適宜；而為長者而設的單人公屋單位亦並不缺乏。

24. 李華明議員並不信服只有小部分的剩餘居屋單位可供改作公屋，他促請政府當局積極考慮有關方案。他又表示，至少應將居屋屋苑的康樂設施開放予附近公共屋邨的居民使用。馮檢基議員指出，住戶並不踴躍提出紓緩擠迫環境的申請，主要是因為所提供單位的地點未能切合其需要。

恢復銷售甲類及乙類居者有其屋計劃單位

25. 陳偉業議員指出，部分單位已售出的居屋屋苑的單位業主大多強烈反對將其屋苑內的剩餘單位改為公屋。他促請政府當局在2006年之前將這些剩餘單位分階段售予綠表申請人。他認為，有秩序地出售這些單位，應不會擾亂樓市。他又表明，他原則上反對暫停銷售居屋單位。他認為為促銷私人住宅單位而剝奪低收入家庭自置居所的機會，是不公平的做法。他亦認為，居屋單位與私人樓宇的銷售對象不同，暫停銷售居屋單位對私人物業市場幫助不大。

政府當局

26. 房屋署副署長(業務發展)回應時同意向房屋及規劃地政局轉達上述意見。然而，他重申，當局在2006年年底前不將未售及已回購的居屋單位作為資助房屋出售，目的是要發出一個清晰訊息，表明政府撤出樓市並減少干預的決心。任何偏離此訊息的舉動，均會被認為是政府的房屋政策搖擺不定。

27. 馮檢基議員卻認為，恢復推售甲類及乙類居屋單位只是遲早問題，因此取消停售該等單位，應不算偏離政府撤出樓市的立場之舉。陳偉業議員及主席亦籲請當局恢復銷售該等單位，並表示此舉對樓市的影響不大。他們對甲乙兩類居屋單位(即已有部分單位或大廈售出的居屋大廈或居屋屋苑中的單位)的管理與保養的費

政府當局

用及有關問題表示關注。陳婉嫻議員及李卓人議員亦表贊同。尤其是陳議員，她認為，停售居屋單位亦會阻礙公屋租戶改善環境。馮議員要求政府當局提供其在決定不在2006年年底將甲乙兩類居屋單位作為資助房屋出售時所依據的影響評估。

政府當局

28. 馮檢基議員代表香港房屋政策評議會詢問，政府當局會否考慮另一方案，即把剩餘的居屋單位當作公屋單位租給租戶，而有關租戶須答允在商定的期限屆滿後購買其單位。房屋署副署長(業務發展)同意向政府當局轉達有關建議，以供考慮。

議案

政府當局

29. 楊森議員表明，他並不反對將剩餘的居屋單位改作政府部門宿舍或將小部分單位改作旅館的建議。然而，為免公帑進一步流失，他渴望可確保能加快探討有關方案。其他委員對於當局考慮剩餘居屋單位的各個處理方案曠日持久亦感不滿。特別是司徒華議員，他表示應就這方面設定限期。房屋署副署長(業務發展)回應時向委員保證，當局現正致力加快有關程序，並同意向房屋及規劃地政局轉達委員的意見。

30. 楊森議員動議下列兩項議案，以加快處理剩餘的居屋單位 ——

“(a) 本會要求房委會把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的甲、乙類居屋分一至兩年售予綠表人士。

(b) 本會要求房委會把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的丙類居屋(除用作政府宿舍和旅館用途的屋苑外)盡快以公屋形式出租。”

31. 馮檢基議員附議。委員同意就議案進行有關程序。

議案(a)

32. 張宇人議員強調自由黨支持暫停銷售居屋單位，並表示他不能支持議案。楊孝華議員亦表示，甲類居屋單位或有需要盡快出售。然而，就乙類單位而言，由於有關的整幢大廈尚未出售，管理問題不多，此情況與有部分單位已售出的大廈不同，因此無須盡快出售。

33. 吳亮星議員指出，議案(a)與政府有關暫停出售居屋單位以撤出樓市的承諾背道而馳。恢復銷售有關居屋會令人覺得政府房屋政策搖擺不定，對樓市不利。他因此對議案有所保留。楊森議員解釋，該兩項議案的措辭，已表達了對甲、乙、丙三類居屋單位的不同處理方法。

34. 李華明議員評論議案(a)的措辭時表示，為保持彈性，將“分一至兩年”一語改為“分階段”或會較為妥善。楊森議員及李卓人議員認為沒有需要作出建議的修改。

35. 黃宏發議員重點提出甲、乙兩類的已有部分單位或大廈售出的居屋大廈或屋苑的管理問題，並表示議案應促請政府當局“盡快”出售剩餘的居屋單位。然而，陳鑑林議員卻表示，應在議案內表明若干時間限制，而非僅僅促請政府當局“盡快”行事。他又指出，由於房委會是應政府要求暫停銷售居屋單位的，促請“政府”而非“房委會”恢復銷售居屋單位或會更為恰當。

36. 因應黃宏發議員及陳鑑林議員的意見，楊森議員同意修改議案(a)的措辭如下——

“本會促請政府盡快把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的甲、乙類居屋售予綠表人士。”

37. 馮檢基議員附議。主席將議案付諸表決。李卓人議員、李華明議員、陳婉嫻議員、黃宏發議員、楊森議員、司徒華議員、黃成智議員及馮檢基議員投票贊成議案，楊孝華議員、張宇人議員及劉炳章議員投票反對議案。陳鑑林議員及吳亮星議員棄權。主席宣布議案獲得通過。

議案(b)

38. 張宇人議員認為有關居屋單位的面積過大，不宜改作租住公屋單位，因此對議案(b)有所保留。此外，改自居屋的單位，租金亦會偏高。由於有關房委會未有遵守公屋單位的租金與入息比例中位數規定的司法程序仍有待進行，議案一旦獲得通過，將令租金與入息比例中位數的問題更形複雜。他又指出，由於尚有其他可行的處理方案，實不宜限制當局只考慮議案所提述的方案。他認為議案(b)應予以撤回。

39. 吳亮星議員贊同張宇人議員的意見，並呼籲委員就議案進行有關程序時必須審慎行事。他表示，市民

會覺得事務委員會一方面促請政府當局遵守租金與入息比例中位數的規定，但另一方面卻要求當局將居屋轉作租金高昂的公屋單位。他進一步指出，若要改建有關的居屋單位以符合公屋的編配標準，可能涉及若干開支。此外，他又認為有需要清楚訂明改自居屋的單位不會根據租者置其屋計劃出售，否則實際上便是間接出售有關的居屋單位。

40. 房屋署副署長(業務發展)贊同張議員及吳議員的意見，並證實，如將丙類居屋單位改作公屋用途，公屋的整體租金水平便難免會有所提高，令租金與入息比例中位數的問題更為惡化。此外，政府當局亦須解決上文第23(a)段所闡述的用途改變問題。

41. 李卓人議員評論議案(b)時表示，他仍未決定是否支持將單位改作旅館用途的方案。他又表示，該議案應就改作政府部門宿舍及旅館的方案設定考慮期限，在期限屆滿後，便應將有關的居屋單位改為公屋。

42. 黃宏發議員認為應在議案中加入“盡量”的字眼，令當局在探討丙類居屋的其他用途時能更靈活處理。然而，楊森議員解釋，擬議議案(b)已提供了足夠的彈性。

43. 陳鑑林議員指出，議案(b)可能排除了將有關單位售予香港房屋協會以供安置的用途。因此，他建議對議案作出修改，促請政府“考慮”將若干丙類居屋單位改為公屋用途。楊森議員對使用“考慮”一詞並無異議，但表示大部分該類居屋單位應改為公屋。

44. 黃宏發議員指出部分丙類單位屬私人參建計劃單位，並質疑此類單位可否改建為公屋。房屋署副署長(業務發展)回應時證實，部分丙類單位屬於私人參建計劃單位，並非房委會物業。要以其他方法處理私人參建計劃單位，必須取得發展商的同意，並須先由房委會購回有關單位。

45. 楊森議員察悉委員的意見，並同意對議案作出修改，在括號內加入“私人參建計劃”的字眼。議案的措辭如下——

“本會促請政府盡快考慮把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的丙類居屋(除私人參建計劃屋苑及用作政府宿舍和旅館用途的屋苑外)以公屋形式出租。”

經辦人／部門

46. 馮檢基議員附議。主席將議案付諸表決。陳鑑林議員、李卓人議員、李華明議員、陳婉嫻議員、黃宏發議員、楊森議員、司徒華議員、黃成智議員及馮檢基議員投票贊成議案，吳亮星議員投票反對議案。楊孝華議員、張宇人議員及劉炳章議員棄權。主席宣布議案獲得通過。

政府當局 47. 主席要求政府當局就有關議案採取所需的跟進行動。

(會後補註：秘書處已於2003年11月4日發出函件，正式知會政府當局上述兩項議案。)

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2003年11月28日