

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：2006年1月5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)
何俊仁議員
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
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：田北俊議員, GBS, JP
劉江華議員, JP

缺席委員：涂謹申議員
梁耀忠議員
陳偉業議員
李國麟議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(獨立審查股)
馬亢思雲女士

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

參與議程第V項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)
黃比先生

房屋署高級屋宇保養測量師(策略發展)
陸子慧先生

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)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

X X X X X X X

IV 處理居者有其屋計劃的剩餘單位

(立法會 CB(1)618/05-06(03) —— 於 2005 年 11 月 10
號文件 日與黃大仙區議
會舉行會議後轉
交處理有關恢復
出售租者置其屋
計劃及居屋單位
的事宜

立法會 CB(1)1218/04-05(04) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)1218/04-05(05) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)618/05-06(04) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)618/05-06(05) —— 號文件	政府當局提交的資料文件)

6. 房屋署副署長(策略)向委員簡介處理居者有其屋計劃(下稱“居屋”)剩餘單位的建議。房屋署助理署長(獨立審查股)繼而利用投影機簡介該計劃的詳情。

7. 何俊仁議員對於政府當局因為受到私人物業發展商的壓力，而決定無限期停建及停售居屋深表不滿，並要求將其不滿記錄在案。他指出，自居屋於超過20年前推出以來，無論在本地及國際間均備受推崇，被視為在迎合低收入人士置業期望方面貢獻良多。若干海外代表團更曾訪港，而目的只是為了學習居屋的經驗。此外，暫時停售居屋單位不單導致收入方面的損失，更引致在維修保養此等單位方面的龐大開支，從而使房委會已見緊絀的財政狀況進一步惡化。估計所損失的收入將遠超2億元，甚至可能超過10億元。因此，他促請政府當局重新慎重考慮事務委員會一再提出的要求，在2007年前恢復出售剩餘居屋單位，特別是回購居屋單位。

8. 梁國雄議員反對當局停建及停售居屋。他表示，居屋曾協助不少租住公屋(下稱“公屋”)租戶達到置業的目標，從而可騰出公屋單位以供重新編配予有需要的人士。出售居屋單位的收益亦可為興建公屋提供所需資金，使房委會無須加租以補貼其興建公屋的開支。陳婉嫻議員同意居屋計劃有助改善低收入人士的居住環境。

她代表香港工會聯合會(下稱“工聯會”)及黃大仙區議會，促請政府當局盡快恢復出售剩餘居屋單位，特別是應在樓價上升時採取行動。她並重申屬工聯會的議員認為，政府有責任協助低收入人士改善其居住環境，並盡力按照公屋、居屋及私人樓宇的安排次序，配合他們的住屋需要。

9. 周梁淑怡議員表示，屬自由黨的議員支持及歡迎當局停建及停售居屋，以確保私人住宅物業市場的自由運作。她強調，政府當局應集中為有真正住屋需要的人士提供公屋。

10. 房屋署副署長(策略)回應時指出，停建及停售居屋一事業經立法會詳細討論。一項有關在2007年之前恢復出售居屋單位及興建新居屋屋苑的議案，亦已於2005年6月29日立法會會議席上遭到否決。他強調，停建及停售居屋是重新定位的房屋政策的一部分，其目的是解決資助房屋市場與私人住宅物業市場重疊的問題，以及回復後者的供求平衡。為求與《房屋條例》(第283章)的規定一致，房委會的主要職責是為有真正住屋需要的人士提供公屋。現時公屋的平均輪候時間維持於3年左右的水平。協助低收入人士達到置業目標已不再是政府的政策。至於委員對房委會在停建及停售居屋後可能須提高公屋租金一事的關注，房屋署副署長(策略)表示，公屋租金是因應租戶的負擔能力而非房委會的財政狀況來釐定。有關房委會決定押後進行公共屋邨租金檢討的司法覆核完結後，房委會現正檢討其租金政策，並會在適當時諮詢公眾。

處理剩餘居屋單位的方案

11. 周梁淑怡議員對重新定位的房屋政策表示支持，並認為未出售的居屋發展項目應改作公屋單位，而不應作出售用途。石禮謙議員贊同將剩餘居屋單位改作公屋單位的另一好處，是可以進一步縮短公屋的輪候時間至3年以下。房屋署副署長(策略)表示，適合改作公屋單位的剩餘居屋單位已被改為公屋。由於餘下的剩餘居屋單位一般屬面積較大的單位，其設施水平亦較佳，因此如將此等單位改作公屋，難免須調高單位的租金，以致大部分公屋申請人未必有能力負擔。刻意將此等剩餘居屋單位的租金定於較低水平，則非處理房委會資產的恰當方法。周梁淑怡議員表示，當局可考慮安排公屋富戶遷入此等面積較大的單位，因為他們有能力負擔較高租金，並會對此項改善其居住環境的措施表示歡迎。房屋署副署長(策略)回答時重申，根據重新定位的房屋政策，房委會的主要職責是為有真正住屋需要的人士提供

公屋。因此，將剩餘居屋單位出租予有能力購買該等單位，並騰出其公屋單位以供重新編配予有真正住屋需要人士的公屋富戶，殊非恰當的做法。

12. 何俊仁議員得悉將東濤苑剩餘居屋單位出售予香港房屋協會(下稱“房協”)的方案落空，因為房協提出的價錢遠低於估計售價。他詢問政府當局有否要求房協提出較合理的價錢，以履行其作為法定機構的職責。房屋署副署長(策略)澄清，房協實際上是私營機構，因此政府當局不應亦不會干預其運作。鑒於房協提出的價錢極低，政府當局已放棄該方案。

剩餘居屋單位的建議銷售安排

13. 關於**出售計劃**，周梁淑怡議員注意到設有商用設施的居屋屋苑將獲得優先考慮。她記得曾有人要求政府當局將剩餘居屋發展項目的商用地方改作休憩用地，以供居民使用。房屋署副署長(策略)解釋，由於居屋屋苑的不少商用設施已開始營業，除非終止現有租約，否則無法將之改作其他用途。有關優先出售設有商用設施的居屋屋苑的建議，是因應現有商戶的要求而提出，因為讓居民盡早入伙將可有助增加顧客人流及改善營商環境。他舉例指出，業已在部分單位已出售的愉翠苑開始營業的食肆東主及零售商，將會因為居民盡早入伙而受惠。

14. 關於銷售**對象**，李永達議員認為，由於公屋的供應量頗為充足，而公屋輪候時間更維持在大約3年的水平，當局應調整就出售剩餘居屋單位而訂定的綠表及白表申請人的建議比例(即4:1)，以確保白表申請人獲得公平對待。石禮謙議員詢問，將會購買剩餘居屋單位的綠表申請人的估計數目若干。房屋署副署長(策略)表示，就現有公屋租戶的置業意願作出估計將會相當困難，因為自推行對上一次居屋銷售計劃至今已相距一段很長的時間。政府當局可視乎實際銷售情況，調整綠表及白表申請人的比例。

15. 主席察悉在挑選單位方面，只有受到由房委會提出的清拆計劃所影響的綠表申請人，才會獲得優先挑選單位的機會。他認為政府當局應考慮擴大此項優先安排，以惠及其他受到市區重建局及房協清拆行動影響的人士，從而利便進行市區重建。房屋署副署長(策略)察悉主席的建議。

16. 關於**回購安排**，王國興議員關注到終止回購安排的建議可能會鼓勵進行投機買賣，因為買家以折扣價購入剩餘居屋單位後，可立即在公開市場出售有關單位以圖利。此情況實有違推行居屋計劃以迎合市民置業期望的目的。房屋署副署長(策略)解釋，在釐定剩餘居屋單位的售價時會同時考慮專業估價，並顧及單位景觀及所在位置等因素。預期有關的估價會十分貼近市場價格。與過往做法一樣，當局會建議向剩餘居屋單位的買家提供20%至30%的折扣。他補充，雖然終止回購安排可讓居屋單位業主能比過往更早在公開市場出售其單位，但他們須在出售單位前繳付補價。因此，除非物業市場出現劇變，否則此安排將不會助長投機買賣活動。

17. 馮檢基議員反對終止回購安排，並認為回購安排是對買家提供的一項保障，因為他們無需擔憂在一旦遇到經濟困難而須將居屋單位交還房委會時，會招致任何損失。他詢問當局是否因為物業價格預期將會下跌，而提出終止回購安排的建議。陳婉嫻議員贊同終止回購安排的建議，會打擊低收入人士購買剩餘居屋單位的意欲。房屋署副署長(策略)澄清，終止回購安排的建議並非基於經濟考慮因素而提出，而是旨在確保房委會無需再處理回購的單位，因而可在出售所有剩餘居屋單位後徹底解決以往遺留下來的問題。低收入人士是否有興趣購買剩餘居屋單位，並非政府須處理的事宜。任何置業決定均須在考慮個人財政狀況後審慎作出。他補充，已出售其居屋單位而其後面對財政困難的人士，可以財政理由(例如破產及接受綜合社會保障援助等)或透過以健康或家庭理由而進行的體恤安置申請公屋。

18. 關於**售前維修計劃**，劉江華議員表示，雖然剩餘居屋單位均為新建單位，但它們曾長期空置，因而可能會出現潛在的損壞之處，特別是與公用設施有關的損壞。他詢問政府當局可如何確保此等單位的質素在出售前達到合理水平。他並認為政府當局有需要將損壞詳情告知買家。房屋署副署長(策略)指出，房委會曾邀請其委員及傳媒代表前往參觀部分剩餘居屋單位，以期向他們展示有關單位在進行售前維修計劃之前及之後的情況。他們均發現此等單位的狀況令人滿意，其質素亦達到合理水平。他向委員保證，每一剩餘單位在推出發售前均會進行查驗並妥為修繕。房屋署助理署長(獨立審查股)補充，當局會由個別單位售出當日起計，為單位提供為期一年的樓宇設施保養期。至於公用設施如升降機、水泵及消防系統，房屋署助理署長(獨立審查股)表示，負責管理有關居屋屋苑的管理公司一直有為此等公用設施進行維修保養，以確保設施的狀況良好。

19. 馮檢基議員詢問政府當局會否就每個剩餘居屋單位提供維修項目清單，使準買家可在獲得提供充分資料的情況下作出決定。他認為此舉是保障準買家利益的較公平安排。房屋署副署長(策略)表示並無需要提供上述清單，因為當局會對所有剩餘居屋單位進行查驗，如有需要更會進行維修，使單位質素在出售前達到合理水平。

20. 馮檢基議員進一步質疑為何須由房委會承擔剩餘居屋單位的維修保養費用，因為政府如沒有就房屋政策重新進行定位，此等單位便不會被空置多年。該項決定實際上對房委會已見緊絀的財政狀況構成影響。梁國雄議員表示，由於無限期停建及停售居屋單位的決定旨在保障地產發展商的利益，政府當局應就維修保養剩餘居屋單位提供資金。當局應考慮向地產發展商徵收特別釐印費，以便提供維修保養此等單位的資金。房屋署副署長(策略)回答時表示，如維修保養剩餘居屋單位的工作對房委會構成財政困難，房委會可要求政府額外注資。至於徵收新釐印費的建議，房屋署副署長(策略)表示他不宜就有關事項置評，因為此事並不屬房屋署(下稱“房署”)職權範圍內的事務。

21. 關於 **樓宇設施保養期及結構安全保證**，李永達議員表示，他對剩餘居屋單位的結構安全雖有信心，但鑒於此等單位已空置了一段長時間，當局應考慮將為期一年的樓宇設施保養期延長。買家亦應獲給予較多時間，以便在入伙後查驗單位及報告損壞之處。房屋署副署長(策略)感謝李議員對剩餘居屋單位的結構安全表示有信心。他指出，把樓宇設施保養期定為一年實屬恰當，且與私人物業市場的一般做法一致。私人物業市場的部分單位，亦有出現在出售前空置多時的情況。至於容許買家在入伙後查驗單位及報告損壞之處的時間，房屋署副署長(策略)表示，在處理此等要求時將作出彈性安排。

22. 梁家傑議員關注到如從居屋發展項目竣工日期起計，獲得結構安全保證的年期將會少於10年。主席表示房署已證實，就未出售的大廈／發展項目而言，該署會考慮向房委會建議由未出售大廈首次發售日期起計，提供為期10年的結構安全保證。

23. 何俊仁議員懷疑買家對剩餘居屋單位的質素是否具有足夠信心，特別是有土地沉降問題的天頌苑單位。他詢問房委會將採取何種措施，以釋除買家的疑慮。房屋署副署長(策略)回答時重申，當局會就剩餘居屋單位進行修繕，以便其質素在發售前可達到合理的水平。他補充，經考慮到有關的關注事項，當局已將天水圍居屋項目(包括天頌苑)所獲提供的結構安全保證延長至20年。

24. 梁國雄議員認為10年的結構安全保證並不足夠，因為此保證可輕易由負責承保的保險公司提供，而此安排更可免除房委會承擔財政開支及風險。房屋署副署長(策略)表示，房委會可自行提供10年的結構安全保證，並無需要尋求保險公司承保。

處理原來指定作居屋用途的用地

25. 王國興議員詢問房委會可否使用原來指定作居屋發展項目的用地興建公屋，抑或須在無任何補償下將該等用地交還政府。他並詢問房委會仍然管有的此等用地的數目若干。陳婉嫻議員亦關注到如房委會須將此等用地交還政府，鑒於物業價格上升，該等用地最終會落入私人地產發展商手中。房屋署副署長(策略)回答時證實，當局會按照個別情況考慮該等用地的日後用途。將用地交還政府時將無任何補償，因為該等用地被指定為只可興建公共房屋的土地，而房委會並無繳付任何土地補償。不過，房屋署副署長(策略)向委員保證，當局會向房委會供應足夠土地以供興建公屋，藉以使公屋的平均輪候時間維持在3年左右。他並答允提供資料，說明房委會仍然管有的空置居屋用地的數目。

政府當局

26. 在結束有關討論前，梁國雄議員及何俊仁議員要求當局作出安排，以便委員前往參觀他們所選擇的剩餘居屋單位，從而確定此等單位具有何種質素。房屋署副署長(策略)證實當局可因應此項要求作出安排。

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2006年2月3日