

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

X X X X X X X

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相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。

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2007年3月2日