

**政府當局因應專責委員會秘書
2009年1月23日函件而進一步提供的資料
(3(a)項)**

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
(1)	2002年11月公布的有關房屋政策的聲明，以及其後的推行工作 — 把房屋政策重新定位，以促進物業市場有效率地運作，並且恢復市民對物業市場的信心。	<p>房屋及規劃地政局局長孫明揚於2002年11月公布房屋政策聲明，把房屋政策重新定位，以促進物業市場有效率地運作，並且恢復市民對物業市場的信心。以下為實施的措施 —</p> <p>(i) 停止定期拍賣土地的做法，且在2004年恢復推行申請售賣土地一覽表（俗稱「勾地表」）制度後，只以勾地方式供應新土地；</p> <p>(ii) 加強協調工作，使新的鐵路物業發展項目更有秩序地招標和出售，並於2002年11月至2003年12月期間不進行招標承投鐵路物業地皮；</p>	<p>根據運輸及房屋局所擁有的記錄，梁先生的下屬曾擬備分析資料，供梁先生審閱，但沒有進一步討論或內部會議的檔案記錄。</p> <p>重新定位的房屋政策，是於2002年10月擬備政策委員會文件擬稿，及以傳閱方式讓相關部門提供意見。梁先生是房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）／房屋署署長（下稱「秘書長／署長」），曾審閱該文件，然後提交房屋及規劃地政局局長審定。該文件於2002年10月24日提交政策委員會討論，梁先生有出席該次會議。政策委員會完成審議後，一份文件透過部門傳閱方式擬備，並於2002年11月12日提交行政長官會同行</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
		<p>(iii) 推行需求主導的租住公屋興建計劃。這個需求，是按平均輪候時間為三年來評估；</p> <p>(iv) 除尚未售出和業主售回的單位外，停止興建及出售居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）及私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）的單位；</p> <p>(v) 落實香港房屋委員會（下稱「房委會」）最近公布的置業資助貸款計劃；</p> <p>(vi) 終止所有混合發展項目；</p> <p>(vii) 在租者置其屋計劃第 6A 及 6B 期完成後，停止以租者置其屋計劃出售公營房屋單位；</p> <p>(viii) 盡量撤銷《業主與租客（綜合）條例》的多餘限制，刺激私人樓宇租賃市場；以及</p>	<p>政會議考慮。梁先生是秘書長／署長，曾審閱有關文件，然後提交房屋及規劃地政局局長審定。梁先生有出席該次行政會議的會議。</p> <p>梁先生其後出席立法會房屋事務委員會的會議，以協助房屋及規劃地政局局長解釋重新定位的房屋政策。他亦出席相關的房屋委員會（房委會）會議，以解釋和實施與房委會相關的政策。梁先生是秘書長／署長，在推行屬房屋及規劃地政局房屋科職權範圍內的措施方面，負責監管、監察、指示和督導的工作。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
		(ix) 撤銷餘下的打擊炒賣樓宇措施，即有關內部認購配額及購買停車位的限制。	
(2)	置業資助貸款計劃 — 在政府逐步淡出直接提供居所（透過推行房委會的居者有其屋計劃提供）的角色之際，為低收入家庭提供的另一種資助安排。	<p>置業資助貸款計劃旨在取代房委會管理的自置居所貸款計劃和房屋協會推行的首次置業貸款計劃。</p> <p>推出置業資助貸款計劃，旨在提供購屋資助機會，滿足市民自置居所的需要。該計劃向合資格的中低收入家庭提供購屋貸款，以支付首期和相關的購屋費用。</p> <p>該計劃於 2002 年 9 月 5 日獲房委會當時的居者有其屋小組委員會會議通過，並於 2002 年 12 月 16 日由房委會經傳閱核准。自置居所貸款計劃於 2002 年 12 月 31 日終止後，置業資助貸款計劃於 2003 年 1 月 2 日推出。</p> <p>其後，鼓勵市民自置居所已不是政府的政策，房委會資助房屋小組委員會於 2004 年 6 月 2 日會議通過終止置業資助貸款計劃，並於 2004 年 7 月 14 日由房委會經傳閱核准。該計劃遂於 2004 年 7 月 14 日終止。</p>	<p>由推出至終止置業資助貸款計劃期間，梁先生以秘書長／署長身分審定政策文件，以提交房委會及其小組委員會審閱和通過。梁先生亦以秘書長／署長以及房屋署高層人員會議主席身分，在會議討論有關事項時給予指示和提出意見。</p> <p>他亦於 2002 年 9 月 5 日和 2004 年 6 月 2 日分別出席居者有其屋小組委員會會議和資助房屋小組委員會會議。立法會房屋事務委員會也分別於 2002 年 3 月 4 日、2002 年 12 月 2 日，以及 2004 年 6 月 7 日開會討論有關事項，但梁先生沒有出席這些會議。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
(3)	<p>在重新定位的房屋政策下，因終止建造和出售居者有其屋計劃而須處理剩餘的居屋單位。</p>	<p>2002年11月宣布停建和停售資助出售單位時，由房委會管理的居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)和私人參建計劃的剩餘單位約有25 000個；至於由香港房屋協會管理的夾心階層住屋計劃(下稱「夾屋計劃」)和住宅發售計劃的剩餘單位，則約有4 700個。</p> <p>在審議處理居屋計劃、私人參建計劃、夾屋計劃和住宅發售計劃下剩餘單位的過程中，各個方案和策略，例如把剩餘的資助出售單位改作紀律部隊人員宿舍、學生宿舍、外籍英語教師宿舍，以及公共租住房屋等，均在討論之列。當局於2003年3月18日和2003年11月3日立法會房屋事務委員會會議上，向委員講述了該等方案的考慮因素(THB-4號和THB-5號文件或許相關)。</p> <p style="text-align: center;">T25 T26</p>	<p>房屋署成立了一個由時任副秘書長(房屋)(二)擔任主席的專責小組，研究在不與私人市場直接競爭的原則下，將該25 000在居屋計劃和私人參建計劃下的剩餘單位改作其他居住用途。專責小組的建議其後提交由時任房屋及規劃地政局局長擔任主席的首長級高層人員會議，以及由時任秘書長／署長擔任主席的房屋署高層人員會議審閱。梁先生以秘書長／署長的身分，在房屋署高層人員會議上督導制定出售策略，以及擬備計劃和安排，以處理房委會居屋計劃和私人參建計劃的剩餘單位。</p> <p>此外，首長級高層人員會議亦有討論過有關處理夾屋計劃以及住宅發售計劃下的剩餘單位的建議。</p> <p>梁先生沒有出席上述專責小組的任何會議，也沒有出席立法會房屋事務委員會討論處理居屋計劃/夾屋計劃/住宅發售計劃的剩餘單位的會議。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
(4)	<p>公共租住房屋的租金政策（包括租金檢討、公共房屋申請人入息和資產限額檢討，以及租金與入息比例中位數）——提出一套租戶所能負擔、具彈性、為租戶提供更多選擇，並有助公共房屋計劃長遠持續發展的租金政策。</p>	<p><u>(i) 公屋租金政策檢討</u></p> <p>2001年1月，房委會成立檢討公屋租金政策專責小組委員會（下稱「專責小組委員會」），檢討公屋租金政策。在梁先生任職秘書長期間，專責小組委員會繼續檢討該項政策。其間，由於租戶就房委會押後檢討公屋租金的決定提出司法覆核，令專責小組委員會的工作一度中斷。有關的法律訴訟由2002年10月開始至2005年11月結束，歷時三年。</p> <p>專責小組委員會其後恢復工作，就有關法律訴訟完結後經公眾諮詢蒐集到的所有意見作出考慮，建議採用新訂的以入息為基礎的租金調整機制，取代租金與入息比例中位數10%的法定水平。根據這項建議，公屋租金可按反映公屋住戶入息水平變化的收入指數作出調整。立法會房屋事務委員會於2006年3月至11月期間舉行七次會議，討論有關建議，房委會亦於2006年11月通過建議，有關內容刊載於公屋租金政策檢討報告內。隨著立法會在2007年6月通過《房屋</p>	<p><u>(i) 公屋租金政策檢討</u></p> <p>專責小組委員會由九名成員組成。梁先生不是委員會的委員。</p> <p>該項檢討歷時超過六年（由2001年1月至2007年6月），當中有三年時間受法律訴訟影響。專責小組委員會依據檢討結果和公眾諮詢所得回應，制定有關建議，當時梁先生已離任秘書長／署長。專責小組委員會建議的新租金調整機制，獲房委會及立法會通過。</p> <p>梁先生以秘書長／署長及高層人員會議主席的身分，得悉專責小組委員會的工作，以及有關檢討和法律訴訟的進展，並出席各類會議（包括房委會／資助房屋小組委員會會議及簡報會，以及立法會房屋事務委員會會議）。該等會議中，與會者對法院案件的進展備悉，並得悉和通過專責小組委員會的檢討結果。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
		<p>(修訂)條例草案》，以入息為基礎的新訂租金調整機制，於 2008 年 1 月 1 日正式生效。</p> <p><u>(ii) 輪候冊入息和資產限額</u></p> <p>公屋申請人的資格，以輪候冊入息和資產限額決定。這些限額是在衡量租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的住戶入息總額後釐定的。每年年初均會採用於 2002 年年初經全面檢討後訂立的方法檢討這些限額。</p> <p>在梁先生任職秘書長期間，資助房屋小組委員會除每年定期檢討輪候冊入息和資產限額外，亦於 2005 年 3 月 14 日通過把長者戶的資產限額定為非長者輪候冊申請人資產限額兩倍的水平。</p>	<p><u>(ii) 輪候冊入息和資產限額</u></p> <p>梁先生以秘書長／署長及高層人員會議主席的身分，在高層人員會議上就限額的周年檢討、諮詢安排、時間表，以及可納入釐定限額方法檢討範圍的事項，向負責人員提供意見，並參與有關討論。</p> <p>梁先生以資助房屋小組委員會委員的身分，就委員會委員的查詢和建議作出回應，並參與有關討論。限額的周年調整及釐定方法的檢討，由資助房屋小組委員會通過。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
(5)	<p>分拆出售房委會轄下零售和停車場設施 — 讓房委會淡出商業營運和集中資源提供資助公營房屋，並協助滿足房委會中期至短期的資金需求。</p>	<p>2003年7月，行政長官會同行政會議決定，政府應尋求房委會原則上同意，分拆出售其零售和停車場設施。這個決定的理據是要讓房委會能集中履行其提供資助公共房屋的主要職責，以及在短期內協助應付房委會的經費需求，讓房委會可在長遠方面推行各項節省成本措施，以改善其財政狀況。</p> <p>房委會透過把領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯房產基金」）上市，分拆出售共180項零售和停車場設施。由於就房委會分拆出售轄下設施的法定權力而提出的司法覆核，未能在領匯房產基金的原定上市日期前完結，押後了2004年12月的首次上市工作。在終審法院的法律程序完成後，上市工作重新展開，而領匯房產基金亦於2005年11月上市。</p>	<p>有關為分拆出售公共租住屋邨零售和停車場設施擬備政策的工作，是以傳閱政策委員會文件的擬稿的方式，讓相關部門提供意見來擬備的。梁先生以秘書長／署長的身分，審閱該文件，然後提交房屋及規劃地政局局長審定。該文件於2003年5月22日提交政策委員會討論，梁先生有出席該次會議。政策委員會完成審議後，以部門傳閱方式擬備文件，並於2003年6月17日和2003年7月15日提交行政長官會同行政會議考慮。梁先生以秘書長／署長的身分，審閱有關文件，然後提交房屋及規劃地政局局長審定。梁先生有出席該兩次行政會議的會議。</p> <p>其後，在拆售產業工作的不同階段，成立了若干個委員會（見備註）。梁先生在該等委員會會議上參與討論，並且在其主持的產業分拆出售督導委員會會議上就所審議的事宜，提供指導意見和作出決定。</p>

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
(6)	全方位維修計劃 — 提供以客為本的全面維修服務，主要是主動進行室內勘察和優化因應租戶修葺要求的服務。	全方位維修計劃於 2006 年年初推出，旨在為住戶提供更符合成本效益而又以客為本的維修服務。這項計劃在公共租住房屋的維修方面採用三大工作方針，包括主動勘察單位內的設施、迅速作出回應，以及加強公眾教育和宣傳。	全方位維修計劃主要是由屋邨管理處根據副署長（屋邨管理）指令，負責制定和推行的。當時，梁先生擔任秘書長／署長，其角色是監管和督導政策取向。在 2005 年 7 月的房委會周年公開會議上，梁先生宣布有關推行「新的維修保養策略」的計劃，該策略最終演變成為全方位維修計劃。有關政策由房委會會議決通過。
(7)	通過地政總署預售樓花同意方案和香港地產建設商會的自我監管機制，規管未建成一手私人住宅物業的銷售安排以及有關銷售說明書資料的政策。	這項政策的目的是，藉着公平和具透明度的銷售安排，保障未建成一手住宅物業買家的利益，同時為私人住宅物業市場的健康穩定發展提供一個自由而有秩序的營商環境。透過地政總署預售樓花同意方案所訂的條件，以及香港地產建設商會的自我監管機制，當局致力確保發展商向未建成一手住宅物業的買家，提供清晰、具透明度和必需的資料。	在梁先生於 2002 年 7 月至 2006 年 1 月擔任秘書長／署長期間，房屋科與地政總署、消費者委員會、地產代理監管局和香港地產建設商會攜手合作，推行有關規管未建成一手住宅物業的銷售安排及／或銷售資料中須提供資訊的措施，以加強對消費者的保障，並確保能為私人住宅物業市場的健康穩定發展提供一個自由而有秩序的營商環境。梁先生以秘書長／署長的身分，就規管未建成一手私人住宅物業的銷售安排和銷售說明書中提供資料的政策的重要事項和發展，給予指令和提出意見；代

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
			表房屋科與業界及相關持分者討論，參與相關政策的制定；以及就有關事宜，回覆立法會議員或傳媒的查詢。
(8)	屋邨管理扣分制（原稱「屋邨清潔扣分制」）（下稱「扣分制」）－ 加強執法措施對付公共租住屋邨和中轉房屋關乎衛生的違例事項，並促進租戶的公民責任。	<p>2003年5月，全城清潔策劃小組宣布一系列促進本港衛生和清潔情況的措施。為了在公共屋邨加強執法措施，遏止影響環境衛生的違例行爲，以及向租戶推廣公民責任意識，資助房屋小組委員會在2003年8月1日通過實施有關扣分制（見 SHC 17/2003 號文件*），並於隨後通過各項政策修訂（分別見於 SHC 35/2003、SHC 68/2004、SHC 62/2005、SHC 55/2006、SHC 6/2007、SHC 47/2007 和 SHC 45/2008 號文件*）。</p> <p>租戶或認可住客如在所居住的屋邨干犯有關違例事項，會按扣分制被扣分，分數的有效期爲兩年。除非屬十分值得體恤的個案，否則遭扣分的住戶在分數有效期內，不得申請任何類別的自願調遷。分數在兩年內如累積至 16 分，房屋署會根據《房屋條例》第 19(1)(b)條發出遷出通知書，終止有關住戶的租約。如其他所有遭終止租約的情況一</p>	梁先生以秘書長／署長和高層人員會議主席的身分，就公眾關注的各個範疇的事宜，向有關負責人員給予指示和提供意見，並透過增補新的違例事項和調整所扣的分數等，制定房屋署的應對措施，以及在因應扣分制檢討結果制訂政策文件，供資助房屋小組委員會討論。梁先生以秘書長／署長的身分，出席資助房屋小組委員會和立法會房屋事務委員會的會議。梁先生爲其中一名政府人員，在上述會議回答這方面的查詢，以及在有需要時，決定有關的政策修訂。

* 政府當局並未提供該等文件

	重大房屋政策	各項政策詳情	梁展文先生的角色和參與
		<p>樣，有關住戶可向上訴委員會（房屋）提出上訴。</p> <p>目前，扣分制涵蓋 28 項違例事項，按影響環境衛生和屋邨管理的嚴重程度，劃分為 4 類（A、B、C 和 D 類），所扣分數分別為 3、5、7 和 15 分。房屋署並針對 12 項較輕微的違例事項，設立警告機制。</p>	

註： 為順利推行上文(v)項所述的分拆出售計劃而成立的委員會／小組包括 –

- (a) 商業樓宇分拆出售督導委員會於 2003 年 5 月成立，由擔任秘書長／署長的梁先生出任主席，委員為房屋署有關人員。該委員會負責監察分拆出售商業樓宇計劃的準備及行政工作，以供房委會審批，並提供政策指示。
- (b) 產業分拆出售督導小組於 2003 年 10 月成立，由房委會一名委員出任主席，而梁先生則以房屋署署長的身分出任成員。該小組負責按照房委會批准的大方向，考慮和訂定推行分拆出售計劃的細節、人力資源及員工諮詢策略，以及公共關係和宣傳策略，並向房委會匯報工作進展。
- (c) 上市及後勤支援小組於 2004 年 9 月成立，隸屬產業分拆出售督導小組，主席由產業分拆出售督導小組主席兼任，而梁先生則以房屋署署長的身分出任成員。鑑於由籌備到首次公開發售期間，須迅速作出與推行上市計劃及相關後勤支援事宜有關的決定，而且有關工作不斷增加，因此成立上市及後勤支援小組，負責按照產業分拆出售督導小組通過的整體政策方針及指標，審議就首次公開發售產業的推行細節及編製文件事宜，並向房屋署署長提供意見。梁先生獲得

授權，在聽取上市及後勤支援小組的意見後，就首次公開發售產業的推行細節及編製文件事宜作出決定。

- (d) 甄選小組於 2003 年 11 月成立，隸屬產業分拆出售督導小組，主席由產業分拆出售督導小組主席兼任，而梁先生則以房屋署署長的身分列席會議。甄選小組與一家獵頭公司合作，負責物色合適人選出任那將會接管拆售產業而新成立公司的行政總裁。
- (e) 策略伙伴甄選小組於 2004 年 3 月成立，隸屬產業分拆出售督導小組，主席由產業分拆出售督導小組主席兼任，成員包括房屋署署長或其代表。該小組負責物色策略伙伴，在基金管理及策略資產管理層面管理領匯房產基金。
- (f) 高層小組於 2005 年 8 月成立，由財政司司長出任主席，而梁先生則以秘書長／署長的身分出任成員，其他成員主要包括相關決策局的局長／常任秘書長。該小組負責監督統籌政府各項的工作，以協助房委會再次推出領匯房產基金首次公開發售計劃。

運輸及房屋局
2009 年 2 月