

# 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

日 期：2003年3月18日(星期二)  
時 間：上午10時45分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)  
何俊仁議員(副主席)  
李卓人議員  
李華明議員, JP  
涂謹申議員  
梁耀忠議員  
單仲偕議員  
黃宏發議員, JP  
楊孝華議員, JP  
司徒華議員  
石禮謙議員, JP  
張宇人議員, JP  
陳偉業議員  
勞永樂議員  
馮檢基議員  
劉炳章議員

出席委員：朱幼麟議員, JP  
吳亮星議員, JP  
陳婉嫻議員, JP  
楊森議員  
黃成智議員  
葉國謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署

副署長(策略)  
鍾麗嫻女士, JP

助理署長(策略規劃)  
陳嘉信先生

高級政務主任(策略規劃)1  
鄭港涌先生

策略經理／政策  
徐偉明先生

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局

局長  
孫明揚先生, GBS, JP

房屋署

副署長(策略)  
鍾麗嫻女士, JP

副署長(業務發展)  
湯永成先生, JP

助理署長(業務發展)  
李國榮先生

列席秘書：總主任(1)1  
余麗琼小姐

列席職員：高級主任(1)4  
鄭潔儀女士

議會事務助理4  
潘耀敏小姐

議案付諸表決。在出席的委員中，9人投票支持議案，4人投票反對，議案獲通過。主席指示秘書向政府當局轉達有關議案。

(會後補註：秘書處已於2003年3月18日就議案致函政府當局。)

#### V. 處理居者有其屋計劃的剩餘單位

(立法會CB(1)1129/02-03(04)號文件——政府當局提供的文件)

14. 就房屋及規劃地政局局長(“局長”)於2002年11月公布有關房屋政策的聲明，李華明議員對政府當局未有考慮停建停售居屋的決定所帶來的嚴重後果深表關注。舉例說，對於已部分入伙的居屋屋苑的零售商，其生意便因即時停售居屋而受到嚴重影響。梁耀忠議員亦表示，停建停售居屋不單未能對物業市道帶來起色，反而招致政府重大財政損失。他又質疑當局按何準則制訂處理剩餘居屋單位的安排。局長回應稱，聲明旨在讓社會各界及廣大市民清楚瞭解未來房屋政策的大方向。至於處理安排，則是由專責小組制訂的，專責小組在制訂有關安排前，曾與相關政府政策局或部門及其他關注團體作出商討，並考慮過有關的法律問題及在同一居屋發展項目中已售單位的業主的意見。

#### 處理安排

15. 就個別未售出或回購的居屋單位及部分已入伙／售出的居屋屋苑內尚未出售的整幢居屋大廈而言，李華明議員及李卓人議員支持把該等單位售予綠表申請人。李卓人議員補充，若沒有足夠綠表申請人申請，便應考慮把該等單位售予白表申請人。然而，石禮謙議員反對出售該等單位，認為此舉有違政府所承諾的，要撤出物業市場以讓市場恢復平衡。他表示，政府當局可考慮把該等單位用作政府部門宿舍或公屋。局長解釋，根據現行批地規定，該等單位只可作居屋用途。由於更改有關單位的用途，必須修改土地契約，此舉必須得到同一發展項目內已售單位的業主一致同意，過程極為艱巨。就此，除將該等單位根據居屋計劃分批逐少向綠表申請人發售外，別無其他實際途徑處理。石議員對政府當局的解釋不表信服，仍反對此方案。

政府當局

16. 在已落成或興建中但未推售的居屋／私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)發展項目方面，馮檢基議員認為，政府當局修改兩個私人參建計劃項目(紅灣半島及牛池灣嘉峰臺)的契約，讓有關發展商可於公開市場出售該等單位的做法既不合理，亦不恰當，原因是此舉會導致樓宇供應驟升，違背政府穩定樓市的承諾。就此，馮議員表示，房委會應繼續推薦合資格買家購買該等單位，這樣既不會影響私人物業市場，同時亦可解決低收入家庭的房屋需要。局長回答時重申，在目前的停售計劃下，不會有任何資助自置居所單位根據居屋計劃或私人參建計劃發售。由於用作發展私人參建計劃項目的土地早已批予發展商，而發展商亦擁有為有關發展項目而設的商業設施及泊車位，當局正與發展商磋商修改契約，讓有關單位得以在公開市場出售。為加深委員的瞭解，事務委員會要求政府當局提供政府與發展商在有關契約修訂的商談中所提出財務安排的細節。

17. 至於把剩餘居屋單位售予房協作遷置用途的建議，石禮謙議員及張宇人議員關注到，房協或會利用居屋單位安置其居民，再重建本身的單位出售。房署副署長認為，當局亦要求房協停售其資助自置居所單位，因此上述情況不會出現。房委會正就出售愛秩序灣東濤苑的建議與房協商討具體條款。李卓人議員表示，政府當局應將政府與房協之間所達成的財務安排告知委員參考。他亦詢問當局會否考慮以剩餘居屋單位安置受市區重建影響的居民。房署副署長表示，當局曾與市區重建局(“市建局”)商討將剩餘居屋單位作市區重建用途的方案，但市建局表示，市區重建項目所需單位不多，而居屋單位的位置亦未必符合受影響住戶的特定要求，此方案未必能吸引受市區重建項目影響的家庭。然而，她向委員保證，若市建局日後對此方案表示興趣，政府當局會重新考慮。

18. 石禮謙議員支持將剩餘居屋單位用作取代政府紀律部隊的部分現有宿舍。李華明議員要求當局闡釋有關安排的詳情，包括按何準則挑選居屋單位作為不同紀律部隊的宿舍。李卓人議員亦詢問政府與房委會之間的財務安排。局長回應稱，這是一次過重新配置宿舍的建議。房委會仍就建議與財經事務及庫務局、政府產業署及其他相關政策局或部門磋商，務求達成協議並訂定安排細節。

19. 預期香港迪士尼樂園開幕後，會有更多內地旅行團或團體來港，為滿足隨之而增加的住宿需求，楊孝華議員歡迎把剩餘居屋單位改作旅館的建議，以便為

該等旅客提供另一類住宿選擇。但他表示，當局應考慮將整幢居屋大廈或整個屋苑改作旅館，以減少管理問題。他又強調，政府當局作出最終決定前，必須考慮酒店業的意見，該行業或會擔心生意受影響而反對有關建議。然而，石禮謙議員表示，居屋單位未必需要補地價便可改變用途，可能會令公眾覺得政府與私營機構出現不公平的競爭，因此認為此方案不可接受。再者，此建議亦有違“大市場、小政府”的原則。李卓人議員對此亦表關注，並認為以公共房屋資源作商業用途的做法並不恰當。此外，此建議會減少對新酒店的需求，繼而影響就業機會。

20. 局長回答時澄清，該等旅館不會由政府經營，只是有若干機構曾表示有興趣把部分剩餘的居屋大廈或屋苑改作旅館，招待內地旅行團或團體。政府當局正考慮所涉及的法律問題及其他因素，以決定此方案是否可行，暫時並未有定論。然而，若政府當局決定試行此方案，為求公正持平，會公開邀請所有有興趣人士表達意願。當局亦會竭力減低建議對酒店業的影響。

21. 石禮謙議員認為把居屋單位改作旅館用途的建議屬政府干預，不利於酒店及服務式住宅單位的發展。他強烈支持把剩餘居屋單位改作公屋用途的建議，這樣一方面可滿足有真正住屋需要人士的需求，同時亦可縮短公屋的平均輪候時間。李卓人議員亦表示，此改動建議是眾多處理剩餘居屋存貨方案中最可取的。他詢問，除秀茂坪曉琳苑外，其他項目如油美苑、高翔苑或葵涌第七期會否亦改作公屋。李華明議員亦表示，應把更多居屋單位改作公屋，安排擠迫戶調遷，以紓緩其擠迫居住環境。

22. 局長雖然同意有關更改用途計劃是處理剩餘居屋單位的最簡單直接方案，但他指出，居屋的佈局及設計均與公屋不同，更改用途後的居屋單位，租金會較普通公屋單位高。儘管如此，當局正考慮將更改用途的單位用作紓緩擠迫居住環境調遷安排。張宇人議員表示可將更改用途後的單位編配予較富裕、能負擔較高租金的租戶，這樣亦有助騰出較小的公屋單位，以供重新編配予輪候冊申請人，從而進一步縮短平均輪候時間。局長表示，鑒於針對房委會公屋住戶租金政策的訴訟案件仍待審理，當局要待訟案審結後才能考慮與公屋租金有關的事項。

23. 楊孝華議員表示，政府當局應重新研究把剩餘居屋單位編配予合資格的原居村民，代替其原應享有的小型屋宇的建議。局長表示，小型屋宇政策有很多基本

經辦人／部門

問題有待解決，解決問題需時，該建議並非處理剩餘居屋單位的適時方案。

24. 主席表示，民主建港聯盟的議員原則上支持各項處理剩餘居屋單位的方案。問題愈遲解決，所損耗的公帑便會愈多，因此當局應盡快落實該等方案。局長察悉委員的意見。

#### VI. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午12時50分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年4月23日