

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2592/10-11號文件
(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：2011年4月4日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP

其他出席議員：湯家驊議員, SC

出席公職人員：議程第IV項
運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長
(房屋)(私營房屋)(特別職務)
鄧炳光先生, JP

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(3)
廖敬良先生

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)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1737/10-11 —— 2011年1月28日
號文件 特別會議的紀要)

2011年1月28日特別會議的紀要獲確認通
過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列資料文件 ——

(立法會CB(1)1500/10-11(01) —— 政府當局有關
號文件 2011年2月份
土地註冊處統計
數字的文件)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1738/10-11(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)1738/10-11(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2011年5月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

- (a) 就住宅物業銷售發放誤導性資料；及
- (b) 安達臣道房屋發展供水計劃。

4. 主席提述待議事項一覽表，並察悉部分事項已載列在一覽表上一段長時間。該等事項包括"中轉房屋政策"、"外判公共屋邨的管理工作"、"為單身人士提供的租住公屋"、"檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)"，以及"恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋第二市場"。他詢問政府當局有否就討論上述項目制訂任何時間表。除主席提述的項目外，王國興議員要求及早討論"屋邨管理扣分制"和"租戶在遷出後把公屋單位恢復原狀"。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局並無計劃在現階段檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，而委員亦清楚知道政府當局對於恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋第二市場的立場。儘管如此，他仍應允查看上述其餘各事項的情況，並於適當的時候向事務委員會匯報。

(會後補註：應政府當局要求並經事務委員會主席同意，秘書處已在2011年5月5日會議的議程內加入關於"屋邨管理扣分制"的新增議項，為免與在當日繼續舉行的立法會會議撞期，該次會議其後延期至2011年5月19日舉行。)

5. 劉秀成議員要求討論"置安心資助房屋計劃"的進展。主席表示，此課題可在將於2011年4月8日舉行的特別會議上討論的"現行房屋政策概覽"議項下討論。鑒於有關土地及房屋供應的事宜會於特別會議上提出，石禮謙議員認為應邀請發展局及相關政府部門的代表出席該次會議，以便答覆委員的提問。

IV. 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

(立法會CB(1)1738/10-11(03)——政府當局就立法規管一手住宅物業銷售督導委員會提供的文件

立法會CB(1)1738/10-11(04)——立法會秘書處擬備關於規管一手私人住宅物業銷售的文件(最新背景資料簡介)

6. 主席及劉秀成議員申報利益，表明他們是立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")的成員。

7. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介督導委員會的工作進展。運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)(特別職務)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1809/10-11(01)號文件，並已於2011年4月6日送交委員參閱。)

督導委員會的工作進展

8. 梁家傑議員察悉，於2010年10月成立的督導委員會預期將於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告，並提出切實可行的建議。鑒於督導委員會及其轄下的小組委員會至今已舉行了8次會議，他查問有關的工作進展，特別是已討論的事項的進展。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會與物業資訊及示範單位小組委員會分別舉行了3次會議，而銷售安排及方式小組委員會則舉行了兩次會議。與此同時，執法機制及罰則小組委員會亦已成立，並將於2011年4月舉行其首次會議。雖然已就不少事項進行討論，但仍有若干事項尚未達致共識，例如部分特定用語的定義。督導委員會會參詳小組委員會的意見，於2011年10月完成其報告，就所有曾討論的事項及達成的結論，提供詳盡的資料。政府當局會以白紙條例草案的形式，就報告進行諮詢，以期加快諮詢的過程。視乎白紙條例草案所收到的回應而定，政府當局會在切實可行的情況下，盡快提交藍紙條例草案，以供立法會審議。

9. 鑒於督導委員會的成員主要為政府官員及專業人士，梁耀忠議員詢問，立法會及公眾人士的意見可如何納入報告內，以確保當中所載的建議符合公眾期望。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會的成員不但就技術性的事項提供意見，亦會反映其所屬業界的回應。督導委員會着意諮詢公眾，而白紙條例草案的目的旨在讓市民大眾瞭解相關建議的詳細內容，從而利便進行公眾諮詢的工作。議員和公眾都會有很多機會就白紙條例草案提出意見，政府當局其後會提交藍紙條例草案，供立法會審議。雖然受保密原則規限，不能透露督導委員會的討論內容，但劉秀成議員亦表示擬議的一手住宅物業法例下的主要規管重點，是以香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")所發出的指引為基礎。督導委員會歡迎議員就此方面提供意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局樂意把委員的意見向督導委員會反映。

10. 何鍾泰議員認同成立督導委員會的其中一個主要目的，是就用以確保物業資訊的透明度及準確性的措施提供意見，藉以保障買家，他詢問為何保障買家這一點並無反映在資料文件的附件所載的督導委員會職權範圍。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，保障買家確實是擬議法例內凌駕一切的元素。何議員詢問，政府當局可否於本年度立法會會期結束之前向事務委員會提供督導委員會及其轄下小組委員會的中期工作報告，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應表示，政府當局準備在督導委員會報告於2011年10月完成之前，向事務委員會匯報督導委員會的工作進展。

11. 李國麟議員詢問，當局可否提供已討論事項的概要，以便委員理解督導委員會及其轄下小組委員會的工作進展。他亦詢問，當局有否擬備任何有關規管一手住宅物業價格的建議。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會及其轄下小組委員會就若干重要事項所作商議甚有助益，例如擬議法例的涵蓋範圍(即有關法例下涵蓋的一手物業的定義)，以及售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料等方面的主要規管事項。下一步工作是由執法機制及罰則小組委員會討論執法與罰則事宜。鑒於討論工作尚在進行，暫時還未達成共識，督導委員會並不適宜在現階段於其報告內載列各項建議。

12. 鑒於討論的概要在現階段尚未備妥，李國麟議員詢問，委員可否取閱督導委員會及其轄下小組委員會的會議紀要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於督導委員會已商定不透露討論的內容，以利便其成員作自由坦誠的討論，披露其會議紀要並非合適的做法。儘管如此，政府當局在接獲要求後，會向事務委員會匯報督導委員會的最新工作進展。為加強督導委員會的透明度，主席要求政府當局提供一份資料文件，載列已達成共識的事項的討論結果。

規管一手住宅物業銷售的立法時間表

13. 王國興議員察悉，督導委員會將於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告，而當局其後會

以白紙條例草案的方式就報告進行諮詢。他就規管一手住宅物業銷售的立法時間表提出詢問。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，現時一手住宅物業的銷售是由預售樓花同意方案(下稱"同意方案")及地產建設商會的指引所規限，上述同意方案及指引為督導委員會的工作奠定基礎。制定法例的目的在於進一步加強管制。運輸及房屋局的目標是以白紙條例草案的方式推展督導委員會報告的諮詢工作，以期加快諮詢過程，並利便公眾理解報告所載列的各項建議。督導委員會定會設法加快其工作，但就立法工作制訂確實時間表一事，須視乎白紙條例草案所接獲的回應方能決定。王議員憂慮，有關法例可能要在下一屆立法會財可以提交，若然如此，政府當局有需要在這段期間加強規管一手住宅物業的銷售，以保障消費者的利益，因為不遵守地產建設商會的指引並不會招致任何懲罰。梁家傑議員同意，在法定管制措施尚未推出之際，應多下工夫以提升地產建設商會的運作透明度。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，可以在地產建設商會的架構下成立調查委員會，調查有關不遵守指引的投訴。不遵守同意方案會被處以罰則，而地產代理的不當行為則會根據《地產代理條例》(第511章)遭懲處。擬議的法例旨在加強相關的規管限制。儘管如此，他亦應允向地產建設商會轉達委員就提高其運作透明度所提出的要求。

14. 主席表示不滿意督導委員會的工作進度。由於不能確定下任行政長官及其管治團隊會否同意向立法會提交有關法例，他促請運輸及房屋局考慮在2011年10月提交白紙條例草案並同時公布督導委員會的報告，隨後即進行為期兩個月的公眾諮詢，至2012年1月結束。這樣，藍紙條例草案便可以在2012年1月向立法會提交，讓立法會有足夠時間在本屆立法會會期內完成審議藍紙條例草案的工作。此舉可避免再次出現當年關於未建成住宅物業售樓說明的白紙條例草案期限屆滿無效的情況，這項白紙條例草案因為2000年的地產市場變化而遭擱置。他詢問，此擬議立法時間表是否可行。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，他受命進行的工作是在2011年10月完成督導委員會的報告，並盡

快提交白紙條例草案。然而，要同時完成報告及白紙條例草案則有實際困難，因為必須預留時間審議報告，然後才提交白紙條例草案。儘管如此，當局會設法在擬備報告的同時，就白紙條例草案做準備工作，以期在報告獲接納後，隨即公布白紙條例草案。他補充，鑒於條例草案的複雜程度，即使藍紙條例草案能在2012年1月提交，亦不大可能在7個月內完成審議工作。主席表示，假如藍紙條例草案能在2012年1月提交，他會籲請議員加快進行條例草案的審議工作，以期能在本屆立法會會期內完工。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會設法在切實可行的情況下盡早提交條例草案，並期望在立法過程中得到議員的全面支持。

15. 湯家驊議員察悉並關注到，雖然自2000年開始已不斷有呼聲要求規管一手住宅物業的銷售，但除卻督導委員會及其轄下小組委員會曾舉行8次會議之外，至今取得的進展不大。鑒於督導委員會的報告要待2011年10月方能備妥，而擬定白紙條例草案亦需時，他亦如委員一樣，憂慮相關法例或會無法在本屆立法會會期內提交。再者，立法會現正審議兩項非常複雜的條例草案，分別是《公司條例草案》及《競爭條例草案》，而這兩項條例草案均須在本屆立法會會期內完成審議工作。假如藍紙條例草案無法在本屆立法會會期內提交，而下一屆政府可能需要多年時間方能提交有關法例，因此應考慮分期提交法例，以便能及時處理與一手住宅物業的銷售有關的主要事宜，例如規管"發水樓"及售樓說明書的規定等。梁家傑議員表達類似的意見，並恐怕現任行政長官無意在其任期內提交有關法例。他認為運輸及房屋局局長必須監察督導委員會的工作，以確保白紙條例草案能及早擬備，可在督導委員會的報告公布後盡早提交。

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應表示，雖然運輸及房屋局局長會獲告知督導委員會的工作進展，她需待督導委員會提交報告後，方能作出決定。運輸及房屋局局長在接獲報告後，會對報告加以研究，並以白紙條例草案的方式推展其後的諮詢工作，藉以加快諮詢過程。他補充，有關法例的

目標旨在對一手住宅物業的銷售作全面的規管，並改良以地產建設商會的指引及同意方案的規範為基礎的現行管制。有關法例須就用語的定義，以及執法機制與罰則，制定全面的條文。因此，零碎地立法並非合適的做法。至於規管"發水樓"方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，這是另一項問題，並不屬於督導委員會的處理範疇。

17. 梁國雄議員表示，與不少更改法例的個案一樣，委員定會設法加快進行藍紙條例草案的審議工作，但首要的是政府當局有決心提交條例草案。他詢問為何運輸及房屋局局長和政治任命官員並無出席會議回答委員就此重要議題所提出的質詢。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，作為督導委員會的主席，他有責任答覆委員就督導委員會的工作進展所提出的問題。

政府當局

18. 主席總結時表示，在不損及督導委員會的保密性的情況下，政府當局應提供資料文件，說明載列於政府當局文件附件二的6項督導委員會及其轄下小組委員會已討論事項的進展。有關的資料有助委員及公眾更清楚理解討論的進展，以便他們能透過政府當局向督導委員會提出意見。另一次會議將於2011年7月舉行，以討論政府當局提交的中期進度報告。關於當局有需要加快規管一手物業銷售的立法程序方面，主席表示，委員的整體共識認為，政府當局應在2012年年初提交藍紙條例草案，以便立法會能在本屆立法會會期內完成審議該藍紙條例草案的工作。就此，政府當局應考慮同時公布督導委員會的報告及白紙條例草案。

V. 為公屋租戶代繳租金

(立法會CB(1)1738/10-11(05)——政府當局就為
號文件 公屋租戶代繳
租金提供的文
件)

19. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介政府當局為居於香港房屋委員會(下稱"房委會")及香港房屋協

會(下稱"房協")公共租住單位的租戶代繳兩個月租金的建議。

20. 王國興議員詢問，此建議是否亦涵蓋公屋富戶。運輸及房屋局副秘書長(房屋)確認，政府當局會為須繳付額外租金的房委會租戶，或俗稱的公屋富戶，代繳兩個月的淨租金(不包括差餉的租金)。至於為何房協乙類屋邨的非"年長者居住單位"的租戶只獲代繳兩個月的三分之二淨租金，運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，大約80%的房委會公屋富戶現正繳付1.5倍的淨租金，政府當局會代繳其應付的淨租金，而有關的租戶則需自行繳付0.5倍的淨租金。按此比例計算，政府當局會為房協乙類屋邨的非"年長者居住單位"的租戶代繳三分之二的淨租金，為期兩個月。王議員進一步詢問房協乙類屋邨的"年長者居住單位"的年齡規定，運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應表示有關的年齡規定為60歲。

21. 主席詢問，居住於租住公屋單位的綜合社會保障援助(下稱"綜援")受助人是否亦屬於此建議的涵蓋範圍，假如不獲涵蓋，這些綜援受助人便無法受惠於此建議，而此項建議是財政預算案除調高綜援金額外，所提出的舒緩措施之一。他詢問綜援受助人有否就不符合受惠於這項租金舒緩措施的資格而提出投訴。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，由於政府當局一直為居住於租住公屋單位的綜援受助人繳付租金，他們不會受此建議影響。房屋署助理署長(屋邨管理)(3)表示，房屋署並無接獲由社會福利署代繳租金的綜援受助人所提出的任何投訴。梁國雄議員雖然認同綜援受助人不應涵蓋於此建議內，但亦強調政府當局必須研究貧苦大眾的福利需要。

22. 王國興議員詢問，2011-2012年財政預算案所建議的差餉優惠的回扣金額會否發還給房委會及房協的租住單位及停車場的租戶。房屋署助理署長(屋邨管理)(3)表示，租住單位的租戶在2011-2012年度並不需要繳納差餉。至於房委會及房協轄下停車場約27 000個租戶，房屋署助理署長(屋邨管理)(3)表示，房委會每個車位每月的回扣只為2.16元。鑒

於回扣金額極少，而發還金額給租戶所涉及的行政費用非常高昂，尤其是當中涉及時租車位，當局決定，大約70萬元的回扣應作較佳用途，而按照以往多年的安排，是把金額用於改善停車的運作情況，例如提高各項裝置的能源效益。王議員建議，房協亦應把差餉優惠的回扣金額用於改善其轄下停車場的設施。運輸及房屋局副秘書長(房屋)應允向房協轉達此建議。

23. 主席總結時表示，委員不反對把此項建議提交財務委員會。

VI. 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午4時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月29日