

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2036/11-12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：2012年3月2日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

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
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
馮檢基議員, 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
黃成智議員
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

其他出席議員：張國柱議員

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP

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

房屋署助理署長(策略規劃)
黎日正先生

民政事務局助理秘書長(關愛基金)
區家盛先生

社會福利署助理署長(社會保障)
龍小潔女士

議程第V項

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

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

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

研究主任(1)1
黃鳳儀女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1148/11-12 —— 2012年1月4日
號文件 會議的紀要)

2012年1月4日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)1020/11-12 —— 政府當局有關
(01)號文件 2012年1月份
土地註冊處統
計數字的文件
(新聞稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1149/11-12(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表
立法會CB(1)1149/11-12(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 主席建議及委員同意把下次例會由2012年
4月2日押後至2012年4月17日(星期二)上午10時45
分舉行。委員察悉，政府當局建議在下次會議上討
論下列事項 ——

- (a) 毗鄰牛頭角下邨公共房屋重建項目的
地區休憩用地；
- (b) 為公屋租戶代繳租金；及
- (c) 於香港房屋委員會現有公共屋邨加裝
升降機及自動梯的進度報告。

鑒於公眾近日關注銷售天宇海所揭露的問題，尤其是平台層的定義，主席建議及委員同意以"規管一手住宅物業銷售的建議法例"取代(c)項。

4. 主席提醒委員，事務委員會已編定於2012年3月14日(星期三)下午2時30分舉行特別會議，討論"香港房屋協會的雋逸生活計劃"及"新居者有其屋計劃定價及補價計算方法的初步構思"。

IV. 向未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的人士提供租金津貼

(立法會CB(1)1149/11-12(03)——政府當局就為
號文件 低收入家庭提

供援助提供的
文件

IN12/11-12

——立法會秘書處
就提供租金津
貼擬備的文件
(資料摘要))

5. 主席表示，在財政司司長就2012-2013年度財政預算案舉行的簡報會上，外界對未能受惠於財政預算案所公布的任何紓困措施的組別人士所面對的困境表示關注。這個組別的人士主要包括居於私人租住單位(例如板間房／床位寓所／分間單位)的低收入家庭。當局有需要確定這個組別的人士，並為他們提供必要的協助，包括租金津貼。

6. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局非常重視透過提供社會安全網，滿足低收入家庭的需要(包括房屋需要)。無法負擔私人租住單位的低收入家庭可向香港房屋委員會(下稱"房委會")申請公共租住房屋(下稱"公屋")，而房委會須負責把一般公屋申請人的平均輪候時間維持在3年左右。經濟上無法自給自足的人士，可以透過申請綜合社會保障援助(下稱"綜援")計劃下提供的援助，應付本身的基本需要。綜援住戶可獲發租金津貼，以應付住屋開支。從房屋政策的角度而言，當局無意另行引入租金津貼。此外，值得注意的是，政府當局設立的關愛基金已推行多項計劃，為面對經濟困難的人士提供援助，特別是那些未能納入社會安全網，或身處安全網但有一些特殊需要以致未能受到照顧的人士。政府當局會繼續採取這種多管齊下的方式，處理社會上低收入家庭的需要。

7. 民政事務局助理秘書長(關愛基金)補充，當局已成立由20名來自社會不同界別的非官方成員組成的督導委員會，在關愛基金於2010年12月成立後，負責督導及統籌關愛基金的工作。督導委員會轄下設有一個執行委員會及4個小組委員會，包括教育小組委員會、民政小組委員會、醫療小組委員會及福利小組委員會。民政事務局已成立秘書處，支援督導委員會及關愛基金轄下其他委員會的工作。自成立以來，關愛基金推出了超過10個項目，為面對經濟困難的人士提供援助。該等項目包括在2011年10月開展的一個援助項目，為居於私人樓宇而所付租金高於綜援計劃下租金津貼最高金額的綜援受助人，提供一次性津貼。此外，關愛基金督導委員會亦於2012年2月通過一個援助項目，為沒有領取綜援而租住私人樓宇的低收入長者，提供一次性津貼。

8. 王國興議員詢問，關愛基金會否考慮向那些居於私人租住單位(例如板間房／床位寓所／分間單位)而又未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的人士提供援助。民政事務局助理秘書長(關愛基金)表示，關愛基金會因應所取得的實際經驗，以及從公眾和持份者收集得來的意見，繼續審視其他項目建議，為弱勢社羣和低收入家庭提供援助。因應未能受惠於財政預算案所公布的任何紓困措施的人士面對的困境，王議員表示當局急須向該等人士提供適時的援助。他促請督導委員會在2012年3月召開特別會議，以便能夠在財政預算案的辯論於2012年3月底進行之前，討論有關事宜。民政事務局助理秘書長(關愛基金)表示，關愛基金督導委員會按需要舉行會議，對上一次會議在2012年2月舉行。與此同時，當局會向關愛基金督導委員會轉達委員的意見和要求。

9. 陳鑑林議員雖然歡迎關愛基金為沒有領取綜援而租住私人樓宇的低收入長者提供一次性租金津貼，但他認為應把有關項目的範圍擴大至涵蓋其他組別人士，包括公屋輪候冊申請人。鑒於公屋輪候冊一般申請人及長者申請人的平均輪候時間分別為2.3年及1.2年，預計關愛基金不會長時間向

這些申請人提供租金津貼。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局現時設有機制，以便有真正、迫切及長期住屋需要而未能自行解決問題的輪候冊申請人，可以早些獲編配公屋單位。該等機制包括透過社會福利署(下稱"社署")申請體恤安置，以及透過房屋署申請特快公屋編配計劃。當局亦會向那些受政府清拆行動或緊急情況影響而合資格申請和輪候獲編配公屋單位的人士，提供中轉房屋。除了向房委會建議在住屋方面提供協助外，社署亦可向那些需要支援的人士提供短期經濟援助，解決他們在住屋方面遇到的問題。民政事務局助理秘書長(關愛基金)表示，關愛基金推行的援助項目不少屬試驗性質，需要評估其成效。政府當局在研究應否把有關項目納入政府的常規援助項目時，會考慮評估結果及關愛基金督導委員會的意見。

10. 主席表示，過去多年，各界一直對未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的低收入組別人士表示關注。然而，當局至今並無就這個組別的人士設立資料庫。梁家傑議員表達類似意見，並表示在全港約13萬個低收入家庭當中，約有4萬是綜援受助人，其餘9萬則是未能受惠於財政預算案所公布的任何紓困措施的人士，而後者可能包括居於私人租住單位的輪候冊申請人。屬於公民黨的議員認為政府當局必須確定這個組別的人士，邀請他們主動述明其需要。當局可透過在輪候冊申請人中剔除4萬個綜援受助人，進行這項工作。假設關愛基金會向該9萬個沒有領取綜援的輪候冊申請人提供每人6,000元的一次性津貼，所需款項約為5億5,000萬元。他詢問上述擬議安排是否可行。

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)，房屋署只可就特定房屋用途收集個人資料。如沒有獲得有關人士的許可，為此而收集的個人資料不可作其他用途。此外，雖然輪候冊申請人的資料涵蓋他們的入息及資產水平等項目，但收集這些資料並非是為了方便評估他們是否需要接受公屋申請以外的範疇的援助。此外，值得注意的是，部分輪候冊申

請人是現有租戶，希望有另外的公屋單位作不同用途。他們不應列為未能受惠於財政預算案所公布的任何紓困措施的組別人士。他補充，除了為編配公共房屋用途而必須獲得的資料外，房屋署並無綜援受助人的其他資料。社署亦受第486條所規限，不能披露從綜援受助人收集的個人資料作其他用途。在處理資料核對工作及其他個人私隱事宜方面，當局一直小心謹慎。因此，當局或須就向未能受惠於財政預算案所公布的任何紓困措施的組別人士提供的援助計劃，另外設立一個資料庫。

12. 鑒於關愛基金已推出一個援助項目，為沒有領取綜援而租住私人樓宇的低收入長者提供一次性津貼，主席詢問當局可透過甚麼方法，確定這個組別的長者租戶。民政事務局助理秘書長(關愛基金)表示，政府統計處在2011年編製的統計數字顯示，約有3萬名65歲或以上的長者居於私人租住單位。所有租客均為65歲或以上的住戶數目約有9 000個，涉及逾11 000名長者。符合有關項目的資格準則的所有長者，均可提出申請。關愛基金計劃邀請社署資助的長者地區中心，協助推行有關項目。

13. 主席認為，憑藉過往經驗，關愛基金應可就租住私人樓宇(包括板間房／床位寓所／分間單位)的低收入長者設立資料庫。同樣地，透過使用民政事務總署、社署及非政府機構的現有網絡，關愛基金應可把資料庫擴大至涵蓋沒有領取綜援的低收入家庭。在設立資料庫後，關愛基金應可為這個組別的人士提供所需的援助，例如為數約6,000至8,000元的兩個月租金津貼。

14. 主席總結時表示，委員一致認為需要向未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的低收入組別人士提供援助，以及需要為此設立資料庫。他希望關愛基金督導委員會會盡快舉行會議，討論有關事宜，以期在財政預算案辯論於2012年3月底進行之前，制訂相關的援助項目。

V. 2012/13年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)1149/11-12(04)——政府當局就
號文件 2012/13年度
公屋輪候冊入
息和資產限額
檢討提供的文
件

立法會CB(1)1149/11-12(05) ——立法會秘書處
號文件 擬備有關公屋
輪候冊的入息
和資產限額的
文件(最新背
景資料簡介))

15. 房屋署助理署長(策略規劃)借助電腦投影片，講述2012-2013年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討結果。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1224/11-12(01)號文件，並已於2012年3月2日送交委員參閱。)

公屋輪候冊入息限額

16. 王國興議員察悉，2012-2013年度1人住戶及2人住戶的建議入息限額將凍結在現有水平，3人住戶及4人住戶的限額則會分別上調11.8%及11.6%。他詢問有此差異的理據為何。李國麟議員亦詢問凍結有關限額的理據何在。運輸及房屋局局長解釋，公屋輪候冊入息和資產限額檢討是按既定機制，根據包含住屋開支和非住屋開支的"住戶開支"，加上"備用金"進行。考慮到經濟環境可能出現變化，包括實施法定最低工資所帶來的變數，房委會資助房屋小組委員會已就2011-2012年度入息限額特別一次過提供額外10%備用金作為緩衝。因此，若將本年按既定機制下以5%備用金計算的入息限額，與現行入息限額(已加入作為緩衝而特別一次過額外提供的10%備用金)作一比較，1人住戶和2人住戶的入息限額其實應該下調。鑒於現時的經濟環

境，加上為了繼續為1人住戶和2人住戶提供額外緩衝，當局特別考慮把上述住戶的入息限額凍結於現有水平，但3人及以上住戶的入息限額則會按既定公式調整。她歡迎委員就檢討結果提出意見，並會向資助房屋小組委員會轉達委員的意見，以供考慮。

17. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，當局以不劃一的每平方米租金或整體平均租金(以較高者為準)計算1人住戶及2人住戶的住屋開支，而採用整體平均每平方米租金計算3人或以上住戶的住屋開支。此舉是為了顧及1人住戶及2人住戶的特定情況。非住屋開支依據政府統計處每5年進行一次的最新住戶開支統計調查釐定，並按照甲類消費物價指數的最新變動調整。總住戶開支為住屋開支和非住屋開支加上"備用金"的總和，用作釐定入息限額。就2012-2013年度進行的檢討而言，由於自上次於2011年3月進行檢討後，整體私人樓宇租金有所上升，住屋開支平均增加了11.1%。3人或以上住戶的非住屋開支(依據2009-2010年度住戶開支統計調查而不是一如過往依據2004-2005年度住戶開支統計調查，再按甲類消費物價指數調整至2011年第四季的狀況計算)，亦顯示出現大幅增長。如採用5%備用金的既定方法計算，與現行入息限額相比，3人及以上住戶的入息限額將會增加，但1人住戶和2人住戶的入息限額則會減少。

18. 鑒於當局實施法定最低工資，王國興議員認為，額外提供的10%備用金應繼續適用於1人住戶及2人住戶的入息限額。馮檢基議員關注到，若採納凍結限額的建議，或會導致現時部分公屋輪候冊1人申請人及2人申請人不合資格申請公屋，因為薪金經過調整後，其住戶入息可能會僅僅超出公屋輪候冊入息和資產限額。李國麟議員詢問，採納凍結限額的建議會否影響1人住戶及2人住戶申請公屋的資格，並補充指出只有在此等建議不會對公屋輪候冊申請人的資格造成不利影響的情況下，他才會支持建議的2012-2013年度公屋輪候冊入息和資產限額。運輸及房屋局局長表示，既然入息限額按住戶開支計算，入息因實施法定最低工資而增加，亦

會在住戶開支中反映出來。此外，她確認凍結限額不會影響1人住戶及2人住戶申請公屋的資格，因為有關建議是將該等住戶的入息限額凍結於現有水平，以便繼續提供額外緩衝。

19. 梁國雄議員認為，問題的癥結在於公屋的供應量不足，特別是1人單位及2人單位。他詢問當局會否考慮提供更多1人單位及2人單位，以應付需求。運輸及房屋局局長表示，當局在規劃公屋項目時會考慮公屋輪候冊申請人的家庭人數。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，當局對不同面積的公屋單位需求所作的預測會隨時間改變。

私人樓宇不劃一的每平方米租金

20. 馮檢基議員提述政府當局文件的表1，並指出參考單位面積為16.2平方米(相等於約18平方呎)的1人私人樓宇單位的不劃一每平方米租金為200元，未能反映西九龍等地區的實際情況。舉例而言，大角咀或紅磡一個面積介乎120至170平方呎的分間單位，每月租金超過3,000元，因此當局低估了1人住戶的住屋開支。此外，既然所有住戶均受生活開支不斷增加影響，他對於表3所載1人住戶的非住屋開支減少了1.9%，但3人至4人住戶的非住屋開支則分別增加了29.2%及28.7%表示質疑。梁國雄議員贊同就不劃一每平方米租金進行的調查並不準確，因為分間單位的租金實際上比得上中高檔物業市場的私人單位租金。

21. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府統計處是透過抽樣調查面積與公屋單位相若的私人住宅，得出不劃一的每平方米租金。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，由於面積較小單位的每平方米租金往往較高，當局計算1人住戶及2人住戶的住屋開支時便採用相關的不劃一每平方米租金或整體平均每平方米租金(以較高者為準)。採用既定已久的公式，即把不劃一的每平方米租金或整體平均每平方米租金(以較高者為準)乘以獲編配公屋單位的平均面積(通常大於住戶在私人樓宇的實際居住面積)，來計算1人住戶及2人住戶的住屋開支，應可達

致取得平衡的效果，並同時顧及1人住戶及2人住戶的情況。若以既定公式計算，2011年第四季1人住戶的住屋開支為3,240元。她補充，1人住戶的非住屋開支減少，是因為當局採用最新的2009-2010年度住戶開支統計調查所得的統計數字，有關統計數字已按甲類消費物價指數調整至2011年第四季的狀況。若一併計入住屋開支和非住屋開支，1人住戶及2人住戶的住戶開支雖有增加，但有關增幅較去年就該等住戶的輪候冊入息限額特別一次過額外提供的10%備用金為低。有關建議是為了將1人住戶及2人住戶的入息限額凍結於現有水平，而與按既定方法只採用5%備用金計算的入息限額相比，平均增幅為9.5%。

22. 主席詢問該項私人樓宇抽樣調查如何進行，而該項抽樣調查的範圍是否涵蓋分間單位的租金。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，該項抽樣調查的範圍涵蓋全港不同地區面積大小不一的單位(包括板間房及分間單位)的租金。主席關注到，有關調查過於概括，因為面積較小的單位(包括板間房及分間單位)一律歸類為面積69.9平方米或以下的私人單位。因此，調查結果未必能夠反映市區分間單位租金高達每平方呎30元至40元的實際情況。當局應考慮在抽樣調查中為分間單位另設一個類別。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，當局根據該項抽樣調查，評估與公屋單位面積相若的私人樓宇單位的租金。運輸及房屋局局長雖然歡迎關於改善抽樣調查的建議，但表示評估住屋開支的現行方法是按客觀的參數制訂，應予遵從。

23. 主席對於政府統計處進行的抽樣調查未能反映實際情況深表不滿。由於政府統計處進行的抽樣調查只供一般參考之用，並非指定作房屋用途，他認為房委會必須自行就分間單位租金進行調查，或委託專業機構展開有關調查。黃成智議員申報利益，表明他是房委會委員。他同意當局應致力解決低收入住戶的住屋需要。鑒於輪候1人公屋單位的時間甚長，當到達獲編配單位的階段時，許多輪候冊一人申請者已因入息超出訂明限額而變得不合資格。因此，他支持房委會有需要蒐集更多關

於本港租金情況的資料，特別是分間單位這類屬於不少收入低微的1人住戶的常見居所的租金資料。運輸及房屋局局長表示，房委會並不專長於進行租金研究，尤其是指定類別單位的租金研究，但她答允向資助房屋小組委員會轉達事務委員會的意見，以供考慮。

24. 馮檢基議員表示，他認為2012-2013年度1人住戶的公屋輪候冊入息和資產限額並非定於合理水平。他表示，現時由政府統計處進行的抽樣調查未能反映1人住戶的住屋開支，房委會應因應委員多次提出要求，以另一方法計算1人住戶的住屋開支。他詢問，事務委員會可否就要求資助房屋小組委員會調整1人住戶的公屋輪候冊入息和資產限額一事達成共識。李國麟議員表示，雖然抽樣調查的可靠程度令人存疑，但此事可再作討論。由於2012-2013年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討是按既定機制進行，委員應該尊重有關結果。此外，將2012-2013年度1人住戶及2人住戶的公屋輪候冊入息和資產限額凍結，不會影響公屋輪候冊申請人申請公屋的資格，因此他不支持另行調整2012-2013年度1人住戶的公屋輪候冊入息和資產限額。劉秀成議員亦認為現行建議可以接受，但他同意當局有需要蒐集更多關於分間單位租金的資料。主席始終對於抽樣調查將分間單位歸類為面積69.9平方米或以下的私人單位的做法不表信服，因為這做法會低估分間單位的租金。他會繼續爭取就分間單位另外進行抽樣調查。

VI. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午12時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年6月1日