

立法會

Legislative Council

立法會FC315/15-16號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : FC/1/1(32)

立法會財務委員會 第六十九次會議紀要

日 期 : 2016年6月3日(星期五)
時 間 : 下午5時10分
地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 陳健波議員, BBS, JP (主席)
陳鑑林議員, SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
李卓人議員
涂謹申議員
劉慧卿議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
林健鋒議員, GBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
林大輝議員, SBS, JP
陳克勤議員, JP
梁美芬議員, SBS, JP
張國柱議員
黃國健議員, SBS
葉國謙議員, GBS, JP

葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
吳亮星議員, SBS, JP
姚思榮議員, BBS
范國威議員
馬逢國議員, SBS, JP
莫乃光議員, JP
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員
郭榮鏗議員
張華峰議員, SBS, JP
張超雄議員
黃碧雲議員
葉建源議員
葛珮帆議員, JP
廖長江議員, SBS, JP
潘兆平議員, BBS, MH
鄧家彪議員, JP
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS
楊岳橋議員

缺席委員 : 梁耀忠議員
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
石禮謙議員, GBS, JP
方剛議員, SBS, JP
梁家騮議員
黃毓民議員

何俊賢議員, BBS
易志明議員, JP
胡志偉議員, MH
陳恒镔議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
郭家麒議員
單仲偕議員, SBS, JP
鍾國斌議員

出席公職人員 :	謝曼怡女士, JP	財經事務及庫務局 常任秘書長(庫務)
	梁悅賢女士, JP	財經事務及庫務局 副秘書長(庫務)1
	支建宏先生	財經事務及庫務局(庫務 科)首席行政主任(G)
	羅志康先生, JP	民政事務局副秘書長(1)
	馮浩賢先生	民政事務局首席助理秘 書長(公民事務)1
	洗國良先生	建築署總技術顧問(資助 工程)
	陳欽勉先生	保良局行政總監
	余陳慧萍女士	保良局社會服務總幹事 (家庭、幼兒及兒青)
	梁宇翔先生	保良局產業及工程部主 管
	馮丹媚女士	香港青年協會副總幹事
	魏美華女士	香港青年協會督導主任
	吳志豪先生	恆達建築師有限公司執 行董事

列席秘書 : 薛鳳鳴女士 助理秘書長1

列席職員 : 羅英偉先生 總議會秘書(1)5
王詠國先生 議會秘書(1)5
胡清華先生 高級議會事務助理(1)3
粘靜萍女士 議會事務助理(1)5
何朗瑩小姐 議會事務助理(1)6

**項目2 —— FCR(2016-17)33
工務小組委員會在2016年5月4日所提出的建議**

**PWSC(2015-16)60
總目708 —— 非經常資助金及主要系統與設備
資助金 —— 雜項
44QJ —— 青年宿舍計劃－保良局元朗馬田學青年
宿舍的建造工程**

**項目3 —— FCR(2016-17)34
工務小組委員會在2016年5月18日所提出的建議**

**PWSC(2015-16)10
總目708 —— 非經常資助金及主要系統與設備
資助金 —— 雜項
41QJ —— 青年宿舍計劃－香港青年協會的建造工
程**

會議開始時，主席宣布是次財務委員會("財委會")會議由副主席代為主持。副主席隨即取代主席主持會議。

放寬青年宿舍租客輪候公屋的資格

2. 李卓人議員、王國興議員、蔣麗云議員促請政府當局考慮放寬青年宿舍租客輪候公共租住房屋("公屋")編配的條款。李議員指，政府當局應准許申請公屋的二人家庭，在兩名申請人均獲接納租住青年宿舍單位後，繼續輪候公屋。

3. 民政事務局副秘書長回應，合資格申請青年宿舍的青年，包括申請公屋的二人家庭青年，可同時申請公屋及青年宿舍。不過，申請人一旦接納青年宿舍租約或公屋單位，則須放棄輪候另一選擇。由於青年宿舍及公屋皆涉及公帑補貼，准許青年宿舍租客留在公屋輪候冊，對輪候公屋的非青年宿舍租客的青年並不公平。

青年宿舍提供的單位數目

4. 王國興議員察悉，擬議的兩個項目共提供2 142個單位，尚未達到政府當局於2012年訂下首輪青年宿舍計劃提供3 000個單位的目標。他詢問，政府當局預期何時達到該目標。

5. 民政事務局副秘書長澄清，上述目標是以入住人數為單位。擬議的兩個項目提供的單位，部分為雙人單位，因此已可供2 700多人入住。同時，政府當局將繼續聯絡其他合適的非牟利機構，參與青年宿舍計劃，預計很快可達到3 000人入住青年宿舍的目標。

發展青年宿舍的模式

6. 劉慧卿議員詢問，非政府機構土地乃私人土地，政府當局如何透過青年宿舍計劃達成釋放這些"未盡其用的土地的發展潛力"的目標。她認為，發展公屋才能長遠解決住屋問題。

7. 民政事務局副秘書長解釋，本港土地資源珍貴，而部分非政府機構在經營早年取得的土地，有潛力進一步發展成青年宿舍。就發展青年宿舍，政府當局與非政府機構("營運機構")簽訂服務協議和土地契約，規定營運機構在為期40年的服務合約期內，不可拆卸青年宿舍，而之後的土地用途將繼續受土地契約約束。

8. 民政事務局副秘書長補充，保良局從私人發展商取得的土地屬保良局。政府當局認為由於現時未能判定40年後青年住屋問題會否是香港當時最迫切的社會需要，所以服務協議保留彈性，讓政府屆時再與營運機構商討最適當的土地用途。而現時要求青年宿舍營運40年可確保用公帑支付建築費的青年宿舍得以充分運用。

9. 張超雄議員察悉，私人發展商捐出土地予保良局發展青年宿舍前，曾建議捐出該土地興建公共房屋及申請改變其土地用途至興建低密度住宅，均遭拒絕。張議員詢問，該發展商在該土地附近有否持有土地或發展項目，因這可能影響青年宿舍的發展。

10. 民政事務局副秘書長回應，民政事務局沒有相關資料，亦不掌握該私人發展商之前就捐出土地曾作的考慮。該土地現時已訂為"政府、機構或社區"用途，適合作發展青年宿舍之用。

營運盈餘的運用

11. 李卓人議員及何秀蘭議員認為，政府當局應監管營運機構如何使用營運青年宿舍所得的盈餘，及要求將營運盈餘投放到青年宿舍。李議員憂慮，營運機構可能將租金水平訂於政策規定的上限或聘請合約職員節省成本，藉以增加營運盈餘。

12. 民政事務局副秘書長表示，有關政策容許營運機構將營運盈餘投放到青年宿舍以外服務，因這可令更多人受惠，所以政府當局不會限制營運盈餘必須用於青年宿舍。

13. 陳志全議員詢問，民政事務局以何準則行使最終酌情權，拒絕參與青年宿舍的營運機構調撥營運盈餘作其他用途。

14. 民政事務局副秘書長回應，民政事務局會考慮該營運機構的營運情況、營運盈餘數額多少、強制性儲備是否足夠、可受惠於建議用途的人數、建議用途有否與政府定期資助的服務重疊等因素，決定是否行使最終酌情權。

15. 陳志全議員要求青年協會("青協")具體說明，營運盈餘會全數用於其大埔青年宿舍的哪部分。青協副總幹事回應，營運盈餘主要會投放在協助青年發展的服務，而服務的對象為該青年宿舍的租客。

監管公帑運用

16. 梁家傑議員憂慮，青年宿舍建築費由公帑支付，交予非政府機構營運，可能予公眾印象政府當局向該等機構傾斜，因此並不合乎公共政策原則。陳偉業議員質疑，青年宿舍將由非政府機構營運，但其建築費和工程顧問費卻由公帑支付，做法並不恰當。

17. 民政事務局副秘書長回應，青年宿舍計劃並非為個別非政府機構而設。除現有的營運機構外，也有其他持有土地的非政府機構正與政府當局商討參與青年宿舍計劃。參與計劃的非政府機構須屬非牟利，有良好紀錄，且受為期40年的服務合約規管。

青年宿舍租金水平

18. 蔣麗云議員認為，青年宿舍租金水平訂於不超過市值租金的六成，屬於偏高。她詢問政府當局如何訂定該租金水平。陳偉業議員表示，營運機構不用支付青年宿舍建築費，但仍收取昂貴租金。梁國雄議員指，租金水平偏高，青年宿舍租客未能受惠。

19. 民政事務局副秘書長回應稱，營運機構是以其青年宿舍鄰近地區面積相若、實而不華的私人住宅單位市值租金為基礎，並以租金的六成作為青年宿舍的租金水平上限。此外，以2015年合資格申請青年宿舍的就業人士每月就業收入的中位數為13,000元計算，青協及保良局青年宿舍的租金分別訂於2,300元及1,700元，約佔收入中位數的18%及14%，相信屬青年租客能負擔的水平。如進一步下調租金水平，營運機構將可能難以支付營運費用，而青年宿舍計劃亦難以吸引非政府機構參與。副秘書長補充，青年宿舍租金以同區相類住宅單位市值租金的六成作為上限，而保良局已表示，其青年宿舍租金的參考定價將為同區相類單位租金的五成。保良局行政總監予以確認。

20. 蔣麗云議員建議，政府當局先釐清青年宿舍計劃的細節，再遞交文件到財委會討論。

動議中止議程文件FCR(2016-17)33的討論

21. 梁國雄議員於下午6時11分根據《財務委員會會議程序》第39段，無經預告而動議中止議程文件FCR(2016-17)33的討論。

22. 副主席隨即提出中止討論議程文件FCR(2016-17)33的待議議題。他指示每位委員可就待議議題每人發言一次，限時3分鐘。

23. 梁國雄議員就其議案發言，建議就捐出土地施加的租金水平，聯絡捐地的私人發展商，要求進一步調低租金水平。此外，政府對營運機構經營青年宿舍的監管不足。建築費雖然由政府支付，但政府當局拒絕經營青年宿舍卻對監管營運機構無能力，對經營不善者既沒有罰則，亦無法追討建築費。青年宿舍屬營運機構所有，營運機構可能拆卸青年宿舍或改建，屆時政府將陷兩難局面。

24. 黃定光議員申報自己是保良局僱員局成員。

25. 張超雄議員、陳志全議員、陳偉業議員及劉慧卿議員支持議案。扼要而言，這些議員表示，青年宿舍計劃的細節有待釐清，並認為租金定於市值租金六成過高。何秀蘭議員不滿保良局不承諾將營運盈餘全數投放到青年宿舍。

26. 葉國謙議員表示，民主建港協進聯盟反對議案。蔣麗云議員及黃定光議員發言反對議案，但同意租金有下調空間。

27. 民政事務局副秘書長回應，青年宿舍的土地用途將有土地契約規管，而政府當局並不會購買非政府機構的土地作發展青年宿舍之用。此外，擬議的兩間青年宿舍的租金，只佔青年每月入息中位數約14%至18%，屬青年可以負擔的水平。再者，參與計劃的非政府機構須每年向政府提交營運宿舍的財務報告並把文件向公眾公開，發揮公眾監察的作用。

28. 梁國雄議員就他的議案答辯。副主席將議案付諸表決。應委員要求，副主席命令進行記名表決，記名表決鐘報響起5分鐘。副主席宣布，14名委員贊成及22名委員反對此議案。個別委員的表決如下——

贊成：

李卓人議員	劉慧卿議員
馮檢基議員	何秀蘭議員
張國柱議員	梁國雄議員
陳偉業議員	毛孟靜議員
陳志全議員	陳家洛議員
張超雄議員	黃碧雲議員
葉建源議員	楊岳橋議員
(14名委員)	

反對：

譚耀宗議員	張宇人議員
王國興議員	林健鋒議員
梁君彥議員	黃定光議員
黃國健議員	葉國謙議員
田北俊議員	吳亮星議員
姚思榮議員	馬逢國議員
陳婉嫻議員	麥美娟議員
張華峰議員	葛珮帆議員
廖長江議員	潘兆平議員
鄧家彪議員	蔣麗芸議員
盧偉國議員	鍾樹根議員
(22名委員)	

29. 副主席宣布委員會否決梁國雄議員的議案。

30. 委員會繼續討論議程文件FCR(2016-17)33及
34。

服務協議期滿後的安排

31. 何秀蘭議員詢問，在40年營運青年宿舍的服務協議期屆滿後，青年宿舍是否歸營運機構所有。何議員要求政府當局儘快呈交與營運機構簽署的土地契約及服務協議予財委會審閱，並表示會對項目FCR(2016-17)34投反對票。

32. 民政事務局副秘書長回應，以現行折舊率計算，40年後政府當局所支付的建築費會在帳目上完全抵銷。另一方面，雖然目前青年對住屋和青年宿舍的需求龐大，但政府難以準確預測40年後的社會情況，故服務協議以40年為限期，保留彈性讓政府在協議接近期滿時，可按當時社會情況再與營運機構商討最適當的土地用途。不過，青年宿舍土地契約上有關土地用途、不准轉售等條款，40年後仍然有效。

青協工程計劃涉及的費用及提供的宿位

33. 陳志全議員察悉，青協的工程計劃除興建青年宿舍外，包括拆卸及重置青年空間。青年宿舍的建築費由基本工程儲備基金支付，而後者費用則來自獎券基金。他詢問，青協青年宿舍的估計所需費用1億5,090萬元，是否已包括興建青年宿舍及青年空間，當中獎券基金支付的金額為何。

34. 民政事務局副秘書長回應，估計所需費用1億5,090萬元只用以興建青年宿舍。建築署總技術顧問(資助工程)回應，獎券基金會支付約2,400萬元重置青年空間。

35. 陳志全議員詢問，青協的青年宿舍共78個單位是否全數單人單位，以及每層的單位數目為何。陳議員要求政府當局提供青年宿舍平面圖，以便了解單位間格。

36. 青協副總幹事回應，青年宿舍平均每層5個單位，78個單位中，兩個附有供特別需要及切合傷健人士使用的設計，其餘為單人單位。

37. 陳偉業議員要求政府當局考慮購買發展青年宿舍的土地自行發展青年宿舍，以確保日後擁有該宿舍的業權。民政事務局副秘書長回應，政府當局現無此政策。

委員會現即休會的議案

38. 陳偉業議員於下午6時59分根據《財務委員會會議程序》第39段動議委員會現即休會。

39. 副主席提出委員會現即休會的待議議題。副主席表示，委員可就議案每人發言一次，限時3分鐘。

40. 陳偉業議員就其議案發言。陳議員不滿青年宿舍的設計、建築等開支，均由公帑支付，但政府當局卻對營運盈餘缺乏監管。他認為這是變相向營運青年宿舍的非政府機構作利益輸送。

41. 蔣麗云議員、梁國雄議員及陳志全議員發言支持議案。

42. 會議於下午7時10分休會待續。

立法會秘書處
2016年9月15日