

立法局會議過程正式紀錄

一九九四年六月九日星期四

下午二時三十分開始會議

出席者：

施偉賢議員，C.B.E., LL.D., Q.C., J.P. (主席)

布政司陳方安生議員，C.B.E., J.P.

財政司麥高樂爵士議員，K.B.E., J.P.

律政司馬富善議員，C.M.G., J.P.

李鵬飛議員，C.B.E., J.P.

許賢發議員，O.B.E., J.P.

李柱銘議員，Q.C., J.P.

彭震海議員，M.B.E.

司徒華議員

黃宏發議員，O.B.E., J.P.

何承天議員，O.B.E., J.P.

鮑磊議員，O.B.E., J.P.

林貝聿嘉議員，O.B.E., J.P.

劉健儀議員，O.B.E., J.P.

劉華森議員，O.B.E., J.P.

梁智鴻議員，O.B.E., J.P.

麥理覺議員，O.B.E., I.S.O., J.P.

杜葉錫恩議員，C.B.E.

陳偉業議員

鄭海泉議員，O.B.E., J.P.

鄭慕智議員

張文光議員

詹培忠議員

馮檢基議員

夏永豪議員，M.B.E., J.P.

黃震遐議員

葉錫安議員，O.B.E., J.P.

林鉅津議員

林鉅成議員，J.P.

劉慧卿議員

李永達議員

李家祥議員，J.P.

李華明議員

潘國濂議員

唐英年議員，J.P.

狄志遠議員

黃秉槐議員，M.B.E., J.P.

楊孝華議員，J.P.

黃偉賢議員

鄧兆棠議員，J.P.

陸恭蕙議員

陸觀豪議員

胡紅玉議員

曹紹偉議員

缺席者：

周梁淑怡議員，O.B.E., J.P.

李國寶議員，O.B.E., LL.D., J.P.

倪少傑議員，O.B.E., J.P.

譚耀宗議員

劉皇發議員，O.B.E., J.P.

夏佳理議員，O.B.E., J.P.

黃匡源議員，O.B.E., J.P.

張建東議員，O.B.E., J.P.

馮智活議員

何敏嘉議員

劉千石議員

文世昌議員

涂謹申議員

黃宜弘議員

楊森議員

田北俊議員，O.B.E., J.P.

列席者：

立法局秘書馮載祥先生

總督彭定康先生根據會議常規第 4AA 條出席會議，向本局發表講話，並接受提問。

主席（譯文）：請各位議員繼續站立歡迎總督。

秘書（譯文）：總督先生。

主席（譯文）：現由總督就最近倫敦之行，以及就土地供應及樓價問題向本局發表講話。

總督（譯文）：主席先生，我很高興今天下午有機會向本局匯報最近英國之行，以及解答有關土地供應及樓價的問題。

我在五月二十一日至二十九日期間返英述職，向英國作例行的匯報。正如前幾任總督一樣，我每年都返英四、五次，並打算繼續按照這個次數定期返英述職。隨着本港進入過渡期，要處理的複雜問題很多，因此能夠與各大臣及有關方面面對面討論這些問題是很重要的，這不能單靠電報及書信。

我與英國各大臣舉行了十分有用的會議，又用了兩小時與首相詳細討論香港的事務，並與剛由俄羅斯返抵英國的外相共晉早餐。我亦與其他內閣閣員會晤，並與顧立德先生及外交部官員舉行數次會議。我亦與商界領袖及國會上、下議院會晤，並與保守黨的下議院外交事務委員會舉行詳細會談，更與英國國會香港事務小組舉行了一次歷來最大規模的會議。

我更訪問了曼徹斯特，當地的香港華人社區是倫敦以外最龐大的。我參觀了一間老人宿舍及文化中心，又參觀市議會圖書館的中國部。在曼徹斯特期間，我發表了每年一次的演講，講述香港能夠取得驕人經濟成就的原因，並闡釋香港臨近一九九七年所面對的挑戰和今後的發展。

當我在英國期間，很多人對最近公布的外交事務委員會報告書及英國政府快將就此而作出的反應表示關注，特別是報告書內集中探討有需要在香港推行保障人權的有效措施。正如我較早時告知本局，英國政府正諮詢香港政府對報告書的反應。有關詳情將會在六月底公布。

但一點也不秘密的是，兩個政府均認同外交事務委員會的目標——這個實際上也是本局議員的目標——就是希望見到香港在九七年前後有適當、有效及持久的保障人權措施。為了達到這個目標，政府當局近月來正就人權事宜構思本身的政策建議。這次討論的重點在於推行的方法，而不是目的，我們要找出最佳的方法去達致我們大家都希望見到的保障。有人主張成立一個人權委員會，認為這是香港推行人權策略的有效措施。其他人則認為，一個非制度化的取向，長遠來說，可能更會帶來真正而持久的效益。這兩個論點各有其論據，英國政府在就外交事務委員會報告書作出回應時會仔細考慮這些論據，而港府在繼續構思人權事宜的建議時亦會詳加考慮。重要的是，各有關方面都應以這些論據的優

點來加以考慮。我們特別要避免辯論不切實際的問題。整體來說，社會人士對成立人權委員會表面看來是好是壞，並不太關心。社會人士希望得到的，是獲得再次保證，他們對人權的真正關注，無論是現在或九七年後，都會得到政府以有效及務實的方法處理，這點是可以理解的。

也許我現在轉談第二個問題，就是土地供應及樓價問題。

昨日，規劃環境地政司公布了一系列措施，以滿足市民的房屋需求及保障置業人士的利益。這是一套全面、平衡、積極及極之審慎的措施，旨在解決短期和長期的問題。

短期來說，這些措施旨在遏抑炒賣活動、加強對消費者的保障及所提供的資料。我們的第一步工作便是透過修訂同意方案以解決售賣樓花的問題。削減內部認購單位的數目可騰出額外 1 萬個單位供置業人士直接購買。這個數目相當大，應該會對市場造成一定的影響。發展商已表示願意與政府合作，攜手致力緩和樓價及遏抑炒賣活動。要達到這個目標，發展商可將規管樓花的新措施引用在目前不受同意方案規管的發展計劃，又或是那些已獲發同意書但未發售的樓宇。

至於保障消費者方面，我們旨在為置業人士提供更準確及全面的資料，不單是推出發售樓宇的資料，還有關於樓宇的未來供應及地點。這樣可協助他們計劃及決定在甚麼時候購買甚麼樓宇。為有意置業人士提供更詳盡的資料將令炒家喪失某些優勢，並有助打擊市場上的誤導或不良手法。

從中期及長遠而言，我們將增加房屋供應。我們的目標是到了二零零一年，將會有 45000 至 6 萬個額外單位供應，相對於目前每年 74000 個單位的供應量，這是個頗大的增，對樓價會造成影響。這個數目表示我們的房屋產量平均每年增加 7500 至 1 萬個單位。這個增幅大致相等於整個杏花邨發展。這些數字還未包括房屋委員會在騰空地盤自行興建的另外 13000 個單位。這個產量目標不單止能滿足為更多市民提供居所的需求，而且也顧及到一個日益富裕的社會對置業及改善居住環境所抱的期望。我們亦為新組成家庭的預計增幅預留了 50% 的居住單位。

然而，興建樓宇需時。在這期間，有意置業但現在還未有足夠經濟能力的人，便須自行決定應否等候額外的房屋供應出現及其收入隨時間而增加，還是現在便縱身入市，而付出代價。無可否認，市區土地供應有限。明顯地，有意置業人士應該考慮在環境寬敞，發展更均衡的新市鎮置業。雖然某些地區的交通現在可能是個問題，而事實上某些區現時確實受這個問題困擾，但隨着各主要幹線的興建及鐵路系統的伸展，情況將會得到改善。

我們所採取的初步措施是溫和的。我們刻意這樣做。我們考慮到樓價自三月以來已下跌了 10% 至 15%、不斷上升的利率對市場已有遏抑作用，以及公眾都關注到我們應該審慎行事，以防止樓市暴跌。已公布的一系列措施正顯示我們打擊樓價的決心。我們希望這樣做可以給與投機人士清楚的訊息，令他們卻步。但是，如果過度的炒賣活動持續，我們便須採取進一步行動，其中可能涉及立法和懲罰性措施。

我十分明白房屋對市民的生活及社會穩定的重要性。為確保房屋問題得到優先處理及應得的關注，我們建議開設房屋司這個新職位，負責處理本港公營及私營房屋的政策和計劃。這項委任將不會對房屋委員會的自主權或其主席的職責構成任何影響。我們將會在今年秋季要求各位議員批准開設該職位及房屋科。希望議員屆時鼎力支持這個行動。

最後，我想評論五月二十六日舉行的土地拍賣。對於該次拍賣出現的情況背後所隱含的目的，各界人士持不同意見。但不幸的是，社會人士均認為一個多年來運作良好的制度或多或少已被人濫用。政府當局將檢討有關安排，確保維持真正公平的競爭。我會委任 3 位備受尊崇的獨立人士參與檢討，並要求他們在七月下次拍賣舉行前提交檢討結果。

主席（譯文）：各位議員現在可向總督提問。提問的議員可再就本身的問題提出一項簡短的跟進問題，但只限於要求闡明某點。馮檢基議員。

馮檢基議員問：主席先生，有關樓價問題，我想讀出 3 段有關政府曾公布的聲明，然後才提問。這是因為我希望提醒總督先生政府曾有一些這類聲明。第一、財政司在三月三十日發表的預算案中這樣說：「我們的目的是制訂一套可行的措施，不但增加土地供應，而且足以降低價格，並重申我們的目標是帶動價格的下降趨勢」。請督憲留意「降低價格」及「帶動下降趨勢」這兩句話；第二、副規劃環境地政司麥振芳先生在財政司的預算案發表後，曾公開要求人們不要購買樓宇；第三、規劃環境地政司伊信先生昨日指稱，政府現時所提出的 7 項建議，是一種溫和的做法，如果未能收效，才會有進一步的措施。我的問題是，究竟昨日公布的打擊樓價目標，是否以昨日的樓價為標準，然後才觀察這些措施能否帶動香港樓價下降或有下降的趨勢？若然，請問總督先生可有一條「下降趨勢」的底線；若否，則伊信司憲所提出的建議，是希望達到怎麼樣的現象？總督先生可否解釋一下目的所在？

總督答（譯文）：可以的。我當然可以解釋這個目的。一如財政司在其財政預算案中所發表的高見，這些措施旨在糾正普遍被視為過熱的樓市，並採取雙管齊下的措施，達致這個目的。當局首先是對付短期的炒樓活動，其次是解決中期及長期的土地供應問題。土地供應對樓價會有一定影響，即使在這之前有額外供應的樓宇推出市面發售。據我觀察所得，樓價雖然在今年首季上升了 20% 至 30%，但其後又回落大約 10% 至 15%。我希望我們公布打擊樓市的決心及我們所做的一切，會令樓價的增幅放緩。但如果政府認為可自行釐訂樓價，而最終不讓市場本身以供求情況來決定樓價，則是愚昧無知的想法。

不過，我們亦見到，雖然樓價近年來不斷飆升，但有能力自置物業的人士亦有所增加。現時幾乎有一半市民擁有物業，到一九九七年，我希望這個比例可達到我們所定的目標——60%。當然，我們要繼續確保那些無意或無能力自置物業的人士仍有機會租住質素優良的公屋，而我希望我們昨天發表的聲明已強調這點。我當然不認為香港政府或任何明智的政府應設法干預樓市，使人以為政府有控制樓價的能力。我並不認為任何政府有能力這樣做，即使極權國家的政府，它們曾經嘗試這樣做，但收效不大。

我想補充一點。作為一個從政者，我曾經歷過樓價大起大落的兩種情況。無論樓價飆升的問題如何嚴重，樓價大跌令市民所產生的憂慮遠比這問題大得多，我肯定本局會明白箇中道理。若議員懷疑這點，當你們向業主解釋為何他們的物業的價值（他們的資產價值）突然少於其物業按揭價值時，應探討這問題。我認為我們應設法避免令香港出現這樣的情況。故此，雖然我們希望見到樓價的增幅放緩，雖然我對過去兩個月樓價回落 10%至 15%感到高興，但我並不認為我們應該採取一些令樓市崩潰的行動。

馮檢基議員問：主席先生，我有一個簡短的跟進問題。我認為總督先生並沒有正式回答所想達到的現象，我想以另一種形式來詢問。我們是否以昨日的樓價作為標準，倘未來數月的樓價，未能逐步或溫和地下跌時，政府便會採用「第二招」？

總督答（譯文）：正如規劃環境地政司昨天所說，我們是否須要採取進一步行動及我們會否考慮其他可行的方案，一如這位議員所知，包括從稅收方面入手的懲罰性措施，我們須考慮多個因素，一如我們在今年三月時的做法。我們會研究炒樓活動的熾熱程度、樓市的空置率、已購買但空置的樓宇單位數目。我們會考慮樓價上升所引發的一切問題。我們亦會考慮一些或許是相當難以估計的事情，即市場情緒。但如香港政府或任何政府聲稱有硬性的方程式能決定樓價是否處於合理水平，都是不明智的。我認為如果我們這樣做的話，將會是極之愚蠢。若我們真的嘗試這樣做，我肯定這位對房屋問題瞭如指掌的議員事後可能會批評我們。

主席（譯文）：潘國濂議員。

潘國濂議員問（譯文）：主席先生，我得悉行政局在昨日 — 即星期二 — 作出 7 項與土地供應及樓價有關的決定。第二項決定提及建議在市面出售約共 220 至 250 個所謂土地發展公司樓宇單位。總督先生，須知道有一點是極為重要的，就是該公司現時能安置所有受影響的居民，而很多上述居民（或者我應該說大部分上述居民）均為低收入人士，他們由於樓價和租金那麼高而無力購置私人物業。總督先生，請問你可否向本局保證，土地發展公司不會由於這項政策，而令受影響的業主及居民在申請安置單位時較從前困難？說實的，如土地發展公司進一步須要興建安置單位，政府會否體恤這個情況，而把土地撥予土地發展公司？

總督答（譯文）：這位議員對這方面自然非常熟悉。他的繼任人亦是對有關情況十分熟悉的；他確保行政局會認真考慮他所提出的意見，相信這位議員對此不會感到奇怪。在不違背保密的原則下，我認為若謂行政局的決定反映了這位議員的繼任人力陳的高見，是中肯的講法。因此，我可以向這位議員保證，我們在制訂這些建議時，已考慮了他所提出的各點。

我要強調土地發展公司在我們社會的重要性，以及藉着重建以達致我們希望達到的目標的重要性；這些目標不僅針對住宅樓宇，亦照顧到商界的情況。我想補充一點，就是在衡量過住宅樓宇的價格後，專責小組不僅正研究跟進及實施行動，亦在研究商界方面的整體問題。

主席（譯文）：陳偉業議員。

陳偉業議員問：總督先生，你來港差不多已有兩年了，你剛來港時，有人形容你做事的作風就如「瓷器店中的蠻牛」一樣。不過，給人的印象是不懼怕問題，勇於面對及勇作嘗試。但昨天公布的所謂打擊樓價措施，予人感覺就如一只「縮頭烏龜」。為甚麼在一、兩年時間內，會給人有如此強烈不同的感覺？昨天宣布的打擊樓價措施，似乎只是針對一少撮炒家，對大地產商可說是絲毫無損，正所謂「不打老虎打烏蠅」，而整份報告書亦缺乏任何指標。我想知道，你為甚麼會接受一份毫無指標、毫無方向地去針對解決高樓價問題的報告書？現時一個月入 4 萬元的家庭仍然不能擁有一間 500 呎的住宅單位，總督是否可以接受這個現象？

總督答（譯文）：我不知道我是否一頭蠻牛，但我絕不相信在處理樓價方面，採取像放這隻動物在瓷器店內亂闖亂撞的做法，是最理智或最有效率的。我認為在處理有關問題時，應採取比較靈巧及小心一點的做法，事實上，應遠比這種做法靈巧及小心得多。

在回應這個問題時，我想首先強調我在較早時所說的話。我認為我們在制訂建議時，必須顧及規劃環境地政司在昨天提及的一般因素，包括亞太區的可能經濟發展對本港市場及本港物業市場的影響。如果事情看來是因為我們採取了一些措施，加上發生了一些我們無法控制的事情，使樓價真正大幅滑落，則沒有人會感謝香港政府。現時所有正在購買樓宇的人，包括許多議員所屬選區的選民，都不會就此而感謝議員或政府。因此，我認為我們在採取有效措施時，必須極為小心。如果我們提出的建議不收效，便須要多做一些工作，包括考慮其他選擇，例如就空置樓宇徵收懲罰性差餉及其他嚴厲的稅務措施，包括徵收印花稅。倘若這套建議不奏效，我們便必須準備採取這些措施。

人們當初說我們必須處理兩件事情。他們說我們應處理樓宇炒賣問題。我認為我們就同意方案所擬議的這套建議，已相當明智地處理這個問題。我希望正如我較早時所說，地產發展商會接納我們的意見，在不涉及同意方案的地方，也依照我們的建議去做。

其次，有關增加土地供應的問題（當然我們會就此事與土地委員會商談），我希望我們在處理這事時，土地委員會將會像以往一樣給與同樣的合作。我們亦要考慮到，如果我們能夠更明智及更快速地進行重建，便會對房屋情況帶來額外的有利影響。因此，這個問題會受到很多因素影響，但我始終認為如果我們就價格定出明確的目標是不智的。我覺得這不是軟弱而是明智之舉。我們想確保可以盡量為更多香港市民提供房屋，或者令他們可自置居所。同時，又為表現出色的房屋委員會提供資源，俾能推行其重要的工作。

陳偉業議員問：總督先生，你作為香港最高行政領導人，見到香港最高收入的 10% 至 20% 家庭沒有能力買屋，會否認為是一種恥辱？你如何確保社會中最高收入的 10% 至 20% 家庭，可以擁有一個 500 呎的單位？

總督答（譯文）：據我觀察所得，在過去一、兩年來，香港市民自置居所的情況持續大幅增加（這與我在過去兩年的努力並無多大關係），我相信這種情況在這十年內將會維持不變。如果按每十年來衡量，這些數字是相當可觀的，而且還會持續增長，同時是適用於收入最高的 10% 家庭，以及（我希望）那些收入或資金較少的家庭。不過，我們必須確保，那些收入較少的家庭會受到援助，正如我們一向所做的。因此，我覺得我們把夾心階層住屋計劃的單位增加一倍，實際是做對了。我們亦必須確保房屋委員會也可透過居者有其屋計劃及私人機構參與計劃提供協助。此外，對於那些無力購置居所或不想購置居所的人，房屋委員會亦應提供租住房屋，來協助他們。無論本港經濟是如何成功，本港社會難免會有這類人士。

主席（譯文）：何承天議員。

何承天議員問（譯文）：我想今次我同意你的整體取向，因為我支持自由市場的原則；倘供應出現問題，我們便應加以解決，而我們是一直爭取土地供應的。在供應方面，我想問一個有關重建的問題，特別是有關市區的重建；我認為該報告在這方面的篇幅非常有限。我想提出的問題是：政府打算怎樣促進市區重建？事實上，政府亦曾就這個問題提出討論。

總督答（譯文）：首先，我感謝這位議員今次所表示的支持，我會看看如何取得更多支持，尤以在本月底為然。

其次，這位議員說市區重建是土地及房屋供應的最重要來源之一，這種講法是完全正確的。鑑於這是一個非常重大的土地及房屋供應來源，除非透過政府來辦理，否則，我們是無法全面處理這個問題的。我認為我們的看法是，除了在規劃、提供必需的基本建設或純粹在作出決定等方面盡可能加快現行各項程序外，我們在重建計劃方面亦將要扮演一個更為積極主動的角色，力求支持那些會對房屋供應有重大影響的重建計劃，而我相信倘本局同意設立房屋司一職，那麼無論由誰擔任新職，這將會是他或她的一項首要任務。

主席（譯文）：李永達議員。

李永達議員問：總督先生，香港政府是第一次在對付樓價問題方面採取這般高調的形式來處理。總督先生，布政司與財政司已將個人的聲譽全部押放於這問題上。換句話說，若經三、四個月後，我們再在總督答問大會上，詢問這個問題的時候，我相信你將會感到不好過，而我們亦會非常失望。我希望這是最後一次詢問有關樓價負擔能力的問題。總督先

生，我自任職房屋委員會委員至今已有兩年，我在立法局已沒有再詢問有關房屋署的問題。原因是由於我是房屋委員會的委員，有份參與制訂房委會的政策，因而便沒有充分理由去詢問伊信先生，這是不公平的。但是，對於現時總督先生所要設立的房屋司，我卻感到十分奇怪。房屋司本身並非是一名司級官員，而地位則在房委會、房屋協會及土地發展公司之上。我並不明白這種憲制結構，這是一個很奇特而又荒謬的架構。伊信先生或以後的房屋司沒有份參與房委會、房屋協會及土地發展公司的決策，但卻須要代表該三個機構在這裡為我們解答問題和向我們負責。總督先生為何會支持這種權責不平衡的方法；是否這是在英國所學到的憲制經驗，用來教曉我們要設立一個權責不分明、權責不平衡的職位？

總督答（譯文）：讓我根據我在英國政壇所學到的就此事略抒一二。但是，首先我要說明一點，當我仍身在英國政壇時，香港在八十年代初期已成立了一個有關物業價格的專責小組；而該小組曾在土地供應方面下過一番工夫。我希望我剛才說的時間是正確的，也許我弄錯了。對不起，應該是七十年代初期——我當時仍在英國從政；該專責小組出色地完成其工作後不久，市場便相當急劇地調整物業的價格。因此，我認為我們應記住這件事，記取過去的經驗，然後才作出這類決定。

現在談談我的經驗。我以往是執行相當類似伊信先生現時的職務。雖然我認為現任的規劃環境地政司一直以無畏的精神肩負這份工作，但我認為要處理範圍如此廣泛的職務始終是極吃力的事。無可否認，其職務涵蓋的範圍廣泛，尤其是現在人人皆視環境及土地規劃為優先處理的問題。如果再將另一項事實考慮在內，即每項民意調查指標均表示，房屋是大部分香港人的頭號問題，那麼政府不按照這方面的意向來調整本身的架構性安排，豈不是有點奇怪。因此，我們提出這項建議是正確及合理的。正如我曾說過，政府無意令房屋司在任何方面取代房屋委員會及其主席的職責或角色。但是，房屋司應該在政府內部專責關注私人及公共房屋事務。我認為房屋司很多時會是提出要求的人，並且經常會就房屋事務與其他政府部門展開爭論。但是，這情況一點也不足為奇，亦並非甚麼新安排，因為任何司級官員都知道必須與同事就職權重疊及共同關注的事情彼此協調。

因此，我認為這項新安排是可行的。但是，當我們向財務委員會提交這個新設的科及新設的司級官員的建議時，這位議員憑着他的有關經驗，自然會提出很多細節的問題，而我希望屆時我們能夠逐一解答，令他感到滿意。

我要重複一點，我認為在政府內部有一位專責處理市民對房屋關注的人員是十分重要的；相信這位房屋司也許會比以往多加考慮私人機構的意見。

李永達議員問：主席先生，一個很簡短的跟進問題，總督先生並沒有直接回答我的問題。總督先生提議新設的房屋司，是不能代表房委會決定政策的，有關政策仍由房委會負責決定。但房屋司卻仍須要出席立法局會議，回答我們的問題。我不大明白的是，由於房屋司本身並沒有參與決定，而卻須要向我們和公眾負責。總督先生為何不會覺得這是一個很奇怪的安排？你又如何令我們的意見可透過房屋司去影響另一個架構的決定？

總督答（譯文）：請容我向這位議員說一句，我認為我們兩人即使在很短的時間內，也可以想到其他的例子，是涉及一些司級官員代表政府以外的機構在立法局解答問題，而他們雖然對這些機構負有全面的責任，但並不在這些機構的管理局擔當任何職務。舉例來說，相信你亦會注意到衛生福利司經常要回答有關醫院管理局工作及職責的問題，而且表現出色。然而，我認為其他地方也有類似的架構性關係。因此，我不覺得這會是甚麼絕無僅有的問題。無論如何，我要重複一點，當我們在適當時候向財務委員會解釋我們的建議時，自然一定會向這位議員提出令人信服的答案。

主席（譯文）：林鉅成議員。

林鉅成議員問：總督先生，我絕對贊成設立房屋司的職位。我個人認為現時房屋署是出現了一些問題，需要一位房屋司加以統籌及改善。我想提出三個例子，以證明我的說法。第一、房屋署署長從來未曾出席過立法局房屋事務委員會會議，證明他不關心立法局議員所關注的房屋問題。第二、在房屋署管轄範圍內有 300 萬人口，而他透過指令，使新聞自由不能在房屋署管轄範圍內表達，例如利用不同手段而遏制在公屋範圍內放映「毛片」。第三、為了節省數十萬元而不在彩雲邨建築一條供殘疾人士使用的通道，不時令到人們在橫過舊清水灣道時遭車輛輾傷或死亡。所以我認為有需要設立房屋司一職，現時即使是房屋事務委員會的委員，有時根本亦不知道房屋署的工作。可以說，房屋事務委員會是被房屋署牽着鼻子走。所以我極力主張及贊成從速設立房屋司職位。我想問，總督先生可否囑咐未來的房屋司應盡可能依時出席立法局房屋事務委員會會議，以便能真正了解立法局議員在房屋上所關心的問題，而不是只依賴二手資料去行事？

總督答（譯文）：我很感謝這位議員的支持。假如在本年稍後時間，立法局須就此事投票表決，我希望這位議員會投以贊成票。我想，僅以曾觀看「毛片」作為任命新任房屋司的條件，並不足夠，但卻或許有此需要。香港似乎已有很多人在不同地點看過這部影片。至於興建有關天橋的問題，恐怕我不能提供甚麼資料，但我可以肯定一點，房屋署署長是很關注立法局的意見，而房屋司則自然希望與本局各議員保持密切聯繫。

我猜想，對大部分議員來說，或起碼對直選議員來說，在選民給他們的信件中，最常提及的問題或許就是房屋問題。因此，正如這位議員所說，各位議員對房屋問題所知甚詳，而且各具卓見，相信會很希望能與房屋司及他的同事分享各位的真知灼見。

主席（譯文）：李家祥議員。

李家祥議員問：總督先生，我想問有關發展私人樓宇土地的供應問題。根據我向一些同業人士的了解，他們認為短期內的土地供應是沒有問題的，但對於中、長期用作發展私人樓宇的土地供應，情況就不太明朗。因為政府所發放的資料並不實在，令他們沒有多大的信心。總督先生剛才亦說，應該發放更多有關的資料，例如未來 3 年的土地供應地點和可供

拍賣的正確時間等。有了這些實質的資料，他們對土地供應將會有更大的信心，會更快地作出有關的策劃，以便早日建成樓宇。總督先生可否告知本局，何時可以公布這些實質的資料？業內人士對於規劃和審批方面，亦有着一些疑問。因為現時新的土地供應，絕大部份集中在新市鎮，而這些新市鎮，在目前來說仍然「地未盡其用」，完全未達致原本的設計。《土地供應及物業價格專責小組報告書》第 5.5 段亦指出有很多限制，例如交通、基建容量、環境及不同的用途競爭等，令新市鎮新土地的審批工作非常緩慢及困難。我曾在本局詢問過，政府可否訂下一個法定時限，或是在服務承諾上全面地對有關申請人提供一些承諾，訂明雙方都須要遵守的申請時間。如果政府單方面要求發展商遵守時限，而本身卻只是許下空泛的諾言，這是否公平？若果這些土地最終未能建成樓宇，是否亦會出現互相推責的情況？

總督答（譯文）：我會作兩項簡短的答案。首先，這位議員強調要提高透明度，以及不單為發展商，並且更重要的是為打算買樓的人士提供更多資料，我認為這些都是很重要的事。這位議員的說法完全正確，而且亦是我們的建議所強調的。相信這位議員亦知道，我們已表示需要額外 70 公頃土地來達致我們新訂的房屋目標。

我認為一個較長遠的建議亦同樣重要，而我想對特別行政區政府尤其重要的一件事，就是我們提議設立約 50 公頃的土地儲備，因為這可使一九九七年後有開闢的土地可以在有需要時運用。我認為這是一項重要的貢獻，亦顯示我們充分了解到這是一個長遠的問題。其實，我們現在所面對的一些問題，都是一九八九及一九九零年間的房地產投資熱潮及較近期的供應問題所引致的。

關於劃規及審批申請的法定時限問題，我過往曾在這裏及其他場合就這些問題作出考慮。我一直認為訂立法定時限的其中一個問題，就是當政府發覺自己無法符合某項法定時間限制時，有時可能會索性拒絕有關申請，以免冒超逾時限之險。因此，我認為我們倒不如研究怎樣發展服務承諾來加快有關程序，而我們所成立的客戶諮詢小組正可以在這問題上作出貢獻，使政府可以從消費者身上得知如何改善本身服務。這點對我們現正研究的問題是相當重要的。我知道地政總署及我們的規劃人員都知道這點及市民所關注的問題，並正嘗試就有關問題採取相應行動。

李家祥議員問：總督先生，在土地供應方面，我完全同意你所說，中方的批准是重要的。我想跟進的是，有關土地儲備的問題是否會在很短的時限內提交中英土地委員會商談，以及總督先生是否能預計到很快便可得出結果？

總督答（譯文）：我想大家都想土地委員會討論這個問題及其他一些事項。我想我可以說，無論我們有時在其他範疇上遇到甚麼問題，土地委員會一直都在執行具建設性和合作性的工作。我希望該委員會對我們提出的建議亦會以同樣的態度處理。這不但是一個過去和現在的問題，將來亦會存在，而那些負責處理這些具時間性的問題的人士實在須要共同努力處理這個問題。

主席（譯文）：黃偉賢議員。

黃偉賢議員問：總督先生，談到樓價，議員與市民的焦點都是集中在私人樓宇方面，但事實上，房委會所提供的居屋，其售價是與私人市場價格掛鈎。雖然居屋的售價是利用一個折扣率予以調低，不過，現時私人樓宇售價不斷飛升，自然帶動居屋售價急速上揚。現時居屋售價為百多萬元已是十分等閒的事。作為政府的總督先生，會否與房委會商討，建議將現時的居屋售價凍結在今年的水平，然後只按通脹的升幅去調整未來的居屋售價，使普羅市民可減輕供屋負擔？另外，居屋的質素一直受到質疑，尤以私人參建的居屋為甚，多年前澤豐花園廁渠爆裂和倒流的現象，近期悅湖山莊的「漏水樓」。這些情況，都是監管不足所致。總督先生，你認為這些質素如此差劣的樓宇，應否值百多萬元？

總督答（譯文）：關於第一項問題，我想房屋委員會不會歡迎我像這位議員提議那樣干預該委員會的決策。我亦不太肯定這位議員的提議一定能夠達致我們所預期的理想效果。樓價在過去幾個月已下跌 10% 至 15%。因此，若按這位議員提議的做法，情況可能會適得其反，因為屆時當私人樓宇價格下跌時，居屋的價格卻跟隨本港的整體通脹率上升。我想大家都不會歡迎這種情況。雖然我承認在過去幾年並沒有經常出現這種情況，但我想大家仍能看到這位議員提議的那種欠缺靈活的計算法的危險。我認為房屋委員會的訂價須顧及整體樓市的情況，但我們當然亦正在嘗試透過居者有其屋計劃來確保入息較低的市民能逐步實現置業的理想。

此外，這位議員亦談到除了以合理速度提供房屋外，良好的基礎設施亦相當重要，這說法完全正確，而從這位議員所舉的例子，我亦知道他十分關注這個問題。事實上，如有關樓宇的質素低劣，亦會影響我們提供房屋的目標，故我希望能依時把基礎設施做好及避免出現這位議員所提及的那些問題。

主席（譯文）：李柱銘議員。

李柱銘議員問（譯文）：鑑於香港總督已受到本局譴責，總督可否告知本局，他現在有否打算對本局表示多一點尊重，准許議員就人權委員會及資訊自由向本局提交私人條例草案，以免日後再受到議員提出動議譴責，而屆時提出動議的，甚至可能是他所委任的議員？

總督答（譯文）：我想這位議員把許多問題都包含在該項問題內，請容我用一點時間，以我自己的速度逐一解答。

首先，我聽過昨天在本局的辯論。我要說一句，雖然我一向非常欣賞這位議員的演說，但昨天我卻較為喜歡財政司的演辭。這種情況經常出現，但我絕無批評這位議員的意思；對於這位議員的勇氣和雄辯滔滔，我和社會人士都一致認許。

我會時常捍衛本局批評政府或總督的權利，我亦可以向這位議員保證，我會這樣做。我亟盼不僅在九七年前，就是在九七年後，我們都能夠理所當然地享受這項權力；我非常盼望，我們不用經常行使這項權力，可是一旦要行使這種權力時，總督和政府會以合理的態度接受責備。

我想有一點很重要的，就是要考慮我們政府當局的理據和立場。我們的底線是，凡事以香港的長遠利益為依歸；希望透過未來主權國的諒解和合作，以及立法局的諒解和合作，我們可以常常做到這點。但是，倘若我們間或無法取得其中一方的諒解和合作，但仍然相信為了香港的長遠利益，應該保持某種立場的話，那麼我們堅持立場是正確的；假如我們因此退卻、放棄這種立場，那便是錯誤的。

我會繼續捍衛本局的權利，同時我堅信要捍衛這些權利，最有效的方法莫如透過可信、公平和公開的選舉選出本局議員。基於這個理由，政府當局會在本月底竭盡全力，務求使我們提交本局的法案獲得通過。我順帶一提（只是順帶一提），我認為若有人相信大大沖淡該項法案，則有關的理據便會莫名其妙地消失，那便是與自己開玩笑。九七年以前，甚至大有可能在九七年以後，有關理據會繼續存在，而且更強而有力。不過，我不再談下去，相信大家都瞭解箇中原因。

我會繼續捍衛本局審查公共開支的權利，以決定政府應否獲得撥款，完成訂下的目標。

我亦會繼續捍衛本局審議和監察立法的權利。附帶一提，我留意到去年在本局就條例草案提出而且獲得通過的修訂動議數目，是十年前的3倍。

但是，我相信，無論是為了香港的長遠或現時的利益，行政當局不應放棄獲得其經費資源的權利；政府的行政首長採取這種立場，亦不難理解。假如我是美國總統（我當然不是），又或我負責管理其他行政當局，我亦會採取這個立場。放棄這個立場，會破壞我們的經濟管理體制，引致我們以輕率的態度來處理政府的財政。放棄這個立場，亦會對香港的現在及未來有害而無益。

因此，我們一方面力陳現行憲制及未來憲法列明的本局權利，以及論證本局應透過公平選舉產生，而另一方面又論證不應忽略行政當局應該享有的權利，因為這兩者是沒有矛盾的。雖然愈接近選舉日期，情況會有所改變，但我希望，中期或長遠來說，本局毋須運用言論方面的自由，譴責總督或政府當局的任何人員。

這位議員又問我對於人權、資訊方面的法定權利及其他問題的建議有何意見。

我想，本局知道我們正與多位議員討論那些問題，並會在適當時候向本局解釋，我們認為政府當局應如何回應。假如日後就此提出有關法例，本局亦必須自行決定有關的範圍。讓我以平等機會法為例。政府打算在今年就平等機會制訂法例，這是我們一個明確目標。假如本局認為有關法例的範圍尚未足夠，那麼相信本局會修訂該項法例，擴大其涵蓋範圍。那是本局在憲法上享有的權利，但我希望我們可以說服本局和社會人士，我們取得的這種平衡是適當的。我們亦希望在適當時候設法這樣做。

由於這位議員提出的問題很重要，因此我較為詳盡地回答。我向這位議員再說一遍，我們明白本局的角色、權利和權力，包括本局希望批評總督時，享有這項權利，不過，其實我不同意引發這次辯論的有關問題。但是，倘若有關立場涉及香港人的長遠利益，我們不會為了避免受本局譴責，或是，容我說一句，為了避免與日後的主權國偶爾發生溫和爭拗而作出退讓，因為我認為這樣做是錯的。

李柱銘議員問（譯文）：我想問一個非常簡單直接的跟進問題。若另外一項條例草案在六月二十九日獲得通過，政府會否同意該項條例草案，以最有力的行動捍衛本局？

總督答（譯文）：談到「另一項條例草案」，我想我應該用引號，我假設那是指面向我而坐的這位議員所提出的條例草案；這位議員帶着相當嚴厲的目光望着我，而我亦設法得體但亦嚴厲的語氣回答這個問題。

我留意到關於是否應支持這位議員所提的條例草案的言論，亦留意到就在今天進行這次討論時，相信有一個政黨正在辯論應否加入支持這位議員所提條例草案的陣營。倘若這位議員的雄辯滔滔能令這個政黨改變立場，對她來說會是一次重大勝利。我想假如這位議員確能令該個政黨改變立場，使她的條例草案獲大多數票通過，我會回答這位議員的問題。但他亦知道，我極不喜歡回答假設問題，其實我覺得非假設性的問題已經太難答覆了。

主席（譯文）：司徒華議員。

司徒華議員問：總督先生，我只提出一個很簡單及具體的問題。最近我接到坪石邨居民的投訴。這邨入伙已近 30 年了，最近更換電梯，花了數個月仍未完成，引起居民很大的不便。今早我致電房屋署的高級經理詢問為何會費時這麼久？他答稱換一部電梯需要 9 個月時間，一座大廈有兩部電梯，停用一部、更換一部，就需要 18 個月了。總督先生，你認為如此效率是否可以接納；以及我今日提問後，你可否設法使效率得到改善？

總督答（譯文）：首先我要說一句，假如我須事前預測一下這位議員究竟會問甚麼問題的話，相信我不會猜到是這條問題。不過，我亦明白最重要的政治就是地區政治，而最重要的問題，或者說通常最重要的問題，往往就是影響基本民生的問題，例如影響居民是否每天須帶着孩子，手攜着買回來的東西，拾級返家，還是可以乘搭電梯返家。

我定然會研究這位議員提出的問題。既然只要我們有一點點機會，便可以迅速興建一條隧道或一個機場，那麼裝置一部電梯實在不應這麼費時。

休會及下次會議

主席（譯文）：我現依照會議常規的規定，宣布休會。下次會議定於一九九四年六月十五日星期三下午二時三十分舉行。

會議遂於下午三時三十三分結束。

