

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1971/00-01(01)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

立法會房屋事務委員會

2001年9月10日舉行的特別會議

暫停銷售居屋

目的

本文件旨在簡述立法會、臨時立法會、立法局，以及房屋事務委員會過往就提供公營房屋事宜進行商議的情況。

公營房屋需求及建屋目標

2. 當局在1994年施政報告中承諾在1995年4月至2001年4月期間，提供141 000個租住公屋單位，以及最少175 000個資助自置居所單位。

3. 鑑於市民對租住公屋的需求非常殷切，在公屋輪候冊（“輪候冊”）上的家庭約有15萬個之多，加上輪候冊上的申請人數與日俱增，立法局在1995年2月22日通過議案，歡迎政府於1994年施政報告政策大綱內制訂在2001年4月之前，增建141 000個租住公屋單位的目標，並促請政府在1997年7月之前，增撥最少90頃土地給房屋委員會（“房委會”）興建公營房屋，以滿足市民需要。

4. 當局在1995年施政報告中公布新措施，實施加快審批計劃，以期在2000年年底前建成近1萬個新的租住公屋及資助自置居所單位。

5. 當局在1996年施政報告中公布，為超過16 000個家庭提供經濟援助，協助他們於1995年4月至2001年4月期間，透過自置居所貸款計劃及夾心階層住屋貸款計劃（“夾屋貸款計劃”），自置物業。

6. 事務委員會在1997年1月24日的會議上，聽取了當局在發表《長遠房屋策略評議諮詢文件》後就該文件所作的簡報。然而，委員對當局未能在舉行記者招待會前向事務委員會作簡介，感到極為失望。他們通過議案，對房屋司未能在舉行記者招待會前，在公開會議上向事務委員會簡介長遠房屋策略評議一事表示遺憾。委員其後在1997年1月31日的會議上，同意由長遠房屋策略檢討小組委員會進一步研究諮詢文件。此外，委員察悉，根據對房屋需求的預測，在1995年4月至2006年3月的規劃期內，每年平均需要約8萬個新單位：在前半期1995-96年度至2000-01年度每年需要約85 000個單位，而在後半期2001-02年度至2005-06年度則每年需要73 000個單位。

7. 事務委員會在1997年2月3日的會議上，聽取了當局再度注資13.8億元以增強夾屋貸款計劃的建議。

8. 就長遠房屋策略評議一事，立法局於1997年3月19日會議上通過議案，促請政府當局透過增加公營房屋以解決市民住屋需要；採取以提供出租公屋為主、居屋為副的發展策略；在2005年前將輪候冊上的公屋申請人輪候時間進一步縮短至平均兩年；維持出租公屋單位的低廉租金，不應大幅增加租金；以建築成本作為出售公屋售價基礎；繼續興建居屋及夾心階層居屋，並將售價訂於市民可負擔水平；以及維持現行的公屋租住權的繼承制度不變。

9. 行政長官在1997年7月公布房屋政策目標，由1999至2000年度起，每年提供85 000個新單位。由於目標較預測每年需要8萬個新單位為高，事務委員會分別於1997年7月24日及8月19日舉行兩次會議，研究政府當局的建屋目標及預測。

10. 就當局承諾每年提供85 000個單位一事，事務委員會亦於1997年7月24日的會議上討論未來5年的土地供應事宜。

11. 當局在1997年施政報告中公布由1999至2000年度起，每年最少興建85 000個新單位，包括在截至2001年3月為止的6年規劃期內，共興建141 000個租住公屋單位、175 000個資助自置居所單位及195 000個私人房屋單位。

12. 當局於1998年2月發表《香港長遠房屋政策白皮書》，事務委員會隨後於1998年2月23日的會議上聽取了有關白皮書的簡介。委員察悉，直至2006至07年度，預計每年需要8萬個新單位。政府所公布的目標是由1999至2000年度起，每年提供不少於85 000個新單位，其中包括5萬個公營房屋單位及35 000個私人房屋單位。

13. 當局在1999年施政報告中表明，政府正邁向目標，每年平均興建5萬個公營房屋單位，並幫助私人機構每年興建約35 000個私人單位。此外，當局原則上決定逐步減建居者有其屋計劃(“居屋計劃”)單位，以及相應增加由房委會提供的貸款。

14. 在2000年10月17日舉行的政策簡報會上，房屋局局長表明，政府當局承諾每年提供5萬個資助公營房屋機會；至於私人房屋單位的每年建造量，則要視乎發展商根據市場情況及商業考慮所作的決定。

資助自置居所計劃

15. 立法局於1995年5月17日通過議案，促請房委會全面檢討居屋計劃，其中應包括興建量及速度；居屋與出租公屋的比例；售價政策與供款方法；建築材料及維修保養問題；以及管理制度等有關問題。房委會隨後於1995年6月同意檢討居屋計劃。

16. 立法局於1996年2月7日通過議案，促請政府盡快出售公屋單位予現公屋居民，並將出售公屋所得的收入用以加快興建新公屋單位及重建舊公屋，以便解決市民的居住問題，以達致真正“住者有其屋”的目標。

17. 在1996年4月16日的會議上，事務委員會聽取當局講述檢討居屋計劃的初步結果，其中包括鼓勵受整體重建計劃影響的住戶自置居所的措施；建議放寬居屋單位的轉售限制；建議為居屋單位設立二手市場，以促進居屋單位的交投量，並鼓勵租住公屋住戶自置居所；定價及按揭安排；居屋單位的設計及品質保證；居屋單位如期建成及居屋屋苑的管理。委員對當局並未就該等措施進行公眾諮詢一事表示關注，因為部分措施意味會對資助房屋政策作出重大修改。他們隨後通過兩項議案，表示他們對鼓勵受整體重建計劃影響的住戶自置居所的建議有所保留，並促請房委會就居屋計劃檢討工作中建議採取的新措施，向公眾人士進行全面的諮詢。

18. 在1997年10月28日、1997年12月11日、1998年2月10日、1998年3月12日及30日的會議上，當局向事務委員會介紹旨在鼓勵更多租戶自置居所的租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)。

19. 鑑於政府打算推行租置計劃，臨時立法會於1997年11月26日通過議案，促請政府在出售時採用公屋單位的重建建築成本價，加上折舊率，作為訂定單位售價的基數；售出公屋單位的數目如達到單位總數的一定比例，房屋署應負起協助業主成立業主立案法團的責任，而若出售單位未能達到指定的售出比例，則全部售出及未能售出的公屋單位仍由房屋署負起管理責任；房屋署應將出售公屋單位所得款項，撥出一定比例作為設立維修保養大廈基金的本金；容許業主將購入的公屋單位在3年後轉售予其他公屋業主、公屋租戶及輪候公屋登記冊的申請人，或經補地價後在市場轉售；容許有真正財政困難的業主將單位售回給房委會，並可恢復租戶身份。

20. 在租置計劃推出後，臨時立法會於1998年1月7日通過議案，促請政府調整及改善居屋計劃，容許居屋業主在第二市場出售其單位的同時，購置二手居屋自住；提高白色表格申請人獲分配居屋單位的比率；在出售居屋所得款項撥出一定比例，設立居屋維修保養基金；以及要求房委會必須對因建造工程失誤或監察不足而造成的“問題居屋”承擔責任。

21. 房屋局局長在1998年10月13日的政策簡報會上表明，政府當局無意完全擱置興建居屋單位，但會檢討居屋單位供應量，並研究提供自置居所貸款在將來是否一個更好的做法。他並宣布將為輪候公屋登記冊的家庭和寮屋區、平房區及舊式臨時房屋區的合資格住戶推出“可租可買”計劃。

22. 事務委員會於1999年4月19日的會議上，聽取政府當局就可租可買計劃的概括構思及推出第一期銷售計劃事宜作出的簡介。

23. 事務委員會在2000年1月3日聽取政府當局講述以混合發展形式提供資助單位、以貸款取代部分資助單位建屋量、以及把公屋用地售予私人機構進行重建等計劃的影響。

24. 為改善租置計劃以滿足公屋居民的需求，立法會在2001年6月13日通過議案，促請政府盡快公布2003年以後的公屋出售計劃；將租置計劃的出售範圍擴展至包括Y型大廈以外的公屋大廈；確保在根據租置計劃出售有關屋邨前完成所有必需的維修及保養工作；以及在接受居民遞交購樓意向書前不少於3個月，就租置計劃屋邨的公契內容徵詢居民意見。

入住公營房屋的資格準則

25. 政府當局在1995年12月發表“維護公屋資源的合理分配”諮詢文件，該文件建議採用住戶的家庭入息及資產淨值作為決定住戶是否仍有資格接受公屋資助的兩項準則。根據該項建議，按照公屋住戶資助政策繳付雙倍淨租金及差餉的住戶若擬繼續在公屋居住，須在上次申報後兩年申報資產。政府當局於1995年12月6日向事務委員會簡介該諮詢文件。事務委員會其後分別在1996年1月5日及18日舉行會議，研究該諮詢文件的內容。

26. 立法局於1996年2月14日通過一項議案，反對房委會要求公屋住戶申報資產的建議。

27. 政府當局曾於1998年9月16日向事務委員會簡介向租住公屋申請人實施全面經濟狀況審查的措施。鑑於入息及資產審查影響深遠，但房委會並未在1998年9月7日會議上諮詢事務委員會，便已於1998年9月11日通過及實施如此重要的政策，委員對此深表不滿。事務委員會其後動議一項議案，促請政府撤銷新訂的資產及入息審查政策，並對政府及房委會在未經諮詢公眾及立法會的情況下，在短時間內實施此政策，予以譴責。

28. 委員在2001年2月5日事務委員會會議上，初次得悉調低居屋和輪候冊申請人的入息和資產限額的建議。鑑於該項建議影響深遠，委員通過一項議案，促請房委會在議決調低申請公屋和居屋的入息和資產限額之前，先充分諮詢公眾包括立法會的意見。雖然該項建議受到委員反對，但房委員仍於2001年2月8日通過建議。事務委員會在2001年3月5日的會議上通過議案，強烈譴責房委會在諮詢公眾及事務委員會前倉卒通過調低公屋和居屋申請家庭的的入息及資產上限；並要求房委會暫緩實施新限額，重新檢討現有機制並進行詳盡諮詢。

立法會秘書處

2001年9月13日