

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1365/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 特別會議紀要

日期 : 2002年2月25日(星期一)
時間 : 下午4時30分
地點 : 立法會會議廳

出席委員 : 何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
吳亮星議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員 : 李華明議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員

出席公職人員：房屋局

首席助理局長(特別職務)
藍列群女士

房屋署

副署長
鄒滿海先生

機構策略組主任
陳嘉信先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
石愛冰小姐

經辦人／部門

I 檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

(立法會CB(1)429/01-02(04)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)492/01-02號文件——電腦投影資料(只備中文本)

立法會CB(1)717/01-02號文件——2001年12月3日房屋事務委員會會議的紀要摘錄

立法會CB(1)647/01-02(06)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)914/01-02號文件——2001年12月20日房屋事務委員會特別會議的紀要摘錄

立法會CB(1)724/01-02(05)號文件——就2001年12月20日會議討論事項所須採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)724/01-02(06)號文件——政府當局就立法會CB(1)724/01-02(05)號文件所作回應

立法會CB(1)966/01-02號文件——2002年1月7日房屋事務委員會會議的紀要摘錄

立法會CB(1)1146/01-02號文件——梁耀忠議員動議的議案)

應主席之請，房屋署副署長表示，因應委員的意見及事務委員會在2002年1月7日會議席上通過的議案，政府當局已進一步檢討釐定公共房屋申請人入息及資產限額的機制。經修訂的機制和入息及資產限額會提交房屋委員會（“房委會”）轄下租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會，供兩個小組委員會在2002年2月28日舉行的聯席會議上考慮。房屋署機構策略組主任（“機構策略組主任”）繼而以電腦投影資料闡述有關上述機制的檢討工作，其間特別提到公屋輪候冊（“輪候冊”）和居者有其屋（“居屋”）計劃入息及資產限額的計算方法有何改變及建議中的實施機制。

2. 對於房屋署在檢討釐定輪候冊和居屋計劃入息及資產限額的機制時未有全面考慮事務委員會在2002年1月7日會議上通過的議案所載建議，楊森議員表示失望。結果，除單身住戶外，其他住戶的輪候冊和居屋計劃指定入息及資產限額均會有所調低。對於因經濟轉型而面對高失業及經濟困難等問題的低收入家庭，調低限額的建議定會造成更大打擊。他促請政府當局不要屈服於地產商的壓力，藉調低有關限額迫使市民購買私人樓宇。梁耀忠議員亦深切關注到很多低收入家庭在調低限額後會喪失申請公共房屋的機會，此情況對佔本港大多數的三至四人家庭影響尤甚。再者，強制實施檢討機制會令申請公共房屋的資格準則經常改變，令市民大眾更覺缺乏安全感。李卓人議員亦同意，政府當局不應透過調低輪候冊的入息及資產限額減少合資格租住公屋（“公屋”）申請者的人數，反而應提供更多援助，協助低收入階層渡過因現時經濟不景氣所造成的財政困難。主席對此亦表關注，並促請政府當局顧及低收入家庭的困境，押後檢討居屋計劃及輪候冊的入息及資產限額。司徒華議員補充，政府當局應檢討整體房屋政策，當中應考慮公眾利益及有關政策對社會的好處。

3. 房屋局首席助理局長(特別職務)回應時強調，公共房屋應只限提供予沒有能力租住或購買私人樓宇單位的人士。當局訂立入息及資產限額，是為了釐定申請人的資格，確保有限的房屋資源得到合理分配。鑑於委員的關注，政府當局已放寬了該等限額的計算基準。房屋署副署長補充，當局設有既定機制按年檢討輪候冊和居屋計劃的有關限額。在每年進行的檢討中，主要考慮的是申請人會隨家庭收入和市場情況而改變的負擔能力。當局對入息及資產限額作上下調整，是要反映參考組別的住屋費用和開支模式，而並非如外界所指的屈服於發展商壓力之下。機構策略組主任亦澄清，合資格申請公共房屋的人數不會因擬議調低指定入息及資產限額而有所減少。舉例說，根據新建議，約有35%的私人樓宇租戶仍符合申請公屋的資格，與現行的34.5%相差無幾，但卻勝於1994至95年度的29.5%。他又指出，按較大幅度調低居屋計劃的入息及資產限額，是為了反映住戶的負擔能力已因物業價格和利率大降而有所提高。當局建議就居屋計劃的入息及資產限額進行年中檢討，用意是讓房委會可更靈活地作出適時調整，以反映市場的最新情況。然而，因為租金較少出現大幅升跌的情況，當局不會對輪候冊申請人進行年中檢討。

4. 馮檢基議員對政府當局的回覆不表信服。他指出，很多三至四人家庭會因調低限額的建議而喪失申請公屋的資格。然而，由於此類喪失資格家庭的數目與增加了的合資格單身住戶數目互相抵銷，以致合資格申請公屋的住戶似乎仍佔私人樓宇單位住戶的35%。鑑於美國已採用一項標準，把居於私人樓宇單位人數不同的家庭的三分之一納入合資格申請公共房屋的範圍，馮議員詢問香港的情況如何，而當局又會否考慮在香港採用類似標準。李卓人議員對此亦表關注，並要求當局提供資料，開列按建議調低輪候冊的入息及資產限額後，新合資格申請公屋的單身住戶數目，以及喪失資格申請公屋的三至四人家庭數目。機構策略組主任表示，根據現行建議，目前居住在私人出租單位而將符合資格申請公屋的單身住戶數目會增加4 800個，而喪失資格的其他人數住戶則有6 500個。然而，當局並無有關的分項統計數字，可說明在資助公共房屋及私人自住單位居住而將有資格申請公屋的不同人數住戶的數目。

入息及資產限額的計算方法

5. 至於政府當局在計算非住屋開支時為何拒絕按議案所建議加入相等於家庭收入一成的備用錢元素，機構策略組主任解釋，釐定輪候冊和居屋計劃的入息及資產限額所依據的平均非住屋開支，是按住戶開支統計調

查的結果計算出來。除基本必要開支外，該統計調查亦將一些非必要開支計算在內，這些開支約佔參考組別的非住屋總開支一成或以上。此外，在計算申請人的入息時，當局會扣除其強制性公積金供款。同樣地，在計算住屋開支時所假設的住屋費用，亦遠較公屋租戶對象的實際支出為高。因此，在計算住屋和非住屋開支方面，目前所採用的公式已計入備用錢這原素。在欠缺本港儲蓄水平統計數字的情況下，房屋署認為在計算入息限額時預留5%作為備用錢已屬恰當。

6. 鑑於失業率預期會持續上升，楊森議員依然認為在現時經濟不景氣的環境下加入一成的備用錢元素可作為對低收入家庭的保障。他又關注到按建議調低輪候冊的入息及資產限額後會有很多現居租戶須繳付較高的租金。主席同意，租金上升會加重租戶的財政負擔，可能會引致家庭糾紛，特別是對須由各成員分擔租金的家庭而言，這些人的收入可能過去數年都未有增加過。馮檢基議員亦指出，政府當局持有雙重標準，一方面因應租金及物業價格下調而調低入息及資產限額，另一方面卻未能相應調整公屋租金。他提出警告，現時所有公屋的整體租金與入息比例中位數已超過《房屋條例》(第283章)指定的10%限額，調低有關限額的建議會進一步推高上述比例。

7. 房屋署副署長回應時澄清，租金與入息比例中位數與調低輪候冊入息及資產限額的建議是兩件不同的事項。前者適用於現有60萬個公屋住戶，後者則對公屋申請人有影響。他補充，根據現行公屋住戶資助政策，只有在公屋住滿10年或以上的租戶才須每兩年申報家庭入息一次，而只有家庭入息超逾輪候冊入息限額兩至三倍的家庭才須按情況繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉。機構策略組主任補充，目前有12 500個公屋住戶須繳交倍半或雙倍租金。預計按建議調低限額後，此類住戶會增加3 000個。他補充，以四人家庭為例，只有家庭月入超過約30,000元或45,000元的家庭才須繳交倍半或雙倍租金。由此得出的租金與入息比例中位數仍然很低。

8. 李卓人議員仍然認為，採用開支組別中開支最低的四分一者(當中包括非在職住戶)作為計算基準會拉低參考組別的非住屋開支，同時亦拉低輪候冊和居屋計劃的入息及資產限額。舉例說，四人家庭的輪候冊入息限額為14,800元，在繳交租金後此數額根本不足以應付整個家庭的日常開支。此類家庭必須削減其他開支，而這樣做定必影響他們的生活水平。因此，他促請政府當局按議案所建議以次低四分一開支者的平均開支計算非住屋開支，即只計算開支為26%至50%家庭的非住屋開支，

將可動用住戶收入保持在一個較合理的水平。機構策略組主任表示，1997年以前，房委會是以最低開支的三分之一者的平均開支為基準計算非住屋開支，到最近(即1997年)才放寬計算尺度，採用開支屬較低一半者的平均開支數字。鑑於委員的關注，政府當局已提出另一項建議，放寬有關的計算基準，從參考組別中剔除長者及失業人士。根據現行計算方法，領取綜合社會保障緩助的人士並不在參考範圍內。

9. 陳鑑林議員表示，他對委員及政府當局提出的建議沒有強烈意見，因為無論是向上或是向下調整輪候冊及居屋計劃的入息與資產限額，總會有其好處與壞處。然而，他強調房委會應更加體恤已在輪候冊上登記一段長時間但將在有關限額調低後喪失資格的申請人，並應考慮豁免該等申請人受新限額規限，將他們安置到不受歡迎的公屋單位，例如位於東涌等偏遠地區的單位。房屋署副署長證實，房委會或會作出體恤安排，豁免已通過審查程序而正在等候編配單位的申請人受新限額規限。預計在輪候冊上的93 000名申請人中，將有2萬多人會因此項安排而受惠。至於家庭收入超過有關限額的申請人，他們的申請會被凍結，一年內再作檢討。若到時他們的入息再次符合有關限額，其輪候冊申請資格便可恢復。然而，董成智議員指出，該等個案會被視為新申請個案，申請人須再等候4年方會獲編配公屋單位。在現時經濟不景氣的環境下，這樣的安排不能適時紓緩申請人的經濟困境。馮檢基議員亦表示，在申請人恢復其輪候冊申請資格後，當局應考慮保留其先前的輪候年資。鑑於當局已致力縮短輪候公屋的時間，房屋署副署長有信心公屋的平均輪候時間到2003年時會縮短至3年，而預計申請新界公屋所須輪候的時間會更短。機構策略組主任補充，在實施新限額後，輪候冊上申請人不會被即時除名。他們入住公屋的資格，只會在輪到他們獲編配單位時才作檢定。預期失業率會持續上升，楊森議員表示現時從輪候冊中除名的申請人可能不久便再合資格申請公屋。為節省重新登記所需的行政費用和紓緩低收入階層的困境，政府當局應放寬有關限額。

10. 陳鑑林議員察悉政府當局建議在年中檢討結果與現行限額出現5%差異時檢討居屋計劃的入息及資產限額。陳議員雖然同意有需要進行中期檢討，但認為檢討有關限額會影響很多人的申請資格，因此只為5%的些微差異便要檢討有關限額，理由並不充分。他促請政府當局以宏觀的角度調整有關限額。房屋署副署長回應時表示，公屋申請人須輪候編配單位，但居屋計劃申請人則只要符合某次出售居屋計劃的標準，便即可購買該次計

劃的單位。機構策略組主任亦指出，四人家庭的擬議居屋計劃入息限額的5%相當於1,000元，數目並不算少，已構成充分理由進行檢討。

11. 梁耀忠議員認為只因區區1,000元的差別便剝奪居屋申請人的申請機會，迫使他們購買私人單位，未免欠缺說服力。他質疑此舉是否為了托高物業市場。鑑於居屋計劃的指定入息及資產限額偏低，喪失居屋申請資格的人士不會住得起私人樓宇單位。因此，居屋計劃的服務對象與私人樓宇單位的客路並未出現如政府當局所稱的重疊。鑑於居屋計劃的入息及資產限額是根據過去12個月的利率等多項因素計算出來，而去年利率屢創新低，主席提出警告，在調低限額建議實施後喪失居屋申請資格而被迫購買私人單位的人士，在利率上升時可能難以償還按揭貸款。房屋署副署長解釋，居屋計劃是為協助沒有能力購買私人單位的人置業安居而設。釐定居屋計劃入息及資產限額是用以衡量申請人的負擔能力，確保有限的房屋資源得到合理分配。為掌握最新市場情況，當局會就有關限額進行年中檢討。他向委員保證，若市場利率高於前一年的平均利率，計算有關限額時會以市場利率為基礎。

何俊仁議員、李卓人議員、梁耀忠議員及馮檢基議員就放寬公屋輪候冊入息限額的計算方法提出的議案
(立法會CB(1)1146/01-02號文件)

12. 應主席之請，梁耀忠議員告知委員，由於政府當局未有接納事務委員會在2002年1月7日會議上通過的議案所載的全部建議，他們決定在是次會議上再次動議該項議案，以期說服政府當局檢討其有關建議後才提交房委會考慮。

13. 梁耀忠議員動議下列議案，楊森議員和議：

“本委員會反對房屋署於2002年2月7日房屋委員會集思會上提出的申請公屋入息限額新方案，並要求房屋委員會接納本委員會於2002年1月7日通過的決議案內的4點建議如下：

- (a) 將20平方米以下單位及床位租金納入住屋開支統計；
- (b) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；
- (c) 非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金；及

(d) 非住屋開支應改以次低四分一平均數計算，即只計算開支為26%至50%家庭的非住屋開支。”

14. 出席會議的委員一致通過有關議案。主席指示秘書處在2002年2月28日租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會舉行聯席會議前，向政府當局及房委會轉達有關議案。為加強與房委會的溝通，梁耀忠議員建議事務委員會直接與該兩個小組委員會會晤，就此事交換意見。

何俊仁議員就豁免公屋輪候冊上的申請人受新入息及資產限額規限所動議的議案

(立法會CB(1)1173/01-02(02)號文件)

15. 主席向委員闡述在會議席上提交的議案。他表示，有關議案旨在促請政府當局考慮，即使房委會不理委員及公眾再三反對而通過新的輪候冊入息及資產限額，政府當局仍應豁免已在輪候冊上登記的申請人受新的輪候冊入息及資產限額規限。

(會後補註：該議案其後已隨立法會CB(1)1173/01-02(02)號文件送交委員參閱。)

16. 主席動議下列議案，李卓人議員和議：

“本委員會要求任何調低入息及資產限額的決定，只適用於新政策公布後提交的申請個案，而在公布前已提交的申請，則只須符合提交申請時的標準即可繼續輪候公屋。”

17. 該議案在會議席上獲委員一致通過。主席指示秘書處在2月28日上述聯席會議舉行前，從速向政府當局及房委會轉達該議案內容。

(會後補註：秘書處已在2002年2月26日就該兩項議案分別致函政府當局及房委會。)

II. 其他事項

18. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處
2002年4月2日