

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1366/01-02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 會議紀要

日期 : 2002年3月4日(星期一)
時間 : 下午2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)
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
陳偉業議員
勞永樂議員
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 : 朱幼麟議員, JP
陳婉嫻議員, JP
單仲偕議員
石禮謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋局

副局長
華賢仕先生, JP

首席助理局長(房屋策略)
鍾少騰先生

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生, JP

參與議程第V項的討論

房屋局

助理局長
姚繼卓先生

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生, JP

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 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1179/01-02號文件 —— 2002年1月18日
特別會議的紀要
立法會CB(1)1191/01-02號文件 —— 2002年2月4日會議的紀要)

2002年1月18日及2月4日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)1107/01-02號 文件 — 當值議員就可租可買計劃屋邨的管理問題轉交事務委員會的便箋

立法會CB(1)1176/01-02號 文件 — 立法會議員與北區區議會議員在2002年1月31日會議上所討論公共房屋擠迫戶問題的相關文件及紀要擬稿摘錄

立法會CB(1)1210/01-02號 文件 — 房屋委員會就私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務所發出的通訊

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1192/01-02(01)號文件 — 跟進行動一覽表

立法會CB(1)1192/01-02(02)號文件 — 待議事項一覽表)

3. 主席提醒委員下次例會將於2002年4月3日(星期三)上午8時30分舉行。委員同意在會議上討論下列事項——

- (a) 同一公共屋邨內既有租戶亦有業主所引起的管理問題；及
- (b) 和諧式公共屋邨的衣服晾曬設施。

委員亦同意在2002年5月的例會上討論“檢討地產代理監管局的財政及規管理制度”此事項，並邀請業界代表出席會議發表意見。

4. 主席告知委員事務委員會將於2002年4月16日(星期二)上午8時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論牛頭角、石硶尾、長沙灣和何文田區的土地重整研究。

IV 建議合併自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃
(立法會CB(1)1192/01-02(03)號 政府當局提供的資料文件——

5. 應主席之請，房屋局副局長向委員闡釋當局建議將自置居所貸款計劃(“自置計劃”)及首次置業貸款計劃(“首置計劃”)合併成一項新貸款計劃的背景和目標。目前，自置計劃由房屋委員會(“房委會”)推行，而首置計劃則由房屋協會(“房協”)代表政府管理。政府當局會於聽取委員的意見後擬訂新計劃的詳情，再諮詢事務委員會，然後提交房委會的相關委員會審批。房屋局首席助理局長(房屋策略)繼而以電腦投影資料闡述自置計劃及首置計劃的特點，以及有關該兩項計劃的檢討結果。

將自置計劃及首置計劃合併

6. 李卓人議員表示，如果將自置計劃及首置計劃合併的目的，只為精簡兩項計劃的推行程序，並不會影響到政府每年提供5萬個房屋資助機會的承諾，他原則上支持該建議。鑑於首置計劃是當局在5萬個房屋資助機會(當中包括自置計劃)之上額外提供的資助，他關注到擬議合併計劃可能會導致公共房屋申請人(尤其屬低收入階層者)可獲得的房屋資助機會總額有所減少。他詢問政府當局會否承諾增加房屋資助機會的總額，以彌補不足之數。主席亦表示，雖然削減幅度將取決於新計劃的入息及資產限額如何釐定，但對租住公屋(“公屋”)的供應仍會有不良影響。梁耀忠議員對此亦表關注，他指出，相對於每年提供5萬個公共房屋單位的原來承諾，現時承諾每年提供5萬個公共房屋機會，實際上是個倒退。他繼而詢問合併建議是否旨在托高物業市場。

7. 房屋局副局長回覆時重申，政府當局會盡其所能為住戶提供適當而價格合理的居所。每年提供5萬個房屋資助機會的目標，是根據有關長遠房屋需求模式的推算，當中計及人口增長等因素而訂出的。由於有檢討指自置計劃及首置計劃須予精簡，當局遂因應檢討結果而提出將該兩項計劃合併為一新計劃的建議。新計劃旨在以置業貸款的方式提供房屋資助機會，靈活地滿足市民的置業需求。當局並無意“托高”物業市場。

8. 楊森議員雖然同意須消除自置計劃及首置計劃之間可能出現的重疊和節省行政費用，但他強調合併建議不應對居者有其屋(“居屋”)計劃造成打擊；因居屋計劃不單讓眾多低收入家庭有機會置業安居，兼有助穩定物業市場，而出售居屋單位的收益亦為房委會的重要收入來源。再者，公屋現居租戶購買居屋單位後，可騰出單

位重新分配予真正需要房屋援助的人。房屋局副局長答稱，政府當局明白房屋計劃的貢獻，並無意將之取消；但他指出，在滿足市民的置業需求上，提供置業貸款較具成本效益、有更大彈性，且能為申請人提供較多選擇。

9. 黃宏發議員詢問，當局是否因暫停銷售資助自置居所單位而推出合併建議，目的在於提供額外援助，鼓勵更多低收入家庭購買私人樓宇單位。他又認為，由於房委會、房協及房屋署（“房署”）的角色分野不明，政府當局須對現行房屋政策及所有房屋部門的整體組織架構進行全面檢討。房屋局副局長解釋，由於首置計劃將於2002年3月底終止，政府當局實有需要決定未來路向，因此對自置計劃及首置計劃進行檢討。

新貸款計劃

10. 在資格準則方面，楊孝華議員表示，根據部分學者的意見，在解決低收入階層的住屋需要方面，提供房屋貸款較房屋計劃及興建公屋更能有效運用公帑，因此他支持合併建議。為確保有更多人能受惠於新計劃，他認為政府當局應就新計劃採納較高的入息及資產限額。陳鑑林議員亦表示，當局釐定新計劃的限額時，不應參照近期的居屋資格準則檢討結果，依其意見，有關數字實在偏低。對於為無須政府資助而有能力購買私人單位的中等入息申請人另設一套入息及資產限額一事，他表示有所保留。就此，他認為制訂一套較高的劃一入息及資產限額已然足夠，例如單身住戶的限額為21,000元，二人住戶為3萬元，而人數較多的住戶又設較高的限額等。當局亦應考慮採用新方法，按私人樓宇的每人平均居住面積計算入息限額。主席對此亦表關注。他同意在目前經濟情況下，政府當局不應動用公帑幫助負擔得起在私人樓宇居住的人，況且最近有很多低收入家庭因輪候冊及居屋計劃的入息及資產限額被調低而失去入住公共房屋的機會，此時作出此舉尤為不宜。梁耀忠議員亦強調有需要設立一個客觀而又透明的機制，以釐定新計劃的入息及資產限額。

11. 房屋局副局長答稱，新計劃的資格準則仍未有定案，房委會會考慮各方意見才作定奪。房屋署編配及銷售總監（“銷售總監”）補充，由於自置計劃及首置計劃的服務對象不同，當局會致力確保新計劃將涵蓋該兩項計劃的準申請人。他並答允向房委會轉達委員的建議，供其於本月較後時間就新計劃舉行下次集思會時考慮。

12. 在執行機構方面，楊孝華議員表示，房協財政穩健，當局應考慮委任其為新計劃的執行機構。

13. 在財政安排方面，楊森議員詢問，鑑於房委會財政緊絀，政府當局會否考慮注資房委會以推行新計劃。房屋局副局長表示，當局正檢討政府與房委會之間的財務及行政安排，當中會考慮到暫停銷售政府資助房屋及實施新貸款計劃的財政影響等因素。政務司司長已清楚表明，政府會確保房委會不會因暫停銷售資助房屋而出現資金周轉困難。房屋局副局長指出，由於借款人須償還貸款，因此有關貸款不應對房委會的財造成長期壓力。倘若社會對貸款的需求增加，房委會亦有方法紓緩其財政壓力，包括出售部分貸款組合予香港按揭證券公司等。銷售總監補充，房委會仍與政府當局商討新貸款計劃的財務安排，並會考慮委員的意見。

14. 楊孝華議員建議，除直接注資外，政府當局可考慮向銀行提供擔保，令其較願意提供貸款。他繼而詢問新計劃的貸款額會按何準則釐定，而當局又會否考慮提高貸款額，讓借款人在單位方面有更多選擇。陳鑑林議員察悉現時貸款額是與樓價掛鈎，他關注到新計劃的貸款額會否因過去數年樓價持續下跌而有所降低。房屋局副局長向委員保證，房委會在釐定貸款額時，會考慮到申請人的負擔能力及還款年期等。楊孝華議員詢問，現有首置計劃借款人會否因合併後新計劃推出優惠還款安排而受惠。房屋局副局長回答時強調，新計劃的細節仍未定出，但他指出，由於首置計劃借款人簽訂的合約在整段合約期內均具約束力，不宜中途作出任何改變。

15. 主席總結時表示，委員雖不反對自置計劃及首置計劃的合併建議，但普遍關注到該計劃會否影響當局每年提供5萬個房屋資助機會的承諾。他促請政府當局在釐定新貸款計劃的入息及資產限額時考慮委員的意見，並確保不會因實施新貸款計劃而影響公屋及居屋計劃單位的供應。

V 有關中轉房屋、臨時庇護站及臨時收容中心的政策的最新資料

(立法會CB(1)1192/01-02(04)號 政府當局提供的資料文件——

中轉房屋

16. 楊森議員雖然承認中轉房屋的設施遠勝於以前臨時房屋區(“臨屋區”),但始終認為政府當局應體察居民的需要，在市區興建中轉房屋。他指出，安排受清拆影響的居民入住屯門及元朗等偏遠地區的中轉房屋，不單

影響其日常生活，亦加重他們在生活費特別是交通費上的負擔，以致他們均不願遷入中轉房屋。銷售總監回應時表示，當局自90年代推出中轉房屋以來，已詳細討論過此問題。市區土地有限，任何市區公共房屋用地都應用以興建公屋而非中轉房屋。此外，由於日後公屋都會集中在新界興建，先在該等地區興建中轉房屋，有助居民在等候編配公屋期間熟悉環境。至於當局會否對社會福利署轉介的值得考慮個案作出體恤安置，提供市區的翻新單位，銷售總監回答時予以肯定。

17. 李華明議員表示並非所有市區房屋用地皆預留作興建公屋，因此他對政府當局的回覆不表信服。舉例說，北角邨用地已撥入賣地計劃供發展私人房屋之用。他補充，如不能在市區興建中轉房屋，應考慮在沙田、葵涌及將軍澳等擴展市區興建。黃成智議員亦指出，由於中轉房屋位置偏遠，部分中轉房屋居民寧願任由單位空置，而在等候編配公屋期間住在較接近其工作或學校地點的親友家中。鑑於當局行將清拆新界東若干天台僭建物，而沙田及大埔則有土地可供應用，黃議員促請政府當局認真考慮在該等地區興建中轉房屋，一方面可滿足受清拆影響居民的需要，同時亦可避免在清拆時出現衝突。

18. 銷售總監回應時表示，近年由於公屋的平均輪候時間縮短，對中轉房屋的需求亦日見下降，現時的供應量已足可應付需求。再者，居民獲安置入住公屋後騰出的中轉房屋單位，可重新分配予有需要的人；因此，原先預留作興建中轉房屋的天水圍用地已改為興建公屋。他補充，現時交通方便快捷，屯門及元朗已非如一般想像般偏遠。寶田的中轉房屋更設有完備的社區及商業設施，交通四通八達，故頗受歡迎，入住率很高。銷售總監亦瞭解黃議員對行將清拆新界東天台僭建物一事的關注，他向委員保證，房署職員會加強與受影響居民的溝通，以期向其提供所需援助。他補充，中轉房屋大大改善了前臨屋區居民的生活環境，政府當局在此方面的努力亦在2001年5月發表的聯合國經濟、社會及文化權利委員會報告中得到肯定。陳鑑林議員同意，中轉房屋各方面都較臨屋區優勝，唯一美中不足的是位置問題。他繼而詢問關於中轉房屋的遷出入住比率。銷售總監表示，按現時輪候公屋時間計算，大約為3年。

19. 馮檢基議員對於清拆天台僭建物時會否如政府當局期望般順利不表樂觀。他指出，公屋資格準則在過去數年多番改變，已令眾多天台僭建物居民喪失申請公屋的資格。舉例說，該等居民除了須符合所有申請公屋的一般準則外，還須證明確自1982年6月1日起在天台僭

建物居住，才合資格申請公屋，不然便只獲安置入住中轉房屋。他指出，有關規定有欠公允，特別是對於在天台僭建物居住多年的居民，若他們早在輪候冊登記，現已入住公屋了。就此，他認為當局應考慮，讓能證明已在天台僭建物居住滿10年的居民在清拆時直接獲得公屋安置而無須先入住中轉房屋。由於屋宇署將於未來數年進行連串行動清拆天台僭建物，馮議員促請政府當局慎重考慮放寬居住證明的規定，以盡量減輕天台僭建物居民對清拆行動的對抗情緒。

20. 銷售總監解釋，1982年的登記是評估寮屋居民及天台僭建物居民入住公屋資格的基線，主要目的是遏止非法入住寮屋和防止藉搭建天台僭建物插隊的情況。於房屋事務委員會之下成立的受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民的安置安排小組委員會，亦曾在1999年12月至2001年5月期間詳細討論此事項。因應該小組委員會的建議，當局已盡力鼓勵天台僭建物居民在輪候冊上登記。由於公屋的平均輪候時間縮短，2001年在輪候冊上登記的居民本年內便可獲分配新界區公屋。他補充，根據提早安置計劃，已在輪候冊上登記並可於12個月內獲得配屋的受清拆影響居民，在清拆時可直接入住公屋。

21. 由於政府容許買賣天台僭建物，馮檢基議員及李卓人議員認為政府當局應原區安置有關居民，而不應將他們安置到新界區的公屋。銷售總監澄清，當局在2000年2月成立檢討樓宇安全及預防性維修專責小組，負責研究改善樓宇管理及維修的方法。專責小組已證實天台僭建物並不能合法買賣。至於清拆計劃，銷售總監表示，當局會先清拆約4 500幢單梯樓宇內的天台僭建物，而若區內有公屋或中轉房屋可供原區安置受影響居民，當局更會先行清拆該區的天台僭建物。他強調，現行安置安排可確保受清拆影響的居民盡快得到安置，又不影響到其他輪候冊申請人的優先次序，兼能保障有限的房屋資源獲得合理分配，實屬合理恰當。然而，委員卻不同意，認為安置政策難以令人滿意。李議員建議事務委員會或須在日後會議上再跟進此事項。

22. 梁耀忠議員注意到未能符合公屋資格準則的受清拆影響居民獲准入住中轉房屋一年，之後便須遷出。他詢問當局能否考慮將限期延長至兩年，若居民在第二年符合公屋申請資格，可讓他們在第二年入住公屋。銷售總監表示，鑑於當局最近通過將恢復輪候冊申請資格的期限延長至兩年，由2002年4月1日起生效，房委會會因應此事再檢討中轉房屋的安排。鑑於石籬及葵盛3幢現時用作中轉房屋的公屋大樓已甚為殘舊，梁議員對其安

經辦人／部門

全情況深表關注。他注意到該等公屋大廈拆卸後，擴展市區內便再沒有中轉房屋，而天台僭建物清拆行動進行在即，對擴展市區中轉房屋的需求預期會有所增加，他詢問政府當局會如何應付。銷售總監回應時表示，由於輪候公屋的平均時間縮短，預計長遠來說該3幢公屋大廈並無須保留；儘管如此，當局無意在短期內將之拆卸。他又向委員保證，房署會定期維修，以確保安全。

臨時收容中心

23. 李華明議員提述載於資料文件附件B的臨時收容中心相片，他批評該等中心在設計上完全沒有顧及居民的私隱，其中尤以須長期居於該等中心的家庭為甚。他認為政府當局必須改善中心的設計。銷售總監表示，臨時收容中心的設施已大有改善，並設有基本設施以解決暫時在該等中心居住的居民的需要。此外，中心亦會提供可上鎖的活動間隔裝置，確保有關居民能享有若干程度的私隱。

VI 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
2002年3月27日