

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)350/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2002年11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：陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
司徒華議員
張宇人議員, JP
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：李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
楊孝華議員, JP
石禮謙議員, JP

出席公職人員：房屋及規劃地政局

局長
孫明揚先生, GBS, JP

常任秘書長(房屋)
梁展文先生

副秘書長(房屋)1
鍾麗幗女士

副秘書長(房屋)2
鄔滿海先生

房屋署

高級助理署長(機構事務)
馮永業先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 通過會議的紀要
(立法會CB(1)76/02-03號文件 —— 2002年10月10
日會議的紀要)

2002年10月10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)158/02-03 號文件 ——	地產代理聯會有限公司於2002年10月23日就推舉業界代表出任新一屆地產代理監管局成員一事發出的函件
-----------------------------	--

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)149/02-03(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)149/02-03(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2002年12月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上討論下列事項 ——

(a) 置業資助貸款計劃；及

(b) 紓緩公屋住戶擠迫居住環境的政策。

IV 房屋及規劃地政局局長舉行簡報會

(立法會CB(1)149/02-03(03) 房屋及規劃地政局局長簡歷
號文件 ——

立法會CB(1)149/02-03(04) 房屋及規劃地政局局長利益登記表
號文件 ——

立法會CB(1)149/02-03(05) 房屋及規劃地政局局長講辭)
號文件 ——

4. 應主席之請，房屋及規劃地政局局長（“局長”）向委員綜述其講辭中的重點，包括在房屋各政策上所須優先處理的工作計劃範疇，以及為達至節省1.8%營運開支的目標所須作出的努力。該份講辭已於會議席上提交。局長表示，政府當局會落實公營房屋架構檢討委員會（“檢討委員會”）提出的兩項主要建議，即把前房屋局及房屋署（“房署”）重組，合併為單一機構，以及修訂《房屋條例》（第283章），容許當局委任政府官員為房屋委員會（“房委會”）主席。落實擬議重組可節省員工開支而不降低服務水平。其他新建議包括推出新置業資助貸款計劃、一般租金津貼計劃，以及就《業主與租客（綜合）條例》（第

7章)內有關租用權保障的條文作出法例修訂。政府當局亦正全面檢討現行房屋政策，以確保有關政策能滿足社會及低收入家庭的需要。待該等事項備妥可供討論時，當局定會諮詢委員。

(會後補註：局長的講辭已於2002年11月6日隨立法會CB(1)232/02-03號文件送交委員參閱。)

房屋用地供應

5. 關於本港的龐大財政赤字，陳偉業議員表示，除節流外，當局亦應竭力開源。然而，當局所宣稱穩定樓市方案之一的暫停賣地措施，實際上卻會令政府收益減少。他補充，如果暫停賣地的目的是要減少樓宇供應，當局亦應考慮暫緩接受有關契約修訂及換地的申請；事實上，循此兩途徑興建的房屋，佔全港建屋量三分之二以上。鑒於大發展商通常有大量土地儲備，可於暫停賣地期間透過契約修訂和換地繼續建屋，從而操控樓市，造成不公平競爭。透過暫緩接受有關申請，則可避免此等情況。陳議員詢問政府當局曾否評估暫停賣地的影響。局長回應時重申，政府當局正檢討房屋政策，其中包括房屋用地供應，他非常歡迎委員就此方面提出意見。由於此事項仍在檢討階段，他未能對此置評。但他認為，鑒於目前對賣地的需求並不殷切，停售土地應不會造成重大影響。他又向委員保證，當局不會以不合理的低價出售土地。

6. 朱幼麟議員同意必須檢討現行房屋政策，尤其是要達到七成港人得以自置居所的目標。他認為，這是導致樓價自1997年起大幅滑落，造成財政赤字的原因之一。為重建公眾信心，政府當局須承認現行房屋政策的錯失，並採取措施穩定樓市。馮檢基議員亦詢問政府會否信守承諾，透過提供房屋援助達至七成港人有自置居所的目標。局長表示，依其意見，以目前情況，置業與否，全視乎市民的個人選擇及負擔能力。

公營房屋

7. 在居者有其屋計劃(“居屋計劃”)方面，單仲偕議員察悉，出售居屋計劃單位所得收益是房委會的主要收入來源。他詢問，倘若取消居屋計劃，房委會如何繼續興建租住公屋(“公屋”)。局長表示，雖然居屋計劃的未來路向仍有待決定，惟政府當局會確保房委會不會因減售居屋而影響財政。此外，預留作興建居屋的用地亦可出售，以賺取收入。

8. 在**租者置其屋計劃**(“租置計劃”)方面，黃成智議員詢問政府當局會否同樣基於政策需要而暫停此計劃；若然，暫停實施計劃的時間表為何。葉國謙議員亦關注到，政府當局未必能夠信守每年提供5萬個房屋資助機會的承諾。局長表示，雖然公營房屋的供應量會視乎需求而調整，當局仍會將公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的平均輪候時間維持在3年左右。政府當局會因應需求及市道，繼續為有真正房屋需要的人提供適當居所。不過，他強調，有關現行房屋政策的全面檢討，將於2002年年底完成，在此之前，各界不宜對既有政策承諾會有何改變作出任何臆測。他向委員保證，當局會考慮委員的意見，並就檢討結果諮詢委員。

9. 在**公屋**方面，李卓人議員關注到，公屋屋邨的整體租金與入息比例中位數已超逾《房屋條例》所定的10%上限，在2002年第二季更達到11.7%。他詢問房委會會否考慮為遵守《房屋條例》的規定，並紓緩經濟不景氣對租戶造成的困難而調低公屋租金。劉炳章議員亦詢問政府當局有何措施處理此情況。他詢問當局會否設立新租金釐定機制，把租金水平與隨市場波動升降的樓價掛鉤。局長表示，房委會已成立專責委員會檢討公屋租戶租金政策，但由於一宗針對房委會租金政策的訴訟即將展開，檢討須予暫停。因此，在訴訟未有裁決前，他不宜討論此事。然而，他證實房委會確已制定措施(包括在2001年推出一個月免租期)，協助租戶渡過難關。

10. 主席察悉，在1 046名長者租金津貼計劃(“租津計劃”)的合資格申請人中，只有341人租住私人樓宇；他認為政府當局憑此便斷定計劃成功，可進一步推廣至非長者住戶，實言之過早。局長表示，目前政府當局僅考慮擴大租津計劃的適用範圍是否可行，至今仍未有決定。他向委員保證，租津計劃若有任何改變，當局自當諮詢委員。

11. 在**安置政策**方面，何俊仁議員建議，為善用有限的公共房屋資源，當局應考慮把空置居屋單位轉作公屋，安置受清拆違例天台搭建物及寮屋區影響的居民。此舉既可加快清拆進度，亦可增加房委會的租金收入。局長答稱，根據現行安置政策，只有已在1982年清拆前及1984至85年度寮屋居民調查中登記的住戶，而在清拆時通過全面入息審查，並且確實屬於住用搭建物的居民，方合資格入住公屋。未能符合此等要求的住戶，只獲安置入住中轉房屋。他補充，鑒於輪候公屋的平均時間近數年間已有所縮短，一直在寮屋及天台搭建物居住

多年的居民，若早在輪候冊上登記，理應已獲安置入住公屋。至於空置的居屋單位，局長表示，當局正考慮如何處置過剩的居屋單位。政府當局會盡力在滿足居民需要及謀求整體社會利益之間取得平衡。

12. 鑒於當局不斷檢討房屋政策，又推出多個新計劃，委員重申，政府當局在公布任何重大政策事宜前，務須先諮詢事務委員會。局長察悉委員的意見。

V 前房屋局及房屋署的重組事宜

(立法會CB(1)149/02-03(06)號文件——政府當局提供的文件)

13. 房屋署高級助理署長(機構事務)以電腦投影資料闡述有關重組前房屋局及房署，將其合併為單一機構(新房屋機構)的事宜。新房屋機構會透過房屋及規劃地政局常任秘書長(“常任秘書長”)向局長負責，並繼續擔任房委會的執行部門。他表示，兩個部門重組後，可刪減4個首長級職位，員工開支的節省淨額為2,598萬元。政府當局會於聽取委員的意見後，於2002年11月20日和12月6日把建議分別提交人事編制小組委員會和財務委員會批核。

14. 由於房委會最終會成為一個諮詢機構，梁耀忠議員詢問，在此情況下，新房屋機構的角色為何。他亦關注到，若局長與房委會意見互有衝突，常任秘書長會如何擔當其角色。局長解釋，根據問責制，與房屋有關的法定及諮詢機構，均向局長負責。此外，檢討委員會報告的其中一項建議，是委任局長為房委會主席。此擬議新安排會將房委會的運作納入政府的整體政策制訂程序內，亦讓局長全權負責與制訂及落實政策有關的所有事務。至於房委會日後的角色，局長表示，此事項需要時間仔細討論。一俟當局有所決定，當會諮詢委員的意見。

15. 梁耀忠議員認為，前房屋局及房署合併後，新房屋機構的首長級職位架構可進一步縮小。他提出告誡，政府當局不應試圖為保留高層首長級職位而削減非首長級的職位數目。鑒於房署已將大量職務外判，楊森議員亦表示，新房屋機構仍可藉重行調配和借調人員，以應付額外的人手需求，進一步精簡首長級職位的架構。

16. 局長解釋，新房屋機構在2002年7月1日才成立，只是暫時在行政上按新架構運作。目前的高層管理人員架構重組建議，只是精簡架構計劃的第一階段。一俟新的管理架構經通過並落實推行後，政府當局當立即檢討和重整新機構的各個層面，務求整個機構能夠妥為配合最新的政策路向。他相信，在進行檢討後，首長級和非首長級人員的編制將可進一步刪減。張宇人議員表示，自由黨議員支持擬議精簡新房屋機構的高層首長級職位架構，作為第一步的改革措施。他繼而詢問其餘各項檢討的時間表。局長表示，有關工作將於一年內完成。
- 政府當局
17. 為加深委員的瞭解，黃宏發議員認為政府當局應提供圖表，就前房屋局及房署的架構(特別有關首長級階層)與新房屋機構的架構作一比較。他亦詢問進行前段所述的其餘檢討時，會否將房委會列入檢討範圍。局長答稱不會。他表示，檢討房委會的架構及角色需時甚長，而重組前房屋局及房署的工程已非常龐大，兩者實不能同時進行。

VI 《房屋(修訂)條例草案》

(立法會CB(1)149/02-03(07)號文件——政府當局提供的文件)

18. 應主席之請，副秘書長(房屋)1向委員簡介建議中的法例修訂，讓局長可獲委任為房委會主席，以及將局長委任上訴委員會的權力，轉授予行政長官。
19. 黃宏發議員雖然原則上支持條例草案，但質疑只規定局長有資格獲委任為房委會主席的理據。他認為，根據問責制，局長應直接獲委任為房委會當然主席，以便全權負責制訂及落實房屋政策的工作。局長表示，這是一般草擬法例的慣例，旨在使委任房委會主席方面，有較大彈性。當條例草案提交立法會後，議員可詳細討論有關的法例修訂建議。黃議員表示，若條例草案內沒有訂明局長可直接獲委任為房委會當然主席，他會提出委員會審議階段修正案。

VII 其他事項

(立法會CB(1)149/02-03(08) 研究房屋委員會及房屋協會轄下非住宅單位的出租及租金政策小組委員會報告)

20. 由於研究房屋委員會及房屋協會轄下非住宅單位的出租及租金政策小組委員會主席石禮謙議員不在香港，副主席黃宏發議員代表其向委員簡述報告所載小組委員會的商議結果。小組委員會曾研究房屋協會（“房協”）及房委會轄下商業單位的出租及租金政策和空置率，以及整體承租街市和大型連鎖店對商戶的影響等問題。除與政府當局交流意見外，小組委員會亦徵詢了房委會及房協的意見。鑒於大部分問題均與政策有關，黃議員認為由事務委員會直接跟進該等事項會更為恰當。委員察悉報告的內容，並同意小組委員會無須在本立法會會期繼續運作。如有需要，事務委員會可在日後會議上討論有關事項。

21. 議事完畢，會議於下午4時07分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2002年11月27日