

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)578/02-03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12月2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
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：張宇人議員, JP
勞永樂議員
黃成智議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局

副秘書長(房屋)1
鍾麗幗女士, JP

房屋署

編配總監
劉啓雄先生

助理署長(銷售)
馬亢思雲女士

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局

副秘書長(房屋)1
鍾麗幗女士, JP

房屋署

編配總監
劉啓雄先生

物業管理總經理(支援服務)2
李雪崑先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)4
鄭潔儀女士

經辦人／部門

I. 通過會議的紀要

(立法會CB(1)350/02-03號文件 —— 2002年11月4日
會議的紀要)

2002年11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)316/02-03號文件—— 房屋委員會發出有關私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務的通告

立法會CB(1)319/02-03號文件—— 對公共屋邨小販違例擺賣事宜的管制

立法會CB(1)338/02-03號文件—— 房屋委員會為商業租戶實施的租金寬減措施

立法會CB(1)358/02-03號文件—— 當值議員就受清拆天台僭建物影響的居民的安置政策轉交事務委員會的便箋

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)386/02-03(01)號文件—— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)386/02-03(02)號文件—— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2003年1月6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) 居者有其屋計劃；及

(b) 香港法律改革委員會報告書 —— 本地已建成住宅物業：售樓說明及簽約前事宜。

4. 李卓人議員提述待議事項一覽表第10項，並詢問會否成立小組委員會研究受清拆天台僭建物影響的居民的安置政策。主席建議在下次會議討論此事項。委員表示贊同。

IV. 置業資助貸款計劃

(立法會CB(1)386/02-03(03)號文件 —— 政府當局提供的文件)

5. 應主席之請，房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)1(“副秘書長”)向委員闡述資料文件的重點。該文件載述新置業資助貸款計劃(“資助貸款計劃”)的詳情。她補充，在運用有限公營房屋資源以應付需求方面，提供置業貸款較傳統的“自建居屋”更具成本效益。此方式亦能為顧客提供更多選擇，更適應市場需要並能更靈活回應對公營房屋需求的轉變，同時亦符合政府對樓市的不干預政策。主席繼而請委員留意該文件第10段，並指出房屋委員會(“房委會”)的實際開支應為約16.3億元，而非每年16.3億元。

(會後補註：相關的勘誤頁已於2002年12月3日隨立法會CB(1)432/02-03號文件送交委員。)

居者有其屋計劃與置業資助貸款計劃的比較

6. 楊森議員雖然同意提供貸款資助會較靈活，但指出不能以此完全取代居者有其屋(“居屋”)計劃。居屋計劃讓政府當局可因應市況起落作適時調整，特別在物業市場興旺時，即使政府提供貸款，中等及低收入家庭仍無能力置業。因此，政府當局若能同時提供居屋計劃與資助貸款計劃供合資格申請人選擇，會較理想。陳婉嫻議員亦表示，當局以折扣價發售居屋單位，曾協助眾多低收入家庭(特別是年青夫婦)置業安居。居屋計劃亦鼓勵了經濟條件較佳的租住公屋(“公屋”)租戶置業，騰出單位予其他有真正房屋需要的人。無限期停建停售居屋不單迫使買家購買私人樓宇，亦減少可供重新編配的公屋單位數目。她詢問政府當局會否在樓市波動時重新推行居屋計劃。

7. 副秘書長表示，當局決定無限期停建停售居屋，會有助解決因供求失衡而導致居屋和私營住宅市場銷售對象重疊的問題。房屋署編配總監(“編配總監”)重申，就應付住屋需求而言，提供貸款資助更具成本效益，更能靈活執行，且在單位的位置、面積及價格上，能為申請人提供更多選擇。馮檢基議員對政府當局的回應不表信服。他指出，居屋計劃的售樓收益可用以資助公屋興建，但提供貸款資助卻無金錢回報。副秘書長解釋，若把地價、建築及維修成本計算在內，居屋計劃實無多大收益。事實上，一個居屋單位的成本足可提供3個房屋貸款名額。

政府當局

8. 葉國謙議員雖然同意在目前的市道下，停建停售居屋確可以接受，但他表示，政府當局應考慮到實際的房屋需求，認真檢討長遠而言是否需要保留居屋計劃。石禮謙議員認為，鑒於樓價在1997年後大幅滑落六成以上，很多家庭的負擔能力已有所提高，藉資助貸款計劃的協助，該等家庭應可自置居所。因此以資助貸款計劃代替興建居屋，是朝正確方向邁進一步。但他同時提出須增加公屋供應，以幫助居住環境欠佳的住戶。陳偉業議員亦表示，若將撥給資助貸款計劃的資源，用於興建公屋單位，將更具成本效益。編配總監答稱，房委會會確保有足夠公屋興建，以履行當局將平均輪候時間維持在3年的承諾。由於在下次會議上會討論居屋政策，委員要求政府當局在討論文件內回應委員在是次會議上提出的問題。

9. 李卓人議員詢問，政府當局每年只興建25 000個公屋單位和提供1萬個資助貸款計劃名額，如何能夠信守諾言，每年提供5萬個資助房屋機會。副秘書長表示，當局經檢討現行房屋及規劃政策後，已決定政府應該退出作為發展商的角色，停建停售資助公營房屋，以及大幅減少在本港整體房地產市場所佔的供應比例。公營房屋計劃日後會集中照顧低收入家庭的住屋需要，而每年興建的公屋單位數目，將取決於實際需求，以及須維持3年平均輪候時間的目標。副秘書長又表示，資助貸款計劃的名額會按實際需求及房委會的資源調整。她補充，只要政府能夠履行上述承諾，便無須再訂定一個數目，作為每年提供資助房屋機會的目標。馮檢基議員卻指出，某程度上，提供貸款資助亦是干預市場的方式之一。

政府當局

10. 陳偉業議員質疑，當局暫停興建和銷售居屋，同時推出資助貸款計劃，目的是為托高物業發展商的一手樓市場。副秘書長回應時澄清情況並非如此。公營房屋政策是為了整體社會而非某群人的利益而設。過往經驗亦顯示，不同資助購屋貸款計劃的受助人，大部分均在二手市場購置單位。就此，委員要求政府當局提供資料，說明各資助購屋計劃(特別是自置居所貸款計劃(“自置計劃”)及首次置業貸款計劃(“首置計劃”))的借款人所購買的單位類別。

置業資助貸款計劃

11. 陳偉業議員關注到此貸款計劃可能會遭長者申請人的子女濫用，利用借款炒賣物業。副秘書長表示，這關乎教育問題。當局會致力提醒接受資助貸款的長者在自置居所計劃上所須承擔的法律責任。

政府當局

12. 在**入息及資產限額**方面，李華明議員詢問23,000元的入息限額按何準則計算。主席對此亦表關注。他表示政府當局的文件過於簡單，未能提供所需資料，如檢討入息及資產限額的期間，以及資助貸款計劃受助人所能取得的貸款數目。副秘書長解釋，為確保公營房屋資源得以合理分配，資助貸款計劃將沿用居屋計劃的負擔能力計算公式。負擔能力是按在擴展市區或新界區購買一個樓齡10年，面積40平方米的私人單位的價格釐定。但考慮到貸款人的住屋開支會因償還貸款而有所增加，資助貸款計劃的每月入息限額已略為調高至23,000元。當局會定期檢討入息及資產限額。為配合政府的房屋政策，每名資助貸款計劃的受助人只可取得貸款一次。應委員要求，政府當局會提供進一步資料，說明各資助購屋貸款計劃受助人的借貸還款與收入比率。

13. 在**貸款額及補助金額**方面，李卓人議員促請政府當局審慎檢討資助貸款計劃與居屋計劃的成本效益，並將兩者作一比較。相對而言，居屋計劃較受低收入家庭歡迎。為增加資助貸款計劃的吸引力，當局應考慮提高不同方案的貸款額。

14. 在**執行**方面，梁耀忠議員質疑把初步推出的名額定於1萬個的理據。他關注到，若不增加名額，部分人士未必能夠受惠於資助貸款計劃。副秘書長表示，該名額是根據自置計劃及首置計劃以往的使用率訂定。政府當局在2001年暫停銷售居屋單位後，已將購屋貸款的名額由12 000個增至16 500個。所接獲的申請中，有1萬宗以上已獲發補助金，另有3 000宗亦已按原則上批准發出。她向委員保證，有關名額會按實際需求定期調整。劉炳章議員詢問在自置計劃及首置計劃的借款人中，有多少人沒有取用貸款買樓，而背後的原因為何。編配總監答稱，據資料顯示，約有兩至三成的自置計劃及首置計劃借款人沒有使用其貸款，當中或涉及個人理由或未能於指定期限內覓得合適單位所致。

15. 馮檢基議員表示，停建停售居屋已減低公屋租戶置業的機會。若資助貸款計劃最初推出的1萬個名額由綠表及白表申請人平分，情況會更形惡劣。他提出告誡，現居租戶減少自置居所，騰出的公屋單位便會減少，以致政府當局未必能將輪候公屋的平均時間維持在3年。

16. 在**財政影響**方面，馮檢基議員關注到，由於60%以上的房委會收入來自居屋計劃的售樓收益，房委會在失去該項收益的情況下，再推行資助貸款計劃，其緊絀的財政會更趨惡化。梁耀忠議員亦質疑房委會能否持續推行資助貸款計劃。副秘書長表示，政府當局預期房委

會能繼續把資助貸款計劃的貸款轉讓予財務機構，如香港按揭證券有限公司(“香港按揭公司”)。因此，房委會提供這些免息貸款的實際開支，主要是為售予上述財務機構的貸款支付利息，金額估計約為16.3億元。估計房委會初期能負擔這筆利息開支。而且，借款人亦須償還貸款。若房委會日後資金週轉出現問題，政府會提供協助，避免房委會的運作受到影響。石禮謙議員詢問若香港按揭公司不同意向房委會購買貸款，情況會如何。編配總監向委員保證，眾多財務機構(包括香港按揭公司)均對資助貸款計劃表示有興趣。不管如何，政府當局正與房委會研究其他改善房委會財政狀況的可行方法。葉國謙議員表示，當局可考慮就資助貸款計劃收取利息，所得利息可供資助更多合資格的申請人。

V. 紓緩公屋住戶擠迫居住環境的政策

(立法會CB(1)1176/01-02號文件——	立法會議員與北區區會議員在2002年1月31日舉行的會議的相關文件及紀要擬稿摘錄
立法會CB(1)2623/01-02號文件——	立法會議員與葵青區區會議員在2002年6月13日舉行的會議的相關文件及紀要擬稿摘錄
立法會CB(1)386/02-03(04)號文件——	政府當局提供的文件)

17. 在紓緩擠迫調遷安排方面，李華明議員表示，民主黨議員一直要求政府當局放寬紓緩擠迫調遷安排(“紓緩安排”)的居住面積標準(“面積標準”)，把每人室內樓面面積(“室內面積”)5.5平方米提高至6平方米，尤其是針對現時部分公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人所獲配的單位，個人室內面積達10平方米的情況，當局更應放寬限制。何俊仁議員對此亦表關注，並認為鑒於編配公屋與紓緩安排兩者面積標準的差異，現行紓緩安排政策實過於僵化，而且並不合理。單仲偕議員亦提出告誡，此類分配不公的情況，可造成社會不和。他認為政府當局須加快紓緩安排的進度，減輕擠迫戶的困難。

18. 副秘書長澄清，由於公屋供求錯配，才出現大單位分配予小住戶的情況，此絕非慣常做法。現行的公屋面積編配標準仍為每人室內面積5.5及7平方米。編配總監補充，目前以每人室內面積少於5.5平方米作為擠迫戶的準則，讓政府當局能集中有限的房屋資源，改善約1萬戶居住密度最高的住戶的居住環境。若紓緩安排的面積標準放寬至每人室內面積6及7平方米，便會分別有18 000

及59 000戶的額外住戶合資格申請紓緩安排，政府及房委會的負擔及附帶開支勢必增加，令公屋計劃難以長遠持續下去。放寬限制的建議亦會令房委會須為紓緩安排騰出更多單位，因而加長輪候公屋的平均時間。

19. 李華明議員質疑擬議放寬限制後合資格申請紓緩安排的住戶數目的準確程度。政府當局或須進行調查以確認實際情況。面對擠迫戶的困境，尤其是子女長大居住環境日見擠迫的家庭的情況，他促請政府當局認真考慮放寬紓緩安排的面積標準。馮檢基議員對此亦表關注，並指出，深水埗有部分住戶，多年以來，三代同堂共住於23平方米的狹小公屋單位內。由於擠迫戶接受紓緩安排後可騰出單位重新分配予輪候冊申請人，他對於擬議放寬限制會增加房屋資源需求的說法不表信服。

20. 陳偉業議員表示，除中央統籌的全港性紓緩安排計劃外，當局亦應在同一屋邨內提供紓緩安排，以迎合合資格住戶的需要。編配總監表示，自2001年起，當局共進行了3次紓緩安排行動，預留了9 170個公屋單位供擠迫戶申請。在15 615個擠迫戶中，共有7 480戶提出申請，其中3 310戶已遷到他們所選的較大單位。梁耀忠議員詢問拒絕調遷比率偏高是否因為供調遷的單位位置偏遠所致。編配總監表示，在預留的9 170個公屋單位中，有72%為新單位，而67%的單位位於市區或擴展市區。不少合資格的租戶基於其他打算或特定的喜好而選擇留居原址。不過，政府當局仍會繼續按供應情況預留較大單位，供紓緩安排之用。陳偉業議員表示，當局應優先協助已多番申請紓緩安排惟未能覓得合適單位的合資格住戶。主席補充，政府當局應採取評分制，按合資格住戶的居住密度及輪候時間決定紓緩安排的先後次序。葉國謙議員亦贊同此意見。楊森議員詢問，當局會否考慮把剩餘的居屋單位轉為公屋，以加快紓緩安排的進度。副秘書長回覆時證實，這些建議均屬政府當局考慮中的部分方案。

21. 在**分支家庭成員**方面，陳婉嫻議員詢問政府當局會如何處理有內地家庭成員來港團聚而導致居住環境擠迫的問題。她促請政府當局在考慮該等家庭的紓緩安排時顧及其困境。鑒於過往數年公屋供應有所增加，李卓人議員認為政府當局應採取更靈活的手法，為分支家庭成員安排體恤調遷。編配總監回應時表示，當局會因應社會福利署的建議，視乎需要作出特別調遷安排。自1999年以來，當局已進行了4 055項特別調遷。公屋住戶的分支家庭成員可透過輪候冊申請編配另一個單位，過去3年，共約有15 000個公屋住戶的分支家庭獲配單位。

經辦人／部門

22. 鑒於紓緩安排預期於2003至04年度結束，主席表示這是政府當局檢討紓緩安排面積標準的適當時機。

VI. 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年1月2日