

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)941/02-03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 特別會議紀要

日 期：2003年1月14日(星期二)
時 間：下午4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
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
楊孝華議員, JP
楊森議員
張宇人議員, JP
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

出席的非委員：何鍾泰議員, JP
議員 劉慧卿議員, JP

缺席委員：涂謹申議員
黃宏發議員, JP
司徒華議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
黃成智議員

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, JP

房屋署

副署長(策略)
鍾麗幗女士, JP

副署長(業務發展)
鄔滿海先生, JP

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

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. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2003年施政報告舉行簡報會

(施政方針(2001)工作進度報告

2003年施政報告

立法會CB(1)704/02-03(01)號文件——政府當局提供的資料文件)

房屋政策

在租住公屋(“公屋”)租約增添家庭成員方面，陳婉嫻議員察悉，現行的房屋政策規定，長者租戶的成年子女並不獲准加入公屋租約，此限制有違政府共建互相關懷及公平社會的理念，也抵觸行政長官對老有所養的承諾。房屋及規劃地政局局長(“局長”)回應時表示，若

長者租戶確實需要其成年子女照顧，則這些子女可暫時獲准在單位居住。房屋署副署長(業務發展)補充，政府當局一直鼓勵市民與長者家屬同住，並就此實施多項優先配屋計劃，供有長者的家庭申請。根據有關計劃，合資格申請人可縮短輪候時間，或享有特別配屋安排。他又指出，准許在公屋租約加入長者租戶的成年子女，或會讓人繞過正常途徑，藉加戶而入住公屋，對公屋輪候冊(“輪候冊”)上的申請人並不公平。房屋及規劃地政局常任秘書長(“常任秘書長”)補充，若社會福利署提出建議，政府當局亦會基於值得同情的理由而批准長者租戶把成年子女加入租約。鑒於對受清拆寮屋及天台搭建物影響居民的安置政策近期已有所放寬，陳議員促請政府當局認真檢討在公屋租約增添家庭成員的政策。

2. 在檢討公屋租金方面，何俊仁議員申報利益，表明其律師行正處理就房屋委員會(“房委會”)租金政策要求司法覆核的案件。他質疑政府當局要待司法覆核有結果後才檢討公屋租金的做法是否合法。他指出，當年雖然有關反對解散兩個市政局的法律訴訟仍在進行，但政府當局依然將兩個市政局解散。局長表示，由於法庭的裁決或會對現行公屋租戶租金政策有重大影響，當局認為，為審慎計，應待司法覆核有結果後才作出租金檢討。何議員表示，政府當局是以訴訟案件為藉口，延遲租金檢討，唯恐檢討租金後證明須削減公屋租金，導致房委會已形緊絀的財政狀況更趨惡化。鑒於法庭作出裁決後，仍可被人提出上訴，他促請政府當局不要拖延，應依照原來時間表檢討租金。局長向委員保證，待司法覆核有結果後，政府當局會檢討釐定公屋租戶租金的機制。

3. 在長者租金津貼計劃(“長者租津計劃”)方面，劉慧卿議員詢問，當局在制訂計劃時曾否參考海外地區的經驗，以及有否就此委聘顧問作出研究。常任秘書長答稱，當局曾成立內部工作小組，研究英國、法國及德國等海外國家的相關經驗。雖然香港在公營房屋資助計劃的資格準則及受惠人數方面與該等國家有頗大差別，但從該等國家取得的資料，仍深具啟發作用，亦為本港公營房屋策略的日後發展，提供實用參考資料。

4. 劉議員問及長者租津計劃的申請率，常任秘書長答稱，房屋署(“房署”)首次就長者租津計劃推出了1 100個名額後，迄今已接獲1 466宗申請，已批核的有1 000多宗，現仍每月接獲約130至140宗新申請。在一項調查中，約三分之二回應者認為長者租津計劃能給予長者更大彈性，在居所方面亦有較多選擇，實用價值頗高。鑒於計劃反應良好，劉議員詢問政府當局會否增加計劃

名額，又會否考慮將計劃擴大至適用於非長者住戶，以解決他們的住屋需要。常任秘書長表示，由於仍須詳細研究從試驗計劃所取得的經驗和日後的公屋建屋量，當局對租津計劃是否可行仍未有定論。他補充，房委會會在即將舉行的下次集思會上，以提供房屋資助計劃為前提，討論將長者租津計劃擴大至適用於非長者住戶的建議。

5. 李卓人議員仍認為，住戶領取租金津貼滿兩年後須再申請，通過入息及資產測試後，才可繼續領取津貼，與之相比，公屋是較理想的房屋資助方式。他亦質疑引入租金津貼是否為了減少輪候冊申請人的數目，令當局即使在削減公屋建屋量後，仍可把輪候公屋的平均時間維持在3年。他提出告誡，減少公屋供應會導致社會不穩。梁耀忠議員對此亦表關注，他並詢問政府當局會在引入租金津貼後修訂公屋的建屋量。他擔心長遠而言，政府當局最終會停建公屋。

6. 局長回應時強調，引入租金津貼並非要取代興建公屋，而是為市民提供公營房屋以外的另一選擇。合資格申請人可自由選擇公屋或租金津貼。他補充，雖然政府當局會繼續興建公屋，以確保能依承諾將輪候公屋的平均時間維持於3年，但鑒於現時已有大量公屋單位，而港人的出生率及人口增長率逐漸下降，當局或須研究是否有需要長期維持現有的公屋建屋量。至於領取租金津貼的人士，局長表示，進行經濟狀況審查需要大量人手，政府當局須仔細研究作出頻密審查的影響。

7. 李卓人議員詢問，引入租金津貼後，輪候公屋的平均時間能否進一步縮短至3年以下。局長答稱，當局是鑒於市區內未必有新公屋單位供應，但市民對市區住屋的需求仍然殷切，因而引入租金津貼，讓合資格申請人可在其屬意的地區租住私人樓宇。至於3年的輪候公屋時間，局長澄清，這是一個平均數字，是根據人口增長率及輪候冊上的申請人數目而計算得來。事實上，若輪候冊申請人願意入住較為偏遠的單位，或可無須輪候兩年便獲得配屋。梁耀忠議員詢問，當局會否考慮放寬公屋入息及資產限額，使更多人能符合資格申請公屋。局長表示，為使有限的房屋資源能有效分配予真正有需要的人，有關的入息及資產限額是必要的。

8. 吳亮星議員同意須協助有真正住屋需要的家庭，但他質疑應否無休止地提供房屋援助。他又詢問，若租戶經濟情況改善，已無須再接受公共房屋援助，應否仍容許他們在公屋居住。就此，當局應考慮向合資格申請人發出定期租約，提高公屋單位的流轉量，俾能更

快騰出單位予有真正需要的人。為確保資源得以有效運用，公屋單位的設施，應只為滿足居民的基本需要。局長表示，吳議員所提建議會引起公眾廣泛關注，必須審慎處理。儘管如此，政府當局會繼續制訂各項措施，包括鼓勵公屋富戶置業和引入租金津貼，以提高公屋的流轉量。當局會於適當時間就有關措施諮詢委員。

9. 在**處置剩餘的居者有其屋(“居屋”)計劃單位**方面，楊森議員詢問當局會否考慮把該等單位轉為公屋編配予公屋擠迫戶，以紓緩其擠迫環境。局長回應稱，政府決定停建停售居屋後，房署已成立工作小組，探討如何妥善處置剩餘的居屋單位，把該等單位編配予擠迫戶是考慮中的方案之一。當局將於不久公布處置計劃的詳情。

10. 何俊仁議員從部分私人發展商處獲悉，政府當局宣布暫停興建出售居屋單位後，已停止簽發私人機構參建居屋(“參建居屋”)計劃發展項目的售賣同意書，令有關發展商無法將其參建居屋單位推出發售。他質疑有關安排是否符合法律精神。局長表示，根據現行政策，購買參建居屋單位的人士，須經房委會推薦，為使發展商能公開出售參建居屋單位，有關的批地契約須略作修改。地政總署正與參建居屋計劃的私人發展商磋商，以期制訂有關細則。何議員促請政府當局加快行動。

11. 關於**房委會的財政狀況**，劉炳章議員詢問，房委會提出分拆轄下零售及停車場業務的方案，是否旨在紓緩其緊絀的財政狀況。吳亮星議員亦詢問可如何落實該等方案而不影響現有租戶的生意。局長表示，房委會目前管理130多個商場，所佔商用地方1 050 000平方米以上。為增加成本效益，房委會已委託顧問研究業務分拆方案，研究預期可快將完成。鑒於業務分拆方案問題複雜且影響深遠，對人力資源的影響尤為顯著，房委會會審慎考慮。吳議員強調，為避免任何不必要的臆測，當局於敲定執行計劃前須盡早諮詢各有關方面。

12. 至於**將房委會服務外判的事宜**，馮檢基議員從某些傳媒報道中得悉，房委會會把全部公共屋邨的管理事務外判予房屋協會(“房協”)，令房協同時負責監管房委會其他承辦商的表現。他詢問有關報道是否涉及資料洩漏或政府當局蓄意試探公眾反應。局長澄清並無此事。由於他曾就此事項廣作諮詢，傳媒或因而得悉部分討論內容。他補充，房委會雖然會繼續探討可否增加外判服務，以提升服務水平，增加成本效益，但同時亦會審慎行事，盡量減少對現有員工的影響，以期達至雙贏局面。

規劃及土地政策

13. 關於 **小型屋宇政策**，馮檢基議員詢問政府當局有否就何時解決此問題定下時間表。局長表示，由於政府當局須就若干基本事項(如是否有足夠土地應付不斷增加的需求)諮詢各有關方面，以期就日後路向達成共識，因此暫時未能提供一個確實時間表。然而，他向委員保證，政府當局會竭力平衡有關各方的利益。

政府當局

14. 有關 **遺失地契**一事，劉炳章議員詢問，原定於2000年提交立法會的有關立法建議，最新進展如何。劉議員察悉，香港律師會已提交有關遺失地契的報告，他詢問政府當局能否就立法建議訂定明確時間表。局長答允向事務委員會匯報此事的最新情況。

15. 在 **精簡程序**方面，何俊仁議員注意到，物業市道疲弱，令很多住宅及商業樓宇空置，而樓宇業主向建築事務監督申請改變其樓宇用途(如改作安老院等)的情況，並不罕見。有關改動不單涉及發展比率，亦影響到入住許可證的條款及條件。他詢問精簡批准程序的建議是否為方便此類申請而設。他又詢問，若對有關樓宇的用途要作任何改動，事先會否諮詢其他業主或居民。局長回應時表示，立法修訂建議旨在為申請人提供一站式服務，而又不影響到既有的審批準則及程序。由於此事項並不屬於房屋事務委員會的職權範圍，主席建議委員在規劃地政及工程事務委員會的會議上提出。

II. 其他事項

16. 主席提醒委員，下次例會將於2003年2月14日(星期五)上午8時30分舉行。

17. 議事完畢，會議於下午5時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年2月19日