

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1492/02-03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：2003年3月18日(星期二)
時 間：上午10時45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)
李卓人議員
李華明議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
司徒華議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
劉炳章議員

出席委員：朱幼麟議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署

副署長(策略)
鍾麗幗女士, JP

助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

高級政務主任(策略規劃)1
鄭港涌先生

策略經理／政策
徐偉明先生

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局

局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋署

副署長(策略)
鍾麗幗女士, JP

副署長(業務發展)
湯永成先生, JP

助理署長(業務發展)
李國榮先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

I. 通過會議的紀要

(立法會CB(1)941/02-03號文件 —— 2003年1月14日特別會議的紀要)

立法會CB(1)1128/02-03號文件 —— 2003年2月14日會議的紀要)

2003年1月14日及2月14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並無發出資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1129/02-03(01)號文件 —— 跟進行動一覽表)

立法會CB(1)1129/02-03(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2003年4月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上討論以下事項 ——

(a) 公共屋邨設施的產業管理及維修保養事宜；及

(b) 租住權管制。

IV. 2003至04年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

(立法會CB(1)1129/02-03(03)號文件—— 政府當局提供的文件)

4. 應主席之請，房屋署助理署長(策略規劃)(“助理署長(策略規劃)”)以電腦投影資料闡述有關2003至04年度公屋輪候冊(“輪候冊”)入息及資產限額的檢討。他表示，房屋委員會(“房委會”)去年經全面檢討輪候冊入息及資產限額的調整機制及公式，以及考慮本事務委員會和社會各界人士的意見後，決定採取一連串措施，放寬公營房屋入息及資產限額的計算方法，令計算公式更合理。改善措施包括在適當時採用更高的非劃一每平方米租金計算住屋開支、計算非住屋開支時剔除長者及非工作住戶的開支模式，以及在計算輪候冊入息限額時加入5%備用金等。當局根據消費物價指數和私人市場現時租

金水平的最新統計數字，建議2003至04年度輪候冊入息及資產限額分別平均調低3.8%及5.1%。

(會後補註：有關的電腦投影資料其後已隨立法會CB(1)1160/02-03(01)號文件送交委員。)

輪候冊入息及資產限額的調整機制及公式

5. 然而，李卓人議員表示，房委會在檢討輪候冊入息及資產限額的調整機制時，並未考慮事務委員會的所有建議。舉例說，房委會在計算輪候冊入息限額時，只加入5%而非10%的備用金，又未有採用開支組別次低四分之一(即開支組別的26%至50%者)的平均開支計算非住屋開支。他提出告誡，醫院管理局實施急症室收費已損害社會穩定。他認為，調低輪候冊入息及資產限額的建議會使市民的困境加劇，因為很多人被拒於租住公屋(“公屋”)的安全網之外。陳偉業議員對此亦表關注，並表示反對調低限額的計劃。他質疑一個家庭月入14,800元的四人家庭，如何負擔得起私人單位的高昂租金。他懷疑停售居者有其屋(“居屋”)計劃單位，再加上調低輪候冊入息及資產限額等措施，均是為了迫使低收入家庭購買私人樓宇，讓大發展商得以賣掉單位存貨。

6. 助理署長(策略規劃)解釋，輪候冊入息限額以“住戶開支”作為計算基準，開支包括住屋開支和非住屋開支。住屋開支是指住戶租住與房委會所編配單位面積相若的私人樓宇單位所須支付的租金、差餉和管理費。但實際上，甚少低收入家庭會租住與公屋大小相若的私人單位，因此按此方法計算所得的輪候冊入息限額，較實際的住戶開支高約兩成。房屋署副署長(策略)(“房署副署長”)雖然承認約有3 100個私人單位租戶或會因調低輪候冊入息及資產限額而失去申請公屋的資格，但她強調，為確保有限的公營房屋資源得到合理分配，實有必要嚴格遵守根據已通過公式計算所得的入息及資產限額的檢討結果。楊孝華議員察悉，經濟不景氣不單影響低收入家庭，中產階層亦備受減薪及加稅等財政措施打擊。房屋資助既來自公帑，實必須確保資源得以審慎運用。就此，自由黨議員支持根據現行消費物價指數調整輪候冊入息及資產限額。石禮謙議員亦表示，應在合理分配有限房屋資源及為有真正需要人士提供公屋之間求取平衡。鑒於房委會虧損嚴重，他同意應按公式調整輪候冊入息及資產限額。然而，當局須訂立措施解決該3 100個住戶的房屋需要。

7. 何俊仁議員表示，房委會若要嚴格遵從既定機制，便應每年檢討公屋住戶租金。他亦認為以私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的平均家庭開支為基準計算非住屋開支並不恰當。鑒於過去數年交通費及公用設施收費維持於偏高水平，調低輪候冊入息及資產限額的建議難免會影響低收入家庭的生活質素，他因此促請政府當局在檢討入息及資產限額時著眼於整體情況，考慮到2003至04財政年度預算案，或會增加政府收費而對市民造成的影響。房署副署長指出，當局尚未決定公共收費的加幅。無論如何，若有任何加費，所增加的開支，都會在下一次檢討所考慮的非住戶開支中反映出來。為盡量減低現有輪候冊申請人所受的不良影響，凡在2003年3月31日或以前通過審查的申請住戶，將獲豁免受調低後的輪候冊入息及資產限額所規限。此外，未能通過入息或資產審查的輪候冊申請人，如後來因入息或資產限額修訂或家庭狀況有變而符合當時適用的資格準則，他們可在兩年內恢復原來的輪候冊申請。何俊仁議員卻指出，獲豁免的輪候冊申請人在獲配單位前仍須接受入息審查。助理署長(策略規劃)解釋，審查此類申請人的資格時，將以2003年3月31日前適用的入息及資產限額為基準。

8. 馮檢基議員表示，經修訂的輪候冊入息及資產限額釐定機制，與香港民主民生協進會的議員提出以開支組別最低三分一者的平均開支為計算基礎的建議不符。他認為在經濟不景氣期間，當局應考慮放寬輪候冊入息及資產限額，讓夾心階層亦能受惠，而非將限額調低。房署副署長表示，目前全港私人樓宇租戶中，有三分之一以上合資格申請公屋，另有23.8%合資格申請房委會管理的置業資助貸款計劃，其餘的41.4%可自行解決住屋需要。鑒於公屋資源有限，房委會須確保有較迫切需要的人才可獲得這珍貴的公共資源。對於剛剛超逾調低後的入息及資產限額的住戶，他們或可申請房屋協會(“房協”)的單位，有關的入息及資產限額較高，由7,500至32,000元不等。他們亦可申請置業資助貸款計劃自置居所。

9. 馮檢基議員認為，調低輪候冊入息及資產限額，只會令3 100個住戶失去申請公屋的資格，但考慮到此舉會造成社會不穩，他質疑是否值得這樣做。他表示，房委會目前應維持現狀，於下次檢討發現有通脹時才作出調整。助理署長(策略規劃)解釋，每年作出溫和調整比累積一段時期後大幅調整，更易為市民所接受。主席詢問政府當局會否考慮設定界限，低於該界限者不受調低後的入息限額影響。助理署長(策略規劃)表示，入息限額

將以最接近的百元整數計算，任何少於該整數的改變都不會受影響。

10. 楊孝華議員察悉，家庭人口愈多的住戶，其入息及資產限額減幅愈大，他詢問前段所述的3 100個家庭的人口。助理署長(策略規劃)答稱，不同人口的家庭有不同的減幅，反映出政府統計處提供的不同“參考”私人住所的不同租金，以及不同人口家庭的非住屋開支。在該3 100個住戶中，三人家庭佔1 200個，其餘大多為單身住戶或二人家庭。

11. 李華明議員察悉，停建停售居屋計劃單位後，部分居屋單位已轉作公屋。他詢問此轉變對於公屋平均輪候時間的影響，以及2002至03年度及2003至04年度的公屋單位編配率。助理署長(策略規劃)回應時表示，將於2003至04年度編配的公屋單位數量，仍有待房委會轄下租住房屋小組委員會決定。但房委會在過去數年已決定將4萬個以上的居屋單位轉作租住用途，此舉有助縮短平均輪候時間。預期在2003至04、2004至05、2005至06及2006至07年度，將分別有約7 800、6 400、1 800及910個此類居屋單位落成，可供編配予輪候冊申請人和安排作紓緩擠迫居住環境調遷之用。鑒於改作公屋的居屋單位租金較普通公屋單位高約一成，李議員關注到，這不單會提高租金與入息比例中位數，亦會影響有關租戶的生活水平。房署副署長答稱，公屋月租由241至3,800元不等，包差餉和管理費。公屋的平均月租為1,300元，但約三分之二單位的租金均低於1,500元。至於房委會會否考慮調低公屋租金以紓解租戶因經濟不景氣而面對的財政困難，房署副署長重申，公屋獲政府巨額資助，房委會須確保公共資源得以審慎運用。

12. 鑒於落實調低輪候冊入息及資產限額的建議後，合資格的輪候冊申請人總數會下降，李議員詢問公屋的平均輪候時間可否相應縮短。房署副署長表示，政府已承諾將輪候公屋的平均時間維持在3年以內，申請人若對居住的區域或地點無特別要求，可於完成審批程序後短時間內獲配公屋。

13. 何俊仁議員始終認為房委會不宜在經濟不景氣期間調低輪候冊入息及資產限額。就此，何議員提出下列議案，馮檢基議員及李華明議員附議 ——

“鑒於政府今年將提出一系列增加公共收費建議，將增加市民的生活負擔；本委員會動議要求房屋委員會今年對公屋輪候冊入息及資產限額不作出調整。”

議案付諸表決。在出席的委員中，9人投票支持議案，4人投票反對，議案獲通過。主席指示秘書向政府當局轉達有關議案。

(會後補註：秘書處已於2003年3月18日就議案致函政府當局。)

V. 處理居者有其屋計劃的剩餘單位

(立法會CB(1)1129/02-03(04)號文件——政府當局提供的文件)

14. 就房屋及規劃地政局局長(“局長”)於2002年11月公布有關房屋政策的聲明，李華明議員對政府當局未有考慮停建停售居屋的決定所帶來的嚴重後果深表關注。舉例說，對於已部分入伙的居屋屋苑的零售商，其生意便因即時停售居屋而受到嚴重影響。梁耀忠議員亦表示，停建停售居屋不單未能對物業市道帶來起色，反而招致政府重大財政損失。他又質疑當局按何準則制訂處理剩餘居屋單位的安排。局長回應稱，聲明旨在讓社會各界及廣大市民清楚瞭解未來房屋政策的大方向。至於處理安排，則是由專責小組制訂的，專責小組在制訂有關安排前，曾與相關政府政策局或部門及其他關注團體作出商討，並考慮過有關的法律問題及在同一居屋發展項目中已售單位的業主的意見。

處理安排

15. 就 **個別未售出或回購的居屋單位及部分已入伙／售出的居屋屋苑內尚未出售的整幢居屋大廈**而言，李華明議員及李卓人議員支持把該等單位售予綠表申請人。李卓人議員補充，若沒有足夠綠表申請人申請，便應考慮把該等單位售予白表申請人。然而，石禮謙議員反對出售該等單位，認為此舉有違政府所承諾的，要撤出物業市場以讓市場恢復平衡。他表示，政府當局可考慮把該等單位用作政府部門宿舍或公屋。局長解釋，根據現行批地規定，該等單位只可作居屋用途。由於更改有關單位的用途，必須修改土地契約，此舉必須得到同一發展項目內已售單位的業主一致同意，過程極為艱巨。就此，除將該等單位根據居屋計劃分批逐少向綠表申請人發售外，別無其他實際途徑處理。石議員對政府當局的解釋不表信服，仍反對此方案。

政府當局

16. 在**已落成或興建中但未推售的居屋／私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)發展項目**方面，馮檢基議員認為，政府當局修改兩個私人參建計劃項目(紅灣半島及牛池灣嘉峰臺)的契約，讓有關發展商可於公開市場出售該等單位的做法既不合理，亦不恰當，原因是此舉會導致樓宇供應驟升，違背政府穩定樓市的承諾。就此，馮議員表示，房委會應繼續推薦合資格買家購買該等單位，這樣既不會影響私人物業市場，同時亦可解決低收入家庭的房屋需要。局長回答時重申，在目前的停售計劃下，不會有任何資助自置居所單位根據居屋計劃或私人參建計劃發售。由於用作發展私人參建計劃項目的土地早已批予發展商，而發展商亦擁有為有關發展項目而設的商業設施及泊車位，當局正與發展商磋商修改契約，讓有關單位得以在公開市場出售。為加深委員的瞭解，事務委員會要求政府當局提供政府與發展商在有關契約修訂的商談中所提出財務安排的細節。

17. 至於把剩餘居屋單位售予房協作遷置用途的建議，石禮謙議員及張宇人議員關注到，房協或會利用居屋單位安置其居民，再重建本身的單位出售。房署副署長認為，當局亦要求房協停售其資助自置居所單位，因此上述情況不會出現。房委會正就出售愛秩序灣東濤苑的建議與房協商討具體條款。李卓人議員表示，政府當局應將政府與房協之間所達成的財務安排告知委員參考。他亦詢問當局會否考慮以剩餘居屋單位安置受市區重建影響的居民。房署副署長表示，當局曾與市區重建局(“市建局”)商討將剩餘居屋單位作市區重建用途的方案，但市建局表示，市區重建項目所需單位不多，而居屋單位的位置亦未必符合受影響住戶的特定要求，此方案未必能吸引受市區重建項目影響的家庭。然而，她向委員保證，若市建局日後對此方案表示興趣，政府當局會重新考慮。

18. 石禮謙議員支持將剩餘居屋單位用作取代政府紀律部隊的部分現有宿舍。李華明議員要求當局闡釋有關安排的詳情，包括按何準則挑選居屋單位作為不同紀律部隊的宿舍。李卓人議員亦詢問政府與房委會之間的財務安排。局長回應稱，這是一次過重新配置宿舍的建議。房委會仍就建議與財經事務及庫務局、政府產業署及其他相關政策局或部門磋商，務求達成協議並訂定安排細節。

19. 預期香港迪士尼樂園開幕後，會有更多內地旅行團或團體來港，為滿足隨之而增加的住宿需求，楊孝華議員歡迎把剩餘居屋單位改作旅館的建議，以便為

該等旅客提供另一類住宿選擇。但他表示，當局應考慮將整幢居屋大廈或整個屋苑改作旅館，以減少管理問題。他又強調，政府當局作出最終決定前，必須考慮酒店業的意見，該行業或會擔心生意受影響而反對有關建議。然而，石禮謙議員表示，居屋單位未必需要補地價便可改變用途，可能會令公眾覺得政府與私營機構出現不公平的競爭，因此認為此方案不可接受。再者，此建議亦有違“大市場、小政府”的原則。李卓人議員對此亦表關注，並認為以公共房屋資源作商業用途的做法並不恰當。此外，此建議會減少對新酒店的需求，繼而影響就業機會。

20. 局長回答時澄清，該等旅館不會由政府經營，只是有若干機構曾表示有興趣把部分剩餘的居屋大廈或屋苑改作旅館，招待內地旅行團或團體。政府當局正考慮所涉及的法律問題及其他因素，以決定此方案是否可行，暫時並未有定論。然而，若政府當局決定試行此方案，為求公正持平，會公開邀請所有有興趣人士表達意願。當局亦會竭力減低建議對酒店業的影響。

21. 石禮謙議員認為把居屋單位改作旅館用途的建議屬政府干預，不利於酒店及服務式住宅單位的發展。他強烈支持把剩餘居屋單位改作公屋用途的建議，這樣一方面可滿足有真正住屋需要人士的需求，同時亦可縮短公屋的平均輪候時間。李卓人議員亦表示，此改動建議是眾多處理剩餘居屋存貨方案中最可取的。他詢問，除秀茂坪曉琳苑外，其他項目如油美苑、高翔苑或葵涌第七期會否亦改作公屋。李華明議員亦表示，應把更多居屋單位改作公屋，安排擠迫戶調遷，以紓緩其擠迫居住環境。

22. 局長雖然同意有關更改用途計劃是處理剩餘居屋單位的最簡單直接方案，但他指出，居屋的佈局及設計均與公屋不同，更改用途後的居屋單位，租金會較普通公屋單位高。儘管如此，當局正考慮將更改用途的單位用作紓緩擠迫居住環境調遷安排。張宇人議員表示可將更改用途後的單位編配予較富裕、能負擔較高租金的租戶，這樣亦有助騰出較小的公屋單位，以供重新編配予輪候冊申請人，從而進一步縮短平均輪候時間。局長表示，鑒於針對房委會公屋住戶租金政策的訴訟案件仍待審理，當局要待訟案審結後才能考慮與公屋租金有關的事項。

23. 楊孝華議員表示，政府當局應重新研究把剩餘居屋單位編配予合資格的原居村民，代替其原應享有的小型屋宇的建議。局長表示，小型屋宇政策有很多基本

問題有待解決，解決問題需時，該建議並非處理剩餘居屋單位的適時方案。

24. 主席表示，民主建港聯盟的議員原則上支持各項處理剩餘居屋單位的方案。問題愈遲解決，所損耗的公帑便會愈多，因此當局應盡快落實該等方案。局長察悉委員的意見。

VI. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午12時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年4月23日