

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2459/02-03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7月16日(星期三)
時 間：上午8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
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：劉慧卿議員, JP

缺席委員：李卓人議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
司徒華議員
陳偉業議員
勞永樂議員, 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, JP

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

律政司

民事法律科規劃環境地政房屋組
副民事法律專員
李伯誠先生

列席秘書 : 總主任(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 公屋單位的租金與入息比例中位數

(立法會CB(1)2217/02- —— 政府當局提供的資料文件
03(01)號文件

立法會CB(1)2217/02- —— 原訟法庭發出的判詞：
03(02)號文件 HCAL174/2002何賽雲 訴
香港房屋委員會及
HCAL198/2002林建榮 訴
香港房屋委員會)

主席表示，事務委員會召開是次特別會議，是就原訟法庭對房屋委員會(“房委會”)於2001年及2002年

押後檢討公屋租金的決定所作司法覆核的結果，討論有關租住公屋(“公屋”)單位租金與入息比例中位數的事宜。原訟法庭裁定兩名司法覆核申請人(“申請人”)得直。

2. 香港房屋政策評議會的意見書在會議席上提交。

(會後補註：該意見書在會議後已隨立法會CB(1)2236/02-03號文件送交委員。)

3. 副主席申報利益，表明其律師行正代表該兩名申請人。吳亮星議員申報利益，表明他是房委會財務小組委員會主席。

4. 房屋及規劃地政局局長向委員簡述政府當局為是次會議擬備的文件。

應否就司法覆核的結果提出上訴

作此決定時的考慮因素

5. 楊森議員詢問政府當局有否計劃就裁決提出上訴，房屋及規劃地政局局長回應時表示，此事將由房委會決定，而房委會會依照法例及現有法律程序行事。就此方面，李華明議員表示，房委會實不應再耗費資源提出上訴。

6. 劉慧卿議員表示，鑒於房委會主席是房屋及規劃地政局局長，而其餘委員都是由政府委任，她質疑上訴與否的決定會否完全由房委會作出。她亦認為，在決策過程中，立法會應扮演一定角色，原因是，政府當局最終或須注資房委會及修訂《房屋條例》(第283章)內的有關條文，而兩者均須經過立法會審議。對於房屋及規劃地政局局長未能在會議席上表明當局會就司法覆核的結果採取甚麼行動，她表示失望。

7. 房屋及規劃地政局局長回應時解釋，根據《房屋條例》，房委會是一個法律實體，享有財政及行政自主權。房屋及規劃地政局局長須透過出席立法會及轄下事務委員會的會議，為房屋及土地事宜向立法會負責。他亦會向房委會轉達委員的意見，供房委會研究。他會向立法會及公眾解釋房委會的決定及所作決定的依據。

政府當局

8. 涂謹申議員引述報章的報道，指房委會若因應司法覆核的結果減低公屋租金，則從2002年起計的10年內，將會損失487億元租金。他要求當局澄清房委會在作出決定時的主要考慮因素。他所關注的，是房委會在作

出決定時，所考慮的最重要元素，是否法律分析而非財政考慮。馮檢基議員亦猜測，在過程中，財政考慮最受重視。房屋及規劃地政局局長回應時強調，法律理據才是主要的考慮因素，財政因素只屬其次。他亦澄清，他沒有向傳媒披露房委會的財政情況。房屋及規劃地政局局長回應涂謹申議員時表示，他不能確證房委會或政府當局的職員均沒披露此事。

政府當局

9. 房屋及規劃地政局局長就涂謹申議員詢問房委會是否有足夠理據上訴時指出，是否給予上訴許可會由法院決定。涂謹申議員表示，若房委會決定不上訴，他會贊成，而房委會作出決定時，應顧及政治理據。

作出決定所需時間

10. 劉慧卿議員認為，法院的判決已引起公眾深切關注，房委會應盡快決定是否上訴。劉慧卿議員及陳婉嫻議員問及當局需時多久才能作出決定，房屋及規劃地政局局長回應時表示，法院尚未就判決頒令(“判令”)，法官在判詞中已表明，如有需要會就判令的細節聽取雙方陳詞。房委會有權在法官頒布已蓋章判令的4個星期內，向上訴法庭提出上訴。房屋及規劃地政局局長強調，在決定上訴與否時，房委會須斟酌判令的細節、聽取法律意見、研究判詞所詳述的法律問題，以及在有需要時澄清法律觀點。因此，現時實難以表明何時會有決定。任何上訴決定都會基於充分的法律理據，絕不會出現濫用法律程序的問題。

11. 劉慧卿議員詢問，法官就判令細節聽取雙方陳詞，是否設有期限。房屋及規劃地政局局長回應時指出，判詞中並無設定期限。然而，他相信雙方的法律代表均會從速行事。

租金檢討

12. 由於法院裁定房委會有責任定期檢討租金，副主席詢問當局會否進行租金檢討及在何時進行。房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會須研究判令的適用範圍：該判令是否只適用於該兩名申請人，還是對所有公屋租戶一律適用。副主席覺得其答覆令人驚訝，並表示判詞已清楚指出判令適用於所有公屋租戶。副主席多次要求當局就租金檢討提供時間表，房屋及規劃地政局局長回應時表示，他無法就此方面作出任何承諾。他亦請委員注意判詞第65段，該段述明法院會就申請人尋求的濟助作出判令。由於法院尚未頒令，在現階段實不宜

對其適用範圍預先作出結論。他向委員保證，當局會盡快採取所有必需的行動。

13. 馮檢基議員、梁耀忠議員、葉國謙議員及李華明議員基於以下理據，促請政府當局立即回應公眾對租金檢討的訴求——

- (a) 房委會不應再耗費時間研究應否定期檢討公屋租金及遵守租金與入息比例中位數上限的問題，因為《房屋條例》已清楚訂明此等事宜，在判詞中亦再重申；
- (b) 法院已裁定，申請人對其租金會獲定期檢討有合理期望；及
- (c) 押後租金檢討會再度耽延將剩餘的居者有其屋計劃（“居屋”）單位轉為公屋單位的決定，因為在釐定此類單位的租金水平方面會有困難。

14. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，當局需要研究有關的法律觀點及判令細節。律政司民事法律科規劃環境地政房屋組副民事法律專員表示，由於有關的司法程序尚未完結，故不宜對判詞的詮釋加以評論。

減租

15. 法院的判決指出，房委會在履行租金檢討的責任時，必須遵守租金與入息比例中位數上限。就此，楊森議員詢問，當局會否將公屋租金調低至符合租金與入息比例中位數上限的規定。

16. 梁耀忠議員、李華明議員、馮檢基議員及陳婉嫻議員要求盡早減低公屋租金。他們提出以下意見——

- (a) 在《房屋條例》中訂明租金與入息比例中位數上限的原意，是為了保障公屋租戶，使所繳付的租金水平不會損及其生活質素。房委會自1998年起藉不檢討租金而實行租金凍結的決定，已違反了法律精神；
- (b) 公屋是一項福利措施，正因如此，租金水平實不應與相關成本掛鉤；
- (c) 房委會預料會遇到財政困難，主要是由於其停建停售居屋單位的決定所致。期望公

屋租戶承擔此決定的後果，實有欠公允；及

- (d) 自1997年制定租金與入息比例中位數上限後，經濟情況每況愈下。香港人面對重大的財政困難，而接受公共援助的公屋租戶人數正不斷增加，現在急需降低公屋租金，以紓緩大眾市民的財政負擔。

17. 房屋及規劃地政局局長回應時提出以下各點——

- (a) 房委會會在法院作出判令後，決定下一步的行動。房委會要同時考慮公屋租戶的利益和香港的整體利益；
- (b) 導致租金與入息比例中位數超逾10%的因素甚多，其中包括公屋租戶的居住密度獲得改善、租金較高的新公屋屋邨水準有所提高、租金較廉的舊單位進行重建，以及公屋租戶家庭收入下降等；及
- (c) 由於瞭解到公屋是一項福利措施，政府當局已經一直有為確有經濟困難的租戶提供租金援助。政府已動用大量資源來應付公屋租戶的不同需要。目前，有19%的公屋住戶正接受綜合社會保障援助計劃（“綜援”）的資助，其所繳付的公屋租金全由政府支付。至於現在繳付租金超過其入息25%的家庭，則可申請提供50%租金減免的租金援助計劃。租戶亦可遷往租金較廉的公屋單位。

18. 陳婉嫻議員認為上文第17(c)段所提及的援助計劃，並未能幫助條件僅僅未能符合援助資格的人士。對此，房屋及規劃地政局局長指出，很多香港人，而不單是公屋租戶，現正飽受經濟不景氣之苦。最終解決方法，是令香港整體經濟復甦。就此，政府已制訂多項措施。

19. 副主席、陳婉嫻議員及李華明議員詢問如何能遵守租金與入息比例中位數的上限，房屋及規劃地政局局長回應時指出，當局在這方面並無指引。立法會將《房屋條例》的有關條文通過成為法例時，並無討論有何方法可令租金與入息比例中位數維持在上限以內。有關規定究竟是要求每一類公屋的租金都不得超逾租金與入息比例中位數的10%，還是不管以何途徑，都應該將整體租

金與入息比例中位數維持於上限之內，這點並不明確。由於不同屋邨在不同的時間落成，檢討公共屋邨租金的時間亦應有所不同。至於這點將如何影響將租金與入息比例中位數維持在上限以內的措施，亦必須審慎研究。

減租可能造成的影響

20. 房屋及規劃地政局局長在回應葉國謙議員、陳婉嫻議員及梁耀忠議員時，亦特別強調減租有以下影響

- (a) 若要把自2000年以來超逾租金與入息比例中位數上限的租金發還租戶，所需金額估計約達45億元；
- (b) 若要把多收租金發還公屋租戶，執行上會有運作困難。舉例而言，當局須決定多收租金應發還予何人；如何尋找已遷出的租戶；對於現已分拆戶籍而以往共住的租戶，應如何釐定相方獲發還的租金比例等；及
- (c) 目前公屋住戶的收入中位數約為1萬元。按租金與入息比例中位數10%計算，所有公屋單位的租金均約為1,000元。假如不考慮各類公屋的不同標準居住環境而將租金硬定於該水平，房委會的收入是否足以應付其轄下屋邨的保養維修及營運開支、容許其繼續興建公屋或保持公屋現有水平，均令人成疑。同樣令人懷疑的是，房委會還能否履行將公屋平均輪候時間維持於3年的承諾。

21. 房屋及規劃地政局局長強調，公屋租戶的情況固然應予考慮，但亦須考慮對房委會的影響。房屋及規劃地政局局長亦指出，根據《房屋條例》第4條，房委會的政策，須旨在確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。房屋及規劃地政局局長強調，公屋租金的問題須從公屋可持續發展的角度來考慮。

22. 吳亮星議員認為公屋單位已獲大幅補貼，他同意為達致持續發展，質和量兩方面要取得平衡。吳議員促請政府當局考慮，將已撥給房委會的位置較佳土地，換取面積較大但位置稍遜的土地；研究如何能進一步降低建築成本；以及調整公屋的標準及管理，令用者更瞭解房委會的財政狀況。

23. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會正慎重研究如何既能保持公屋的標準，同時又能恪守將公屋平均輪候時間維持於3年的承諾。房委會一直致力開源

節流，例如檢討房屋署的組織架構，並計劃分拆出售房委會零售及泊車設施。房屋及規劃地政局局長同意考慮吳議員的建議。

24. 馮檢基議員表示，房委會不願因應法院判詞而檢討租金及減租，很可能是基於財政上的考慮。他促請政府當局認真考慮注資房委會，令減租得以落實而不會對房委會的運作造成負面影響。梁耀忠議員提出同樣要求。房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府當局已考慮倘房委會真的出現財政危機，將須如何處理。

25. 副主席詢問當局有否計劃修改《房屋條例》，使當局無須遵守租金與入息比例中位數的上限。房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府當局目前對此事並無立場，須待法律訴訟完結後，才計劃下一步行動。對《房屋條例》提出任何立法修訂，都須經立法會審議及通過。

26. 涂謹申議員察悉判詞中曾提述房委會向法院呈交的意見書概要，他要求當局將該概要提供予事務委員會參閱，使委員可從整件事的背景對判詞加以研究。房屋及規劃地政局局長表示同意。

政府當局

會議中的秩序

27. 主席注意到公眾席上一名市民雙手一直展示兩張一百元紙幣，他要求該女子收起紙幣並守秩序。其後，他要求秘書處的保安助理將她驅離會場，並提醒公眾在會議舉行期間須守秩序。梁耀忠議員對主席的決定提出異議，並認為該名市民並無干擾會議。涂謹申議員亦促請主席重新考慮決定，理由是會議並無受到干擾、沒有人投訴，以及該女子遭驅離會場前並無獲得事先警告。主席回應時解釋，他是根據《議事規則》第87條採取行動，該規則訂明“立法會主席、全體委員會主席、委員會主席或小組委員會主席可命令將任何行為不檢或看來相當可能有不檢行為的新聞界或公眾人士驅離會場。”他亦闡述該名市民的不檢行為已持續一段時間。最初，她將紙幣貼在她前面的玻璃板上，接着雙手舉起該兩張紙幣，繼而再揮舞紙幣。保安助理雖曾多番警告，但她仍繼續有關行為。為防止她進一步干擾會議，實有需要預先採取行動。主席又強調，他有責任確保會議順利進行，不僅應讓立法會議員及官員免受滋擾，亦不應令市民受到滋擾。

28. 涂謹申議員認為，主席將該名市民驅離會場前，應給予充分警告。他認為將市民驅離會場是一件嚴重的事情，不能因為預期某人會行為不檢而預先採取行

動。副主席亦認為主席行使第87條規則的態度過嚴，並詢問若該名市民守秩序，可否准許她旁聽。主席表示，任何人只要行為檢點，均歡迎旁聽委員會的會議。

議案

29. 馮檢基議員、李華明議員、梁耀忠議員及葉國謙議員建議動議下列議案——

“本會就高等法院裁決有關檢討公屋租金一事，房委會在法院就判決頒令後須盡速進行會議，檢討公屋租金，並依法把租金調整至租金與入息比例中位數百分之十或以下。”

30. 主席考慮到有關的法律訴訟尚未完結，他諮詢助理法律顧問6，擬議的議案會否對尚待審理中的案件造成影響。助理法律顧問6回應時表示，擬議議案應不會直接影響有關訴訟程序，但由於有關判令尚未頒布，議案最後部分可能與命令細節不符。此外，如當局真的檢討租金，則委員在議案中促請減租一事，亦可能會對檢討結果造成先入為主的影響。

31. 楊森議員詢問擬議議案對房委會的上訴權利有何影響，助理法律顧問6回應時表示，“在法院就判決頒令後須盡速進行會議，檢討公屋租金”的字句，或有要求房委會不提出上訴的含意。他建議對有關措辭作適當的修訂。

32. 因應助理法律顧問6的意見，主席表示，儘管擬議的議案即使獲得通過，亦無法律約束力，但仍須謹慎處理，以免損害公眾利益。

33. 馮檢基議員相信，擬議議案反映了法院的判決，與判詞並無衝突。由於房委會尚未決定是否上訴，他認為繼續就議案進行有關程序是恰當的。涂謹申議員認為議案只是要求房委會遵守判詞內容，他看不到有何需要修訂議案措辭。此外，這項並無法律約束力的議案，也只不過是事務委員會據動議議案時所知的一切事實作出的政治訴求。委員同意繼續就議案進行有關程序。

34. 應主席的建議，議案動議人同意修改議案原有措辭如下，使之更妥善——

“就高等法院裁決有關檢討公屋租金一事，本會促請房屋委員會在法院就判決頒令後，須盡速

進行會議，檢討公屋租金，並依法把租金調整至租金與入息比例中位數百分之十或以下。”

35. 張宇人議員要求助理法律顧問6證實擬議的措辭修訂會否構成任何影響，助理法律顧問6確定有關修訂純屬文字上的改動。

36. 主席將議案付諸表決。李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、楊森議員及馮檢基議員投票贊成議案，張宇人議員投票反對議案。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：事務委員會於2003年7月16日發出函件，正式通知政府當局上述議案獲得通過。)

37. 房屋及規劃地政局局長要求記錄在案，述明該議案並無法律約束力。涂謹申議員強調，雖然議案在法律上並無約束力，但房委會亦應盡力遵行。他質疑房屋及規劃地政局局長為何要求作此澄清。房屋及規劃地政局局長澄清，他希望確保彼此沒有誤解。

II. 其他事項

38. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年9月16日