

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1799/02-03號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會 向立法會提交的報告

### 目的

本報告旨在匯報房屋事務委員會在2002至03年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2003年6月25日立法會會議席上提交議員省覽。

### 事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、及在2000年12月20日修訂的一項決議案，成立房屋事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由22名委員組成。陳鑑林議員及何俊仁議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

### 主要工作

#### 公營房屋架構

4. 隨着政府推行新的主要官員問責制，前房屋局及房屋署(“房署”)已重組為單一機構。新機構透過房屋及規劃地政局常任秘書長向房屋及規劃地政局局長負責，並繼續負起作為房屋委員會(“房委會”)執行部門的職能。兩個部門重組後，可淨刪減4個首長級職位，員工開支的節省淨額為2,598萬元。事務委員會在2002年11月4日聽取有關此建議的簡介時，委員普遍歡迎這次架構重組，但指出首長級編制有進一步精簡的空間，而當局亦應考慮澄清新房屋機構在房委會成為諮詢機構後的角色。

## 公營房屋政策

5. 房屋政策方向不清，搖擺不定，一直備受事務委員會關注。因此，委員歡迎房屋及規劃地政局局長於2002年11月13發表聲明，理順各項房屋目標、策略及措施，讓社會各界清楚瞭解政府在房屋方面所擔當的角色。然而，對於政府當局採取的措施，特別是在2002至03年財政年度暫停定期的土地拍賣及終止居者有其屋(“居屋”)計劃，委員意見紛紜。部分委員認為這些措施清楚顯示政府不干預住宅物業市場的政策，有助穩定物業市場。另有一些委員則提出警告，指這些措施弊多於利，認為物業價格上升會削弱香港的競爭力，以致影響整體經濟。停建居屋會迫使低收入家庭購買私人單位，令他們增加房屋開支，生活質素無可避免地受到影響。此外，沒有出售居屋的收入，房委會便須動用其300億元的資本儲備，以資助租住公屋(“公屋”)的興建，而該筆儲備將會在3至4年內用罄。委員亦關注到，25 000個公屋單位的供應量，實不足以應付重建、清拆天台屋及紓緩公屋擠迫戶的居住環境所需。

## 資助自置居所計劃

6. 事務委員會在2003年3月18日的會議上，討論停建停售居屋後如何處理剩餘的居屋單位。關於在居屋大廈中個別未售／交回的單位，以及在有部分單位已入伙／出售的居屋屋苑中未出售的居屋大廈，部分委員贊成把這些單位出售給綠表申請人的建議，但其他委員則認為這做法有違政府退出物業市場的承諾。至於已落成或興建中的居屋／私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)的發展項目，委員認為，政府如修改私人參建計劃項目的契約，容許有關發展商在公開市場出售這些單位，既不合理，也不適當，因為單位供應量突然大增，與政府當局穩定物業市場的承諾背道而馳。委員雖然贊成把剩餘的居屋單位售予房屋協會(“房協”)以作遷置之用的建議，但認為當局必須致力確保房協不會利用重建屋苑來牟取暴利。對於將剩餘居屋大廈／項目改作旅館用途，委員亦有不同意見。部分委員歡迎此建議，認為這可提供另一類住宿選擇，以應付預期在香港迪士尼樂園開幕後隨之增加的住宿需求。其他委員則認為此舉屬政府干預，不利酒店及服務式住宅單位的發展。落實建議或會減低對新酒店的需求，影響就業機會。然而，委員均一致同意把居屋轉作公屋的建議，認為這是對剩餘居屋最簡單直接的處理方法。

7. 委員原則上支持推出新的置業資助貸款計劃(“資助貸款計劃”)，以取代自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃，原因是這兩個計劃同時存在，但各有不同還款條款及資格準則，令人感到混淆。據政府當局表示，在運用有限公營房屋資源以應付需求方面，置業貸款較傳統的“自建房屋”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，更靈活配合對公營房屋需求的轉變，也符合政府對物業市場的不干預政策。部分委員雖同意貸款資助更具彈性，但指出這不能完全取代居屋計劃。政府當局在物業市場波動時，能藉居屋計

劃作出適時調整，特別在市況興旺，中等及低收入家庭即使獲得貸款資助也無能力自置居所的時候。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，這做法會較理想。鑒於房委會財政緊絀，委員質疑房委會能否持續提供免息的資助貸款計劃。有鑒於此，當局應考慮向資助貸款計劃的貸款人收取利息，將所得利息資助更多合資格的申請人。

### 租住公屋

8. 鑒於擠迫戶的困境，特別是兒女長大後居住環境擠迫的家庭，事務委員會促請政府當局認真考慮放寬紓緩擠迫安排的居住面積標準。鑒於公屋及紓緩擠迫安排的面積編配標準不同，委員認為現行紓緩擠迫的政策過嚴，亦不合理。此標準差異可引起社會矛盾。為此，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他們在紓緩擠迫安排上的優先次序。除統一處理全港的紓緩擠迫安排外，當局亦應考慮在個別屋邨提供紓緩擠迫安排，以滿足合資格住戶的需要。此外，亦有委員建議把剩餘居屋單位轉作公屋，以加快為住戶作出紓緩擠迫的安排。

9. 較早前發生3宗公共屋邨大廈入口的保安閘門有組件墮下的事件，引起公眾對屋邨維修保養及管理效率的關注，其中尤以物業服務公司所管理的屋邨為甚。由於物業服務公司現有的服務合約已包括維修費用，該等公司或會故意拖延維修工程或降低服務水準，以期盡量從合約中賺取最高利潤。事務委員會認為房署有需要監察和監督其轄下承辦商(包括物業服務公司)的工作表現，尤其是最近因爆發嚴重急性呼吸系統綜合症而要加強清潔工作，更應加緊留意。房署對於表現欠佳的物業服務公司應採取紀律行動，而且亦應考慮讓居民參與監察物業服務公司的表現。

10. 爆發上述疫症後，當局在2003年5月初成立了由政務司司長領導的全城清潔策劃小組，制訂和推廣一套持久和跨界別的方案，以改善香港的環境衛生。事務委員會於2003年6月聽取了有關改善公共屋邨內個人、家居及社區環境衛生的措施，當中包括引入屋邨清潔扣分制，在該扣分制下，租戶被扣除的分數達到某一水平，會遭房署終止租約。然而，委員指出，要整個租戶為個別家庭成員所犯的違例事項負責，以及租戶須為因房署提供的設施不足而干犯的違例事項負責，或會有欠公允。他們亦提出警告，物業服務公司未獲賦予法定權力在公共屋邨內管制小販非法擺賣活動，在執行管制行動上會有困難。

### 檢討公營房屋申請人的入息及資產限額

11. 在2003年3月，事務委員會聽取了政府當局簡介調低公屋輪候冊申請人的入息及資產限額的建議。政府當局建議根據消費物價指數的變動及私人市場的租金水平，分別調低輪候冊的入息及資產限額3.8%及5.1%。鑒於此機制並未顧及事務委員會去年提出的所有建議，

委員對此調整限額的機制有所質疑。舉例來說，房委會在計算輪候冊入息及資產限額時，只加入5%而非10%的備用金。醫院管理局實施急症室收費已影響社會穩定，調低輪候冊入息及資產限額的建議會把許多人拒諸公屋的安全網之外，更令市民的困境加深。然而，委員亦察悉經濟不景氣不單影響低收入家庭，運用公帑作房屋資助等用途，必須審慎小心。鑒於房委會財政赤字嚴重，委員同意應按公式調整輪候冊入息及資產限額。儘管如此，事務委員會通過一項議案，促請房委會顧及政府今年將提出一系列增加公共收費建議，會增加市民的生活負擔，在2003至04年度不對輪候冊入息及資產限額作出調整。

#### 為有經濟困難的夾心階層房屋計劃業主所提供的紓緩措施

12. 有委員關注到房協把夾心階層住屋計劃之下的第二按揭貸款轉讓給香港按揭證券有限公司(“按揭證券公司”)。部分委員雖然明白按揭證券公司準備提供多種紓緩措施，例如延長按揭貸款還款期、與借款人議定在一段時間內容許其供息不供本或減少每月還款額等，但卻認為債務重組建議只屬短期解決方案，長遠而言則須採取如劃一減低第二按揭貸款利率等措施，才可紓緩貸款人的財政負擔。對於已撤銷按揭合約的貸款人，房協應考慮讓他們入住租住公屋單位，以免他們無家可歸。

#### 租住權管制

13. 鑒於目前樓宇供應充足、私人樓宇租金持續下滑，而市民負擔得起的合適公營房屋亦不缺乏，政府當局建議撤銷《業主與租客(綜合)條例》(第7章)內的若干租住權管制條文，以適當地減少政府的干預。有委員關注到，放寬管制建議或會推高私人樓宇的租金，對於貧苦大眾，尤其是獨居老人、板間房及床位寓所的住客，以及長期病患者而言，由於他們可能難於另覓合適居所，這會為他們帶來不少影響。對於放寬租住權管制條文的不同方案，委員亦意見紛紜。就此，當局應考慮將不同方案合併，保留其中的基本要素。鑒於放寬管制建議影響深遠，委員促請政府當局在決定採取哪一個方案前，充分考慮所接獲的意見。

#### 整體承租街市政策

14. 鑒於街市檔戶對整體承租人提出不少投訴，委員質疑整體承租街市的成效。有關投訴包括檔位租金高昂及不合理的租賃條款(如禁止檔戶成立聯會等)。委員又察悉，整體承租人並未有依房委會給予檔戶的減租比率全數調低檔戶的租金。委員認同房署在協助整體承租人與檔戶間改善商業關係方面的努力，但亦促請房委會全面檢討整體承租街市政策，建議考慮讓房署將街市管理工作外判，但在出租街市檔位上維持其業主身份，而非將整個街市租予一個整體承租人。此舉可確保房委會轄下所有街市的檔戶得到一視同仁的對待。

15. 此份報告的研究範圍，除涵蓋發展商在一手市場要約出售的已建成住宅物業外，亦包括私人賣方在二手市場要約出售的已建成住宅物業。就二手市場適用通則而言，委員普遍歡迎引入賣方資料表格。然而，有委員關注到，多年前並無規定發展商須披露樓宇的詳細資料，賣方出售年代久遠的樓宇，可能難以就其物業提供準確詳情。部分委員亦認為，建議就二手建成樓宇單位交易設立的冷靜期只有3個工作天，對於買賣雙方均屬太短。至於一手市場適用通則，委員認為應規定發展商在售樓說明書內註明各項目的保用期。臨時協議應載有與公契有關的標準條文。當局亦應考慮統一出售面積和可用面積的定義，供建造業及公眾參考，免生混淆。

#### 其他

16. 事務委員會於2002年11月4日聽取了有關《房屋(修訂)條例草案》的簡介。委員亦曾與規劃地政及工程事務委員會聽取了有關若干事項的簡介，包括清拆天台僭建物及安置受影響住戶的政策、香港住宅樓宇污水渠系統的設計，以及預售未建成住宅物業制度。

17. 在2002年10月至2003年6月期間，事務委員會共舉行了14次會議，其中包括4次與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年6月13日

**立法會  
房屋事務委員會**

**職權範圍**

1. 監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

立法會  
房屋事務委員會

委員名單

**主席** 陳鑑林議員, JP

**副主席** 何俊仁議員

**委員** 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  
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

(總數：22位委員)

**秘書** 余麗琼小姐

**法律顧問** 顧建華先生

**日期** 2002年10月10日