

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1643/03-04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：2004年4月7日(星期三)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
司徒華議員
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：陳鑑林議員, JP (副主席)
吳亮星議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊耀忠議員, BBS
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP

出席公職人員：署理房屋署副署長(編配及商業)
馮浩棠先生, JP

房屋署總房屋事務經理(申請及行動)
何仲昌先生

應邀出席人士：香港社區組織協會

代表
阮淑茵女士

幹事
霍天雯女士

老業主代表
郭矢賢先生

老業主代表
楊桂芳女士

老業主代表
林四嬌女士

列席秘書：總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員：高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

- (立法會 CB(1)1115/03-04號 文件 —— 2004年1月15日特別會議的紀要
- 立法會 CB(1)1223/03-04號 文件 —— 2004年2月17日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議的紀要
- 立法會 CB(1)1337/03-04號 文件 —— 2004年2月2日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議的紀要
- 立法會 CB(1)1446/03-04號 文件 —— 2004年3月1日會議的紀要

2004年1月15日、2月2日、2月17日及3月1日各次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，自事務委員會2004年3月1日的上次每月例會後，曾發出下列資料文件 ——

(立法會CB(1)1316/03-04(01)號文件	——	大埔區議會議員於2004年3月4日與立法會議員舉行的會議上，提出的“受麻笏河工程影響的居民的安置資格”的事項)
----------------------------	----	---

III. 下次會議的討論事項

立法會CB(1)1444/03-04(01)號文件	——	待議事項一覽表
---------------------------	----	---------

立法會CB(1)1444/03-04(02)號文件	——	跟進行動一覽表
---------------------------	----	---------

3. 下次例會定於2004年5月3日(星期一)下午2時30分舉行。委員同意討論下列兩事項 ——

- (a) 嘉峰臺私人參建居屋計劃單位的處理事宜；及
- (b) 租住公屋(“公屋”)的租金與入息比例中位數。

IV. 協助殘舊樓宇的長者業主

(立法會CB(1)1444/03-04(03)號文件	——	香港社區組織協會於2004年4月7日提交的意見書
----------------------------	----	--------------------------

立法會CB(1)1117/03-04號文件	——	申訴部的便箋，內容有關把香港社區組織協會於2004年2月23日與立法會議員會晤時，就政府可如何協助殘舊樓宇的年長業主解決住屋及經濟困難所提的關注事項轉介事務委員會
-----------------------	----	---

立法會CB(1)1444/03- ——— 政府當局提供的資料文件)
04(04)號文件

4. 主席解釋，由於原定在是次會議上討論的事項之一(即檢討公屋租戶的租金政策)已於2004年3月25日的特別會議上討論，是次會議的議程只有一個事項。

與香港社區組織協會舉行會議

5. 香港社區組織協會(“該協會”)的代表向委員簡介該協會的意見書。他們特別指出居於殘舊樓宇而又收入很少甚至全無收入的年長自住業主，他們正面對很大困難。此類舊樓很多都沒有升降機，同時環境衛生、管理及維修方面亦有嚴重問題，如石屎剝落、滲水等。雖然這些年長業主希望可入住公屋改善居住環境，但基於公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人不得擁有住宅物業(“無住宅物業”)的規定，他們並無資格申請公屋；而由於其單位陳舊殘破，他們要出售單位以換取申請公屋的資格亦有困難。該協會的代表認為，雖然政府當局正探討可否安排此類長者業主入住長者住屋，為期一年，讓他們可在期間安排出售物業，但這過渡安排並非問題的治本方法。同時，由於長者住屋的單位須與人共用設施，年長業主亦不大願意入住。因此，該協會的代表促請政府伸出援手，為這些長者業主提供公屋，或免收差餉及地租，並且為其支付物業的維修費。

6. 該協會的霍天雯女士回答主席時表示，該協會已識別出約100宗長者業主需要公屋安置的個案。她重申，這些長者業主較部分輪候冊申請人更有需要入住公屋，而且他們不會接受安置入住須與人共用設施的長者住屋，或搬離市區。

與政府當局舉行會議

7. 署理房屋署副署長(編配及商業)(“署理房屋署副署長”)向委員簡介房屋署(“房署”)對如何紓緩殘舊樓宇長者業主所面對的日常起居問題的初步構思。該構思是，容許長者業主透過社會福利署(“社署”)的體恤安置計劃，遷入房屋委員會(“房委會”)或房屋協會(“房協”)提供的長者住屋暫住。對於該協會所提出免收差餉及地租的要求，他答允向有關政府部門反映，供其考慮。他又表示，屋宇署所設的樓宇安全貸款計劃，可協助有經濟困難的業主支付大廈維修費用。

擬議的一年過渡期

8. 大部分委員注意到，根據擬議安排，長者業主只能入住長者住屋一年，他們均認為過渡期太短，未能為長者業主提供連貫性及安全感。他們提出下列觀點

- (a) 這些長者業主擁有的單位大多陳舊殘破，難以在一年內售出；及
- (b) 要長者業主一年後再度搬遷，令他們既感不安亦覺麻煩。而且，搬遷費用不菲，而長者又較其他人更需要穩定安全的感覺。想到一年後又要搬遷，他們多不會願意接受此暫時安排。

9. 署理房屋署副署長回應時解釋，如有需要，房署可根據社署的建議，按個別個案的情況，酌情延續長者在長者住屋的暫准居留時間。他強調，由於尚未能確定對該服務的需求，一年期限是適當的，況且，如有需要，當局亦要檢討有關安排並加以改善。

10. 楊森議員認為，按社署的建議決定是否延續暫准居留時間的安排並不可取。由於居留時間無法確定，該安排並不能給予長者所極需要的安全感。其他委員亦有同感。葉國謙議員特別要求當局確認對延續期限有否任何規限。署理房屋署副署長回應時提出下列各點 ——

- (a) 視乎社署的建議，期限可以延續，但在長者住屋居留，只屬過渡安排，有關安排的細節尚須與社署研究；
- (b) 當局將居留期限定為一年之前，已適當考慮長者業主的需要。當局察覺並非所有人都希望將單位出售再申請公屋。部分業主或只需一個臨時居所，讓其在單位的維修工程完成或覓得更適合其日常起居所需的住處前，可暫時居住；及
- (c) 若長者業主在出售單位後符合申請公屋的資格，他們可按體恤安置計劃申請即時編配公屋，又或循正常程序申請公屋。輪候冊的長者申請人，輪候時間通常少於一年。

11. 關於上文第10(a)段，陳婉嫻議員及梁耀忠議員表示，當局應清楚訂明延續暫准居留期限的客觀準則，讓有關長者有更大安全感，亦更能掌握未來的情況。

須為長者業主所面對的問題提供長遠而全面的解決辦法

12. 黃成智議員就上文第10(b)段提出意見時指出，長者業主的單位極其破舊，進行維修亦只能延長單位壽命數年。涂謹申議員表示贊同，他又補充，該等單位並無升降機，無法滿足長者業主的需要，進行維修可能亦於事無補。他們表示，當局應探討一些創新方案，協助長者業主永久處理其破舊單位。在此方面，房協或可考慮該協會的建議，將有關樓宇收回翻新，再出租或出售，所得利潤則撥交有關的長者業主，供他們支付公屋租金及其他生活費。政府有關部門應聯同房協致力制訂一個全面又協調的政策，靈活地為長者業主所面對的住屋及日常起居等問題提供長遠的解決辦法。其他委員均有同感。李卓人議員特別表示，當局應探討“回收樓宇”的概念。李華明議員補充，屋宇署既然負責發出修葺命令，亦應在此方面提供協助。主席表示，政府或可考慮以公屋單位交換該等舊單位。政府或可將收回的樓宇視乎需要作不同用途，亦可把其作為政府的土地儲備，在適當時出售。委員均同意當局必須從較高層次檢討整體政策，才可制訂出一個全面而又協調的政策。因此，他們同意事務委員會應致函房屋及規劃地政局局長，籲請其為此目的成立一個跨部門工作小組。

13. 署理房屋署副署長回應時表示，政府當局明白長者業主除住屋需要外，尚有其他需要，而與其日常起居及經濟有關的問題，以及其單位的維修等，均須解決。因此，當局已按需要請其他部門及組織一同參與為長者業主提供協助。

14. 就此方面，李華明議員表示，房協既享有較大的自由度，亦因夾心階層住屋計劃及住宅發售計劃取消而有剩餘的人手及經濟資源，可積極參與紓緩長者業主困境的工作。事實上，房協正在物色新工作，並已將焦點轉移到大廈管理方面。他籲請房協在長者樂安居住屋計劃(此計劃甚受長者歡迎)之下，興建價格較相宜的單位。主席對其意見表示贊同。

放寬申請租住公屋的資格準則

15. 關於上文第10(c)段，委員認為，按個別情況決定是否為居於殘舊樓宇的長者業主編配公屋，此做法有欠妥善。他們認為，為了令政策連貫，亦較易預測，當局反而應檢討申請公屋的資格，在某些情況下放寬“無住宅物業”的限制。陳婉嫻議員及馮檢基議員特別促請房委會在考慮長者業主申請公屋的資格時，亦考慮申請人的年齡、物業的狀況，以及長者業主是否獨居等因素。

16. 署理房屋署副署長回應時表示，為確保公屋資源得以合理分配，“無住宅物業”的限制是一項至為重要的原則。他請委員注意，在照顧9萬多名公屋輪候冊申請人的住屋需要與解決長者業主起居問題兩者間，必須求取合理平衡。他認為，輪候冊申請人(當中包括長者)沒有物業，對公屋的需求更為殷切。此外，當局亦須堅守維持公屋輪候時間於3年內的承諾。

17. 然而，黃成智議員指出，部分長者業主較輪候冊申請人更急需公屋，原因是，他們的物業過於殘破，需要經常維修，有關物業已成為負資產。此外，他們還須為單位繳付差餉及地租。李卓人議員、李華明議員及主席均同意其觀點。李卓人議員特別指出，僅僅不合資格申請公屋和接受綜合社會保障援助計劃的長者，是社會上最不幸的一群，亦是香港貧窮問題的關鍵所在。若他們獲配公屋，其困難便可大為減輕。主席亦促請政府當局到部分長者業主的單位看看，以加深瞭解他們的困境。

18. 署理房屋署副署長回應時重申“無住宅物業”限制至為重要。他認為擁有物業的人，應視為已能解決基本住屋需求。因此，為了確保稀少的房屋資源只分配予有真正需要的人士，容許物業業主納入輪候冊可能並不恰當。他又強調，政府當局明白長者業主的困境，因而提出擬議安排，以解決他們的即時需要。資產限額檢討須根據整體公營房屋政策審慎進行。

19. 李卓人議員及梁耀忠議員察悉署理房屋署副署長的意見後，指出他們並非要求對房屋政策作出重大修改或全面放寬對擁有住宅物業的限制，他們只是籲請當局在界定公屋需要時容許有較大空間，同時考慮有關物業及業主的年齡和狀況。換言之，就是檢討“擁有物業”的定義。梁議員認為政府當局的處理方法缺乏彈性，並不可取。他促請政府當局參考該協會有關長者業主需要的意見書，或自行作出調查，以查明他們的需要，按情況所需為長者業主編配公屋。在這方面，葉國謙議員詢問，有否安排某些房署人員專責找出住戶不符合公屋申請資格但對公屋有真正需要的個案。這類資料將有助房委會考慮是否有需要修訂政策。

政府當局

20. 署理房屋署副署長回應時答應把委員的意見轉達有關方面研究。他與房屋署總房屋事務經理(申請及行動)亦提出下列各點 ——

- (a) 資產限額在過去數年已有所放寬。舉例而言，自2001年3月起，如一些業主只繼承了一個住宅

單位的部分業權，使他們既不能全權決定是否出售物業，又因種種原因無法在該物業居住時，在這情況下，房署可在考慮這類業主的申請時，酌情豁免“無住宅物業”的限制。由2001年11月起，輪候冊申請人在申請公屋前24個月內不得擁有住宅物業的規定亦已放寬，容許業主在出售物業後，若符合當時資產及入息限額，可立即申請公屋。經上述修訂後，限額應有足夠彈性，以迎合各申請人不同特殊情況的不同需要；

- (b) 政府當局明白，長者業主還有其他日常起居方面的需要。一如政府當局的文件所解釋，其他部門及機構亦有提供其他支援服務，以解決這類需要；及
- (c) 當局須蒐集更多資料，以決定放寬資產限額是否合理恰當。在此期間，擬議安排可解決長者業主的問題，例如上落樓梯的困難等。在這方面，房署現正積極與社署合作制訂實施方面的有關細節，亦會考慮委員在是次會議上提出的意見。有關安排一經批准，便會落實執行。

21. 陳婉嫻議員雖察悉上文第20(a)段所闡述有關資產限額方面的改善措施，但她特別指出人口老化的問題，並強調限額仍須作進一步改善。她又指出，長者業主過去曾非常辛勤工作購得現有單位，為的是要自食其力，無須依賴政府。若不是當局財政緊絀，以致市區重建進度緩慢，他們殘舊的單位或早已獲得收購，而他們的住屋問題亦已解決。由於上述原因，當局應更積極協助他們。黃成智議員贊同她的意見。

22. 涂謹申議員支持委員的上述意見，並促請政府當局注意聯合國多項國際人權公約所載、所有人獲得適當居所的權利；而根據《基本法》第三十九條，該權利應在香港獲得保障。他認為，政府當局應採取措施，積極解決長者業主由於缺乏適當居所而須面對的問題。這些措施可包括協助他們進行大廈維修或給他們提供安置。他亦促請政府當局以更開放的態度，考慮修訂有關政策。他特別舉出下面兩個有關政策修訂的例子——

- (a) 床位寓所的問題曾被聯合國嚴厲批評，但其後經當局在這方面特地作出某些政策決定，再加上非政府組織的協助，問題已得到解決；及

- (b) 擁有工業大廈單位、天台搭建物及物業的部分業權，以往在評定公屋申請資格時，曾一度被界定為擁有物業。但現在已不再作如此界定。

政府當局

23. 署理房屋署副署長在回應時確認，他知道國際人權公約的內容，並報稱聯合國曾讚許房委會在改善平房區及臨時房屋區居住環境上的貢獻。儘管如此，他表示房委會的工作仍須不斷改善。他亦察悉委員希望檢討“擁有物業”的定義，並承諾會把委員在這方面的意見轉達房委會考慮。

24. 主席在評論上文第20(b)段時指出，倘長者業主可入住設有升降機的公屋大廈，便不再需要若干支援服務，如家務助理服務等，所節省的金錢就可用於其他方面，令公共資源得以更有效運用。

25. 關於上文第20(c)段，馮檢基議員提到房屋及規劃地政局局長於2004年3月24日立法會會議上對一項有關這方面的質詢所作的答覆，並認為協助長者業主的工作至今毫無寸進，進展並不理想。他認為現時是作出所需政策修訂的最佳時機，原因包括：一，公屋的輪候時間比以往短，因此，把長者業主納入輪候冊並不會令輪候時間大幅延長；二，現時長者住屋空置單位很多。他促請政府當局考慮委員的建議，在切實可行的情況下盡快放寬申請公屋的資產限額。他表示，第一步應是找出有確切公屋需要的長者業主，然後，將他們納入輪候冊，並安置他們暫時入住長者住屋。在這方面，他呼籲該協會協助找出這類值得關注的個案。梁耀忠議員表示贊同，並表示不認同資產限額不能及早重新釐定以配合不同類別的物業業權，以期放寬長者業主申請公屋的資格。

政府當局

26. 署理房屋署副署長回應時表示，該協會已把40多宗個案轉介政府當局，房署現正密切諮詢負責審核這些個案的社署，聯手予以處理。應梁耀忠議員的要求，署理房屋署副署長亦承諾會就委員所提出檢討資產限額及政策的要求，向他們匯報有關結果。

對有關安排的其他意見

27. 楊森議員詢問，在有關安排下，長者業主可否選擇新公屋屋邨所提供的單身人士單位，而非長者住屋的單位。據他瞭解，入住長者住屋後須與他人合租。在這方面，李華明議員認為，這類合租單位應予改善，改建為無須租客共用設施的單位。他認為以此方式改建這類單位，可有助減低其空置率，而且這類單位應只限編配給長者，而不應同時讓中年單身人士入住。

28. 署理房屋署副署長回應時表示，若認為有必要改建，工程也需要時間完成。然而，他向委員展示長者住屋新單位的圖片，該等單位設有較佳設施，如活動室、獨立睡房、緊急召援系統及24小時舍監服務，以協助解決問題，調解紛爭。至於空置率方面，他澄清，目前長者住屋有逾8 000個租戶，空置單位只有1 000個左右。

29. 在這方面，馮檢基議員籲請政府當局在作出擬議安排時，原區安置長者業主。署理房屋署副署長回應時向委員保證，政府當局會盡其所能確保長者業主可繼續在他們熟悉的社區環境居住。

30. 主席指出，長者業主面對的問題或須納入長者政策的範疇予以研究，因此或須與其他相關的事務委員會舉行聯席會議作進一步討論。他指示秘書把該事項保留在事務委員會的待議事項一覽表內，以便在適當時候再予討論。

秘書

V. 其他事項

31. 議事完畢，會議於4時05分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月30日