

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2031/03-04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2003至04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2004年6月30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。何俊仁議員及陳鑑林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

##### 房屋政策

4. 房屋事務委員會在過去數年，一直密切監察當局制訂及推行房屋政策，處理房地產市場供求嚴重失衡的問題，以求重建市民及投資者的信心。房屋及規劃地政局局長於2003年10月15日在立法會會議上發表聲明後，事務委員會隨即召開特別會議，研究政府當局為深化房屋政策所提出的多項措施。由於預期未來數年新單位供應量會減少，事務委員會察悉當局由2004年1月起恢復實施勾地表制度，並籲請當局提高勾地表制度的透明度。鑒於發展商申請將持有的土地改作住宅用途，可成為住宅單位的另一主要供應來源，事務委員會部分委員促請政府當局在此方面作出監管。

##### 居者有其屋計劃剩餘單位的處理事宜

5. 自政府作出政策決定，停止居者有其屋(“居屋”)計劃及私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)後，該兩計劃的剩餘單位應如何處

理，一直是事務委員會在本立法會會期內的主要關注事項。事務委員會曾舉行數次會議，商議如何處理約1萬個居屋及私人參建計劃的剩餘單位。對於當局自2002年起，把約5 000個居屋單位轉作租住公屋單位，編配給輪候冊上的申請人，委員表示歡迎。他們亦支持將4 304個居屋單位轉作紀律部隊的部門宿舍。然而，事務委員會對紅灣半島私人參建計劃單位的處理方式深表關注。政府與該項目的發展商經協調後達成協議，修訂賣地章程，容許發展商把2 470個單位在公開市場上發售，而發展商則放棄向香港房屋委員會（“房委會”）收取19億1,400萬元保證購買價的權利，並向政府支付8億6,400萬元，作為修訂契約的補價。社會上多個界別均嚴厲批評此補價款額過低。為了讓事務委員會充分瞭解政府為何選擇有關的磋商方案，而補價又是如何釐定，政府當局按保密原則向委員提供有關紅灣半島私人參建計劃項目各處理方案的法律意見及該項目的估價報告，供委員細閱。

### 分拆出售房屋委員會的設施

6. 房委會失去出售居屋單位的收入，每年都會出現現金流量赤字。為了解決財政預算赤字的問題，事務委員會察悉，房委會已決定透過設立房地產投資信託基金（“信託基金”）的形式，分拆出售其零售和停車場設施。事務委員會曾舉行連串會議，討論分拆出售的策略及此舉對房屋署（“房署”）員工的影響。委員特別關注到房委會不打算在信託基金或為管理信託基金而設立的公司中，保留任何股權的意向。房委會若對新公司沒有控制權，便無從影響其政策制訂和營運的事宜。新公司或會盡力賺取最高利潤，推高零售及停車場設施的租金，因而帶動在零售設施售賣的商品價格上升，而且亦缺乏租賃權保障。事務委員會促請政府當局檢討房委會在新公司保留若干百分比的股權，會否是符合公眾利益的做法。

7. 事務委員會亦察悉，房委會分拆出售零售及停車場設施，將會影響約650名現時負責管理或維修該等設施的公務員。事務委員會研究政府當局提議的人手安排。按照擬議的自願離職計劃，任何在房署任職，並與646個會在推行出售設施計劃後過剩的部門職系人員同級的公務員，均有資格申請。申請獲准的人員將合資格即時領取退休金福利，並可一次過獲發一筆按特定公式計算的特惠款項。儘管政府當局保證受影響的公務員不會遭遣散，但部分委員對以合約形式聘用的房署或房委會職員的職業保障表示關注。委員促請政府當局考慮其他方案，例如將過剩人員調配到其他需要相關技能的人手的政府部門。

### 租住公屋租金與入息比例中位數

8. 事務委員會密切留意租住公屋（“公屋”）的租金與入息比例中位數問題。在2003年年中，原訟法庭就房委會於2000年及2001年押後租金檢討的決定所作的司法覆核中，裁定兩名申請司法覆核的租客勝訴。政府就裁決提出上訴。事務委員會召開特別會議，討論裁決對租金政策的影響。委員籲請房委會進行租金檢討，並調整租金以符合10%租金與入息比例中位數的法定上限。為使租金與入息比例中位數回落，政府當局於2004年3月提出5個租金調整方案。這些方案由全面一

律減租38%，以至針對不同類別的租客作不同幅度的減租措施。委員對各方案的意見分歧。房委會決定視乎上訴結果，採取財政負擔最小的方案，即豁免領取綜合社會保障援助的住戶的租金，同時對其他住戶一律減租10%。

#### 檢討租住公屋申請人的入息及資產限額

9. 政府當局在提出調整公屋申請人的入息及資產限額的建議供房委會考慮之前，曾向事務委員會簡介建議的背景及理據。政府當局根據消費物價指數的變動及私人市場的租金水平，建議把入息及資產限額分別調低4.3%及8.9%。

10. 有鑒於該建議的影響，事務委員會召開緊急特別會議，以聽取公眾意見。有6個居民組織及一名學術界人士出席會議，就調整建議與委員交流意見。所有居民組織均反對建議。事務委員會大部分委員均認為不宜進一步調低入息及資產限額，指此舉無助於保持社會穩定。此外，委員察悉，消費物價指數於2004年首季開始回升。現在並非調低入息及資產限額的適當時機，此舉只會使6 200個住戶喪失申請公屋的資格。政府當局強調，調整符合既定做法，而且經調整後，居住在私人樓宇單位的非業主住戶中，仍有35.2%符合申請公屋的資格。儘管如此，事務委員會仍通過一項議案，重申對入息及資產限額的計算方法不認同，並且不同意調低公屋入息限額的建議。

#### 長者房屋

11. 事務委員會讚許香港房屋協會（“房協”）在推行長者安居樂住屋計劃所取得的成績。該計劃的目的，是為中等收入而健康良好的長者，提供多一個住屋選擇，讓他們可入住其經濟能力所容許、專為他們設計，並附有綜合護理及支援服務的居所。首個項目為位於將軍澳的樂頤居，甚受長者歡迎。在243個單位中，約200個已獲承租，而部分申請則在處理中。事務委員會察悉，位於佐敦谷的另一個住屋項目可提供333個單位，將於2004年推出。

12. 事務委員會同樣關注到，一些經濟能力不佳的長者未能入住專為長者設計而附有現代設施的居所。香港社區組織協會（“社區組織協會”）進行的一項調查顯示，有許多長者居於樓齡30年以上，又無升降機設備的殘舊樓宇。由於他們是物業業主，沒有資格申請公屋。事務委員會曾與社區組織協會及長者業主就如何協助這類長者交換意見。事務委員會認為，政府當局提出容許長者業主透過社會福利署的體恤安置計劃，遷入房委會或房協的長者住屋，為期一年，是個好開始。然而，委員認為該建議未能從根本解決問題。為期一年的臨時安置時間太短，而由於房地產市場仍未完全復蘇，長者業主不大可能在一年內將舊物業出售，以符合申請公屋的資格。事務委員會籲請政府當局制訂一項全面政策，以解決居住在殘舊樓宇的長者業主所面對的問題，並認真檢討申請公屋的“無住宅物業”限制，在某些特殊情況下把限制放寬。

## 租住公屋的設施及衛生

13. 在爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後，公眾關注到必須改善公共屋邨的整體居住環境，事務委員會跟進此事時，曾討論房委會在現有屋邨推行環保工作及加強管理所採取的措施。在各項措施中，委員尤其支持降低公屋用地的發展密度、改善排水管和外牆內角的建築設計，以及在房委會轄下的濕貨街市及垃圾收集站安裝抽濕及除臭系統，以改善空氣質素的試驗計劃。然而，委員認為由於公共屋邨的垃圾槽往往無人使用，屋邨的廢物管理仍有不少可改善之處。

14. 事務委員會亦指出另一有待改善之處，是屋邨清潔扣分制中與衛生有關的違例事項。多位委員雖贊成全城清潔策劃小組為改善衛生而建議的這項扣分制，但認為住戶中個別成員的不當行為要連累整戶受罰，實於理不合。此外，公屋缺乏足夠的適當設施，亦常是引致扣分制下表列不當行為的成因，如亂拋垃圾、在公共地方晾曬衣物等。事務委員會促請政府當局改善公屋設施，並確保扣分制得以公平施行，不能厚此薄彼。

15. 事務委員會強烈反對當局不為公屋住宅單位安裝鐵閘的建議。對於政府當局指從保安作用而言，鐵閘並非絕對必要的解釋，委員並不接納。與政府當局的意見相反，他們認為有需要安裝鐵閘，讓租戶可打開單位大門，使空氣更流通，亦可促進鄰里關係。事務委員會通過一項議案，要求房委會繼續為所有公屋單位安裝鐵閘。考慮過事務委員會此項意見後，房委會決定繼續為新建的遷置屋邨安裝鐵閘。

## 預售未建成物業單位

16. 政府當局完成對按“同意方案”預售未建成物業單位的檢討後，向本事務委員會及規劃地政及工程事務委員會的委員簡介檢討結果。委員支持為此目的成立的工作小組的建議，當中包括改善保障買家合法業權的措施、更嚴格規定有關各方須披露彼此間的私人和財務關係，以及要求律師更妥善管理樓款保管人帳戶。部分委員認為有關披露利益衝突的措施並不足夠。他們認為，除規定發展商、認可人士及代表發展商的律師行披露彼此間的私人和財務關係外，亦應在有明顯利益衝突出現時，禁止專業人士以某些身份行事。政府當局察悉委員的意見。

## 就短樁事件進行的仲裁

17. 事務委員會對房委會處理與亞太土木工程有限公司（“亞太”）就圓洲角短樁事件的合約糾紛的手法，表示關注。房委會拒絕接納亞太以1億元就有關糾紛作出和解，卻付出近3,900萬元的法律費用提出仲裁。仲裁人其後裁定亞太違約，並判其向房委會繳付1億9,900萬元作為賠償。然而，房委會與亞太達成協議，由亞太支付8,000萬元，作為仲裁的全部及最後和解款額。事務委員會不滿當局此種浪費公帑的做法。此外，鑒於房委會前建築小組委員會主席在此事上明顯有利益衝突，事務委員會亦質疑房委會委任他為其在此事件中的法律顧問是否

恰當。委員要求檢討《房屋委員會常規》中有關委聘房委會委員擔任專業工作的條文。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年6月21日

## 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。

房屋事務委員會

2003至2004年度委員名單

主席	何俊仁議員
副主席	陳鑑林議員, JP
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 黃宏發議員, JP 楊孝華議員, SBS, JP 楊森議員 楊耀忠議員, BBS 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, JP 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	梁慶儀小姐
----	-------

法律顧問	顧建華先生
------	-------

日期	2003年10月9日
----	------------