

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1032/04-05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：2004年11月29日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

其他出席議員：黃定光議員, BBS
湯家驊議員, SC

缺席委員：涂謹申議員

出席公職人員：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)
譚榮邦先生, JP
房屋署助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

房屋署助理署長(法律事務)
王國興先生

署理房屋署副署長(屋邨管理)
黃比先生

應邀出席人士： 香港社區組織協會

社區組織幹事
霍天雯女士

公屋居民
盧耀先生

黃竹坑邨關心調遷家庭小組

組員
胡顯鑾先生

組員
吳景開先生

香港房屋政策評議會

副主席
劉家華先生

秘書
梁炳華先生

石籬居民權益關注組

成員
陳冬妹女士

成員
梁榮先生

捍衛基層住屋權益聯盟

成員
王令喜女士

成員
張文慧女士

黃竹坑邨關心重建小組

組員
歐陽煥先生

組員
尹玉玲女士

葵涌邨居民權益關注組

主席
吳永澤先生

會員
何賽雲女士

深水埗社區協會公屋民生關注組

成員
許日厚先生

成員
劉卓奇先生

葵芳居民協會

成員
鍾孝平先生

街坊工友服務處

社區幹事
黃潤達先生

爭取合理住屋權益關注組

發言人
梁秀容女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀女士

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

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. 公屋住戶租金政策

(立法會CB(1)328/04-05(04)號文件 —— 政府當局提交有關上訴法庭就房屋委員會所提出的上訴的裁決的資料文件

立法會CB(1)118/04-05(02)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)118/04-05(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“租住公屋租金與入息比例中位數”的背景資料簡介)

引言

主席解釋是次特別會議原定於2004年11月10日舉行，以便討論租住公屋(下稱“公屋”)的住戶租金政策，特別是有關租金與入息比例中位數的問題。經發出通告(於2004年11月3日發出的立法會CB(1)156/04-05號文件)以徵詢委員的意見後，是次會議押後舉行，讓代表團體及政府當局可因應上訴法庭在2004年11月22日作出，有關房屋委員會(下稱“房委會”)就原訟法庭早前對公屋租戶因房委會在2001及2002年押後檢討公屋租金的決定申請司法覆核的裁決提出上訴的判決，討論有關事宜。

2. 房屋及規劃地政局局長應主席所請，向委員簡報司法覆核個案的最新發展，以及房委會對於實施任何減租或租金援助措施的立場。扼要而言，儘管房委會曾積極考慮在上訴法庭作出判決後實施租金援助措施的可能性，但鑒於申請司法覆核的兩位人士(下稱“申請人”)可能會進一步向終審法院提出上訴，房委會有必要仔細研究實施租金援助措施，會否在日後可能出現的法律程

序中對房委會造成妨害。因此，房委會須在申請人向終審法院申請上訴許可的最後限期(2004年12月20日)過後，待申請人提供其作出上訴的詳細理據後，才可考慮推行租金援助措施的可能性。房屋署助理署長(法律事務)借助投影機，向委員簡述分別由原訟法庭及上訴法庭作出的判決。

(會後補註：上述投影簡介資料的印本載於2004年11月30日送交委員參閱的立法會CB(1)369/04-05(01)號文件。)

與代表團體會晤

3. 委員察悉在會議席上提交，香港工會聯合會2004年11月22日的意見書。

(會後補註：上述意見書載於2004年11月30日送交委員參閱的立法會CB(1)369/04-05(04)號文件。)

與香港社區組織協會的代表會晤
(立法會CB(1)357/04-05(01)號文件)

4. 香港社區組織協會社區組織幹事霍天雯女士向委員簡述該協會所提交意見書的內容。

與黃竹坑邨關心調遷家庭小組的代表會晤
(立法會CB(1)328/04-05(01)號文件)

5. 黃竹坑邨關心調遷家庭小組組員胡顯鑒先生向委員簡述該小組所提交意見書的內容。他進一步指出，市區重建局(下稱“市建局”)為安置受其重建計劃影響的居民而預留的部分公屋單位，已空置達5年之久。他籲請房委會停止浪費公共資源以節省金錢。他並促請身為市建局董事會成員的主席對此作出回應。

6. 主席回應時解釋，市建局就撥作安置用途的公屋單位數目與房委會達成有關每年配額的協議，而不會保留某些單位。此外，安置資格準則與房委會的既定政策一致，肯定不存在浪費公共資源的問題。

與香港房屋政策評議會的代表會晤
(立法會CB(1)357/04-05(02)號文件)

7. 香港房屋政策評議會副主席劉家華先生及秘書梁炳華先生向委員簡述該會所提交意見書的內容。劉先生補充，房委會不應增加雙租租戶的租金，以降低他們

留居公屋的意願，反而應考慮取消暫停銷售居者有其屋計劃單位(下稱“暫停銷售居屋”)的措施，為該等住戶提供自置居所的途徑。

與石籬居民權益關注組的代表會晤

8. 石籬居民權益關注組成員陳冬妹女士向委員簡述關注組的意見如下 ——

- (a) 房委會應就過去3年所收取而超逾租金與入息比例中位數法定水平的租金，向公屋租戶發還多收的租金；
- (b) 房委會調低輪候冊申請人的入息限額，使部分人士失去申請公屋的資格，此做法殊不可取；
- (c) 房委會以低價將公共資產如紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位(下稱“紅灣半島單位”)出售予有關的發展商，但卻以財政困難為藉口而拒絕調低公屋租金，實屬有欠公允，尤其因為房委會的財政困難是暫停銷售居屋所直接導致的後果；及
- (d) 房委會應確保公屋租金維持在居民可負擔的水平，因為公屋租戶的失業率偏高，而部分公屋租戶是因為政府的清拆行動而被迫入住公屋。

與捍衛基層住屋權益聯盟的代表會晤

(立法會CB(1)328/04-05(02)號文件)

9. 捍衛基層住屋權益聯盟成員王令喜女士向委員簡述於會議席上提交，由該聯盟進一步於2004年11月29日發出的意見書的內容。

(會後補註：上述由該聯盟進一步提交的意見書載於2004年11月30日送交委員參閱的立法會CB(1)369/04-05(03)號文件。)

與黃竹坑邨關心重建小組的代表會晤

(立法會CB(1)328/04-05(03)號文件)

10. 黃竹坑邨關心重建小組組員歐陽煥先生向委員簡述該小組所提交意見書的內容。

與葵涌邨居民權益關注組的代表會晤

11. 葵涌邨居民權益關注組會員何賽雲女士表示，房委會不調低公屋租金是不體察民情的表現。關注組主席吳永澤先生表示，上訴法庭的裁決並不合理，因為據他認為，法庭把着眼點放在《房屋條例》(第283章)的措辭而非其立法意圖之上。他亦認為房委會過去多次依例加租，但在公屋租戶收入自1997年以來大幅下跌的情況下，房委會卻拒絕調低租金以符合租金與入息比例中位數的法定水平，實屬有欠公允。

與深水埗社區協會公屋民生關注組的代表會晤

12. 深水埗社區協會公屋民生關注組成員許日厚先生向委員簡述於會議席上提交的該協會意見書的內容。他補充，提出司法覆核申請的原因，是由於公屋租戶的種種不滿所導致。房委會不應就原訟法庭的裁決提出上訴，而應調低租金並把其多收而超逾租金與入息比例中位數上限的租金發還租戶，以平息租戶的不滿。

(會後補註：該協會的意見書載於2004年11月30日送交委員參閱的立法會CB(1)369/04-05(05)號文件。)

與葵芳居民協會的代表會晤

13. 葵芳居民協會成員鍾孝平先生向委員簡述該協會的意見。扼要而言，該協會認為房委會財政緊絀的情況是由暫停銷售居屋所導致。若上訴法庭基於對房委會財政困難的關注而作出對房委會有利的裁決，未免是有欠公允及違反法律精神的做法。對於房委會以有可能進一步提出上訴為藉口而拖延進行租金檢討及減租，該協會亦表示失望。該協會促請終審法院在申請人一旦決定進一步提出上訴時，作出不偏不倚的裁決。

與街坊工友服務處的代表會晤

(立法會CB(1)357/04-05(03)號文件)

14. 街坊工友服務處社區幹事黃潤達先生向委員簡述該服務處所提交意見書的內容。他指出，主席曾參與通過《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》的工作。該條例作出多項規定，包括在更改租金後，所有租住公屋屋邨的整體租金與入息比例中位數不得超過10%。他質疑主席曾採取何種行動，以確保公屋租金符合租金與入息比例中位數的規定。主席回應時解釋，房委會須在法律架構內處理公屋租金問題。

與爭取合理住屋權益關注組的代表會晤

15. 爭取合理住屋權益關注組發言人梁秀容女士向委員簡述權益關注組在會議席上所提交意見書的內容。她並投訴當局調低輪候冊申請人入息限額的做法，對其與她同住公屋並計劃結婚及申請公屋的兒子構成影響。據她所稱，由於在調低輪候冊申請人入息限額後，其兒子並不符合入住公屋的資格，因此，他須要取消其結婚計劃。她亦認為房委會以低價將紅灣半島單位出售予有關的發展商，但卻拒絕將居屋計劃剩餘單位改作公屋單位，以更加善用該等單位，是有欠公允的做法。

(會後補註：權益關注組的意見書載於2004年11月30日送交委員參閱的立法會CB(1)369/04-05(02)號文件。)

16. 主席感謝上述團體代表出席是次會議，以表達他們的意見。

17. 王國興議員認為代表團體的意見合理，當局應作出適當考慮。相比之下，上訴法庭所作判決的法律依據顯得薄弱而欠缺說服力。

與政府當局會商

有需要盡快調低公屋租金

18. 多名委員對團體代表所述公屋租戶的財政困境表示同情，並促請房委會不論申請人是否進一步提出上訴，也在切實可行範圍內盡快調低公屋租金或推出租金援助措施。委員提出的意見如下——

- (a) 王國興議員、李華明議員及梁耀忠議員認為，現時的租金與入息比例中位數超出了法例規定的水平，因為當局延遲進行租金檢討，但租戶的入息卻有所減少。在繳付租金後只有少數餘款可用作支付其他必需品開支的情況下，租戶的生活水平因而受到影響，有時甚至達到引起家庭問題的程度。即將重建屋邨的租戶所面對的情況可能更加惡劣，因為他們將會被迫遷入租金較高的較新型屋邨；
- (b) 湯家驊議員認為，上訴法庭判詞的第2段顯示，申請人在司法覆核程序中提出的基本投訴，是房委會逾4年以來未有進行租金檢討。然而，代表團體及委員所要求的是削減租金，這是另一

回事，現時亦未為法律所禁止。因此，他不明白房委會為何不能在有關訴訟結束前減租；

- (c) 陳婉嫻議員及鄭經翰議員認為，公屋租戶對租金問題極感不滿，尤其是法庭給予房委會上訴許可的裁定。為免引起社會紛爭，當局應制訂若干租金援助措施，以平息公屋租戶的不滿，尤其是居住於租金較高的較新型屋邨的租戶；及
- (d) 梁家傑議員及梁耀忠議員認為，不管司法覆核程序的最終結果如何，房委會也有責任確保現時的公屋租金處於合理水平，否則便須推行租金援助措施。此外，即使得悉申請人提出上訴的理據，有關理據在可能為時超過一年方會結束的上訴程序進行期間，亦可隨時作出修改。因此，並無充分理據支持在取得提出上訴的法律理據前暫緩推行租金援助措施；及
- (e) 楊森議員認為，房委會的租金政策須因應情況轉變而作出更改。隨着貧富懸殊的差距日漸擴大，政府當局應研究公屋租金是否仍處於可負擔的水平。

19. 房屋及規劃地政局局長回應時提出下列各點

- (a) 政府當局並非如團體代表所稱，利用申請人可能提出上訴作為藉口，而不履行其較早時所作出有關實施租金援助措施的承諾。當局確有需要審慎行事。根據房委會法律顧問的意見，由於司法覆核程序關乎對《房屋條例》若干條文所作出的詮釋，在房委會考慮推行任何租金援助措施之前先行澄清有關的法律觀點，是相當重要的一點。他強調，房委會已積極考慮推行租金援助措施的可能性，並會就實施此等措施的可行性進一步諮詢其法律顧問；
- (b) 公屋租金問題應從可持續發展公屋的角度作出考慮。一旦啟動租金檢討機制，任何建議的租金更改，均須按照《房屋條例》第16(1A)條的規定，使作出租金更改後的租金與入息比例中位數回落至10%或以下的水平。鑒於房委會現時財政緊絀，加上大幅減租可能會對公屋計劃造成不良影響，房委會須透過司法覆核程序澄

清其檢討租金的法定責任後，才檢討及調低公屋租金；

- (c) 政府並非不體察低收入市民的房屋需要。有超過一半香港人口居住於資助房屋。此外，當局提供的租金援助及其他服務，已為確實有財政困難的公屋住戶提供有效的安全網作用；
- (d) 當局雖有需要紓減部分公屋租戶的租金負擔，但亦有需要滿足部分公屋租戶對於入住質素較佳及面積較大公屋單位的日見殷切的期望，而提供此類單位難免須支付較高租金。房委會將因應司法覆核個案的結果，力求在公屋單位質素及租金水平之間取得平衡，並會顧及租戶的負擔能力及公屋計劃的可持續發展。達致此目標的其中一個方法，是按照單位類別及標準釐定租金；及
- (e) 司法覆核個案充分顯示出《房屋條例》現時作出的限制，嚴重削弱了房委會在調整租金方面的彈性，以及其租金政策的合理程度和可持續發展。為此，房委會已於2001年年初成立一個專責小組，負責檢討其公屋租金政策及租金調整機制，以期訂立清晰客觀及具有彈性，並與有關指數掛鈎的租金調整機制。該機制既可更充分反映租戶的負擔能力，更可有助確保公共房屋計劃的可持續發展。然而，有關檢討因司法覆核程序而需要暫緩進行。房委會極希望可盡早就其初步建議諮詢公眾。

20. 梁國雄議員質疑上文第19(a)段所述情況是否屬實，因為房委會已於2004年3月通過一項減租方案。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，該項租金檢討是因應法院於2003年8月12日作出的判令而進行。根據該項判令，原訟法庭指示房委會“立即按《房屋條例》(第283章)第16(1A)條的真正意思及規定，檢討申請人公屋單位所屬類別(或組別)的公屋單位的租金，並作出更改租金的釐定”。在通過上述減租方案時有一項清晰理解，那就是必須視乎房委會就原訟法庭的判決提出上訴的結果，而實施該項減租方案。

21. 關於同一問題，馮檢基議員詢問，在申請人提出上訴申請的限期屆滿後考慮推出的租金援助措施會否包括減租。房屋及規劃地政局局長回答時重申，實施任何租金援助措施的工作及將會實施何種方式的租金援助措施，須視乎申請人是否向終審法院提出上訴，以及如

他們提出上訴，其上訴理據為何。因此，他不會在進一步提出上訴申請的限期(即2004年12月20日)之前，就租金援助措施作出任何評論。

22. 李華明議員指出，據團體代表所稱，房屋及規劃地政局局長在上文第19(c)段提述的安全網，並未能適當發揮其功效。他與王國興議員認為有需要在司法覆核程序完結前調低公屋租金。房屋及規劃地政局局長回應時強調，房委會一方面辯稱其在法律上並無責任減租，另一方面卻調低公屋租金，殊非恰當的做法。此外，根據《房屋條例》第4(4)條所訂，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。鑒於進行租金檢討，可能會對房委會的財政狀況及公共房屋計劃的長遠可持續發展造成深遠影響，房屋及規劃地政局局長認為在現階段作出任何有關減租的承諾，是不負責任之舉。

23. 在此方面，鄭經翰議員及梁國雄議員質疑以《房屋條例》第4(4)條作為暫緩進行租金檢討的藉口，理據是否充分。他們指出若有關論據成立，暫停銷售居屋便違反了該條文的規定，因為該項措施導致房委會收入減少。以低價將紅灣半島單位出售予發展商，以及以低價分拆出售房委會的零售及停車場設施，情況也是一樣。梁議員進一步指出，司法覆核程序與實施租金援助措施之間並無衝突。

有關租金援助措施的建議

24. 委員極盼可紓減公屋租戶的租金負擔，並就如何可在不致令房委會於司法覆核程序中蒙受不利的情況下調減公屋租金，提出各項建議。馮檢基議員建議房委會考慮豁免收取租金3個月，他認為此舉相等於減租約30%。李永達議員補充，當局可藉着豁免收取差餉而調低公屋租金。楊森議員建議使用行政措施以調低租金。鄭經翰議員認為若《房屋條例》對減租作出限制，便應對該條例作出修訂。

25. 房屋及規劃地政局局長回應上述建議時提出下列各點——

- (a) 就任何租金援助措施作出研究時，均須顧及公屋租戶的利益及香港的整體利益；
- (b) 當局過往曾豁免收取租金一個月，並可再考慮實施此項措施。然而，當局必須審慎行事，並須適當考慮申請人提出上訴的法律理據，然後

房委會才可決定下一步行動，以確保不會令房委會日後可能出現的任何法律程序中蒙受不利；及

- (c) 政府當局亦認為有需要修訂《房屋條例》，當局已在此方面做了很多準備工作。在決定如何修訂《房屋條例》時，當局會考慮委員提出的意見，以及司法覆核程序的結果。

26. 馮檢基議員提述上文第25(b)段時指出，上訴法庭所作出對房委會有利的裁決，已清楚顯示豁免租金之舉不曾令房委會在司法覆核程序中蒙受不利。因此，他對於當局就不能在現階段實行豁免租金措施一事所提出的理由，始終不感信服。

27. 關於上文第25(c)段，梁耀忠議員不同意有需要修訂《房屋條例》。鄭經翰議員對他的意見不表贊同。梁議員表示，《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》的作用，是確保公屋租金維持在租戶可負擔的水平。

II. 其他事項

28. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月2日