

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2277/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2005年7月4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, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
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
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

缺席委員：李華明議員, JP
陳偉業議員

出席公職人員：參與議程第II項的討論

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(私營房屋)
高國耀先生

消費者委員會總幹事
陳黃穗女士

地產代理監管局行政總裁
陳佩珊女士

地產代理監管局營運及法律事務總監
潘光沛先生

參與議程第III項的討論

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

房屋署策略經理(政策)
徐偉明先生

應邀出席人士：參與議程第II項的討論

香港地產建設商會

執行委員會副主席
梁志堅先生

代表
周國賢先生

代表
韓家輝先生

代表
黃浩明先生

代表
黃光耀先生

代表
葉建明先生

列席秘書：總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 上次會議後發出的資料文件及續議事項

(立法會CB(1)1944/04-05(01)號文件 —— 待議事項
一覽表
立法會CB(1)1944/04-05(02)號文件 —— 跟進行動
一覽表)

委員察悉自上次會議後並無發出任何資料文件。

2. 由於是次會議是事務委員會在本年度立法會會期內最後一次會議，主席感謝委員在過去一年的積極參與及貢獻，委員的參與及貢獻確實有助改善政府房屋政策的制訂及實施工作。

II 本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度

與香港地產建設商會舉行會議

(立法會CB(1)1965/04-05(01)號文件 —— 香港地產建設商會提供的內部認購安排補充指引)

3. 應主席所請，香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)執行委員會副主席梁志堅先生表示，鑒於公眾對本地未建成住宅單位的售樓說明書及廣告感到關注，地產建設商會已於2001年6月設立一套自我規管制度，規定其會員必須遵守有關在售樓說明書須加入何種資料的指引。自此以後，地產建設商會已審核其會員發出的每一份售樓說明書，並很高興匯報該會並未發現任何違反指引的個案。鑒於近日社會各界對本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度，以及所公布銷售數字的準確程度感到關注，地產建設商會已發出一套有關內部認購的補充指引，該套指引已於2005年6月24日生效。梁先生補充，地產建設商會並非監管機構，故並未就不遵守自我規管制度訂定任何罰則，但該會已竭盡所能鼓勵其會員遵守有關指引。地產建設商會亦可向不遵守該制度的會員採取紀律處分。他表示，地產建設商會將與政府當局、

消費者委員會(下稱“消委會”)及地產代理監管局(下稱“監管局”)保持緊密聯繫，以確保自我規管機制可達致其原訂目標。地產建設商會亦會繼續與消委會合作，處理消費者的投訴。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1944/04-05(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

4. 房屋及規劃地政局局長表示，鑒於公眾近日對本地未建成住宅單位的內部認購安排感到關注，政府當局已敦促地產建設商會檢討其指引，以充分保障參與內部認購的準買家的權益。地產建設商會其後頒布新的指引，而新指引只實施了約10日。其間，當局並未接獲任何有關違反指引的投訴。政府當局將需就新指引運作情況作出一段時間的監察，並考慮公眾意見。傳媒及公眾毫無疑問亦會密切監察發展商有否遵從指引行事。他並趁機指出，置業是一項重要而複雜的決定，遑論購買未建成住宅單位所涉及的較高風險。因此，準買家應認識本身的權利及責任，並採取所有合理措施以保障個人權益。如有需要，他們應尋求專業意見以減低風險。與此同時，政府當局已邀請消委會加強進行宣傳工作，致力提高市民對於在置業事宜上如何保障消費者權益的認識。此外，當局並促請監管局提高地產代理的水準及專業水平。政府當局相信上述三管齊下的方法將有助保障準買家的權益，而同時亦不會窒礙市場的運作。

與消費者委員會舉行會議

5. 消委會總幹事表示，消費者認知及市場規管實屬同樣重要。消委會會致力加強進行教育消費者的工作，使他們瞭解本身在置業時的權利與責任，以及需要注意的要點。就後者而言，她認為地產建設商會應以設立較嚴謹的規管制度作為其長遠目標。至於針對物業銷售提出的投訴個案數目，消委會總幹事表示，在2005年1月至5月期間，消委會共接獲164宗投訴，其中13宗投訴與內部認購有關。不過，自地產建設商會頒布補充指引以來，消委會並未接獲任何投訴。

與地產代理監管局舉行會議

6. 監管局行政總裁表示，由於不少準買家均透過地產代理的協助參與首次買賣，監管局已發出實務通告，提醒地產代理須佩戴地產代理名片，而地產代理公司則須備存首次買賣的職員調配紀錄。監管局會在短期內再發出通告，提醒地產代理須向準買家提供準確資

料，例如單位的價目表。此外，監管局已調配更多人手加強執行有關規定，以確保售樓處秩序良好。與之前一年同期比較，在2005年首半年進行的巡查工作總數已加倍至大約737次。售樓處更備有載列進行物業交易時所須注意事項的單張，以供派發予物業買家。監管局並會舉辦持續專業進修計劃，以及提高資格考試的水平，以期改善地產代理從業員的整體質素。

7. 劉秀成議員注意到售樓處經常擠滿設法爭取最多顧客的地產代理，他對售樓處的秩序表示關注。監管局行政總裁表示，監管局已向會員發出通告，提醒他們有需要確保物業代理以有秩序及安全的方式在售樓處進行推銷活動。地產建設商會的梁志堅先生應主席所請發言時表示，發展商亦會調派保安人員在售樓處維持秩序。

8. 王國興議員詢問，違規的地產代理會否受到懲罰。監管局行政總裁證實作為法定的監管機構，監管局可行使紀律處分權力，例如訓誡持牌人、施加罰款、在牌照上附加條件，以及暫時吊銷或撤銷牌照等。直至目前為止，監管局在2005年已暫時吊銷了9個牌照。如有需要，監管局會將個案轉交其他執法機關(例如警方或廉政公署)處理，以便採取進一步行動。

一般討論

自我規管制度

9. 王國興議員質疑地產建設商會的自我規管制度是否有效，因該制度並未就違規行為施加任何制裁或管制。他始終認為應立法規管本地住宅物業的售樓說明書。房屋及規劃地政局局長回應時強調，當局有需要在保障消費者權益與提供有利營商環境之間取得平衡。由於自我規管制度與現行房屋政策一致，既可把干預市場的程度減至最低，並且具有較大彈性以配合顧客期望有變的情況，政府當局認為只有在現時的規管制度不再能達致其原訂目標時，才須考慮以立法監管作為最後的一著。與此同時，政府當局會繼續與消委會、監管局及地產建設商會緊密合作，確保該等指引足以有效地迎合消費者及地產界的需求。

10. 地產建設商會的梁志堅先生應主席所請發言時表示，地產建設商會並非監管機構，因此不能向不遵守自我規管制度的會員施加懲罰，但該會已竭力鼓勵其會員遵守該制度行事。事實上，發展商非常重視公司的聲譽，而且以香港地產市場競爭異常激烈的情況而言，遵守自我規管制度對發展商實屬有利無害。地產建設商會

的梁志堅先生回應張宇人議員的提問時證實，地產建設商會願意與政府及消委會合作，解決和本地未建成住宅物業售樓說明書所提供資料有關的投訴。石禮謙議員察悉並讚賞地產建設商會願意因應市場轉變而改善其自我規管制度，頒布補充指引是其中一個例子。

內部認購

11. 然而，梁國雄議員並不信任發展商可作出自我規管。他指出，與證券及期貨事務監察委員會可採取措施打擊操控市場活動的股票市場不同，當局過去不曾採取任何行動，防止發展商利用內部認購推高物業價格以牟利。楊森議員亦就此表達了類似的意見，並表示內部認購的性質已從物業發展商員工的福利，變成測試樓市的工具。他關注到內部認購可能被利用作操控樓市。

12. 地產建設商會的梁志堅先生應主席所請發言時澄清，內部認購並非單為發展商的員工而設，同時亦為發展商留有彈性，以便向大投資者出售整批單位以達到投資及用作員工宿舍的目的，使他們無須等候單位的公開發售。他同時指出，發展商沒有能力操控樓市，因為他們能否生存其實須視乎政府的土地政策而定。事實上，未必所有發展商均可賺得利潤。他希望委員不會對發展商心存偏見。

13. 鄭經翰議員認為若內部認購是用作測試市場反應，便應易名為例如“預售”，以便更充分反映其目的。此舉將有助消除外界以為有關單位是以優惠價格出售的誤解。他認為最重要的是，在出售此類單位時須受到更嚴格的規管，以確保公平。房屋署副署長(策略)雖答應與業界討論鄭議員的建議，但他強調內部認購的其中一個目的是因應樓市的波動而測試市場反應。房屋及規劃地政局局長補充，2002年11月公布的房屋政策聲明中用作穩定樓市的措施之一，是撤銷對發展商推出作內部認購的單位百分比所設定的原有上限。他同時強調，重要的是確保發展商進行內部認購工作的透明度，以及就內部認購提供的資料的準確性，以協助準買家在獲得充分資料的情況下作出決定。石禮謙議員贊同撤銷內部認購單位的上限，確實有助樓市復甦。

14. 關於內部認購的補充指引，楊森議員注意到發展商只須在內部認購開始之前24小時，提供所推出首批單位的價目表，而未有具體規定發展商須在指定時限內，就其後的價格變動或加推單位安排提供有關資料。發展商亦可自行決定是否公布其銷售成績。楊議員質疑此等指引在保障消費者權益方面是否有效。他認為地產

建設商會頒布補充指引僅屬門面工夫，該會仍然把會員利益置於單位買家權益之上。鑒於地產建設商會沒有法定權力可確保會員遵守其指引行事，李永達議員建議政府當局在同意方案下批准就未建成單位進行內部認購時，應附加若干條件，藉以規定地產發展商向準買家提供所有推出作內部認購的單位的價目表，以及確保所發放有關銷售成績的資料屬準確無誤。梁國雄議員對他們的意見表示贊同。

15. 地產建設商會的梁志堅先生應主席所請發言時解釋，發展商未必可以在獲得當局同意預售後立即出售單位，因為他們可能難以釐定單位售價。因此，發展商一直以來的做法是推出若干單位作內部認購，以測試市場反應。為提高內部認購機制的透明度，地產建設商會已發出補充指引，規定會員在進行內部認購之前最少24小時，提供所推出發售單位的價目表及單位一覽表。雖然發展商未必能在其後加推發售的單位推出前及時提供此等單位的價目表，但有關的價目表將盡快張貼於售樓處。

16. 張學明議員詢問政府當局會否考慮恢復實施內部認購單位數量上限的規定。房屋及規劃地政局局長表示，此事將取決於市場發展的轉變，以及此等轉變是否足以促使當局施加限制。他向委員保證，政府當局會繼續與消委會、監管局及地產建設商會緊密合作，就現行制度持續進行檢討，並因應運作經驗找出需作進一步改善的地方。

17. 關於劉秀成議員就規管內部認購安排的付款方式所提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時表示，付款安排將視乎發展商與買家雙方協定的條款而定。地產建設商會的梁志堅先生應主席所請發言時表示，香港是一個自由社會，發展商可自行決定本身的付款條款，以迎合市場狀況及準買家的需要。至於劉議員關注到過分優惠的付款條款可能會鼓勵進行投機炒賣活動，梁先生表示，買家在決定置業前應充分理解本身的負擔能力。重要的是確保發展商提供準確的資料，從而協助買家在掌握充分資料之下作出其決定。

18. 主席總結有關討論時表示，對市民大眾而言，置業是一項非常重要的決定，它不僅是解決居住問題的方法，也是投資途徑之一。因此，政府當局及有關各方(包括地產建設商會)有責任確保樓市健康發展，使消費者的基本權益不致受到損害。

III 租住公屋一人申請者

(立法會CB(1)1944/04-05(04)號文件——政府當局提交的資料文件)

19. 房屋署副署長(策略)向委員簡述租住公屋(下稱“公屋”)一人申請者數目不斷上升的情況，以及政府當局打算以何種方法處理此事。房屋署助理署長(策略規劃)繼而進行投影介紹，詳細闡述處理此事的有關考慮要點及可行方案，其中包括——

- (a) 方案A —— 不接受現居於公屋或其他資助房屋的非長者一人申請者申請公屋；
- (b) 方案B —— 為非長者一人申請者設定年齡限制；
- (c) 方案C —— 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額；及
- (d) 方案D —— 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額及設立計分制度，向較年長的申請人優先編配公屋。

20. 委員表示，公屋非長者一人申請者數目有所增加，是因為申請人基於各種理由(例如結婚及紓緩擠迫居住環境等)而需要另覓居所。因此，他們認為政府當局有需要進行調查，確定問題的嚴重程度，以便妥善處理有關問題。房屋署副署長(策略)回應時證實，當局已就公屋申請人進行調查，有關報告將於2005年7月備妥。應委員的要求，政府當局答應在房屋委員會(下稱“房委會”)研究該份報告後，將之提交事務委員會。房屋署助理署長(策略規劃)補充，初步結果顯示，不少非長者單身人士申請公屋的理由在於他們希望改善居住環境，或以為公屋租戶可享有不少其他福利。房屋署副署長(策略)表示，“期望”獨立生活與具有真正住屋需要之間，實存在重要的差別。問題的關鍵在於當局如何因應不同互有競爭的需求，按照優先次序分配珍貴的房屋資源。房屋署副署長(策略)回應馮檢基議員的問題時證實，在數年前經濟不景期間，即使具備大專或以上教育程度但月入低於6,000元的人士，亦曾申請入住公屋。此等個案的數目已隨着經濟復甦而有所減少。

政府當局

可行改善方案

21. 梁耀忠議員提述方案A及B時指出，政府當局基於調查結果而限制非長者一人申請者申請公屋，是有欠公允之舉。陳婉嫻議員亦認為批評謀求離家獨立的非長者一人申請者浪費公共房屋資源，並不可取。只要他們符合申請資格準則，便應獲准申請公屋。梁國雄議員指出，由於私人房屋價格高昂，部分單身人士倘不獲准申請公屋，他們將未必可以改善其居住環境。他提醒政府當局倘基於非長者一人申請者的年齡或婚姻狀況而剝奪他們入住公屋的機會，可能會觸犯香港的歧視條例。他同時指出，非長者單身人士如沒有永久住址，可能會難以覓得工作。政府當局應仿效挪威的做法，與有關方面(例如青年會及女青年會)聯絡，為非長者單身人士提供特殊類別的房屋。劉秀成議員認為非長者一人申請者所需要的未必是具有獨立設備的公屋單位，反而是類似宿舍的單位。與其阻撓他們申請公屋，當局應致力先行確定他們的需要，藉以更有效運用資源以配合他們的需求。若家庭狀況有變，當局亦應作出彈性安排，讓他們入住其他類型的單位。

22. 房屋署副署長(策略)回應時重申，政府當局從沒有批評非長者一人申請者浪費或濫用房屋資源，亦沒有利用調查結果針對非長者一人申請者。該項調查其實是當局每年向所有輪候冊申請人進行的調查，目的是確定他們的社會及經濟背景。非長者一人申請者數目急增已引起廣泛關注。所關注的問題是此等申請者是否與長者申請人或其他一人以上的住戶一樣，面對相同的房屋需要；以及在編配有限的公屋資源時應否給予他們同等的優先次序。他並向委員保證，政府當局會認真研究各個可行改善方案所帶來的法律影響。然而，梁耀忠議員對政府當局的解釋不表信納。鑒於房委會財政狀況緊絀，他懷疑進行該項調查的原因是為房委會削減公屋建屋量鋪路。

23. 王國興議員認為政府當局在考慮非長者一人申請者提交的入住公屋申請時，應就願意與長者同住或健康狀況欠佳的申請者作出特別考慮。房屋署助理署長(策略規劃)察悉王議員的意見。他並證實房委會已實施多個為長者優先編配公共房屋的房屋計劃，其中包括家有長者優先配屋計劃。根據該計劃，合資格家庭將會最多提早3年獲編配公屋單位。然而，他認為將健康狀況納入為申請公屋的資格準則，將有一定困難。房屋署副署長(策略)補充，現時在社會福利署的推薦下，涉及嚴重疾病或家庭問題的特別個案已根據體恤安置類別個案，獲得優先編配房屋。

24. 馮檢基議員注意到房委會自1998年開始，已透過將一人單位數量上限設定於10%的水平，而將編配予一人申請者的單位數量減少。他不同意當局進一步作出限制，以阻撓非長者一人申請者申請公屋。然而，他支持當局採取方案D，設立計分制度，向較年長及有特殊需要的申請人(如傷殘人士)優先編配公屋。

25. 張宇人議員表示，鑒於房委會資源有限，屬自由黨的議員同意在編配公屋單位予一人申請者時必須審慎行事，因為一人申請者的平均居住空間通常高於2人或以上住戶的居住空間，所涉及的房屋成本亦因而較高。因此，屬自由黨的議員支持採取方案D，為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額，以及設立計分制度，向較年長申請人優先編配公屋。當局亦應考慮向公屋租戶進行更頻密的入息和資產審查，以確保只有真正有需要的人士才可獲提供公共房屋。張議員希望當局一旦通過實施計分制度，即會將有關詳情提交事務委員會研議，以確保該制度的公平及透明度。

26. 房屋署副署長(策略)感謝委員提出其意見。他強調提出該等擬議方案的目的，僅在於研究如何以最佳方法處理來自非長者一人申請者的公屋需求。雖然大部分房委會委員均支持採取方案D，為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額，以及藉着設立計分制度，向較年長及未有接受任何房屋援助的申請人優先編配公屋，但當局並未就此作出任何決定。房委會現時仍就此等初步方案諮詢有關各方，並會就擬議計分制度的詳情向事務委員會作出匯報。

IV 其他事項

27. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年9月15日