

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1406/05-06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 : 2006年3月17日(星期五)  
時間 : 上午8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)  
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  
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  
李國麟議員  
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** : 李卓人議員

**缺席委員** : 何俊仁議員  
涂謹申議員  
楊森議員

**出席公職人員** : 參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)  
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
陳嘉信先生

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)  
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
陳嘉信先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要及續議事項**  
(立法會CB(1)1030/05-06號文件 —— 2006年2月6日會議的紀要)

2006年2月6日會議的紀要獲得確認通過。

2. 主席報告謂，按照2006年1月5日會議席上所作的決定，事務委員會已於2006年2月21日參觀位於天富苑的居者有其屋計劃剩餘單位，以及位於嘉峰臺的私人機構參建居屋計劃單位，以確定該等單位的質素。主席表示，參與該項參觀活動的委員認為單位狀況普遍令人滿意。委員同意無需採取跟進行動。

## II 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉自上次會議後，曾發出一名市民所提交有關租住公共屋邨(下稱“公屋”)管理工作外判的意見書(立法會CB(1)865/05-06號文件)。

## III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1060/05-06(01)號文件 —— 待議事項  
一覽表)

立法會CB(1)1060/05-06(02)號文件 —— 跟進行動  
一覽表)

4. 委員同意於2006年4月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次事務委員會例會討論下述事項 ——

- (a) 在葵涌邨附近提供地區休憩用地；及
- (b) 房屋委員會收回3個建築地盤所引起的工程管理及安置問題。

5. 關於(a)項事宜，委員察悉該事項由政府當局提出討論。當局計劃於適當時向工務小組委員會提交有關的財務建議，以供審議。至於(b)項事宜，委員察悉該事項由李永達議員提出討論。李議員對於房屋委員會(下稱“房委會”)在2006年2月收回3個建築地盤一事(下稱“該事件”)所引致，有關監察房委會工程承辦商的事宜感到關注。事務委員會亦接獲黃竹坑邨一個居民組織提交的意見書，該組織對該事件引致的安置問題表示關注。就此，委員同意在進行該議程項目的討論時，會見因為該事件引致的房屋工程延遲完成而受到影響的屋邨的居民代表。

## IV 就公屋租金政策進行公眾諮詢

(立法會CB(1)1045/05-06號文件 —— 《公屋租金政策檢討諮詢文件》及其行政摘要

立法會CB(1)1060/05-06(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)1060/05-06(04)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關“檢討租住公屋的租金政策”的背景資料簡介)

與團體代表及政府當局舉行會議的安排

6. 主席表示，房委會於2006年3月9日發表《公屋租金政策檢討諮詢文件》(下稱“諮詢文件”)，就改善租住公屋租金政策和調整機制徵詢公眾意見。諮詢期將為時3個月至2006年6月9日止。他補充，是次會議的目的是讓政府當局就諮詢文件向事務委員會作出簡介。鑑於此事受到公眾的廣泛關注，而且有關建議對社會影響深遠，他建議事務委員會於2006年4月及5月舉行特別會議，以便與團體代表會晤、與政府當局就諮詢文件交換意見，以及讓政府當局就所提出的意見作出回應。主席表示事務委員會秘書將發出通告，邀請委員表明能否於建議的日期出席特別會議。至於將會邀請其出席特別會議及／或提交意見書的團體或相關人士，主席表示秘書處會在立法會網頁發出邀請，並會致函18個區議會，邀請相關人士就諮詢文件提交意見書及口頭陳述意見。委員倘擬建議同時向其他有關團體發出邀請，亦可與秘書處聯絡。委員同意上述和舉行特別會議有關的安排。

(會後補註：秘書處已於2006年3月20日發出通告(立法會CB(1)1115/05-06號文件)，邀請委員表明能否於建議的日期出席特別會議，以及就邀請其他有關團體出席會議提出建議。經主席同意，上述特別會議將於2006年4月19日、5月16日及5月25日舉行。有關的會議預告已於2006年3月28日隨立法會CB(1)1182/05-06號文件發出。)

政府當局的簡介

7. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局局長就諮詢文件作出簡介。房屋及規劃地政局局長表示，諮詢文件載列房委會成立的檢討公屋租金政策專責小組委員會(下稱“專責小組委員會”)的初步研究結果，以及有關改善公屋租金政策和調整機制的建議。進行檢討的目的，是就一套租戶能夠負擔、更具彈性、為租戶提供更多選擇、並有助促進公屋計劃長遠持續發展的租金政策提出建

議。他強調，租戶的負擔能力和公屋計劃的長遠持續發展，將繼續為是項檢討的兩項重要原則。諮詢文件所載建議僅為檢討的初步研究結果。專責小組委員會持開放的態度，並審慎研究在公眾諮詢期間所接獲的意見，然後才制訂提交房委會的建議。房屋署助理署長(策略規劃)繼而借助投影機，向委員闡述諮詢文件的內容。他特別提出主要的諮詢範圍如下——

### 其他衡量負擔能力的方法

- (a) 除了租金與入息比例中位數外，專責小組委員會曾研究若干其他衡量負擔能力的方法，包括按不同住戶或屋邨類別採用不同的租金與入息比例中位數、根據固定的租金與入息比例釐定租金，以及所謂的“剩餘入息法”；

### 租金與入息比例中位數評估工作的改善措施

- (b) 專責小組委員會認為，假如沒有其他更理想和運作上可行的方法，而須保留租金與入息比例中位數作為衡量租戶負擔能力的指標，有若干可行措施可改善評估中位數的方法，包括透過申報制度蒐集更可靠的入息數據；在計算租金與入息比例中位數時剔除綜合社會保障援助計劃(下稱“綜援”)受助人和繳交額外租金的住戶；以及按租金淨額(即剔除差餉和管理費)計算租金與入息比例中位數；

### 擬議的租金調整參考指數

- (c) 租金與入息比例中位數的10%法定上限，把負擔能力指標和租金調整機制混淆。專責小組委員會建議使用一個更具透明度及明確的指數掛鈎機制，以消費物價或租戶入息變動為基礎，作為進行租金調整(不論是加租還是減租)的指引，以取代現有的制度；

### 不劃一租金

- (d) 為了更能反映不同單位的租值，並為租戶提供更多選擇，諮詢文件提出了兩個推行不劃一租金的模式，以徵詢公眾的意見。此兩個模式分別為只考慮內在因素(如樓

## 經辦人／部門

層和是否鄰近不受歡迎的設施)進行租金調整的“有限度的模式”，以及在調整租金時會同時考慮內在和外在(如景觀和坐向)兩方面因素的“全面的模式”；

### 不包差餉及管理費的租金

(e) 諮詢文件提出一個較為實際可行的方法，就是繼續收取包括差餉和管理費在內的租金，但同時透過每年發給個別租戶一份結算表，分項列出差餉和管理費金額，以提高透明度；

### 定期租約

(f) 專責小組委員會不贊成以定期租約取代現行按月租賃的安排。至於有意見認為定期租約可有助解決的租戶永久居於公屋的問題，專責小組委員會認為最好透過適當檢討有關政策，例如公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策，來處理有關的問題；及

### 租金釐定及檢討周期

(g) 專責小組委員會認為應維持現行為新落成公共屋邨進行每年兩次租金釐定的安排，並認為把租金檢討周期定為兩年較為可取，因為此舉可適時實施所需的租金調整。為更加公平起見，應把所有公共屋邨納入每一次租金檢討中，而無須分批檢討公屋租金。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長的發言稿和有關的投影資料文本，分別載於2006年3月20日送交委員的立法會CB(1)1108/05-06(01)及(02)號文件。)

## 討論

### 對諮詢文件的整體意見

8. 梁國雄議員對諮詢文件表示反對。他表示儘管終審法院裁定房委會並無法定責任檢討和調整租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾10%的水平，但房委會仍應減低公屋租金。他不滿房委會利用諮詢文件作為逃

避減租的藉口，而且所提出的建議，例如在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援受助人和繳交額外租金的租戶，只是用以逃避遵從租金與入息比例中位數10%法定上限的行政措施。他認為此做法既不恰當亦有違道德。

9. 石禮謙議員認為，諮詢文件缺乏清晰的目標。對於所提出的建議是用以解決與房委會財政狀況有關的問題，還是與編配公共資源以提供公屋有關的較廣泛問題，實在有欠明確。他對有關建議對公屋租戶造成的負面影響表示關注，並質疑政府當局在展開公眾諮詢工作前，有否仔細考慮各項關注事宜。鑑於現有公屋租戶及公屋輪候冊申請人將受到有關建議的最大影響，石議員認為政府當局應先行諮詢此類別人士，否則公屋租戶的意見會被現時透過公眾諮詢工作蒐集所得的公眾意見蓋過。

10. 陳婉嫻議員表示，香港工會聯合會反對諮詢文件。她認為房委會不調減公屋租金以遵守法定的租金與入息比例中位數上限規定，反而謀求以更改現行的租金調整機制來逃避減租，是不可接受的做法。她強調公屋具有重要的社會功能，在貧窮問題惡化的情況下尤然。

11. 劉秀成議員特別提出政府有責任改善有需要人士的居住環境，以及公屋對香港的繁榮穩定所作出的重大貢獻。他認為諮詢文件只集中處理與租金調整政策有關的問題，但並無觸及較基本的問題，例如資助房屋政策的日後路向，以及應否提供房屋資助以取代公屋。他認為政府當局應就此等重要事項徵詢社會各界的意見。

12. 關於公眾諮詢，周梁淑怡議員歡迎當局展開諮詢工作以蒐集公眾意見，因為提供公屋一事涉及重大的公共資源。故此，當局有需要在公屋租戶權益及社會上其他界別人士的權益之間，取得適當的平衡。她強調，當局有需要就有關事宜徵詢社會上不同界別人士的意見。

13. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時同意分配資源以供提供公屋，以及作出資助的水平，是房委會長遠而言需要進行研究的基本問題。他指出，諮詢文件所載的不少建議，均會對該等基本問題造成影響。在是次諮詢工作中蒐集所得的意見，將會為政府當局提供有用的參考資料，以供改善及調整其長遠的整體公營房屋政策。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調，政府當局致力透過多種渠道進行全面的公眾諮詢。除了邀請公眾及相關人士就諮詢文件提交書面意見之外，房委會亦會諮詢18個區議會、舉行4場地區公眾論壇及兩次與

## 經辦人／部門

各界人士會面的聚會，以及進行電話意見調查，以收集社會人士的意見。

14. 然而，馮檢基議員強調，政府當局就租金政策諮詢公眾前，有需要檢討其整體公營房屋政策。他告誡謂諮詢文件所載部分建議一旦實施，可能會改變公屋的社會功能，因此必須先就有關事宜取得社會的共識。

15. 陳偉業議員指出，政府當局未有在諮詢文件中列出各項建議的影響，以方便委員及公眾人士作出考慮。舉例而言，推行不劃一租金可能令公屋的社會功能出現改變，其代價有可能較預期取得的任何經濟效益(例如房委會的租金收入有所增加)巨大。陳議員要求政府當局進行分析，找出有關建議會對公屋租戶及整體社會造成何種經濟及社會影響，並向事務委員會匯報有關的分析結果。

(會後補註：有關資料已於2006年4月10日隨立法會CB(1)1277/05-06號文件送交委員參閱。)

16. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局會在進行公眾諮詢工作後分析有關建議的經濟及社會影響，並向事務委員會匯報分析結果。關於對推行不劃一租金的動機的關注，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)澄清，該項建議的目的是讓租戶有更多選擇，以及根據若干因素如單位位置、所在樓層及其他內在特點，來發展一套較公平的租金結構。房委會無意透過該項建議增加其租金收入。事實上，諮詢文件已指出，無論推行有限度的模式還是較為全面的模式，來自一幢公屋大廈的租金收入總額大致上不會受到影響(諮詢文件第8.7(c)及8.9(b)段)。陳偉業議員欣悉政府當局作出以上澄清。在此方面，主席表示政府當局應清楚告知市民大眾該項建議的目的，以免產生誤會。

## 租金調整參考指數

17. 李永達議員質疑是否有需要訂立一套讓公屋租金可加可減的全新租金調整機制，因為房委會已可根據現行《房屋條例》(第283章)調整租金。李議員指出，房委會實際上曾於數年前推行豁免收取公屋租金一個月的措施，該項豁免相等於調低公屋租金約8%。

18. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，過去數年推行的豁免收取公屋租金措施，是一項不定期推行及一次過的措施。他補充，《房屋條例》缺乏以較合理和公平方式釐定公屋租金的機制，因此有需要

引進一個明確而具透明度的指數掛鈎機制，作為日後進行租金調整的指引。

19. 馮檢基議員雖原則上支持實施可就租金進行上調及下調的全新機制，但他表示香港民主民生協進會(下稱“民協”)認為，應參考租戶的住戶入息而非消費物價變動作為調整租金的指引。為確保新的租金調整機制會以公平方式開始實施，民協認為房委會應在推行新機制前將租金最低限度調低15%，以反映租戶的住戶入息自1997年以來的跌幅。

20. 李永達議員指出，諮詢文件的最大缺點是未能解決和基本租金有關的關注，而他認為應把基本租金調低15%以上，使之與住戶入息自1999年以來的跌幅一致。他促請房委會在推行改善租金政策的措施之前，應先行調低基本租金以公平反映租戶的負擔能力，否則，公屋租戶將不會接納建議的措施。

21. 李永達議員強調，房委會在改善公屋租金政策時須遵守《房屋條例》的規定行事。在此方面，他詢問是否有需要為了實施諮詢文件所載建議而修訂《房屋條例》。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時表示，諮詢文件所載部分建議可能須經過法例修訂，方可付諸實行。他補充，如公眾支持實施該等建議，政府當局會制訂詳細安排，並相應提出有關的立法建議。周梁淑怡議員支持政府當局採取務實的態度處理此方面事宜。

#### 租金與入息比例中位數評估工作的改善措施

22. 關於租金與入息比例中位數評估工作的改善措施，李永達議員認為，按租金淨值計算租金與入息比例中位數而剔除差餉和管理費的做法，殊不可取。他關注到此項建議會改變現時已行之多年的租金與入息比例中位數計算方法，並會被用作提高公屋租金的藉口。他告誡謂有關建議或會引發公屋租戶的廣泛關注。

23. 主席指出多年以來，租金與入息比例中位數一直被用作衡量租戶負擔能力的一般指標。然而，訂定租金與入息比例中位數的目的並非以之作為一項租金調整機制。其他一系列因素，例如重建舊型公共屋邨，已導致租金與入息比例中位數於近年大幅增加。因此，目前租金與入息比例中位數在加租後不得超過10%法定上限的條文，已局限了房委會以較合理和更公平方式調整公屋租金的彈性。他認為在評估租金與入息比例中位數方面，實有可作改善的空間，而在將予採用的租金與入息比例中位數的適當基準方面，亦應作出討論。

不劃一租金

24. 周梁淑怡議員從傳媒報道得悉，公屋租戶對於採取不劃一租金大致上表示支持，因為這是能夠充分考慮租戶負擔能力的較公平租金釐定架構。她贊同在釐定不同的公屋租金水平時，應考慮客觀和合理的準則。

25. 馮檢基議員表示，民協不支持就公屋推行不劃一租金，因為擔心此舉會對無力負擔較高質素單位的清貧租戶造成標籤效應，而且涉及運作上的困難及高昂行政費用。此外，亦有人關注到該項建基於市場主導制度的建議，會改變公屋是用以為低收入家庭提供他們可以負擔的住屋單位的使命。

26. 梁國雄議員關注到不劃一租金的建議不但未能令公屋租戶受惠，兼且會對租戶造成影響，以及不必要的將租戶分成各個不同類別。該項建議會造成負面的社會影響，令社會更加分化，與在香港締造和諧社會的目標背道而馳。推行該項建議亦會導致高昂的行政費用。梁議員強調，公屋是為低收入人士提供的一種社會資助，在釐定公屋租金時不應採用私人市場的原則。

27. 陳婉嫻議員認為推行不劃一租金的建議，是歧視公屋租戶的行為。陳議員進一步質疑該項建議的真正動機，並關注到建議的制度會被用作提高公屋租金的藉口，以致改變公屋政策為低收入人士提供他們可以負擔的住屋單位的目標。她補充，收取不劃一租金對部分公屋租戶將有欠公平，因為他們是因為政府的清拆行動而被迫入住公屋。

28. 關於就公屋實施不劃一租金的關注事項，石禮謙議員亦有同感。他認為該項建議對於訂立較公平的租金架構並無幫助。房委會不應把與不受歡迎設施的距離納入為釐定租金的考慮因素之一，而應訂定措施以紓緩有關設施所造成的滋擾。此外，樓層高低不一定會影響單位的受歡迎程度。劉秀成議員贊同石議員的意見，並補充在海外國家，有小孩子的家庭不會喜歡入住高層單位。

29. 主席對於採用租戶的負擔能力、公屋計劃的長遠持續發展及合理的資源分配，作為釐定和調整租金的指導原則雖表支持，但他對於推行不劃一租金卻表示有所保留。他認為該項建議的基礎原則，包括租戶的選擇及屋邨之間的比對價值，必須予以進一步研究。

30. 張學明議員察悉在建議的不劃一租金制度下，同一幢大廈個別單位的租金，將會根據若干客觀的內在及外在因素(如景觀和坐向、樓層、是否鄰近不受歡迎設施等)作出調整。他詢問在釐定租金水平時，各個因素所佔的比重分別為何，以及面積相若單位的租金差別為何。

31. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，諮詢文件就推行不劃一租金提出了兩個可行的方法，它們分別是有限度的模式和較為全面的模式。如決定推行建議的制度，房委會將進一步展開工作以制訂確切的推行模式。當局歡迎市民就實施細則提出意見。

32. 關於公屋單位的租金差別，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)及房屋署助理署長(策略規劃)解釋，根據建議的制度，面積相若單位的租金最大差幅，預計將為採用有限度的模式的約15%，以及採用較為全面的模式的30%。

33. 房屋署助理署長(策略規劃)回應張學明議員進一步提出的查詢時澄清，推行建議的不劃一租金制度並不會影響公屋輪候冊申請人的入息和資產限額，因此申請人獲編配公屋的資格將不受影響。

34. 王國興議員指出，房屋及規劃地政局局長較早時曾公開表示，諮詢文件所載建議(如不劃一租金)若一旦實施，將不會適用於現有公共屋邨。然而，他從諮詢文件第8.11(b)段得悉，長遠而言，當局會考慮於現有屋邨實施不劃一租金的建議。在此方面，王議員要求政府當局澄清不劃一租金的建議是否適用於現有屋邨。

35. 關於不劃一租金的建議，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，為了確保作出合理的安排和運作上的可行性，以及避免影響現有租戶，房委會打算首先在新落成屋邨實施建議的制度。長遠而言，政府當局雖有可能考慮於現有屋邨實施該制度，但是否及何時於舊屋邨實施不劃一租金，必須在考慮對現有租戶所造成的影响後作出決定。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，鑑於運作上的困難及可能對現有租戶造成不便，在現有屋邨實行該制度將會有困難。他補充，若公眾強烈支持於現有屋邨實行有關制度，房委會將進一步考慮有關事宜。就此，王國興議員要求政府當局以書面澄清不劃一租金的建議一旦實施，是否適用於現有的公共屋邨。政府當局承諾就此作出澄清。

(會後補註：政府當局作出澄清的文件已於2006年4月10日隨立法會CB(1)1277/05-06號文件送交委員參閱。)

定期租約

36. 馮檢基議員表示，民協反對就公屋推行定期租約，並認為此舉不利於社會穩定。鑑於房委會已訂有多項政策，包括公屋住戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策，藉以處理現有租戶的資格問題，從而防止他們永久居於公屋，當局並無充分理據支持以定期租約取代現行的按月租賃制度。

諮詢期

37. 王國興議員特別指出，諮詢文件所載建議的內容複雜，而且會對公屋租戶和整體社會造成深遠影響。他認為應給予租戶及市民大眾公平的機會及充足時間，以便就各項建議提出意見。他詢問政府當局會否考慮延長諮詢期。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調，政府當局會聽取市民的意見。他向委員保證，若公眾強烈要求延長諮詢期，政府當局會考慮有關要求。在此方面，王國興議員要求政府當局考慮他所提出有關延長諮詢期至6個月的建議。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)答允考慮該項要求。

(會後補註：政府當局作出回覆的文件已於2006年4月10日隨立法會CB(1)1277/05-06號文件送交委員參閱。)

V 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額

(立法會CB(1)1060/05-06(05)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)1060/05-06(06)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關“租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額”的背景資料簡介)

諮詢事務委員會

38. 主席解釋，由於事務委員會是次會議由2006年3月6日改期至2006年3月17日舉行，政府當局未能在房委會轄下資助房屋小組委員會通過建議，以便調整2006至

07年度公屋輪候冊入息和資產限額前諮詢委員。資助房屋小組委員會已於2006年3月13日會議上，通過將上述兩項限額分別上調2.7%及1.7%，並於2006年4月1日開始生效。

39. 馮檢基議員指出，公屋輪候冊入息和資產限額一直是事務委員會深感關注的事項。因此，他強調在房委會對有關限額作出任何調整前，必須先行諮詢事務委員會。他對政府當局未有就2006至07年度的檢討諮詢事務委員會表示強烈不滿。王國興議員強調，立法會在監察有關公屋的政策方面擔當重要角色。對於政府當局未有事先諮詢事務委員會，便決定調整公屋輪候冊的入息和資產限額，他亦表示不滿。王議員贊同有關檢討是公眾極感關注的事項，並認為有關安排殊不合理。他進一步籲請政府當局確保日後就調整有關限額作出任何決定前，將會先行諮詢事務委員會。梁國雄議員對有關的關注事項亦有同感。鑑於房委會已就2006至07年度的檢討作出決定，馮議員及王議員認為在會議席上討論有關檢討只屬徒勞。

40. 主席促請政府當局察悉委員的意見，並作出安排，以便在房委會日後就公屋輪候冊入息和資產限額作出任何決定前，先行諮詢事務委員會。為了讓政府當局日後在進行該項檢討時能考慮委員的意見，房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)請委員預早就有關事宜提出其意見。

(馮議員及王議員離席抗議政府當局在處理有關事宜時未有諮詢事務委員會。)

#### 政府當局作出簡介

41. 應主席的邀請，房屋署助理署長(策略規劃)借助投影機，就2006至07年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討結果作出簡介。他特別闡述下述各點 ——

- (a) 房委會的既定政策是每年使用最新的經濟數據，檢討公屋輪候冊的入息和資產限額，以確切反映當前的社會經濟狀況；
- (b) 房委會曾於2002年就釐定有關限額的機制進行全面檢討，並繼而採取一系列措施以理順和放寬釐定限額的方法。有關檢討導致輪候冊入息限額平均提高了10%左右。在2005年，房委會重新檢視釐定有關限額的方法，並決定保留釐定入息限額的方

法，以及放寬長者住戶的資產限額，把有關限額訂定為非長者申請人資產限額的兩倍；

- (c) 肇定公屋輪候冊資產限額的方法於1998年訂立，其做法是把資產限額定為租住與公屋相若私人樓宇6年所需的開支。採取6年租金作為基準的主要原因，是為了顧及當時輪候公屋的平均所需時間。此方法被批評為欠缺清晰理據及科學化的基礎，因為申請人的資產多寡與其住屋開支未必一定具有非常密切的關係。況且，平均輪候時間已由1998年的6年縮短至現時的兩年左右，此情況亦進一步削弱肇定資產限額的方法的原有基礎。為解決此等關注事項，房屋署(下稱“房署”)在2005至06年度檢討中，提議參照甲類消費物價指數的變動調整資產限額。房委會認為在擬定對此事的立場之前，必須更深入研究各個可行方案；及
- (d) 關於2006至07年度的檢討，假如按現行方法作出調整，入息和資產限額將會較2005至06年度水平分別平均提高2.7%和5.6%。房委會曾進一步研究改善肇定資產限額方法的其他可行方案。其中一個重要的考慮因素是，若採用全新的計算方法，難免會令所得結果大幅偏離現行限額。由於現行限額已普遍為公眾所接受，若要說服公眾接受大幅偏離現有水平的資產限額，將會非常困難。鑑於甲類消費物價指數和租金指數相比之下，是具有較廣泛基礎的物價指標，房委會認為較宜採用現行公屋輪候冊資產限額作為基礎，於日後按照年內甲類消費物價指數的變動作出調整。此方法可為檢討有關限額提供一個切實可行且具備透明度的架構。資助房屋小組委員會已於2006年3月13日通過此項調整資產限額的方法。新的2006至07年度公屋輪候冊入息和資產限額，亦分別相應平均調高2.7%和1.7%。

(會後補註：有關的簡介資料載於2006年3月20日送交委員參閱的立法會CB(1)1108/05-06(03)號文件。)

討論

42. 李永達議員詢問是否有需要更改釐定資產限額的方法。他指出現行方法已實施8年，而據此訂定的限額亦普遍獲得社會大眾接受。他進一步就資料文件所載方案的複雜程度表示關注。他認為公眾難以理解該等方案的技術細節，並掌握不同方案的優劣之處。在此方面，李議員認為政府當局應善用資源處理各項更迫切的問題，例如和房委會收回3個建築地盤有關的問題。

43. 房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)回答時解釋，自2002年進行全面檢討以來，利益相關人士及有關各方一直有就改善釐定資產限額的方法提出建議。房署在檢討2005至06年度入息和資產限額時，曾向資助房屋小組委員會匯報改善有關方法的各個可行方案的初步評估結果。應資助房屋小組委員會的要求，房署已就各個方案進行進一步的研究，以便該小組委員會作出詳細的考慮。

政府當局

44. 陳偉業議員雖察悉公屋輪候冊入息和資產限額，是根據以詳細分析經濟數據為基礎的議定機制計算所得，但他關注到據此計算所得的限額，並未能反映低收入住戶的當前社會經濟狀況。以3人家庭的新訂入息限額12,100元為例，陳偉業議員認為以如此低微的入息限額，一個家庭實難以負擔在私人市場租住具有合理質素居所的租金，而又同時能夠應付其他非住屋開支。他促請房委會在釐定入息限額時，同時考慮住戶負擔入住私人房屋的能力及當前的社會經濟狀況，以確保所得出的限額能反映公屋輪候冊申請人的合理生活水平及合理住屋質素。

45. 梁國雄議員表示，調低公屋輪候冊入息和資產限額，會把一定數目的申請人摒諸公屋輪候冊外，並迫使他們轉而透過私人物業市場來解決其住屋需要。如此一來，政府當局實際上是摒棄了其提供公屋的承諾。他認為政府當局有責任提供公屋，以應付社會上經濟條件較差人士的住屋需求。

## VI 其他事項

46. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年5月8日