

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1949/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/BC/1/06

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會 第七次會議紀要

日期：2007年5月4日(星期五)
時間：下午3時
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP (主席)
何俊仁議員
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
黃容根議員, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李永達議員
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張超雄議員
黃定光議員, BBS
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：林偉強議員, SBS, JP
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員： 房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

房屋署高級政務主任(策略規劃)2
胡偉文先生

房屋署高級統計師
姚錦洪先生

律政司高級助理法律草擬專員
彭士印先生

律政司政府律師
黃安敏女士

列席秘書： 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員： 助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)1
游德珊女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要及續議事項

(立法會CB(1)1505/06-07號文件 —— 2007年3月
29日會議的
紀要)

2007年3月29日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局會商

(立法會CB(1)1508/06-07(01)號文件 —— 立法會秘書
處所擬備有
關2007年4月
17日所作討
論的跟進行
動一覽

立法會CB(1)1508/06-07(02)號文件——立法會秘書處所擬備有關2007年4月26日所作討論的跟進行動一覽

逐一審議條例草案的條文

立法會CB(3)312/06-07號文件——條例草案文本

立法會CB(1)926/06-07(02)號文件——《2007年房屋(修訂)條例草案》的標明修訂事項文本

立法會CB(1)1114/06-07(03)號文件——政府當局2007年3月9日致助理法律顧問的函件

立法會CB(1)1037/06-07(07)號文件——助理法律顧問2007年2月7日致政府當局的函件

立法會CB(1)1544/06-07(01)號文件——政府當局提供的投影簡介資料(只備中文本)
(於會議席上提交並於其後在2007年5月7日發出)

立法會CB(1)1544/06-07(02)號文件——委員會審議階段修正案的擬稿
(於會議席上提交並於其後在2007年5月7日發出)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

條例草案第2條——生效日期

3. 政府當局擬讓修訂條例盡快生效。為了讓租住公屋(下稱"公屋")租戶確切知道新的租金調整機制已經實施，並為了方便進行蒐集入息數據及計算收入指數的工作，政府當局正考慮提出委員會審議階段修正案(下稱

"修正案")，藉以在條例草案中指明有關的生效日期，並會就此向法案委員會作出匯報。

條例草案第4條 —— 擬議第16A(1)條

4. 法案委員會要求政府當局檢討建議對第16A(1)條提出的修正案的草擬方式，以釋除委員的疑慮。鑒於當局的政策目的是要求房屋委員會(下稱"房委會")以每兩年一個周期的方式檢討公屋租金，法案委員會建議政府當局：

- (a) 在第16A(1)條之下以分節清楚列明房委會在修訂條例生效後須於何時檢討有關租金，以及須於何時進行其後的租金檢討；及
- (b) 房委會須每隔兩年在切實可行範圍內盡快檢討有關租金。建議對第16A(1)條提出的修正案的草擬方式應作出改善，以刪除該條文的中文本所載"當日"一詞，以及其英文本所載"on or"的字眼。

條例草案第4條 —— 擬議第16A(3)條

5. 訂定擬議第16A(3)條的政策目的是豁除"富戶"及根據租金援助計劃(下稱"租援計劃")接受資助的租戶，使新的租金調整機制並不適用於該等租戶。政府當局解釋，根據有關"富戶"及租援計劃的現行政策，所收取的額外租金(除市值租金外)的幅度及所作出的租金寬減的幅度，將參考其他公屋租戶繳付的有關租金釐定。因此，根據新的機制對有關租金作出的任何調整，均會對"富戶"所繳付租金款額的計算工作構成影響。

6. 關於此方面事宜，為了保障"富戶"及根據租援計劃接受資助的租戶的權益，法案委員會要求政府當局考慮在條例草案中指明此等租戶所繳付租金的水平與有關租金掛鈎。

條例草案第4條 —— 擬議第16A(6)條

7. 條例草案的擬議第16A(6)條訂明，如房委會認為更改的款額屬微不足道，房委會無須更改有關租金。由於條例草案並未界定何者構成"微不足道的更改"，委員就該條文給予房委會廣泛的酌情決定權提出關注。法案委員會建議政府當局：

- (a) 在該條文中清楚列明房委會就有關事宜作出決定時所須考慮的情況及因素，以提高決策過程的透明度；及
- (b) 就有關租金更改幅度屬微不足道方面訂明適當的款額／限額。舉例而言，可考慮採取收入指數變動的某一比率(增幅或減幅)作為該款額／限額。

條例草案第4條 —— 擬議第16A(8)條

8. 擬議第16A(8)條的(b)款訂明，房委會可自行編製收入指數，或委任香港的大專院校或公共機構編製該指數。為防止房委會可能出現利益衝突，並提高該項指數的公信力，法案委員會要求政府當局考慮在該款指明該項收入指數不會由房委會編製，而會由房委會委任大專院校或公共機構進行編製該指數的工作。

加租上限

9. 關於在擬議租金調整機制下訂定加租上限或租金水平上限一事，委員曾提出多項建議(立法會CB(1)1508/06-07(01)號文件第1項事宜)，以供政府當局考慮。對於把租援計劃所訂的租金與入息比例20%的入息限額，調低至租金與入息比例15%並在法例中訂明此上限的建議，法案委員會要求政府當局考慮有關廢除其他條件的提議，例如要求租戶遷往租金較低的單位的規定。

未來路向

與團體代表會商

10. 法案委員會同意致函先前曾向法案委員會表達意見的團體／個別人士及18個區議會，邀請他們就條例草案進一步提出意見，並在立法會網站邀請公眾人士提出意見。法案委員會並同意於2007年5月10日(星期四)上午8時30分至10時30分舉行的下次會議，與團體代表及政府當局會商。如有需要，政府當局就委員所提出關於在擬議租金調整機制下訂定加租上限或租金水平上限的建議，匯報其諮詢房委會的結果後，法案委員會將考慮是否有需要再與團體代表會商。

(會後補註：法案委員會已於2007年5月4日在立法會網站發出公告，並致函各團體／個別人士和18個區議會，邀請他們在2007年5月8日或該日前提交意見書。)

11. 為方便法案委員會進行討論，主席指示秘書擬備最新的一覽表，綜述委員在先前各次會議上提出的意見／關注事項及政府當局的回應。

(會後補註：法案委員會提出的意見／關注事項的摘要(截至2007年5月9日的情況)，載於2007年5月9日送交委員的立法會CB(1)1570/06-07(04)號文件。)

III. 其他事項

12. 議事完畢，會議於下午5時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年6月21日

**《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會
第七次會議過程**

日期：2007年5月4日(星期五)

時間：下午3時

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000043 – 002415	主席 陳婉嫻議員 劉慧卿議員 陳偉業議員 湯家驊議員 李卓人議員 梁國雄議員 梁耀忠議員 張超雄議員	(a) 主席致序辭 (b) 通過2007年3月29日會議的紀要(立法會CB(1)1505/06-07號文件) (c) 委員同意： (i) 在是次會議進行逐一審議條例草案條文的工作，以及研究政府當局擬提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")的擬稿；及 (ii) 在2007年5月10日(星期四)上午8時30分舉行的下次會議再次與團體代表會商，以聽取他們對條例草案的意見，以及討論待決事項。 (d) 政府當局就委員所提出關於在擬議租金調整機制下訂定加租上限或租金水平上限的建議，匯報其諮詢房委會的結果後，法案委員會將考慮是否有需要再與團體代表會商	政府當局／秘書須採取會議紀要第10及11段所載的跟進行動
002416 – 004721	主席 政府當局 劉慧卿議員	逐一審議條例草案的條文及研究政府當局擬提出的修正案的擬稿 (立法會CB(3)312/06-07、CB(1)926/06-07(02)及CB(1)1544/06-07(01)和(02)號文件) (a) 在會議席上提交的政府當局所提出的修正案(立法會CB(1)1544/06-07(02)號文件) (b) 委員同意就條例草案的中、英文本及政府當局擬議提出的修正案一併作出研究	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>詳題及條例草案第1條(簡稱)</p> <p>(a) 政府當局作出簡介</p> <p>(b) 委員並無提出任何疑問</p>	
004722 – 003149	主席 政府當局 劉慧卿議員	<p><u>條例草案第2條 —— 生效日期</u></p> <p>政府當局表示正考慮提出修正案，藉以在條例草案指明修訂條例的生效日期</p>	政府當局須採取會議紀要第3段所載的跟進行動
003150 – 003321	主席 政府當局 劉慧卿議員	<p><u>條例草案第3條 —— 屋邨內土地的租契</u></p> <p>(a) 政府當局作出簡介</p> <p>(b) 委員並無提出任何疑問</p>	
003322 – 011330	主席 政府當局 劉慧卿議員 助理法律顧問1 陳鑑林議員 劉健儀議員 梁家傑議員 張宇人議員	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(1)條</u></p> <p>(a) 政府當局舉例(立法會CB(1)1544/06-07(01)號文件)說明若修訂條例於2008年1月1日生效，</p> <p>(i) 第一次租金檢討將於2010年1月1日或之後進行；</p> <p>(ii) 第二次檢討將於2011年12月31日之後進行；及</p> <p>(iii) 由於蒐集數據及編製收入指數需時，租金更改將於上文(i)及(ii)項所述日期的若干時間後開始生效。</p> <p>(b) 委員建議政府當局考慮就擬提出的修正案的草擬方式作出改善如下：</p> <p>(i) 在第16A(1)條之下以分節清楚列明房委會在修訂條例生效後須於何時檢討有關租金，以及須於何時進行其後的租金檢討；及</p> <p>(ii) 刪除該條文的中文本所載"當日"一詞，以及其英文本所載"on or"的字眼。</p> <p>(c) 關於委員就房委會可否在修訂條例生效之前，蒐集租住公屋(下稱"公屋")住戶的入息數據提出的疑問，政府當局的回應如下：</p>	政府當局須採取會議紀要第4段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(i) 擬議第16A(9)條已訂明"第一期間"及"第二期間"的定義。若修訂條例的生效日期是2008年1月1日，就第一次檢討而言，"第一期間"將涵蓋由2007年1月1日至2007年12月31日的12個月，而"第二期間"則涵蓋由2009年1月1日至2009年12月31日的12個月。考慮到編製指數所需的籌備時間，以及就租金更改向租戶作出的通知期，實際的租金更改將於2010年5月左右生效；</p> <p>(ii) 至於在生效日期後進行的第二次檢討，"第一期間"將涵蓋由2009年1月1日至2009年12月31日的12個月，而"第二期間"則涵蓋由2011年1月1日至2011年12月31日的12個月。實際的租金更改將於2012年5月左右生效；及</p> <p>(iii) 條例草案所訂的租金檢討，包括就租金檢討周期的第一期間及第二期間得出的收入指數值作出比較，以釐定租金調整幅度。蒐集數據以供編製收入指數的工作，可在生效日期之前進行。</p> <p>(d) 助理法律顧問1表示，根據《房屋條例》(第283章)第25條，房委會獲賦權向公屋租戶蒐集資料</p>	
011331 – 011359	主席 政府當局	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(2)條</u></p> <p>(a) 政府當局作出簡介</p> <p>(b) 委員並無提出任何疑問</p>	
011400 – 014329	主席 政府當局 劉慧卿議員 助理法律顧問1 李永達議員 陳婉嫻議員 張超雄議員 馮檢基議員	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(3)條</u></p> <p>(a) 政府當局解釋，根據有關"富戶"及租金援助計劃(下稱"租援計劃")的現行政策，所收取的額外租金(除市值租金外)的幅度及所作出的租金寬減的幅度，將參考其他公屋租戶繳付的有關租金釐定。因此，根據新的機制對有關租金作出的任何調</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>整，均會對"富戶"或根據租援計劃接受資助的租戶所繳付租金款額的計算構成影響。房委會可根據《房屋條例》第16(4)條所賦予的權力，規定"富戶"或根據租援計劃接受資助的租戶繳付不同的租金</p> <p>(b) 政府當局擬就擬議第16A(3)條提出的修正案，旨在使條例草案所訂豁免安排的涵蓋範圍，與《房屋條例》現行第16(1C)條所訂的一致</p> <p>(c) 委員對政府當局擬提出的修正案表示贊同</p> <p>(d) 要求政府當局考慮在條例草案中指明"富戶"所繳付租金的水平與有關租金掛鈎</p> <p>(e) 馮檢基議員建議政府當局取消租援計劃的資格準則，例如有關租戶須遷往租金較低公屋單位的規定</p>	<p>政府當局須採取會議紀要第6段所載的跟進行動</p> <p>政府當局須採取會議紀要第9段所載的跟進行動</p>
014330 – 015514	主席 政府當局 陳婉嫻議員 李永達議員	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(4)條</u></p> <p>政府當局的解釋如下：</p> <p>(a) 根據租約的規定，如須作出任何租金調整，房委會須向公屋租戶發出一個月通知，而有關通知通常會在所涉月份的第一天發出。因此，租金更改只能在租金檢討後於切實可行範圍內盡快實施；及</p> <p>(b) 按照建議就公屋租金劃一調減11.6%，將為所有公屋單位訂定新的租金水平，而不管其租金的最近一次檢討是在不同時期進行。此舉可令建議中以收入作為基礎的租金調整機制能公平有效地運作。</p>	
015515 – 020554	主席 政府當局 馮檢基議員 李永達議員 劉慧卿議員 助理法律顧問1	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(5)條</u></p> <p>(a) 政府當局就擬議第16A(5)條及擬提出的修正案作出簡介</p> <p>(b) 委員對擬提出的修正案表示贊同</p> <p>(c) 政府當局表示：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(i) 較短的兩年檢討周期將有助作出較溫和的租金調整，使調整幅度較能為公屋租戶所接受。此舉亦可讓房委會就香港的經濟狀況作出更適時的回應；及</p> <p>(ii) 因應經濟不景的問題，房委會可根據《房屋條例》第17條行使酌情權，減免全部或部分公屋租金。當局亦訂有租援計劃以應付個別公屋租戶的需要。</p>	
020555 – 021445	主席 政府當局 李永達議員 劉慧卿議員	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(6)條</u></p> <p>委員建議政府當局考慮：</p> <p>(a) 列明房委會在決定何者構成有關租金的"微不足道的更改"時，所須考慮的情況和因素；及</p> <p>(b) 在條例草案中就有關租金更改幅度屬微不足道方面訂明適當的款額／限額。</p> <p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(7)條</u></p> <p>(a) 政府當局作出簡介</p> <p>(b) 委員並無提出任何疑問</p>	政府當局須採取會議紀要第7段所載的跟進行動
021446 – 022246	主席 政府當局 劉慧卿議員 馮檢基議員 李永達議員 助理法律顧問1	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(8)條</u></p> <p>為防止可能出現利益衝突，委員建議在擬議條文指明收入指數不會由房委會編製，而會由房委會委任大專院校或公共機構進行編製收入指數的工作</p> <p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(9)條</u></p> <p>政府當局解釋，關於在生效日期後就有關租金作出的其後的檢討，"第一期間"指導致租金作出更改的最近一次的有關租金檢討的第二期間。有關的政策目的是當租金檢討並未導致作出租金更改時，記錄公屋住戶收入的累計變動幅度，並在其後的租金調整中考慮此等變動幅度</p>	政府當局須採取會議紀要第8段所載的跟進行動
022247 – 023614	主席 政府當局 李卓人議員 助理法律顧問1	<p>(a) 修訂條例的生效日期</p> <p>(b) 李卓人議員表示他有意考慮：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(i) 當立法會就廢除現行第16(1A)至(1E)條的條例草案第3條正式進行辯論時，要求就第3條將會廢除的條文分開表決，以便保留第16(1A)條所訂的租金與入息比例中位數10%上限規定；或</p> <p>(ii) 動議一項修正案，在擬議的租金更改機制引入租金與入息比例中位數10%上限。</p> <p>(c) 政府當局解釋，一如詳題所指明，條例草案旨在修訂《房屋條例》，藉以取代該條例第16(1A)至(1E)條。因此，上述(b)(i)項所建議的修正可能有違條例草案的目的</p> <p>(d) 政府當局重申，租金與入息比例中位數10%上限在反映公屋租戶的實際租金負擔能力方面存在缺點，而且該上限不能與新的租金調整機制並存</p>	
023615 – 024345	主席 政府當局 劉慧卿議員	<p><u>條例草案第4條 —— 擬議第16A(9)條</u></p> <p>(a) 政府當局作出簡介</p> <p>(b) 委員並無提出任何疑問</p>	
024346 – 024555	主席 政府當局	<p>(a) 未來路向</p> <p>(b) 下次會議的日期</p>	

立法會秘書處
議會事務部1
2007年6月21日