

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1950/06-07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 第八次會議紀要

日期 : 2007年5月10日(星期四)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會會議廳

出席委員 : 周梁淑怡議員, GBS, JP (主席)
何俊仁議員
李卓人議員
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
王國興議員, MH
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃定光議員, BBS
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員 : 李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李永達議員
林偉強議員, SBS, JP
張超雄議員
張學明議員, SBS, JP
湯家驥議員, SC

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

應邀出席人士：愛民邨嘉民樓互助委員會

主席
黎銘洪先生

民主黨

房屋政策副發言人
黃成智先生

香港城市大學副教授

公共及社會行政學系副教授
葉毅明博士

街坊工友服務處

執行主管
尹兆堅先生

捍衛基層住屋權益聯盟

成員
王令喜女士

成員
張文慧女士

荃灣區議會議員

區議員
趙葭甫先生

香港理工大學教授

建築及房地產學系教授
許智文博士

九龍彩虹邨居民聯誼會

理事長
劉家華先生

老人權益中心

委員
盧少蘭女士

義務組織者
伍建榮先生

爭取合理住屋權益關注組

組員
梁榮先生

組員
李翠琼女士

葵涌邨居民權益關注組

主席
吳永澤先生

會員
鄭標先生

葵芳邨居民協會

成員
鍾孝平先生

利安邨利華樓互助委員會

代表
嚴碧芬女士

深水埗社區協會

成員
胡家玲女士

成員
楊曉輝先生

石籬邨居民權益關注組

成員
陳冬妹女士

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

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 與團體代表及政府當局會商

意見書

(立法會CB(1)1570/06-07(05)號文件——愛民邨嘉民樓互助委員會提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1575/06-07(01)號文件——民主黨提交的意見書(只備中文本)
(其後於2007年5月10日發出)

立法會CB(1)1575/06-07(02)號文件——葵涌邨房屋問題關注組提交的意見書(只備中文本)
(其後於2007年5月10日發出)

經辦人／部門

立法會CB(1)1570/06-07(06)號文件——捍衛基層住屋權益聯盟提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1570/06-07(07)號文件——荃灣區議會議員趙葭甫先生提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1570/06-07(08)號文件——九龍彩虹邨居民聯誼會提交的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1575/06-07(03)號文件——老人權益中心提交的意見書(只備中文本)
(於會議席上提交並於其後在2007年5月10日發出)

立法會CB(1)1575/06-07(04)號文件——爭取合理住屋權益關注組提交的意見書(只備中文本)
(於會議席上提交並於其後在2007年5月10日發出)

立法會CB(1)1575/06-07(05)號文件——葵涌邨居民權益關注組提交的意見書(只備中文本)
(於會議席上提交並於其後在2007年5月10日發出)

是次會議的文件
(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件——立法會秘書處所擬備有關2007年5月4日所作討論的跟進行動一覽

立法會CB(1)1570/06-07(02)號文件——政府當局就議員在2007年4月17日及26日會議上所提關注作出的回應

經辦人／部門

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	
立法會CB(1)1570/06-07(03)號文件——代表團體於2007年3月8日會議上表達的意見及政府當局所作回應的摘要	
立法會CB(1)1570/06-07(04)號文件——立法會秘書處擬備的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）	

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

租金水平上限

2. 團體代表及委員認為，現行的租金與入息比例中位數10%上限是對租住公屋（下稱“公屋”）租戶作出的法定保障，使他們不會受到房屋委員會（下稱“房委會”）過度加租所影響。對於低收入租戶而言，該上限提供的法定保障尤其可以確保他們所支付的租金在其負擔能力以內。由於條例草案旨在廢除此上限，團體代表及委員認為有必要在擬議租金調整機制下訂定租金水平上限。關於委員在2007年4月17日會議上提出的建議（立法會CB(1)1508/06-07(01)號文件第1項事宜），法案委員會要求政府當局考慮下述意見／建議：

經辦人／部門

- (a) 在法例中為所有公屋租戶訂定租金水平上限，使房委會不能對該等在租金調整後，所支付租金超越其收入某一百分比的公屋租戶實行加租。至於該上限的水平則可作進一步討論；及
- (b) 放寬租金援助計劃的資格準則及規定，藉以對該計劃作出改善，以便有真正需要的租戶可從該計劃受惠。

下次會議日期

3. 主席提醒委員，法案委員會將於2007年5月17日上午10時45分舉行下次會議，研究政府當局就委員提出的意見／關注事項作出的回應（立法會CB(1)1507/06-07(04)號文件），以及政府當局擬提出的委員會審議階段修正案。

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年6月21日

附錄

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會 第八次會議過程

日期：2007年5月10日(星期四)

時間：上午8時30分

地點：立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000509 – 000654	主席	主席致歡迎辭	
000655 – 000947	主席 愛民邨嘉民樓 互助委員會	<u>與團體代表會商</u> 陳述意見 (立法會CB(1)1570/06-07(05)號文件)	
000948 – 001320	主席 民主黨	陳述意見 (立法會CB(1)1575/06-07(01)號文件)	
001321 – 001632	主席 街坊工友服務處	陳述意見如下： (a) 反對廢除租金與入息比例中位數條文。撤銷租金與入息比例中位數10%上限規定後，房屋委員會(下稱"房委會")便可不受限制地加租； (b) 促請立法會議員不要支持條例草案，因為擬議的租金調整機制混亂及含糊不清； (c) 反對在計算收入指數時剔除"富戶"及領取綜合社會保障援助的住戶(下稱"綜援戶")，因為此舉會扭曲租住公屋(下稱"公屋")租戶的一般負擔能力，對他們並不公平；及 (d) 公屋的提供是一種社會財富的重新分配，公屋的使命將會被條例草案削弱。	
001633 – 002024	主席 捍衛基層住屋 權益聯盟	陳述意見 (立法會CB(1)1570/06-07(06)號文件)	
002025 – 002319	主席 荃灣區議會議員趙葭甫先生	陳述意見 (立法會CB(1)1570/06-07(07)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002320 – 002644	主席 香港理工大學 (下稱 "理大") 建築及房地產 學系教授許智 文博士	<p>陳述意見如下：</p> <p>(a) 歡迎推行建議中容許就租金作出上調及下調的租金調整機制；</p> <p>(b) 鑑於收入直接反映租戶的負擔能力，追蹤住戶收入的變動將有助釐定租金調整的幅度。以收入作為基礎的指數是衡量租戶租金負擔能力的簡易方法；</p> <p>(c) 由於住戶收入的增幅未必相等於消費物價指數的升幅，在評估公屋租戶負擔能力時應同時考慮通脹的影響；及</p> <p>(d) 在新的租金調整機制下，房委會必須確保設有"安全網"，為低收入住戶提供租金援助。</p>	
002645 – 002930	主席 九龍彩虹邨居 民聯誼會	陳述意見 (立法會CB(1)1570/06-07(08)號文件)	
002931 – 003242	主席 老人權益中心	陳述意見 (立法會CB(1)1575/06-07(03)號文件)	
003243 – 003617	主席 爭取合理住屋 權益關注組	陳述意見 (立法會CB(1)1575/06-07(04)號文件)	
003618 – 003903	主席 葵涌邨居民權 益關注組	陳述意見 (立法會CB(1)1575/06-07(05)號文件)	
003904 – 004153	主席 葵芳邨居民協 會	<p>陳述意見如下：</p> <p>(a) 反對廢除為保障公屋租戶權益而制定的租金與入息比例中位數條文；及</p> <p>(b) 促請立法會議員不要支持條例草案。</p>	
004154 – 004536	主席 利安邨利華樓 互助委員會	<p>陳述意見如下：</p> <p>(a) 小家庭及長者住戶數目增加是房委會"富戶"政策導致的後果。在該政策下，高收入家庭成員紛紛遷離公屋單位，留下長者獨居；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 反對實行強制性申報制度。根據現行政策，公屋租戶須按照規定定期申報入息及資產，如為了編製收入指數的目的而要求他們再次申報入息，將對公屋租戶造成滋擾。	
004537 – 004903	主席 深水埗社區協會	陳述意見如下： (a) 反對廢除租金與入息比例中位數條文； (b) 反對在計算收入指數時豁除"富戶"及綜援戶，因為此舉會分化公屋居民，並扭曲公屋租戶的一般負擔能力；及 (c) 鑑於房委會擁有逾500億元的財政儲備，而其租住房屋運作帳目亦錄得盈餘，房委會在現行按租金與入息比例中位數調整租金的機制下，仍可達到收支平衡。	
004904 – 005218	主席 石籬邨居民權益關注組	陳述意見如下： (a) 反對以廢除租金與入息比例中位數10%上限條文換取當局減租。事實上，房委會在2005年有關押後進行租金檢討的司法覆核結束後，便應立即將公屋租金調減10%；及 (b) 房委會過去數年出現財政赤字是由政府官員失職所導致。	
005219 – 005537	主席 香港城市大學 (下稱"城大") 公共及社會行政學系副教授 葉毅明博士	陳述意見如下： (a) 租金與入息比例中位數並不能反映租戶的負擔能力，而租金與入息比例中位數10%上限規定亦不持續可行；及 (b) 租金與入息比例中位數10%上限規定並未能保障低收入住戶的權益。房委會應就其他可真正反映租戶的租金負擔能力，並尤其可釋除有需要租戶的疑慮的機制作出研究，藉以訂定公平的公屋租金政策。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005538 – 010436	主席 政府當局	<p><u>政府當局的初步回應</u></p> <p>(a) 立法會通過議員私人條例草案，訂定租金與入息比例中位數法定上限背後的理據，是為了確保公屋租金維持在租戶負擔能力範圍以內。然而，事實已清楚顯示租金與入息比例中位數過往的變動，受到除了公屋住戶的入息和他們所繳付租金以外的眾多外在因素所影響。因此，租金與入息比例中位數條文不能作為衡量租戶負擔能力的適當和準確指標；</p> <p>(b) 租金與入息比例中位數 10% 上限對個別公屋住戶而言並無多大意義，因為根據其定義，任何情況下都會有 50% 住戶的租金與入息比例高於任何既定的中位數值。租金與入息比例中位數上限亦沒有就在訂明上限的範圍內的加租幅度，提供清晰的指引或作出限制；</p> <p>(c) 有經濟困難的個別公屋租戶可根據租金援助計劃(下稱 "租援計劃")尋求協助，該計劃於近年已曾分別於 2002 年及 2005 年作出兩次重大改善。房委會正考慮委員所提出，把租援計劃所訂租金與入息比例 20% 的入息限額調低至 15% 的要求，並會向法案委員會作出匯報；</p> <p>(d) 在新的租金調整機制下，當局會嚴格按照收入指數的變動調整公屋租金，而公屋租金的增幅將不得高於公屋租戶家庭收入的增幅；</p> <p>(e) 不把綜援戶和繳交額外租金的住戶納入收入指數涵蓋範圍的目的，是因為此等租戶的 "收入" 的變動，與一般公屋租戶正常收入的變動未必一致。把此等住戶納入涵蓋範圍可能會令計算結果出現扭曲。為確保收入指數具一定代表性，當局亦會剔除收入水平甚高的住戶(按公屋租戶現時的家庭收入狀況進行評估，此類住戶是各個家庭人數組別中家庭收入屬最高的 1% 住戶)；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(f) 根據現行政策，只有居於公屋10年或以上的租戶，才須每兩年申報住戶入息一次。此項安排無法提供所需數據，以供編製反映所有公屋住戶收入狀況的收入指數。為進行一般統計，房委會訂定了強制性申報制度，以便每個月向抽樣選出的2 000個公屋住戶蒐集每月家庭收入數據。使用具代表性和可靠的數據計算收入指數，實屬重要。此安排是專門為了配合房委會的需要及公屋住戶的情況而設，蒐集所得的數據會用作計算收入指數。為紓解被選中住戶在作出申報方面的負擔，同一公屋住戶在12個月期間內不會被抽樣選中超過一次。為釋除租戶對於須提供整個家庭收入資料的關注，公屋住戶的個別家庭成員可選擇分開申報其入息。	
010437 – 011029	主席 王國興議員 政府當局	(a) 王國興議員的意見如下： (i) 政府當局必須回應團體代表就需要訂定法定加租上限提出的關注；及 (ii) 根據終審法院法官苗禮治勳爵的判詞，"有關'更改租金'這個詞語的意思，解釋全繫於立法的本意……立法條文的宗旨及作用是要限制房委會不能動輒加租，以及限制房委會可以加租的幅度。……可以保障公屋租戶免受加租次數頻繁或加租幅度過大之苦。"因此，聲稱租金與入息比例中位數上限不能達到《1997年房屋(修訂)條例》的立法原意，是誤導的說法。 (b) 政府當局的回應如下： (i) 在新的租金調整機制下，就公屋租金實施的任何租金加幅，均不得超逾收入指數所反映的公屋租戶家庭收入的增幅，而且每兩年只可更改租金不多於一次；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 租金與入息比例中位數10%上限就個別公屋住戶而言並無多大意義。事實上，終審法院已裁定租金與入息比例中位數10%的規定，並非租戶負擔能力的法定定義；及</p> <p>(iii) 有經濟困難的個別公屋租戶可根據租援計劃尋求協助。</p>	
011030 – 011710	主席 梁國雄議員 政府當局	<p>(a) 梁國雄議員的意見如下：</p> <p>(i) 租金與入息比例中位數10%上限是一項法定保障，在未有另訂保障措施的情況下對《房屋條例》(第283章)作出的任何修訂，均不應予以支持；及</p> <p>(ii) 為確保公屋租金可為低收入租戶所負擔，收入指數應同時顧及消費物價指數及本地生產總值的變動。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，新的租金調整機制將更為合理，且更能反映公屋租戶的租金負擔能力。當局曾在租金政策檢討諮詢文件加入其他指標如消費物價指數，但卻未為回應人士所接受</p>	
011711 – 012511	主席 梁耀忠議員 城大葉毅明博士	<p>(a) 梁耀忠議員的意見如下：</p> <p>(i) 《1997年房屋(修訂)條例》的目的是實施租金與入息比例中位數10%法定上限的規定，以及把租金檢討周期延長至3年一次，藉以限制房委會作出過度的加租。此舉的主要目的是緩解公屋租戶面對的加租壓力。因此，租金與入息比例中位數10%上限並非租金調整機制，而是把加租幅度限制於某一指明上限的工具；及</p> <p>(ii) 若於1996年採用新的租金調整機制，以及根據1996年至2006年期間經重新分配比例的收入指數系列(政府當局所提交文件(立法會CB(1)1114/06-07</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(01)號文件)附錄II的E部分)，當局可能有需要在1998年加租10.2%，而這實為很多公屋租戶所不能負擔。因此，當局必須訂定加租上限。</p> <p>(b) 葉毅明博士認為，若《1997年房屋(修訂)條例》的立法原意是為所有公屋租戶訂定租金水平上限，則租金與入息比例中位數可說是一項非常間接的方法。由於租金與入息比例中位數的變動受到眾多外在因素所影響，它並不能準確反映租戶的租金負擔能力</p> <p>(c) 政府當局的意見如下：</p> <p>(i) 根據《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》，當時是建議採用消費物價指數而非租金與入息比例中位數，為加租設定上限。然而，消費物價指數上升並不一定會導致公屋租戶收入增加，因此，以收入作為基礎的指數是反映租戶租金負擔能力的更佳指標；及</p> <p>(ii) 根據同一份1996年至2006年期間經重新分配比例的收入指數系列(政府當局所提交文件(立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件)附錄II的E部分)，在2001年至2003年之間可能會減租11%以上。</p>	
012512 – 013118	主席 陳鑑林議員 城大葉毅明博士 政府當局	<p>(a) 陳鑑林議員認為，《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》旨在限制房委會過度加租。政府當局須提出充分理據，證明建議中以收入作為基礎的指數比起租金與入息比例中位數，是用以調整公屋租金的更佳方法</p> <p>(b) 葉毅明博士建議在新的租金調整機制中，於個別住戶層面或就入息水平相若的住戶組別訂定租金與入息比例上限</p> <p>(c) 政府當局對(b)項所述建議的可行性有所保留。租援計劃現時已訂有不</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		同的租金與入息比例限額，以及與相關公屋輪候冊入息限額掛鈎的入息限額，有關安排已可解決個別公屋租戶的需要	
013119 – 013636	主席 劉慧卿議員 城大葉毅明博士 政府當局	(a) 劉慧卿議員的建議／查詢如下： (i) 如有需要，法案委員會可在政府當局就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向委員作出匯報後，再次與團體代表會商；及 (ii) 現行及新的租金調整機制在保障低收入公屋租戶的權益方面，各自的成效如何。 (b) 葉毅明博士的意見如下： (i) 租金與入息比例中位數10%上限的機制不能保障低收入公屋租戶的權益，因為其租金與入息比例通常在10%以上；及 (ii) 在新的租金調整機制下，低收入租戶的情況並不會因為廢除租金與入息比例中位數上限而惡化。條例草案亦已預留空間及機會，讓社會大眾檢討及進一步改善房委會的公屋租金政策。 (c) 政府當局表示，當局已訂有租援計劃及綜合社會保障援助計劃，解決低收入租戶面對的經濟困難	
013637 – 014144	主席 陳偉業議員 政府當局	(a) 陳偉業議員的關注／要求如下： (i) 新的租金調整機制如何能夠保障低收入公屋租戶，使他們不會受到房委會過度加租所影響；及 (ii) 在法例中為所有公屋租戶訂定租金水平上限，使房委會不能對該等在租金調整後，所支付租金超逾其收入某一百分比的公屋租戶實行加租。合資格的公屋租戶須主動向房委會申報家庭收入。	政府當局須採取會議紀要第2(a)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 政府當局回應時表示，現行的租援計劃可達到為有需要家庭及低收入公屋租戶提供租金援助的同一目的	
014145 – 015124	主席 李卓人議員 捍衛基層住屋 權益聯盟 愛民邨嘉民樓 互助委員會 政府當局	(a) 李卓人議員認為，鑑於只有少數租金與入息比例達到20%或以上的住戶申請租金援助，租援計劃的資格準則及規定可能過於嚴苛，因此應作出改善。當局亦有需要訂定法定的租金水平上限，以協助低收入租戶 (b) 政府當局的回應如下： (i) 在所有公屋租戶中，有超過20%屬綜援戶。自1997年以來，當局已批准36 500份租金援助申請； (ii) 自租援計劃在1992年推行以來，只有23個家庭曾被要求遷往同區租金較相宜的單位；及 (iii) 房委會已加強宣傳租援計劃，並會訂定更詳細指引，供前線人員在實施租援計劃時遵循。 (c) 捍衛基層住屋權益聯盟的意見如下： (i) 據房委會的資料顯示，租援計劃的資格準則在2006年放寬時，潛在的合資格住戶有114 000戶； (ii) 申請租金援助的合資格住戶被房委會職員游說申請綜合社會保障援助，以便房委會可繼續收取有關公屋單位的租金；及 (iii) 只有在《房屋條例》訂定租金水平上限，才可滿足低收入租戶的需要。 (d) 愛民邨嘉民樓互助委員會認為，規定租戶倘擬在連續領取租金援助滿3年後繼續獲得該項援助，便須遷往租金較低廉的單位的做法，令不少申請人打消申請援助的念頭	政府當局須採取會議紀要第2(b)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015125 – 015720	主席 梁家傑議員 城大葉毅明博士 理大許智文博士 政府當局	(a) 梁家傑議員的意見／查詢如下： (i) 為緩解公屋租戶對房委會在新的調整機制下會實行過度加租的關注，當局應訂定法定的租金水平上限，例如與租援計劃所訂入息限額掛鈎；及 (ii) 房委會公屋租金政策的進一步發展方向。 (b) 葉毅明博士的意見如下： (i) 擬議租金調整機制已對現行更改租金的方法作出改善，並為公屋租戶(特別是低收入租戶)提供較租金與入息比例中位數10%法定上限更佳的保障；及 (ii) 有需要在法例中在個別住戶層面訂定租金水平上限。 (c) 許智文博士重申，相對於現行有不少限制的租金與入息比例中位數條文，以及鑒於有需要為低收入租戶提供"安全網"，他支持建議的租金調整機制	
015721 – 020317	主席 何俊仁議員 老人權益中心 城大葉毅明博士 理大許智文博士 政府當局	(a) 何俊仁議員就建議在個別住戶層面訂定法定的租金水平上限，以及在法例訂明租援計劃的入息限額，詢問各團體代表的意見 (b) 老人權益中心認為，在法例中應訂定清晰的指標，例如租金與入息比例中位數10%上限，以保障所有公屋租戶，而解決個別租戶需要的租援計劃應作出改善 (c) 葉毅明博士認為和受到眾多外在因素影響的租金與入息比例中位數的變動不同，在新的租金調整機制下，公屋租金只會按照一個因素作出更改，那就是住戶入息的變動 (d) 許智文博士認為把租金與入息掛鈎是合理的做法，因為後者較能反映公屋租戶的租金負擔能力	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020318 – 020429	主席	下次會議日期及討論事項	

立法會秘書處

議會事務部1

2007年6月21日