

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)597/06-07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 : 2006年10月19日(星期四)
時 間 : 上午10時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 李國英議員, MH, JP (副主席)
何俊仁議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH

其他出席議員 : 李卓人議員
張文光議員

缺席委員 : 李永達議員(主席)
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第I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)
周淑貞女士, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會秘書(1)3
譚國鈞先生

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 房屋及規劃地政局局長就行政長官2006至2007年度施政報告中的有關政策措施作出簡報

(立法會CB(1)36/06-07(01)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

- 行政長官在2006年10月11日立法會會議席上發表的施政報告 —— "以民為本 務實進取"
- 2006-2007年度施政報告 —— "施政綱領")

由於主席因身體不適而未能出席是次會議，故由副主席主持是次會議。

2. 應副主席的邀請，房屋及規劃地政局局長向委員闡述資料文件的要點，藉以簡介2006-2007年度施政綱領中與房屋事務有關的政策措施。

公屋租金政策檢討

調減公屋租金

3. 王國興議員指出，鑑於租住公屋("公屋")租戶一再提出減租要求，加上房屋委員會("房委會")長期以

來利用各種藉口拖延對現有公屋進行租金檢討，事務委員會委員、公屋租戶和市民大眾的大多數意見均是，政府當局在檢討租金調整機制前應先行減租，而不應把兩項事宜"捆綁"在一起。他關注到實施新的租金調整機制所需的立法程序會進一步拖延實行減租安排。因此，政府將未能實踐施政報告所載的以民為本，並採取務實進取的態度處理其工作的承諾。王議員詢問政府當局將如何回應市民對調減公屋租金的訴求。

4. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，檢討公屋租金政策專責小組委員會("專責小組委員會")現正就其對公屋租金政策檢討("政策檢討")的建議作最後定案，並希望在2006年11月底之前向房委會提交其報告。如房委會通過專責小組委員會的建議，政府當局打算在2007年年初向立法會提交修訂《房屋條例》(第283章)的條例草案("修訂條例草案")，藉以實施新的租金調整機制。政府當局極盼該修訂條例草案可於2007年6月前獲得通過，以便在切實可行範圍內盡早實施對現行租金水平作出的調整。

5. 王國興議員重申，他認為房委會自1998年起凍結公屋租金並不合理，並始終認為在實施新的租金調整機制前必須先行減租。他認為政府當局把減租措施與新的租金調整機制"捆綁"起來的做法，實際上是威脅立法會議員通過修訂條例草案，以換取當局早日實行減租。房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會明白有需要引入全新租金水平作為起點，以便利新的租金調整機制運作。他補充，終審法院就房委會決定押後進行租金檢討的司法覆核所作的裁決，有助澄清《房屋條例》所訂與公屋租金政策有關的條文。他再次確認當局的要務是在切實可行的範圍內，盡快推行更加可行及有助促進公共房屋計劃的長遠可持續發展的全新租金調整機制。

6. 然而，梁耀忠議員認為，終審法院的裁決實際上證實了《房屋條例》並未訂有防止進行減租的條文。因此，他認為房委會沒有理由不能在制定修訂條例草案之前，按照建議中的租金調整機制調減公屋租金。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，鑑於涉及重大的財政影響，加上法例規定房委會的政策必須旨在確保從屋邨累算獲得的收入足以應付屋邨的經常開支，如房委會尚未訂定有效的行政和法律架構以進行租金的上調及下調，便推行長期的減租措施，將會是極不審慎的做法。因此，根據日後的租金調整機制釐定新的租金水平，是最客觀、最合邏輯和最一致的做法。在此方面，在進行有關的立法程序前預先作出租金調整安排是不可取的做法，因為建議的租金調整機制可能會在法案委員會審議階段作出修改。

7. 陳偉業議員認為儘管租金與入息比例中位數已遠遠超出10%法定上限，清楚顯示出當局早應實行減租，但政府當局依然堅持採用"捆綁式"的做法，以確保修訂條例草案獲得通過，實屬有欠公允和於理不合。房屋及規劃地政局局長回應時強調，房委會願意把現行租金調整至可為廣大市民接納的適當水平，藉以提供新的租金起點，以便新的租金調整機制能公平和有效地運作。然而，為確保連貫統一，全新租金水平應參照新的租金調整機制釐訂。

8. 梁耀忠議員表示，事務委員會的大多數意見是房委會應先行調減公屋租金，然後才檢討租金調整機制。他詢問政府當局如何對上述意見作出回應。房屋及規劃地政局局長回應時指出，不少委員曾促請政府當局盡早訂定新的租金調整機制和全新租金起點。部分委員甚至籲請當局在檢討租金調整機制前實行減租。梁議員及王國興議員質疑政府當局如何得出只有部分委員籲請當局在檢討租金調整機制前先行減租的結論。陳偉業議員察悉政府當局對於委員有關減租問題的意見所作的詮釋之後表示，他會考慮向全體立法會議員發起簽名運動，以確定他們對實行減租措施的時間有何立場。

9. 在此方面，周梁淑怡議員表明自由黨雖明白公屋租戶要求早日實行減租，但亦接納在引入全新租金起點時，必須同時推行建議中以入息作為基礎的租金調整機制，以便該機制能在穩妥的基礎上公平運作。因此，自由黨促請房委會在切實可行範圍內盡快就政策檢討作出決定，以釋除公屋租戶的疑慮。房屋及規劃地政局局長回應時贊同周梁淑怡議員的意見，並表示房委會將致力於2006年年底前就政策檢討的未來路向作出決定。

臨時租金緩解措施

10. 王國興議員詢問房委會會否考慮在推行新的租金調整機制前，實施租金減免措施(例如免收租金)。在此方面，何俊仁議員認為當局應實行減租而不應再有任何拖延，因為租金與入息比例中位數在過去多年來已比10%法定上限高出4%以上。他認為房委會一再以各種藉口押後就現行公屋租金作出檢討，對公屋租戶而言實屬有欠公允。何議員進一步建議當局考慮以免收一至兩個月租金的方式，立即推行租金緩解措施。

11. 房屋及規劃地政局局長回答時指出，現時已訂有綜合社會保障援助("綜援")計劃及房委會的租金援助計劃，為難以負擔正常租金的有需要租戶提供援助。在大多數情況下，綜援受助人可獲提供足以繳付全數公屋

租金的租金津貼。目前，約有20%公屋租戶屬綜援受助人。房委會亦已改善租金援助計劃，為租金與入息比例超逾20%的合資格住戶提供25%至50%租金寬減。關於在過渡期內推行租金減免措施的建議，房屋及規劃地政局局長解釋，專責小組委員會的報告將成為房委會進行討論的基礎。如何釐定全新租金水平，為新的租金調整機制提供公平及可以接受的運作起點，是專責小組委員會需要研究及考慮的眾多問題之一。他強調，房委會已竭盡所能，加快進行實施全新租金起點及新的租金調整機制的工作。鑑於難以在尚未訂定有效的行政和法律架構前推行長期的減租措施，房委會會考慮在發表專責小組委員會的報告時，一併推行短期租金減免措施的可行性。

檢討公共房屋編配政策

12. 陳鑑林議員及陳偉業議員提述施政報告所載建立以家庭為核心的支援網絡的新措施。他們對此項措施表示支持，並詢問房委會有何計劃加強現時鼓勵公屋租戶及申請人與父母同住的措施，以便公屋計劃可有助建立關顧家庭核心價值的和諧社會。陳偉業議員尤其認為房委會須改善現行的調遷政策以支持推行上述新措施，因他認為有關政策過於嚴格及苛刻。陳鑑林議員指出，公屋租戶及申請人會很歡迎當局向他們編配或安排他們調遷至市區公屋單位。他詢問政府當局有否評估此方面的需求，並要求當局提供資料，說明在未來數年為應付此方面需求而提供的市區公屋單位的估計數目。

13. 房屋及規劃地政局局長回應時澄清，根據現行政策，當局會視乎有關家庭是否符合各項資格準則及是否有適當單位可予提供，而向其編配公屋單位及安排作出調遷，以配合有關家庭的需要。關於市區公屋單位供應情況的關注，房屋及規劃地政局局長表示，新的申請或調遷申請不一定以入住市區單位為目標，而亦有可能是希望入住位於新界的單位。他補充，房委會會考慮就編配及調遷政策推行改善措施，以支援鼓勵小家庭與年長父母同住的新措施。房委會尚未就此訂定任何具體建議。

14. 陳鑑林議員同意房委會須視乎是否有適合單位可予提供，並在確保房屋資源合理分配的情況下，盡可能滿足公屋租戶及申請人在單位編配方面的合理期望。他及陳偉業議員進一步強調，當局須訂定清晰的準則，以免公屋租戶及申請人產生不切實際的期望，並須防止有關措施遭到濫用，作為獲安排入住市區公屋單位的捷徑。

政府當局

15. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，在致力滿足公屋申請人及租戶的期望之餘，確保新措施不會影響目前平均輪候3年可獲編配公屋的安排，亦屬相當重要，在此方面實不容輕率放鬆。他進一步同意有需要就新申請或調遷申請訂定準則，例如就涉及數名子女與父母同住的申請作出審批的準則。他察悉委員的意見並答允向房委會作出反映，以供考慮。他並答允在適當時就此事向事務委員會作出匯報。

公共房屋計劃

16. 陳偉業議員關注到房委會最近在推行擬議公共房屋發展計劃時所遇到的問題，特別是部分區議會對於在其所屬地區進行擬議公共房屋發展計劃提出反對的問題。他關注到此情況對於房委會處置黃金地皮、3年的平均輪候公屋時間，以及可供申請人選擇的單位地點等各方面所造成的影響。

17. 馮檢基議員就此表達了類似的關注。他並指出公屋輪候冊("輪候冊")申請人的數目從兩年前開始增加，至目前已達到105 000個，但每年的公屋建屋量卻由2000年的逾50 000個單位，下跌至過去兩年的大約20 000個單位。他強調，除了確保有足夠土地用作興建公屋之外，當局亦須努力確保公屋用地分布於全港各個地區，而非只集中於新界區，而且清理妥當的房委會地盤亦會留作重建公屋之用。馮議員認為事務委員會應討論進行可持續公屋發展以滿足長遠需求的相關事宜和問題。陳偉業議員贊同當局須作出更大努力，以物色更多用地以興建公屋，從而解決上述問題。

18. 房屋及規劃地政局局長承認房委會確曾遇到上述問題，但他向委員保證，由於所涉及的規劃及建造工程已經展開，未來5年的公屋供應將不會受到影響。然而，房屋及規劃地政局局長提出警告，房委會在規劃其後的公屋建屋計劃方面的確面對若干挑戰。他指出，部分區議會對房委會建議進行的房屋發展計劃提出強烈反對，因為他們關注到區內人口密度將有所增加，對居住環境亦有可能會造成負面影響。舉例而言，在牛頭角下邨和元朗邨，以及將軍澳一幅用地進行的房屋發展計劃，均分別遭到反對。此外，房委會亦須克服在取得市區土地作公屋發展用途方面所遇到的困難，因為市區用地被視為珍貴的土地資源，應作私人房屋發展用途。他表示政府當局現正從應付長遠公屋需求的角度，檢討有關情況及探討解決有關問題的方法。當局會在數月後向房委會匯報研究結果，並交由房委會討論有關事宜。應委員的要求，房屋及規劃地政局局長答允在適當時向事

政府當局 務委員會匯報進行擬議公共房屋發展計劃時所遇到的問題，以及房委會為對付有關問題而訂定的解決方法。

居者有其屋計劃及租者置其屋計劃

19. 王國興議員就當局處理居者有其屋計劃("居屋計劃")剩餘單位的計劃提出查詢，並詢問當局會否考慮恢復推行居屋計劃。房屋及規劃地政局局長回應時表示，自當局於2002年公布重新定位的房屋政策後，政府已作出停止推行居屋計劃的決策。至於剩餘及回購的居屋單位，房屋及規劃地政局局長表示會由2007年開始分批推出該等單位，以供發售予綠表及白表申請人。房委會現正就2007年年初推售第一期單位的事宜作出籌備。有關詳情將於2006年年底公布。

20. 王國興議員批評停止推行居屋計劃，是催谷物業市場及偏幫發展商的措施。他關注到是項政策轉變對公屋租戶的流動性造成負面影響，因而削弱當局收回公屋單位以供重新編配予有需要家庭的工作。王議員籲請政府當局檢討此項決定，以及考慮擴大租者置其屋計劃("租置計劃")，從而滿足公屋租戶改善其居住條件的期望。

21. 房屋及規劃地政局局長回應時承認租置計劃及居屋計劃在協助低收入家庭逐步實現置業願望，從而改善其居住環境方面所擔當的角色。然而，他指出在適當面積、地點及價錢的私人住宅單位供應量有所增加的情況下，居屋計劃與私人住宅市場之間出現了重疊的問題。停止推行居屋計劃的決定，是為了解決此問題及盡量減低對私人住宅市場的干預。有見及此，除非市場狀況出現改變，以致有需要檢討重新定位的房屋政策，否則政府當局認為並無需要恢復推行居屋計劃。目前，當局並未發現市場出現上述改變。至於租置計劃，房屋及規劃地政局局長表示，鑑於最近推出的數期租置計劃反應欠佳，房委會認為並無充分理據擴大該計劃。他補充，最初數期銷售計劃曾獲得租戶的積極回應。然而，租置計劃的單位購買率已從過去超過70%至80%的水平，下跌至最近第六期的40%以下。單位購買率下跌的原因可能和所涉及的公屋大廈的樓齡有關，以致令買家對單位的維修保養產生疑慮。應委員要求，房屋及規劃地政局局長答允在會後就租置計劃第六期提供按屋邨劃分的分項銷售數字，供委員參考。

(會後補註：政府當局作出回應的文件載於2006年10月26日送交委員的立法會CB(1)169/06-07(01)號文件。)

22. 何俊仁議員察悉政府當局上述有關居屋計劃及租置計劃的立場，並詢問自2002年以來，因此而導致資助房屋的供應機會出現的轉變為何。房屋及規劃地政局局長回應時表示，根據重新定位的房屋政策，先前所訂每年85 000個單位的建屋目標，以及全港七成家庭擁有自置居所的目標已不復存在。他補充，房委會已逐步調整其資助房屋政策，而其目前的主要工作是集中興建公屋，以期確保單位供應量充足，能夠把平均輪候時間維持在大約3年左右的水平。此外，雖然當局將於2007年恢復出售剩餘居屋單位，但為了避免對物業市場造成不良影響，當局計劃每年推售兩期單位，每期發售的單位數目約為2 000至3 000個。政府當局亦會密切監察物業市場的最新發展，如有需要，亦會和房委會研究是否有需要就銷售安排作出調整。

單位設計

23. 陳偉業議員指出天恩邨單位的廁所設計差劣，而該等單位均由中轉屋邨改作公屋用途。他指出，他曾實地視察上述不合乎標準的廁所，並發現廁所面積過於細小，以致租戶只能側身進入，而且在廁所內難以轉身。由於廁所設計不合乎標準，曾有輪候冊申請人拒絕接受當局編配的天恩邨單位，並且有現時居住於邨內的租戶申請調遷至其他屋邨。然而，他察悉除非附有醫生發出的健康證明文件，否則調遷申請通常不會獲得批准。陳議員促請房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)親自往訪天恩邨，以加深對有關問題的瞭解。他並詢問房委會會否考慮調撥資源改善該等不合乎標準的廁所。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時表示，他曾經前往視察有關的廁所，並同意陳議員所言，認為有需要改善有關情況。房屋署會對有關廁所進行小型改善工程。若進行工程後仍不能改善有關情況，當局會考慮進行擴建及改建工程。

24. 陳偉業議員對房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)作出的正面回應表示欣賞，並要求政府當局提供進行改善工程的詳細時間表。他並認為當局在改善工程完成之前，應暫時擱置天恩邨單位的編配工作。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，由於租金較為廉宜，部分輪候冊申請人會選擇入住天恩邨此類屋邨的單位。然而，當局會提醒申請人注意單位廁所的面積細小，以便他們可在知情下作出其決定。此類屋邨的配屋建議，將不會計入輪候冊申請人所獲提供的3次配屋機會之內。

II 其他事項

25. 議事完畢，會議於上午11時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年12月29日