

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1568/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2007年3月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
李國英議員, MH, JP (副主席)
何俊仁議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
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
李國麟議員, JP
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
梁家傑議員, SC

出席公職人員：參與議程第IV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

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
曾李潔英女士

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)
周淑貞女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
陳嘉信先生

參與議程第VI項的討論

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

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)3
林映儀女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

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

(立法會 CB(1)1013/06-07 號文 —— 2006 年 12 月 4 日
件 會議的紀要)

2006年12月4日會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)896/06-07(01)號——土地註冊處的統計數字文件)

(以電郵方式發出)

立法會CB(1)899/06-07(01)號——何俊仁議員及楊森議員於2007年1月11日就未建成一手住宅單位銷售安排的樓面面積計算方法致主席的函件)

2. 委員察悉自2007年2月5日上次例會後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1012/06-07(01)號——待議事項一覽表文件)

立法會CB(1)1012/06-07(02)號——跟進行動一覽表文件)

3. 委員察悉，政府當局沒有就2007年4月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會建議任何討論事項。一如楊森議員和涂謹申議員建議，委員同意安排在下次會議討論"在住宅物業的銷售說明中披露實用面積"的事項。討論的範圍會包括近日公眾關注的問題，即一些發展商在發售住宅物業時把公用地方和輔助設施計入實用面積的做法，以及委員關注的問題，即當局沒有界定何謂"實用面積"，在量度住宅單位的樓面面積時亦沒有劃一的計算方法，以及可能存在發展商可透過誇大實用面積賺取更多利潤的漏洞("發水樓"問題)。委員同意就此事項邀請香港測量師學會、香港地產建設商會、消費者委員會，以及地產代理監管局出席會議。

4. 主席提醒委員，事務委員會已訂於2007年4月13日(星期五)上午8時30分舉行特別會議，與政府當局及領匯管理有限公司("領匯")會面，討論有關房屋委員會("房委會")分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜。

IV 公共租住房屋的寬敞戶政策

(立法會 CB(1)1012/06-07(03) 號——政府當局提供的資料文件)

5. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)應主席所請，向委員簡介公共租住房屋("公屋")租戶中出現居住面積過於寬敞的情況(有關租戶稱為"寬敞戶")、處理寬敞戶個案的困難，以及當局建議處理有關問題的未來路向。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，寬敞戶的標準按不同家庭成員人數而有所不同。根據現時的租賃協議，寬敞戶須遷往房委會認為居住面積適合該租戶的公屋單位。在2006年，寬敞戶的個案數目合共31 700宗，較2000年增加超過1倍。在2006年的個案中，大部分(接近九成)為1人或2人家庭，家庭成員全屬長者的寬敞戶佔大約四成。然而，調遷寬敞戶的進展一直因1人或2人單位供不應求而受阻。此外，大部分租戶不願搬遷至其他地區，原因是他們不熟悉其他地區的居住環境。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，在處理寬敞戶問題方面，政府當局計劃把長者租戶和家庭成員中有殘障人士的租戶置於須調遷的寬敞戶名單之末、在規劃新公屋項目時顧及小型公屋單位需求殷切的情況，以及在適當時候檢討寬敞戶的標準。

討論

處理寬敞戶的困難和解決問題的對策

6. 王國興議員呼籲政府當局在處理寬敞戶(尤其是涉及長者租戶)的個案時採取更有彈性的做法。他指出，除了環境轉變所造成的心理壓力外，調遷至面積較小的單位亦會加重租戶的財政負擔，因為較小的單位或許不能容納租戶現正使用的家具和電器。

7. 楊森議員亦有同樣的關注。他提醒當局不應硬性套用寬敞戶的標準，尤其是在處理長者租戶的個案時，更不應這樣做。儘管他同意搬遷津貼會有助減輕調遷所帶來的財政負擔，他強調在有關過程中務須照顧長者在社交、心理和身體方面的需要，例如長者須適應新的環境，調遷亦會令他們與熟悉的社交支援網絡失去聯繫。他促請政府當局在安排調遷時採取彈性的做法。政府當局亦應盡力安排他們在同一屋邨內調遷。若未能這樣做，亦應安排他們遷至同區鄰近的屋邨。

8. 何俊仁議員認為，家庭成員中有殘障人士或長期病患者的寬敞戶應獲得特別對待。他建議，由於這些租戶需要較大的居住空間，政府當局應考慮放寬就他們

實施的寬敞戶標準。鑒於輪候冊上成員人數較多的家庭數目相對不多，以致對大型公屋單位的需求減少，何議員認為，較為權宜的做法是容許公屋租戶有更寬敞的居住空間，而非讓較大的單位空置，令政府沒有租金收入。就此，李國英議員贊同他的意見，認為當局應容許有長者和肢體弱能的租戶(尤其是有需要倚賴輪椅和步行輔助器成員的租戶)有較大的居住空間，以方便他們在單位內活動。

9. 關於委員就長者和殘障寬敞戶面對的問題所表達的關注，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，政府當局清楚明白他們有特別的需要，並同意他們應得到特別的考慮和對待。他確實表明，當局的方針是把長者租戶和家庭成員中有殘障人士的租戶置於須調遷寬敞戶名單之末。在作出調遷安排時，當局會考慮提供搬遷津貼，以減輕租戶遷至其他單位的財政負擔。政府當局會採取積極措施處理租戶因遷至新環境而出現的適應問題。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調，政府當局一直以來均彈性處理涉及長者和殘障人士的個案。視乎是否有合適的單位而定，如理由充分，當局會盡可能安排租戶在原邨或原區調遷，以減輕對租戶造成的壓力，以及避免擾亂他們日常的社交和娛樂活動。在此方面，政府當局會繼續努力。關於委員就長者和肢體弱能租戶的寬敞戶標準提出的關注，房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，與其他公屋租戶比較，當局就這些人士(尤其是行動不便者)採用的編配標準相對寬鬆和更為慷慨。

10. 陳偉業議員察悉，現時有不同類別的寬敞戶，部分是成員全屬長者的家庭，部分是成員為年青人或離婚人士的1或2人家庭。他認為，當局應以不同方法處理不同類別的寬敞戶，以切合租戶的特定情況。他促請房委會就不同類別的寬敞戶檢討政策，以及制訂清晰的指引，以便前線員工在處理個案時遵從。陳議員指出，房委會在出租天水圍和東涌的單位時已放寬有關的編配標準，把較大的單位租予成員人數較原訂數目為少的家庭。他關注到，這些租戶的家庭成員人數一旦稍有變動，這些租戶便可能成為寬敞戶。他認為，當局應給予這些租戶特別對待。他建議，政府當局在界定這些租戶是否寬敞戶時，應考慮以家庭成員人數而非樓面面積作為準則。舉例而言，當有關租戶有半數家庭成員遷出後，當局可考慮把有關租戶當作寬敞戶處理。劉秀成議員贊同陳偉業議員的意見，認為當局應以不同的方法處理不同類別的寬敞戶。他要求當局按各種類別列出37 100個寬敞戶的分項數字。

11. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局清楚知悉，當局就天水圍和東涌的公屋單位採取了較寬鬆的編配標準。他強調，當局就公屋單位(包括天水圍和東涌的公屋單位)所訂的寬敞戶標準，較編配單位時的最大面積為寬鬆。關於該37 100個寬敞戶的分項數字，他表示當中約12 000個租戶的家庭成員全屬長者、約9 300個租戶有長者的家庭成員，其餘10 300個租戶沒有長者或肢體弱能的家庭成員。他指出，由於在輪候冊上有接近七成的申請人為1人或2人家庭，小型單位嚴重短缺的情況會進一步惡化，將於2009年新建成的20 500個小型單位，將不足以容納調遷的所有寬敞戶。因此，他重申當局會把長者租戶和家庭成員中有殘障人士的租戶置於須調遷寬敞戶名單之末的方針。房委會在2007年2月舉行集思會時已確實表明處理公屋寬敞戶問題的方針。為秉持公平編配公屋資源的原則，當局會首先針對該10 300個沒有長者或肢體弱能家庭成員的租戶進行調遷安排，藉此騰出單位編配予輪候冊上的申請人。

促進社會和諧的編配和調遷政策

12. 王國興議員指出，現行的寬敞戶標準已制訂超過15年。他關注到有關標準不能配合現時的需要，並詢問政府當局有否檢討這些標準的具體計劃和時間表。

13. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，現行的寬敞戶標準是在1992年和諧式公屋單位推出時制訂的。鑒於當局向公屋租戶編配的平均居住空間大幅增加，由1986年每人6.9平方米增至現時每人12.1平方米，房委會已計劃在適當時候檢討有關標準。

14. 王國興議員指出，儘管年輕一代的公屋租戶樂意與父母同住，以便照顧父母，他們往往選擇遷出，原因是他們關注到家庭總收入會超逾指定的入息限額，令他們成為"富戶"，須繳付額外租金。就此，王議員認為，政府當局應制訂措施鼓勵及方便年輕一代與他們年邁的父母同住或居住在年邁父母居所附近，以便照顧父母和提供支援。他認為，讓已婚子女和年邁父母同住的大家庭租住較大單位會有助減低較大單位的空置率，既可紓緩1人或2人單位短缺的情況，同時又可處理寬敞戶的問題。王議員提到，行政長官在2006-2007年施政報告中承諾，在促進社會和諧方面，會加強以家庭為核心的支援網絡。他詢問，政府當局會制訂甚麼公屋計劃措施以推行促進社會和諧的新措施。

15. 楊森議員察悉，市民對較大單位的需求持續減少，對較小單位的需求則不斷增加。他建議，當局應讓那些願意與年邁父母同住的已婚子女加入戶籍。就那些希望與父母分開居住的已婚子女而言，當局應考慮在同邨或同區編配公屋單位給他們，以便他們照顧父母和提供支援。

16. 李國英議員指出，隨着部分家庭成員遷出、離世、結婚或移民，樓齡逾20年的舊屋邨可能會有較多寬敞戶。他呼籲政府當局制訂適當的措施方便調遷安排，進一步落實政府當局的目標，在促進社會和諧方面加強以家庭為核心的支援網絡。

17. 陳婉嫻議員又建議，政府當局應進行調查，確定家庭成員沒有長者及肢體弱能人士的10 300個寬敞戶，實際上是否有年邁的父母亦是公屋租戶，使那些願意與父母同住或居住在父母居所附近的人士，可透過加入戶籍或調遷安排得以如願。

18. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時告知委員，房委會在2007年2月舉行集思會時，曾研究如何能加強現時鼓勵公屋租戶和申請人與年邁父母同住和居住在年邁父母居所附近的措施。政府的政策目標是建立關顧家庭核心價值的和諧社會。為配合這個政策目標，政府當局正積極研究措施，例如透過加入戶籍或編配另一個在鄰近地點的單位作出調遷安排。視乎是否有合適的單位而定，如居於偏遠地區的公屋租戶提出申請，要求與居於市區公屋的年邁父母同住，又或要求當局編配同區的另一公屋單位，當局會酌情考慮有關的申請。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，雖然此做法是解決寬敞戶問題的臨時措施，但要長遠解決小型單位供應不足的問題，便須興建更多此類單位，但這做法需要一些時間。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，由於到了2009年，約有2萬多個新的小型單位會落成，有關情況在某程度上會有所改善。

19. 何俊仁議員表示，鼓勵年輕的家庭與年邁的父母同住，會有助減低較大單位的空置率，以及騰出小型單位編配給輪候冊上的申請人。何議員察悉，較大單位的空置率超過1.5%。他詢問，政府當局有何措施盡量利用這些單位。

20. 房屋署副署長(屋邨管理)回答時告知委員，在輪候冊上，接近七成的申請人為1人或2人家庭。由於空置率超過1.5%，加上輪候冊上成員人數較多的家庭相對較少，因此不會即時有人租住從寬敞戶收回的較大單位，

以致當局損失租金收入，空置率亦因此上升，尤其是在較舊的屋邨。他表示，政府當局實際上已成功調遷已婚子女，讓他們與年邁父母入住同一屋邨的較大單位，藉此騰出小型單位，供當局按輪候冊再進行編配。

21. 主席關注到，近日有傳媒報道引述房屋署有關寬敞戶政策的內部資料來源。他指出，有關的傳媒報道及其後就此問題作出的討論引起市民廣泛關注，亦令屬寬敞戶的長者公屋租戶擔心他們會被迫遷出現居單位。主席察悉，當局的政策立場是該10 300個沒有長者及肢體弱能家庭成員的寬敞戶，會是首批須調遷的人士。考慮到小型單位嚴重短缺，加上有關單位每年的供應量有限，只有500戶，他指出當局將需約20年，才會調遷那些有長者和身體弱能家庭成員的租戶。因此，他促請政府當局發出政策聲明，澄清寬敞戶的問題，消除公眾的任何誤解，以及釋除長者租戶的疑慮。儘管主席承認有需要提防有關制度可能會被濫用，以及確保公屋資源用得其所，如已婚子女提出申請，要求與年邁的父母同住或居住在他們附近，他希望當局彈性處理有關申請，以及予以優先考慮。他又促請政府當局盡快制訂策略性的計劃和措施，鼓勵和方便已婚子女與年邁的父母同住或居住在他們附近。

22. 張宇人議員贊同委員的意見。他促請政府當局以清晰的用詞說明有關寬敞戶的長遠政策，以消除公眾對強迫調遷成員全屬長者的家庭的任何誤解及疑慮。

23. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，政府當局會同時檢討寬敞戶政策，以及方便和鼓勵年輕家庭與年邁父母同住或居住在他們附近的措施，以制訂全面處理有關問題的措施。當局預計可在3個月內就此提出初步建議供房委會討論。當局在制訂策略計劃後，會盡快諮詢屋邨管理諮詢委員會("邨管諮委會")。當局並會在敲定有關措施後公布清晰的指引，以促進公眾瞭解和釋除公眾的疑慮。

諮詢

24. 梁國雄議員詢問，當局會否就處理寬敞戶問題的方針和策略，以及有關的細節(包括諮詢的渠道、諮詢時間表和舉行諮詢大會的數目)諮詢公屋租戶和區議會。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會在適當時候制訂諮詢的細節。他表示，一如政府當局處理任何重大政策時所採取的慣常做法，當局在落實實行寬敞戶政策的細節前會徵詢邨管諮委會。關於梁議員對邨管諮委會是否有代表性置疑一事，房屋署副署長(屋邨管理)澄清，

邨管諮委會的成員包括邨內每個互助委員會的主席或當選代表，以及有關屋邨所屬選區的民選區議員。他表示，現有的約130個邨管諮委會連同其當選委員均有代表性，可充分反映公屋居民的意見。梁議員仍然未感信服。他認為當局應就此事徵詢18個區議會的意見。

總結

25. 主席促請政府當局察悉委員在會議上表達的關注和意見。他表示，在當局提供詳細資料時，事務委員會會討論鼓勵公屋租戶和申請人與其年邁父母居住的建議，以及寬敞戶政策的檢討結果。

V 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額

(立法會CB(1)1012/06-07(04)號 —— 政府當局提供的文件

立法會CB(1)1012/06-07(05)號 —— 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)

政府當局的簡介

26. 應主席所請，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介2007-2008年度公屋輪候冊("輪候冊")入息和資產限額檢討("檢討")的結果。委員察悉，檢討結果顯示，2007-2008年度輪候冊入息和資產限額，較2006-2007年度的限額分別平均上升5.2%和1.8%。約有119 600個私人樓宇非業主住戶符合資格申請公屋，較現時116 900戶增加2 700戶。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)又指出，在所有住戶中，只有3人家庭的推算入息限額微跌100元至12,000元。這個現象主要是由於"參考單位"的面積縮減了，加上由政府統計處進行的2004-2005年度住戶開支統計調查顯示3人家庭的非住屋開支部分減少所致。然而，由於評估所得的下調幅度相對輕微，而這個下調幅度與其他住戶入息限額的趨向並不一致，因此建議把3人家庭的入息限額維持在12,100元的水平。他進一步告知委員，房委會資助房屋小組委員會將於2007年3月12日審議檢討結果，如獲資助房屋小組委員會通過，新訂的限額將由2007年4月1日起生效。

27. 房屋署助理署長(策略規劃)繼而利用電腦投影片簡介檢討的詳情，包括檢討的背景、釐定輪候冊入息和資產限額的機制，以及2007-2008年度的推算和建議輪候冊入息和資產限額。委員察悉，輪候冊入息和資產限額的評估，主要受甲類消費物價指數的變動、私人樓宇租金水平和"參考單位"的面積所影響。檢討亦採用了政府統計處在2006年6月發表的2004-2005年度住戶開支統計調查所載的最新住戶開支統計數據。簡而言之，檢討顯示：

- (a) 自2006年3月對上一次檢討以來，甲類消費物價指數和私人樓宇租金水平隨整體經濟趨勢而上升；
- (b) 大型公屋單位供應量過多的問題續有改善，"參考單位"的面積因而縮減；及
- (c) 據2004-2005年度住戶開支統計調查的結果顯示，不同住戶的開支模式過去數年有明顯的改變。與1999-2000年度住戶開支統計調查比較，2人家庭的非住屋開支顯著增加，3人家庭和4人家庭的開支則略為下跌。

(會後補註：電腦投影片簡介資料在2007年3月6日以電郵方式隨立法會CB(1)1073/06-07號文件送交委員。)

討論

一般意見

28. 王國興議員就檢討表達了下述關注：

- (a) 當局是根據2004-2005年度住戶開支統計調查所得的數據進行檢討的，這樣做對輪候冊的申請人不公平，因為上述數據過時，可能會因此而令部分住戶不符合申請公屋的資格；
- (b) 2007-2008年度的建議輪候冊入息和資產限額不能接受，就成員人數不同的家庭建議作出的調整並不一致。根據政府當局文件(立法會CB(1)1012/06-07(04)號文件)附件C所載的資料，只有2人家庭的輪候冊入息限額增加，1人、3人及4人家庭的入息限額並無增加；及

- (c) 當局似乎隨意釐定2007-2008年度輪候冊資產限額的建議增幅，就成員人數不同的家庭建議的增幅又不一致。

29. 房屋署助理署長(策略規劃)就王國興議員上述關注作出回應時提到下述各點：

- (a) 政府統計處每5年才進行一次住戶開支統計調查。2004-2005年度住戶開支統計調查的結果，是進行檢討時可供採用的最新數據。2004-2005年度住戶開支統計調查所得的住戶開支，已按2004-2005年度以來最新的甲類消費物價指數(剔除住屋開支部分)予以調整；
- (b) 房委會的工作目標，是向有真正需要的家庭(即不能負擔租住私人樓宇的人士)提供資助公屋，故房委會是透過衡量住戶在租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支方面所需的入息水平，來界定符合申請公屋的資格。因此，房委會在評估輪候冊入息和資產限額時，須考慮甲類消費物價指數的變動、私人樓宇租金水平和"參考單位"的面積。2007-2008年度的建議輪候冊入息和資產限額已反映這些方面的變動，特別是上文(a)及(b)段所述的趨勢；及
- (c) 正如文件顯示，2007-2008年度的入息和資產限額，會較2006-2007年度的限額分別平均增加5.2%和1.8%。因此，約有119 600個(31.7%)私人樓宇非業主住戶符合資格申請公屋，較現時116 900戶(31%)增加2 700戶。若計及從現有公屋租戶、居者有其屋計劃(下稱"居屋")／私人機構參建居屋計劃業主或私人樓宇業主戶分拆出來的家庭，符合資格申請公屋的住戶數目會大大增加。

30. 梁國雄議員認為2006-2007年度的輪候冊入息和資產限額苛刻，並對此表示關注。他認為，這情況加上房委會停止興建居屋單位的決定，難免令某數目的人士無法受惠於資助房屋。此外，有關決定亦會剝奪公屋租戶透過居屋改善生活條件的機會。這情況繼而會影響騰出供重新編配予輪候冊家庭的公屋單位的數目。梁議員促請政府當局考慮檢討有關政策，滿足他在上文提述的人士的房屋需要。

入息限額

31. 何俊仁議員認為，房委會在計算非住屋開支，以便釐定輪候冊入息限額時，未有考慮開支可能因應輪候冊申請人居住的地區而大有分別，這情況並不公平。舉例而言，在偏遠地區居住的人士在交通方面的開支通常較高。他亦認為，當局沒有考慮因一些開支項目的費用(包括醫療及供養父母的費用，特別是長期病患者的醫療費用)上漲而為某些住戶帶來的困苦，是不適當的。何議員認為，政府當局在計算非住屋開支，以便釐定輪候冊入息限額時，應考慮把備用金所佔的百分比由現時住戶總開支的5%增至10%，以顧及住戶因各種開支項目的費用(包括醫療和交通費用及供養父母的費用)增加而面對的困難。此外，為了照顧個別申請人的特殊情況，他促請房委會彈性應用限額，令有真正需要但不符合限額規定的家庭可符合申請公屋的資格。主席贊同何議員的意見。他並指出，如在香港推行強制性醫療保險計劃，亦應考慮醫療保險的開支。

32. 房屋署助理署長(策略規劃)澄清，檢討所使用的非住屋開支，實際上是私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的"平均"非住屋開支。委員亦應留意，就居住在偏遠地區的人士而言，住屋開支和部分非住屋開支(例如食物開支)或會較少。他補充，當局從中抽取數據用來計算非住屋開支的住戶開支統計調查，範圍涵蓋全港，因此應已計及居住在不同地點的住戶非住屋開支有所不同的因素。

33. 關於就非住屋部分的開支所提出的關注，房屋署助理署長(策略規劃)解釋，現時計算輪候冊入息和資產限額的公式，已涵蓋一般項目的開支，包括教育、醫療和交通的開支，甚至包括海外旅遊和汽油等較次要的項目。此外，當局在2002年推行改善措施，例如提供5%備用金，以及採用不劃一的每平方米租金計算小家庭的住屋開支。與推行這些措施之前採用的舊公式比較，輪候冊入息限額實際上已平均放寬達10%。至於委員關注到家庭成員有長期病患者的住戶所承受的財政負擔，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，當局會根據社會福利署("社署")的體恤安置計劃作出特別考慮，編配公屋予這些住戶。他察悉委員提出的上述意見，並答允把意見轉交房委會考慮。

政府當局

34. 陳偉業議員從立法會CB(1)1012/06-07(05)號文件附錄III附件B所載的資料得悉，住屋開支分別佔不同住戶入息的三分之一(特別就小家庭而言)，因此普遍對

住戶構成沉重的財政負擔。他認為，政府當局有必要提高輪候冊入息限額，確保住屋開支不會超過外國普遍採用的，住屋開支不超過住戶入息四分之一的限額。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時指出，據政府當局瞭解，在很多國家，住屋開支所佔的比重，遠超過住戶入息總額的三成。

35. 陳婉嫻議員詢問當局會否考慮放寬1人住戶的輪候冊入息限額。房屋署助理署長(策略規劃)回應時證實，房委會沒有計劃這樣做，因為儘管相關的私人樓宇租金水平上升，此類住戶的參考單位面積在過去3年卻有所減少。這些住戶的住屋開支因而亦已減少。因此，儘管1人住戶的非住屋開支輕微增加，有關的增幅已由上述減幅抵銷。

36. 主席和馮檢基議員指出，儘管扶貧委員會把"在職貧窮"界定為每月收入5,600元或以下的人士，就每月總收入為11,200元的2人家庭而言，其入息卻將超過2007-2008年度建議輪候冊入息限額所訂的10,800元，因而不符合申請入住公屋的資格。他們認為，社會整體將不能接受"在職貧窮"人士不能享有入住公屋的福利。為了回應這項關注，馮議員認為在界定"在職貧窮"的定義方面，房委會有需要與其他政府機構加強協調。楊森議員贊同這項意見。他強調，由於在市民心目中，政府為單一個體，因此有需要協調不同政府機構的做法。

37. 房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，由於不同的政府資助計劃以不同組別的人士為對象，資助的資格準則難免會有所不同。然而，他指出，房委會的工作目標一直以來都是為未能負擔租住私人樓宇的家庭提供資助公屋。委員亦應注意，如住戶以其收入5%作強制性公積金計劃供款，2007-2008年度的2人家庭實際入息限額將會是11,368元而非10,800元。

38. 馮檢基議員指出，雖然上述2人家庭的入息限額實際較高，但扶貧委員會建議推行交通費支援試驗計劃("試驗計劃")，為"在職貧窮"人士提供每月600元的交通津貼，倘交通津貼亦視為家庭收入，則符合試驗計劃所訂資格的2人家庭，便不會符合申請入住公屋的資格。因此，他促請政府當局考慮，在按輪候冊入息限額評估公屋申請人的資格時，從住戶入息剔除根據擬議試驗計劃提供的交通津貼。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，試驗計劃只會推行半年，受惠人士亦須符合居住在偏遠地區和跨區工作的準則。他察悉馮議員的意見，並答允把有關意見轉交房委會考慮。

資產限額

39. 李國英議員質疑，把長者住戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍，能否有效解決在私人舊樓居住、收入微薄甚或全無的年長業主所面對的問題。他認為，儘管當局作出上述改善，以協助這些年長業主遷入公屋，改善其居住條件，但鑒於其物業的價值仍然容易超逾新的資產限額，這些長者仍難以符合申請公屋的資格準則。此外，由於這些長者的物業過於殘舊，他們亦難以在申請公屋前出售物業。

40. 房屋署助理署長(策略規劃)回應時向委員保證，如長者業主的物業位於沒有設置升降機的大廈，在社署作出體恤安置的建議後，需要安置的長者業主可獲編配長者住屋。有關的長者業主可出售其物業。如他們符合輪候冊的資格準則，便會成為公屋租戶。在這些長者業主出售他們的物業前，他們可一直居住在長者住屋，其物業的價值不會構成任何問題。

失去申請公屋的資格

41. 何俊仁議員詢問，申請人如因輪候冊入息和資產限額在檢討後作出調整而失去申請公屋的資格，後來又再次符合有關資格，他們須否重新提出申請。房屋署助理署長(策略規劃)回答時解釋，由於當局沒有就2007-2008年度建議減少輪候冊入息和資產限額，因此應該沒有申請人因本年的檢討而被剔除於輪候冊之外。此外，為了盡量減少每年修改有關限額所帶來的影響，房委會在2002年作出安排，輪候冊申請人如因未能符合有關限額規定而被取消申請，其後卻因有關限額作出修訂或本身的情況有變而令他們在當時的限額規定下符合申請資格，他們可在申請被取消後的兩年內恢復原來的申請。

42. 陳婉嫻議員詢問上述做法會否同時適用於受公屋重建影響的公屋租戶。房屋署助理署長(策略規劃)回應時證實，現居租戶會根據公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策處理。這些政策主要涉及如何釐定租金水平，即有關的租戶應繳付市值租金、1.5倍租金，還是雙倍租金加差餉。

43. 梁國雄議員重點提及一些關於申請人因薪金略為增加而失去申請公屋資格的投訴。他促請房委會在處理邊緣個案時更有彈性和多加體諒。舉例而言，若申請人的入息超逾限額，但超逾的程度只低於某百分比，便應把申請人保留在輪候冊內，使他們其後再次符合資格時可保留在公屋輪候冊的輪候位置。主席贊同他的意見，

並建議把有關的百分比和寬限期分別定為5%和1年。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時向委員再次保證，申請人如未能通過入息／資產審查，但其後因入息／資產限額作出修訂或家庭狀況證實有變而符合當時適用的資格規則，如申請取消不足兩年，他們可恢復原來的公屋申請。

日後路向

44. 按照王國興議員所建議，委員同意秘書處應擬備一覽表，列明委員在是次會議上提出的主要意見、關注和建議，供政府當局轉交資助房屋小組委員會考慮。

(會後補註：該一覽表在2007年3月6日送交政府當局。政府當局的回應在2007年3月16日隨立法會CB(1)1170/06-07(01)號文件送交委員。房委會其後同意，在決定輪候冊申請人的入息資格時，不會把根據試驗計劃提供的跨區交通津貼計算在內。此項豁免會在試驗計劃推行時生效。)

VI 增設房屋署助理署長(獨立審查組)的職位

(立法會CB(1)1012/06-07(06)號——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)1012/06-07(07)號——立法會秘書處所擬備有關"增設房屋署助理署長(獨立審查組)的職位"的背景資料簡介)

政府當局的簡介

45. 房屋署副署長(機構事務)向委員簡介政府當局的建議，即永久保留房屋署一個房屋署助理署長編外職位，主要負責掌管獨立審查組。他表示，早在2003年房屋署檢討其組織架構時，當局已確定在職能上有需要永久保留該房屋署助理署長職位。然而，政府當局當時正詳細評估取消豁免房委會轄下樓宇受《建築物條例》(第123章)規管的法定條文，對法律、員工管理和資源有何影響，因此當局以編外職位的形式保留該職位，直至完成評估為止。此項評估現已完成。政府當局已決定不應取消有關的豁免條文，因為這樣做會引起一個複雜的問題，就是政府和執行公職的公務員應否負上刑事法律責任。由於獨立審查組現時的運作會長期維持，當局有

實際需要永久保留該房屋署助理署長職位。考慮到該職位現時職責繁重，工作範圍日漸擴大，當局有理由因應職能上的需要保留該職位。由於房委會首長級人員的編制在過往4年大幅削減，以致在2003年1月淨削減了24個(或編制的34%)首長級職位，當局沒有空間在內部調配其他首長級人員執行這些職務。房屋署副署長(機構事務)補充，視乎委員的意見而定，政府當局計劃在2007年5月把有關建議提交財務委員會的人事編制小組委員會考慮。

討論

46. 王國興議員留意到，該房屋署助理署長的職責涉及審核領匯就已分拆出售的零售及停車場設施遞交的有關改動現有樓宇結構的建築工程計劃書。他指出，由於訂有此項安排，如領匯違反《建築物條例》的條文，該房屋署助理署長而非領匯可能須承擔刑事法律責任。他質疑此項安排的理據為何。

47. 房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，房委會的樓宇不受《建築物條例》規管。因此，在公屋的零售及停車場設施分拆出售給領匯之前，有關設施同樣獲得豁免。在有關設施出售給領匯之後，此項豁免不再適用。如私人樓宇一樣，有關設施須按《建築物條例》的規定受屋宇署規管。屋宇署已授權獨立審查組就已分拆出售的設施作出規管，有關情況與房委會興建的居屋屋苑和租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的情況相似，該等屋苑和屋邨的單位在出售前獲得豁免，不受《建築物條例》規管。該房屋署助理署長與屋宇署人員同樣擔任"規管者"的角色，不會因執行《建築物條例》所訂的規管條文而負上刑事法律責任。反之，領匯就結構改動工程委任的認可人士及註冊結構工程師，須受《建築物條例》所訂的刑事條文規管。

48. 楊森議員認為，當局不宜為了規管那些已分拆出售予領匯的零售及停車場設施而永久保留該房屋署助理署長的職位。他認為，應讓屋宇署直接監管有關的零售及停車場設施，以便刪除此職位。

49. 房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，涉及已分拆出售的設施的工作量，只佔該房屋署助理署長工作的一小部分。事實上，由於根據居屋和租置計劃出售的樓宇不能享有《建築物條例》所訂的豁免，因此自居屋和租置計劃推行以來，居屋屋苑／租置計劃屋邨的屋宇監管工作，已一直由房屋署轄下的屋宇管制小組進行。房屋署在2000年設立獨立審查組，對房委會轄下的新建樓宇進行規管，確保這些樓宇符合《建築物條例》

和《升降機及自動梯(安全)條例》的規定。自2003年5月起，屋宇管制小組併入獨立審查組之內。當局在2005年11月才因為房委會已分拆出售的零售及停車場設施之前屬房委會轄下的樓宇而把獨立審查組的監管職能擴大至包括該等設施。由於獨立審查組的監管範圍正逐漸擴大至包括房委會現時管轄的樓宇，因此，就已分拆出售的零售及停車場設施進行屋宇監管工作，只是該房屋署助理署長多項職責之一。此外，向領匯收取的費用，也等同屋宇署就審核和批准私人樓宇建築工程或改建工程計劃書而向其他私人樓宇業主收取的費用一樣。

50. 主席總結討論時表示，事務委員會不反對永久保留該房屋署助理署長的職位。

VII 其他事項

51. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年5月14日