

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1071/08-09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 : 2009年2月2日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, JP
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
黃國健議員, BBS

缺席委員 : 梁家傑議員, SC
陳克勤議員
黃成智議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)
余泳倫女士

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, 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)2
廖敬良先生

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, 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)4
嚴家仁先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)668/08-09號文件 —— 2008年12月
16日會議的
紀要)

2008年12月16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

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)630/08-09(01)號文件 —— 申訴部轉交處理有關愛民邨嘉民樓互助委員會就公共屋邨供應的石油氣費用高昂一事所提關注的文件

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)669/08-09(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)669/08-09(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2009年3月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下述事項 ——

(a) 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額；

(b) 富山邨街市的天台綠化工程；及

(c) 利用資訊科技優化公屋居民服務。

4. 主席提醒委員，事務委員會將於2009年2月24日(星期二)下午2時30分與發展事務委員會舉行聯席會議，討論升降機安全事宜。

5. 委員同意在2009年2月26日(星期四)下午進行參觀活動，造訪在公共屋邨附近而不屬香港房屋委員會(下稱"房委會")管轄範圍的地方，瞭解當局如何滿足市民對裝設扶手電梯連接系統及升降機系統的需要。

IV 恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃

(立法會CB(1)669/08-09(03)號文件 —— 政府當局就
恢復推行居
者有其屋計
劃及租者置
其屋計劃提
供的文件

立法會CB(1)669/08-09(04)號文件 —— 立法會秘書
處擬備有關
恢復推行居
者有其屋計
劃及租者置
其屋計劃的
建議的文件
(背景資料簡
介))

6. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡述政府就恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")的建議所作的考慮及所持的立場。

居者有其屋計劃

7. 梁耀忠議員察悉當局在考慮應否恢復推行居屋計劃時最少須顧及3個因素，分別是房地產市場是否嚴重失衡，以致中下階層市民難以置業；租住公屋(下稱"公屋")單位的流轉速度是否過慢，以致嚴重影響公屋的輪候時間；以及社會就改變現行房屋政策是否已達成共識。他詢問首兩項考慮因素的評估準則是甚麼，以及當局會否進行諮詢，藉以確定市民大眾是否已就第三項考慮因素達成共識。運輸及房屋局局長表示，在探討應否恢復推行居屋計劃時，政府當局必須顧及物業市場的發展和私人住宅物業的供求情況。最新的統計資料顯示，售價在200萬元以下的中小型住宅單位交易數目，在過去一年的整體交易數目中所佔的比例持續上升，至2008年第四季達到56%的水平。2008年第三季的按揭供款與家庭入息比例為29%，遠較1997年高峰期的77%為低。至於公屋單位的流轉量，當局估計日後每年平均可收回約16 000個公屋單位。以未來5年的新建公屋單位數量預計為每年平均15 000個單位計算，現時的公屋流轉量可有助

達到把公屋平均輪候時間維持在大約3年的目標。運輸及房屋局局長補充，社會對於應否改變現行房屋政策，以及應否恢復推行居屋計劃及／或租置計劃意見紛紜。值得注意的是，任何種類的資助置業計劃均會對社會不同階層人士以至社會整體造成影響，且會分散房委會的資源，影響房委會推行公共房屋計劃的能力。因此，當局有需要審慎考慮各界的意見。梁議員強調，鑑於由物色用地至單位落成之間需要極長的籌備時間，當局有必要就資助房屋的供應作出較長遠的規劃。

政府當局

8. 馮檢基議員雖同意有需要因應市場狀況及需求調節居屋單位的供應量，但卻不能接受政府當局停建居屋單位的決定。他憶述當局最初推行居屋計劃的目的，是為了滿足沒有能力購買私人物業的低收入家庭的置業期望。為避免居屋計劃與私人住宅物業市場出現重疊，當局可考慮規定只有公屋租戶才有資格購買居屋單位。由於公屋租戶在成功申請居屋後須把其公屋單位交還房委會，此舉亦有助改善公屋單位的流轉量，以便把單位重新編配予輪候人士。運輸及房屋局局長重申，透過每年興建15 000個新公屋單位及收回16 000個公屋單位，房委會已能把公屋的平均輪候時間維持在大約3年的水平。因此，當局未必有需要為了提高收回公屋單位的比率，而把有限的資源分散用於興建居屋單位之上。應甘乃威議員的要求，政府當局答允提供過去5年，租戶於購買居屋單位或私人住宅物業後交還的公屋單位數目。

9. 張宇人議員從政府當局提供的資料得悉，出售剩餘居屋單位第四期(下稱"第四期")的單位售價由約50萬元至超過200萬元不等，視乎單位的面積及所在地點而定。他認為上述居屋單位售價，比起港鐵車站附近某些售價低於100萬元的私人物業還要高。這正是屬於自由黨的議員不支持恢復推行居屋計劃，以免令私人物業市場承受更大壓力的原因。他同意房委會應更加善用其有限的資源興建公屋單位，務求縮短公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人的輪候時間。運輸及房屋局局長表示，剩餘居屋單位的售價是參照買家的負擔能力及當時的市場狀況釐定，從而確保售價與私人住宅物業相比之下處於合理的水平。她補充，約有60%第四期單位已經售出，其中30%出售予綠表申請人，70%則出售予白表申請人。

政府當局

10. 馮檢基議員認為居屋單位的售價過高，並應作出下調以配合低收入家庭的負擔能力。鑑於仍有40%第四期剩餘居屋單位尚未售出，李華明議員詢問這是否由於當局未有因應物業市場的下調趨勢，適當調低單位售價所導致。他促請當局檢討剩餘居屋單位的售價。運輸及房屋局局長表示，雖然居屋單位的售價是參照當時的市場狀況釐定，但在釐定售價與單位的實際銷售之間有一段籌備時間。房委會會致力縮短該段籌備時間，以便單位售價能更密切反映當前的物業市價。至於銷售居屋單位的業績，運輸及房屋局局長表示，有關情況反映了金融危機對居屋單位的市場需求所造成的影响。房委會會因應市場的發展及第四期的銷售業績，研究可如何調整其餘的剩餘居屋單位銷售量及銷售時間表。房委會的資助房屋小組委員會將於2009年3月的會議進一步討論有關事宜。應委員的要求，政府當局答允提供資料文件，列述第四期的居屋單位售價。

政府當局

11. 陳鑑林議員認為第四期的業績有欠理想，可能與銷售機制欠缺彈性有關。他詢問房委會會否令銷售居屋單位的工作更具彈性，例如押後銷售下一期的剩餘居屋單位，直至物業市場轉趨穩定；以及在推售回購的居屋單位時，將之與一般銷售計劃分開處理。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，目前的銷售機制已在銷售安排方面留有彈性。房委會在2006年4月公布“暫定的剩餘居屋單位出售時間表”，目的是提高市場資訊的透明度，以及讓有意置業的人士有充足時間早作計劃。在推售剩餘居屋單位時，房委會會因應市場發展及在考慮各項相關因素後，就推售單位的時間表及單位數量作出決定。至於分開推售回購居屋單位及一般銷售計劃單位的建議，運輸及房屋局局長表示，在過往4期銷售計劃中出售分散位於各區的回購居屋單位，並沒有造成任何問題。應委員的要求，政府當局答允告知事務委員會有關房委會就出售剩餘居屋單位所作檢討的結果，並研究是否有需要令銷售機制更具彈性。

租者置其屋計劃

12. 甘乃威議員表示停建居屋及剩餘居屋單位的售價偏高，實際上已剝奪了公屋租戶的置業機會。於是，有不少公屋租戶會選擇購買租置計劃單位。李

永達議員贊同租置計劃是一項備受歡迎的政策，其目的是協助公屋租戶自置居所，而又不會對私人物業市場構成任何影響，因為租置計劃單位的售價低至20萬元至40萬元不等，遠較私人物業單位的售價為低。他不認同恢復推行租置計劃，會削弱房委會把平均輪候時間維持在大約3年的能力，因為公屋單位的供應量應主要透過興建新單位，而非憑藉現有公屋單位的流轉來維持。此外，把數千個租置計劃單位出售予現有住戶，對現時約70萬個單位的公屋量應只會構成極輕微的影響，何況當局每年更會興建約15 000個新公屋單位。他詢問政府當局為何在殖民地時代能夠一方面推行租置計劃，另一方面把平均輪候時間維持在3年，現在卻不能做到。他表示屬民主黨的議員支持恢復推行租置計劃。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，對於恢復推行租置計劃的主要關注，是此舉會對公屋單位的流轉造成何種影響。為了達到把平均輪候時間維持在大約3年的目標，以應付逾11萬個輪候冊申請人的需要，當局有必要把每年收回的公屋單位維持在16 000個的水平，以配合每年15 000個新單位的建屋量。公屋單位一經售出，便不能收回以供重新編配。因此，恢復推行租置計劃無可避免會延長公屋單位的輪候時間，並削弱房委會推行可持續發展的公共房屋計劃的能力。鑑於市區公屋單位的輪候時間冗長，李永達議員詢問當局可否考慮為輪候冊申請人提供租金津貼，使他們可在輪候期間租住市區私人物業單位。他亦支持恢復推行租置計劃，供現有公屋住戶申請。

14. 李華明議員贊同其他委員的意見，認為每年出售數千個租置計劃單位並不會影響公屋單位的流轉量。此外，恢復推行租置計劃可促使屬業主的佔用人更妥善管理和保養個人物業，從而減輕房委會的管理責任。他促請政府當局進行民意調查，瞭解租戶在購入所居公屋單位方面的意願。運輸及房屋局局長表示，現有住戶雖有可能屬意購買租置計劃單位，但政府有需要集中其資源，以應付沒有能力租住私人住宅單位的家庭的基本住屋需要。此外，在租置計劃屋邨的管理方面亦出現問題，其中一個例子是租置計劃屋邨的業主立案法團倘拒絕在邨內實施屋邨管理扣分制，該制度便不適用於有關屋邨。

15. 劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會的委員。他表示公屋政策實際上已能應付沒有能力租住私人住宅單位的人士的住屋需要。由於興建公屋需要長時間的籌備工作，他支持當局現在就興建更多公屋單位制訂具前瞻性的計劃，以便在稍後階段因應市場情況及買家的負擔能力，決定應否把此等出租單位出售予租戶。運輸及房屋局局長表示，政府一直有嘗試物色合適用地興建公屋，但在此方面須諮詢鄰近地區的居民，因為他們未必支持在居所附近興建公屋。對於政府當局利用地區人士的反對意見作為不物色合適用地興建公屋的藉口，李永達議員不表信納。政府應竭力解決當中可能出現的意見衝突，以確保有充足的公屋單位供應量以應付需求。

16. 黃國健議員對於惠及社羣的公屋政策雖表讚賞，但他指出有不少子女已長大成人的現有住戶因家庭入息超出現行的入息及資產限額而須繳交市值租金，並須每兩年申報入息及資產一次，以便當局評估他們是否符合獲編配公屋的資格。此舉對該等公屋"富戶"造成極大不便，而且無論以甚麼標準衡量，他們事實上並不算是富裕人家。在停止推行租置計劃及居屋計劃後，此等租戶已失去自置居所的機會，因為他們負擔不起私人市場的物業。於是，他們只好繳交較高租金和每兩年申報入息及資產一次。他詢問是否有任何方法可協助此類"富戶"。運輸及房屋局局長解釋，當局有需要維護公屋資源的合理分配。家庭入息及資產淨值是用以決定住戶是否合資格繼續接受公共房屋資助的兩項準則，而家庭入息及資產超出現行限額的住戶將須繳交較高租金。他們可選擇自置私人住宅物業或購買二手居屋單位。

17. 梁國雄議員認為香港人的住屋支出太大。作為一個負責任的政府，當局應制訂政策，使房屋開支較容易為普羅大眾所負擔，以便他們可增加在其他方面的花費，從而刺激經濟。然而，現行的房屋政策卻向保障私人發展商的利益傾斜，他認為這是政府"沒有邏輯、不知悔改及不知羞恥"的表現。因此，他支持恢復推行租置計劃，並認為應提供低息貸款協助租戶購買租置計劃單位，以及在有關單位推出發售前將之妥為翻新。當局亦應考慮取消對年青一代申請公屋所施加的限制。運輸及房屋局局長澄清，現行的房屋政策並無禁止年青人申請公屋。所有申請人均須符合

入住公屋的資格準則，才可獲納入輪候冊以待編配公屋單位。

18. 儘管委員一再提出要求，但政府當局依然拒絕恢復推行居屋計劃及租置計劃，主席對此深表不滿。公屋租戶被剝奪自置居所的機會，令人感到遺憾。他憶述在數年前首次推出租置計劃時，當局曾大力宣傳該計劃的好處。政府當局在現時已停止推行租置計劃的情況下，卻以出售公屋單位會對公屋單位的流轉造成不良影響為藉口，來支持當局的決定。此做法已削弱公屋租戶對現行房屋政策的信心。他促請政府當局進行民意調查，瞭解公屋租戶對恢復推行租置計劃的意見，並於適當時向事務委員會匯報調查結果。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示，恢復推行租置計劃涉及重大的政策改變，且難免會影響公屋單位的流轉，這對於能否達到把平均輪候時間維持在大約3年的目標實屬至為重要。政府當局會繼續聽取社會各界對不同種類的資助置業計劃的意見，但她不同意主席的意見，認為並無需要特別進行民意調查，以瞭解公屋租戶對恢復推行租置計劃的意見，因為她認為此舉對11萬名輪候冊申請人並不公平。

V 有關天水圍"房屋諮詢及服務隊"工作進展的匯報

(立法會CB(1)669/08-09(05)號文件——政府當局就
有關天水圍
"房屋諮詢
及服務隊"
工作進展的
匯報提供的
文件)

20. 房屋署副署長(屋邨管理)就天水圍設立"房屋諮詢及服務隊"(下稱"服務隊")的試驗計劃的進展進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於其後
送交委員的立法會CB(1)714/08-09(01)號文
件。)

21. 對於在天水圍設立服務隊，協助新租戶適應新的居住環境及促進社區建設，梁耀忠議員雖表歡迎，但卻認為當局應努力提供更多服務以加強社區的凝聚力，例如成立促進社區互助的委員會。他並詢問服務隊會否就該等無親無故，孤立無助的"隱蔽"家庭提供外展服務，因為過往在天水圍發生的若干家庭悲劇均源於此類家庭。房屋署副署長(屋邨管理)表示，服務隊於2008年4月正式成立，為期兩年。它由一名屬助理社會工作主任職級的人員領導，另有9名福利事務及文職人員從旁協助。服務隊自成立以來，一直以主動及外展方式提供服務，並曾先後向屋邨管理諮詢委員會轉介的90個家庭提供意見。為協助新租戶盡快融入天水圍社區，服務隊會幫助他們與有關的政府部門及社會組織建立聯繫。為此，服務隊曾探訪天水圍區內所有社會服務機構、區議員及屋邨管理諮詢委員會。此外，服務隊亦設立電話熱線解答租戶的問題、舉辦巡迴展覽，並為約3 000個住戶舉行入伙迎新會。除了服務隊作出的努力之外，屋邨管理諮詢委員會及各非政府機構亦竭力調動適當的社會服務及社區資源，以造福居民。

22. 李永達議員指出，如長者租戶的子女不獲批准與其父母同住，各項用以促進公屋家庭和諧共融的優化房屋安排(包括設立服務隊)，均不能取得預期的效果。他亦關注到新屋邨缺乏方便的用地，可供非政府機構及其他社會組織設立辦事處，而且邨內設施並不足以應付租戶的需要，從葵涌及東涌的新屋邨並未設有溫習室供學生使用，便可資證明。劉秀成議員對他的意見表示贊同。房屋署副署長(屋邨管理)同意有需要在公共屋邨提供用地，以供非政府機構提供服務。他表示當局正在天晴邨興建一幢樓高6層，面積逾7萬平方呎的社區服務中心。當局預期該中心於2010年啟用後，將可提供一系列由超過20個非政府機構負責的社區及社會服務。預計屆時可藉此創造約200個職位。

23. 梁國雄議員表示，設立服務隊並不能解決和天水圍服務不足有關的問題，尤其是醫療服務不足的問題，因為區內並未設有任何全科醫院。他強調，當局有需要就天水圍提供服務的事宜訂定中期計劃。房屋署副署長(屋邨管理)表示上一段所述的樓高6層社

區服務中心，將包括一間可為區內居民提供所需醫療服務的那打素診所。

24. 黃國健議員對服務隊擔當的角色雖表欣賞，但亦強調當局有需要避免服務隊的工作與其他福利機構／非政府機構出現重疊，以確保有效運用資源。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局是在諮詢民政事務局和勞工及福利局後成立服務隊。當局在改善為天水圍社區提供的服務時已審慎行事，避免現時分別由社會福利署、民政事務總署、非政府機構及志願團體提供的服務出現重疊。服務隊的主要職責是協助新公屋租戶解決遷入天水圍區所遇到的問題，以及幫助他們盡快融入社區。運輸及房屋局副局長補充，政府當局是透過招標委聘一個非政府機構提供和服務隊有關的服務。與此同時，房屋署則負責就服務隊提供的服務作出整體策劃及督導。該署會協調其他政府部門，並不時擔當中介角色，轉介有需要的家庭予相關的部門及志願機構，以便向他們提供協助。

25. 主席詢問服務隊是否會長駐天水圍。房屋署副署長(屋邨管理)表示由於天水圍建有逾5萬個公屋單位，當局預計需要以較長期的方式在區內提供服務隊的服務，以配合非政府機構所提供的服務。他補充，當局會在18個月後就該計劃進行檢討。

26. 劉秀成議員讚賞政府當局在設立服務隊，以協助促進社區建設方面所作出的努力。鑑於服務隊對天水圍社區作出了寶貴的貢獻，他詢問當局會否考慮把服務隊計劃擴展至其他地區，此舉亦有助創造市民極其需要的就業機會。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會在服務隊投入服務18個月後進行全面檢討，以評定試驗計劃的成效及訂定未來路向，並決定是否將該計劃擴展至其他地區，例如東涌。

27. 主席在結束有關討論時表示，委員對服務隊提供的服務雖表歡迎，但卻關注到天水圍服務不足(尤其是醫院服務不足)的問題，以及服務隊和其他非政府機構提供的服務可能出現重疊的問題。鑑於當局將於服務隊投入服務18個月後(即2009年10月)進行全面檢討，他要求政府當局在適當時向事務委員會匯報檢討工作的結果。

VI 房屋委員會轄下零售和停車場設施及工廠大廈的租金及租金援助措施

(立法會CB(1)669/08-09(06)號文件——政府當局就房屋委員會轄下零售和停車場設施及工廠大廈的租金及租金援助措施提供的文件)

28. 主席表示此事由馮檢基議員提出。馮議員質疑房委會基於何種理據，一方面在金融海嘯衝擊下提高轄下工廠大廈的租金，另一方面卻提供兩個月租金寬減50%的優惠。他繼而邀請房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會的租金政策，還有轄下零售設施(包括濕貨街市)、停車場及工廠單位的租金水平變化，以及最近為協助零售商鋪及工廠單位租戶在全球金融危機下度過所面對的經濟困難，而向他們提供的租金援助措施。

29. 馮檢基議員對於所推出的租金援助措施雖表歡迎，但卻關注到此等措施往往在未經事先通知或諮詢之下推出。他認為在推出任何援助措施之前應進行研究，加深瞭解零售商鋪及工廠單位租戶所面對的困難，從而確保所推行的措施能在最大程度上切合他們的需要。此舉可有助避免再次出現房委會現時一方面在金融海嘯衝擊下提高轄下工廠大廈的租金，另一方面卻提供兩個月租金寬減50%的優惠的情況。他亦關注到隨着有越來越多廠商在金融海嘯後選擇把內地業務遷回香港，現有的房委會工廠單位長期租戶可能難以面對在租用工廠單位方面的競爭。房屋署副署長(屋邨管理)表示，現有租戶在續訂租約時可獲得優先考慮，是當局的既定政策。只有在現有租戶決定結束其業務及終止租約時，房委會才會物色新的工廠單位租戶。至於租金援助措施，房屋署副署長(屋邨管理)表示，推行該等措施的目的是履行房委會的企業社會責任，藉以協助主要屬中小型企業，並在金融海嘯中受到嚴重打擊的零售商鋪及工廠單位租戶度過困境。房委會的商業樓宇小組委員會將繼續密切留意本地的經濟狀況，如有需要，會考慮在有需要時推行進一步的租金援助措施。

30. 梁國雄議員亦無法理解房委會基於何種理據，一方面提高轄下工廠大廈的租金，另一方面則提供兩個月租金寬減50%的優惠。房委會的援助措施有需要保持一致。他重申分拆出售房委會資產的決定，自始便已是錯誤。在分拆出售房委會的零售和停車場設施後，政府不能要求領匯管理有限公司在金融危機下向零售商鋪租戶提供租金援助。當局不應只着眼於金融市場的復蘇，而亦應為中小型企業提供更多協助。運輸及房屋局副局長表示，房委會會定期檢討零售設施的租金，並會在有需要時考慮提供租金援助措施。

31. 梁耀忠議員察悉房委會零售商鋪及工廠單位的租金會在現行租約屆滿時，按市值水平作出調整。他表示參考市值水平是不恰當的做法，因為市民期望政府當局提供租金援助措施，協助中小型企業在金融危機下度過經濟困難。在此方面，零售商鋪及工廠單位租戶要求當局把租金下調，並提供為期一年的租金寬減50%的優惠，以便他們可繼續經營下去。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在釐定零售設施的租金時，房委會一直有參考同區商場的租金水平。儘管如此，房委會在經濟逆轉時會帶頭推行租金援助措施。事實上，在2008年11月推行的租金援助措施備受零售商鋪及工廠單位租戶的歡迎。

32. 張宇人議員申報利益，表明本身是房委會商業樓宇小組委員會的委員。他雖然支持房委會為零售商鋪及工廠單位租戶提供租金援助的決定，但卻認為由此引致的開支應由政府而非房委會承擔。他亦認為在調整租金方面應有較大彈性，而未必一定須完全與市值水平看齊。房委會亦須制訂措施，仿效部分私營機構商場的做法，透過實施優惠措施如免費泊車優惠，吸引更多顧客光顧旗下商場。陳鑑林議員贊同租金援助措施只可暫時紓緩租戶的困境，較實際的做法是改善商場的照明、室內空氣質素、攤檔排列方式及節日期間的布置等，從而使商場的環境及氣氛更臻完善。此舉無疑可為商場注入新的動力，吸引同區以至其他地區的更多顧客前來光顧，進而改善零售商鋪租戶的營商環境。房委會亦應與轄下零售商鋪的租戶建立夥伴合作關係，為商場顧客提供特別優惠，以刺激商戶的營業額。運輸及房屋局副局長感謝委員所提出的意見，並表示會向房委會商業樓宇小組委員會轉達

該等意見。他澄清房委會雖會參考市場狀況，但所收取的租金未必一定會按市值水平作出調整，而且會同時顧及房委會零售商鋪及工廠單位的特點。房屋署副署長(屋邨管理)補充，房委會轄下商場的平均租金約為每平方呎250元，遠低於私營機構商場每平方呎介乎700元至1,000元不等的租金水平。房委會轄下工廠單位平均約每平方呎48元的租金水平，亦遠較私人市場的租金水平為低。

33. 主席察悉房委會會密切留意本地的經濟狀況，如有需要，會考慮研究適當的租金援助措施。鑾於房委會在2008年11月訂定其租金援助措施時，並不知道政府有超過300億元的財政盈餘，他詢問房委會會否因應現時的鉅額財政盈餘，考慮進一步調減停車場及工廠單位的租金。由於預計金融海嘯帶來的衝擊將於未來一年進一步惡化，調減租金之舉將有助租戶度過難關。此舉不僅可惠及一直在艱苦經營的工廠單位租戶，更可有助保住工人工作。他希望政府當局可在財政出現盈餘的情況下提供更多協助。運輸及房屋局副局長察悉委員的意見，但他澄清房委會的財政狀況與政府的財政盈餘是兩回事。撥款事宜始終須由政府當局作出決定。

VII 其他事項

34. 議事完畢，會議於下午4時38分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年3月17日