

立法會

Legislative Council

(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的摘錄

日 期：2005年4月12日(星期二)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

缺席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP
楊森議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

房屋署總建築師(採購)
陳立銘先生

參與議程第V項的討論

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

X X X X X X X

IV. 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜

(立法會CB(1)1218/04-05(03)號文件——立法會秘書處擬備有關“居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)1218/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)1218/04-05(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)1218/04-05(06)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

5. 由於事務委員會是次會議與行政會議舉行的會議撞期，房屋及規劃地政局局長未能出席是次會議。房屋署副署長(策略)向委員轉達房屋及規劃地政局局長的歉意，並繼而代其作出下述聲明 ——

- (a) 根據重新定位的房屋政策，當局不會在2006年年底前將未出售及回購的居者有其屋(下稱“居屋”)單位推出發售；
- (b) 公眾對此問題意見不一。政府當局會繼續密切監察物業市場的情況，如市場出現事先無法預計的驟變而必須重新評估情況，當局會考慮採取適當措施，以配合社會不斷轉變的情況；及
- (c) 如並未出現上述驟變，政府當局會在2006年下半年就恢復出售剩餘居屋單位的單位數量及安排，向房屋委員會(下稱“房委會”)作出諮詢，並會在適當時告知事務委員會有關的詳情。

他並藉此機會，就財務委員會2005年4月11日特別會議席上所提出，一項有關房委會為管理及維修保養剩餘居屋單位而承擔的開支的問題作出回應。他表示，從2003年至2005年3月期間，房委會就此等單位支付的管理及維修保養費用約達2億1,600萬元。由現時至2006年年底的管理費用估計約為1億7,000萬元。

6. 房屋署總建築師(採購)回應主席就管理費用詳情提出的查詢時解釋，此等費用包括16 500個剩餘居屋單位的管理費及地租。每個單位每月的平均開支為數百元。

提早恢復出售現有居屋屋苑內回購及未出售的單位

7. 王國興議員認為暫停銷售剩餘居屋單位是浪費資源的做法，因為此舉不但導致收入方面的損失，而且令當局須就管理維修此等單位支付重大成本。此情況會令房委會已見緊絀的財政狀況進一步惡化。鑒於物業市場逐漸復甦、負資產個案數目下跌，加上市民對擁有物業的期望日見殷切，他促請政府當局審慎考慮在2006年之前，恢復向綠表申請人出售回購及未出售的居屋單位。

8. 房屋署副署長(策略)回應時表示，當局認為所支付的管理費用物有所值，因為若干學者及評論員亦認同，暫停銷售居屋有助物業市場復甦。他補充，儘管有跡象顯示物業市場重見活力，但政府有責任維持房屋政策的完整。事實上，政府當局發現社會各界對於有關問題的意見始終有分歧。儘管部分人士因市道興旺而歡迎當局銷售資助房屋，有不少人士卻關注到提早銷售此等單位會影響市場的穩定。為了貫徹執行現時行之有效的重新定位的房屋政策，除非出現事先無法預計的情況，否則不在2006年年底前出售剩餘居屋單位的決定將維持不變。按照目前的構思，當局會在2006年下半年就恢復出售回購及未出售居屋單位的單位數量及安排，徵詢房委會的意見。

9. 陳偉業議員對於政府當局無視情況的轉變，拒絕提早恢復出售回購及未出售的居屋單位感到失望。他認為提早出售此等居屋單位不會對物業市場造成太大影響。他繼而詢問政府當局採取何種準則評估市場的穩定性。鑒於只有豪宅的價格上升，而二手市場的交易數目依然有限，梁國雄議員對於重新定位的房屋政策對物業市場的效用亦表示懷疑。負資產業主亦未能因樓市興旺而受惠。在此方面，他認為政府當局有需要就重新定位的房屋政策所導致的物業市場收益，以及房委會因此而承擔的開支，提供有關的統計數字。房屋署副署長(策略)解釋，政府當局並未就市場穩定性訂定任何基準，但會

政府當局 在顧及宏觀經濟的較廣義範疇下密切監察有關情況。他會查究是否可按照梁議員所請，提供和物業市場有關而具意義的統計數字。

10. 陳偉業議員對政府當局所作回應不表信服。他表示暫停銷售居屋單位實際上會影響房委會的財政狀況，並因而導致房委會須以低價分拆出售其零售和停車場設施。因暫停銷售居屋而導致現有居屋屋苑入住率偏低的情況，亦影響了有關商戶的生意，迫使房委會提供租金優惠，以補償他們的生意損失，進而令房委會的財政困境進一步惡化。梁國雄議員亦表達了相若的意見，並懷疑當局蓄意暫停銷售居屋單位，以期利用房委會的財政困境作為藉口，藉以分拆出售其零售和停車場設施，並拒絕調低公屋租金。他繼而要求動議下述議案

“本委員會要求立法會引用《權力及特權條例》，成立專責委員會，公開聆訊，徹查領匯事件。”

主席表示不能應允梁議員的要求，因為所提出的議案與現時討論的事項無關。鑒於有關的法律程序即將展開，將分拆事宜納入事務委員會的待議事項一覽表，可能是較為恰當的做法。

11. 王國興議員試圖說服政府當局提早恢復銷售剩餘居屋單位，並建議採用分階段出售方案，以期盡量減輕因出售回購及未出售居屋單位而可能對物業市場造成的影響。李永達議員表示同意，並指出當局可考慮採用未建成樓宇的銷售方法，在2006年年初將此等居屋單位推出以進行預售，以便及時完成所有必需的籌備工作，使該等單位在恢復出售居屋後可供即時入住。

12. 房屋署副署長(策略)察悉委員的意見，但他強調在2006年年底前暫停以資助房屋形式銷售回購及未出售居屋單位之舉，是為了向市場發出明確的信息，表明政府決心不再擔當物業發展商的角色，以及盡量減少對市場的干預。任何偏離此一信息的舉動，均會被認為是政府的房屋政策搖擺不定。他進一步指出，以未建成樓宇的方式出售此等居屋單位未必是適當或必要的做法，因為該等單位是已建成單位，在恢復銷售單位後可供即時入住。然而，李永達議員指出，房委會過往亦曾進行單位預售。他促請政府當局認真考慮其建議，因此舉可向合資格家庭保證，只要當局恢復銷售回購及未出售居屋單位，他們終有一天可達成其擁有自置物業的願望。

處理全新居屋發展項目的剩餘單位

13. 李華明議員表示，除了高昂的維修保養成本之外，房委會亦會因為剩餘居屋單位貶值而蒙受財政損失。因此，他支持提早恢復向綠表申請人出售回購及未出售居屋單位，因此舉有助把公屋重新編配予名列公屋輪候冊的人士。鑒於把全新居屋發展項目剩餘單位改作公屋的安排取得良好反應，李議員詢問當局會否考慮將更多剩餘居屋單位改作公屋以應付需求，特別是迎合希望遷往較大單位或其他地區的現有公屋租戶的需求。石禮謙議員認為暫停銷售居屋單位確實有助物業市場復甦。他亦同意應把有限的公屋資源用作協助有真正需要入住公屋的人士，而非資助市民自置居所。

14. 房屋署副署長(策略)回應時表示，由於現有剩餘居屋單位一般屬面積較大的單位(大部分為3房單位)，而且設施標準較佳，以公屋輪候冊上的申請人大多屬小家庭住戶而言，將上述居屋單位改作公屋未必是最能善用資源的做法。此外，此等面積較大的單位難免訂有較高租金，可能會影響房委會的公屋住戶租金政策。儘管如此，他向委員保證，房委會對此持開放態度，並會考慮任何創新但切實可行的方案。

15. 王國興議員察悉有一些教育機構對這些剩餘單位感興趣，並詢問處理此等從未推出發售的全新居屋發展項目單位的最新發展為何。房屋署副署長(策略)回答時證實，確有一些教育機構曾與政府當局接觸，探討其建議的可行性，但此等會談只屬非正式商討並處於初步接觸階段。他補充，政府已於2004年7月購入4 304個剩餘居屋單位作部門宿舍之用，短期內應無需再購買居屋單位作宿舍用途。此外，在經過詳細研究後，當局亦認為將剩餘居屋單位改作旅館用途的方案並不可行。

未來路向

16. 儘管事務委員會一再要求，但政府當局依然拒絕考慮提早恢復銷售回購及未出售居屋單位，大部分委員對此表示失望。陳偉業議員提述事務委員會在上一年度立法會會期，於2003年11月3日通過的議案(載於立法會CB(1)1218/04-05(03)號文件附錄III)，並建議動議一項類似的議案如下 ——

“本事務委員會促請政府盡快把隨附列表所載甲類及乙類居者有其屋單位出售予綠表申請人。”

該項建議獲得李華明議員附議。

17. 石禮謙議員表示他反對上述議案，並擬動議下述議案——

“本事務委員會促請房屋委員會即時把空置居屋單位改作公屋。”

主席表示為節省時間，擬動議議案的委員日後應適時備妥其議案措辭，以供分發予其他委員及方便在會議席上審議。石議員其後決定撤回其議案。

18. 主席將陳偉業議員的議案付諸表決。在席委員中有5名委員表決贊成該項議案，有1名委員則投反對票。主席宣布該項議案獲得通過。王國興議員認為，主席應要求內務委員會主席向政務司司長轉達事務委員會對處理剩餘居屋單位的意見。

(會後補註：有關上述議案的函件已於2005年4月13日送交政府當局。該項議案亦分別於2005年4月13及14日隨立法會CB(1)1260及1275/04-05號文件送交委員參閱。)

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2005年5月9日