

香港房屋委員會

2004年6月10日(星期四)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳
房屋委員會周年特別公開會議記錄

出席者

孫明揚先生, GBS, JP	房屋及規劃地政局局長	(主席)
梁展文先生, JP	房屋署署長	(副主席)
蕭婉嫦女士, BBS, JP		
陳家樂先生, BBS, JP		
陳炳煥先生, SBS, JP		
吳水麗先生, JP		
王 坤先生		
林菲臘先生, JP		
鍾瑞明先生, GBS, JP		
蔡涯棉先生		
葉國謙議員, JP		
鄭恩基先生, JP		
陳鑑林議員, JP		
朱幼麟議員, JP		
單仲偕議員		
張宇人議員, JP		
陳黃穗女士, BBS, JP		
方敏生女士		
胡經昌議員, BBS, JP		
葉滿華先生		
馬時亨先生, JP	財經事務及庫務局局長	
劉勵超先生, JP	地政總署署長	
麥靖宇先生	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

何世柱先生, SBS, JP (因事離港)
吳仕福先生, BBS, JP
劉秀成教授, SBS
鄭若驊女士, SC, JP
鄭海疇博士 (因事離港)
廖勝昌先生 (因事離港)
吳克儉先生

列席者

蘇振顯先生	(資助房屋小組委員會委員)
陳炳釗先生	(建築小組委員會委員)
廖成利先生	(財務小組委員會委員)
王麗珍女士	(資助房屋小組委員會委員)
葉肖萍女士	(資助房屋小組委員會委員)
鍾國昌先生	(商業樓宇小組委員會委員)
施永青先生	(資助房屋小組委員會委員)
關國樂先生	(建築小組委員會委員)
黃遠輝先生	(財務小組委員會委員)
梁耀發先生	財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(管理會計) (財務小組委員會委員)
徐偉先生	環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸及工務)(工務)2 (策劃小組委員會委員)
譚榮邦先生, JP	副署長(策略)
湯永成先生, JP	副署長(發展及建築)
袁子超先生, JP	副署長(編配及商業)
黃比先生	署理副署長(屋邨管理)
黃寶源先生	助理署長(財務)
林靜芬女士	高級法律主任
胡錦榮先生	會議事務秘書 (會議秘書)

主席於下午 2 時 35 分宣布會議開始。他歡迎房屋委員會及各小組委員會委員出席會議，並向與會人士介紹五位新任房屋委員會委員，他們是陳黃穗女士、方敏生女士、吳克儉先生、胡經昌先生及葉滿華先生。

議程第一項

房屋委員會主席孫明揚先生致開會辭

2. 主席致辭全文

『各位委員、各位同事：

很多謝大家出席今日的會議。稍後多位委員將就房屋委員會的工作發言。署方會在下一次的公開會議上作出回應。

轉瞬間，我已經出任房屋委員會主席一年多了。在這一年，因應政府房屋政策重新定位，房屋委員會亦作出配合，集中資源繼續為真正有需要的低收入家庭提供出租公屋。未來一年，房屋委員會將面對多項挑戰，工作重點有以下三方面：

第一，我們的首要任務是要解決房屋委員會結構性財政問題，此課題在之前數次會議上，都有委員提及，我們一定要了解此問題，以便能夠令公營房屋計劃持續發展。

房屋委員會在 2003 至 04 財政年度的綜合運作帳目錄得 3 億多元赤字，而現金結存則為 173 億元，較 2002 至 03 年度大幅減少了 103 億元。解決房屋委員會當前的財政困難，實在刻不容緩。署方已與政府有關部門開展商討一套妥善和可持續實行的財政安排，我們期望能夠早日就一些原則性問題與政府達成協議。另一方面，我們會繼續致力開源節流、精簡架構、降低成本、增加效益。同時，房屋委員會亦會制訂新的財政措施，改善預算流程，設立一個預算委員會，加強對成本及支出的監控，以確保日益緊絀的財政資源用得其所。

公屋租金

第二，在公屋租金方面，房屋委員會於今年三月已就租金水平檢討這課題進行了初步的討論。立法會亦於五月就租金政策檢討進行了動議辯論，我們會歸納和研究各方人士表達的寶貴意見，就如何建立一套客觀、清晰、反映租戶負擔能力和有助公營房屋計劃持續發展的租金調整機制進行研究。根據立法會當日動議辯論時發言議員所表達的意見，大部分均認同有修改現時房屋條例有關租金調整條文的需要。

分拆出售零售及停車場設施

最後，我們會落實房屋委員會將轄下零售及停車場設施於今年稍後時間分拆上市的計劃。房屋委員會已經委任了新管理公司的行政總裁及財務總監，他們將與其他專業顧問一同合作，確保將分拆及重組工作順利完成。

結語

房屋委員會委員均來自社會不同階層，在房屋、專業及社區工作等各方面，具備豐富知識和經驗。我期望各委員能夠積極參與、反映意見，署方亦能在研究不同方案時盡早聽取委員的意見，以便在制定措施時考慮不同的角度，平衡社會不同階層的關注和利益。

多謝大家。』

議程第二項

個別房委會委員致辭

3. 各委員的致辭

蕭婉嫦女士致辭全文

『 應與時並進，盡快修訂不合時宜的房屋條例

在 1997 年 7 月回歸前，前立法局匆匆通過修訂《房屋條例》第 16 (1A) 條，使租金與入息比例中位數不得超逾 10% 的法定上限。雖然近年香港經濟衰退，但公屋住戶獲編配的租住面積仍得以放寬（由每人 9.8 平方米上升至 11.4 平方米），同時較多新型及設備較佳的公屋（約 141 500 單位）落成，使公屋居民的居住環境大大改善，因此，硬性把租金與入息比例中位數控制在 10% 以下已不合時宜。

為應付第 16 (1A) 條的要求，房委會已承受不小財政壓力，也令房委會難以兼顧《房屋條例》第 4 (1) 條及第 4 (4) 條的要求。公屋租戶一直都獲得巨額公帑補貼，假如不修改這條例，將繼續加添房委會的財政壓力，直接影響未來公共房屋的持續發展和管理，本人相信社會人士亦難以接受這結果。

本人與市民多次討論此問題，在廣泛諮詢市民意見後，建議如下：

- (1) 特區政府應與時並進，盡快修改以租金與入息比例中位數 10% 作為法定上限的房屋條例。

- (2) 採用「一刀切」的減租方案是不合理的做法，房委會應繼續設置安全網，協助有困難的租戶，減免他們的租金；但對於選擇面積寬大，或要求入住新型或設備較佳公屋的住戶，房委會便應要求他們繳付比一般公屋較高的租金。
- (3) 應立刻審視公屋資源的合理分配，以及檢討新入住公屋人士的租住合約，考慮訂立租用期，並且重新界定租金的定義。

爲了公共房屋的持續發展，爲了香港社會未來的福祉，請盡快修改不合時宜的房屋條例。」

(鄭恩基先生及廖成利先生於此時出席。)

陳家樂先生致辭全文

『 近日樓市氣氛好轉，樓價正經歷調整和鞏固階段。不過，從下列數據來看，今年居屋第二市場(即入伙後兩年的居屋可售予合資格的購買者，包括公屋住戶和輪候公屋人士，無須補地價)的成交宗數只跟往年相若，每宗的平均成交價反比往年微跌，反映出居屋相對於私樓，是個截然不同的市場。居屋業主申請補地價的宗數雖較去年略增，每宗的平均補價也微跌；但相對於現時約有二十五萬未補價的單位，依然是微不足道。

補地價宗數及補地價金額

財政年度	補地價宗數	補地價金額	
		總數 (百萬)	平均每個單位
2002/03	2 488	\$704.53	\$283,000
2003/04	2 775	\$723.68	\$261,000

居屋第二市場成交宗數及成交價

財政年度	成交宗數	總成交價(十億)	每宗成交價
2002/03	2 214	\$1.97	\$891,000
2003/04	2 288	\$1.80	\$786,000

兩年前，在房委會公開會議上，有委員建議完全豁免或減收居屋補價以提高其流轉性，也有委員提出應研究如何鼓勵居屋業主繳付補價。我同意提出的目標是正確的。

現時居屋主要在第二市場流通，跟私樓市場形成兩個分割的市場，在整體樓市來說，不是很正常的狀況。相反，如居屋補地價後流入私樓市場，無疑可以為市場增添多一類品種的房屋，供置業者選擇，讓市場力量為它定位。對居屋業主來說，資產的流動性和靈活性增高（據房屋署的問卷調查，百分之二十五的居屋業主補價後並非一定賣樓，可能因市值低或將之租出或再做按揭）。在房委會的角度來說，多補價個案也就是多了額外的收益。

如何可鼓勵和刺激居屋業主補地價呢？首先，我不同意完全豁免或減收補價的方法，因為作為管理公營房屋資源的機構，我們得同時守着一些大原則，包括遵守合約精神、公平準則，即不可過分資助某些對象，以及訂立政策時要注意其連貫性和可行性。

其實在兩年前，當時尚未解散的居屋小組委員會曾考慮如何鼓勵居屋業主即時補價的方案，我覺得現時可重新研究。第一，整體樓市已從谷底走出來，並步向較穩定的方向，居屋業主會認為這是鎖定價格作補價的好時機。第二，現時有不少居屋業主冒着違反《房屋條例》的風險，在未有補價前將居屋私下出租或作其他不合法的用途。如果補價方案落實，違法的個案可望減少，甚至如面對署方的嚴懲打擊措施時，業主也無話可說。第三，不是每個居屋業主都即時賣樓或有可動用的現金作補價，故此鼓勵措施要在財務安排上入手。

如果居屋補價宗數能夠增多，對現時財政緊絀的房委會來說，不失為增加收入的渠道。』

王坤先生致辭全文

『主席、各位委員：

自去年底至今年中，房委會舉辦連串紀念香港公營房屋 50 年的活動，亦引發大眾關心公營房屋的未來發展路向，50 年不是一個終結，更應是一個新的起點。

香港的公營房屋發展，是在一個偶然情況下的必然產物。當初興建公屋是為安置、救濟災民，其後隨着香港經濟的發展和政治的需要，衍生出各式各樣的資助或照顧市民住屋的方式。

在過去政府及房委會先後推出的資助計劃有：夾屋、居屋、可租可買、租置、首置、自置、置貸、長者租津、出租公屋等。資助形

式繁多，亦反映私人樓價嚴重脫離市民負擔能力，其中首置計劃連月入 7 萬元的家庭亦曾可能受惠，政府照顧幾近 80%香港市民的住屋需要。

在 2000 年 11 月，政府發表「有關房屋政策的聲明」，以穩定樓市、減少對市場干預、照顧最有需要家庭為藉口，逐步削減對公營房屋的承擔。剩餘的公屋計劃，只照顧居住在私樓約 25%的家庭。房委會亦因停售居屋，最終難以自立。

可見的將來，政府對市民的房屋資助，只餘出租公屋一項，過去強調的「房屋階梯理論」已不復存在，代之以「旋轉門」理論；而基層市民擔心的是變成「爭櫈仔」遊戲，即在不斷削減公屋資源的情況下，讓窮人鬥窮人，公屋戶擔心房委會不斷收緊租住政策。

過去不合資格輪候公屋的家庭，亦可透過其他的計劃得到房屋資助，但停售居屋，加上近 4 年來，房委會共調低公屋輪候冊入息及資產限額，分別為 18.9%及 26.8%，使眾多家庭稍為超逾入息限額，既沒資格入住公屋，亦不能以購置居屋作為出路。房委會可考慮容許這些稍微超出入息及資產限額的輪候人士，購買二手市場的居屋單位，從而使整體房屋政策更靈活。

事實證明，政府取消 8 項房屋資助政策，不等於會投放更多資源興建出租公屋，若房委會為加快公屋的流轉，解決 3 年平均輪候公屋的承諾，而不惜全面取消「利誘」措施，又不斷加強「威逼」政策，最終只會激發社會矛盾。』

（張宇人先生於此時出席。）

林菲臘先生致辭全文(中譯本)

『我已經以建築小組委員會主席的身分，向各位委員匯報過去一年的工作，有關報告已於較早前提交委員省覽。現在，我想藉此機會，進一步闡述報告內數個最重要的事項。

我們現已終止居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」），雖然如此，在未來數年，我們仍然會以每年建成大約 2 萬個公屋單位為目標。去年，約有 2 萬個單位落成。2 萬個單位雖然是個不少的數目，但已遠較過去年度的建屋量為少。

每年建屋量減少的其中一個好處，是我們現在可以把資源集中在提高建築工程的效率、可持續性和環保標準方面。此後，我們無須再像以往一般，將重點放在達到高建屋量的目標之上，而可以致力提高建築工程的標準。

我們現在可以專注研究整體的地盤密度、盡用發展密度，以及如何確保建築工程較以往更符合環保原則。

我們所採取其中一項加強保護環境的措施，是試驗採用預製建築構件及預製混凝土組件的建築技術。於房屋的長遠可持續發展和降低長期維修保養費用而言，預製建築構件及預製混凝土組件建築技術，的確可帶來很多好處。雖然要更廣泛應用這兩項先進和環保的建築技術，須先解決多項問題，但由於這兩項技術的優點良多，因此，是值得我們認真研究的。

採取這些改善效率的措施，不一定會增加建築成本，相反，這些創新的設計極具成本效益，而且不會影響樓宇的質素。

同時，我們亦推行了多項節省成本的措施，以便把樓宇的建築成本降低。雖然部分節省成本措施頗具爭議，但我們相信，總體來說，這些措施都是合理和經深思熟慮後才推行，而且不會對房屋委員會（下稱「房委會」）租戶的生活質素造成太大的影響。

建築小組委員會約於 4 年前開始推行 50 項優質房屋措施。至今，大部分措施已經推行，而且卓有成效。這些年來，看到房委會積極與建造業界建立伙伴關係，以及致力以合作方式調解與承建商和顧問公司之間的糾紛，我感到十分欣慰。

我們目前就分擔風險所訂立的合約條款及條件，遠較以往公平。風險必須公平分擔，否則便沒有真正的伙伴合作關係。

與業界建立伙伴關係的工作，仍在初步階段，我們還須積極培訓員工，以便全面推行這項策略。不過，我們在建立伙伴關係和公平分擔風險方面所作的努力，似乎已取得成果，因為發生糾紛的數字已有所減少。

另一項極為重要的措施，是加強規管自選分包商。近年出現的許多問題，正是自選分包商表現差劣所致。我們由 2004 年 4 月起發出的標書，均規定分包商須經註冊。我相信，這項規定可顯著改善建築質素，以及大大提高在規管建築工序方面的成效。

剛才我提到我們的建築工程符合成本效益，現在讓我補充一些具體數字。在 2003 至 2004 年度，工程項目的資本開支為 85 億元，低於預算的 96 億元。來年的核准資本開支預算更低至 81 億元，而未來 4 年的平均開支預算則為 69 億元。由此可見，建築成本正穩步下調。

接着我想談談居屋計劃剩餘單位的問題。房委會斥巨資興建這些單位，在終止居屋計劃後，房委會的財政便出現困難。因此，我希望房委會能把這些單位按市價出售，或轉作合適的商業用途。讓這些單

位長期空置，或以低於市價出售，均有損房委會的利益。雖然這問題不易處理，但我們必須找出解決方法。

最後，我十分贊同房委會分拆出售轄下商業設施的政策。我相信，此舉一方面能在短期內為房委會帶來巨額收入，另一方面，由於有關設施會由私營機構接手管理，長遠來說市民可以受惠。』

鍾瑞明先生致辭全文

『主席、各位同事：

自從政府決定停售居屋以來，本會及公眾均對房委會的財政狀況極度關注，懷疑房委會有否足夠財政資源，履行政府關於公屋平均輪候時間三年的承諾，更擔心房委會在財政緊絀的情況下，無法為社會上真正有需要的低收入人士提供合適的居所。我很高興聽到主席剛才指出，今年房委會的首要任務，是解決房委會的結構性財政問題。

去年（2003/04 年度），房委會的初步結算顯示，運作赤字有 3 億多元，而計算利息和分配後，將會有 6 億多元的赤字，較原來預算為少，情況令人欣慰。不過，房委會的財政結構仍存在不容忽視的問題，有待解決。以去年的營運狀況分析，房委會的主要收入來自商場和停車場，另外還有現金結餘的投資收益。前者稍後將會進行私有化，將經營上唯一可以為房委會帶來盈餘的業務賣掉，現金結餘亦見大幅下降（去年減少了 103 億元），而投資所得的收益亦大幅減少。今後如何能夠做到收支平衡，特別是出租公屋方面如何在提供合適服務的同時減少開支，將是房委會的重大挑戰，必須盡速解決。

除了經營帳上的問題，更大的挑戰，我認為還在資本性開支的資金安排方面。眾所周知，為了維持公屋平均輪候時間於三年的政策，過去房委會每年均大量興建新的公屋。去年建造開支的修訂預算高達 96 億元，今後幾年估計約在 70 至 80 億元水平，這項開支今後如何支付，更須房委會與政府商討後作出妥善合理的安排。短期內，通過分拆出售零售和停車場設施可以暫時解決此問題，而財務小組委員會經審閱署方所提交最新的現金流量預測後，認為目前至 2007/08 年度的整體財政狀況尚算健康、穩健，實在值得高興。不過，將來房委會已沒有很多優質資產可賣，租者置其屋計劃以目前的賣價，賣了舊的，所得資金又不夠建造新的，這些做法值得我們深入檢討。我更希望署方積極探討以維修保養方式使現有公屋資源得到最符合成本效益的使用，而非動輒以清拆重建的方式解決。我期望在本財政年度內，政府與房委會間就財務安排的討論可取得實質的進展。

多謝各位。』

蔡涯棉先生致辭全文

『主席、各位委員：

今日我將就房屋委員會（下稱「房委會」）近期推出的租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）第六期甲及終止置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）提出一些看法及對出租公屋的未來政策提出一些意見。

終止置貸貫徹新房策

房屋及規劃地政局局長於 2002 年 11 月 13 日發表了一份房屋政策的聲明，為特區政府的房屋政策重新定位，並提出一系列措施，其後亦於 2003 年 10 月 15 日發表房屋政策貫徹與深化的聲明。在新房屋政策下，政府調控土地供應，停建及停售資助公營房屋，退出私人市場，把干預市場的程度減至最低，而房委會則主力為有需要的家庭提供出租公屋。在市民對政府房屋政策重拾信心及香港經濟逐步復甦下，香港私人物業市場在去年第 4 季開始復甦，交投活躍，樓價亦有顯著升幅，上月賣地成績理想，負資產人數亦大幅下降，政府房屋政策取得了有效的成果。

較早前，房委會資助房屋小組委員會討論及通過終止置業貸款計劃，更徹底的退出對私人房屋市場的干預。同時，小組委員會通過推出租置計劃第六期甲，並將於稍後發售。置業貸款計劃的終止在市場上亦引起了一些迴響，例如擔心是否對部分首期不足的市民有所影響。另一方面，不少市場人士擔心租置計劃第六期甲的推出對樓市造成打擊，並動搖市民對政府房屋政策的信心。

實際上，房委會已於 2002 年 11 月 28 日通過停售公屋，但在此之前已公布了租置計劃第六期，所以是次推售第六期甲只是完成剩餘的出售工作，並且分階段推出，令其對市場的影響減至最低。而終止置業貸款計劃則是繼停售居屋及公屋後，進一步貫徹退出私人市場的政策，相信長遠來說對市場的整體發展是有利的。

近日我聽到一些希望能在租置計劃第六期後繼續推售公屋甚至發售居屋貨尾的意見，雖然持這些意見的人士亦有其道理，但從整體社會的利益來看，一個穩定的房地產市場對香港經濟及香港市民是最有利的，所以雖然委員有不同意見，但房委會應以大局為重，堅持貫徹政府的新房屋政策。

對出租公屋的建議

在出租公屋方面，隨着香港社會的家庭人數的減縮，香港的小型家庭大增，而反映在公屋輪候冊上的情況是 1 人及 2 人家庭申請者佔了輪候冊的三分之二。同時，隨着社會人口的老化及市民壽命的延長，

公屋的長者居民人數正顯著增加。基於上述因素，房委會未來應研究新建公屋的戶型、面積、配套設施以滿足小型家庭對房屋的需求及對不同設施的需要，而署方亦應考慮改造及改善屋邨的設施以方便年紀較大的住戶，而在物業管理上亦應提供一些針對長者需要的服務。

在實而不華的基礎上，公屋的建築質素、戶型設計、設施配套、環境衛生方面仍有提升空間。未來公屋的建設將須更能適應社會及居住者的轉變，例如如何滿足未來大量的小型公屋家庭及老化的人口及如何應付例如去年沙士般的大型傳染疾病。

從長遠角度考慮，將來房委會是否應研究提升居民的人均居住面積。香港寸金尺土，價格昂貴，所以公屋及相當部分私人樓宇的居民的居住面積較小。同時，不少論者認為公屋資源寶貴，公屋居民應於經濟環境改善後自行提升其居住面積。但有一點我想指出，比較其他世界大城市，香港的人均居住面積偏小，居住環境較差，是值得關注的一個問題。

最後，公屋的租金政策，富戶政策及流轉問題都需深入研究，特別是在停售居屋及終止置業貸款後，如何令到公屋富戶遷離公屋將是一項重要但艱辛的工作。

多謝主席。』

葉國謙先生致辭全文

『主席：

興建公屋的原意，是照顧基層居民的住屋需要，在沒有住屋之憂慮下，改善生活環境。不過，這一種以關懷為本的公屋政策，今日在房委會、居民之間卻出現嚴重的矛盾：有居民控告房委會多收租金，有領取綜援居民控訴房委會歧視他們……作為房委會委員，教我如何不心痛？我認為房委會眼前的工作，是盡快完成公屋租金的檢討工作，以化解兩者間的矛盾。

首先，我想談談公屋租金的問題。房委會為了回應公屋租金官司敗訴後，法庭提出檢討租金的要求，於是制訂了一個方案，作為過渡性的措施。該方案是假若覆檢官司敗訴後，房委會將會免收綜援戶的租金，其餘租戶則減租一成。不過，民建聯認為不論上訴的結果是怎樣，房委會亦需要照顧到居民的合理期望，減租一成。

民建聯認為，綜援戶的租金，過去也是由社署代為繳付，綜援戶沒有真正的入息，若果在計算「租金與入息比例中位數」時，把綜援戶撇除於外，我們認為也是合理的。這個做法純粹是運算上的改動，在整體公帑的運用並無分別，也沒有意圖標籤綜援戶。根據我的理解，

房署的同事亦不會披露哪些住戶是綜援家庭，有居民曾擔心被同學知悉自己是綜援戶，不敢帶同學回家玩耍，這是杞人憂天的想法。

對於有居民指，署方在編配單位時歧視綜援居民，因為他們獲配一些鄰近垃圾房或者電錶房的單位，我很抱歉這根本不是綜援歧視，而是公屋「設計歧視」。據我了解，十字型及新和諧式的公屋，爲了在設計上賺取最多的單位，所以將一、二人的最細單位，放置於每層樓的轉角位，剛好綜援家庭又似乎有不少一、二人家庭，於是乎出現了歧視綜援戶的誤會。

我曾經想過爲何不放棄這類型單位？細心一想，若一幢三十五層的公屋大廈，每層在四個角位放置這類一、二人單位，便額外添多百多個單位，供應給輪候冊的人士，好處是縮短輪候公屋的時間，這類單位又算不算是「籬底橙」？

我認爲事實並非如此。我認爲毗鄰垃圾房的單位，不受歡迎可能與部分居民未有正確處理垃圾有關。據我了解，有小部分居民喜歡將垃圾擺放於垃圾房門外，甚至乎造成餸汁四濺的情況，影響到這類單位的環境衛生。我們是否因而不冉興建這類單位呢？我認爲這是一個斬腳趾避沙蟲的做法，最佳的方法是教導居民將垃圾在適當的時間，放在適當的地方，我相信難度不是太高。

最後，我想提提一個很現實的問題，就是房委會的財政問題。房委會在停售、停建居屋後，已經失去了一個重要的收入來源；出售公屋計劃在第六期乙完成後，計劃亦會壽終正寢，每年十多億元的收益，亦會從此斬斷。

以上種種政策已令到房委會瀕臨彈盡糧絕，希望在今年內出售停車場、商場，能即時套現二百多億元，替房委會止血，但仔細想想，從此卻失去了每年十多億元的穩定收入，顯然不是一個長遠的解決方法。我們清楚知道公屋的興建及維修工作，是一項經常性的開支，變賣家財只不過是一個權宜之策，我希望房委會可以盡快與政府作出商討，研究出一個「千金散盡還復來」的方案。」

（陳炳煥先生及鍾瑞明先生於此時離席。）

鄭恩基先生致辭全文(中譯本)

『 去年，我在這個會議上發言時，說過殷切期待立法會專責委員會發表天頌苑第二份報告的調查結果。我亦表示，希望一年之後，有關地基問題的事件已成過去。』

在此事上，我欣然發覺工作進展良好：修正工程已經完成；有關方面繼續採取嚴厲行動，對付那些對房屋委員會（下稱「房委會」）

造成無法彌補損害的人；在其他的施工地盤，已經和那些與房委會甘苦與共的打樁工程承辦商達成友善協議。我渴望明年在這個場合發言時，可以談談一些不那麼尷尬，而且較為令人振奮的事情。

歷史之所以饒富趣味，在於每一代的人，都可以重新發掘和探索昔日歲月的片斷，從而找出今日的新意義，最重要的，是取得新思維和新動力。我已在周末詳讀第二份報告，報告除了是立法會議員一貫的在若干範圍長篇大論之外，他們在追查真相方面窮追猛打的精神、一絲不苟的態度，以至直搗問題核心的能力，委實值得稱許，我深感佩服。報告除抽絲剝繭地披露問題如何出現，以致鑄成大錯之外，更就顧問的管理工作和表現深入探討。我要再次呼籲，署方的建築工程專家應仔細閱讀報告，懇請不但仔細閱讀，而且從中虛心學習。我無意揭露瘡疤，我只想指出，進行今次調查的意義，是我們可以因得到教訓而增長智慧，令我們日後站得更穩。

大家都知道，大自然對我們從來不寬待。我們必須接受土力存有風險，而不是假裝可以忽視。這就是專業精神。優良的工程設計，不僅能妥為預防土力風險，而且具成本效益、善用最先進技術，以及施工程序簡單。可惜，天頌苑的地基工程設計在這三方面無一及格。優良的設計能確保工程合乎經濟效益，專責委員會在第 7.13 段中指出房屋署在這方面的「謬誤」，可謂一矢中的。如果說標書在計及各種不可預測的風險後，索價會大大提高，我們為什麼還需要浪費時間，檢視建築小組委員會文件中工料測量師報告附件內有否打字錯誤呢？——我們反正一直向承辦商付出過高的價錢！

每當有人告訴我，他沒有責任給予他人忠告，或者他沒有責任向他人施以援手，我總會反問，哪誰有這個責任呢？日常工作上收到的文件，雖然或許並無明文規定我一定要過目，但不閱讀過總令我覺得會失信於人。這些感覺看似微不足道，卻正正是維繫團隊伙伴合作關係的重要元素。如果我們重視伙伴合作關係，就必須切切實實關心他人。

第 7.1 段最後一段話或許已總結了事件的情況：

「專責委員會認為雖然天頌苑事件涉及刑事成分，但亦發現一個更基本的問題，就是制度上存在缺陷。這些制度上的缺陷，不但讓那些失責瀆職的人有機可乘，更遭一些懷有不法意圖的人利用。」

不錯，改良制度，應該是項永不休止的工程。

令人鼓舞的是，房委會的零售和停車場設施分拆出售計劃進展理想。我們祈求經濟氣氛良好，低息環境繼續保持，好讓以房地產投資信託基金（下稱「房產基金」）形式進行的首次公開發售計劃得以實現。眼下的成績，既是員工的努力成果，房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）和房委會委員陳家樂先生的卓越領導亦功不可沒。我們參與其中，既感到滿足，卻又帶着絲絲哀愁。把產業分拆開去，感受是哀傷混

和甜蜜。「哀傷」，是因為這些設施快將離我們而去；「甜蜜」，是因為我肯定新公司在管理和營運設施時將更勇於創新，效率亦會更高，令產業物盡其用。或許有人仍會對此構思抱懷疑態度——這些人往往懷疑太陽底下的一切事物——但「房產基金」的其中一個主要特點，便是擁有良好的公司管治，而且高透明度和行事審慎。我相信，日後為新公司掌舵的董事局新成員，定會不遺餘力堅守這些價值。我謹此祝願他們事事順遂。

然而，單單分拆出售產業，不能解決我們的經濟問題。房屋署必須精簡架構才行。隨着建築計劃減少，或許可以把人手和資源調配往其他範疇，為房委會創造收入。最近我往內地尋覓商機，發現競爭對手是新加坡建屋發展局的設計部門。他們表示，由於超過85%的新加坡居民居於公營房屋，當局實在難以一如以往，繼續大規模建屋。為了自負盈虧，向其他地區輸出服務，成為了重要的運作模式。香港的地鐵公司也朝着這個方向發展。雖然，與租金收入相比，輸出服務的收入顯得小巫見大巫，但或多或少總能減少虧損。房屋署人才濟濟，善於負責總綱規劃、工程計劃設計，或者就公營房屋各個領域提供顧問服務，我們大有能力向鄰近國家發展。我希望以上可以拋磚引玉，激發各位的創見。

多謝各位。」

陳鑑林先生致辭全文

『主席：

房屋委員會經過近兩年的政策改變，出現了結構性財政問題。本人認為，房委會儘管面對嚴峻的財政困難，仍應持續發展公屋，若政府每年花三億元至六億元而可以讓全港一半人口安居，是非常值得的。當然，若要持續發展公屋，房委會必須尋求增加收入的方法。

出售商業樓宇及停車場固然能夠暫時紓緩房委會的財政壓力，「租者置其屋」計劃無疑也是一個非常好的方法，但有一點需要注意，現居於公屋的居民是房委會確定需要協助的一群，除非大家已有公認的基準，否則房委會不能採取各種手段，逼使他們遷出公屋。相反，在公屋居民有承擔能力的情況下，把公屋售予他們，房委會便可把資源重新運用。社會上有意見認為，房委會每年花在補貼租住公屋的費用不菲，租住公屋其實是負資產，因此，出售出租公屋可以「止蝕套現」，讓公營房屋得以持續發展，本人認為，出售公屋具有積極意義。

剛才亦有委員提到應修訂《房屋條例》。本人並非對這個課題特別敏感，而事實上，社會各界對公屋租金的問題都非常關注，因為公屋租金的釐定並非只影響公屋居民，而是關乎整體社會的承擔。在研究如何修訂租金與入息比例中位數時，除了要考慮房委會的財政狀況外，也要適切地考慮租戶的負擔能力。

由於近年房委會逐步收緊申請公屋人士的資產及入息限額，得以入住公屋的人士均處於社會的最基層，房委會在平衡收支之餘，亦應考慮給予這些低收入家庭適當的資助。雖然房委會面對財政壓力，但本人希望房委會可重新檢討租金政策，以及全面考慮未來的房屋發展路向。此外，隨着香港物業市道逐漸回穩，房委會或須研究是否需要調整其在市場的角色。

多謝主席。』

（蕭婉嫦女士於此時離席。）

朱幼麟先生致辭全文

『主席、各位委員：

最近有不少公屋居民要求本人向房委會反映他們最關注的三個問題：公屋編配制度、公屋質素及公屋維修和管理。

公屋編配制度

公屋申請人在提交申請時，須選定編配公屋的地區，現行區域分布為：市區、擴展市區、新界和離島。

然而，擴展市區及新界涵蓋的範圍甚廣，很多申請人希望入住擴展市區內的將軍澳，卻被編配至青衣，亦有申請人希望入住新界區的大埔，卻被編配至屯門及元朗。此類錯配情況經常出現，不但阻延輪候公屋申請人上樓的進度，亦造成民怨，所以我們建議房屋署檢討現時的編配公屋政策，例如把新界分為新界東及新界西兩區。日後編配公屋時，亦應向申請人提供更多資訊，讓申請人明白某些區域的輪候時間特別長，而某些區域輪候時間則較短，好讓他們按照需要而選擇，這樣便可減少投訴和民怨。

公屋質素

其實，公屋單位經常出現天花或渠管滲漏問題，需要不斷維修，與公屋樓宇質素不高有很大關係。公營機構和政府部門在批出工程合約時，主要以價錢為指標。因此，樓宇會因為低成本而成為低質素製作。雖然樓宇的建築成本低，但是日後的維修保養開支卻十分龐大，非常「勞民傷財」。所以，我認為房屋署日後興建新屋邨時要多考慮樓宇質素，切勿因小失大。

公屋維修和管理

由於不少屋邨的管理服務已外判予私營物業管理公司，房屋署與私營物業管理公司的責任範圍存有灰色地帶，因此屋邨的維修和管理質素不但沒有提高，反而下降。遇有維修問題需要跟進，管理公司為免影響日後的管理合約，往往不願意通知房屋署，並游說住戶自行處理。本人建議給予私營物業管理公司較大彈性及酌情權，以處理維修問題。房屋署亦應加強監管這些物業管理公司，以提升管理質素。

我希望政府的房屋政策能從受眾的心理出發，多關心和考慮用家的需要。

多謝各位。』

單仲偕先生致辭全文

『主席、各位委員：

政府的房屋策略是以「建屋安民」為目標，所以房委會的核心工作，應該是有效率地運用公共資源幫助有真正住屋需要的基層居民，為一些沒有能力解決住屋問題的居民提供安居之所。同時，房屋署所收的租金亦需要照顧租戶的實際收入及支付能力，奉行關懷為本的原則，體恤市民的需要。

公屋租金政策

首先，本人想討論有關租金政策的問題，此問題已經引起社會各界的關注。民主黨認為當局應該引入租金分級制，按住戶實際入息及支付能力來決定租金水平。簡單而言，就是經濟條件愈差的公屋住戶，所交的租金可以較少；另一方面，經濟條件較好的租戶，所交的租金可以相對多一些。

這個方案是希望當局制定的租金水平，能合乎住戶本身的負擔能力。根據房屋署所提供的資料，住戶入息低於 5,000 元的，有 50 000 戶，而這些住戶的租金與入息比例中位數高達 24.4%。相對於生活比較穩定的住戶，他們可以說是最貧窮的住戶，所負擔的租金亦比較高。因此，當局可考慮引入租金分級制，如此，當局便能制定一個合理的租金標準，符合不同級別住戶的負擔能力。

另一方面，在 5 月 12 日的立法會議案辯論中提及，房委會可考慮引入「可加可減機制」，讓租金可上、下調整，同時就此機制進行公眾諮詢，並把有關建議提交立法會審議，從而制定更符合公義的公屋租金政策。當然，租金引入「可加可減機制」是否公平及公義，關鍵在乎定租的標準與機制是否合理，房屋署可參考通脹、通縮、消費物價指數、住戶入息及其他相關的指數等，繼而訂立標準。

「租者置其屋」計劃

此外，至於出售公屋計劃，在售完現時的餘下公共屋邨單位之後，亦會正式終止。事實上，租住公屋與私人樓宇是兩個不同的市場，當局若能繼續推行「租者置其屋」計劃，把現有的公共屋邨分批出售，便可增加房屋委員會的收入，減少財政壓力。而且，根據過往出售公屋的經驗，每年出售公屋而獲得的收入，約有數十億元，必定有助改善房委會的財政狀況。

公屋衛生問題

除此之外，大家亦會十分關注居住環境的衛生情況，對抗 SARS 疫潮及其他疾病，因此，房屋署必須繼續改善公屋的環境衛生，加強公屋管理及公共衛生的工作。

當然，房署致力改善屋邨環境，應該著重教育居民保持良好的衛生習慣，合力改善公屋環境衛生，而不應利用「重典」，以市民住屋基本需求作為懲罰。所以，房屋署應檢討「屋邨清潔扣分制」，了解居民對扣分制的意見。

公屋的未來發展

政府公布「九招」救樓市，宣布減少公營房屋興建量。民主黨一直反對政府減少興建公屋的做法，因為此舉會減慢基層居民獲編配公屋的速度，未能早日改善居住環境；而且公屋單位供應減少，改善現有擠迫戶家庭的生活環境的機會相對減少。

事實上，我們仍會繼續爭取改善擠迫戶家庭的生活環境，並希望房委會將擠迫戶調遷資格，由現時 5.5 平方米，逐步放寬至 6 平方米或 6.5 平方米，若在資源許可的情況下，進一步將標準放寬至 7.5 平方米，令現時公屋住戶的居住環境得到改善，更符合社會的發展。

此外，當局可考慮放寬「特快公屋編配計劃」的申請資格，以及利用靈活、變通的辦法，處理現時有不少位於較偏遠地方、較舊或座向較遜色的空置單位，盡量善用現存的房屋資源。根據現時的做法，房屋署只會發信通知合資格的公屋申請人，以選擇「特快公屋編配計劃」內的單位，但是，署方可以嘗試其他方法，比如放寬申請入住條件、寬減租金、縮短輪候時間、加快擠迫戶申請調遷入住等，加快申請者入住公屋的機會，房屋署同時可以增加租金收入，更有效運用公屋資源。

另一點關於公屋未來發展的問題，相信市民會十分關注，就是房屋署曾提及的復修公屋事宜。復修公屋是一個創新的理念，值得研究。公屋需要維修的地方大多數是浴室及廚房，署方可考慮使用組合製

件，以延長公屋的壽命。本人希望若房屋署落實復修公屋計劃，署方需要在落實相關工程之先，研究不同屋邨的實際狀況及居民的意願，向居民詳細解釋有關計劃，並減少對居民造成的滋擾，特別是一些長者數目較多的屋邨。

居屋問題

對於現在停建居屋的做法，政府應該預留空間，就居屋問題再作檢討。另一方面，有關房委會決定終止置業資助貸款計劃，我們同意暫時取消。但是，現時空置居屋問題仍未解決，造成「有屋無人住，有人無屋住」的情況，當局實在責無旁貸！第一點，現時有近 6 千個居屋屋苑內個別未出售或回購的單位，由於這些屋苑入伙多時，政府沒有理由不繼續出售這些個別單位，虛耗大量派員巡查、維修、保養的費用。

第二點，那些已落成但未推售的居屋屋苑，為何政府不早日把部分剩餘居屋單位轉作公屋出租，既可用作安置受市區重建影響的居民，亦可把部分單位分配予擠迫戶，縮短他們申請調遷時間，改善公屋居民的居住環境。

在此，有一點必須提出的是，政府宣布與私人參建居屋「紅灣半島」發展商達成協議，以 8 億多萬元補地價形式，把項目業權賣斷，並讓發展商重新推出市場發售，當局這樣做除了有「賤賣」土地之嫌，亦有違公開公平原則。事實上，近期樓市有穩步上揚的趨勢，政府理應考慮先用 19 億元購回剩餘貨尾，再讓財團以價高者得的方式競投。當局今次低價把「紅灣半島」業權賣斷，變相是由本港納稅人承擔港府房屋政策混亂的後果。

《立法會公營房屋建築問題專責委員會第一份報告書》

最後，本人要論述的是，立法會 2003 年 1 月已公開《立法會公營房屋建築問題專責委員會第一份報告書》，關於天頌苑短樁問題的第二份報告，亦已於上月發表。

專責委員會用了兩年多時間，在制度和政策上作出檢視，政府應從中汲取教訓。而且，當中涉及不誠實及未有履行職責的官員，理應接受紀律處分，包括降職及警誡；至於已退休的官員，政府同樣可以發出聲明。

總括而言，民主黨誠希政府能汲取過往的經驗，落實檢討房屋政策及公共房屋的需求，奉行關懷為本的原則，理解居民的需要。本人謹此陳辭，謝謝。』

張宇人先生致辭全文

『主席先生：

本人去年開始擔任房委會成員，適逢本會面臨成立以來的最大挑戰，這個挑戰就是關乎本會存廢的財政問題。

2003年7月，高等法院裁定房委會有責任根據《房屋條例》每三年進行一次租金檢討，並頒令要租金與住戶入息比例中位數（MRIR），回復百分之十以內，這個決定影響近54萬公屋住戶，並令未來十年房委會累算損失租金共487億元，要面對非常嚴峻的財政赤字。

雖然如此，本人認為，房委會須要尊重法治精神，依照法院判決減租，事實上，本會在3月底以大比數通過豁免綜援戶租金及減租一成，以備租金訴訟一旦敗訴後推行，本會未來三年將為此損失約78億元。

但長遠而言，房委會必須重新檢討租金政策，這包括釐訂租金的定義、應涵蓋哪些公屋住戶，並設立一套「可加可減」的租金調節機制。

首先，目前用以計算公屋租金與入息比例的中位數的公式包括沒有入息的綜援戶，如果不把這類住戶剔出計算範圍，便會扭曲及拖低租金與入息比例中位數，這樣既無法反映公屋居民的負擔能力，亦導致整體公屋租金過低，對廣大納稅人不公平。

至於「可加可減」機制，是要確保租金水平可因應不同情況，如通縮或通脹等因素，作出彈性安排，而不是單單着重減租。而且，不理收支平衡，只求減租，將無法確保物業得到適當維修保養，而樓宇管理和服務質素的可持續性亦會受到影響，換言之，居民的利益不能受到最大保障。

現時，房委會針對不同住戶的能力，提供不同的公屋租金水平供他們選擇。除了富戶要繳交一倍半、兩倍或市值租金之外，那些有經濟困難的人士，如其租金佔入息比例中位數為25%或以上，可繳交一半租金，如有需要亦可申請暫緩繳納租金或恩恤安排。

本人認為，除綜援戶免租之外，房委會應為其他困難戶制訂更仔細的租金豁免級別，例如按其困難程度減一半或四分之三的租金，令制度更靈活。

短期而言，紓緩房委會財赤，是一個十分迫切的問題。解決辦法之一是，在本財政年度結束前，把房委會轄下零售和停車場設施分拆出售。目前財資市場波動，外圍因素亦不明朗，本人作為房委會商業樓宇小組委員會的成員，除期望透過資產分拆上市，幫助房委會套現，紓緩財赤之外；亦希望為今次上市事宜而成立的「房地產投資信託基金」（下稱「信託基金」），能夠抓緊時機，在最有利的市場環境將資產發

售。

與此同時，我希望在整個出售資產過程中，「信託基金」及在上市後負責管理基金的管理公司，能夠定期諮詢受影響的公屋商場及街市商戶的意見，讓他們參與制訂涉及上市的過渡安排，令最終的安排能夠充分照顧他們的訴求。

這些訴求包括：第一，現有租約繼續有效；原有租戶明確享有九年優先續租權；每三年調整租金一次，租金增減按消費物價指數調整；將管理費包括在租金之內；以實用面積計算租金及各類費用，以及維持現有其他多項安排，分別是按金金額、租戶不須打釐印、火險由業主投保、租金協商機制及提早終止租約政策。

第二，有關行業分配的政策應尊重簽租約時的情況，維持以平衡原則分配各行業商鋪的位置，避免將同一行業的商鋪集中一起，造成惡性競爭。

第三，未來的管理公司或其附屬公司須直接管理現時房委會的商場，不應以承包方式，再外判給其他公司。

第四，現時房屋署轄下商場和街市的租戶，部分是二房客甚至三房客，如他們的公司出現股權等方面的變動，租戶希望管理公司與他們延續租約時，能給予他們一次無條件及免費轉名。

另外，我想談談公屋商鋪空置的問題。由於屋邨人口有老化趨勢，平均購買力下降，令空置情況一直未見改善。故此，上市也好，不上市也好，商戶的經營狀況本來已日益困難。爲了維持公屋商鋪的資產質素，並保障「信託基金」的收入，我認爲，將來的管理公司應詳細、深入研究有甚麼具成本效益的方法，改善商鋪設施，以吸引邨內、邨外的市民光顧公屋商鋪，以及各行業的投資者到公屋商場經營。

主席，我謹此陳辭。』

4. 主席感謝委員的寶貴意見。他說房屋署署長會在下次會議就委員的意見作出回應。

散會時間

5. 會議於下午 4 時正結束。

本會議記錄於 2004 年 月 日獲大會通過。

主席孫明揚

秘書麥靖宇

檔號：HA/COM/2/2 IX

日期：2004 年 6 月 24 日