

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2872/09-10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：2010年7月5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, SBS, 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  
方剛議員, SBS, JP  
李永達議員  
李國麟議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
黃國健議員, BBS  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

運輸及房屋局局長  
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
何麗嫦女士

### **參與議程第IV項的討論**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

房屋署總土木工程師  
黃鴻強先生

路政署副署長  
黃恆志先生

署理路政署總工程師／工程  
劉偉才先生

### **參與議程第V項的討論**

運輸及房屋局局長  
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, 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)(私營房屋)  
馮建業先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 助理法律顧問1  
李家潤先生

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、通過事務委員會向立法會提交的報告擬稿及續議事項**

- (立法會CB(1)2377/09-10號文件 —— 2010年5月3日會議的紀要)
- 立法會CB(1)2378/09-10號文件 —— 事務委員會向立法會提交的報告擬稿
- 立法會CB(1)2379/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)2379/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

2010年5月3日會議的紀要獲得確認通過。

2. 委員通過房屋事務委員會本年度立法會會期的報告擬稿，並授權秘書對報告作出修訂，以涵蓋是次會議所作的討論，然後安排於2010年7月14日把報告提交立法會。

3. 主席詢問新公屋租金調整機制檢討的進展如何。運輸及房屋局局長表示，事務委員會可於下周就此事進行討論。主席表示會就是否有需要舉行特別會議討論此事諮詢委員。

(會後補註：在徵詢委員的意見後，事務委員會訂於2010年7月20日下午2時30分舉行特別會議，討論新公屋租金調整機制。)

## II. 上次會議後發出的資料文件

### 4. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)2263/09-10號文件 —— 申訴部把有關非長者單身人士申請租住公屋的事宜轉交處理的文件 (限供議員參閱)

立法會CB(1)2317/09-10(01)及(02)號文件 —— 李永達議員有關傳媒報道運輸及房屋局局長放售自住物業一事的函件及政府當局的覆函

## III. 資助市民自置居所的公眾諮詢

(立法會CB(1)2409/09-10(01)號文件 —— 政府當局就資助市民自置居所的公眾諮詢提供的文件)

### 有關文件

(立法會CB(1)2345/09-10(01)號文件 —— 政府當局所提供載列諮詢框架資料的超文本連結的文件

FS26/09-10號文件 —— 立法會秘書處應委員要求而擬備，關於過去5年向立法會及其轄下

委員會提交，和土地供應、資助房屋計劃及房屋貸款計劃有關的文件一覽表(附有超文本連結))

5. 運輸及房屋局局長表示，運輸及房屋局現正進行一項公眾諮詢，藉以蒐集各持份者和市民大眾對於有關資助市民自置居所的事宜的意見。為鼓勵市民參與，當局設立了不同渠道，包括諮詢會、焦點小組及網上參與平台，讓公眾就此事發表意見。至今蒐集所得的意見顯示，對於有需要提供足夠土地興建房屋似乎並無任何爭議，而這亦與政府透過土地供應配合住宅物業需求的政策一致。有關政策以勾地制度為主軸，輔以靈活的優化措施和不時進行的土地拍賣，從而增加土地供應。公眾普遍接受應繼續為那些有真正住屋需要的低收入家庭提供租住公屋(下稱"公屋")，而政府不應資助買家購買豪宅。不過，對於政府應否資助介乎上述兩者之間的市民自置居所，公眾卻意見不一。支持資助市民自置居所的人士指出，物業價格不斷攀升，已超出普羅大眾所能負擔的範圍。因此，政府有需要透過不同方法協助市民實現置業夢想，例如推出稅務寬減及恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")和各項住屋貸款計劃。反對資助市民自置居所的人士則認為，自置居所並非滿足住屋需要的唯一辦法。此外，由於物業價格可升可跌，資助市民置業未必一定會令置業人士受惠。對於自力實現置業夢想的人士，資助市民置業是對他們有欠公允的做法。房屋署助理署長(策略規劃)就資助市民自置居所的公眾諮詢進行投影簡介。

6. 馮檢基議員提述政府當局在上一世紀80年代及90年代制訂的長遠房屋策略，並認為當時的房屋策略以住屋需要作為依歸，不像現在般只顧及對物業市場的影響。目前的房屋政策偏重大發展商，因為當局只會推售大面積土地。他強調房屋並非商

品而是必需品。香港的本地生產總值偏高，但市民辛勤工作一生卻依然沒有能力自置居所，實屬荒謬。此情況已令香港的管治蒙上陰影。馮議員支持恢復推行居屋計劃，但卻認為活化居屋二手市場是不值得支持的做法，因為此舉會刺激物業投機活動，令二手居屋單位價格飆升。他強調居屋計劃旨在協助低收入家庭實現置業夢想，因此不應在公開市場買賣居屋單位以牟利。鑒於興建居屋需要5至7年的籌備時間，當局有需要就恢復推行居屋計劃早作規劃。

7. 陳鑑林議員贊同房屋並非商品而是必需品。因此，政府應透過提供充足土地興建公營和私營房屋，來確保物業市場的穩健發展。政府透過供應土地應付對住宅物業的需求，並以勾地制度為主軸，輔以靈活的優化措施和不時進行的土地拍賣以增加土地供應的政策，是取向正確的做法。然而，政府亦應重新考慮退出作為物業發展商的角色此項重新定位的房屋政策，是否恰當。當局亦應因應私人住宅物業市場中可負擔單位的供應量有限的最後發展，採取相應的處理措施。他舉例指出，價值200萬元或以下的單位大多屬40多年前落成的樓齡較高單位。因此，他支持恢復推行居屋計劃，藉以興建適量居屋單位(例如每年5 000個單位)，滿足市民的需求。興建居屋單位應不會影響公屋的土地資源，但卻可加快收回公屋單位。陳議員雖支持活化居屋二手市場，但認為此舉並不能大幅增加中小型單位的供應量。鑒於近日物業價格飆升，可能會令物業市場出現泡沫危機，除加強規管一手私人住宅物業銷售的9項新規管措施，以及針對示範單位的12項新規定(統稱"九招十二式")之外，當局亦應採取措施遏抑物業投機活動，包括涉及二手居屋單位買賣的投機活動。

8. 梁耀忠議員表示他支持恢復推行居屋計劃，但不贊成活化居屋二手市場。他指出在活化居屋二手市場之前已出現炒賣活動。鑒於在32萬個居屋單位中，有七成(約225 000個)單位仍未繳付補地價，可見大部分居屋單位是作自住而非買賣用途。因此，他促請政府立即停止活化居屋二手市場。他進一步指出，公屋的平均輪候時間並非3年，因為

有很多申請人(特別是單身人士)須輪候遠比3年更長的時間才可獲編配公屋，亦有很多公屋申請人因申請資格嚴苛而放棄申請。

9. 劉秀成議員申報利益，表明本身是香港房屋委員會(下稱"房委會")的委員。他表示公營房屋應與私營房屋分開處理。他支持有需要增加公營房屋的建屋量，但質疑當局活化居屋二手市場，以便居屋業主可在繳付補地價後出售其單位的理據何在。他擔憂此安排是把二手居屋單位與私人物業單位等量齊觀。運輸及房屋局局長表示，房委會的資助房屋小組委員會現正研究有何措施可協助現有居屋業主取得繳付補地價的所需資金，以便他們可出售或出租其居屋單位，並遷往私人物業單位以改善其居住條件。在此方面，香港按揭證券有限公司可推行貸款保證計劃，以便業主可分期繳付補地價。擬議計劃將有助提高資金安排的靈活性，從而在沒有助長物業投機活動的情況下增加居屋單位的流轉量。

10. 陳克勤議員認為政府當局與其就資助市民自置居所進行公眾諮詢，不如制訂具體措施解決住屋問題。他同意應為低收入家庭提供公屋，但亦認為應為既無力購買私人樓宇單位又不符合申請公屋資格的人士，推行資助置業計劃。他指出現時約有三成市民，是居住在租金非常高昂的私人租住單位。他舉例指出，租住石塘咀一個面積300平方呎的單位，每月租金約需9,000元。此一租金水平實非年輕夫婦所能負擔，遑論日後的每年租金上調。實行資助置業計劃將可有助此類別人士應付其住屋需要。他補充，首次置業貸款計劃對協助年青一代實現置業夢想尤其有用。

11. 李華明議員對公眾諮詢文件感到失望，因為當中提出的不少問題，均已在較早時就房屋事宜進行的諮詢工作中得到解答。他認為政府應因應物業市場的最新發展，例如剩餘居屋單位銷售計劃的超額認購率，對房屋政策作出檢討，從而決定是否需要恢復推行居屋計劃。李永達議員表示，他對是次公眾諮詢沒有太大期望。以他所得的印象，進行是次公眾諮詢的目的只是為了暫時釋除公眾對

物業價格飆升的疑慮，期望當利率於本年稍後時間調高時，樓市可隨之冷卻。他不滿政府不再提供資助自置居所單位，而讓發展商採取主導。此情況解釋了發展商何以能夠透過控制單位供應量操控物業市場，以致住屋問題更趨惡化。他亦不同意居屋計劃會對物業市場造成不良影響，因為居屋計劃自上一世紀70年代便已實行，當時亦是物業市場蓬勃發展的年代。儘管公眾對於有需要恢復推行居屋計劃以造福大眾普遍已有共識，但政府在進行公眾諮詢之前似乎已決定不會恢復推行居屋計劃。運輸及房屋局局長回應時強調，當局對恢復推行居屋計劃並無任何預設的定論。政府對現行房屋政策作出任何修改之前，必須審慎行事並徵詢公眾對資助市民自置居所的意見。鑒於目前利率偏低，加上有資金流入及通脹率偏高，政府有需要在考慮不同因素，包括各期剩餘居屋單位銷售計劃認購率的情況下，作出更大努力以確保物業市場的平穩發展。

12. 黃國健議員表示，他對是次諮詢工作抱有期望。他同意有需要就資助市民自置居所蒐集公眾意見，但認為政府有需要解釋提供資助背後的理據，以及其長遠房屋政策。當局亦應制訂措施，照顧既不符合申請公屋資格，亦無力負擔私人樓宇單位的夾心階層的住屋需要。除了資助置業計劃外，當局亦應考慮為夾心階層提供租住房屋。至於活化居屋二手市場方面，黃議員表示他不反對此項建議，但卻關注到隨着更多居屋業主在出售其居屋單位後投入私人住宅物業市場，房屋需求會因而飆升。因此，當局有需要就活化居屋二手市場後的房屋供求情況，進行更加詳細的研究。

13. 石禮謙議員表示發展商對資助市民自置居所持開放態度，且不會干預政府的政策。最近物業價格飆升，可能是由於利率偏低及土地供應有限導致。他個人認為恢復推行居屋計劃不會對私人物業市場造成影響。居屋計劃可為無力購買私人物業單位的夾心階層提供安全網，藉以有助維持物業市場的平穩發展。然而，當局應就是否有需要資助市民自置居所及如何實行此方面的工作，徵詢市民的意見。



14. 主席認為，2002年之前的房屋政策在應付市民住屋需要方面非常有效。然而，隨着當局為振興物業市場而在2002年就房屋政策重新作出定位後，很多受歡迎的房屋措施(包括居屋計劃)已停止推行。由於物業價格於近期大幅飆升，促使政府就資助市民自置居所進行公眾諮詢。屬香港工會聯合會的議員支持恢復推行居屋計劃，藉以提供適量居屋單位，例如每年3 000至5 000個單位，從而滿足公眾的置業期望。除推行居屋計劃外，當局亦應考慮恢復推行租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，因為該計劃對於協助公屋住戶實現置業夢想，以及促進長幼兩代建立更緊密的家庭關係，一直非常有用。他促請政府當局認真考慮委員有關恢復推行居屋計劃、租置計劃和首次置業貸款計劃的意見，並把此等措施納入將於2010年10月發表的施政報告。政府當局亦有需要制訂長遠房屋策略，以照顧普羅市民的住屋需要及期望。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，房屋的供應可分為多個不同層面：私人樓宇單位、公屋和資助房屋單位。就私人物業市場的單位而言，其供應情況在很大程度上視乎市場的供應量而定。至於公屋，房委會會以平均輪候時間維持於大約3年為目標，繼續推行其建屋計劃。至於資助房屋單位，則是目前進行的諮詢工作的重點之一。由於有超過八成物業交易屬二手市場的交易，二手市場(而非一手市場)顯然是置業人士目標單位的主要供應來源，這亦是當局活化居屋二手市場的原因之一。在資助市民自置居所方面，政府當局現正就應否實行有關安排諮詢公眾，以及探討若應予實行的話，須如何推行。若推行資助市民自置居所的措施，當局必須找出提供資助的對象，但先決條件是申請人必須有能力長期負擔按揭還款。倘以任何形式提供置業資助，亦須進一步討論綠表／白表申請人的處理安排。為確保市民廣泛參與，運輸及房屋局會透過不同渠道，包括諮詢會、焦點小組及網上參與平台，讓市民及各持份者就此事發表意見。蒐集所得的意見會提交行政長官，以供擬備2010-2011年度施政報告。當局將於稍後把所得意見的摘要提交委員，以供參考。

#### IV. 645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程

(立法會CB(1)2379/09-10(03)號——政府當局就文件

645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程提供的文件)

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員匯報，當局建議把**645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程**的核准預算費增加890萬元，由1億2,250萬元增至1億3,140萬元(按付款當日價格計算)，以支付該計劃的額外工程費用。路政署副署長進一步解釋**645TH**號工程計劃的範圍，以及提高核准預算費的理據。

17. 路政署副署長回應劉秀成議員的查詢時確認，利安邨行人天橋的兩邊均會裝設升降機。

18. 主席結束有關討論時表示，委員不反對當局把有關建議提交工務小組委員會審議，以便稍後向財務委員會提出撥款申請。

#### V. 其他事項

— 李永達議員要求提交地政總署與"天匯"發展商之間有關該物業發展項目交易事宜的來往書信

(立法會CB(1)2365/09-10(01)——政府當局就及CB(1)2365/09-10(02)號文件

李永達議員要求當局就據稱有20個一手銷售單位的買賣協議遭到取消的"天匯"發展項目，提供地政總署與

該項目發展商之間的來往書信的函件作出回覆的文件

立法會CB(1)2461/09-10(01)號——地政總署就文件  
涉及"天匯"發展項目24個單位的交易事宜向恒基兆業地產有限公司發出的函件(只備英文本)

立法會CB(1)2461/09-10(02)號——恒基兆業地產有限公司就立法會CB(1)2461/09-10(01)號文件所作的回覆(只備英文本))

19. 主席表示就"天匯"發展項目據稱有20個一手銷售單位的買賣協議遭到取消一事進行討論的要求，是由李永達議員提出。由於恒基兆業地產有限公司(下稱"恒基")較早時要求把該公司與地政總署之間，有關"天匯"發展項目24個單位交易事宜的來往書信保密，若委員擬提述該等來往書信，此部分會議或許需要以閉門方式進行。然而，他在當日上午約10時15分得悉，恒基提交的來往書信可公開披露。因此，他決定此部分會議可公開進行。政府當局亦已同時提交地政總署致恒基的函件。所有來往書信均已於會議舉行之前送交議員。

20. 運輸及房屋局局長表示，政府不會容忍進行欺騙性的交易及發放具誤導性和不完整的物業銷售資料。為加強規管一手私人住宅物業的銷售事宜，當局已推行新規管措施，藉以確保建立公平及

具透明度的物業市場。由於公眾對"天匯"發展項目刪除了大部分樓層序號感到關注，屋宇署已透過《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱"《作業備考》")頒布新的樓層序號制度，規定發展商以合理方式編定樓宇的樓層序號，防止出現不合邏輯的樓層序號。為進一步提高售樓說明書內樓層序號資料的透明度，運輸及房屋局亦由2009年12月起，要求發展商在售樓說明書首部分中有關"發展項目基本資料"一欄內，清楚列明樓層序號資料。此外，運輸及房屋局正與香港地產建設商會(下稱"建設商會")聯絡，以期進一步規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。鑒於公眾對"天匯"發展項目各項交易感到關注，地政總署已數度致函恒基要求就此作出澄清。在一般情況下，政府當局不會披露與執法機關正在調查的個案有關的資料，以免對正在進行的調查工作造成不良的影響及妨害，甚或有損政府日後在完成調查後可能採取的任何行動。然而，恒基公開其函件的決定已改變上述情況，因此項決定消除了其中一項主要的法律考慮因素，那就是披露有關書信可能對恒基造成損害。因應恒基的決定，且鑒於讓立法會及公眾全面得悉政府與恒基之間來往書信的內容，實屬至為重要，政府當局決定把地政總署致恒基的函件完整地送交議員參閱。相關的政府機關(包括警方)會繼續就此事進行調查。

21. 主席邀請助理法律顧問1解釋在現時進行的調查仍未結束的情況下，委員可進行何種範圍的討論。助理法律顧問1表示，過往曾有立法會在相關政府部門進行調查期間同步進行研訊的先例。雖然《議事規則》並無禁止討論警方正在進行調查的個案，但《議事規則》第41(2)條規定，議員不得以可能對案件有妨害的方式提述尚待法庭判決的案件。由於調查工作仍在進行且有可能引致法律程序，在討論時須慎防就有關個案作出評論或提出結論，以免造成可能對法庭所作判決構成妨礙的負面報道。簡要而言，立法會須避免令公眾產生立法會干預法庭裁決的印象。

22. 鑒於恒基與地政總署之間的來往書信篇幅浩繁，而且是在舉行會議前數小時才接獲，李永達議員表示委員需要較多時間細閱所有書信。他建議舉行特別會議討論與"天匯"發展項目24個單位的交易有關的事宜，並建議邀請恒基派遣代表出席該次特別會議。他指出相關部門現正進行的調查不應對委員討論此事造成限制，反之亦然。至於有關的來往書信，李議員認為地政總署提出的問題範圍非常狹窄。此外，該署並沒有要求恒基回答何以只引用買賣協議第11(3)條沒收5%訂金，而沒有根據第16(3)條的授權沒收買家已支付的所有款項，以及向買家追討任何差價及重售單位的開支以作損害賠償。鑒於"天匯"發展項目的售價高昂，所涉20個單位的差價可高達8億元至10億元不等。他詢問地政總署有否詢問恒基，該公司在處理"天匯"發展項目的取消交易事宜時所採取的做法，是否適用於所有其他被取消的交易，以及若不然的話，就"天匯"發展項目採取不同做法的原因何在。鑒於所涉金額龐大，買賣雙方何以在2010年2月僅以口頭方式協議延展完成有關單位轉讓手續的限期，並待至2010年4月才以書面確認該項協議，亦存在疑問。李議員指出在一般情況下，賣方會查證買家能否根據物業估值獲批按揭貸款。然而，恒基在此宗個案中並沒有作出相關查詢。

23. 運輸及房屋局局長表示，李議員所提出的是針對恒基的問題，因此政府當局不宜代為回答。由於相關政府機關(包括警方)正在進行調查，政府當局實在不宜就此個案作出評論。李永達議員詢問地政總署對恒基作出的回覆是否感到滿意。運輸及房屋局局長表示，地政總署會跟進與地政有關的事宜，而警方則會跟進可能涉及的欺詐行為。政府當局在現階段不宜討論此等事宜。

24. 陳鑑林議員表示財經事務委員會在當日早上舉行的會議上，亦有討論"天匯"發展項目的物業交易，以及上市物業發展公司披露資料的相關事宜。他表示提供地政總署與恒基之間的來往書信，已有助提高該等交易的透明度。根據所提供的資料，委員可得悉買賣協議的條款及部分交易詳情。鑒於此等買賣屬私人交易，而且相關部門正在就此

等交易進行調查，財經事務委員會認為現階段不宜介入或邀請發展商的代表出席事務委員會會議，進一步討論有關事宜。待相關部門完成調查後，財經事務委員會將決定採取何種跟進行動。至於李永達議員質疑恒基除沒收5%訂金外，何以未有沒收買家支付的其他款項，陳議員表示這是買賣雙方的私人交易。恒基同意取消買賣協議後，便能自由處理所涉及的物業，並把握豪宅市道暢旺的時機賺取最高利潤。方剛議員表達了類似的意見，並同意發放地政總署與恒基之間的來往書信已提高了有關交易的透明度。鑒於調查工作仍在進行，他贊同政府當局不宜就此個案作出評論。若委員對調查結果感到不滿，到時大可決定如何作出跟進。

25. 梁家傑議員表示他不能認同陳鑑林議員的意見。他提述恒基和地政總署分別於2010年6月28日及6月30日發出的函件，並發現恒基和地政總署雖然均打算把雙方的來往書信送交委員，但卻直至是次會議舉行之前數小時，委員才獲告知該等來往書信已可供閱覽，以致委員沒有時間在會議舉行之前研究有關個案。他補充，此個案確實頗不尋常，因為“天匯”發展項目的售價異常高昂，遠遠高於鄰近其他發展項目的售價。在買家未能完成交易時，恒基作出非常寬大的處理，沒有根據買賣協議條款立即沒收訂金。恒基亦沒有打算向買家追討任何差價和重售單位的開支。他詢問有哪些部門已就該個案展開調查，以及調查工作將於何時完成。黃國健議員表達了類似的關注，並表示立法會或有需要決定是否在現階段介入，還是先讓有關部門進行調查，然後才作出處理。與此同時，他要求政府當局就該個案的初步調查結果提交報告。運輸及房屋局局長表示，由於恒基在較早時曾要求將其書信保密，政府當局基於法律方面的考慮因素，在發放資料時必須審慎行事。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，恒基表示有意公開其信函時，只不過是表明該公司有此意願，政府當局必須待至恒基確實已發放其信函後，才能公開地政總署發出的函件。至於調查工作方面，運輸及房屋局局長重申，相關政府機關(包括警方)正在調查該宗個案，因此她不宜披露進一步的詳情，以免妨礙正在進行的調查工作。

由於就案件蒐集證據需時，為完成調查工作訂定時間表是不切實際的做法。在此情況下，黃議員表示他支持成立小組委員會研究有關個案。主席表示由於房屋事務委員會將跟進此事，故此未必有需要成立小組委員會。梁議員表示支持李永達議員所提出，關於舉行特別會議跟進該個案的建議。

26. 石禮謙議員作出申報，表示本身是地產及建造界功能界別的議員。他指出香港的物業價格是由市場力量推動，物業交易是由買賣雙方在自由市場體制下自願進行。在交易遭取消後，賣方是否採取進一步行動向買家追討差價及重售單位的開支以作損害賠償，同樣屬於賣方的商業決定。即使是在樓價下跌時，很多發展商亦沒有這樣做，因為有不少此類交易均涉及已發行股本為港幣1元的空殼公司，而此類公司並無任何實際資產，因此亦不大可能有能力支付任何可觀的損害賠償。花費法律開支控告此類購入物業的公司，並非明智之舉。就"天匯"發展項目的個案而言，石議員認為如在交易過程中出現涉嫌操控價格及提供虛假資料此種實際上屬刑事罪行的行為，便應由警方及其他相關部門作出調查。如委員對調查結果感到不滿，屆時可決定是否有需要就有關個案進行研訊。他強調，立法會有責任監察政府的運作，但私人企業的運作則由訂有違規罰則的相關法律和規例所規管。雖然恒基未能及早在周末前提供有關資料，但該公司已盡力在會議舉行之前提交所有來往書信。因此，立法會並無需要援引《立法會(權力及特權)條例》(第382章)，命令交出地政總署與恒基之間的全部來往書信。他亦促請委員細閱此等來往書信，當中已就委員提出的眾多問題提供答案。

27. 鑒於樓價高企對本港經濟造成了不良影響，梁國雄議員支持由警方就該個案進行刑事調查。他認為容許繳足股本為1元的空殼公司持有物業，以及容許就未建成物業延期完成轉讓手續的現行政策，已助長了炒賣物業的投機活動。由於恒基只是眾多參與炒賣物業活動的發展商之一，他詢問本港發展商在何種程度上參與炒賣物業的活動，以及當局會否立法防止進行炒賣物業的活動。運輸及房屋局局長表示，物業交易均會在土地註冊處進行

註冊，並公開予公眾查閱。為提高交易的透明度，運輸及房屋局正與建設商會聯絡，以期進一步規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。

(主席於此時建議並獲委員同意把會議延長15分鐘至下午4時45分結束。)

28. 梁耀忠議員表示，由於"天匯"發展項目售價高昂，加上出現刪除大部分樓層序號和在取消交易後沒有追討差價等問題，以致引起極大爭議。他詢問政府當局有否就此等事宜提出質疑，以及對所作回覆是否感到滿意。他並詢問政府當局會否採取進一步行動，包括立法保障消費者的權益。運輸及房屋局局長表示，屋宇署已透過發出《作業備考》以推行新的樓層序號制度，處理刪除大部分樓層序號的問題。與此同時，相關政府機關(包括警方)正跟進"天匯"發展項目的交易遭到取消的有關事宜。因此，政府當局不宜就該個案作出評論。

29. 涂謹申議員表示，他希望確定地政總署已作出應盡的努力監察"天匯"發展項目的交易事宜。涂議員提述恒基2010年4月7日致地政總署的函件，並察悉恒基曾告知地政總署，該公司已和買家達成協議，把該20個單位完成轉讓手續的日期由2010年4月16日延展至2010年6月16日。然而，根據賣方2010年4月24日函件的附件所載，當中4項延期要求，亦即由32樓A及B單位和33樓A及B單位的買家提出的要求，是在2010年4月8日，賣方同意延期後一天才提出。他詢問地政總署有否就此一異常情況提出質疑，因為他未有發現該署曾要求就此項異常情況作出澄清。運輸及房屋局局長表示，政府當局會密切監察調查工作。在調查工作進行期間，當局會就交易詳情要求有關方面作進一步澄清。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，政府當局不宜就恒基的信函作出評論，以免妨礙現正進行的調查工作。

30. 主席要求委員就李永達議員所提出，關於舉行特別會議及邀請恒基的代表參與有關事項的



討論的要求表達意見。涂謹申議員表示，事務委員會或有需要邀請交易的買家出席會議，因為根據有關的來往書信及傳媒報道，該等買家對有關交易亦有極多不滿。主席把有關要求付諸表決。在席委員中有7位委員表決贊成該等要求，另有一位委員投反對票。主席宣布事務委員會將舉行特別會議，並邀請有關的買家和政府當局及恒基的代表出席會議，參與有關的討論。

(會後補註：經主席同意，上述特別會議訂於2010年7月12日(星期一)上午8時30分舉行。)

31. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年9月21日