

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)890/10-11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11月1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：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

其他出席議員：湯家驊議員, SC

缺席委員：李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員： 議程第IV項

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(私營房屋)
馮建業先生

議程第V項

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(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(3)
廖敬良先生

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)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)211/10-11號 文件 —— 2010年10月14日會議的紀要)

2010年10月14日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後並無發出任何資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)213/10-11(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)213/10-11(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2010年12月6日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

(a) 提升現有公共屋邨的閉路電視保安系統；及

(b) 在公共屋邨實施的環保設計及措施。

4. 主席表示，他已與發展事務委員會主席劉秀成議員商定舉行聯席會議，討論"房屋土地供應"及"西北九龍填海區第六號地盤的規劃"這兩個事項。待決定會議日期後，秘書處會盡快告知委員有關的會議安排。

(會後補註：經發展事務委員會主席及房屋事務委員會主席同意，上述聯席會議其後編定於2010年12月10日(星期五)下午4時30分(或緊接內務委員會會議之後，以較遲者為準)舉行。)

IV. 置安心資助房屋計劃

(立法會CB(1)258/10-11(01) —— 政府當局就置
號文件 安心資助房屋
計劃提供的文
件)

5. 運輸及房屋局局長透過重點講述政府當局在會議席上提交的文件所載各項要點，簡介"置安心

資助房屋計劃"(下稱"置安心計劃")的內容及優點。她表示，在置安心計劃下，政府當局會提供土地予香港房屋協會(下稱"房協")興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予合資格的申請人，租住期最長為5年，期間不會調整租金。置安心計劃的租戶可以在指定時限內(即由最初收納租戶起計的第三年開始至租約終止後的兩年內)，以當時的市價購買他們承租的單位或該計劃下的另一單位，又或是私人市場上的單位。他們會獲得款額等同於在租住期內所繳納的一半淨租金的置業資助，並可利用該筆資助繳付部分首期。若租戶在指定時限內沒有購買置安心計劃下或私人市場上的單位，則不會獲得任何置業資助。

政府的房屋政策目標

6. 馮檢基議員不認同有關的房屋政策目標，因為他認為該等目標與當局在1986年及1998年所公布主張市民置業的長遠房屋策略背道而馳。他指出，前房屋及規劃地政局局長於2002年11月發表的《房屋政策聲明》所載的政府房屋政策，即"政府堅守一貫政策，為有需要的家庭提供租住公屋"這項房屋政策，並未經過公眾諮詢的程序。他不接納置業應是個人選擇的說法，因為房屋是必需品，不是商品。王國興議員認同，重新定位的房屋政策與長遠房屋策略背道而馳，並認為當局必須就房屋策略進行公眾諮詢。

7. 運輸及房屋局局長回應時表示，當局在1998年制訂的長遠房屋策略，定下全港70%家庭擁有自置居所及每年興建85 000個住宅單位的目標。政府當局於2002年11月公布重新定位的房屋政策，表示會退出其作為物業發展商的角色，停止興建和出售資助房屋單位，改為以提供充足的房屋用地為目標。政府當局仍會致力為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助租住房屋，以便達致把公共租住房屋(下稱"公屋")的平均輪候時間維持在3年左右的目標。

8. 馮檢基議員認為，政府當局應負責為市民提供居所，不應容許市場自行發展。鑒於入息中位

數為每月19,000元的家庭無法實現置業夢想，當局應給予更多支援，以滿足他們的期望。運輸及房屋局局長表示，當局會致力提供足夠土地，以供在未來10年每年平均興建2萬個私人住宅單位。推出置安心計劃有助填補私人住宅市場上實而不華及實用率高的單位的不足。然而，馮議員指出，澳門政府曾實施類似置安心計劃所訂的先租後買安排，但結果並不成功。此後，澳門政府推行了類似居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")的房屋計劃。

9. 陳鑑林議員表示，市民普遍支持恢復推行居屋計劃，因為興建居屋是較容易滿足市民住屋需要的方法。因此，他希望當局可一併推行置安心計劃及居屋計劃。李華明議員亦指出，各政黨進行的調查均顯示，居屋計劃較置安心計劃可取。2010-2011年施政報告並無提及恢復推行居屋計劃，令人非常遺憾。他指出，目前的物業價格已超越普羅市民所能負擔的水平。在未來數年提供數千個置安心計劃單位，根本無法滿足市民的住屋需求，尤其是置安心計劃的對象是每月家庭入息介乎25,000元至39,000元的家庭。家庭入息介乎17,000元至24,000元的夾心階層家庭負擔不起置安心計劃的單位。此外，置安心計劃單位的價格須按照購買單位時的市價釐定。

10. 運輸及房屋局局長回應時表示，2010-2011年施政報告載述一系列房屋措施，以滿足市民的住屋需要。政府的一貫政策是在一段時間內累積一定的土地儲備，確保住宅物業市場有穩定的土地供應。在此方面，財政司司長會主持"房屋用地供應督導小組"，統籌各有關部門的工作，優先處理與房屋用地相關的問題。現時市場上仍有價格低於200萬元的私人單位供應。此外，未來數年將有61 000個新單位建成，當中35 300個(或大約58%)為中小型單位。涂謹申議員詢問，在一系列增加房屋供應的措施中，會否包括恢復推行居屋計劃。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會繼續小心監察物業市場的情況，如有需要會採取適當行動。

11. 王國興議員對於政府當局在議員多番要求下仍拒絕恢復推行居屋計劃深表失望。他促請政府當局以認真的態度，重新考慮恢復推行居屋計劃。運輸及房屋局局長表示，居屋計劃在提供資助房屋方面擔當重要的歷史角色。根據重新定位的房屋政策，政府當局應退出其作為發展商的角色，由香港房屋委員會(下稱"房委會")集中資源興建公屋，而房協則會向首次置業的夾心階層人士提供協助。為增加房屋供應，政府當局已制訂一系列措施，但有關措施需時落實。政府當局會密切監察市場的情況，並會在有需要時採取其他措施，打擊投機活動。

12. 梁家傑議員表示，公民黨的議員支持恢復推行居屋計劃。由於各政黨普遍已對復建居屋一事達成共識，他質疑資助市民自置居所公眾諮詢的準確性。他強調，考慮到物業市場的最新發展，當局應制訂切合市民需要的房屋政策。在當局公布推出置安心計劃後，到出售單位參觀的人數及地產股的價值均有上升，看來置安心計劃所惠及的是地產發展商而非置業人士，因為置安心計劃單位的價格是按照購買單位時的市價釐定，置業人士對此毫無頭緒。他詢問，在物業價格處於升軌的情況下，政府當局會採取甚麼措施，照顧市民的住屋需要。梁耀忠議員亦質疑資助市民自置居所公眾諮詢的結果，因為該項諮詢沒有顧及市民已對復建居屋一事達成共識的因素。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，諮詢文件提出的其中一個關鍵問題，是應否資助市民自置居所，而當局收集所得的意見有頗大分歧。有人支持資助市民自置居所，有人則提出反對，以免政府當局會資助市民投資物業，而當物業市場下滑，有關物業便可能會淪為負資產。因此，政府當局決定推出置安心計劃。在該計劃所訂的先租後買安排下，置業人士可以有較長的時間，在指定時限內決定是否購買單位。她補充，提供資助房屋不可遏抑物業價格，從當局在1996年至1997年期間提供資助房屋，但物業價格仍持續攀升便可見一斑。現時極低息的環境加上資金流入，已令物業市場出現投機活動。為確保物業市場穩定及健康發展，實在需要有

充足的房屋土地供應。置安心計劃會為夾心階層人士提供所需的支援，讓他們實現置業夢想。

14. 梁耀忠議員表示，政府當局以提供資助會無意間推動市民購買可能會淪為負資產的物業為藉口，拒絕恢復推行居屋計劃，實在令人遺憾。他指出，上述情況只適用於私人物業，不適用於居屋，因此他促請政府當局認真考慮恢復推行居屋計劃。梁議員提述資助市民自置居所公眾諮詢，並察悉廣大市民最關注的是物業價格攀升的問題。由於置安心計劃無法滿足市民對置業的期望，他懷疑當局推行置安心計劃是為了轉移公眾認為當局需要遏抑物業價格的注意力。在遏抑物業價格的措施欠奉的情況下，首次置業人士根本沒有能力置業。他詢問，當局會否協助首次置業人士自置居所，以及會否推行一些遏抑物業價格的措施，例如就售賣物業所得的利潤收取徵費，以及增加買家名下第二個及其後各個物業的印花稅。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，置安心計劃並非旨在處理物業價格上升的問題，此問題應透過增加房屋土地供應來解決。在此方面，2010-2011年施政報告已明確表示，在未來10年，當局會提供充足的土地，以供每年平均興建2萬個私人住宅單位，另加每年興建15 000個公屋單位。推出置安心計劃是為了協助那些期望置業並在長遠而言有能力置業，但現階段負擔不來的夾心階層人士。置安心計劃所訂的先租後買安排，讓租戶有時間儲蓄金錢支付首期。

15. 涂謹申議員提述文件第5(d)段，當中指出“政府清楚知道，任何形式的資助，均不應削弱香港人自強不息的精神”。他質疑香港人自強不息的精神有否因居屋計劃而被削弱。推行置安心計劃會導致政府當局恢復發展商的身份，即使該計劃的規模有限。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，第5(d)段應以整段的內容去理解，不應斷章取義。在資助市民自置居所公眾諮詢所提出的其中一個問題，便是香港人自強不息的精神被削弱。有某個組別的人士極力主張應以支援的方式提供自置居所方面的協助，不應抹煞香港人自強不息的精神。所收集的

意見大致認為，當局需要協助夾心階層人士實現置業夢想，這亦是推行置安心計劃的基礎。

置安心計劃的優點

具靈活性及有助儲蓄

16. 湯家驊議員察悉，置安心計劃所訂的租住期最長為5年，而租戶可選擇在租約終止後兩年內購買單位。他詢問，租戶需要在為期5年的租約屆滿後遷出單位，還是可在作出購買單位的決定前在單位居住7年。運輸及房屋局局長表示，置安心計劃旨在給予該計劃的租戶一些彈性，讓他們可在指定時限內購買單位。置安心計劃的租戶如在為期5年的租約屆滿後沒有購買所承租的單位便須遷出，但他們仍可在租約終止後兩年內使用置業資助，購買置安心計劃的單位或私人市場上的單位。

17. 黃國健議員詢問，當局會如何釐定置安心計劃單位的租金和價格，以反映這些單位屬實而不華的類型。湯家驊議員詢問，置安心計劃單位的價格會與居屋單位的價格相若，抑或會隨着市場情況而波動。他認為，當局應就置安心計劃單位的售價範圍和上限提供一些參考指標，以便該計劃的租戶在指定時限內決定是否有能力購買單位。梁劉柔芬議員亦指出，置安心計劃單位的售價應在租約開始時釐定。方剛議員補充，在購買置安心計劃單位而不是租約開始時釐定單位的售價，會產生不明朗因素。

18. 運輸及房屋局局長回應時表示，在釐定置安心計劃單位的租金時，當局會以附近地區同類單位的租金作為參考。由於租戶可在最長達7年的指定時限內(即由最初收納租戶起計的第三年開始至租約終止後的兩年內)決定是否購買所承租的單位，置安心計劃單位在發售時的樓齡已達5年左右。在釐定置安心計劃單位的售價時，當局會考慮該等單位的樓齡及該等單位屬實而不華的類型這兩項因素，因此有關單位的售價與豪宅發展項目單位的售價不可比擬。她補充，在租約開始時便釐定置安心計劃單位售價的建議對租戶未必有利，特別

是若租戶購買單位時正值樓價暴跌。此外，若置安心計劃單位一如居屋單位以折扣價發售，當局便須施加轉售限制。她表示，在釐定置安心計劃的細節時，當局會在適當情況下考慮委員的意見。

19. 陳鑑林議員認為，當局應作出某程度的彈性安排，讓有能力支付首期的置安心計劃合資格申請人可在入住時購買單位，這樣租戶便無須在5年的租住期內繳付市值租金。運輸及房屋局局長解釋，置安心計劃旨在協助沒有能力支付首期的人士。在開始時已有能力支付首期的人士，可能無須靠置安心計劃實現置業夢想。當局會為置安心計劃的租戶提供彈性安排，讓他們在該計劃最初收納租戶起計的第三年開始至為期5年的租約終止後的兩年內，購買他們所承租的單位。

20. 涂謹申議員表示，他不明白置安心計劃的設計如何有助防止該計劃的租戶在差不多同一時間購買單位。他認為，若置安心計劃的租戶在為期5年的租約屆滿後，即使獲得置業資助仍無法支付首期，置安心計劃可視作失敗。運輸及房屋局局長表示，與可能會鼓勵市民在同一時間置業的首次置業貸款計劃不同，置安心計劃所訂的先租後買安排讓申請人在鞏固置業能力的同時，亦有充裕時間思考本身的置業計劃。單靠款額相當於所繳納的一半淨租金的資助未必足以支付整筆首期，租戶必須同時努力儲蓄，以應付日後置業時的首期及相關支出。當局現正與香港按揭證券有限公司探討向置安心計劃的買家提供更佳的按揭安排的可行性。運輸及房屋局局長強調，置安心計劃是一系列增加中小型單位供應的措施之一。當局會提供充足土地，供每年興建約2萬個私人住宅單位。

21. 黃國健議員察悉置安心計劃旨在為夾心階層人士提供另一選擇，但他表示該計劃不可取代居屋計劃。他關注到，當局在制訂置安心計劃時，假設租戶的入息會維持穩定或甚至有所增加，但沒有考慮租戶的家庭入息會下跌至令他們負擔不起租金。他詢問，無法負擔租金的租戶是否需要遷出，以及他們可否取回置業資助。他又詢問，在租戶的財政狀況改善後，他們可否遷回原先所承租的置安

心計劃單位。方剛議員亦關注到，租戶如在指定時限內沒有購買所承租的置安心計劃單位，將不會享有任何置業資助。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，租戶如欲終止租約，須給予兩個月的通知。運輸及房屋局局長表示，若租戶在入息大幅下跌的情況下仍繼續承租單位或購買單位，對他們未必有利。他們可按當時適用的申請資格準則，申請公屋。值得注意的是，置業資助是為了協助租戶在購買單位時支付首期，不會給予在指定時限內沒有購買單位的租戶。置安心計劃旨在協助長遠而言有能力置業的人士，而不是那些入息已下跌至再無置業能力的人士。

22. 梁國雄議員認為，置安心計劃是為了讓夾心階層人士實現置業夢想，但該計劃並無顧及那些只想有地方居住卻沒有打算置業的人士的需要。社會民主連線的議員支持興建更多公屋單位，以滿足未能儲蓄足夠金錢支付首期的低收入家庭的住屋需求。梁耀忠議員表達類似意見，並表示置安心計劃將提供5 000個單位，數目有限，無法滿足住屋需求。更有效的方法是興建更多公屋單位，以及放寬公屋的入息和資產限額。運輸及房屋局局長確認，當局會繼續致力在公營房屋建設計劃下提供公屋單位，以滿足需求。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，每年興建15 000個公屋單位連同每年收回數量相若的現有公屋單位，可把公屋的平均輪候時間維持在3年左右。當局會每年檢討公屋的入息及資產限額，下次檢討將於2011年3月展開。

23. 鑒於置安心計劃所訂的先租後買安排與租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")性質相似，王國興議員質疑當局有何理據擱置租置計劃。他指出，因成年子女的額外入息而令整體家庭入息超出入息及資產限額的公屋租戶，向來希望透過租置計劃購買所承租的公屋單位。這樣，成年子女便可與年邁的父母同住及照顧他們，而不用繳付較高的租金或承擔被迫遷出公屋單位的風險。許多住戶同意遷往位於較偏遠的地區的公共屋邨，是因為在這種情況下，他們才有能力透過租置計劃購買所承租的公屋單位，但最令他們失望的是，當局在他們遷往有關

屋邨後擱置租置計劃。運輸及房屋局局長表示，當局擱置租置計劃，是因為向現有租戶出售公屋單位，會對公屋單位的流轉造成不利影響，以及會拖長輪候冊申請人的平均輪候時間。公屋租戶如希望實現置業夢想，可以綠表資格申請購買居屋單位，無須補付地價。事實上，最近進行的一項調查顯示，約11%的公屋租戶有興趣購買居屋第二市場的單位，有關單位大部分位於市區及擴展市區。此外，現時仍有約6萬個公屋單位透過租置計劃推出發售。

彌補市場不足

24. 梁劉柔芬議員支持以置安心計劃作為平台，讓房協聘用中小型發展商興建置安心計劃單位。她建議，當局應運用從置安心計劃所得的利潤成立基金，興建更多置安心計劃單位，而置安心計劃的租戶亦應有責任把所承租的單位維持在良好狀況。運輸及房屋局局長同意向房協轉達梁劉柔芬議員的意見，即以置安心計劃作為平台，讓房協聘用中小型發展商，參與置安心計劃。至於成立基金以推展置安心計劃的建議，運輸及房屋局局長表示，房協會負責興建置安心計劃單位，並會向政府支付所需的地價，因此預計從銷售單位所得的利潤不多。關於置安心計劃的租戶有責任把單位維持在良好狀況，運輸及房屋局局長表示，租戶如根據先租後買的安排選擇購買單位，便會成為單位的業主，預計他們會把單位維持在良好狀況。

不會減少私人住宅用地或公屋用地的供應

25. 主席表示，在2011-2012年度及2012-2013年度較有明顯的建屋需要。雖然政府當局已承諾提供充足土地，長遠而言供每年興建約2萬個住宅單位，但由於政府當局只能確定明年的住宅單位供應量會比今年多，因此在未來兩年可能無法達致上述目標。運輸及房屋局局長重申，財政司司長會主持"房屋用地供應督導小組"，統籌各有關部門的工作，優先處理與房屋用地相關的問題。她補充，當局不會選取勾地表上的土地或預留興建公屋的用地，興建置安心計劃所提供的5 000個單位。

26. 馮檢基議員對置安心計劃的優點不表信服，並補充恢復推行居屋計劃有更多優點。他指出，置安心計劃無法給予有住屋需要的人士所需的保證，尤其是因為家庭入息在3萬元左右的人士才有資格申請該計劃。此外，置安心計劃提供的1 000個單位根本無法滿足市民的住屋需求。他又不贊同居屋會影響私人物業市場的說法，因為兩者是不同的市場。再者，活化居屋第二市場只會鼓吹居屋單位的投機活動。運輸及房屋局局長表示，置安心計劃所訂的先租後買安排讓租戶有時間儲蓄金錢支付首期，並以腳踏實地和按部就班的方式購置物業。房委會曾就活化居屋第二市場進行深入討論。

已預留的土地／青綠街項目的單位面積

27. 陳鑑林議員詢問，除了青衣的用地外，有否其他用地在2014年前可供使用，以加快置安心計劃單位的供應。他又詢問，在2014年於青衣提供1 000個單位後，當局會在置安心計劃下推出甚麼項目。方剛議員贊同他的意見。運輸及房屋局局長表示，興建房屋一般需要5至7年時間。由於青衣用地的打樁工程已經完成，建造工程可盡快展開，並於2014年或之前竣工。當局現正就推行置安心計劃的其他可行選址展開籌備工作，包括修改土地用途。待上述工作完成後，當局即會把各個項目的內容告知委員。

28. 湯家驊議員詢問，政府當局有否評估置安心計劃的預計申請數目，以及在2014年供應1 000個置安心計劃單位是否足以應付需求。運輸及房屋局局長表示難以評估置安心計劃合資格申請人的數目，因為申請人在不同類型的房屋居住。

29. 李華明議員認為，在置安心計劃下將會興建的中小型單位應最好至少有兩個房間。運輸及房屋局局長表示，在該計劃下提供的單位分為一房、兩房及三房，但以兩房單位居多。

申請資格

30. 主席察悉，根據統計數字，現時月入介乎18,000元至27,000元但尚未置業的家庭有10萬個。

若入息上限調高至39,000元，尚未置業的家庭便會增至13萬個。他質疑置安心計劃的成效，因為該計劃首個項目的1 000個單位，只可滿足少於1%的合資格家庭的住屋需要。申請置安心計劃被拒的人士別無選擇，惟有進入私人住宅市場。雖然政府當局重申會推行一系列增加土地供應的措施，但他知悉由財政司司長主持的"房屋用地供應督導小組"尚未舉行首次會議，而當局亦不能確定每年是否可提供約2萬個私人住宅單位。

31. 運輸及房屋局局長回應時表示，從資助市民自置居所公眾諮詢蒐集的意見顯示，當局確有需要向沒有能力支付首期的首次置業人士提供協助。置安心計劃旨在為首次置業的夾心階層人士提供另一選擇。該計劃所訂的先租後買安排，讓他們有充裕時間思考本身的置業計劃。根據當局的初步構思，要符合置安心計劃的申請資格，申請人及名列申請表的其他家庭成員在預租申請截止前的10年內，不得擁有任何住宅物業。除了置安心計劃單位外，居屋第二市場亦有單位供置業人士選擇。當局現正就"房屋用地供應督導小組"展開籌備工作，並已致力物色更多房屋用地。為確定上述情況，主席要求政府當局提供月入介乎18,000元至27,000元及27,000元至39,000元但尚未置業的家庭的估計數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，要從概括的數字推斷確實的需求量非常困難。由於當局不知道新家庭的數目及選擇在私人市場置業的住戶數目，因此有需要作出假設。

不同組別的申請人的優先次序

32. 陳鑑林議員要求當局提供更多關於不同組別申請人的優先次序的資料，因為白表申請人、綠表申請人及夾心階層人士均符合申請置安心計劃的資格。運輸及房屋局局長表示，當局決定優先採用以配額制度為基礎的機制，並會訂立一套嚴謹的申請資格準則以進一步把關。當局尚未決定每類申請人的配額數量，但大部分的單位會分配予白表申請人，剩餘的單位則會分配予綠表申請人及單身人士。

活化工業大廈

33. 方剛議員表示，政府當局應確保會向私營界別提供穩定的土地供應量，以興建足夠的房屋單位。為了大幅增加單位的供應量，當局可考慮活化工業大廈作住宅用途。運輸及房屋局局長表示，據她所理解，發展局現正研究活化工業大廈及修改土地用途以容許進行住宅發展的可行性。然而，當局必須解決與城市規劃和防火等有關的事宜。

議案

34. 梁耀忠議員提出下列議案，該項議案獲馮檢基議員附議——

"本委員會要求特區政府，立即重新推行'居者有其屋'計劃。"

35. 主席同意上述議案與是次會議的議程有直接關係。

36. 梁國雄議員建議在該項議案加入"每年供應至少35 000個公屋單位"的字眼，馮檢基議員附議。經修正的議案措辭如下——

"本委員會要求特區政府每年供應至少35 000個公屋單位，並立即重新推行'居者有其屋'計劃。"

37. 主席將議案付諸表決。出席會議的所有委員表決贊成經梁國雄議員修正的議案。主席宣布經修正的議案獲得通過。

- V 加強審查公共租住房屋租戶的家庭收入及資產**
(立法會CB(1)213/10-11(03)——政府當局就加強審查公共租住房屋租戶的家庭收入及資產提供的文件
號文件
- 立法會CB(1)258/10-11(02)——立法會秘書處擬備有關加強

審查公共租住
房屋租戶申報
的入息及資產
淨值的文件(背
景資料簡介))

38. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介行政長官在2010-2011年施政報告所公布有關加強審查公屋租戶申報的入息及資產的事宜。房屋署助理署長(屋邨管理)(3)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)310/10-11(01)號文件，並已於2010年11月2日送交委員參閱。)

審查租戶申報的入息及資產

39. 梁國雄議員指出有需要簡化入息及資產申報表，以方便租戶填寫，避免可能有出錯的情況。梁耀忠議員亦表示應協助公屋租戶填寫申報表。當局應派出專責人員駐守屋邨，負責檢查申報表，確保租戶所填寫的資料準確無誤，然後才遞交申報表。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)同意，當局應致力簡化申報表，令使用者更容易填寫。當局會向在填寫申報表方面有困難的租戶提供協助。房屋署副署長(屋邨管理)證實，屋邨職員一直有協助租戶填寫入息及資產申報表，並會進行初步檢查，確保資料準確無誤。

40. 馮檢基議員注意到，部分租戶可能是不慎在申報表中提供了不確的資料，而他們並無因而得到任何實質／潛在得益。他認為當局應彈性處理該等個案，向有關租戶作出警告而不是提出檢控。梁耀忠議員認同，部分租戶可能是因為不明白而提供了不確的入息資料，部分則可能是因為沒有穩定收入以致在申報入息方面出現困難。此外，主租客可能亦難以向其子女取得入息方面的資料。因此，當局必須確定租戶虛報資料的意圖。在採取檢控行動之前，當局亦應該靈活行事。

41. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，審查租戶申報的入息及資產是公共屋邨管理工作的主要部分，以確保只有合資格的租戶可繼續在公屋居住。當局應向明知而虛報入息及資產的公屋租戶採取執法行動。房屋署在評估租戶有否因失實陳述而取得實際得益時，已經非常謹慎。這從涉及虛報資料的個案有600宗，但當局只對100宗個案的涉案人士提出檢控並將其定罪，便可見一斑。當局會向法庭提供足夠證據，以支持提出檢控的做法。為解決主租客難以向成年子女取得入息方面的資料以作出申報的問題，房屋署助理署長(屋邨管理)(3)表示，自2007年開始，當局已規定公屋住戶的所有成年子女必須自行申報入息及資產。

加強審查租戶申報的入息及資產

42. 馮檢基議員察悉，除每年平均嚴格審查5 000宗公屋租戶申報入息及資產的個案外，當局亦會在2010年11月至2011年4月期間審查額外5 000宗申報個案。由於這意味着審查次數有所增加，他關注到受影響租戶會因為加強審查而承受太大負擔，因為他們須披露私人事宜。他認為，與其加強審查，當局應考慮提高虛報資料的罰則，以收更大阻嚇作用。當局亦應加強宣傳，讓公眾得悉租戶因虛報資料而被定罪的個案數目，藉此提醒租戶虛報資料會有嚴重後果，可能會導致監禁及終止租約。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)認為適宜不時加強審查申報個案，防止有人濫用相關制度，以及維護有限的公屋資源的合理分配。儘管加強審查會令須作嚴格審查的申報個案由每年5 000宗上升至1萬宗，但這些個案所涉及的人數，只佔公屋人口一個很小的百分比。他又證實房屋署已公布檢控個案的結果，而過去數月亦有成功收回公屋單位的個案。

43. 梁國雄議員表示，增加審查公屋租戶所申報的入息及資產的次數會令他們非常擔心。鑒於屋邨職員工作繁忙，他關注到屋邨職員未必可抽時間協助租戶填寫入息及資產申報表。梁耀忠議員認同其他委員的意見，表示加強審查很可能會令公屋租戶承受極大壓力。他認為，加強審查租戶所申報的入息及資產是為了驅逐公屋租戶，以收回更多公屋

單位作重新分配用途。房屋署並無興建更多公屋單位以履行把公屋的平均輪候時間維持在3年的承諾，而是收回更多現有公屋單位，他認為這種做法並不道德。他促請當局致力興建更多公屋，因為現時每年興建15 000個公屋單位不足以應付需求。王國興議員認同他的意見。

44. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時澄清，審查租戶所申報的入息及資產的工作並非每年進行。根據公屋住戶資助政策，租戶如在公屋單位住滿10年，便須每兩年申報入息一次。家庭入息超逾指定資助入息限額的租戶，須繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉。就繳交雙倍租金的住戶而言，根據維護公屋資源的合理分配政策，他們亦須每兩年申報資產一次，以便當局評定他們是否合資格繼續在公屋居住。租戶可透過地區屋邨辦事處而不是地區管理辦事處遞交申報表，區內的屋邨職員在有需要時會提供協助。主席表示，當局應向獲挑選接受嚴格審查的額外5 000個住戶發出通知，提醒他們必須確保所申報的入息及資產準確無誤。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，加強審查並非是要令租戶陷於困境，而是要他們為所申報的資料負責。

45. 王國興議員表示，在租置計劃停辦後，租戶不能再購買所承租的公屋單位。在維護公屋資源的合理分配政策下必須申報入息及資產的租戶，若其入息及資產繼續超出指定限額，他們必須遷出。維護公屋資源的合理分配政策確實已迫使租戶的成年子女遷出，以便租戶可繼續在公屋居住，這與各項鼓勵年青一代與年邁父母同住的天倫樂政策背道而馳。結果，不少較舊的屋邨的居民主要是長者。梁國雄議員同意，維護公屋資源的合理分配政策已迫使不少租戶的成年子女遷出其父母的公屋單位。主席表達類似關注，並指出在荃灣象山邨等若干較舊的屋邨，超過30%的居民為長者租戶。因此，當局在制訂房屋政策時，必須顧及長者的需要。當局應維持公共屋邨有數目相若的不同年齡組別人土居住。

46. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，維護公屋資源的合理分配政策旨在確保合理地

分配有限的房屋資源。此外，年齡逾60歲的公屋租戶無須申報任何入息及資產。他補充，當局已採取多項措施，令公共屋邨有數目相若的不同年齡組別人士居住。該等措施包括讓公屋租戶有機會申請調遷至其年邁父母／其子女現時居住的屋邨，方便互相照顧。然而，在同一屋邨居住了一段長時間的租戶未必想遷出。房屋署亦有與社會福利署及醫院管理局保持緊密合作，在公共屋邨內提供長者服務。關於租置計劃，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，從有超過6萬個租置計劃單位尚未售出可見，不少租戶並不準備購買租置計劃的單位。除了租置計劃外，公屋租戶亦可選擇購買居屋第二市場的單位，無須補付地價。與此同時，置安心計劃亦會為家庭入息較高的人士提供多一個選擇。

47. 王國興議員指出，在租置計劃下，租戶只可購買所承租的公屋單位，不能購買其他可供發售的單位。他認為，房屋署應就租置計劃的需求，以及成年子女因維護公屋資源的合理分配政策而遷出的住戶數目進行調查。梁國雄議員表示，業主和租戶住在同一屋邨這種混合業權模式，是租置計劃不受歡迎的主要原因。梁耀忠議員表示，租置計劃廣受歡迎，因為有超過60%的租置計劃單位已經售出。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已公布資助市民自置居所公眾諮詢的結果。他又同意提供公屋的單身長者住戶數目，供委員參考。

政府當局

VI. 其他事項

48. 議事完畢，會議於下午5時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年12月31日