

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2880/10-11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 : 2011年5月19日(星期四)
時 間 : 上午8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
石禮謙議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC

缺席委員 : 梁耀忠議員
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁國雄議員

出席公職人員 : 議程第IV項

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

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

地政總署總田土轉易主任／港口機場
鐵路發展(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

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)(三)
廖敬良先生

議程第VI項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署總土木工程師
黃鴻強先生

水務署助理署長／設計及建設
吳志豪先生

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)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1910/10-11 —— 2010年12月10日
號文件 與發展事務委員會舉行聯席會議的紀要

立法會CB(1)2023/10-11 —— 2011年2月10日
號文件 (會議的紀要)

2010年12月10日與發展事務委員會舉行的聯席會議的紀要，以及2011年2月10日例會的紀要獲確認通過。

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發出了下列資料文件 ——

立法會CB(1)1818/10-11 —— 政府當局有關(01)及CB(1)2111/10-11 (01)號文件 2011年3及4月份土地註冊處統計數字的文件

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)2034/10-11(01) —— 跟進行動一覽號文件 表
立法會CB(1)2034/10-11(02) —— 待議事項一覽號文件 表)

3. 主席表示，事務委員會須決定在今個會期結束前舉行的餘下兩次例會上討論的事項。他認為，"為單身人士提供的公共租住房屋"、"中轉房屋政策"、"地產代理監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會所訂協議的相關事宜"及"置安心資助房屋計劃"等事項應納入下兩次會議的議程。王國興議員代表黃國健議員要求在下次會議上討論關於"成立租者置其屋計劃諮詢隊"的事項。此外，梁劉柔芬議員建議討論"屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰的優化安排"。主席表示，他會在諮詢政府當局後擬訂下次會議的議程。

(會後補註：經主席同意，事務委員會將於2011年6月9日(星期四)上午8時30分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

- (a) 租戶在遷出後把公屋單位恢復原狀；
- (b) 屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰的優化安排；及
- (c) 成立租者置其屋計劃諮詢隊。)

IV. 就住宅物業銷售發放誤導性資料

(立法會CB(1)2034/10-11(03) —— 號文件	香港地產建設商會與政府當局的往來書信
立法會CB(1)2034/10-11(04) —— 號文件	政府當局就就住宅物業銷售發放誤導性資料提供的文件
立法會CB(1)2034/10-11(05) —— 號文件	立法會秘書處擬備關於規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放的文件(最新背景資料簡介)
立法會CB(1)2081/10-11(01) —— 號文件	政府當局所提供香港地產建設商會在2011年4月27日的另一封來函(只備英文本)
立法會CB(1)2081/10-11(02) —— 號文件	地政總署向九廣鐵路公司發出的信件(只備英文本)
立法會CB(1)2081/10-11(03) —— 號文件	九廣鐵路公司向地政總署發出的信件(只備英文本))

經辦人／部門

4. 主席表示，事務委員會上次在2011年2月10日的會議上討論有關事項後，接獲地政總署與有關發展項目(即盛薈)的承批人九廣鐵路公司，以及運輸及房屋局與香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")之間進一步的往來書信。

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，近期某大型發展商一名高級行政人員在當局公布推行額外印花稅後不久於其網誌發表言論，鼓勵消費者購買該發展商的未建成住宅單位的事件，暴露了現時過分依賴以業界自律的方式規管未建成一手私人住宅物業銷售的措施的缺點。政府當局相信，現在是立法加強規管一手住宅物業銷售的適當時機。為此，運輸及房屋局成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")，討論與規管一手物業銷售有關的具體事宜。失實陳述是督導委員會重點討論的範疇之一。督導委員會預計於2011年10月或之前提交報告連同切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。當局會以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關過程。

6. 地政總署署長表示，地政總署以業主的身份行事，並依據批地條件所賦予的權力跟進有關個案。地政總署已就相關發展商一名高級行政人員於2010年11月19日在其網誌發表言論，談及額外印花稅是否適用於盛薈的物業交易一事，與有關地段的承批人九廣鐵路公司互通多封書信。截至2011年5月4日，地政總署向九廣鐵路公司合共發出11封信件(該等信件亦轉交九廣鐵路公司的代理人香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司"))，並接獲港鐵公司的18封覆函。地政總署所持的立場已在送交事務委員會參閱的有關往來書信中清楚說明。

近期的情況

7. 石禮謙議員申報利益，表明他是地產建設商會會員及港鐵公司的非執行董事。他表示，政府當局必須解釋財政司司長在當局於2010年11月19日公布推行額外印花稅後的記者會上發表的言論，因為有關言論促使該名高級行政人員在其網誌

表達自己對新推行的額外印花稅的適用範圍的見解。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，問題主要不在於財政司司長說過甚麼，而是該名高級行政人員在其網誌發表過甚麼言論。運輸及房屋局已多次要求地產建設商會處理一個關鍵問題，就是該會是否認為以下做法恰當：一名有參與發展項目銷售的發展商高級行政人員，在政府當局於2010年11月19日公布引入額外印花稅以遏抑私人住宅物業市場的短期投機活動後，毫無保留地發表在語調和內容上明顯是鼓勵他人趕及在額外印花稅生效前作出購買物業決定的言論。地產建設商會在2011年4月11日的覆函並無處理當局提出的關鍵問題，實在令人失望。運輸及房屋局認為，該名高級行政人員所發表的言論，看來是鼓勵他人在無須事先尋求適當的法律意見的情況下趕着購買單位，以及逃避繳付額外印花稅。

8. 石禮謙議員不滿政府當局未能解釋財政司司長在2010年11月19日的記者會上發表的言論。他強調，香港人享有言論自由。事實上，地產建設商會轄下的監察委員會(該委員會由來自法律界的7名獨立委員及4名地產建設商會會員組成)曾於2010年12月1日舉行會議，討論有關個案，所得結論是有關個案顯示運輸及房屋局與相關發展商對在額外印花稅這個新機制下臨時買賣協議的法律地位有不同意見，因此不存在違反地產建設商會指引的情況。雖然地產建設商會已在2010年12月8日的信件中清楚表明立場，但政府當局仍然堅持地產建設商會作出回覆。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，財政司司長傳達的訊息非常清楚，就是推行額外印花稅的用意是遏抑私人住宅物業市場的短期投機活動，市民在決定置業時應審慎行事。言論自由是香港市民的基本權利，但市民在享有言論自由的同時亦必須為本身的言論負責。政府當局認為，地產建設商會作為一個自我規管的機構，應確保其會員發展商的行為恰當。由於公眾顯然認為現時透過同意方案及地產建設商會發出指引作出規管的安排可能並不足夠，日後最好的做法是立法規管一手住宅物業的銷售。

9. 石禮謙議員對於政府當局在委員多次要求下一直迴避及拒絕解釋財政司司長發表的言論，依然感到不滿。他重申，該名高級行政人員是因應財政司司長在2010年11月19日的記者會上發表的言論，才會發表關於額外印花稅不適用於在翌日簽訂的臨時買賣協議的言論。公眾可從有關的往來書信得知事情的真相。何鍾泰議員提出類似的意見時表示，主要官員應為自己的言論負責。財政司司長在有關記者會上答覆一名記者的提問時清楚表明，額外印花稅只適用於在翌日簽訂的臨時買賣協議。他不明白政府當局為何針對該名高級行政人員而不針對財政司司長，畢竟兩人均就額外印花稅的適用範圍發表過類似的言論。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，2010年11月19日記者會的內容涵蓋多項事宜，不應斷章取義。財政司司長已非常清楚地表明，推行額外印花稅的目的是遏抑短期投機活動，市民在決定置業時應審慎行事。然而，該名高級行政人員卻於同日毫無保留地在其網誌發表言論。他強調，在相關法例通過前，沒有人知道額外印花稅的適用範圍，因此買家在置業時應尋求適當的法律意見。

10. 主席記得，事務委員會上次在2011年2月10日的會議上討論同一事項時，運輸及房屋局所持的意見是，該名高級行政人員於2010年11月19日在其網誌發表的言論“具誤導成分”，但地政總署在其致港鐵公司的信件中卻表示有關言論“不恰當”。雖然各政策局和部門的職責有所不同，但政府當局屬於單一個體，在重要事情上立場必須統一。他詢問，負責管理同意方案的地政總署會否支持運輸及房屋局的立場。地政總署署長重申，地政總署根據批地條件以業主身份跟進此事，而該署在有關個案中採取的立場或行動，不應對政府當局以其他身份所採取或將會採取的任何立場或行動構成妨礙、限制或規限，或造成預先作出判斷的後果。地政總署最初於2010年11月30日致函港鐵公司，而從其後的往來書信所收集的資料，地政總署認為身為盛薈銷售代理的發展商，其高級行政人員發表該種語調和內容的言論並不恰當。港鐵公司其後已告知其銷售代理，在就新公布的政策發表言論時須審慎行事。此

外，地政總署已要求港鐵公司針對其銷售代理日後銷售單位的行為，發出適當的指示和指引。

11. 根據當局所採取的跟進行動，主席認為，地政總署對港鐵公司非常寬鬆，只要求港鐵公司就日後的銷售發出適當的指示和指引。雖然地政總署在2011年4月21日發出的信件中清楚表明，港鐵公司應為其銷售代理的行為負責，但港鐵公司並無對相關的銷售代理作出懲罰或警告。鑑於有關規管一手住宅物業銷售的法例預期不會在2012年之前實施，在這段過渡期內，市民須依賴同意方案所提供的保障。然而，地政總署採取寬鬆的態度，會鼓勵銷售代理作出失實陳述。地政總署署長強調，地政總署與相關發展商之間並無合約關係，因此地政總署應與該地段的承批人(即九廣鐵路公司)通信，同時將有關信件轉交港鐵公司，因為港鐵公司獲批預售樓花同意書，以銷售盛薈的未建成單位。在該名高級行政人員於2010年11月19日發表有關言論後，地政總署已致函港鐵公司徵詢其對有關言論是否恰當的意見，並要求港鐵公司提供資料，說明大約在有關言論發表之時至2010年11月19日午夜之前這段期間所進行的銷售的詳情，以確定有關言論所造成的影響。港鐵公司未能確定該段期間所進行的銷售的實際數字，只能確認在2010年11月19日一整天內共售出157個盛薈的單位，而該157名買家均沒有就有關言論作出查詢，或甚至要求取消交易。地政總署署長又表示，根據至今所獲得的資料，當局不能假設該157名買家完全沒有受有關言論影響。如有感到受屈的買家提出申索，地政總署會密切監察有關個案的發展。

12. 石禮謙議員表示，地政總署保障在2010年11月19日售出的盛薈157個單位的買家的權益，做法正確。買家在作出置業的決定時，會顧及本身的情況，不會輕易受銷售代理的言論誤導。對於運輸及房屋局常任秘書長(房屋)未能解釋財政司司長在2010年11月19日的記者會上發表的言論，他再次表示遺憾。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，財政司司長在2010年11月19日的記者會上陳述了多項事宜，包括推行額外印花稅的建議。此外，財政

經辦人／部門

司司長亦提醒市民在決定置業時須審慎行事。然而，該名高級行政人員隨後在其網誌發表的言論並無包含任何警告字眼，反而鼓勵買家趕及在2010年11月19日午夜前購買單位，以避免繳付額外印花稅。與失實陳述有關的問題應最好在新法例中處理。

未來路向

13. 王國興議員對於在運輸及房屋局與地產建設商會互通多次書信後，地產建設商會仍拒絕採取行動，以致無法對有關方面作出懲罰表示遺憾。他提述地政總署與港鐵公司的往來書信時表示，看來雙方亦沒有達成折衷方案。為免日後再出現同類情況，他認為政府當局及港鐵公司均須採取補救行動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，運輸及房屋局已成立督導委員會，詳細研究與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜，並會針對就違規行為採取的執法行動和施加的罰則訂定條文。督導委員會當然亦會研究與失實陳述有關的事宜。地政總署署長表示，九廣鐵路公司身為有關地段的承批人，應為其銷售代理的行為負責。為免日後再出現同類情況，地政總署已要求九廣鐵路公司的代理人港鐵公司針對其銷售代理銷售物業的手法，發出適當的指示和指引。在2011年5月4日致地政總署的覆函中，港鐵公司表明已準備向發展商發出指引，訂明發展商日後銷售物業發展項目時須遵守及履行下列規定 —

- (a) 完全遵守並遵從政府發出的預售樓花同意書內所有條款及條件；
- (b) 就新公布的政府政策發表任何言論時須審慎行事，而至於可能會對發展項目構成影響的新公布的政府政策，在對有關政策提出任何意見前，於有需要或適當的情況下要求政府澄清有關政策的原意；及

- (c) 避免採用任何可能會令有關發展項目聲譽受損的行事方式。

港鐵公司亦已答允在銷售其物業發展項目時，完全遵從所適用的各項規則、規例及指引，並以負責任的態度履行其責任。由於地政總署曾作出結論，認為港鐵公司只在事後向銷售代理提出建議的做法並不理想，王議員認為，地政總署應致函港鐵公司，譴責港鐵公司沒有規管其銷售代理的行為。地政總署拒絕發出譴責港鐵公司的信件，實在令人遺憾。

14. 主席亦認為政府當局處理這宗個案的手法過於寬鬆。為免日後再出現同類情況，他認為政府當局必須承諾會採取適當行動，確保在規管一手私人住宅物業銷售的法例提交立法會前，同意方案獲得遵從。地政總署署長表示，地政總署已在2011年4月21日發出的信件中指出，港鐵公司所採取的措施(即在事後才向其銷售代理提出建議的做法)並不理想，港鐵公司應為其銷售代理的行為負責。地政總署已提醒港鐵公司，港鐵公司應在事前發出指示和指引，確保其銷售代理就銷售單位所發表的任何言論均屬恰當。該等指示或指引適用的範圍應包括其銷售代理發表的所有言論，包括銷售代理的行政人員以私人身份在個人網誌就銷售單位發表的言論。港鐵公司其後同意根據從這宗個案汲取的經驗，就銷售代理的行為發出適當的指示和指引。她又表示，當局已徵詢律政司的意見，並確認地政總署所採取的跟進行動恰當。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)確認，規管一手住宅物業銷售的現行安排可能不夠周全，因為其適用範圍不包括所有類型的發展項目。這正是當局需要立法規管一手住宅物業銷售的原因。主席又詢問，該名高級行政人員是否持牌地產代理；若是，該人員的行為和言論應受地產代理監管局規管。地政總署署長表示，在地政總署與港鐵公司的往來書信中並無提出有關問題。

15. 鑑於律政司已確認地政總署採取的跟進行動恰當，看來不可對該名高級行政人員採取進一步的行動，王國興議員認為是時候了結有關個案。何

鍾泰議員贊同此項意見，表示有關個案應該了結，因為再討論下去已沒有意思。

V. 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)2034/10-11(06) —— 政府當局就屋邨管理扣分制提供的文件

立法會CB(1)2034/10-11(07) —— 立法會秘書處擬備關於屋邨管理扣分制的文件(最新背景資料簡介))

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的最新情況。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)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)2243/10-11(01)號文件，並已於2011年5月20日送交委員參閱。)

17. 石禮謙議員察悉，在扣分制下共有38戶累計被扣16分或以上，他詢問有關住戶的租約是否已被終止。他重申，要整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責並不公平。房屋署副署長(屋邨管理)表示，就該38戶累計被扣16分或以上的住戶而言，房屋署合共發出了27份遷出通知書、批准暫緩就9宗有特殊理由的個案發出遷出通知書，以及收回兩個由住戶自願交還的公屋單位。當局在扣分制最初於2003年推行時，已討論關於應否要整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責的問題。由於當局以家庭為基礎編配公屋單位，故此整個家庭應採取步驟，確保所有家庭成員均遵從租約條件，不會作出不當行為。扣分制是一個能有效處理在衛生和屋邨管理方面的不當行為的機制，並獲得租戶廣泛支持。此外，當局向作出不當行為的個別家庭成員發出遷出通知書，可能會令有關家庭分離，從而產生更多家庭和社會問題。

高空擲物

18. 主席察悉並關注到，雖然當局進行了多項宣傳活動和執法行動以遏止高空擲物的行為，但涉及此類行為的扣分個案反而由2009年的90宗大幅上升至2010年的200宗。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，涉及高空擲物這種不當行為的個案在2009年年底有所增加，房屋署此後已採取三管齊下的策略，處理有關問題，包括透過各種渠道加強宣傳工作(例如由屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮詢委員會")舉辦大型居民論壇宣傳反高空擲物的訊息)；調配額外10套流動數碼化閉路電視監察系統和增派5隊特別任務隊，偵察可疑的違規者；以及在總部層面成立專責隊伍，監督屋邨職員加強巡邏和視察的工作。在2010年，涉及高空擲物的扣分個案大幅增加，證明房屋署一直主動打擊此項不當行為及提高租戶的公民責任意識。

在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾

19. 王國興議員表示，部分長者租戶(特別是無法自我照顧的長者)會傾向作出此項不當行為。當局應以更人道的方式向這些租戶提供所需協助，而不是根據扣分制來扣分。房屋署副署長(屋邨管理)表示，各屋邨的區域物業管理總經理會根據每宗個案的情況，決定是否需要就不當行為扣分。如有需要，當局會向志願機構尋求協助，以幫助長者租戶清理單位內囤積的垃圾或廢物。

在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙

20. 王國興議員詢問，當局可否考慮在屋邨內物色隱蔽而有蓋的合適地方，把該等地方劃作吸煙區，因為對部分長者租戶而言，戒煙是一件非常困難的事。房屋署副署長(屋邨管理)表示，此項不當行為是租戶最常犯的不當行為。當局已在各屋邨為吸煙人士設置吸煙區，並會在諮詢邨管諮詢委員會後研究是否需要設置更多吸煙區。

經辦人／部門

在公眾地方晾曬衣物

21. 王國興議員詢問可否在每個屋邨物色合適的地方，讓居民在轉季時晾曬冬天衣物及被鋪。房屋署副署長(屋邨管理)確認，遊樂場等公眾地方已劃為晾曬地點，方便居民在轉季時晾曬衣物和被鋪，而可供晾曬衣物和被鋪的時間會在諮詢邨管諮詢委會後釐定。

VI. 工務計劃第126WC號安達臣道房屋發展供水計劃

(立法會CB(1)2034/10-11(08)——政府當局就工務計劃第126WC號安達臣道房屋發展供水計劃提供的文件)

22. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局的建議，把工務計劃第126WC號安達臣道房屋發展供水計劃的餘下工程提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為2億3,150萬元。水務署助理署長／設計及建設透過重點講述資料文件所載各項要點，解釋工程計劃的範圍及完工時間表。

23. 主席詢問當局會採取甚麼防範措施，防止在斜坡敷設的水管爆裂，因為在暴雨和發生山泥傾卸期間，水管爆裂的情況十分常見。水務署助理署長／設計及建設表示，與斜坡非常接近的水管一般會以塑膠及疏水物料包裹，以收集從水管滲漏出來的雨水，再適當地排放。利用這種滲漏物收集系統的目的，是盡量減少對斜坡的影響。主席亦關注鹹水管經常淤塞的問題，房屋署總土木工程師回應時表示，當局會定期檢驗和維修公共屋邨內的鹹水供應系統，防止鹹水管淤塞。

24. 王國興議員雖然支持有關計劃，但詢問在食水配水庫用地內的擬建草地，可否用作提供一些體育設施。當局亦應考慮在該處設置長椅。鑑於市

經辦人／部門

民對體育設施的需求殷切，主席贊同當局應研究於上述草地提供體育設施(例如小型足球場)在技術上是否可行。水務署助理署長／設計及建設表示，當局已就在食水配水庫用地內的草地提供體育設施的建議，諮詢康樂及文化事務署(下稱"康文署")。據康文署所述，由於上述用地面積有限，加上安達臣道發展用地內亦會提供足夠的體育設施，因此當局並無計劃在有關地點提供體育設施。水務署助理署長／設計及建設回應主席的提問時表示，即使有關草地的空間有限，但在該處提供部分體育設施在技術上是可行的。因應委員的要求，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允重新考慮有關建議。

25. 主席總結時表示，委員不反對把此項建議提交工務小組委員會。

VII. 其他事項

26. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年8月11日