

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2037/11-12號文件

檔 號 : CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會 向立法會提交的報告

#### 目的

本文件旨在匯報房屋事務委員會(下稱"事務委員會")在2011-2012年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2012年7月11日的立法會會議席上提交議員省覽。

#### 事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，成立房屋事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由20名委員組成。李永達議員及王國興議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

#### 主要工作

##### 公共房屋

##### 公屋輪候冊入息和資產限額

4. 香港房屋委員會(下稱"房委會")設有輪候冊制度，藉以讓不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭申請公共租住房屋(下稱"公屋")。公屋申請人的資格根據輪候冊入息和資產限額釐定，以計算租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的住戶入息總額。輪候冊入息限額以包含住屋和非住屋開支的"住戶開支"，加上5%的住戶開支作為"備用金"訂定，而資產限

額則參照當年的甲類消費物價指數的變動調整。當局每年年初均會檢討輪候冊入息和資產限額，方法是以上一季所得的最新統計數字與上一年同一季度的統計數字作一比較。

5. 在2012年3月2日，事務委員會討論2012-2013年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討的結果。據政府當局所述，如把本年度採用既定機制下以5%備用金計算的輪候冊入息限額，與現行入息限額(已加入作為緩衝而特別一次過額外提供的10%備用金<sup>1</sup>)比較，1人住戶和2人住戶的入息限額應予下調，但3人或以上住戶的入息限額則應調高。然而，鑑於現時的經濟環境，並為向1人住戶和2人住戶額外提供緩衝起見，當局特別考慮把1人住戶和2人住戶的入息限額凍結於現有水平。至於3人或以上住戶的入息限額，則會按既定公式調整。因此，建議的2012-2013年度公屋輪候冊入息和資產限額會較2011-2012年分別平均上升7.7%和5.3%，預計約112 800個私人樓宇非業主戶會符合資格申請公屋，此數目佔私人樓宇非業主戶總數的29.2%。

6. 部分事務委員會委員認為，政府統計處以抽樣調查所得私人樓宇不劃一的每平方米租金計算住屋開支，做法過於概括，因為面積較小的單位(包括板間房及分間單位)一律歸類為面積69.9平方米以下的私人單位。因此，調查結果未必能夠反映市區分間單位租金高昂，從而低估了1人住戶和2人住戶的住屋開支。由於政府統計處進行的調查只供一般參考之用，並非指定作房屋用途，房委會應自行就分間單位租金進行調查，或委託專業機構展開有關調查。該等委員亦關注到，若採納凍結限額的建議，或會導致現時屬1人住戶和2人住戶的部分輪候冊申請人不合資格申請公屋。為此，房委會應考慮調整1人住戶和2人住戶的入息限額。然而，部分其他委員不支持分開調整限額的建議。該等委員認為，雖然抽樣調查的可靠程度令人存疑，但2012-2013年度輪候冊入息和資產限額檢討是按既定機制進行，委員應該尊重有關結果。此外，政府當局已確認，凍結1人住戶和2人住戶的入息限額，不會對公屋輪候冊申請人的資格造成影響。

### 根據第二次公屋租金檢討結果的租金調整

7. 《房屋條例》(第283章)第16A條訂明公屋租金的調整機制，該條文於2008年生效。根據這個租金調整機制，當局會每

---

<sup>1</sup> 考慮到經濟環境可能出現變化(包括實施法定最低工資)所帶來的變數，房委會轄下的資助房屋小組委員會去年在輪候冊入息限額中特別一次過額外提供10%的備用金作為緩衝。

兩年進行一次公屋租金檢討，並會根據反映公屋租戶家庭收入在有關檢討第一和第二期間的變動的收入指數變化，上調或下調公屋租金。倘若第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會須增加公屋租金，增加幅度為收入指數的升幅或10%，兩者以較少者為準。如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會則須降低公屋租金，降低幅度為收入指數的跌幅。為了提供一個新的起點，讓以收入為基礎的租金調整機制運作，房委會已在2007年8月把公屋租金調低11.6%。首次租金檢討工作所涵蓋由2007至2009年的兩年期間，公屋租金調整幅度為+4.68%。

8. 事務委員會曾於2012年6月4日討論涵蓋由2009至2011年的兩年期間的第二次公屋租金檢討結果。事務委員會察悉，按照第二次租金檢討的結果，租金調整幅度為+10%。部分委員非常關注許多所謂可加可減的調整機制，最終只是有加無減。此外，租金調整機制未有考慮通脹的因素。該等委員促請當局重新採用於1997年通過但已過時的租金檢討機制。根據有關機制，房委會任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金生效日期起計最少3年後才可生效，而採納所釐定的租金款額後，租金與入息比例中位數不得超過10%。然而，部分其他委員認為，租金檢討依據既定的租金調整機制進行，有關檢討結果須予尊重。雖然如此，該等委員贊同當局應提供援助或制訂紓困措施，紓緩市民在經濟情況逆轉時所面對的壓力。因此，有關委員支持當局向所有公屋租戶提供免租一個月的安排。

### 公共房屋的建造、維修保養及管理

9. 為配合公共房屋建屋計劃，並提供綠化和健康生活，減少城市熱島效應，房委會已在公屋發展項目的設計和施工上採用多項環保設施。有關項目包括彩禧路公園、啟德第一甲區及第一乙區公共房屋發展，以及毗鄰牛頭角下邨公共房屋重建項目的地區休憩用地。

10. 事務委員會曾於2012年1月4日討論發展彩禧路公園的事宜。有關主題公園由廢棄石礦場改建而成，設有蜿蜒的散步徑，並提供各樣休憩設施。公園的設計旨在為彩雲道發展項目不同區段創造一個"綠化連接地帶"，設置可供殘疾人士通行無阻的設施，並為前石礦場重新塑造優美環境。事務委員會察悉，公園自2010年7月開放以來，廣受市民歡迎。鑑於公園的一項主要特色是採用"地質公園"為設計主題，在步行徑沿途展示本土花崗岩樣本和設置資訊板，部分委員建議當局應與地質學家組織

合作舉辦導賞團，以便遊人欣賞花崗岩的美態，同時豐富他們對地質保育的認識。部分其他委員強調，當局應在公園內提供足夠的健身設施和遮蔭處，亦應調配足夠人手，在有需要時向長者提供協助。

11. 事務委員會於2012年2月6日討論啟德第一甲區及第一乙區公屋發展項目前，在2012年1月30日前往啟德第一甲區視察，加深瞭解上述兩個房屋項目在設計和施工上以"綠茵家居"為主題的情況。事務委員會普遍歡迎當局使用順應自然的建築設計(特別是主要採用行人區街鋪的設計提供零售設施，為街道注入生命力的理念)，優化屋邨的布局和建築設計，並有效地利用自然環境，例如風環境、通風、日照及天然能源。委員雖然歡迎採用低碳建造技術以提高生產力和效益，減少對鄰近環境的影響，但認為房委會應向建造業界推動採用環保設施及低碳建造技術。當局亦有需要確保，會配合首個項目的入伙時間，提供各項配套設施，例如學校、運輸和社區設施，以及濕貨街市等等。

12. 事務委員會曾在2012年4月17日的會議上，討論在毗鄰牛頭角下邨公共房屋重建項目闢設地區休憩用地的事宜。事務委員會普遍歡迎當局闢設有關休憩用地，因為牛頭角是人口稠密的住宅區，居民對休憩用地的需求非常殷切，特別是在牛頭角下邨公共房屋重建項目落成之後。在休憩用地的工程計劃範圍方面，部分委員強調，由於牛頭角下邨人口老化，當局有需要提供更多長者健身設施，亦應在休憩處設置足夠的涼亭，而涼亭的面積必須較大，供下雨時作避雨之用。當局應使用適當物料鋪築小型足球場地面，確保足球場可作其他用途，包括用作露天表演和舉行節慶活動的場地。鑑於休憩用地沒有設置籃球場，部分其他委員建議將緩跑徑的範圍縮小，騰出地方闢設至少一個籃球場。委員要求政府當局提供附近現有籃球場的使用率資料，以確定是否需要增設籃球場。

13. 房委會於1999年制訂環保政策，以便向租戶推廣健康生活和綠化環境。為管理全面推行環保政策的工作，房委會在每個財政年度開始時制訂各項環保目標和措施，並每3個月評估工作成效，以監察進展。房委會其後於2004年採用全面的可持續發展策略，當中包括改善屋邨的管理和維修保養，盡量減少對環境的影響和提升生活質素。在2012年1月4日，事務委員會討論在現有公共屋邨推行節能措施的進展。據政府當局所述，以每個租住單位計算，公用地方每年的用電量由2001-2002年度的877度下降至2010-2011年度的751度，即10年內減少14.4%。除了

已採取的節能措施外，當局會推行額外的節能措施，進一步提高公共屋邨大廈在能源表現方面的效率和效益。有關的額外措施包括改裝燈具、遵守新制定《建築物能源效益條例》(第610章)的規定，以及試行採用發光二極管燈具等等。事務委員會普遍支持身為本港最大物業業主的房委會在節能方面帶頭起示範作用。部分委員雖然欣賞房委會在減少能源消耗方面迄今取得的成績，但他們詢問，在推行額外的節能措施後，未來5至10年，公共屋邨大廈將達到的節能目標為何。部分其他委員關注到，鑑於中國不少地方都已普遍採用太陽能照明，在公共屋邨更廣泛使用太陽能照明的進展緩慢。

14. 為了優化屋邨的行人通道設施，使殘疾及年長的租戶能夠享用無障礙通道，當局會在屋邨範圍內的公屋大廈外圍地方加建升降機、自動梯和行人天橋，連接地面高度差異較大的平台。如技術上可行，當局亦會在沒有升降機設施的公屋大廈加建升降機。當局一直持續進行更新升降機設施的計劃，其中一部分工作是更換使用超過25年的升降機。若大廈的結構許可，亦會藉此機會在現時沒有開設升降機門口的樓層，開設升降機門口。事務委員會曾於2012年5月7日討論在現有公共屋邨加建升降機、自動梯和行人天橋的進度報告。據政府當局所述，上述計劃進展理想，並會如期於2012年完成。事務委員會欣賞房委會在縮短建造時間和減低對租戶的滋擾方面所作的努力(包括採用鋼製升降機塔、鋼製行人天橋，以及在地盤範圍外生產的預製組件)，但亦促請政府當局鼓勵其他政府部門採用同類技術，加快建造工程的進度。此外，當局應考慮將公共屋邨的升降機／自動梯網絡，接駁香港鐵路有限公司的有關網絡，方便居民。由於白田邨是加建升降機計劃所涵蓋的屋邨，部分委員質疑房委會為何近日決定重建白田邨。該等委員認為此舉浪費資源，並促請房委會檢討整項計劃，以免同類情況再次發生。

15. 為加強在公共屋邨及中轉房屋就關乎衛生的違規行為進行執法，房委會由2003年8月開始實施屋邨清潔扣分制。租戶或認可住客在所居住屋邨作出的不當行為，將可根據扣分制被扣分，所扣分數的有效期為兩年。除非有值得同情的充分理由，否則被扣分住戶在分數有效期內將不得申請任何形式的自願調遷。若租戶於兩年內被扣分數累計達16分，當局會根據《房屋條例》第19(1)(b)條向其發出遷出通知書，將其租約終止。扣分制會每年作出檢討。截至2009年1月，扣分制共涵蓋28項不當行為。事務委員會曾於2012年2月6日討論推行扣分制的進展。部分委員認為扣分制並無必要，因為大部分不當行為均可在現行法律制度下予以判罰。鑑於私人樓宇的住戶不會因觸犯相若罪

行而被終止租約，當局根據扣分制終止租戶租約實屬雙重罰則。此外，要整個家庭為個別家庭成員所作出的不當行為負責並不公平。然而，部分其他委員認為，身為業主的房委會有權在租約加入特定條件，供租戶遵從。

16. 為了讓居民獲得有關服務、活動和一般公眾關注的資訊，當局在公共屋邨的公共地方設置布告板，旨在提供方便的渠道，讓立法會議員、區議會議員、非政府組織和居民團體展示宣傳品(包括宣傳海報)。鑑於有指稱認為房屋署在政黨張貼海報一事上自我審查，事務委員會曾於2012年5月7日舉行會議，討論在公共屋邨展示宣傳品的政策。部分委員認為房屋署已收緊政策，因為過往可展示的某些宣傳品，現在卻不准展示。該等委員雖然贊同宣傳品不應含有違法、不雅、誹謗或影射的信息，但若純粹因為宣傳品載有政府官員的名字便不可展示，則不能夠接受。在問責制下，政府官員理應受到市民監察。為此，事務委員會通過一項議案，強烈譴責房屋署近期干預及收窄公共屋邨內張貼海報自由，嚴重違反及打擊言論及資訊自由，以及要求房委會立即停止此等政治審查行為，並保證容許批評政府官員、政府施政方針、政府政策及政治宣傳活動等等。

### **重置安排**

17. 花園街大火不但影響排檔業主，亦對附近的居民造成影響。房屋署已根據現行政策靈活行事，為受大火影響的災民安排臨時居所，幫助他們度過艱難時刻。在2012年1月4日的事務委員會會議上討論大火災民的重置安排時，部分委員強調，災民無意在輪候冊的隊伍插隊。由於災民在大火中失去家園，他們是在別無選擇的情況下才要求當局在安置方面作出特別考慮。該等委員認為，花園街大火是一宗慘劇，值得當局作出特別考慮。委員促請政府當局基於人道理由，以更靈活的方式安置受影響的住戶，特別是那些不合資格申請公屋的住戶。

### **滿足市民的置業期望**

18. 受到經濟逐步復蘇、低息環境及過去數年私人住宅單位的供應相對緊張的因素所帶動，私人住宅物業在2010年9月的售價較2009年9月上升了19%。鑑於公眾關注市場上普羅大眾可負擔的單位的供應及建屋用地的整體供應，政府當局在2010年5月至9月就資助市民自置居所的事宜進行公眾諮詢，收集市民對關乎此課題的事宜的意見，以尋求未來路向，回應大部分市民關注的事宜。公眾諮詢的結果顯示，不少市民關注近期物業價格飆升，以及他們在首次置業方面所遇到的困難。因應近期的情況，政府當局認為應推出針對性措施，協助夾心階層自置居所。

然而，鑑於政府當局堅守其一貫的房屋政策，為有需要的家庭提供資助租住房屋，任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。

### 置安心資助房屋計劃

19. 行政長官根據諮詢結果，在2010-2011年施政報告中宣布與香港房屋協會(下稱"房協")合作推行一項名為"置安心資助房屋計劃"(下稱"置安心計劃")的新房屋措施。置安心計劃建基於"先租後買"的概念，目的是協助長遠有能力置業，但未能儲蓄到足夠首期的家庭，先以當時的市值租金租住置安心計劃的單位，讓他們可以積聚資金用作將來置業之用。政府當局會提供土地供房協興建實而不華的中小型單位，租予合資格的申請人。租住期為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，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。

20. 考慮到議員及公眾關注有意根據"先租後買"安排購買置安心計劃單位的租戶可能會在物業價格攀升時大失預算，行政長官在2011-2012年施政報告公布會優化置安心計劃，除了提供建議的"先租後買"模式外，亦會提供"可租可買"的選擇，讓參加者一開始便以市價直接購買置安心計劃單位。此外，置安心計劃單位在首次發售時的市價，亦是單位的"封頂價"。選擇"先租後買"的參加者在終止租約後的兩年內購買單位，會獲保證能夠以"封頂價"購買單位。此舉令參加者不會因為物業價格攀升而打亂置業計劃，亦能令他們為本身的儲蓄計劃定下較明確的目標。當購買單位時的市價低於"封頂價"，他們則可按當時的市價購買置安心計劃的單位。

21. 在2012年1月4日的事務委員會會議上，委員曾討論置安心計劃的進展。委員對當局擬加入"可租可買"的選擇意見分歧。部分委員認為，該建議或許偏離了置安心計劃的原有目的，即讓合資格的參加者在5年租住期內儲蓄首期。該等委員指出，那些一開始已有能力按"可租可買"的選擇購買置安心計劃單位而無須經過租住期的人士，或有財政能力購買私人市場的單位。再者，若置安心計劃單位在開始時已可出售，而在公開市場轉售時又不設任何轉售限制，政府當局會被視作與私人發展商競爭。此外，如業主可在樓市暢旺時藉轉售置安心計劃單位而在

短時間內獲利，便可能會出現投機活動。然而，部分其他委員支持有關建議，認為該建議為參加置安心計劃的人士提供更大彈性。按"先租後買"的選擇，租戶可選擇購買置安心計劃單位，並可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，而按"可租可買"的選擇在開始時已選擇購買置安心計劃單位的參加者，由於其後無須繳付租金，他們的得益將會更大。

22. 事務委員會察悉，置安心計劃首兩個項目分別位於青衣青綠街及沙田第36C區，當中青衣項目(將會提供約1 000個置安心計劃單位)預計在2014年落成，並於2012年開始接受預租申請。由於沙田項目的用地需要進行批地程序及鞏固斜坡工程，實際興建的單位數目，須待進一步研究後釐定。鑑於青衣項目將於本年較後時間開始接受預租申請，部分委員認為政府當局應可提供更多資料，述明置安心計劃單位的租金水平和"封頂價"，供有意參加該計劃的人士參考。由於置安心計劃成功與否，取決於置安心計劃單位的售價和質素及市場趨勢，當局或有需要制訂應變計劃，以便在置安心計劃不太受歡迎時採用，例如把置安心計劃單位轉為新居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單位。

### 新居者有其屋計劃

23. 除了優化置安心計劃外，行政長官在2011-2012年施政報告中亦宣布恢復推行居屋計劃的新政策，以回應中低收入家庭的置業訴求。初步計劃是由2016-2017年度起的4個年度，合共提供超過17 000個面積約400至500平方呎的單位，即每年提供2 500至6 500個單位。首批約2 500個單位預期可於2014-2015年度預售。新居屋計劃的對象是每月家庭收入低於3萬元的家庭，主要是首次置業人士。新居屋計劃單位的價格會與合資格家庭償還按揭貸款的能力掛鈎。一如以往的資助房屋計劃，在新居屋計劃下出售的單位將設有轉售限制，業主在購入單位當日起計的5年內出售單位，只能將單位售予綠表申請人或房委會。在購入單位5年後，業主可向房委會繳付補價，然後在公開市場出售單位。在計算業主須予繳付的補價時，單位購入時的資助額將視為對業主的貸款，即使單位在日後升值，補價亦不會隨之調整。當局按照"淨貸款"和"貸款連利息"兩個基本方向制訂了5個可行方案<sup>2</sup>，用作計算新居屋計劃下的應付補價。根據隨機抽選120個房委會過往各年出售的居屋計劃單位樣本以比較現行

<sup>2</sup> 有關方案包括"淨貸款"；"貸款連利息，利息按'無所損益'利率計算"；"貸款連利息，利息按'無所損益'利率計算，另加1.5%風險調整系數"；"貸款連利息，利息以固定於購入單位年份的'無所損益'利率計算"；以及"貸款連利息，利率固定於2%計算"。

計算方法與各個可行方案的結果，在新居屋計劃下，部分抽選單位的業主所須繳付的補價較以現行方法計算所得者為多，主要因為業主購入這些單位時的市值較高。

24. 在2012年3月14日的事務委員會會議上，委員曾討論新居屋計劃定價及補價計算方法的初步構思。部分委員雖然不反對將新居屋計劃單位的定價與合資格家庭償還按揭貸款的能力掛鈎，但關注到，新居屋計劃以固定貸款計算補價的安排，會令房委會擔當貸款機構的角色。就大部分可行方案而言，貸款須支付利息，因此業主持有新居屋計劃單位的時間越久，重售單位時須繳付的補價便越高，這樣或會令業主不願放售單位，有違新居屋計劃旨在協助業主向上流動，從而轉向私人物業市場的目標。鑑於土地限制，政府當局又難以物色合適用地發展新居屋計劃，部分其他委員不明白為何政府當局容許新居屋計劃單位在公開市場轉售。此舉不但鼓勵投機(特別在物業市場熾熱之時)，更有違新居屋計劃旨在協助低收入家庭達成置業夢想的目標。由於現有居屋計劃及新居屋計劃下的單位均屬資助房屋，當局有需要為出售有關單位施加轉售限制，規定上述單位只應售予綠表和白表申請人，以及公屋輪候冊申請人，確保珍貴的土地資源得以善用，同時惠及合資格的家庭。

25. 為應付因推行新居屋計劃而率先增加的工作量，政府當局建議在房屋署發展及建築處開設6個首長級職位，並提高運輸署及環境保護署的編制上限。在2012年4月17日的事務委員會會議上討論開設職位的建議時，委員普遍支持推展新居屋計劃，並加快興建首批6個新居屋計劃項目。由於在2002年停建居屋前，當局平均每年興建約13 630個單位，建屋量遠高於新居屋計劃下每年興建5 000個單位的目標，部分委員認為，政府當局有需要將發展及建築處在停建居屋前的編制，與現時建議的編制作比較。有關撥款建議其後於2012年6月獲人事編制小組委員會通過。

## 私人樓宇

26. 由於未建成住宅物業的準買家在買樓前沒有機會視察有關物業，他們對於售樓資料內容不全及含有誤導成分的情況感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題十分猖獗。至於在香港出售的境外未建成住宅物業，尤其是位於內地的物業，此方面的問題則更加嚴重。近年，關於提供和發放含有誤導成分的物業交易價格和售樓數字的資料等情況，受到公眾關注。由於此類投訴日益增加，越來越多

市民要求政府當局制訂措施以對付有關問題。自此，事務委員會一直跟進政府當局為加強規管未建成住宅物業銷售而推行的多項措施。事務委員會委員普遍達成共識，認為發展商就銷售未建成物業訂立的自我規管理制度成效不彰，未能有效保障消費者利益，因此當局有需要立法規管物業銷售。

27. 為進一步加強規管一手住宅物業的銷售，運輸及房屋局成立了督導委員會，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。該督導委員會已完成工作，並於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告，當中建議立法規管所有類型的一手住宅物業的銷售。此外，督導委員會就售樓說明書、價單、示範單位、成交資料、廣告、銷售安排、禁止作出失實陳述和傳布虛假及具誤導性的資料、罰則、執法當局及豁免安排方面的規定，提出了詳細建議。在2011年11月底，政府當局依據督導委員會的建議，就建議立法規管一手住宅物業銷售擬備諮詢文件，進行公眾諮詢。在2011年11月7日的事務委員會會議上，委員支持開設兩個編外首長級職位以推展立法規管一手住宅物業銷售的工作，相關撥款建議其後分別於2011年11月及12月獲人事編制小組委員會及財務委員會批准。

28. 事務委員會曾分別在2011年12月5日及2012年1月5日的會議上討論建議法例的公眾諮詢工作，而包括業界和專業團體在內的團體代表獲邀在2012年1月的會議上表達對建議法例的意見。事務委員會普遍支持建議法例，認為是朝正確方向邁出一步。事務委員會察悉，部分團體代表(包括一個發展商的商會)認為，較理想的做法是把適用範圍局限於未落成的單位，因為就已落成的單位而言，一手及二手單位並無分別，兩類單位均可供潛在買方參觀。部分其他團體代表(包括消費者委員會)則認為，當局應就一手住宅物業提供清晰的定義，以免發展商透過將全新的單位售予其附屬公司而令有關單位成為二手單位，避過法例的規定。雖然採用"實用面積"表達單位面積和售價的做法獲普遍支持，但當局應考慮容許在售樓說明書、價單及廣告中同時使用"總樓面面積"和"實用面積"，方便將一手單位與二手市場單位作比較，因為後者使用總樓面面積報價。

29. 近期有投訴指馬鞍山某個一手住宅發展項目的售樓說明書所載的資料不足，未能說明相關建築物的最低住宅樓層與其毗連街道的水平差距，引起公眾廣泛關注。在2012年4月17日的事務委員會會議上，委員討論此事時察悉，政府當局已因應這宗事件，在《一手住宅物業銷售條例草案》加入一項新條文，規定須在售樓說明書列出一份圖則，顯示每幢建築物相對毗連

該建築物的每條街道橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層水平的相對水平。部分委員雖然歡迎加入該項新規定，但認為這可能說明了當局當初草擬條例草案時未經深思熟慮。部分其他委員詢問，執法當局可否加快回應投訴，而當局又可否考慮賦權執法當局，代表消費者就與一手住宅物業銷售有關的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況，提出法律程序。

30. 該條例草案於2012年3月21日提交立法會，立法會亦已成立法案委員會，審議該條例草案。

### 其他事宜

31. 事務委員會亦曾討論為公屋租戶代繳兩個月租金的紓困措施、向未能受惠於2012-2013年度財政預算案所公布的任何紓困措施的人士提供租金津貼、房協的雋逸生活計劃、重建白田邨、全方位維修計劃的進展報告，以及候任行政長官所建議與房屋範疇有關的組織架構等事宜。

32. 在2011年10月至2012年6月期間，事務委員會共舉行了13次會議，包括與福利事務委員會舉行一次聯席會議。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年6月26日

**立法會  
房屋事務委員會**

**職權範圍**

1. 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

立法會  
房屋事務委員會

2011-2012年度立法會會期委員名單

**主席** 李永達議員

**副主席** 王國興議員, MH

**委員** 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  
李國麟議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
黃成智議員  
黃國健議員, BBS  
葉國謙議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
陳淑莊議員

(總數：20位議員)

**秘書** 余麗琼小姐

**法律顧問** 盧詠儀小姐

**日期** 2011年10月13日