

立法局會議過程正式紀錄

一九九三年六月三十日星期三

下午二時三十分開始會議

出席者：

施偉賢議員，C.B.E., LL.D., Q.C., J.P. (主席)

布政司霍德爵士議員，K.B.E., L.V.O., J.P.

財政司麥高樂議員，C.B.E., J.P.

律政司馬富善議員，C.M.G., J.P.

李鵬飛議員，C.B.E., J.P.

周梁淑怡議員，O.B.E., J.P.

李柱銘議員，Q.C., J.P.

李國寶議員，O.B.E., J.P.

彭震海議員，M.B.E.

司徒華議員

譚耀宗議員

黃宏發議員，O.B.E., J.P.

何承天議員，O.B.E., J.P.

夏佳理議員，O.B.E., J.P.

鮑磊議員，O.B.E., J.P.

林貝聿嘉議員，O.B.E., J.P.

劉健儀議員，O.B.E., J.P.

劉華森議員，O.B.E., J.P.

梁智鴻議員，O.B.E., J.P.

麥理覺議員，O.B.E., I.S.O., J.P.

杜葉錫恩議員，C.B.E.

黃匡源議員，O.B.E., J.P.

陳偉業議員

鄭海泉議員，J.P.

鄭慕智議員

張文光議員

詹培忠議員

馮智活議員

馮檢基議員

夏永豪議員，M.B.E., J.P.

何敏嘉議員

黃震遐議員

葉錫安議員，O.B.E., J.P.

林鉅津議員

林鉅成議員，J.P.

劉千石議員

劉慧卿議員

李永達議員

李家祥議員，J.P.

李華明議員

文世昌議員

潘國濂議員

唐英年議員，J.P.

狄志遠議員

涂謹申議員

黃秉槐議員，M.B.E., J.P.

黃宜弘議員

楊森議員

楊孝華議員，J.P.

黃偉賢議員

鄧兆棠議員，J.P.

陸恭蕙議員

陸觀豪議員

田北俊議員，O.B.E., J.P.

缺席者：

許賢發議員，O.B.E., J.P.

倪少傑議員，O.B.E., J.P.

劉皇發議員，O.B.E., J.P.

張建東議員，J.P.

胡紅玉議員

列席者：

教育統籌司梁文建先生，C.B.E., J.P.

運輸司楊啓彥先生，C.B.E., J.P.

政務司孫明揚先生，J.P.

衛生福利司黃錢其濂女士，I.S.O., J.P.

工商司周德熙先生，J.P.

經濟司蕭炯柱先生，J.P.

庫務司曾蔭權先生，O.B.E., J.P.

財經事務司簡德倫先生，J.P.

憲制事務司黎慶寧先生，J.P.

規劃環境地政司麥振芳先生，J.P.

保安司胡學思先生，J.P.

立法局秘書劉國康先生

立法局副秘書陳念德先生

文件

下列文件乃根據會議常規第 14(2)條的規定而呈交局方省覽：

項目

附屬法例	法律公告編號
1993 年防止賄賂條例（修訂附表）令	215/93
請參閱會議過程正式紀錄英文版	218/93
請參閱會議過程正式紀錄英文版	219/93
公職指定.....	220/93
1993 年林區及郊區（修訂）條例（1993 年 第 14 號）1993 年（生效日期）（第 2 號）公告.....	221/93
1993 年司法訴訟（烈風警告期間聆訊延期） （修訂）條例（1993 年第 41 號）1993 年 （生效日期）公告	222/93
電話規例.....	223/93
1993 年公眾衛生及市政（公眾市場）（指定事宜 及修訂第十附表）（第 3 號）令	224/93
1993 年船舶及港口管理（避風塘）規例（修訂附表）令.....	225/93
1993 年屠場（市政局）（修訂）附例	226/93
1993 年屠房（市政局）（修訂）附例	227/93
1993 年宣布市政局轄區市場（修訂）（第 2 號）公告.....	228/93
工廠及工業經營（工作噪音）規例（1992 年 法律公告第 239 號）1993 年（生效日期）公告.....	229/93

1993 年公司（表格）（修訂）規例	230/93
1993 年公司（修訂附表 8）令	231/93
1993 年放債人（修訂）（第 2 號）規例	232/93
電視（專利稅及牌照費用）規例	233/93
1993 年外地判決（交互執行）（修訂）令.....	234/93
1993 年有限責任合夥經營（修訂附表）令.....	235/93
1993 年贍養令（交互執行）（指定交互執行 贍養令之國家）（修訂）令	236/93
1993 年 1992 年吸煙（公眾衛生）（公告） （修訂）（第 2 號）令（修訂）令	237/93
1993 年僱員再培訓條例（修訂附表 2）（第 4 號）公告.....	238/93
海魚（統營）（佣金率）公告	239/93
玩具及兒童產品安全條例（第 424 章）1993 年 （生效日期）公告	240/93
一九九二至九三年度會期內省覽的文件	
(84) 一九九二至九三年度最後一季 獲批准對已核准的開支預算作出更改的報告 公共財政條例：第 8 條	

宣誓

田北俊先生宣讀立法局確認誓言。

致辭

一九九二至九三年度最後一季獲批准對已核准的開支預算作出更改的報告 公共財政條例：第 8 條

庫務司致辭的譯文：

主席先生，我現根據公共財政條例第 8(8)(b)條的規定，將在一九九二至九三財政年度最後一季對已通過的開支預算所作全部修改的撮要，提交各位議員參閱。

該季所批准的追加撥款為 66.47 億元，包括實施一九九二年薪酬調整的 54.42 億元，以及支付公共援助及特別需要津貼所增加開支的 5.8 億元。追加的撥款，全部由同一或其他開支總目所節省的款項，或從額外承擔撥款分目刪除的一些撥款予以抵銷。

該季內，非經常承擔額增加 340 萬元，並批准 5.948 億元新非經常承擔額。

同期內，批准減少的職位淨額為 1025 個，刪減的職位，主要是由於公務員選擇轉入醫院管理局服務所致。

這份撮要內的撥款項目，已由財務委員會或由獲授權人員通過。經由獲授權人員通過的撥款，已根據公共財政條例第 8(8)(a)條向財務委員會呈報。

各項問題的口頭答覆

與公開選舉有關的舞弊及非法行爲

一、 劉慧卿議員問：有鑑於最近在高等法院一宗選舉舞弊案件中控方提出的證據，政府可否告知本局，廉署有否向當局指出在一九九一年立法局選舉中，區域市政局功能組別選舉舞弊的具體問題，另外，廉署有否提出任何建議，以防止該等問題重現？

憲制事務司答覆的譯文：

主席先生，高等法院最近在審理梁錦濠一案的證供中鑑定了買票及非法開支的問題。

廉政專員與我磋商後，同意廉政公署轄下的防止貪污處應研究這些事宜，而有關研究現正進行。防止貪污處亦會密切注視區域市政局功能組別的補選，並會全面檢討功能組別的選舉程序。廉政專員將根據研究結果，盡快向政府提出建議。

劉慧卿議員問：主席先生，由於區域市政局功能組別的補選在下月二十八日舉行，政府有否考慮要求廉署盡快在補選之前提交報告，以看看如何防止賄賂的問題？另外，政府有否考慮，着令那些污點證人不要投票？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，關於廉政專員的研究，其中一項主要工作顯然是審視功能組別選舉的運作情況。廉政專員須研究這方面的實際情況，才能作出建議。至於所謂污點證人的投票權問題，我只能說，法例已訂明每人的投票權。根據法例，凡有權投票的人，均可以投票。

陳偉業議員問：主席先生，政府進行檢討時，會否同時檢討污點證人是否可繼續擔任區議員和區域市政局議員的職責？政府會否認為准許污點證人繼續參與區域市政局工作是會影響該局的聲譽？

主席（譯文）：憲制事務司，你能否回答這個問題？

憲制事務司答（譯文）：可以的，主席先生。關於污點證人繼續擔任議員的資格問題，目前並無法律根據可對此採取行動。如未經法庭正式審訊定罪，便取消一名議員的資格，將會是相當敏感的事。我認爲我們不宜草率地對有關的選舉法例作出修訂，畢竟市民應有更多時間對這事發表意見。

詹培忠議員問：主席先生，在一九九一年，立法局有 60 位議員，除了三位是官守議員外，18 位是由總督委任（包括閣下在內），18 位是分區直選議員，21 位是功能團體議員。請問當政府評估九一年選舉時，直選議員與功能團體選舉議員在貪污方面的比例是如何？政府有否採取任何步驟去防止這類事件再度發生？

憲制事務司答（譯文）：主席先生……

主席（譯文）：對不起，憲制事務司，我尚未請你作答。詹議員，我認爲這問題遠遠偏離了主要問題及答覆的範圍。

李永達議員問：主席先生，剛才憲制事務司答覆陳偉業議員時說，他認爲如果這些污點證人未遭法庭判決而不准其繼續執行公職工作，對他們是不公平的。根據外國議會的習慣，很多政黨會要求那些已經公開申明自己是犯罪，不過法庭沒有作出裁判的污點證人自動辭職，但香港沒有這個習慣。我想問，鑑於上述兩種情況完全不同，政府對這些污點證人是否仍然適合擔任公職，會否考慮進行全面檢討和諮詢市民意見？

憲制事務司答(譯文):主席先生,毫無疑問,不同國家不同選舉產生的組織在這方面會有不同的規則和規例。我們這裏的規例亦很明確。我們並無規例阻止污點證人繼續擔任原來議員一職。我們當然會以開明態度繼續聽取市民對此事的意見。

唐英年議員問(譯文):主席先生,倘立法局議員犯法而被判監三個月以上,他便會立即喪失其立法局議席,即使其後上訴得直,證明無罪,亦不能復職。請問政府打算如何處理這個問題?

憲制事務司答(譯文):主席先生,容許一名服刑而等候上訴的立法局議員保留其議席,會令情況極不明朗,對其選區或選舉組別及廣大市民,均無益處。我們的選舉法例中有關取消資格的條文,可以確保不會出現這種不明朗情況,而並非對日後提出的任何上訴先下定論。

馮智活議員問:主席先生,憲制事務司謂已要求廉署就功能團體的選舉進行檢討,但我們知道,貪污舞弊不單止存在於功能團體的選舉,其他選舉亦會發生。請問憲制事務司,會否要求廉署亦檢討其他形式的選舉以防範貪污?

憲制事務司答(譯文):主席先生,我在主要答覆所提及由廉政專員進行的研究,是由於劉慧卿議員問題所提及的高院案件關係而須予調查。至於防止直選或功能組別選舉出現貪污情況,當然是由現行的舞弊及非法行為條例規管,而當局現正檢討這條例。

張文光議員問:主席先生,我想從另一角度發問有關污點證人的問題。政府可否告知本局,日後當傳召這些既是議員又是污點證人作證時,會否先考慮到在案件審結之後要他們自動辭職作為不起訴的條件,以維持議會的公正性和市民的信任?

憲制事務司答(譯文):主席先生,我認為這問題與檢控政策有關,恐怕我沒有資格就此表達意見。不知我的同事律政司是否想就這點發表意見?

律政司(譯文):主席先生,若刑事案件證人獲准免被起訴,但又附帶一項條件,不准其參選或擔任公職,我認為此舉並不恰當。

麥理覺議員問(譯文):主席先生,憲制事務司是否認為讓污點證人繼續擔任由選舉產生的職位,在道義上是錯誤的,因為公眾要求在職者誠實正直?

主席(譯文):憲制事務司,這是詢問你的意見,但當局在這方面是否有任何政策?

憲制事務司答（譯文）：主席先生，我認為政府的決定和行動，須以政府政策為依據。對於這道義問題，無論我見解如何，相信亦並非本局特別關注的事。

新機場諒解備忘錄

二、 詹培忠議員問：根據一九九一年六月「關於香港新機場建設及有關問題的諒解備忘錄」第七條，中國外長與英國外相每年會晤兩次，中國國務院港澳辦公室主任及香港總督也定期會晤。政府可否告知本局：

- (a) 在過去兩年，中英兩國政府已作出何種具體行動，以實踐該備忘錄規定；及
- (b) 當局有否知悉中國外長及英國外相、中國國務院港澳辦主任和總督依照該備忘錄精神而作出的未來會面安排；如有，詳情為何；如否，當局會採取什麼行動，及會否評估該備忘錄沒有執行對市民的影響？

憲制事務司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 按照一九九一年九月三日簽署的諒解備忘錄第七條，英國外相於一九九一年九月、一九九二年三月及九月與中國外長會晤，而總督亦於一九九一年九月、一九九二年一月、六月及十月與中國國務院港澳辦公室主任會晤。
- (b) 中英兩國政府已清楚表明會繼續履行諒解備忘錄所達成的諒解。日後有關這類會晤的安排會如過往一樣向香港市民公布。

詹培忠議員問：主席先生，從憲制事務司代表的答覆，我們得知中國外長與英國外相，已經超過 10 個月，而中國國務院的魯平主任與總督亦已超過八個月沒有會面，這是否意味着新機場備忘錄的執行精神受到挑戰？兩個主權國對其所簽訂的合約及備忘錄尚且沒有執行，我們作為本港市民，又如何遵守新機場備忘錄對我們的管轄力？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，首先，我想重申我在主要答覆所說的，即中英兩國政府已清楚表明，會繼續履行諒解備忘錄所達成的諒解。至於英國外相何時與中國外長會面，以及總督何時與中國國務院港澳辦公室主任魯平先生會面，顯然須由雙方自行決定。我相信雙方認為，過去數月並非有助會議取得進展的合適會面時候。

南中國海的海盜事件

三、 夏佳理議員問題的譯文：鑑於海事處原定在一九九三年五月於倫敦舉行的聯合國國際海事組織會議中就南中國海面劫船事件日漸增加的情況而提交的文件被臨時撤回，政府可否告知本局：

- (a) 撤回該文件所依據的法律、政治及其他理由；
- (b) 撤回文件的決定是出自英國政府還是香港政府；
- (c) 當局是否有其他計劃在短期內向國際組織提交該份文件或其他與此事有關的最新報告；及
- (d) 南中國海面持槍械行劫商船的事件日益增加，可能涉及香港船隻及船員，當局將會如何應付此問題？

經濟司答覆的譯文：

主席先生，國際海事組織是聯合國的專門機構，其主要宗旨之一，是促進海上安全。該組織轄下其中一個委員會——海運安全委員會，為船舶釐定安全標準。鑑於國際間的關注，國際海事組織委派該委員會研究海盜問題。因此，該委員會在五月二十六日舉行的會議，議程便包括「海盜及持械劫船」這個項目。

在本港，海事處的海上救援協調中心，負責為國際海事組織收集有關海盜行為的報告，在海事處三月二十九日送交海運安全委員會秘書一份名為《海盜及持械劫船》的文件中，包括了在一九九二年九月至一九九三年三月二十一日期間，該中心所收到報告的 27 宗事件的日期、時間和地點。這些事件發生於新加坡和日本之間的廣泛海域。

可惜，該文件載有一些可能被視為有誤導成分的資料。根據國際法的定義，海盜行為是來自私人船隻的人士為私人目的而觸犯的罪行。文件所列的事件中，有八宗涉及官方船隻行使管轄權。此外，由一九九三年三月至海運安全委員會的五月會議日期止，再有另外八宗事件的報告。因此，香港政府主動決定撤回該文件，改而在該委員會的會議上，以口頭提交一份正確及載有最新資料的報告。香港代表向委員會充分講述接報事件的數目和性質。該代表亦對海盜事件、在某些事件中使用武力的程度，以及試圖使用槍械所涉及的危險，表示關注。

主席先生，由於國際航運服務仍為香港的經濟命脈之一，船隻和船員的安全，對本港和對本港很多亞太區貿易夥伴，都非常重要。因此，我們會聯同世界其他地方，繼續採取一切可用措施，保障航道安全，包括報告事件、繼續透過適當渠道與本港鄰近地區聯絡，以及向航運界提供資料和指導。

夏佳理議員問（譯文）：主席先生，可否請經濟司詳細解釋他所說的八宗涉及官方船隻行使管轄權的事件？這些事件曾否涉及香港及中國船隻？若然，則政府曾否要求中國政府澄清，這些事件是否確屬於中國官方船隻執行攔截行動，而香港政府對所獲答覆，又是否感到滿意？

經濟司答（譯文）：主席先生，概括來說，在那八宗事件中，七宗涉及中國船隻，餘下一宗則涉及越南官方船隻。主席先生，由於這些事件實際上是由我的同事保安司處理，可否請他代為回答？

保安司答（譯文）：主席先生，在所有涉及香港船隻或船員的事件中，我們都曾就有關的攔截行動向有關當局表達意見。此外，正如經濟司在主要答覆所說，我們亦曾向國際海事組織報告這些事件。

涂謹申議員問：主席先生，我曾與副保安司會面，商談這問題。根據我從副保安司處所得的理解，所有海盜事件必須是一些非官方的船隻，以私人原因而攔截其他船隻，這樣才可以列為海盜行為。若是涉及官方船隻，就不能列作海盜行為。我的問題是，無論是什麼國家的政府，例如中國政府或越南政府，對於某些事件，如果不能確定是否屬於官方的攔截，那麼本港政府如何將該等事件加以分類？會否視作海盜問題而呈交國際海事組織，還是不了了之？

保安司答（譯文）：主席先生，根據我們的分類，涂議員所述的事件屬於攔截行動。據我們所知，對於經濟司在主要答覆所述的中國船隻攔截行動，中國當局是懷疑有關船隻走私進入中國，但根據我們的定義，此舉屬於攔截行動。

涂謹申議員問：主席先生，保安司可能未必明白我的問題，或許我再說一遍。若果是屬於官方船隻的攔截，則根據國際法，必定不是海盜行為。但對於一些任何政府都沒有向港府確認是屬於官方攔截的事件，我們是否將該等事件視作海盜行為而向海事組織報告，還是不了了之，完全不作出報告？

主席（譯文）：保安司，你是否希望澄清這項問題？

保安司答（譯文）：主席先生，不用了，我想我明白問題的意思，我可以嘗試回答。官方船隻在其本國領海範圍內攔截其他船隻，應視作攔截行動，而私人船隻在公海或其他水域攔截其他船隻，則視作海盜行為，而正如經濟司所說，這兩類事件均會向海事處報告，而海事處則會向國際海事組織匯報。主要答覆內提及的文件，包括了一份有關這兩類事件的報告。至於有關攔截行動的問題，正如我在回答夏佳理議員時所說，關於任何涉及香港人員或船隻的攔截行動，香港當局均已向中國當局提出交涉。

鄧兆棠議員問：主席先生，政府可否告知本局，港府有何實質的計劃去聯同鄰近的國家合力遏止海盜？若有，政府將會扮演甚麼角色？

保安司答(譯文)：主席先生，正如我剛才所說，打擊海盜活動是國際海事組織的工作，因為海盜行為必定是在公海範圍內發生的，這點有關海盜行為的定義我剛才亦已解釋過。不過，有一點是普遍關乎香港的，就是我們已聯同中國當局採取多項措施，以遏止雙方都極之關注的走私問題。我很高興可以告訴大家，由於本港與各鄰近國家的充分合作，經香港進行的走私活動已見減少。

陳偉業議員問：主席先生，香港政府最近在一個國際會議上突然撤回文件，顯示政府官員在處理海盜事件的資料上出現問題，特別當事件究竟是涉及中國公安船隻還是海盜船隻為然。政府可否告知本局，這種混亂是否顯示中港兩地在邊境保安的溝通上出現了問題？若然，政府會如何加以改善，以避免上述問題的重現？

保安司答(譯文)：主席先生，正如我在回答涂謹申議員時所解釋，這是定義上的問題。即是說，問題在於對海盜行為及攔截行動，各有不同定義。正如我的同事經濟司所說，我們在國際海事組織會議上撤回有關文件，是因為該文件對海盜行為及攔截行動的詮釋出現不準確的地方。至於陳議員第二部份的問題，我認為中港雙方的有關當局並沒有溝通的問題或困難。這只不過是一個內部的定義問題。

劉慧卿議員問：主席先生，政府於上個月在國際海事組織上既然可以口頭提交一份正確的報告，為何不能同時提交一份書面報告？雖然我們接受較早時在三月的報告可能已過時，有些內容並不正確，但是既然可以做到口頭報告，為什麼書面報告卻做不成呢？同時，主席先生，我想問，是否由於眾多的事件都與中國有關，所以政府認為非常敏感，因而必須收回該份報告？

經濟司答：主席先生，我在答覆中已闡述過收回該份文件的背景，主要是由於文件內所列出的事件，並不符合該會議項目的主題，這是最主要的緣故。

另外，我們參加這個會議的代表，在抵達後曾與當時參加會議的其他人員商談過，然後決定收回該份文件，而採用口頭報告方式將整件事情向大會報告。這件事情的發生，並沒有受到其他方面的影響或壓力。

麥理覺議員問(譯文)：主席先生，為了須要維持國際間對香港港口安全的信心，政府可否透露，究竟有沒有任何證據證明，任何被中國公安船隻扣留或被帶進中國水域的船隻，實際上是從事走私活動，又經濟司可否告知本局，能否向本局提供那份向國際海事組織作出的口頭報告？

主席（譯文）：保安司，我想你可以回答第一部份的問題。

保安司答（譯文）：主席先生，關於第一部份的問題，我們了解的是，這些在中國水域內被攔截的船隻，都是涉及走私活動的。不過，由於這些事件都是在本港的管轄範圍以外發生，所以我們沒有任何具體資料顯示有關船隻究竟是否從事走私活動，而若要查明這點，顯然應由執行攔截行動的有關當局採取行動。不過，我們可以肯定的是，中國當局有理由相信有關船隻涉及走私活動。

經濟司答（譯文）：主席先生，關於口頭報告的問題，我會回去與海事處處長商討。如果他證實發放有關文件不會違反有關委員會的規則，我將樂意向各議員提供該份文件。

夏佳理議員（譯文）：主席先生，剛才我問及香港政府對中國政府就涉及香港船員或船隻的事件所作答覆，是否感到滿意，但我想保安司及經濟司均未回答我的問題。

保安司答（譯文）：主席先生，如我並未回答這問題，謹此致歉。關於我提及的幾宗事件，我們都曾向中國當局表達意見，但無論如何，這些攔截行動完全沒有涉及香港船員。不過，另有一些被定為闖進水域的事件則曾涉及香港船員，而我們亦已向中國當局表達意見。結果，這類闖進水域的事件已見減少，而更重要的是，所使用的暴力程度已大為減低。因此，我想我們對表達意見後的結果感到滿意。

行政局與立法局意見不一

四、 李永達議員問：鑑於行政局在公屋富戶政策、中央公積金、隧道增加收費及申領英國國民（海外）護照計劃等決定上與立法局意見不一，政府可否告知本局：

- (a) 是否察覺行政局與立法局欠缺協調，在溝通上出現問題，若然，如何加強兩局間的溝通渠道；及
- (b) 行政局在作出某個決定前，會否充份諮詢及考慮有民意代表的立法局的意見？

憲制事務司答覆的譯文：

主席先生，由於行政局和立法局是兩個不同機構，擔當不同的角色，因此有時意見不同毫不足怪。由此推斷它們欠缺協調或在溝通上出現問題是不對的。

行政局議員並無與立法局議員失去聯繫。事實上，立法局的意見一向均透過傳媒清楚地得到表達，而且廣為人知。兩局議員亦透過各種非正式的途徑以及議員個別或一起安排的非正式會晤保持聯絡。

由於總督現時會在立法局上答覆議員的問題，這無疑令行政局及行政首長在工作上更加對立法局及市民負責，並且更加公開。

總督在施政報告中建議成立一個政府及立法局事務委員會，以便為行政局和立法局提供一個溝通的途徑。倘若議員認為這會成為另一個有用的溝通途徑，我們會很樂意實行這個建議。

我們亦很樂意考慮立法局議員提出的任何有建設性建議。

李永達議員問：主席先生，憲制事務司在答覆的第二段稱：「行政局議員是透過傳媒的報導及非正式的途徑，去了解立法局議員的意見」。今日香港傳播媒介雖很發達，但我相信是沒有足夠的篇幅，可清楚地闡述所有立法局議員的意見；而「非正式的途徑」、亦不是正式的途徑。我想問，在立法局現有制度下，有動議辯論、內務委員會的決定以及常務小組的決定等，行政局在考慮制訂政策時，會否充分考慮上述各種意見？若有，為何政府沒有將這個答覆列出？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，事實上，我剛才說過行政局議員可透過多種途徑知道本局議員的意見。這些途徑固然包括傳媒，而且亦包括各類會晤和接觸。至於在制訂政府政策及建議時，本局議員的意見會否獲充分考慮，我當然可以給與一個十分肯定的答覆：不錯，行政局會審慎聽取這些意見。

鄭海泉議員問（譯文）：主席先生，關於第二段的答覆，請問憲制事務司可否告知本局，各類非正式途徑是指哪些非正式途徑，而這些非正式聚會又有多頻密？是否連在雞尾酒會的閒談，或偶然在看賽馬時遇上，也當作非正式聚會？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，非正式的途徑可以是各式各樣的。我相信本局議員有很多機會與行政局議員接觸。這些途徑可以是個別議員或三數議員之間的非正式會晤，又或在社交及其他場合的接觸。不過，如果本局議員對於加深溝通或進一步改善溝通有任何建設性提議，我倒希望他們會正式提出來。

楊森議員問：主席先生，根據現時憲制安排，行政局是負責協助總督決定政策，而立法局是負責監察政府。但最近有一些事項，例如西隧公司的經營方式，行政局是通過的。政府是否認為立法局須要監察或審核某些措施，是會令政府在行政上產生很大問題，甚至可能產生投資上的擔憂？政府可否坦白地告知本局，現時行政局是否有意避開、完全削弱這種互相制衡（即立法局監察政府的角色）作用？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，我不擬評論楊議員所提事宜，即西區海底隧道的問題，但讓我簡單地說，就憲制方面而言，現行制度是由行政局制訂建議 — 立法建議，撥款建議及所有其他建議 — 然後提交本局。本局的職責則是審核這些建議，並就這些

建議向行政局提出質詢。我相信任何人，而肯定任何政府官員都不願見到這個制度為任何一方所圍而失去互相制衡作用。

馮檢基議員問：主席先生，憲制事務司在答覆的第四段說：「總督在施政報告中建議成立一個政府及立法局事務委員會，以便為行政局和立法局提出一個溝通的途徑」。我們很清楚記得在半年前，布政司曾致函本局內務會主席葉錫恩議員提及這個委員會：第一、該會是立法局與政府（不是行政局）的溝通渠道；第二、其功能只是集中討論一些立法局的議事程序項目。我想問，布政司在函中的答覆與憲制事務司現時的答覆，究竟是否有不同的地方？其次就是當時有立法局議員提出，所有立法局議員可否定期與政府或行政局議員聚會，討論有關政策的問題，這個建議是否獲得考慮？如有，何時會執行？若無，原因為何？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，馮議員所提及布政司的那封信，當然會記錄在案。我認為我在主要答覆所說的，與布政司所說的，並沒有矛盾。對於建議成立的政府及立法局事務委員會，我們的立場維持不變，亦即是說，我們認為這是一項富建設性的建議。如果議員願意的話，我們定會進一步跟進這項建議。至於行政局、政府或當局（無論你用哪個稱謂）與立法局議員的其他正式會晤，現時肯定已有很多直接接觸途徑。我深信行政局議員亦有和本局議員會面，至於屬於正式或非正式會晤，則有待商榷。

楊孝華議員問（譯文）：主席先生，自從行政立法局兩局議員辦事處解散，以及行政立法兩局分家以後，我所得到的深刻印象是，立法局議員見到行政局議員的唯一機會，是當有關議員在電視亮相講話，而這個情況反過來也是一樣。不過，在我們可以使用雙向傳訊的有線電視之前，這並非雙方面的溝通。因此，在我們可利用這類電視之前，政府可否致力研究各種途徑及方法，使兩局議員能定期正式會晤，讓他們可以認真地坐下來，商討大家共同關注的事，而不是只在雞尾酒會上才有接觸？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，政府顯然有意聽取和認真考慮任何富建設性的建議。

布政司（譯文）：主席先生，對於憲制事務司的答覆，容我補充一點。我想在此一提，本局議員當時大力主張廢除行政立法局兩議員辦事處，其中以某一政黨的主張最為強烈。政府當局就是因應這樣的要求才成立一個獨立的立法局，而這亦是使兩局溝通較為困難的原因之一。顯然，如果各議員希望恢復以往行政立法兩局議員辦事處的一些會晤，以建立溝通，我相信行政局議員及當局定會樂意考慮這項建議。

梁智鴻議員（譯文）：主席先生，我可否澄清一點。

主席（譯文）：梁議員，我想應由夏佳理議員先行發問。

夏佳理議員問（譯文）：主席先生，我很高興我並不是最後一位提出補充問題。從憲制事務司的答覆看來，我覺得政府（或者我應該說當局）對行政及立法兩局議員現時的溝通或缺乏溝通感到滿意，不知道此想法是否正確？

憲制事務司答（譯文）：主席先生，在生活中許多事情上，我們永遠不會滿足於已取得的成就。我相信在一切事上，都有許多有待改進的地方。

主席（譯文）：梁議員，如果你想的話，我可以額外讓你提出補充問題……

梁智鴻議員（譯文）：主席先生，不，我只想澄清一點。

主席（譯文）：那麼，你可以澄清了。

梁智鴻議員（譯文）：謝謝，主席先生。我想提出布政司剛才所說的一點。雖然本局部份議員曾建議行政立法兩局分家，以便分開兩局的職能，但絕非藉此將兩局議員分隔，或斷絕兩局議員的溝通。

主席（譯文）：梁議員，你不是要提出問題嗎？

梁智鴻議員（譯文）：不是，主席先生，我只是想澄清這一點。

外籍家庭傭工

五、 杜葉錫恩議員問題的譯文：海外家庭傭工倘遭受不合理對待或其合約被無理終止，可向其僱主採取法律行動。但由於有關的法律行動可能需要一段時間始有定案，而該等傭工在此段期間是不准受僱，政府可否告知本局，有否向該等確實遭遇困難的傭工提供住宿及經濟方面的援助？

教育統籌司答覆的譯文：

主席先生，從我們的經驗得知，外籍家庭傭工通常有辦法透過領事館、教會和工人組織覓得臨時居所。有些傭工則和朋友同住。至於確實受到虐待的外籍女性家庭傭工，社會福利署的家庭服務中心可安排她們入住兩間為受虐婦女而設的庇護中心的其中一間。

如外籍家庭傭工不想留在香港等候，他們可以暫時回國。有很多情況是，他們實際上可申請與新僱主簽訂新合約，其後才返港。遇有涉及觸犯刑事罪行指控的嚴重個案，政府會考慮支付旅費，以便他們返港協助法庭審理有關案件。

據我們所知，一些領事館設有勞工事務組，負責國民在香港的僱傭事務。舉例來說，菲律賓領事館便設立了一個中心，向菲律賓工人免費提供食宿。

杜葉錫恩議員問（譯文）：主席先生，關於外籍傭工獲得的援助，教育統籌司的答覆並不明確。例如在第一段，他說「外籍家庭傭工通常有辦法透過領事館、教會和工人組織覓得臨時居所，……（或）……入住……為受虐婦女而設的庇護中心」。而在第三段，他說他知道一些領事館設有勞工事務組。這些資料全部都非常含糊。事實上，我知道外籍家庭傭工通常也無法獲得任何這類援助。因此，我想請問教育統籌司，假如這類傭工無法獲得任何具體援助，他會否考慮引用經濟、社會、文化權利國際公約第六條，即「承認工作的權利，包括人人應有機會憑其自由選擇和接受的工作來謀生的權利」？

教育統籌司答（譯文）：主席先生，有關杜葉錫恩議員第一部份的問題，即我答覆的第一段，該兩所庇護中心提供的宿位共 80 個；至於答覆的第三段，有關方面在香港共設立四個中心，提供宿位超過 100 個。此外，在過去三年，這些傭工並沒有向社會福利署的服務中心求助。因此，這些跡象似乎都證明他們能夠自行作出安排，以便繼續留港。至於杜葉錫恩議員第二部份的問題，有關的香港法律，即僱傭條例，同樣適用於這類傭工及本地傭工，而根據我們的現行法律，他們可享有全面保障。再者，這些僱傭合約可為這類傭工提供額外的保障和幫助，使他們能在港工作和生活，並在完成兩年合約後返回原居國家。

杜葉錫恩議員問（譯文）：主席先生，我認為教育統籌司尚未回答我的問題。我是問他們會否獲准工作，因為國際公約訂明人人有工作權利？

教育統籌司答（譯文）：主席先生，僱傭雙方所簽訂的合約清楚訂明，有關的家庭傭工必須在合約終止後兩星期內返回其原居國家。雙方在簽訂合約時，已清楚知道這點。此外，所有傭工在來港前，已獲發有關的指引摘要，而香港是不會違反任何容許他們在這類情況下在港工作的現行本地法律或國際公約。

為非本港永久性居民孕婦提供的分娩服務

六、 何敏嘉議員問：政府可否告知本局：

- (a) 由一九九二年至一九九三年五月底止，有多少孕婦是在本港公立醫院，特別在屯門醫院和威爾斯親王醫院分娩的；其中有多少名是持中國雙程出入境證來港和非法入境的中國籍人士；

- (b) 公立醫院向這類孕婦提供分娩服務，對其資源及有關服務水平有何影響；及
- (c) 現時對非本港居民提供產科服務的政策為何及會否就上述情況對該政策作出檢討？

衛生福利司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 一九九二年全年和一九九三年首四個月內，分別有 46247 名和 15062 名嬰兒在各公營醫院出生。一九九二年出生的嬰兒中，在屯門醫院出生的佔 5454 名，在威爾斯親王醫院出生的則佔 7939 名。一九九三年首四個月的有關數字分別為 1740 名及 2428 名。

根據醫院管理局保存的紀錄，一九九二年在屯門醫院出生的嬰兒中，有 529 名（佔 9.7%）是由持中國雙程出入境證來港或非法入境的婦女所生，而在威爾斯親王醫院出生的同類嬰兒則有 1206 名（佔 15.2%）。在一九九三年首四個月內，有關數字分別為 254 名（佔 14.6%）和 459 名（佔 18.9%）。

- (b) 公營醫院利用現有資源，透過提高員工的工作效率和能力來提供上述服務，並沒有影響為其他病人所提供的護理服務質素。
- (c) 凡非持有香港身份證或英國護照的病人，均被列為不合資格者，他們都要支付醫療服務的全部費用。不過，持雙程出入境證者的配偶如持有香港身份證，而又能出示由主管當局所發出的結婚證書，則會被視為符合資格者。至於受警方監管的非法入境者，均毋須支付任何費用。

何敏嘉議員問：主席先生，主要答覆的(b)段謂：「對於我們的資源是沒有甚麼影響，亦沒有影響我們的護理服務質素」。如果將持雙程證的人士和非法入境者這兩項數目加起來，對該兩間醫院來說，就有 17.1%的病人是屬於這兩類人士。此外，由於這兩類人士沒有產前服務，所出生的嬰兒患併發症率特別高。政府如何可以說服本局稱 17%的額外使用率，會對資源完全沒有影響？我們亦會看到，持雙程證訪港人口繼續增加的趨勢是毫無疑問的，在此情況下，政府會如何依據這種趨勢去推斷未來幾年所需的額外資源，以及是否有打算按照這個速度去增加撥款？

衛生福利司答(譯文)：主席先生，我們的衛生福利服務，是向本港有需要人士提供的，無分種族、宗教或民族背景。這是我們這項制度的優點，而我肯定本局無意改變。至於非法入境或持雙程出入境證來港婦人的嬰兒出生率，據統計數字看來，這些在香港出生的嬰兒，並非全部在公立醫院出生。無可否認，在公立醫院出生的嬰兒，以及需要護理的產婦的確耗用我們公立醫院的資源。但正如我在主要答覆所說，由於我們員工提高工作效率和能力，所以提供這方面的服務，將不會影響為其他病人所提供的護理服務質素。

何敏嘉議員問：主席先生，我想跟進剛才衛生福利司的答覆，主要是有關員工的效率和生產率的提高（我所指的生產率是“Productivity”），可以照顧到額外的 17%。究竟目前本港的公立醫院是否真的有這麼大的剩餘勞動力，可以照顧到一個這麼大的百分比？

衛生福利司答（譯文）：主席先生，事實上，我們確應付得來，而將來亦會設法應付。

黃偉賢議員問：主席先生，我較早前亦曾向本局詢問過一條有關孕婦持雙程證來港產子的書面問題，當時的數字顯示每年是以 1000 個名額遞增的。其時保安司的答覆是會與中方商討，要求中方不批准某些孕婦來港。但據我所知，今年首四個月的數字似乎沒有放緩，反有持續上升的趨勢。這是否表示香港政府和中國政府的商談不成功？

主席（譯文）：黃議員，這是否一項問題？

黃偉賢議員問：主席先生，是的，保安司去年在本局答覆我的問題時，說會和中方商討，限制一些孕婦申請雙程證來港，但我們看到，今年首四個月的數字，與去年比較是持續上升的。這是否顯示保安司和中方就限制孕婦持雙程證來港的談判不成功？

主席（譯文）：保安司，你能否答覆這個問題？

保安司答（譯文）：主席先生，我會嘗試答覆。我想問題的答案有兩部份。第一點是那些持雙程出入境證來港人士的申請並非由我們審批。相信各位議員也知道，是由中國有關當局負責。至於讓顯然懷孕女士入境的問題，香港一如許多其他地區，在辦理這類人士的入境手續上，沒有任何歧視。然而，正如黃議員所指出，我們對於這些女士來港對我們的資源所造成影響，表示關注，同時，正如黃議員所說，我們為此促請中國有關當局採取行動，以減少這類人士來港。雖然數字顯示有關數目仍在增加，但我希望我們可以繼續游說中國有關當局認真考慮這方面的問題。

林鉅成議員問：主席先生，每間醫院產房病床數目的設計和服務產房的醫生與護士數目，對服務病人數量都有一個上限，即是說，他們最多可為多少名病人服務。我想問，按照屯門醫院和威爾斯親王醫院產房的原有設計，以現有的醫務專業人士數目，每月最多可服務多少名孕婦？如果衛生福利司現時沒有這個數字，可以稍後提供給我們。

主席（譯文）：林議員，可否請你將你的問題和主要答覆連起來，使彼此有關係？

林鉅成議員：主席先生，事實上這數字的比例，對服務病人的質素和對員工的壓力，是有很大關係的。如果一間產房的設計，例如每個月只能為 100 名孕婦服務，現在卻要為 120 名孕婦服務，這會對該醫院的服務質素和員工的壓力造成很大的影響。

衛生福利司答（譯文）：主席先生，我現在沒有有關數字。我會將這問題轉告醫院管理局，由該局給與適當的答覆。

涂謹申議員問：主席先生，對剛才保安司的答覆，我相當不理解的是他說本港沒有歧視來港的孕婦。她們一旦進入本港，在需要服務時，我們會繼續提供。但剛才保安司又說，我們會和中國商討，希望中方主動限制一些孕婦出入中國邊境。我想知道，要求中國政府不要批准這麼多孕婦或盡量不批准她們來港，是不是一種歧視？會否與保安司剛才所說的第一個原則自相矛盾，即其實是有歧視，不過是要他們歧視，而不是要我們歧視而已？

主席（譯文）：涂議員，我認為這問題太轉彎抹角，而且純屬虛設。我們的時間已不大足夠。

麥理覺議員問（譯文）：主席先生，有一點需要澄清。衛生福利司可否告知本局，主要答覆(a)段所提及的兒童，即那些在該兩所醫院出生的兒童，是否有權成為香港公民，亦即是說，他們是否有權在港居留？

主席（譯文）：衛生福利司，這有點偏離主要問題及答覆，你是否可以回答？

保安司答（譯文）：我可以回答。我剛在尋找有關資料，對不起，主席先生。答案是：是的，那些在這裏出生的兒童，有權成為香港永久性居民。

梁智鴻議員問（譯文）：主席先生，衛生福利司剛才的答覆很精練，她說：「我們應付得來，而將來亦會設法應付」。我相信她所指的是醫院管理局。當然我們要為此感謝有關員工。但若不增加現有資源，我們實際上是否加添前線員工的壓力，同時也考驗他們的好心腸？

衛生福利司答（譯文）：主席先生，本港醫院服務，向來是為有需要人士提供極高水準的服務，而無分宗教、種族或民族背景。這點功勞亦歸於各醫院員工。我希望在考慮醫院管理局的撥款時，我們會緊記這點。我亦希望藉這個機會重申，入境事務屬於入境政策的範疇，而衛生政策不會因本港出生嬰兒情況而受到影響。此外，我們亦相信，非法入境者通常不會在港求診，因為這樣可能導致他們被遣返。但是，正如麥理覺議員較早前所提到，在這裏出生的嬰兒，能夠成為香港永久性居民。各位議員或許已知道，國際間的趨勢

是，反對非法入境者在該地所生子女自動取得公民身份。這項權利在英國和澳洲已被廢除，法國亦準備這樣做。我想我會將此事轉交保安司考慮。

各項問題的書面答覆

環保教育經費

七、李家祥議員問：鑑於進行教育公眾保護環境的工作在長遠而言會遠較為處理已受污染環境而進行的工作更具成本效益，政府可否告知本局：

- (a) 在一九九三至九四及一九九四至九五年度，政府用於教育公眾保護環境的費用分別為何；
- (b) 這些費用會否包括資助非政府環保團體向公眾推廣環境保護概念及知識；及
- (c) 若否，政府將採取甚麼措施，支持非政府環保團體為公眾舉辦環保教育活動？

規劃環境地政司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 在一九九三至九四年度，政府撥款 170 萬元用於環保宣傳運動及 50 萬元用於能源效率宣傳運動。至於一九九四至九五年度的撥款，目前仍未決定，但我們預期會維持上述兩項運動現時的規模。此外，在一九九三至九四年度，政府撥出 337 萬元在灣仔郵政局舊址開設首間環境資源中心。這間中心預計可在一九九三年年底啓用，並會成為向公眾灌輸環保教育的重要地點。

教育署在一九九三至九四年度提供了 752,500 元，為學校安排 350 次參觀米埔自然護理區活動，並已在一九九四至九五年度預留相若款項。此外，該署又在西貢郊野學習館為中六學生及中學教師舉辦有關生態學、污染及環境保育的日間及留宿課程。教育署在一九九三至九四年度提供了 170 萬元，以支付這所學習館的經常費用，預計在一九九四至九五年度亦會提供相若的撥款。至於為學生提供環保教育的其他費用，我們無法分別計算，因為教育署是採用跨課程方式，把環保教育融入不同的學科。

除了政府撥款資助外，多個非政府組織亦有贊助環保教育活動。最典型的例子是環境保護運動委員會。這個委員會透過私人及英皇御准香港賽馬會的捐款籌集款項，現計劃在一九九三至九四年度和一九九四至九五年度，分別籌集 200 萬元和 220 萬元的款項。

- (b) 雖然環境保護運動委員會的成立，提供了資助公眾環保活動的新集中點，但至目前為止，政府並無特別為非政府環保團體提供直接資助。社區組織或環保團體推行的環保計劃，可透過各區議會的社區參與活動資助計劃，獲得政府提供若干資助，但我們未能確實計算出這些活動所得資助的總額。
- (c) 我們知道政府仍可在環保教育方面多做一些工作，同時非政府組織的環保教育活動，特別是環境保護運動委員會的活動，是有需要得到較穩定的資助的。我們現正檢討現行的資助安排，以訂立更妥善的辦法，對由政府及非政府組織舉辦的各類環保教育活動，給與資助。

輸入外地勞工計劃

八、 劉千石議員問：就輸入外地勞工計劃，政府可否告知本局：

- (a) 自該計劃實施以來，獲准輸入的外地勞工（外勞）按行業及職位分類的數字為何；
- (b) 過去三年，每年在合約期滿前離職（包括被解僱及自動辭職）的外勞人數為何；及
- (c) 過去一年，勞工處處理涉及外勞的勞資糾紛個案，按成因分類數字為何；其中，僱主因違例而遭警告或檢控的個案數字，及該處成功協助遭不公平對待外勞轉工的數字為何？

教育統籌司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 自一般輸入勞工計劃實施以來，按行業／服務分類，並獲發簽證的外地勞工數字，載於附件 A 的表內。不過，由於涉及的職位數目十分龐大，故此不能按職位提供分項細目。
- (b) 在一九九一及九二年，分別有 1180 名和 1771 名外地勞工在合約期滿前離職。在一九九三年一月至五月間，有關數字為 1365 名。
- (c) 一九九二年，勞工處處理了 55 宗勞資糾紛及索償個案，涉及 176 名在一般輸入勞工計劃下聘用的外地勞工。這些索償包括拖欠工資、代通知金及法定假期薪金。

年內，當局向外地勞工的僱主共發出 103 張傳票，並且根據僱主干犯法律的罪行，發出 406 項口頭或書面警告。有關這些警告，我們沒有分項數字，但有 70 張傳票所涉的個案曾經審訊，其中 51 張傳票的被傳當事人被定罪。有關經定罪被傳當事人數目的分項細目，詳載附件 B。有六名外地勞工獲准轉換僱主，他們除一人外，其餘均成功獲安排就業。餘下的那名工人沒有給與理由便離開本港。

附件 A

根據輸入勞工計劃而獲准輸入的勞工數目
(截至一九九三年五月三十一日)

行業	機場計劃	1993 年計劃	1992 年計劃	1990 年計劃	1989 年計劃
	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目
汽車修理業	0	11	156	123	148
銀行及財經業	0	12	0	1	0
飲食業	0	392	1763		
酒店業	0	34	228	2650	249
旅遊業	0	0	47		
製衣業	0	233	1176		
手袋業	0	1	0	2517	53
建築地盤業	1418	50	369	2074	796
電機業	0	5	147		
電子業	0	21	329	587	187
製鞋業	0	0	0	13	0
傢俬業	0	0	80	84	15
保險業	0	0	0	0	0
珠寶業	0	1	63	48	6
金屬品製造業	0	188	717	699	304
塑膠業	0	1	143	285	32
印刷業	0	9	288	177	47
船舶修建業	0	8	94	161	3

行業	機場計劃				
	1993 年計劃	1992 年計劃	1990 年計劃	1989 年計劃	
	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目	批准的 簽證數目
紡織業	0	26	299	454	11
貨運業	0	58	142	255	21
批發零售及 進出口貿易	0	233	2912	1297	24
其他（製造業）	0	94			
其他（非製造業）	0	146	2481	1422	28
合計	1418	1523 註(1)	11434 註(2)	12847 註(2)	1924

附註：(1) 根據 1993 年計劃，獲分配的名額有 14132 個。當局在接獲簽證申請後會簽發更多的簽證。

(2) 此數字包括簽發給補替工人的簽證數目。

附件 B

一九九二年經定罪被傳當事人數目的分項細目

罪行的性質	經定罪的被傳當事人數目
扣減工資	18
沒有給與法定假期	17
以金錢代替法定假期	10
沒有購買保險	6
經定罪的被傳當事人總數	51

急救訓練

九、 林鉅津議員問題的譯文：鑑於最近若干宗純粹因為動脈創傷出血而致死的事件（例如一位邊境巡邏警員不幸殉職的事件），政府可否告知本局，警隊的訓練課程及學校的課程有否包括止血方法的訓練；若然，訓練的內容為何及當局會否檢討這類訓練的效用；若否，當局會否計劃向警員及學童灌輸這方面的知識？

保安司答覆的譯文：

警務人員加入警隊時均須接受基本的止血方法訓練。其後每隔三年，當局又會為他們安排在職複修訓練課程。警務人員不但接受止血方法的訓練，還接受各種各樣的急救和緊急治療訓練。此外，他們又接受特別技能訓練，例如包紮傷口的方法、心肺機能復甦法，以及治療骨折和中暑的方法等。

在學校的正式課程中，多個科目例如小學的健教科、中學的體育科、人類生物科及社會教育科等，均把止血方法包括在急救項目下。此外，作為非正式課程的一部份，學校又鼓勵學生參加由男童軍、女童軍、聖約翰救傷隊和香港紅十字會所提供的課外活動，參加學生均有機會接受急救方面的實習訓練。

鑑於包致金大法官在一九九三年一月一日蘭桂坊慘劇的最後報告中所提的建議，我們現正研究為警務人員提供的急救及止血方法訓練的效用。警方現正與醫療輔助隊共同檢討在職警務人員的急救訓練課程。

在學童的正式課程中納入急救課題，目的主要是加強學童對急救的一般認識，而並非為他們提供專門訓練。教育署認為學校課程中有關急救的內容是有效的。課程發展議會不時檢討這些事宜，並會在有需要時修訂有關的課程綱要。

全港性老人保健計劃

十、 黃偉賢議員問：目前有不同機構或團體在不同地區舉辦各類老人醫療優惠計劃。政府可否告知本局，會否成立類似統籌學生保健計劃的機構，推行全港性老人保健計劃；若然，具體計劃如何；若否，原因為何？

衛生福利司答覆的譯文：

公營醫院及診療所為老人提供的服務，是獲得政府大量資助的。此外，各慈善機構在基層推行各種醫療優惠計劃，以切合個別地區的需要，而很多時區議會亦有份參與這些計劃。直至目前為止，這些計劃均運作順利。

學生保健計劃的主要目的，是透過私人執業醫生的參與，為學生提供廉宜的醫療服務。由於這個計劃被人濫用，在基層健康服務工作小組建議下，當局不久便會將其廢除，而以學生健康服務取代之。

現行的老人健康護理服務體系，運作靈活，既可切合個別地區的實際情況，又可讓病人有多類選擇。由於現行體系運作良好，故沒有理由成立類似學生保健計劃的機構取而代之，更何況該計劃亦將廢棄。

電子器材處理的財務交易

十一、黃震遐議員問：由於使用電子器材處理財務交易日益流行，政府可否告知本局，有何計劃加強對使用者的法律保障？

財經事務司答覆的譯文：

主席先生，在現今世界，要進一步發展財經服務的各個環節，必須講求效率和成本效益，因此，使用電子器材處理財務交易日益普遍，是一項必然的發展。

大體上，使用電子器材的財務機構，其客戶應與使用紙面票據系統的客戶同樣受到合約法的保障。此外，由於財務活動種類繁多，而科技發展步伐快速，因此難將保障個別客戶組別所需的特定措施常規化。

朝着這方向進展的一個例子，是最近制訂的《電腦罪行條例》，對未經許可而存取電腦資料訂立新的刑事罪行。至於私隱權問題，法律改革委員會屬下一個小組委員會，現正研究香港這方面的現有法律。這項工作所考慮的事項之一，是對個人私隱權的不適當干預，包括對非法侵入（以電子或其他方法）私人房產及竊聽口頭或錄音通訊，應提供的補救措施。

政府將會研究是否需要採取特定措施，以處理任何清楚界定的問題，並會汲取其他國家的恰當經驗。

載客升降機的安全

十二、劉健儀議員問題的譯文：政府可否告知本局：

- (a) 本港有多少部載客升降機沒有裝置超載警告系統；
- (b) 過去三年涉及這些升降機的意外有多少宗及有關的傷亡數字；及
- (c) 當局是否有意強制本港所有載客升降機必須裝有超載警告系統；若否，理由何在？

工務司答覆的譯文：

主席先生，本港大約有 35700 部載客升降機。機電工程署最近進行的一項調查結果顯示，共有 1578 部升降機並沒有裝置超載警告系統，約佔升降機總數的 5.4%。這些升降機全部均在一九六九年五月之前安裝，而有關法例是在該年五月才增訂升降機必須裝置超載警告系統的規定的。

過去三年，在涉及載客升降機的意外事件中，引致死亡的有四宗，並未引致死亡的則有 22 宗。其中兩宗意外事件所涉及的升降機，並沒有裝置超載警告系統，事件中共有兩人受傷。不過，這兩宗意外事件均非因超載引起。

目前，政府無意強制所有在一九六九年五月以前安裝的升降機必須裝置超載警告系統。所有載客升降機必須按照安裝時適用的最新標準建造。超載警告系統只是一套預防警告系統，這些升降機雖然沒有裝置超載警告系統，但通常設有其他安全裝置，例如故障保險制動系統、超速保險器、着陸擋阻裝置和緩衝器。因此，我們認為讓這些升降機在自然損耗後逐漸淘汰，會比較恰當。當然，政府會繼續勸喻升降機註冊承造商應鼓勵一九六九年以前落成樓宇的業主，盡可能在升降機安裝超載警告裝置。

政府會繼續注視升降機安全操作的問題。例如，本局於三星期前通過修訂升降機及自動梯（安全）條例，以加強管制升降機和電動梯工程。根據新規定，升降機的視察檢查工作，必須由合格人士執行，而把升降機工程分判或指派給未有註冊的承造商，亦受到規管。

危險性的暑期工作

十三、張文光議員問：政府可否告知本局：

- (a) 過去五年，本港中學生從事暑期工作而導致受傷及死亡的數字；
- (b) 當局透過什麼渠道，呼籲中學生在找尋暑期工時應避免參與危險行業；及
- (c) 當局會否增強向中學生灌輸工業安全的知識；若會，詳情如何？

教育統籌司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 過去五年間，本港中學生在從事暑期工作時受傷的人數如下：

一九八八	一九八九	一九九零	一九九一	一九九二
35	29	18	7	11

其中大部份只屬輕傷。在該五年內，並無中學生因從事暑期工作而死亡。

- (b) 教育署和勞工處每年都採取下列措施，促請中學生注意工作安全：
- (i) 向所有學校派發小冊子，勸告學生不要從事危險的暑期工作，例如在建築地盤工作、操作重型機械和起重機械、高空工作、使用化學物，或從事涉及加熱處理或用火的工作。小冊子亦勸告學生如從事飲食業工作，則須小心使用食品製造機器、爐具、刀具和化學清潔劑；
 - (ii) 舉辦有關工作安全的設計比賽，以增進學生對工作安全的意識。今年，亦曾在三月舉辦一項海報設計比賽，而兩幅向學生傳播安全信息的得獎海報，亦已印發予所有中學；
 - (iii) 由五月起，勞工處的工廠督察前往各中學，為校內學生舉辦以工業安全為題的講座和播映關於工業安全的錄影帶；
 - (iv) 在暑假開始前發出新聞稿，提醒學生不要從事危險的工作；
 - (v) 勞工處的本港就業輔導組定期向找尋暑期工作的學生提供輔導，並特別勸告他們即使獲聘從事危險的工作，也不要接受。
- (c) 為進一步提醒中學生切勿在暑假期間從事危險的工作，教育署最近已向所有中學發出通告，提醒校長和教師，特別是就業輔導教師，須向學生灌輸安全的信息。當局亦透過電台廣播和電視宣傳短片，向中學生傳播這方面的信息，並會安排召開更多新聞發布會和發出更多新聞稿。此外，教育署亦會由下一個學年開始，每年為就業輔導教師舉辦有關學生工作安全的研討會。

小型公屋單位

十四、狄志遠議員問：政府可否告知本局：

- (a) 未來五年各區公屋小型單位的預計需求量及供應量；
- (b) 臨時房屋區的單身人士和二人家庭會否因公屋小型單位供應不足，以致他們入住公屋的日期遭延遲，或只獲安置在偏僻地區的公屋或在「共住公屋單位」；及
- (c) 有何計劃縮短單身人士或二人家庭輪候入住公屋的時間？

規劃環境地政司答覆的譯文：

- (a) 主席先生，單身人士公屋小型單位的需求量及供應量，是每年評估一次的。當局在編配單位予受重建或清拆影響的人士後，便會把餘下的單位編配予名列輪候公屋登記冊的申請人。根據今年的評估結果而推算的未來五年（一九九三／九四至一九九七／九八年度）各區公屋小型單位需求量和供應量，載列於附件。
- (b) 通常來說，每當進行清拆行動，便須把行將清拆地區的所有合資格住戶安置。未有任何清拆行動是因單位供應不足而在正式通知清拆後延期進行的。

當局最近制訂了一項臨時房屋區加快清拆計劃，目的是到了一九九六至九七年度，已可清拆逾八成現有的臨時房屋區。因此，臨時房屋區居民獲安置的日期不但沒有押後，反而得到提前。

至於遷置屋邨的地點，居於港島而受臨時房屋區清拆影響的合資格人士，通常會安置在港島的屋邨；而居於九龍者則會獲編配位於擴展市區或新界的新單位，但假如他們願意接納偶然空出的單位，則可獲安置在九龍市區的屋邨。

受臨時房屋區清拆影響的一人家庭，今後不大可能會被要求與別人共住無獨立設備的單位。

- (c) 縮短輪候時間的唯一方法，是增加小型單位的供應量。儘管二人家庭單位的供應量預期將會足夠，但一人單位不足的問題，仍然令人關注。房屋委員會針對上述情況，定出多個可實施的方案，以增加一人單位的供應量，包括在公屋大廈增建附翼和宿舍式的單位、提供更多長者住屋單位、藉調遷辦法來增加有計劃騰空的單位數目、實施不同的樓宇組合、放寬編配標準，以及把計劃調整。實施這些方案，便可在未來五年裏額外提供 6300 個一人單位，而每年可把其中約 750 個至 1000 個單位編配予名列輪候公屋登記冊的申請人。

附件

公屋小型單位的預計需求量及供應量

地區	預計需求量*	預計供應量	預計剩餘的單位數目
港島北部	2010	2240	230
港島南部	1240	1840	600
九龍東部	11420	11610	190
九龍西部	1430	1510	80
荃灣	4890	5440	550
沙田	3130	2240	-890
將軍澳	510	3170	2660

地區	預計需求量*	預計供應量	預計剩餘的單位數目
大埔	120	530	410
粉嶺	1060	1110	50
屯門	620	780	160
元朗	940	1620	680
總計	27370	32090	4720

*用以安置因重建租住屋邨或清拆臨時房屋區和寮屋區而受影響的人士。

寮屋區的供水

十五、陳偉業議員問：鑑於最近有寮屋區居民投訴缺乏自來水供應，政府可否告知本局：

- (a) 目前仍有多少個寮屋區無自來水供應和涉及的居民人數；及
- (b) 有否任何計劃提供自來水給這些寮屋區？

工務司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 市區未獲自來水或水錶食水供應的寮屋區有 17 個，總人口為 958 人；郊區則有 726 個，人口有 2717 人。
- (b) 政府的政策是，在接獲申請後，倘若在技術上可行，而房屋署又沒有即時的清拆計劃，便會為寮屋區提供水錶食水。

由於預期市區新有在政府土地上的寮屋會於一九九六年之前清拆，因此當局並無計劃為市區現時未獲供水的寮屋區提供食水。

至於郊區寮屋方面，當局於一九八零年根據鄉議局、政務總署及水務署提供的資料，把新界約 750 條鄉村（包括寮屋村）列入一份名單內，以便分階段實施水錶食水供應計劃。初期工程於一九八七年完成後，有逾 500 條鄉村獲水錶食水供應。至於其餘 175 條遠離供水網的鄉村，當局相信能以合理的費用為其中 114 條鄉村提供水錶食水。

當局已設立一個「向新界偏遠鄉村供水」的工務計劃項目，以便在上述 114 條鄉村其中 85 條實施水務工程。這些工程經已展開，預料最後一條鄉村的水務工程可在一九九五年底之前完成。當局已根據經常供水計劃，擴展現有或透過新近完成的供水網，向其餘 29 條鄉村供水。

當局考慮為其提供水錶食水的鄉村，實際數目不時改變，因為當局會將一些新鄉村列入名單內，並會因清拆而將一些鄉村從名單內刪除。至目前為止，共有 624 條鄉村已獲提供水錶食水。

現時仍有大約 63 條總人口約為 4000 人的鄉村的水務工程仍未列入工務計劃內，但當局會經常檢討這些鄉村對自來水的需求。雖然為這些鄉村提供食水，在成本效益方面不及其他鄉村，但當局仍然考慮為其中 15 條可獲較優先處理及人口約有 1500 人的鄉村提供食水。倘若可獲得所需的財政資源，預料該 15 條鄉村的水務工程可於一九九五年施工，並於一九九七年竣工。至於其餘 48 條總人口有 2500 人的鄉村，當局會待諮詢鄉議局的意見後，於今年稍後訂定工程計劃。

海外／外籍教師

十六、夏永豪議員問：據悉香港各中學可根據資助則例聘用不多於三名「海外」教師，及部份特選學校可根據外籍英語教師計劃聘用不多於二名「外籍」教師。

政府可否告知本局：

- (a) 根據資助則例或外籍英語教師計劃聘用海外及外籍英語教師的中學，在過去三年總數為何；佔全港中學百分率為何；該兩類教師總人數各多少；各佔全體英文科中學教師百分率為何；
- (b) 在香港缺乏英文專科教師及需要提高學生英文水準的情況下，對長期偏低的海外及外籍英語教師人數，有何改善辦法；及
- (c) 對聘用海外及外籍英語教師此兩項措施的評價？

教育統籌司答覆的譯文：

主席先生，根據資助則例的規定，設有 12 至 23 班的資助中學，可按「海外」僱員條件聘用兩名英語教師，設有 24 班或以上的學校，則可聘用三名這類教師。根據外籍英語教師計劃，一些學校獲准在指定限額以內，僱用不超過兩名按「外籍」僱員條件招聘的教師；這個限額會視乎可動用的經費每年調整。

夏議員提出的問題現答覆如下：

(a) 所查詢的各項數字分別為 —

	一九九零至九一	一九九一至九二	一九九二至九三
根據資助則例或外籍英語教師計劃聘用「海外」或「外籍」教師的中學數目（佔全港中學總數百分率）	27 (6.0%)	36 (8.2%)	40 (8.8%)
根據資助則例聘用的「海外」教師數目（佔全港中學英語教師總數百分率）	11 (0.27%)	13 (0.32%)	15 (0.37%)
根據外籍英語教師計劃聘用的「外籍」教師數目（佔全港中學英語教師總數百分率）	33 (0.81%)	41 (1.01%)	44 (1.08%)
兩類教師的總數（佔全港中學英語教師總數百分率）	44 (1.08%)	54 (1.33%)	59 (1.44%)

- (b) 鑑於聘用「海外」教師限額的使用率甚低，以及學校建議政府改善外籍英語教師計劃，教育署現正檢討根據資助則例及外籍英語教師計劃僱用海外和外籍教師的行政及招聘程序，以便把程序簡化，使學校更容易僱用這類教師。教育署會在下學年發出一份通告，公布經修訂的安排，以及鼓勵學校聘請以英語為母語的英文教師。
- (c) 教育委員會最近明確表示支持外籍英語教師計劃，認為這項計劃對提高學生的英語水準，有積極的作用。此外，根據資助則例聘用「海外」教師的學校校長，對這項計劃的反應亦十分良好。

噪音滋擾

十七、林鉅成議員問：關於晚上十一時後的噪音管制問題，政府可否告知本局：

- (a) 過去三年，警方接獲此類投訴個案的數字為何；
- (b) 警方於接獲此類投訴時，一般需時若干才可到達現場；及
- (c) 對於汽車及商號警鐘於深夜誤鳴而發出噪音，有何有效管制措施？

保安司答覆的譯文：

主席先生，警方並無根據時間存備有關投訴噪音的個案數目。不過，過去三年，環境保護署只接獲兩宗有關晚上十一時後發出噪音的投訴。

我們不可能找出警方平均需時多久才可抵達發出噪音現場，因為這顯然要視乎多項因素而定，例如發出噪音的地點及時間，以及區內警署能否即時派出人手。警方是會盡快處理所有的投訴。

簡易程序治罪條例（第 228 章）第 14A 條已能有效地處理店舖警鐘誤鳴的問題。該條規定，凡控制任何地方內的防盜警報系統的人士，須安裝有效的自動裝置，使所有發出聲響的警報信號在響起後 15 分鐘內停止鳴響。任何人士若違反這項條文可被判罰款 5,000 元及監禁三個月。擁有警報系統的人一般都相當合作，願意安裝這類自動裝置。自簡易程序治罪條例增訂這項條文後，投訴店舖警報系統發出噪音的個案數目，已普遍下降。

法例現時並沒有具體的條文，管制車輛警鐘誤鳴的情況，因為這問題在香港並不普遍。根據警方的經驗，在住宅區內，車主通常會迅速趕到現場關閉警鐘。有人建議，應像管制店舖警鐘的鳴響時間一樣，對車輛警鐘施加限制。不過，警方認為不宜對車輛使用發出聲響的警鐘施以任何限制，因為這是防止偷車的有效方法之一，而偷車仍是一項引起關注的問題。

人民幣現金付款

十八、鄧兆棠議員問：政府可否告知本局：

- (a) 在本港銀行、找換店和酒店以外的地方兌換人民幣是否合法；及
- (b) 本港商店能否接受人民幣買賣貨物；若能，會否對本港的金融體制構成影響？

財經事務司答覆的譯文：

主席先生，

- (a) 本港並無任何形式的外匯管制，亦無特別規管外幣兌換的法規。
- (b) 現時無任何規定，禁止在本港用外幣作現金付款。本港商店，倘願意收取人民幣或任何其他外幣，並認為能夠承受有關的匯兌風險，可以接納以該等貨幣付款。我們不認為某些商店接受人民幣現金付款的做法，會變得太過普遍，以致足以對香港的金融體制構成重大影響。

出售土地

十九、劉皇發議員問：政府可否告知本局，過去 10 年政府每年賣地的數量和收入有多少；其中有多少土地是先從新界地區收回，然後轉賣；而收回此等土地時政府付出金額有多少，其後轉賣時的收益又有多少？

規劃環境地政司答覆的譯文：

主席先生，一九八三至一九九二年間，每年經拍賣或投標賣出的土地總數和賣地收入，臚列於附件。

為公共用途收地可包括興建道路、污水處理廠、公共房屋、公立醫院和學校等用途。在很多情形下，須先平整土地和敷設公用設施，然後才可作預訂用途。某幅土地在收回後，或會與其他已收回的土地或官地合併，才作分配或處置。此外，土地或會割成多個部份，作不同用途。因此，要指出哪部份土地在收回後轉賣，以及售出該部份的價錢，是幾乎無法辦到的，而且肯定異常費時費力。

附件

年份（曆年）	賣地總數 （拍賣／投標） （公頃）	地價總計 （百萬元）
一九八三	59.1	678.7
一九八四	18.0	901.9
一九八五	24.8	3,236.9
一九八六	28.8	3,527.5
一九八七	24.8	4,338.1
一九八八	54.4	7,941.9

年份（曆年）	賣地總數 （拍賣／投標） （公頃）	地價總計 （百萬元）
一九八九	33.5	12,852.0
一九九零	19.6	3,480.6
一九九一	32.2	10,577.3
一九九二	24.8	10,122.6

聯合國難民專員公署拖欠本港的債項

二十、唐英年議員問題的譯文：鑑於在照顧及供養越南船民方面，聯合國難民專員公署拖欠港府鉅額款項，政府可否告知本局，將會採取何種進一步行動，促請英國政府代香港向聯合國難民專員公署追討此筆款項，又可否向本局公開該公署與英國政府於去年就有關事項而往來的文件？

保安司答覆的譯文：

主席先生，英國政府及香港政府經常催促聯合國難民專員公署償還拖欠香港的款項。這主要是透過英國政府及香港政府人員與專員公署人員的定期接觸而進行。不過，專員公署能否償還欠款，仍視乎捐助國而定。

本年較早時，本局轄下的政府帳目委員會曾討論此事，其後在英國政府協助下，聯合國難民專員公署在一九九三年綜合行動計劃的呼籲中特別指出拖欠本港款項一事。此外，英國政府亦囑咐派駐各主要捐助國首都的外交人員，要求有關政府考慮可否增加一九九三年度綜合行動計劃的分擔款額，使專員公署能償還拖欠本港的款項。我們仍在等候最後的結果。

英國政府及香港政府會繼續提醒專員公署及各國，專員公署未能支付照顧及供養在港越南船民的開支，已對本港造成負擔，並會繼續追討拖欠的款項。

作為第三者，香港政府不宜公開英國政府與專員公署的往來文件。

動議

法定語文條例

律政司提出下列動議：

「通過總督會同行政局建議發出的《法定語文（中文真確本）（遺囑條例）令》草案」

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，動議通過我名下的第一項決議案。

雙語立法諮詢委員會和立法局議員研究法例真確中文本小組委員會已審慎研究遺囑條例、僱員補償保險徵款(徵款率)令和青年及兒童海上工作僱傭條例令的真確中文，本並表示贊同。根據法定語文條例第 4B 條第(4)款的規定，這些文本的確認命令擬本已經擬備，並於今午提交本局通過，然後提交總督會同行政局確認。現謹動議通過建議由總督會同行政局頒布的第一項命令，即法定語文(真確中文本)(遺囑條例)令擬本。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

法定語文條例

律政司提出下列動議：

「通過總督會同行政局建議發出的《法定語文(中文真確本)(僱員補償保險徵款(徵款率)令)令》草案。」

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，動議通過我名下的第二項決議案。本動議旨在通過建議由總督會同行政局頒布的法定語文(真確中文本)(僱員補償保險徵款(徵款率)令)令擬本。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

法定語文條例

律政司提出下列動議：

「通過總督會同行政局建議發出的《法定語文(中文真確本)(青年及兒童海上工作僱傭條例)令》草案。」

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，動議通過我名下的第三項決議案。本動議旨在通過建議由總督會同行政局頒布的法定語文(真確中文本)(青年及兒童海上工作僱傭條例)令擬本。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

販毒（追討得益）條例

保安司提出下列動議：

「批准總督會同行政局於 1993 年 6 月 8 日作出的《1993 年販毒（追討得益）（指定國家和地區）（修訂）令》。」

保安司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，動議通過我名下的決議案。

販毒（追討得益）條例為我們提供了追查、限制和沒收販毒得益的途徑，因而加強我們打擊本地和國際販毒活動的能力。

根據上述條例第 28 條而制訂的 1991 年命令規定，該條例的條文在經過若干修改後，適用於外地沒收令，因而使香港的法院可根據這些命令沒收販毒活動的得益。

我們在執行 1991 年的命令的各項規定時，發現了一些意義含糊的地方。我們建議修訂 1991 年的命令，澄清「被告」和「可變現財產」的定義，並消除其他含糊的地方。

本決議案目的，是要求本局通過總督會同行政局於本年六月八日制定的 1993 年販毒（追討得益）（指定國家和地區）（修訂）令。修訂令提出技術性的修訂，使當局在處理有關外地沒收命令問題時，能適當執行上述條例。

主席先生，我謹提出動議。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

營運基金條例

規劃環境地政司提出下列動議：

「自一九九三年八月一日起 ——

- (a) 按財政司所作建議設立土地註冊處營運基金（“營運基金”），以便對土地註冊處的政府服務的運作進行管理及核算；
- (b) 藉營運基金而提供的服務為附表 1 所指明的服務；

- (c) 在附表 2 第 3 欄中與資產項目相對的位置內所指明的條款的規限下，該附表第 2 欄所列出的資產，均須撥歸營運基金；
- (d) 撥歸營運基金的\$354,900,000 資產淨值在資本投資基金中以下列方式顯示 ——
 - (i) 其中\$236,600,000 為貸款；
 - (ii) 其餘款項為營運基金資本；
- (e) (d)(i)段所提述的貸款 ——
 - (i) 須平均分作 10 期按年償還，每期為\$23,660,000，而首期於 1994 年 8 月 1 日到期償還；
 - (ii) 未償還的餘額須衍生利息，息率為香港銀行公會委員會的當然會員所公布的最優惠利率的平均息率，而該等利息須在每年期末支付。

附表 1

〔(b)段〕

藉營運基金提供的服務

1. 就與根據《土地註冊條例》(第 128 章)註冊有關的事宜，提供意見。
2. 下列文件的註冊 ——
 - (a) 與土地有關並可根據《土地註冊條例》(第 128 章)註冊的文件；
 - (b) 任何條例所規定須在土地註冊處註冊的文件。
3. 以人手、微型縮影或電腦形式維持土地註冊處的任何薄冊、登記冊、索引或其他紀錄。
4. 提供土地註冊處的紀錄以供查閱，或提供該等紀錄的副本。
5. 代政府及公共機構查閱土地註冊處的紀錄，並就查閱結果編製報告。
6. 就土地註冊處所持有的紀錄製備經核證的副本。
7. 妥善保管送交土地註冊處保管的文件。

8. 製備及核實契據備忘摘要表，以便夾附於擬在土地註冊處註冊的文件。
9. 對依據任何條例而存放於土地註冊處的圖則，提供存放處。
10. 就根據《建築物管理條例》（第 344 章）業主註冊為法團的有關事宜，提供意見。
11. 處理建築物業主根據《建築物管理條例》（第 344 章）申請註冊成為法團的申請。
12. 根據《建築物管理條例》（第 344 章）發出建築物業主註冊成為法團的證書。
13. 根據《建築物管理條例》（第 344 章）維持建築物業主法團的登記冊。
14. 就根據《建築物管理條例》（第 344 章）註冊的建築物的業主法團的紀錄，提供查閱及影印。
15. 就根據《建築物管理條例》（第 344 章）註冊的建築物業主法團的紀錄，製備經核證的副本或摘錄。
16. 編製及印行香港的現行街道索引、房屋編號及地段，以供發售。
17. 就根據《土地註冊條例》（第 128 章）及《建築物管理條例》（第 344 章）的註冊事務，提供培訓、舉辦講座及發表資料。
18. 從土地註冊處的紀錄中整理及編製有關的統計、分析、資訊及資料。
19. 就引進另一土地註冊制度入香港的事宜提供意見，並給與協助。
20. 土地註冊處處長或其代表在訴訟程序中出庭作為證人或法庭之友。
21. 提供土地註冊處的紀錄，以供在訴訟程序中使用。
22. 根據《官地權（重收及轉歸補救）條例》（第 126 章）取消重收的備忘摘要表及轉歸通知，以及將該等備忘摘要表及通知送有關的業主。
23. 土地註冊處處長根據或憑藉任何條例獲授權提供的任何服務。
24. 提供附帶於或有助提供本附表所指明服務的任何服務。

附表 2

〔(c)段〕

資產

項	說 明	條 款
1.	名爲金鐘政府合署的建築物的下列部份，即由田土地註冊處處長所保管的 1993 年 6 月 3 日的“土地註冊處辦公室圖則”的文件所示的 —	除非首先獲得財政司的批准，否則不得放出。
	(a) 18、19 及 28 樓；及 (b) 17 及 20 樓的部份。	
2.	土地註冊處處長所保管的“土地註冊處家具及設備詳細目錄”中列出而於 1993 年 8 月 1 日在土地註冊處處長控制下的所有家具及設備。	
3.	登記編號爲 AM163 的部門自用車。	
4.	資本化的成立費用。	

規劃環境地政司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，提出我名下的動議。營運基金條例第 3(1)條訂明，立法局可按財政司所作建議，通過決議設立營運基金。這項動議旨在設立土地註冊處營運基金。

前註冊總署改組的結果之一，是土地註冊處在一九九三年五月一日起成爲一個獨立部門。財政司認爲，土地註冊處能夠有效率及有效地運作，提供符合適當水準的服務，亦有能力以根據土地註冊條例徵收的費用及收費所得的收益，應付開支及承擔債務。

財政司遂於一九九三年六月九日建議，由一九九三年八月一日起，根據營運基金條例設立土地註冊處營運基金，以應付和負擔土地註冊處的運作。

該項決議訂明在土地註冊處營運基金下提供的服務，以及按指定條款將資產及債務撥歸營運基金。

設立營運基金的目的，是改善土地註冊處爲市民提供服務的質素。根據營運基金的運作方式，使用土地註冊處服務的人士所繳交的費用，會撥入營運基金而非政府一般收入。土

地註冊處將須以營運基金應付開支。這項安排使以收回成本方式提供服務的土地註冊處，能對繳付服務費的市民不斷轉變的需要作出更迅速回應。在現行的資源分配制度下，由於撥款是在每個財政年度開始時分配，故不能如上所述一般，對需求的轉變作出迅速回應。

按照營運基金安排，土地註冊處仍屬政府機構，而其職員亦繼續保留公務員的身分。同時，該處亦能較靈活地調配資源，以應付運作上的需要。

土地註冊處的政策事宜，將繼續由規劃環境地政科負責。該處的工作表現目標和財政目標都會在周年業務計劃內訂明。營運基金的表現亦會受到嚴密監察。

謝謝主席先生。

動議經向本局提出。

黃匡源議員致辭的譯文：

主席先生，我是審核營運基金條例草案委員會的召集人。該條例草案於一九九三年三月十日獲三讀通過。我的評論是針對有關成立土地註冊營運基金及公司註冊營運基金的兩項決議。

條例草案委員會支持開設這兩項營運基金的建議，因為現行安排太過硬化，以及不能因應該等服務的市場需求波動。這對專業人士，其中包括會計師及律師，造成極大不便，並減低生意經營比率，致令成本增加。事實上，香港在服務效率方面比我們的競爭對手大為遜色。

我可中肯地說，所有須與土地註冊處及公司註冊處交往的專業人士，均希望當局設立此等營運基金，使我們可得到心目中一個國際金融中心所應提供的服務。連同營運基金所給與的新自由，營運基金經理亦須負起交代的責任。他必須為市場提供最具成本效益及方便使用的產品，他必須設置現代管理資訊系統，俾能管理其工作及因應和預計需求。他應具備準確及合時的會計資料，以顯示各項收費是訂於合理水平。此等管理工具現時正正付之闕如。

政府根據一項顯示我們願付更高費用的調查結果，在別處要求我們的通過法例，把一些與公司有關的收費增加 30%。不過，營運基金的經理切勿欺騙自己，以為我們定會願意繼續支付更高的費用。在此，我可向規劃環境地政司及政府部門的經理保證，政府帳目委員會及立法局的其他小組會不斷嚴密監察他們的工作表現。

主席先生，營運基金是本港的一個嶄新現象。我們立法局議員仍須尋求方法，加以監察及令基金經理負責。我所關注的是各營運基金如何繼續向政府以至向這個立法機關負責。我建議採取類似證券及期貨事務監察委員會的做法，要求除向本局提交一份經審核的基金帳目及周年報告外，亦向本局的有關小組提交未來的業務計劃、預算及服務承諾。有關方

面繼而可提出問題及於有需要時作出更改。一經定出正確路線後，營運基金經理便可著手工作。

我曾省閱兩項營運基金的草擬公司計劃、業務計劃，以及架構協議。有一點我想花些時間談論的是該兩個註冊處的財政目標。所指定的回報率是未支付利息和派息前，以所動用平均固定資產淨值計算的 10%。我很欣賞該條例要求「達致由財政司釐訂，以所動用平均固定資產淨值計算的合理回報」的做法。不過，政府對於目標回報，卻太過呆板，只以平均固定資產淨值作唯一的準則。

我促請政府應把平均固定資產淨值視作眾多準則中的一項，因為該準則可能不是最適合該項服務的準則。以該兩項基金而言，提供服務的辦事處大樓佔資產的大部份，而不論不動的業務資產、電腦、檔案儲存和檢索系統是否有足夠保養，及由新科技取代，都不是一項公平措施。土地及樓房折舊的開支收費，是否真正反映出該等物業的商業價值的問題總會出現，而於衡量所收費用是否切合實際時，這點厥為重要。再者，當該註冊處遷址及將物業脫手時，我們還須考慮資本增益的問題。我建議各營運基金應根據市面租值收費，重新計算出其數據，及查看如何以平均固定資產淨值，訂出此等數據。

最後，我想說我十分支持激勵性質的繳費概念，但這須從公務員方面著手，以能充分探討。

主席先生，我支持這兩項動議。

李華明議員致辭：

主席先生，自從立法局在三月十日通過營運基金條例後，現在土地註冊處和公司註冊處均設立營運基金。我以下的發言將會包括這兩方面。

匯點認為政府須就以下幾點作出澄清：

第一、政府在讓這兩個部門設立營運基金的時候，除了須要考慮這兩個註冊處能否自負盈虧外，更加須要提供一些數據，以說服公眾和立法局通過這些決議。值得注意的是，當局須要批准借貸，除了給與土地註冊處和公司註冊處一筆經費之外，還須要給與這兩個註冊處一些資產，而這些資產是有政府的物業，亦包括汽車。然而，若果這兩個註冊處售賣這些資產，亦只須得到財政司的批准，根本毋須知會立法局。至於怎樣能確保註冊處自負盈虧，政府應提出實際憑據及理據。

第二、財政科指出將會與這兩個註冊處簽訂協議，約束這兩個註冊處，以及落實這兩個註冊處向財政司負責的目的。匯點認為政府應公布這份協議的內容，以充分體現透明度。同時，政府釐訂 10 年還款期的原因何在？又按照甚麼理據來訂定這些回報率呢？我們都是不清楚的。今次當局給與我們的文件也沒有寫清楚，我認為這些都必須澄清。

第三、就設立營運基金來說，應該小心注意在轉制的時候，政府員工的感受。匯點曾經向一些已經設立營運帳目（即試行營運基金）(Operational Services Account)的政府部門，如機電工程署進行調查。我們和員工、職工曾經討論這個問題。我們發現員工對這個制度抱着懷疑、甚至抗拒的態度。他們亦擔心如轉換為營運基金，他們的福利、薪酬等會否出現問題。事實上，他們毋須憂慮，因為轉制後他們仍然是公務員，我想，員工對營運基金的概念並不明白，而政府亦沒有主動和員工溝通。如果員工因對營運基金制度有疑問而導致他們的工作效率下降，便與政府當初加強政府部門效率的原意背道而馳。

第四、政府亦須要考慮將來部門首長和總經理的分工和協調的問題，特別是鑑於部門首長會着重於政策，而總經理則重視效益，那麼，怎樣解決這兩方面可能出現的矛盾？匯點認為，對於一些以商業性質運作而又能自負盈虧的政府部門，實行營運基金制度將會有利，尤其那些以獨營性質營運的部門(monopoly)如郵政局等為然。在這種利潤有保證的情況下，公司註冊處和土地註冊處實行營運基金制度大致上也是可接受的。這是政府首次設立營運基金，並以提交本局議決的形式成立。但是，當局提交的文件比較零碎和缺乏系統。我希望日後的文件能夠提供更多資料，以便立法局作出監察和審核。匯點支持這個提議，但在此再重申：我們要求政府在下次提出申請或要求本局議決某一個政府部門設立營運基金時，必須提出更有力的數據。

主席先生，謹此陳辭。

規劃環境地政司致辭的譯文：

主席先生，我首先會解答黃匡源議員就營運基金概念提出的各點。我很感謝他支持這項動議，並且表明所有專業人士均期待著營運基金的成立。黃議員提出，政府帳目委員會及立法局各個小組會不斷嚴密監察土地註冊處的工作表現。對於這點，我要說的，是我們歡迎立法局的持續監察，並且一定會與各位議員充分合作。

關於黃議員所提的其他各點，我要在此說明，我們會審慎考慮他所提出的意見，而在日後修訂周年業務計劃和公司計劃時，我們亦定會考慮他的意見。

至於李華明議員所提各點，我在作出回應前要先強調，我們實在無意隱瞞任何有關營運基金運作和成立的資料。事實上，我們曾提議向立法局地政工務小組簡介有關營運基金的各項詳情。對於李議員要求提供詳細資料，我只能在此重申，倘李議員願意的話，我會很高興與他面談，解釋各項詳情。我深信坐在我背後的營運基金總經理亦會很高興這樣做。

李議員提及一個重要事項，是營運基金的資產。誠然，這是我們首次設立土地註冊處，而其資產主要是土地註冊處現時使用的辦公室。我們認為土地註冊處的運作，不應受到商業市場租金的上升及波動所影響，這是至為重要的。因此，我們認為，把該辦公室撥歸土地註冊處，是十分恰當的。

李議員所提的第二點，是關於政策科首長與部門主管或營運基金總經理之間的架構協議。在擬訂架構協議時，我們每年必會審慎檢討基金所訂定的各個運作目標，以及市民對公營部門服務的需求。

至於李議員所提關於公務員留任土地註冊處的事，正如我在較早前的一篇講辭指出，他們當然仍會保留公務員的身分，因此，他們實在毋須憂慮服務條件的事。我深信營運基金總經理會很高興向任職土地註冊處的公務員盡力解釋有關的轉變。

主席先生，以上是我就兩位議員所提各點作出的答覆。

動議付諸表決，並獲通過。

營運基金條例

財經事務司提出下列動議：

「自一九九三年八月一日起 ——

- (a) 按財政司所作的建議設立土地註冊處營運基金（“營運基金”），以便對公司註冊處的政府服務的運作進行管理及核算；
- (b) 藉營運基金而提供的服務為附表 1 所指明的服務；
- (c) 在附表 2 第 3 欄中與資產項目相對的位置內所指明的條款的規限下，該附表第 2 欄所列出的資產，均須撥歸營運基金；
- (d) 撥歸營運基金的\$415,160,000 資產淨值在資本投資基金中以下列方式顯示 ——
 - (i) 其中\$276,700,000 為貸款；
 - (ii) 其餘款項為營運基金資本；
- (e) (d)(i)段所提述的貸款 ——
 - (i) 須平均分作 10 期按年償還，每期為\$27,670,000，而首期於 1994 年 8 月 1 日到期償還；

附表 1

〔(b)段〕

藉營運基金提供的服務

1. 實施及執行《公司條例》(第 32 章)的條文，包括促成新公司成立為法團及維持公司登記冊及抵押登記冊。
2. 實施及執行《有限責任合夥經營條例》(第 37 章)的條文，包括維持有限責任合夥登記冊。
3. 實施及執行《受託人條例》(第 29 章)第 VIII 部的條文，包括維持信託公司登記冊。
4. 實施及執行《註冊受託人法團條例》(第 306 章)的條文，包括維持受託人登記冊。
5. 在公司註冊處處長受法例所規定或容許的範圍內，提供向公司註冊處處長所登記或存案的資料。
6. 對在本附表所提述的任何條例及其他有指明公司註冊處處長的條例所設置的監管架構是否足夠，作出監管，並就是否有需要作出改變向政府提供意見。
7. 提供公司註冊處處長根據或憑藉任何其他條例獲授權提供的任何服務。
8. 就在公司註冊處處長的專才範圍內的任何事宜，提供意見或資料。
9. 提供附帶於或有助提供本附表所指明服務的任何服務。

附表 2

〔(c)段〕

資產

項	說 明	條 款
1.	名為金鐘政府合署的建築物的下列部份 — (a) 13、14 及 15 樓全層；及	除非首先獲得財政司的批准，否則不得放出。

項	說 明	條 款
---	-----	-----

- (b) 公司註冊處處長所保管的 1993 年 6 月 4 日的“公司註冊處辦公室圖則”的文件上所示的低座 1 樓以及高座 12、17 及 30 樓的部份
2. 公司註冊處處長所保管的“公司註冊處家具及設備詳細目錄”中列出而於 1993 年 8 月 1 日在公司註冊處處長控制下的所有家具及設備。
 3. 登記編號為 AM123 的部門自用車。
 4. 資本化的成立費用。

財經事務司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，動議通過我名下的動議。動議旨在根據營運基金條例的條文，設立公司註冊處營運基金，及規定將決議案第二附表所列的資產，撥歸基金。

為某些政府服務設立營運基金，是公營部門改革措施的一個重要環節，目的在透過給與該項服務的管理當局財政上靈活性，使其以更商業化的方式經營服務，並能更有效地配合使用者的需要。

營運基金條例在本年三月通過，是向前邁出的重要一步，使本局可按照財政司的建議，批准設立個別營運基金。

公司註冊處及土地註冊處在一九九三年五月一日成為獨立部門，這是註冊總署改組的最後階段。一九九零年註冊總署的改組顧問研究，已認為這些服務有可能以營運基金形式運作。自此以後，我們一直朝着這個目標進行。我很高興可以告訴各位，準備工作現已完成。

在建議設立公司註冊處營運基金時，財政司已考慮到該註冊處會提供的服務及該處以其收入應付這些服務所需經費、未來的非經常開支及其他債務的能力。財政司的結論是設立營運基金是可行及適宜的。

公司註冊處所提供的主要服務，與新公司成立及海外公司的註冊安排有關，及提供公司資料。該註冊處在提供這些及其他服務時，以收回成本的原則收取費用。根據調查顯示，該註冊處設施的使用者，包括律師行及會計師、銀行及其他行業，以及一般市民。他們尋求快捷方便的途徑取得最新資料，以及得到符合他們需要的服務。同時，他們願意為改善現有服務標準而付出代價。

過去多年來，隨着本港經濟迅速發展，對公司註冊處服務的需求已急劇增加。儘管該註冊處已推行一些提高生產力及簡化程序的措施，以應付需求激增，但所產生的收入必須撥交政府一般收入帳目作中央處理，而公司註冊處須與其他急需處理的事項競爭資源，結果令服務的範圍縮小，質素下降。

根據建議的安排，公司註冊處將可保留其收入。管理當局可靈活地調動投入的資源，以應付需求上的變動，而且還可以例如在投資較長期的基本工程及改善生產力措施時，確切知道可供動用的資源在較大程度上由他們自己控制。雖然該註冊處的人員將仍為公務員，但管理當局將有更大自由聘請臨時員工，確保更迅速及更有效地應付需求方面的轉變。

這種靈活性必須配合較大程度的責任承擔。關於這方面，公司註冊處與財經事務科將會簽署一項列明兩者關係的「架構協議」，界定各自的責任及責任承擔，包括規定該註冊處提交周年業務計劃。除其他事項外，該計劃須載列財政及服務水平目標。為確保達到這些目標，註冊處的表現將須受該處高級人員及繼續負起整體政策責任的財經事務科密切監察。根據營運基金條例第 8 條，營運基金經簽署的周年運作報告及核數署署長報告，須提交本局省覽，提交日期通常不得遲於每年十月三十一日。

至於撥入營運基金的最初投資，正如第二附表列明，撥歸營運基金的資產淨值，將由「資本投資基金」的一項投資支付，三份一為營運基金的資本，三份二為貸款。公司註冊處須在 10 年內清償貸款，以及按商業利率就未清付餘額繳付利息。原則上，營運基金將會就其資本派息。此外，預期營運基會按平均固定資產淨值收取合理回報。

主席先生，我謹提出動議。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案首讀

1993 年追加撥款（1992-93 年度）條例草案

西區海底隧道條例草案

1993 年香港生產力促進局（修訂）條例草案

1993 年船舶及港口管理（修訂）條例草案

1993 年保險公司（修訂）（第 2 號）條例草案

1993 年保障投資者（修訂）條例草案

條例草案經過首讀，並經按照會議常規第 41(3)條的規定，下令紀錄在案，以便二讀。

條例草案二讀

1993 年追加撥款（1992-93 年度）條例草案

財政司動議二讀：「一項為截至 1993 年 3 月 31 日為止的財政年度政費開支批准追加撥款的條例草案。」

財政司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1993 年追加撥款（1992-93 年度）條例草案。

公共財政條例第 9 條規定：「在任何財政年度結帳時，若發覺任何總目的開支超過撥款條例撥給該總目的款項，則超出之數，必須列入一條追加撥款條例草案內。該條例草案，須在與該項超額開支有關的財政年度完結後，盡快提交立法局。」

庫務署署長現已完成一九九二至九三財政年度的帳目結算。預算案中一共有 78 個開支總目，其中 66 個的開支，超出 1992 年撥款條例撥給該等總目的款項，因為該等總目未能節省到足夠抵銷的款項。超出的款項，已根據公共財政條例第 9 條的規定，列入今日提交各位議員審閱的 1993 年追加撥款（1992-93 年度）條例草案內。本條例草案的目的，是對財務委員會批准或該委員會授權批准撥給各開支總目的追加撥款數額，給予最終的法律權力。

該 66 個開支總目所需的追加撥款淨額總共為 74.931 億元。出現超額開支，主要是由於實施公務員及政府補助機構一九九二年薪酬調整（53.774 億元）所致。其他引致超額開支的主要因素，包括支付長俸的額外開支（12.193 億元）及公共援助及特別需要津貼增加的開支（5.665 億元）。

一九九二年的薪酬調整及長俸增加是預知的，當局已在一九九二至九三年度預算內的「額外承擔撥款」分目下預留款項。其他分目亦節省到款項，這是由於公共開支繼續受到嚴格控制所致。我謹此向在控制開支方面作出貢獻的各位管制人員及其他人員致謝。上述節省的款項，以及「額外承擔撥款」項下的預留款項，使年內的總開支，並未超過 1992 年撥款條例所撥出的總額。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A)條的規定，提交內務委員會審議。

西區海底隧道條例草案

運輸司動議二讀：「一項批出專營權以建造及經營西九龍填海區與西營盤之間的海底隧道，並就維修隊道區內的工程、專營權持有人就汽車使用隧道收取隧道費的事宜，規管使用隧道的車輛交通的事宜，以及就附帶及相關事宜，訂定條文的條例草案。」

運輸司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀西區海底隧道條例草案。

條例草案的目的

現提交各位議員的條例草案，旨在把專營權批給西區隧道有限公司，以建造及經營西區海底隧道。西區海底隧道是一條主要通道，連接港島、西九龍和赤鱗角新機場，並在三號幹線全部建成時連接新界的西北部。此外，這隧道亦可紓緩現時兩條海底隧道的嚴重擠塞情況，並應付長遠的交通需求。

背景

西區海底隧道包括一條連接西營盤與西九龍填海區的雙程三線隧道、一個繳費廣場、一座行政大樓及多條引道。雖然政府只接獲一份標書競投這項專營權，但經過為時七個多月艱巨的磋商後，我們最後爭取到的條件，和以前批出的隧道專營權比較起來，起碼相若，而且在某些方面更加優勝。鑑於以前的專營權是經過十分激烈競投後才批出的，我們今次的成績其實很好。在磋商過程中，對於曾經表示關心這項計劃的本局議員及機場諮詢委員會委員的意願和意見，我們都加以充分考慮。

該隧道將耗資 75 億元興建，其中包括融資費用在內。在作出如此龐大的投資前，建議營辦商及有關銀行必須要肯定，該隧道可以有足夠的收入用以清償債務及使投資獲得合理的回報。這是一個十分重要的先決條件。如果這一點不能肯定，便不會有公司會承投這項專營權。在磋商時，我們已同意讓建議營辦商可以有這樣的把握，但又同時須達到符合公眾利益的目標。我認為我們已獲得最好的協議。

主要的問題

有關建議中專營權的公眾討論一直集中在三個主要的問題上：通車時的隧道費、隧道費調整方案及有意取得專營權的公司所要求獲得的回報率。關於這些問題，我會逐一討論。

通車時的隧道費

條例草案附表 1 載列通車時的隧道費，是按一九九七年的價格，而非現時的價格計算。在釐訂隧道費時，當局考慮到營辦商在隧道通車初期須償還債務。在該段期間，營辦商所得的利潤，大部份會用來償還貸款。若把隧道費訂於較低的水平，則營辦商很可能無力償債。

私家車及雙層巴士的隧道費都按一九九七年的價格分別訂為 30 元及 55 元。這些收費看似高昂，我必須在此解釋一下。

讓我們作一精略比較，東區海底隧道的建造費用按當時價格計算為 20 億元，而該隧道通車時的私家車隧道費為 10 元。建造西區海隧的費用是東隧的三倍，若要償還債務，便須按比例提高西區海隧的隧道費。雙層巴士繳付 55 元隧道費產生的影響，是使乘客的車資增加約四角。至於目前使用現有的兩條海底隧道的巴士車資則增加約二角。

最後，我們必須記着，沒有人是被迫使用西區海隧的。駕車人士如選用收費較高的西區海隧，唯一的原因是該條隧道更為便捷，而不是被迫要使用它。將來，駕車人士可選用收費可能較低的東區海隧或海底隧道。西區海隧收取 30 元的隧道費，並不如傳媒所猜測，會因此導致其他兩條隧道加價，因為這兩條隧道如要加費，必須根據其個別專營權所規定的條件提出充分理由，只有在營辦商未能取得合理的投資回報時才會獲得批准。當然，除了增加隧道費，政府附加或增加使用稅，亦會提高使用這兩條隧道的費用，但這項措施只會在有充分的交通管理理由時才會實施，我現時並打算猜測政府會否把這些措施提交本局。

隧道費調整方案

隧道費調整方案在條例草案第 X 部闡述。隧道費增加與否，將視乎淨收入是否達到指定水平而定。該方案是以上下限的概念為根據，目的是讓營辦商在 30 年的專營期內，得到為股東資金 16.5% 的平均回報率。根據這個概念，倘若淨收入不足以賺取相當於股東資金 15% 的回報率，營辦商便可增加隧道費。如果回報率在 15% 與 18% 之間，營辦商可每四年加費一次。如果回報率超過 18%，則不得加費。預料西區海隧將會是一條受歡迎的隧道，因此不一定要每四年加費一次。此外，當淨收入達到可以帶來介乎 18% 與 19% 之間的回報率時，超過 18% 回報率的收入將會由政府與營辦商均分。當回報率超過 19%，超出的收入將全部撥歸政府。這些超額收入一律會存於「穩定隧道費基金」，用以令日後的加費可以延遲實施。

主席先生，我想向各位議員指出，這是一項創新的安排，而且與以前的隧道專營權比較，有重大的改善。這是我們第一次界定甚麼是營辦商應得的合理回報，並定出利潤的上限，把超出上限的利潤用以穩定隧道費，使隧道使用者受惠。這項安排取代現有專營權中略嫌含糊的方案，因為這些方案沒有具體指引說明甚麼是合理的回報率，又沒有向營辦商保證將來收益及股息可得多少。

我要清楚說明一點，建議的隧道費調整方案並沒有剝奪本局在調整隧道費方面的權力。各位議員若批准該項專營權，就是表示了贊同一套明確的、用以規管整個專營期內隧道費調整的方案。

回報率

此外，建議的隧道收費制度亦非如猜測一般，能夠保證營辦商可賺取某一個回報率的利潤。收費辦法僅讓營辦商有機會每年在專營期內賺取 16.5% 的平均投資回報率。不過，機會畢竟只是機會而已，並不能保障營辦商免受任何營商的風險。舉例來說，因延遲竣工而引致罰款、建築費超支，以及公司利得稅可能增加，這些風險所帶來的開支全部都

須由營辦商承擔，不得藉隧道費加以彌補。此外，由於承辦商要與其餘兩條海底隧道競爭，如果隧道費定得過高，承辦商亦會得不償失。

有人提出疑問，16.5%會否是過高的回報率。答案是不算過高。政府的財務顧問經廣泛測試市場的意向，在我們招標承投專營權之前告知我們，預料投標者希望有17%至20%的回報率。雖然大老山隧道及東區海底隧道專營權的中標者是經激烈的競投後始獲得專營權，而當時的投資者亦非如目前一樣，覺得有需要有一定程度的把握，但他們期望的回報率是14%至16%之間。亞太區其他地方興建及經營這類基建設施的類似專營權，目前所要求的回報率是在20%及25%之間。西區海底隧道所要求的回報率看來似乎偏高，但鑑於涉及的風險，這回報率是市場所要求的。

條例草案

主席先生，我現在談談條例草案本身的條文。

條例草案是仿照大老山隧道條例及東區海底隧道條例寫成的。相信各位議員已熟悉那兩條例。主要的不同之處是：

- (a) 第一，如果證實因政府延遲移交工地而導致誤時，或如果政府指令更改建造方面的規定，30年專營期可延長；
- (b) 第二，增訂條文，以實施新的隧道費調整機制；
- (c) 第三，訂明設立穩定隧道費基金。

條例草案的目的，是批出一個為期30年的專營權，以便建造及經營西區海隧，並規定營辦商的權利和義務。我現講述各項主要的規定。

條例草案的第 I 及第 II 部載列解釋該條例所需的定義，並使隧道區的圖則可予更改。該兩部又規定批出專營權以設計、建造及經營西區海底隧道，並規定市民在繳付隧道費後可使用該隧道。

第 III 部規定，除非取得總督會同行政局的同意，或只有在某些規定的情況下，否則不得將根據條例草案批出的權利出讓或在該權利上設定產權負擔。

第 IV 部說明與公司董事有關的規定，包括委任兩名政府人員為董事、財政司的權力及稅務條文。

第 V 部規定開始建造日期及須於48個月內完成工程。第 VI 部開列公司修葺及維修隧道的義務，並賦予總督會同行政局權力，就提供隧道設施、其安全和維修，以及僱用人員的問題訂立規例。

第 VII 部規定隧道啓用的日期、市民繳付隧道費後使用隧道的權利、交通的管制和安全，以及在緊急情況下由政府接管隧道的運作。本部還賦予運輸司決定隧道設施是否足夠的權力。

第 VIII 部是和可以收取的隧道費有關。第 IX 部成立穩定隧道費基金和負責管理這基金的委員會。第 X 部規定該公司每年呈交淨收入報表，並提出調整隧道費方案。

第 XI 部就檢控交通違例者作出規定。第 XII 部訂明在甚麼情形下該隧道公司會視為不履行其專營權所附帶的義務，以及政府應付這情況的補救辦法。該部的條文使總督會同行政局可以撤銷專營權，並讓該公司有機會向當局證明為何不應把專營權撤銷。第 XIII 部讓該公司可以就公職人員的決定提出上訴，和交由對雙方都有約束力的仲裁人解決糾紛。該部又就隧道的工程、經營或維修，保障政府及公職人員免於承擔有關的責任。

結論

主席先生，這條例草案未能讓各位議員有更多時間來審議，十分抱歉。但這條例草案應該在本會期內通過，理由是充分的。香港需要盡快有多一條過海隧道；如果專營權等到下個會期才批出，這隧道便要拖遲幾個月才能建成。尤有甚者，標書的有效期在八月三十一日便會屆滿，如專營權到時仍未批出，建築成本便會增加。鑑於這個情形。懇請各位議員盡快審議這條例草案。我和運輸科的同事都隨時準備和條例草案審議委員會討論。

主席先生，在結束這次發言之前，我認為我們已爭取到的專營權協議是對香港有利的，而且對各有關方面都是公平的。從隧道使用者的觀點來說，隧道經營者的回報會設有上限，而逾額收入會用回在隧道身上，把隧道費的增加推遲，因此確保隧道費穩定。這條例草案讓營辦商、有關的銀行、以及他的股東，有一定程度的把握，以便作出這樣龐大的投資。營辦商會為香港建造一項價值 60 億元的重要運輸基礎設施，不需花費公帑分毫，使到公帑可以用在其他重要的工作之上。

主席先生，我謹此陳辭，向各位議員推薦這條例草案。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A) 條的規定，提交內務委員會審議。

1993 年香港生產力促進局（修訂）條例草案

工商司動議二讀：「一項修訂香港生產力促進局條例的草案。」

工商司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1993 年香港生產力促進局（修訂）條例草案。

本草案旨在取消設立執行委員會的規定，並給與生產力促進局更大靈活性，決定其委員會結構。

本草案亦旨在將該局內代表管理、勞工及專業或學術界的最高成員人數，由 16 人增至 17 人。同時，該局成員中的公職人員人數，將由最多六人減至五人。上述修改，將容許我們委任非屬公職人員的職業訓練局執行幹事進入生產力促進局，取代工業教育及訓練署署長，而毋須減少委任公職人員的人數。該署長為公職人員，先前是生產力促進局成員，其職能大部份已由職業訓練局執行幹事接管。

最後，本草案旨在納入一條管限利益衝突的條文，使公眾利益可得到更佳保障。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A)條的規定，提交內務委員會審議。

1993 年船舶及港口管理（修訂）條例草案

經濟司動議二讀：「一項修訂船舶及港口管理條例的草案。」

經濟司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1993 年船舶及港口管理（修訂）條例草案。

本條例草案修訂船舶及港口管理條例，對進入或停留在本港水域的船隻，作更妥善的規管及控制。

目前，本港法例並無規定進入香港水域的遠洋輪船，須在抵港前發出預先通知，船隻損壞則除外。傳統上，大部份船隻會給予我們 24 小時通知。由於在本港水域行駛的船隻日益增加，同時，盛載有潛在危險貨物的船隻，亦有可能未作通知而出現在我們的水域內，我們打算將預先通知訂為法律規定。本條例草案作出此項規定。

為配合給予通知的規定，本條例草案授權海事處處長可拒絕船隻進入本港及着令已在本港水域的船隻離開。倘海事處處長認為某船隻在本港水域會妨礙或嚴重影響其他船隻使用海港，亦有權指令有關船隻離開。

本條例草案所建議的修訂，是當局在徵詢航運業人士及港口使用者，並得到他們同意而制訂。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A)條的規定，提交內務委員會審議。

1993 年保險公司（修訂）（第 2 號）條例草案

財經事務司動議二讀：「一項修訂保險公司條例的草案。」

財經事務司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1993 年保險公司（修訂）（第 2 號）條例草案。

本條例草案旨在為投購保險人士提供更大保障。現時並無規定獲准在香港經營業務的承保人，須在香港維持足以應付其在香港的負債的資產。雖然保險業監督有權施加這項規定，但只有在承保人的財政狀況不穩定至值得加以干預時，才可採取這個做法。

業務出現問題的承保人將資產遷往海外後，通常難以甚至無法收回。保險業監督可能不知道有影響海外承保人全球服務的問題出現，及至發覺時已來不及採取有效措施。結果，承保人一旦無償債能力，投保人提出的索償，極有可能無法償付。

這情況顯然不理想。為使本港投保人能更為肯定，一旦承保人無償債能力，他們的合理索償將獲得償付，本條例草案建議，經營一般保險業務的承保人，除了須維持法定的超逾負債資產額外，還須在香港維持相等不少於其香港業務所引起償付責任的 80% 的資產。這個比例，與英國所採納的相同。事實上，類似規定在其他地區亦相當普遍。

建議的附表 8 所列者，是可接納為香港資產的資產。為方便遵守該項規定，以及使監督能夠對不斷轉變的情況作靈活反應，條例草案第 2 條建議，監督應獲授權在特別情況下，把沒有在該表訂明的項目，接納為香港資產。監督亦會獲授權，在其確信情況令遵守該規定並不可行時，得全部或部份豁免承保人遵守該規定。

一如英國的做法，再承保人將獲豁免遵守上述規定。由於再保險合約的範圍，通常伸展超過一個地區，再承保人將無法鑑定某項償付責任源自哪個地區。

建議的規定最初只會適用於經營一般保險業務的承保人。不過，當局會在短期內研究是否須把這項規定擴大至包括從事長期保險的承保人；如有此需要，則研究如何實施。

我們建議給與承保人約六個月的寬限期，由本條例草案通過時起計，以便承保人有足夠時間遵守建議的規定。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A) 條的規定，提交內務委員會審議。

1993 年保障投資者（修訂）條例草案

財經事務司動議二讀：「一項修訂保障投資者條例的草案。」

財經事務司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1993 年保障投資者（修訂）條例草案。

本條例草案革新及澄清保障投資者條例的若干條文。這些都是技術性修訂，目的是促進香港資本市場的進一步發展，並同時確保投資者受到保障。

保障投資者條例上次在一九八九年曾進行重大檢討。該次檢討的其中一項結果，是就有關債務市場票據的發出廣告事宜實施豁免及管制。這項制度已實施幾年，市場從業員建議進一步改善有關安排。上次檢討留下的多項其他問題，亦已在這次檢討中加以處理。

建議的主要修訂，與本條例第 4(2)條有關。該條訂明在某些情況下，禁止發出有關債務市場票據（例如存款證及商業票據）的廣告、邀請或文件的規定，可獲豁免。

現建議將豁免條款引伸至任何符合一億元資產淨值規定的公司所發行的債務市場票據，但有關票據須獲得銀行業條例所規定的認可機構、多邊機構或特殊豁免團體的保證。上述豁免亦會引伸至上市公司的全資附屬公司所發行並獲其母公司保證的票據，但後者須符合一億元的資產淨值規定。實行這些措施，應可方便在這些情況下發出債務市場票據的廣告，從而推動市場發展。

在擴大關於債務市場票據的豁免範圍時，為投資者提供足夠保障的必要不可忽略。我已經提過「資產淨值」規定。目前，條例採用「已收股本」來衡量發行債務市場票據的公司的財力。現建議採用「資產淨值」規定取代，這應是更準確和有用的衡量這些公司淨值的標準。同時，資產規定的水平會由 7,500 萬元提高至一億元，使只有實力較雄厚的公司發行者，才有資格獲得豁免。

關於沒有資格獲得豁免的債務市場票據的廣告，本條例容許有關人士向證券及期貨事務監察委員會（證監會）申請批准。這項規定的現時範圍，需予澄清及修訂，使證監會可更有效地保障投資者的利益。

建議的措施包括容許證監會在決定是否批准一項申請時，考慮擬發出廣告的票據的特點。這項規定使證監會可在給與批准前，要求提出申請的發行者修改該票據。換言之，證監會將獲授權，在其確信批准某項申請並不符合公眾投資者利益時，可拒絕該項申請。

另一項重要的建議修訂與上市證券有關。目前，凡與在香港聯合交易所有限公司上市的證券（包括債務證券及認股權證）有關的廣告、邀請及文件，須受保障投資者條例限制。不過，由於這些證券的發行，已符合聯交所的上市規則，因此，應豁免在本條例下受到雙重審核。故此，現建議為這些上市票據在本條例內加入新的豁免類別。

條例草案亦包括有關本條例範圍的一些最新資料，例如在本條例的多邊機構名單內，加入歐洲重建及發展銀行。該銀行曾表示有興趣投入香港的債務市場。賦予該銀行多邊機構的地位，將使它可在本港市場發行債務票據。

除上述較重大的修訂外，現建議對本條例作出多項較輕微的修訂，主要目的在更明確界定本條例的範圍。

條例草案所採納的一些修訂，是由香港律師會及香港資本市場協會提議的。當局曾就整項條例草案諮詢上述組織，並獲它們對其內容普遍支持。政府當局希望透過這種與市場從業員的合作，改善架構，以進一步發展本港的資本市場。

條例草案獲按照會議常規第 42(3A)條的規定，提交內務委員會審議。

司法人員（職位任期）條例草案

恢復於一九九三年四月二十八日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年行車隧道（政府）（修訂）條例草案

恢復於一九九三年五月二十六日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年海底隧道（使用稅）（修訂）（第 2 號）條例草案

恢復於一九九三年五月二十六日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年海底隧道（修訂）條例草案

恢復於一九九三年五月二十六日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年東區海底隧道（修訂）條例草案

恢復於一九九三年五月二十六日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年大老山隧道（修訂）條例草案

恢復於一九九三年五月二十六日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案

恢復於一九九二年六月三日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出。

涂謹申議員致辭：

主席先生，1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案提出兩項主要的建議，即在一九九四年底完全撤銷租金管制，以及提高業主在收樓時作出補償所須依照的法定補償率。

這條例草案在一九九二年六月三日提交立法局，隨後由議員組成專案小組來研究。小組曾經舉行 17 次會議，接獲並審議 22 個關注組織和個別人士提交的意見書，並曾造訪大角咀一幢樓宇，會見受該條例草案影響的租客。

社會人士對這條例草案意見紛紜，專案小組的成員亦都一樣，在很多問題上不能夠達到共識。我作為專案小組的召集人，會講述一下專案小組的主要考慮事項和多數議員的意見，並且將會在委員會審議階段提出修訂，以反映專案小組的主流意見。不過，我相信個別議員稍後亦會就他們關注的事項發言，表達他們的意見。

首先，我想談談調整法定補償率這個建議。現行條例的法定補償率是一九八三年應課差餉值的兩倍，另加搬遷費和裝置補償。對於這個不合時宜、不切實際的補償率，各界一致認為應該盡早調整。條例草案建議將這補償率修訂為「現行應課差餉值的 1.3 倍」。對於這個建議，專案小組認為用「現行應課差餉值」作為補償率的基礎直截了當，易於理解和足以反映樓宇的最新租值。至於建議取消搬遷費和裝置賠償，政府解釋說，業主和土地審裁處往往很難就個別項目列出補償的款額。專案小組認為這點建議可以接受。

至於採用甚麼倍數因子才算合理，就意見紛紜。基本上大多數人士對於條例草案所建議的 1.3 倍都是有保留，認為這個補償率對於被逼急須另覓住所的租客是不足的，也不合理。有些關注組織要求提高至二倍，有些則認為應加至三倍，另加搬遷費和裝置賠償，甚至有建議補回建築的成本。政府當局其後建議提高這個倍數因子，由 1.3 加至 1.7 倍，來反映自條例草案草擬以來平均補償額的升幅。政府當局認為新建議相等於現時補償水平的一倍以上，是可以讓受影響的租客租住相若的住所最少八個月。雖然專案小組若干成員認為該賠償率應該進一步提高，但是大部份的成員認為修訂建議可以接受，因為考慮到一個合理的法定補償額，是應該在大部份情況之下，一方面對租客有實質的幫助，另一方面亦令業主可以接受，畢竟這個是最低的賠償率。業主和租客亦可以斟酌個別特殊情況，商討較高的賠償率。此外，政府亦宣布有關政策，表示會每三年重估應課差餉值一次。條例草案的條文規定在有需要的時候，會進一步調整有關的倍數因子。關於這點，我想請政府和當局認真監察這個補償額的水平，隨時準備建議作出適當調整來保障租客的利益，因為在涉及的兩方面當事人中，租客基本上是較為被動和需要援助的一方。

調整法定補償額的建議，令人再次關注到私人樓宇重建的各種問題，包括對受影響租客的安置問題，發展商期望改善收樓的程序等等。主席先生，相信你也記得「私人樓宇的重建問題」是本局去年六月二十四日和七月一日的辯論題目。政府當局其後亦表示已經設立了一個跨部門的工作小組，專責檢討市區的重建問題。我謹請政府當局盡快完成有關的檢討，並且認真考慮各界就研究這條例草案時所發表的意見。

現在我想轉談有關撤銷租管的建議。

條例草案建議逐步撤銷條例第 I 和第 II 部份所規定的租金管制措施，到一九九四年完全撤銷為止。政府當局其後建議採取較為溫和及緩慢的步伐，將限期延展至一九九六年底。市民對撤銷租管的建議有截然不同的見解。業主抱怨租管對他們不公平，並且表示投資未能換取公平的回報，難以支持樓宇的維修和保養。有人認為應該撤銷租管，因為應該讓市場的力量自由運作才合理。另一方面，租客和社會的服務團體則擔心撤銷租管會引來整體租金的暴升，使原已備受不同程度經濟困難的租客百上加斤。

在研究撤銷租管時，專案小組非常審慎地研究下列的問題：

- (1) 撤銷租管的建議對租客有何影響？受影響的人數有多少？他們的經濟及負擔能力又如何？
- (2) 租金管制使業主無法要求收取市值租金，這是否對他們不公平？相對於不受租金管制樓宇的業主，他們所得的回報是否大大不如？另外，放寬租管將有關負擔由租客來承受，是不是唯一的方法？舉例而言，政府可否研究向一些符合資格的人士發放租金津貼以繳付因為放寬租管而增加的租金？
- (3) 如果租管進一步放寬，本港的社會保障網絡是否足以紓緩該等貧苦的租客在租管放寬後所面臨的更嚴重困難呢？
- (4) 鑑於每年受管制的樓宇因重建、收樓或新租出而陸續減少，當局可否讓這些受管制的樓宇自行逐步淘汰，而毋須加速放寬租管？
- (5) 按照條例草案的建議訂出一個撤銷草案的時間表有甚麼意義呢？這樣做，會否反而可令最終要面對撤銷租管的租客作好準備，能夠面對租管撤銷之日呢？

對於以上的問題，專案小組的成員各有見解和着重點，正好反映社會人士對撤銷租管建議的不同意見。

專案小組基本關注的是租客所受的影響程度，特別是老人、單身人士、有病的和領取公援的人士。在專案小組要求下，政府當局進行一項全面的調查，對象是條例第 II 部份的租管租客。我必須就這點向政府當局致謝，他們用非常有效率的方法完成該項調查，我亦希望政府當局今後不會將有關的資料擱置一旁，相信這些資料有助政府了解私人樓宇租客的需要和制訂一套協助這些租客的政策。

關於政府所作的調查，當局指出租客的整體平均家庭（租住一層樓者）收入是 11,000 多元，而只有 1.4% 的家庭收入是低於 2,000 元，租金和入息的比例平均是在 7.3% 至 23.3% 之間。當局認為按照現時的建議，核准租金最低水平只提升 5% 是合理的安排，大部份的租客應該可以負擔。我相信政務司稍後在演辭亦會引述更多的數字來證明其見解。

有兩個關注組織亦另外分別進行類似的調查，所得的結果卻和政府當局所得的結果大相逕庭。專案小組認為這三項調查因為在不同的前提、不同的重點下進行，目標亦都不同，因此結果不同。但是，專案小組相信由於政府當局的調查規模較大，推論亦可能流於較廣泛。因此，在考慮政府的論據之前，我想請議員留意以下的數據：

- (1) 根據一九九一年的人口調查，香港的家庭入息中位數大約一萬元，而根據政府當局今次的調查，有 56% 家庭的收入是低過此數。
- (2) 有 21% 的家庭，其成員完全是 60 歲或者以上的老人，而其中 47% 每個月收入少於 4,000 元，他們的謀生能力肯定是隨年齡降低。
- (3) 一人的家庭約有 13000 戶，其中有 35% 月入少於 4,000 元。
- (4) 就公屋住戶而言，若租金和收入比例超過 25%，我們稱之為「困難戶」，有資格申請租金的援助。然而，根據當局有關的調查，居住全層的租客中有 54% 屬於這個類別，可以稱為「私樓困難戶」。

主席先生，我想指出的是，租客的經濟情況並不是像政府所說的那麼寬裕，肯定有很多租客都有不同程度的經濟困難。如果進一步放寬租管，便會令他們百上加斤。我們不要忘記，即使租管不進一步放寬或者加速放寬，現時的條例亦已容許租金作相當大的加幅，例如，條例的第 II 部份容許兩年加租 30%，因此，實在沒有理由进一步提高最低的核准租金，加重這些租客的負擔。我舉一個例，希望能夠闡釋這點。比方說，某個租客現時居於一層市值租金 6,000 元的受租管樓宇，而現在只不過是交 50% 的市值租金，換言之，是交 3,000 元，根據政府的推斷，每年加租 10%，那麼，兩年之後，該層樓的市值為 7,200 元，業主便可以用 7,200 元這個數來加租，使租金達到該層樓市值租金的 75%，即是 5,400 元，也就是說租金由原來 3,000 元一加就加到 5,400 元，加幅是八成，並不是我們想像中那麼低。政府當局說得對，對有需要租客提高協助是政府的責任，但是，政府又為他們提供了甚麼協助？

政府曾經表示，未來五年每年會推出 500 至 1000 個公屋的租住單位，供私人樓宇單身人士申請。儘管其中部份人士可能不符合資格，但上述公屋的數目，根本不可以應付起碼超過 13000 個單身人士家庭的需求。政府當局曾經進行過一項小規模的調查，發現居於租管樓宇的家庭內，有三分一已經申請公屋。然而，由於公屋的單位供應有限，這些申請人還要輪候多久才可入住呢？如果是單身的，根據現在的情況要等超過 10 年。公共援助所提供的租金津貼亦幫助不大，因為 743 元的最高住屋津貼根本不足夠租一間平均租金管制要 874 元或市值租金要 1,200 元的房間。

專案小組大部份成員認為現行的社會保障並不足夠。當局應該提供更多公屋單位，尤其是單身人士和二人家庭的單位，擴大公援的範圍，提供津貼額，甚至為經濟有困難的租客直接提供租金津貼。除非和直至本港社會保障獲得改善，可為有需要的租客提供協助，否則，不宜進一步放寬租管，我將會代表專案小組在委員會審議階段提出修訂動議，阻止任何意圖進一步放寬或加速放寬租管的行動。

主席先生，我想向政府當局說清楚，在現時社會保障不足的環境之下，我們不能漠視一群低收入人士的利益而撤銷租管，或者只為貫徹一項所謂「政策」而一意孤行。我們應該了解到，當初設立租管的背景，因為當時的公屋計劃還未到成熟的階段，當局為免業主可能大幅加租而令市民流離失所，影響社會穩定，才實施租管。政府如果希望撤銷租管就必須加倍努力，增建公屋，協調各個社會階層來達到目標。

專案小組最後亦留意到兩個程序上的事項：

- (1) 政府當局對原來的條例草案進行修訂所需時間實在太長。條例草案在去年六月提交立法局，專案小組多次和政府當局開會。到去年十二月，我們基本上已經有明確的意見，希望政府當局回應，政府卻延至本年五月四日才確實表達其立場。期間引致很多社會人士多方焦慮，特別是由於延誤，令一些租客在期間不能得到較高的拆樓賠償。
- (2) 專案小組亦同意很多關注組織的見解，認為由於條例草案既然包括兩項獨立的建議，分別影響不同類別的業主和租客，因此，撤銷租管的問題肯定須要較多時間討論，所以曾建議政府將條例草案分開處理，可以優先制訂有需要盡早修訂的法定補償事宜。但是，政府當局一再強調兩項建議是一整套方案，應該一併處理。專案小組對此大惑不解，同時，希望政府當局不要在稍後的時間因為部份建議不獲接納而收回整條條例草案。

最後，我謹藉此機會，謝謝各位小組成員在過去一年的參與以及秘書處的鼎力協助。

劉健儀議員致辭：

主席先生，香港實施租管多年，期間有關的法例（即業主與租客（綜合）條例）不斷被修改。經過多番的修訂，法例的條文變得錯綜複雜，很多業主和租客對於自己究竟是受條例哪個部份規管，都感到非常混淆。同樣的樓宇，可以受到法例不同的部份管制；也可能一些有租管，一些沒有租管。在同座樓宇內的單位，甚至乎單位內的房間和床位，亦可能部份受到租金管制，部份則不受租金管制。情況非常混亂。有些受租管保障的二房東，更利用租管的漏洞，將樓宇的全部或部份，以市值分租，賺取利潤。

上述的情況相當普遍，事實上對業主不公平。很多受租金管制的業主認為政府在剝削他們的權利，使他們得不到合理的回報，同時，無了期地津貼租客。業主這種想法，直接打擊業主對有關樓宇進行維修保養的意欲。樓宇日久失修，變成殘破，在這種情況下，租客更不願意多繳租金。結果，業主和租客間的矛盾增加，導致他們經常出現磨擦。

事實上，在七三年開始實施租管的時候，政府已聲明這只是臨時措施，以遏止租金不會在房屋嚴重短缺時標升。政府在八零年代初期，已透過修訂法例，將受管制租金與市值租金逐漸拉近，希望最終能夠完全撤銷租管。受第 I 部份管制樓宇的最高租金，由八四年的

20 倍標準租值增至九零年的 48 倍；而受第 II 部管制樓宇的最低租金百分比，由八四年的 45%，平均每年增加約 5%，而達到九零年的 70%。

一九九一年七月十一日，政府在本局提出動議，將租管延續至九四年底。當時政務司已經指出，政府正在進行修訂管制措施，使受第 II 部管制樓宇的租金，可以在九四年底時與市值租金相差不超過 10%。當時立法局內並沒有人反對。現時條例草案只是體現政府過往一貫的政策。事實上，若果政府按照九零年前的政策，將第 II 部的最低租金百分比每年調升 5%，到九六年底，有關租金將會與市值租金拉平，同樣地能夠達致撤銷管制的效果。

反對撤銷租管的人士認為政府不應該撤銷租管，因為有部份受保障的租客是年紀老邁，或是缺乏工作能力的人士。雖然這些人士的數目不多，但他們將會因撤銷租管而蒙受嚴重的打擊。我贊成社會有責任保障這些沒有能力照顧自己的人士。因此，我認為政府應該採取一切可行的措施，協助這些人早日入住公屋，或給與足夠的租金津貼，以免他們因撤銷租管而陷入困境，或感到徬徨。這樣才是真正解決問題的方法。

有人認為撤銷租管會令租客生活質素降低。我並不否認撤銷租管可能對租客有某程度的影響。但是有關的程序是會分幾年來進行。每年調整的幅度是溫和的。因此我相信整體來說，對租客影響不會太大。況且，我們亦應該考慮到，是否應該長期容許租客將快樂建築於小業主的痛苦之上。根據政府的調查，有 68% 受第 II 部管制的樓宇是於七三年實施租管之前購買，這些樓宇的小業主已經受租管箝制了 20 年，應該給與他們重新返回自由市場的機會。

房屋問題是令香港人頭痛的問題。當然最徹底的解決辦法，便是政府能夠提供足夠的公屋給與有需要的人士。在這方面，政府是責無旁貸的。不過，我認為不應該將公屋和租管混為一談。因為根據調查，有部份租客是入息超越限額，並無資格申請公屋；有些則是不喜歡入住公屋。況且將公屋供不應求的責任加於業主身上，要他們繼續忍受租管剝削他們的權益，這是不公平、不合理的做法。政府事實上亦不應該無了期地慷業主之慨。政府原先建議受重建影響的租客是可以得到相等於現時應課差餉租值 1.3 倍的補償率。但是，後來又同意將補償率提高至 1.7 倍的水平。有人認為 1.7 依然太低，應該是兩倍，甚至三倍。根據政府提供的資料，過去三年業主收樓重建而和租客達成庭外和解所協議的平均補償率，分別是當時應課差餉租值的 0.97 倍、1.34 倍和 1.51 倍，已遠遠超過法庭判決的補償。因此，我認為把法定補償率釐訂在 1.7 倍較我剛才所說的百分比為高，這項水平已經算是合理。況且，此項法定補償率始終只是一個基數，當業主和租客採取庭外和解的途徑時，租客可得的補償額通常會超越此基數水平。

條例草案建議是一套平衡業主和租客雙方利益的計劃，既為業主着想而逐步放寬租管，亦為租客着想而延長放寬租管的程序，盡量減低對租客的影響，同時把受重建影響的租客可得的法定補償率提高至合理水平。自由黨認為這套計劃對各方面都是公平和公道的，因此認為值得支持。

主席先生，我謹此陳辭。自由黨的議員支持條例草案和政務司在委員會審議階段將會提出的修訂建議。

馮檢基議員致辭：

主席先生，首先我想表明我和民協支持涂謹申議員所提出的修訂動議。舊樓差不多已經是低收入人士家庭在最低廉樓宇中的最後一道屏障。如果政府撤銷租管，只會令這一批居民在房屋問題上的開支進一步增加。換言之，基於租金不斷隨着樓宇市值租金的增加而上升，他們在房屋上的開支壓力便一直維持下去，使這些住戶迫得減少其他方面的支出，同時削減他們的儲蓄能力。最後出現的結果，就是令部份市民的生活質素永遠無法改善，無了期地在質素差及租金高昂的樓宇內居住。

根據政務總署在九三年五月四日向議員提供的《立法局參考資料摘要附件 E》顯示，無論是居住在房間、床位或閣仔的家庭，他們的月入大約介乎 2,000 至 5,999 元之間，這批人的收入顯然比九二年第三季入息中位數的 6,801 元還要低。如以入息來界定，這批人屬於中下階層的一群。除了房屋的開支外，他們亦有其他日常開支，以現時收入來說，能否應付高通脹下的各項開支，實在是一個疑問。

根據差餉物業估價署最近一次調查顯示，居住在受法例第 II 部租管樓宇的家庭，超過四成的住戶成員是 60 歲以上的老人家。這些家庭有七成並無申請公屋。另外，有不少單身及新移民都是住在舊樓。他們有很多苦候多年，將合適地區有單位供應時，而本身又合乎資格的話，才可入住這些公營的房屋。由於目前房屋署所提供的一人及二人單位嚴重不足，估計申請者最快須等七至 10 年才可以獲配公屋。這些人士在放寬租管之後，須承受沉重的租金負擔，如果又沒有機會入住公共房屋的話，他們的居住環境便無法改善。又或者政府對此曾說：「沒有人會因為撤銷租管而無家可歸」。但是，背後真正的實況是：人人在捱貴租。

根據政府的資料顯示，隨着舊樓的重建、居民遷入其他的地方，或者住客年老逝世，受租管管制的第 II 部樓宇數目，將會逐年遞減，平均最少每年減少 5000 個。現時這類樓宇約有 32500 幢，即佔總私人樓宇數目的 4%。在這種情況下，我覺得有兩點值得大家商討的：

(一) 由於受租管樓宇的數目不斷減少，故政府是否需要這麼快去撤銷這項租管政策，令低下層的人士最後的屏障都失去呢？

(二) 在自然淘汰的情況下，這些舊樓到一九九六年時，只有一萬多幢。預計屆時這些舊樓的住客都是全香港收入最低的一群。因此政府是否需要急於撤銷租管，令這些舊樓的減少速度加快，使這些住客受大幅加租之苦？

雖然政府將撤銷租管的限期由九四年底延至九六年底，但是政府並沒有在福利及房屋政策上對這些住客多加照顧，結果使低下階層負擔更重擔子的情況，無法改變。我亦看不到

這一兩年會有任何政策，會令情況改變。因此，我們對九六年底撤銷租管是持保留的態度。

有人認為目前的租金管制對業主不公平，打擊他們對維修物業的意欲。這種意見雖然是反映一些實情，但撤銷租管是會帶來本人以上所指出的一些後遺症。當然我亦同意，要達致「無租管是最好的管制方法」，須建基於一個基礎之上，始能成立。這就是說，我們須有足夠、完善的社會保障及房屋體制，去保障這些貧弱老幼，讓他們在這個社會福利制度下得到基本的生活水平。這個無租管的制度才是完善的制度。所以，在政府未能承諾提供更加多公營房屋，特別是供單身及二人家庭居住的單位，或者向受租管影響的私人樓宇住客提供超過 25% 的租金津貼之前，我不同意撤銷租金管制，所以我支持涂謹申議員的修訂動議。

劉千石議員致辭：

主席先生，本條例草案提出的修訂主要分為兩部份，包括「逐步撤銷租管」及「提高法定補償額」；政府似乎有這樣的理解，即是認為目前的修訂一方面撤銷租管，而另一方面提高對租戶的法定補償，已經兼顧了「業主」及「租客」各方面的利益，但很明顯，政府的建議只是著眼於所謂「平衡」，而完全忽視舊樓住客的實際困境！

介入市場在於保障民生

贊成全面撤銷租管最主要的論點是租金管制扭曲了市場運作——但是，其實對於「住屋」這個民生必需的項目，多年來香港政府的各項措施都有介入公屋、居屋以及實施私人樓宇租金管制。而我相信，特別在香港這個地少人多而貧富嚴重不均的社會，政府的介入對民生的保障是絕對必要的！事實上，最近行政局亦通過以低息貸款協助夾心階層置業，而這個含有「干擾市場運作」意味的建議，得到社會乃至本局大部份同事的支持，因此，自由市場原則其實並不是最高原則，反而保障各階層市民居住權才應該是房屋政策的最高指導原則。

我重申，在政府未有足夠公屋以照顧低下階層市民的時候，不應撤銷租管。

政府建議補償額不足

除了租金管制的問題，條例草案亦涉及因業主以重建理由收樓而須付出的法定補償率提高的問題；相信各位同事都知道，我將會在委員會審議階段動議將法定補償率提高至「現時應課差餉租值的兩倍，另加搬遷費及裝置損失的補償」。

政府提出，將補償率增加至 1.7 倍，接近現時業主與租客自行協議補償之平均數，亦足以令須遷出的租客租住其他同類單位為期至少八個月，因而數額已經足夠，但我要指出，政府的建議其實有很多不足的地方。

首先，對於受重建影響而被迫搬遷的舊樓租客來說，要在附近物色一個同樣大小又相同租金的單位根本「十分艱難」，因為同區的舊樓不是已經拆卸或行將拆卸重建，就大多另有租客租住。結果，受重建影響的租戶只得找一些比原來居所「貴得多」但居住面積不一定更大的單位居住！因此，政府認為建議的補償額夠交八個月新租，其實是「誤導」的講法。

第二，目前業主與租客協議所得的補償額，很多時乃受制於現行法例「按八三年差餉租值兩倍」的規定，因而對租客來說很不公平，因此，如果我們今日的修訂不是比現行業主與租客自願協議的平均補償為高，其實變相是繼續遏抑租客應得的補償數目。

土發公司的補償亦為兩倍

我之所以建議將補償率增至兩倍，並不是「無中生有」的——由香港政府全資擁有，並由本局同事潘國濂議員出任主席的土地發展公司，在最近給與受重建影響租客的公開信就表示，土發公司給與租客的現金補償是一九八三年差餉值的八至 16 倍，或者現有差餉租值的兩倍，以兩者之中較高的為準。各位同事，土地發展公司作為一間公營機構，其給與租客的補償率已經是現時差餉值兩倍，難道我們作為民意代表的立法局居然要通過一個比土發公司補償率更低的比率嗎？

除了補償率之外，我的修訂亦要求保留給與搬遷費及裝置損失的費用，應該保留有關項目的原因，在於這些補償乃真正按租客所需而給與，不同於按租值的補償可能因某個單位分租情況嚴重而令每戶所得有限。

主席先生，各位同事，我希望在這裏講述一個真實個案，供大家參考參考：

邵先生以前 25 年一直居住在哥哥包租的舊樓單位，到了八九年其妻子和兩個子女由大陸來港，其後又多生下一兒子，共一家五口。

九零年業主收樓，邵先生一家被迫搬到上海街另一舊樓居住，租了一間約 100 呎的房間，月租 950 元。

不幸的是，那座舊樓已經被發展商收購，邵先生經過多次上訴，仍舊被迫在九二年三月搬出，賠償只得 10,000 元。

面對搬遷期迫近，社會福利署又不肯伸出援手，邵先生一家只好繼續找地方租，但找來找去，只能租到一間 70 呎房間，但租金卻是高達 3,000 元之數！

後來邵先生得到朋友介紹，在旺角租了一間約 50 呎房間，月租亦要 1,900 元。租屋開始時，邵先生要交兩個月上期，一個月按金，合共高達 5,700 元，因此所得補償餘額只夠交三個月租，太太和三子女在碌架床上睡覺，邵先生自己則要打地舖！

主席先生，邵先生一家的個案其實十分普遍；我希望，這故事能夠令各位同事對舊樓租客困境有進一步了解。

主席先生，本人謹此陳辭，謝謝！

文世昌議員致辭：

主席先生，1992年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案內有關給與重建樓宇的租客的賠償，雖然有所增加，但仍然未能夠真正彌補租客遷出的損失，實在不公平，而且鑑於香港重建的速度日益加快，以配合政府所推行的大都會計劃，發展商收樓重建的行動無日無之。我認為今次法例的修訂是需要本局議員正視政府的建議。政府的建議有否全面考慮遷出租客所付出的代價？我更不滿意的是，儘管本局在去年七月一日通過動議，要求成立專案小組全面檢討私人發展商收樓重建租客的安置問題，這問題的重要性一直受到忽視，亦沒有足夠的對策，因而令香港私人樓宇的中下階層住戶未能改善他們的困境。

劉千石議員已經詳細講述要求提高賠償額的原因。我只想補充三點重要的理由和理據：

- （一）雖然政府所提出的賠償建議宣稱能令租客租住同樣大小的單位八個月，但劉千石議員已指出這個數據令人懷疑，與五年以上的公屋輪候時間和新環境的適應期比較，八個月的時間實是太短。港同盟認為有一年時間的適應期，即大約是最新差餉租值的兩倍更加合理；
- （二）許多舊樓租住的單位不單只是租給一戶人家，而且亦有不少退休和低收入人士居住於此類地方。1.7倍的賠償額，若由多戶攤分，是難以在外面租住另一個單位，稍為增加賠償額可對此類低收入人士加添一份保障；
- （三）被迫搬遷的租客，需要重新適應新的社區環境，而適應新環境其實是一種無形的代價，應在賠償金額上作出適當的反映。

這些重要的修訂將會由劉千石議員提出，我希望本局議員能夠支持這些修訂。

黃偉賢議員致辭：

主席先生，經過多番的討論，歷時一載的業主與租客（綜合）（修訂）條例草案終於能夠在今日提交立法局三讀。

在過去一年的小組討論，我們曾接見很多團體，我們亦在太古大廈的立法局議員申訴部接見了很多低下階層的市民，他們向我們陳述了一旦放寬租管後所面臨的困境，相信局內很多議員亦有收到他們的申訴書。

剛才很多議員已講述小組的一些討論過程、建議、決議等，我不打算在這裏詳細覆述，不過，匯點希望重申兩點我們的看法：

(一) 在準備放寬租管而受影響的居民當中，大部份是低下層的居民。他們正面對市面租金上升的壓力，這些居民的負擔可謂百上加斤。匯點強調在目前沒有足夠公屋及未有一個完善的安置政策去解決這些居民的居住問題之前，全面放寬租管是極之不當的。放寬租管的後果，是迫使這些居民，由一個居住環境惡劣的地方搬往另一個環境更惡劣的地方，甚至要遷往一些籠屋，或在街頭露宿。我們不希望見到這個情況出現。此外，根據床位寓所條例草案，當局將會在九四至九五年度實施所謂「發牌制度」，收緊對籠屋的管制，住在籠屋的居民就更慘，因為在一九九五年租金提高了之後，籠屋的床位又開始受到管制，那樣會令很多籠屋居民可能找不到其他地方住，被迫露宿街頭。究竟政府有沒有一個具體時間表和政策去解決這些低下層市民（包括籠屋居民和露宿者）的房屋問題？

(二) 在賠償率方面，政府曾經指出一般私下賠償金額都會高於法定的賠償率。但是政府提出的 1.7 倍賠償率，未能夠反映租客受迫遷之後所得的賠償，特別是若果地產商為了減少賠償額而提出訴訟。這個 1.7 倍的賠償率是不公平的。

主席先生，事實上，放寬租管和未來的床位寓所條例草案令很多居民面對更大的居住困難，政府又沒有長遠的政策去幫助他們解決住屋問題。我們匯點一直認為，出現這個問題，是因為政府缺乏一名官員去統籌全港的房屋問題和房屋政策，所以匯點在這裏重申，政府必須重新開設房屋科，負責統籌全港的房屋問題。重設房屋科是刻不容緩的。

本條例草案極富爭議性。政府較早前亦曾經暗示考慮撤回這條條例草案，迫使議員作出抉擇。我們很高興，本條例草案終於能夠提交本局三讀。但是對於草案的部份條文，政府和議員之間存在着很大的分歧，未能夠達成有關的共識。

今日有些同事亦提出一些修訂，相信稍後的投票結果會非常接近。我相信政府亦相當關注這項條例草案是否能夠在本局通過。代理總督亦有出席今日的會議，未知是否與此有關？

姑勿論如何，在政府未有完善的安置政策和未有足夠的房屋供應之前，各位議員不應支持逐步全面放寬租管。

主席先生，本人謹此陳辭，支持動議。

鄧兆棠議員致辭：

主席先生，20 多年前，政府透過立法遏抑租金，實施臨時的租管法。在住屋供不應求的情況下，防止業主收取過高的租金是可以理解的。但當我們細心分析，在一個自由競爭的

社會，在各種的投資工具中，例如股票、金融、地產、只有房屋受到管制，其實不是太公平的。

過去 20 多年，這批業主受到法例所限，只能收取低過市值相當多的租金，而且不少業主只是擁有一層物業，並沒有其他物業，而部份業主可能已經退休，要依靠這些微薄的租金過活，這對他們來說是否公平呢？

衣食住行是人生的四大基本需要，房屋不足是嚴重的社會問題，是政府的責任，應該由政府承擔。因此受租管影響的舊樓業主已經犧牲了 20 多年正常的租金收入，在情理已經「對得住」社會了。況且，如果租管繼續實施下去，業主便無意改善樓宇。租金收入不夠，亦無經濟能力去改善樓宇的環境，甚至不能做維修的工作。隨着時光飛逝，這些樓宇只會變得又殘又舊，甚至變成危樓。屆時，我想不會有任何人得益的。所以現在是時候放寬租管。

業主與租客（綜合）（修訂）條例草案建議分三年逐步取消租管是恰當的。因為現時租約大約為期兩年，租客還可以繼續享受低市值的租金達到五年之久，而且涉及的家庭只有 45000 個，為數不多，他們已經享受低廉租金 20 多年，比較其他私人樓宇的租客，實在是幸運得多。何況租管既不是立刻撤銷，租客其實有很多時間為未來計劃和物色新居所。

涂謹申議員（譯文）：主席先生，我要求澄清。

主席（譯文）：鄧議員，你是否願意讓這位議員插言？這由你決定。

鄧兆棠議員：我想繼續發言。住屋是一種社會福利，政府有責任為一些有困難的住戶解決這個問題，我們不希望有人因為撤銷租管而被迫露宿街頭，我亦極之不希望見到有人因而流離失所。政府有責任積極地去為一些有困難的租戶提供租金補助和居所。

隨着政府大力提高社會保障，受影響的住戶應該從政府得到所期望的基本幫助和需要，而不是要求一些不幸的業主繼續提供租金補貼。

為了配合現實社會環境，草案應該有內在的機制。如果遇到租金市場波動不定或升幅不合理時，可以立刻終止、修改或撤銷這個租金管制的過程。立法局小組當然亦會密切注視這個租金的走勢，使對社會的衝擊減至最少。

因物業重建而要遷出的租客的補償事宜，剛才很多議員已提出意見，政府在這方面應該適當處理。

至於受管制樓宇內的床位住客人數，政府說大概超過 2000 人。他們所要支付的租金平均少於收入的一成，放寬租管最初對他們所交的租金水平可能影響不大，但無論如何，本人要求政府特別關注這一類人士的需要，而且監察他們在放寬管制之後的情況，如果有需要，政府應向這些人士提供實質的幫助。

主席先生，本人謹此陳辭，支持撤銷租管動議。

黃宏發議員致辭：

主席先生，首先我想請求你的決定，就是我是否要宣佈我的利益？我並沒有擁有任何居住物業。我是一名住客，在今日的條例草案下，這個住客身份，所受影響的部份，在於賠償的金額為 1.7 倍。我認為這項利益，是與大部份的租客共通、共同享有，是不需要宣表的，這點請主席先生稍後作出裁決。

當前的 1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案，目的有二。第一，如果條例草案獲得通過，標誌着政府自八一年開始（不是最近開始）分階段撤銷租管的政策，可以在不久將來全部完成；第二，對於受重建清拆影響租客的賠償金額計算方法，由現行以一九八三年應課差餉總值作為基數，改為以當前評估的應課差餉總值作為基數。

立法局有關的專案小組經過一年多與政府商討之後，政府經已同意讓步，願意作出相當大的修改。今次推出的條例草案是一整套的方案，我認為這是可以接受的，不宜將方案分拆處理，我因此不能支持涂謹申議員的修訂。

至於劉千石議員建議對住客的賠償由 1.7 倍改以兩倍計算，從歷史來說，也不無道理，因為以往是以兩倍計算。不過，現時的條例草案改以當前評估應課差餉值計算，實際上賠償金額已提高兩倍以上。以一個 600 呎單位為例，以舊方法計算，賠償金額約為 32,000 元左右，以新方法 1.7 倍計算，賠償金額約為 85,000 元。因此，我認為以 1.7 倍計算，在現時來說是可以接受的。長遠來說，下一步可再考慮修改為兩倍。

全面撤銷租管是政府長期訂下來的政策，而且相當迫切，但專案小組成員與政府經過一年多的斡旋，雖然仍未能達成共識，但政府已作出相當大的讓步，我們是否仍然要各自堅持，一拖再拖呢？

在條例草案通過後，我懇請政府體恤那些年老或收入微薄的租客，他們的工作地點往往必須在所住附近，因此在公援項目下提供租金補貼時應靈活變通。另外，他們申請搬往在工作地點附近的市區公屋時，應獲優先考慮。

主席先生，雖然條例草案仍未能滿足各人的理想意願，可是，為免造成拖延，我支持條例草案的通過，但必須政務司在委員會審議階段提出所需的修訂。

李永達議員致辭：

主席先生，本人代表港同盟對 1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案發言。今天，1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案終於恢復二讀。政府拖延的手法令到很多被迫遷的租客得不到合理的賠償，對整個的拖延，港同盟和本人並不欣賞，由政府提出首個修訂方案，即每年將最低租管百分比提升 7.5%，直至和市值看齊，和修改租客賠償額由八三年的應課差餉租值兩倍改為現行差餉租值的 1.3 倍，港同盟已表示租管不應該在這幾年撤銷。其後政府把撤銷租管的限期推遲至九六年，最低管制租金的百分比每年的升幅減低為 5% 和調高租客賠償為現行差餉租值的 1.7 倍。政府對方案的修改並未改變港同盟反對撤銷租管的看法，港同盟認為租金管制的設立原意是保障民生，令大部份市民免除住宅租金不斷提升所帶來的憂慮和生活困擾。雖然在這幾年社會變化很大，但對於低下階層和退休人士而言，租金管制作用的意義仍然重要。租住受租管的單位多數是低收入的家庭、單身老人和退休人士，他們大部份沒有資格入住公屋或遲遲未能獲配公屋。我們認為放寬租管對這群低下階層人士構成十分巨大的生活壓力。須知物業市場的情況是水漲船高，物業市值上升，連帶租金市場的租金亦節節上升。雖然政府一向辯稱過去幾年租金升幅平穩，但大家不要忘記，這種上升是基於一個非常高的租金基礎而出現。勞動階層和退休人士的收入在這幾年的加幅非常少，甚至有個別行業的工人，其實質工資是下降的，若他們居住單位的租金和市值看齊，我相信有不少的租客會被迫節衣縮食，甚至露宿街頭。況且政府對籠屋問題處理緩慢，再大幅加租會令許多低收入人士露宿街頭。儘管仍然有租管，受租管的樓宇仍可每兩年加 30% 的租金，再加上追近市值的加幅，對租客構成極大的壓力，生活質素必然下降。

香港貧富懸殊本來已很嚴重，再加上工序北移，令很多工人處於半失業狀態，這時放寬租管無疑落井下石，港同盟絕不欣賞這種做法。港同盟堅持租管不應撤銷，而應讓受租金管制的三萬多個單位在重建過程當中自動消失，因為市區重建正如火如荼地進行，每年有 5000 個受管制單位拆卸重建，而業主大多數會得到市值賠償，我們認為此方法是最自然和所帶來社會的衝擊較撤銷租管為低。我們承認租金管制制度對小業主較不公平，但在政府社會保障制度不完善，公營房屋又嚴重短缺的情況下，暫時保留租金管制是最可取的方法和對社會整體安定最有利的。港同盟贊成，長遠而言，撤銷租管是應該，但政府先要改善退休保障、提高公援金額和興建足夠公營房屋來解決此類租客問題。我們認為政府不應把社會保障責任推卸在小業主身上，但政府更不應未對低下階層提供足夠社會保障和住屋之前，就貿然撤銷租管。

主席先生，房屋問題是整體問題，政府公營房屋供應不足，令因市區重建和租金上升而被迫遷的住客要居住比現在更昂貴，更細小的地方，或被迫遷往新界。申請入住公屋遙遙無期，若申請入住市區公屋，現在更是不准。為了使房屋問題早日得以解決，港同盟一直呼籲政府應加建公營房屋的數量，尤其在市區和擴展市區的數量，令到更多低下階層市民不再受節節上升的樓價和租金的壓迫。

本人重申港同盟反對現時逐步撤銷租管的做法，政府應該加強社會保障和加建公屋，讓低下階層人士得到合理的安置。

主席先生，本人謹此陳辭。

何敏嘉議員致辭：

主席先生，本來我是沒有報名就業主與租客（綜合）（修訂）條例草案的辯論發言，但我很想藉這機會對剛才鄧兆棠議員發言的一些內容作簡短回應。剛才鄧兆棠議員在發言時，提及政府現時提出在一九九六年撤銷租管，是有五年的準備時間。雖然剛才鄧兆棠議員選擇了不闡釋這一段發言，但我想指出，今年已是一九九三，由現在到九六年，根本就不可能有五年的時間。在如此短的時間內，貿然撤銷租管，明顯對於租客影響極大，更會影響租客的生活質素。所以我很希望鄧兆棠議員能再考慮一下，是否可以支持涂謹申議員的修訂？

謹此陳辭。

政務司致辭的譯文：

主席先生，1992年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案自從在去年六月在本局提出以來，一直受到詳細審議，而且備受市民評論。涂謹申議員和負責研究本條例草案的專案小組各同事，提供了不少寶貴意見和觀察所得的資料，並且為研究各項條文而花上極多的時間，我謹在此向他們致謝。

當局已就本條例草案進行詳細研究和辯論，我將於稍後動議多項在委員會審議階段的重要修訂。我肯定這些修訂已顧及本局各位議員、各有關團體和市民大眾所表示關注的主要事項。

相信各位議員都知道，條例草案旨在逐步撤銷多年前為打擊可能出現的不合理租金而臨時推行的租金管制，而出現不合理租金的原因，是住所的供應趕不上需求。近年來，供求不平衡的現象已經得到改善，預計未來供求將會取得合理的平衡。我知道專案小組大部份成員均認為本港社會不宜實行租金管制，如果環境許可的話應予撤銷。我相信現在可以開始進行撤銷租管的工作，而不會導致不良的社會後果，稍後我將會詳細解釋我的理論根據。

此外，條例草案取替一條不適當的計算公式，這就是用以評估受住所重建影響而被逼遷的租客應得的法定賠償額的計算公式。當局現建議一個新的計算公式，讓租客獲得更大的賠償額。

我想強調，條例草案考慮到業主和租客雙方的利益。我相信我們的社會亦歡迎政府這種公平的做法。

曾經有人提出，由於受管制樓宇的數目會因重建而逐漸減少，租金管制的問題始終會徹底獲得解決。我可以告訴各位議員，這個發展將會需要多年才能完成，就目前而言，如果不展開條例草案所建議的行動，受管制租金和市值租金水平的差距將會繼續增加，將來要撤銷管制就會更加困難了。

專案小組要求就所有第 II 部租約進行一次調查，以評估條例草案對受影響租客可能帶來的影響。在所有受管制的樓宇之中，97%屬第 II 部租約。去年七月至八月，差餉物業估價署署長就所有受第 II 部管制影響的家庭進行一次全面的調查。這次調查提供了有關受影響租客的人數、租用樓宇的類別、租客的收入及所繳付的租金等方面的確實資料。各位議員已獲得這次調查結果的摘要。

調查確定受第 II 部管制的單位逾 32500 個，共有 45500 個家庭，住客有 137000 人。第 I 部管制適用於約 900 間戰前樓宇，住客約 5600 人。兩部合計，受管制的樓宇佔私人住宅單位的 4%。

自從條例草案發表以來，市民所關注的主要是有關租金管制的條文。有人擔心建議的加租幅度獲得批准後，會否令到租客無法負擔新租金，尤其是有些租客的經濟能力較差。我亦了解這些憂慮。

我已在會上提出修訂，把原來建議第 III 部樓宇的每年租金調整率為市值租金的 7.5% 減為 5%。這些建議與截至一九九一年一直以本局決議案方式通過的每年調整率相符。過往的調整率自採用以來，沒有任何不良影響。當局亦就受第 I 部管制的樓宇提出相應和類似的調整率，屬這類的樓宇為數不多。此外，我亦建議把逐步撤銷租金管制的日期由一九九四年十二月三十一日延遲至一九九六年十二月三十一日。我同意在某個程度上，這次把期限推遲是由於條例草案延遲制訂，不過，這項建議亦容許當局在釐定每年調整率時作出較寬鬆的安排，而更重要的是，讓政府有較長時間去監察建議修訂所帶來的影響。

我們可以了解，市民的注意力會傾向集中在居於受管制床位寓所而經濟能力較差的住客身上。他們為數剛超過 2000 人。去年的調查證實，他們當中其實有很多人正繳納市值租金。該調查顯示，這類居所的平均租金是每月 279 元，而 86% 住客繳納少於 400 元的租金，平均佔他們收入的 7.3%。倘若現在提交的修訂獲得通過，一般來說，沒有住客須在撤銷租管第一年繳納額外租金，而在第二年，床位住客每月平均要多納 17 元。我深信當局建議的核准加幅不會對這類租客的生活造成不良的影響。

我們已與社會福利署的同事討論過撤銷租金管制可能造成的影響。至於因撤銷租管而面臨經濟困難的租客，我深信在我們的社會保障制度下，他們會獲得足夠的援助來抵消任何負面的經濟影響。據我所知，當局將於一九九三年七月一日起實施新的綜合社會保障援助計劃。新計劃會增加各項津貼額。例如，單身人士現時每月可獲得最多 743 元的租金津貼，這個數目會增至 1,118 元。

我獲得有關方面保證，一般來說，對因撤銷租金管制而面臨真正經濟困難的有需要人士而言，現行的經濟狀況調查不應對他們領取援助造成任何不當的障礙。此外，當局每年均設有公共房屋特別配額，分配給社會福利署以值得同情的理由轉介的人士。政府並設有安老院、為老人而設的臨時市區宿舍和為其他需要這類居所的單身租客而設的單身人士宿舍。我們顯然有足夠的能力應付任何因撤銷租金管制而造成租客有實際困難的個案。

我保證所有受管制樓宇的租客均會得知條例草案所建議的新條款。租客會獲知他們的權利以及如何聯絡有關的租務主任，索取所需資料。倘他們遇到困難及認為有需要接受援助，他們亦會知道前去聯絡社會福利署轄下有關於的社會保障辦事處及家庭服務中心。當局已採取此等預防措施，我深信倘修訂條例草案獲通過後，將不會為社會帶來重大的不良影響。

相信各位議員都留意到受管制樓宇的業主，多年來均未能收取市值租金。目前，第 I 部及第 II 部所管制的樓宇所收取的平均租金，只相等於現時的市值租金的 56.5% 及 62.7%。第 II 部樓宇的業主中，約有 75% 是在租管實施前購入樓宇的，其中有接近半數的人士只擁有一個物業單位，而對他們不少人來說，租金佔了他們收入的大部份。這些未能收取市值租金的業主不願意為樓宇的維修及翻新工程作出承擔是可以理解的。

根據修訂建議，不少租客在未來四至五年仍會只須支付低於市值水平的租金。租管逐步撤銷後，受影響的租客只要繳納市值租金，將可繼續受到租住權的保障。

至於法定賠償額問題，法案將倍數因子定為有關物業的應課差餉租值的 1.3 倍的原先規定，政府亦認為須予修訂。現將這個倍數因子修訂為 1.7 倍，這與現時根據同意令所定 1.5 倍的平均倍數因子相若，新的賠償額可讓被逼遷的租客租住一層與舊住所相若的樓宇約八個月。

於此，或許應提出一項有關的事實，私人住宅樓宇的租金過去三年的每年平均升幅為 9.1%。相對於一九八三年至一九九二年的 10 年期內的 7.9% 平均升幅，這一升幅已甚可觀，現時看來，行將落成的住宅供應尚算充足，故並無理由可支持假設租金會以更快速率上升。在結束演辭之前，讓我提醒各議員，目前的各項修訂提供了一個簡單的機制，令到每年的加租幅度和推行的日期，以及法定賠償額的倍數因子，均可以隨時在本局以決議案方式進行修訂。我希望補充一下，當局在擬備本條例草案時，已同時照顧到受影響的租戶及其業主的利益。本條例草案是對雙方都有利的。

主席先生，我謹此陳辭，建議各位議員通過將在委員會審議階段動議修訂的 1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案。

主席（譯文）：在我向本局提出議題前，我要向各議員提供一些指引——有鑑於部份議員所表的關注——會議常規第 65 條規定，在未有透露下述利益的性質之前，立法局議員不得對與他本身有直接個人金錢利益關係的條例草案發言或參與表決。會議常規第 65 條更規定議員可就政府或公共政策進行表決。倘議員擔心自己應否申報利益，我的意見是倘該項利益純粹是該條例草案所涵蓋的樓宇的業主或住客利益，那就不屬應該申報的利益。

條例草案二讀動議付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年旅行代理商（修訂）條例草案

恢復於一九九二年十月十四日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出。

陸觀豪議員致辭的譯文：

主席先生，在發生多宗旅行代理商經營失敗及潛逃的個案後，當局在八十年代引進了對出外旅遊業的現有監管制度。這包括由政府執行的發牌制度及由已擴大的旅遊業議會推行的自我監管計劃。

自我監管計劃的主要特色，是向往外地作套式旅遊的團體徵費，為旅遊業議會儲備基金（簡稱儲備基金）集資。前往外地旅遊的人士，在繳付費用後，如旅行團貨不對辦，便可向儲備基金索取賠償。

政府已於一九九一年完成這項自我監管計劃的檢討工作。經過與旅遊業多次廣泛討論及徵詢旅行代理商諮詢委員會與消費者委員會的意見後，終於協議達成一套改革方案。

改革方案的顯著特色，包括將儲備基金重組為獨立的法定賠償基金，並成立一個法定的管理機構以資管理。旅行代理商須向新賠償基金及旅遊業議會繳交徵費，亦正式確立。此外，旅遊業議會及新賠償基金必須受到適當的監管及查核。

1992 年旅行代理商（修訂）條例草案，是藉着成立旅遊業賠償基金（賠償基金）及旅遊業賠償基金管理委員會（管理委員會），把根據現有旅行代理商條例而訂定的新安排，正式確立。再者，本條例草案將賠償基金發放賠償的性質確立為特惠賠償。

在審議草擬法例的過程中，條例草案委員會曾與香港旅遊人士權益會及旅遊業議會代表開會，詳細討論三件受關注的事項。不過，嚴格來說，該等事項並不屬於條例草案本身的範圍。

第一件事項是特惠賠償的比率。香港旅遊人士權益會極力主張賠償額應為 100%。不過，政府及旅遊業均反對。旅遊業議會認為 75%是適當的水平。

根據新訂第 32G(2)條的規定，管理委員會獲授權在徵詢財政司的意見後，得以制定規則，規定支付與前往外地旅遊人士的特惠賠償的最高款額或比率。因此，各關注團體所發

表的意見，將交由日後的管理委員會考慮。我不想在此重覆他們的論據。但值得注意的是，按照旅行代理商諮詢委員會的建議，從現行儲備基金支付的賠償率，自一九九二年九月起已由 70% 增至 80%。

第二件事項是索償程序，受關注的重點是索償人申請賠償的程序和期限，以及辦理這類申請所需的時間。根據新訂第 32G(1) 條的規定，管理委員會是就此事制定規則的機構。政府已表示會向日後的管理委員會建議，接受申請的期限，是由索償人最初蒙受損失日期起計的兩年。不過，管理委員會可酌情受理在期限過後遞交的申請。政府亦會向日後的管理委員會建議，對於簡單直截的申請，應在遞交申請日期起計的 90 天內，發放特惠賠償。

由於清盤需時，儲備基金自一九九零年起已採取經修訂的程序，以加速處理索償。索償人應委與儲備基金權力，以便破產管理官按照索償人所持的債權證明文件攤還款項，以抵銷特惠賠償的支付。倘若日後的攤還款額高於特惠賠償時，則超出的款額將會付給索償人。政府將向日後的管理委員會建議採取這個類似的程序。

第三件事項是擴大特惠賠償的範圍，以包括那些並非因旅行代理商不履行責任的個案。為此，有人曾建議成立旅遊業賠償審裁處。不過，現時已有多條渠道，可供前往外地旅遊而受委屈者尋求賠償。例如，他們可向小額錢債審裁處索償、可向旅遊業議會投訴，甚或可向消費者委員會求助。由此看來，實難有充分的理由去成立一個專責處理賠償的審裁處。

主席先生，當前的條例草案，是邁向監管往外地旅遊業的重要一步，俾能為消費者提供最佳的保障。當日後的管理委員會將規則提交本局批准時，本局仍有機會進一步研究這個有爭議性的特惠賠償比率問題。

主席先生，我謹此陳辭，並向各位議員推薦 1992 年旅行代理商（修訂）條例草案。

李永達議員致辭：

主席先生，今日所通過的 1992 年旅行代理商（修訂）條例草案，雖然是不會涉及有關賠償的問題（這部份稍後會由另一條規例處理），但我相信賠償的問題、旅行社的服務、旅遊消費者的權益保障仍然是消費者和社會人士最為關注的。

主席先生，港同盟一直支持當旅行社倒閉時應對旅遊消費者作 100% 的賠償安排。消費者在參與旅行團的時候，他們不單止將一筆錢預先支付給旅行社，還將自己的假期交託給旅行社。所以旅行社的倒閉不單止是能否取回金錢的問題，更是誰能補償消費者損失了的假期，以及為預備一段旅行假期而添置的旅行物品。所以，金錢上 100% 的賠償應該是最低限度的。

主席先生，絕大多數在香港做生意的旅行社，已經加入了香港旅遊業議會，消費者在光顧旅行社時，得知旅行社是旅遊業議會的會員，就會以為有了信心的保證。但屬於旅遊業議會的會員，一樣被消費者投訴服務不佳，而這種情況未有因為旅遊業議會的成立而有所減少。我希望旅遊業議會負責人能作出適當的檢討，以更加嚴謹的態度去監督議會的成員。我謹希望旅遊業議會的負責人以更開放、開明的態度去面對公眾關注團體和立法局議員的批評。

主席先生，政府和旅遊業議會反對賠償額提高至 100% 是恐怕消費者在選擇旅行社的時候不小心，港同盟認為這論據是站不住腳的。我要問，現在的消費者可以透過甚麼途徑去了解不同旅行社的質素？如果根本沒有這個途徑，賠償八成或賠償 100% 與選擇好質素的旅行社有甚麼關係？況且絕大多數的旅行社都是旅遊業議會的成員，議會不去盡責監督自己的會員，而以減少賠償去逼使消費者挑選旅行社，對消費者是否公平？我希望政府在稍後提交旅行社規例時充分考慮旅遊消費者的意見。

本人謹此陳辭。

李家祥議員致辭的譯文：

主席先生，一九八八年年底，在旅遊業議會儲備基金召開設立基金會議上，我獲選為該基金的財務及管理委員會主席兼司庫。但我當時未想到要花約五年時間，走一條漫長而艱辛的改革路途。

現行的自我監管制度，是在信心危機的陰影籠罩下倉卒制訂出來的。在獲授這項實際運作基金的任務後，不久我就發現該計劃有許多違反常規之處。我初期的工作是設計一個類似管理合約形式的合理方案，並與旅遊業議會商討，然後將該方案付諸實行。現行這紙仍具約束力的管理合約，可算是在困境中的一項彌補措施，發揮了有用的效果。

在一九八九年七月完成這項初步工作後，我曾考慮向旅遊業議會儲備基金請辭。但在離職之前，我致函工商科，將我對該項計劃的意見直書出來。我在信內促請政府進行全面檢討。扼要而言，我堅信旅遊業議會與旅遊業議會儲備基金必須脫離母子公司關係。該基金應作為一個獨立法定機構而進行管理，具備本身的法律地位和運作，以便向註冊會員要求、收取、監督和執行徵費。

我亦指出了整個計劃的運作成本水平，以及該行業樂於合作進行自我監管的程度，是公共政策的主要考慮因素。事實上，政府亦即時答允進行全面檢討，並且說服我留下來擔任候補董事，向基金提供意見。

自加入本局後，我參與該基金的事務又經歷一次驚奇的轉變。我獲選為本局派駐該基金的代表，且以副主席身份再次積極參與有關工作。因此，我見到這項條例草案終於在本局進行審議，感到喜不自勝。

新的方案着實對我較早前的批評提供了大部份答案。陸觀豪議員剛才所概述有關管理委員會行將制訂而具爭議性的規則，我們會在稍後進行討論。基於我曾花了數年時間使這計劃得以運作，我覺得起碼有資格向本局各位同事提出警告，切勿純粹基於政治利益而作出以偏概全的批評。要取悅他人不難，但要滿足他人卻難。

旅遊業議會獲給自我監管這項艱鉅的任務，我們應有責任給與支持。相反，假如立法機關選擇漠視他們的意見，並且貿然向他們施加規例，那麼就有可能得不到他們寶貴的合作，而公眾最終可能獲得的，是一項更昂貴而效果卻較遜的計劃。

我可以為旅遊業議會近數年的良好公開紀錄作證。首先，若非有該議會的善意和經驗豐富的指導，現行脆弱的安排斷不能運作得如此良好，以最低的成本為出外旅遊的市民提供保障。議會亦秉持着意志堅定、目標遠大和堅毅不拔的精神，令同業以優良的行徑為本。該議會已作出恰如其份的表現，令人欽羨，因此，我促請各位議員在行將進行的審議中，繼續支持該會自我監管的安排。

主席先生，我謹此陳辭，向各位議員推薦這項條例草案。

楊孝華議員致辭：

主席先生，我是旅行代理商（修訂）條例草案審議小組的成員，同時亦是代表旅遊界功能組別的議員，我希望我可以持平的角度，向公眾解釋修訂條例對旅遊業及公眾的影響。

我想指出，條例修訂內容廣泛，包括很多項旅遊業改革、更新的建議，倒閉賠償金只是其中的一部份。議員若果研究條例其他的項目，就會發現條例對改進現時業內的自律機制，起着極大幫助，令自律機制更加完善。例如改革後旅遊業議會及旅遊賠償基金將會獨立運作，令兩者在處理事務時更有彈性，更有助廓清明確的工作關係。而新賦予的權力亦可促進旅行社註冊主任與旅遊業議會合作，監管旅行社票務的運作，防範於未然。凡此種種，都是旅遊業同政府經多番磋商達成的一套整全改革建議，反映在這條例草案內，亦證明旅遊界十分積極要將自律機制做到更加完善、更加美滿，提高旅行社在公眾的形象。

對於在討論中及剛才部份小組成員要求將賠償比例提高至 100%，我是極有保留的。對於剛才李永達議員反映港同盟意見，提出 100% 是一個最低的要求，我更不能認同。我想，如果 100% 是最低的要求，那麼更高的是不是 110% 或 120%？

李永達議員：我想澄清。

主席（譯文）：楊議員，你可決定是否願意讓這位議員插言。

楊孝華議員（譯文）：也許在我完成後，倘尚餘時間，我樂意這樣做。

主席（譯文）：李議員，你可以在楊議員致辭後，才要求澄清。

楊孝華議員：我的理解是，如果有超過 100% 或 120% 的賠償，那麼，假如我特意選擇一間快將倒閉的旅行社，然後得到 120% 的賠償，豈不是回報率比炒股票還要高？百分之百的賠償率，其實會減低市民選擇服務時的戒心，很容易會觸發旅行社因爭奪顧客而產生惡性減價戰。事實很明顯，有一些市民，尤其是比較少有選擇旅行社經驗的學生或者中等家庭，往往會被較為吸引的價錢而選擇旅行社。100% 賠償所產生的負面影響，會令業內一直推行的自律監管工作完全癱瘓。旅遊業這數年一直提高專業水準，為提供的服務而努力，以往「倒閉」、「走路」、「托水龍」的日子我相信已經一去不返。我實在不希望見到這多年來經過旅行社、旅遊業議會及政府的努力和成果會付諸流水。

能夠促進業內的自我監管，政府、旅遊業，以至市民都有責任。政府要制訂合理的法例作為運作指引，業內要執行自律工作，去蕪存菁，而市民就要以消費者的身份去選擇良好的服務，避免自己受騙，大家合作來淘汰業內小部份的不良份子。只有三方面配合，才能稱上是真正的監管及對消費者的保障。

能夠擁有一個完善的自我監管機構，以至用徵收印花費用成立基金來保障消費者的權益，我相信旅遊業是全香港所有行業內的一個典範。甚至有社會人士比喻為「其實現在給錢旅行社，在某程度上比存錢入銀行更有保障，因為銀行是無保障基金的，而近期亦試過交錢給銀行，因倒閉而沒有賠償」。多年來基金已經累積超過一億元，可以說得上是一個非常鞏固的保障。據我了解，徵款佔旅行社的成本很大的比重，一些規模大的旅行社，每年所繳付的印花費幾乎是相等於它們一年的營利額。我不打算在這裏爭論徵費究竟是由消費者或是旅行社負擔，但是徵費基金和本身的成立已足以證明旅遊業接受監管及實行有效自律的誠意。

執行自我監管一點也不容易，主席先生，本人不是旅遊業議會的成員，甚至兩年前競選的時候，旅遊業議會的主席是我競爭的對手，但是旅遊業議會的工作其實是有苦自己知。旅遊業議會的所有執委及主席，都是花了很多自己的時間，是無報酬的時間，來實行這個監管工作。議會不但要管束旅行社的業務操守，同時亦是旅遊業與公眾的溝通渠道，更要平衡兩者不同的利益，有時難免「順得哥情失嫂意」。而維持議會有效運作，充足的資源是不可缺少的，所以，將一部份繳費撥出作為旅遊業議會的行政費，亦是十分合理。議會在自律監管的成績是有目共睹的，在過去五年來，未曾發生過旅行社斂財倒閉的事件。

在這次條例會議中，大家都有討論保障消費者這個項目。我個人所得的結論是，事前的自律監管比事後的十足賠償更重要。旅遊業的努力，是要做到連有需要賠償的機會也不會出現。我同樣認為，法例要全面但亦要合理，不能扼殺行業的生計及積極性，要令消費者享受到所需的服務，旅行社要認識到這行業，其實是利潤很低薄的，甚至有些行家都將自己視為是「吊鹽水」來生存。有良好的經濟環境，通過良性的競爭，來賺取合理的利潤，

避免惡性的競爭才可以提高旅行社的專業水準，才可以提供消費者所需的優質服務，這才是對消費者真正的保障。

回顧 13 年前，我曾經管理過旅行社的業務。當時旅遊業的監管制度尚未發展起來，有一些行家，尤其是中、小型旅行社的負責人及員工，10 年前，並不樂意將咭片給與行外人，因為公眾人士對旅行社業務有很大誤解，甚至會認為他們是「撈偏門」。但自從業內銳意更新，以及旅遊業議會這個自律監管機構成立後，在監管業務、訓練從業員和提高服務質素上作出很大努力，而且隨着業務全面電腦化，旅行社的專業水準亦有所更新，亦洗刷了以往良莠不齊的形象，在本港的工商業內，其實旅行社佔有重要的席位。能夠有今日的成績，亦是得到所有旅遊業從業員的支持，亦值得他們驕傲的。其實是值得很多其他，包括稍後我們會辯論的行業的借鏡。

最後，我想回應剛才提到如果「貨不對辦」及投訴有什麼途徑，我們今日討論的範圍並無提及，但有議員問到。旅遊業議會亦有另一個對「貨不對辦」投訴的機制。這亦是由旅行社自己集資成立了基金，其中有一個仲裁小組，小組成員並非全部都是行內人士，亦包括了界外專業人士的參與。我相信，市民如問有沒有途徑可作倒閉以外的投訴，事實上是有的。我覺得，我們只能通過現時這個完善的旅行社條例及協助旅遊業議會更健全地運作，這樣在其他方面亦能夠保障到消費者的利益。

主席先生，我是支持本條例草案。如果需要我作出澄清，我亦是歡迎的。

主席（譯文）：李議員，請提出你的問題。

李永達議員：

主席先生，謝謝你給我第二次的發言，我在發言的演辭中講過，賠償 100% 是最低的水平，原因就是當消費者……

主席（譯文）：李議員，我以為你希望楊議員澄清一些他曾說過的事項。你是否打算這樣？

李永達議員：是，主席先生，我要作一段好簡短的引言，方可以問我的問題。

我剛才發言提過賠償 100% 是一個很低的標準，原因就是當消費者參與旅行社的旅行團時，他們不單付出金錢，亦付出假期及預備物品的工作。我舉一個很簡單例子，黃偉賢議員私下跟我說，他在蜜月假期內，向香港四大旅行社之一報名，不過假期取消了，所以他跟太太沒有渡蜜月，終於去了離島。我想楊孝華議員澄清的是，由於消費者根本是不可以透過現有的制度，去分辨哪些是好旅行社，哪些是壞旅行社。但因絕大多數旅行社都是

旅遊業議會的成員，我相信，消費者是不會特意去揀一些會「執笠」的，楊孝華議員為何認為他們有足夠的知識，去分辨旅行社的好壞，哪些會「執笠」，哪些不會呢？80%及100%的分別，如何能誘導他們去分別好與壞的旅行社？正如我剛才所說的例子，就算是四大旅行社之一也使我們尊貴的黃議員要取消蜜月假期，這又如何呢？

主席（譯文）：楊議員，你是否可以澄清這點？

楊孝華議員：

主席先生，據我所理解，剛才李議員是要我澄清兩個問題。他說及100%，認為是最低的，那麼，101%也比100%為高，所以我覺得他是要求超過100%的賠償。

第二是關於旅行社。既然大部份旅行社是旅遊業議會的成員，如何去分別？哪些是正當、哪些是不正當？我的回應是，所有在本港能夠合法提供旅行團服務的公司，不單止大部份是旅遊業議會的成員，而且應該全部都是旅遊業議會成員。近年來，以我所知，唯一不是旅遊業議會成員而辦旅行團的，只是一部份的議員，當然其質量我是不敢保證的。

工商司致辭的譯文：

主席先生，陸觀豪議員及條例草案審議委員會其他成員協助研審本條例草案，並予以支持，我謹此致謝。我亦希望感謝那些今天發表高見的議員，儘管我並不贊同他們某些見解。

本條例草案的通過，是結合近年各方面為改善對外地旅遊業的監管所作的努力，包括特別是旅遊業議會及旅行代理商註冊主任的努力。條例草案將會使去年夏天各有關方面同意的監管改革方案得以全面實施。其中一些改革，已透過行政措施實行，包括將給與前往外地旅遊人士的特惠賠償，由套式旅行團團費的70%提高至80%，以及把旅行代理商繳付的徵費，由外地套式旅行團團費的1%減為0.5%。

在未來數月內，我們會為條例的實施作準備。總督將會委出一個獨立的旅遊業賠償基金管理委員會，接管旅遊業議會儲備基金的資產及負債。委員會亦會制訂旅行代理商不履行責任時給與前往外地旅遊人士特惠賠償的規則。這些規則將會成為附屬法例，並會按照正常程序提交議員省覽。其中一項規則將會定出賠償額，以旅遊人士繳交的外地套式旅行團團費的一個百分率計算。

主席先生，我們有意向管理委員會建議把賠償率訂為80%。李永達議員表示港同盟的立場是外地旅遊人士應獲十足賠償，而楊孝華議員亦已詳盡解釋為何不宜提供100%賠償。我贊同楊議員所表達的大部份意見，為省時起見，我不予重覆。我只想指出重要的一點，是我們應將這問題視作我們與有關方面經過多次談判和諮詢後協定的改革方案的一

部份。這套方案的目的，是在以下兩者之間取得平衡：為前往外地旅遊人士提供合理保障，以及確保旅遊業議會有獨立和可靠的經濟來源以運作和繼續發展一套持久的自我監管計劃。我相信我們已取得恰當的平衡。

主席先生，我們與條例草案審議委員會討論過是否有需要提供額外途徑，處理前往外地旅遊人士的投訴，結論是現行安排已經足夠。我們亦曾就應繳付徵費的外地旅遊服務的範圍，進行有用的商討，並感謝審議委員會委員對於如何澄清這些服務的定義，提出寶貴的建議。參照委員的建議，我們會動議若干項委員會審議階段修訂，以改善有關定義。此外，我們會討論是否有需要提供一項有效的機制，保障徵費的繳付和收取。我們會向基金的管理委員會建議一套措施，將這項機制付諸實行。

我們希望可以在本局下次會期開始時，完成實施改革方案，並預算屆時提交所需的附屬法例，徵求各位議員批准。我可以向各位議員保證，在採取上述步驟後，我們會繼續檢討此事，以鑑定可再作改善的範疇，加強對前往外地旅遊人士的保障。

謝謝主席先生。

條例草案二讀動議付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1)條的規定，提交全局委員會審議。

1993 年稅務（修訂）（第 2 號）條例草案

恢復於一九九三年四月二十一日提出二讀的辯論。

條例草案二讀動議經向本局提出。

鄭慕智議員致辭的譯文：

主席先生，本條例草案提出了一套綜合報稅制度，個別納稅人只需要填寫一份報稅表來申報本身從就業、物業及業務所得的收入。就研究本條例草案而成立的條例草案委員會，曾與政府當局進行討論，並且考慮了所接獲的意見書。

正如財政司一再強調，綜合報稅制度既不會影響稅率，又不會影響應繳稅額。該制度旨在簡化納稅人的申報程序，以及讓政府當局進行內部資源的重新調配。因此，議員原則上支持本條例草案，但對有關安排和條例草案的草擬方面，提出了一些意見。對於各位同事及各關注團體的寶貴意見，以及政府當局非常有效率的回應，我希望藉此機會表示謝忱。

條例草案最惹人關注的建議是暫繳薪俸稅及利得稅緩繳稅款等聲請的申請期限。根據本條例草案的規定，最低申請限期由繳稅日期前 14 日延長至 28 日。據政府當局稱，此舉是爲了給與當局有更多時間處理有關的申請，並且把稅務條例之下所徵收的所有稅項的緩繳稅款申請期限劃一。

有人認爲建議中的延長期限可能縮減了可供納稅人申請緩繳稅款的時間，對這點表示保留；議員曾就此與政府當局討論。政府當局告知議員，實際上許多納稅人應該早在繳稅日期前 42 日以上便接獲繳納稅款通知書。有鑑於各方面所表達的關注，政府當局已發出指示，對於那些已在提交限期前交回報稅表的納稅人，應由發出繳納稅款通知書日期起計，至少給與 42 日的通知期，並且更應盡早發出繳納稅款通知書的副本給其稅務代表。

議員認爲在發出評稅通知書後，應有一段最低法定限期，供納稅人申請緩繳稅款。因此建議提交緩繳稅款申請的限期，應該是繳款日期之前 28 日或發出評稅通知書後 14 日，以較遲的日期爲準。政府當局已接納這項建議，並會在委員會審議階段就薪俸稅、利得稅及物業稅各有關條文，提出修訂。

此外亦有人要求政府當局考慮應否賦予稅務局局長酌情權，接受遲交的申請書。爲了達致簡單、準確而有效率的管理起見，政府當局並不支持這個意見。政府已向議員保證，沒有跡象顯示不賦予酌情權會構成問題，而且當局打算對各有關申請的帳目證據作彈性處理，同時根據每宗個案的情況及具體事實來作出決定。

另一項要求政府當局考慮的地方是有關第 43(2B)條所建議的新限制條文。政府當局澄清該條款所涵蓋者是夫婦選擇個別評稅的情況，而該限制條文只適用於補充評稅方面。夫婦兩人合計繳付的稅款不會比現行制度下所繳付者爲多。唯一的分別是誰有額外的收入，便須繳付全部可歸屬的稅款。此舉可免配偶繳付小額補加稅款的不便。議員已獲證實，該法例已經確保適用於已婚夫婦的稅率，不會因通過該限制條文而有差異。

至於建議的第 64(1A)條，政府當局已答應議員的要求，提出修訂條文以澄清立法的目的。

主席先生，我謹此陳辭支持本條例草案，但仍視乎政府當局在委員會審議階段所提出的修訂而定。

庫務司致辭的譯文：

主席先生，現時第二次提交本局議員審議的本條例草案，將爲一九九四年四月一日起，實施財政司在預算案演辭中宣布的綜合報稅表制度作出準備。在新制度下，所有根據稅務條例徵收的稅項，將會使用單一報稅表申報。

綜合報稅表制度，不會影響稅率或應繳稅額。其目的在於減少納稅人的麻煩，及容許稅務局重新調配額外資源，以打擊逃稅及避稅行爲。

自本條例草案提交本局以來，由鄭慕智議員擔任主席的條例草案審議委員會，提出很多有用的意見和建議。該委員會曾召開兩次正式會議，並與政府進行數次非正式討論，亦有接獲有關方面的意見書。經過這些討論，關於稅務局局長實際執行新條文的若干技術細節，得到澄清。此外，對條例草案本身所作的多項修訂，亦取得共識，我在今午稍後將會動議作出這些修訂。我希望將我對委員會及其召集人所做工作表示的謝意，記錄在案。

鄭慕智議員已清晰地告知各位議員條例草案委員會所作討論的各項要點，我不擬予以重覆。

主席先生，我謹建議本局通過本條例草案，但須作出我稍後動議的修訂。

條例草案二讀動議付諸表決，並獲通過。

條例草案經過二讀。

條例草案獲按照會議常規第 43(1) 條的規定，提交全局委員會審議。

條例草案委員會審議階段

本局進入委員會審議階段。

司法人員（職位任期）條例草案

第 1 至 12 條獲得通過。

1993 年行車隧道（政府）（修訂）條例草案

第 1 至 3 條獲得通過。

1993 年海底隧道（使用稅）（修訂）（第 2 號）條例草案

第 1 至 7 條獲得通過。

1993 年海底隧道（修訂）條例草案

第 1 至 3 條獲得通過。

1993 年東區海底隧道（修訂）條例草案

第 1 至 2 條獲得通過。

1993 年大老山隧道（修訂）條例草案

第 1 至 2 條獲得通過。

1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案

第 3, 10, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 26 至 28 條及 30 至 32 條獲得通過。

第 1 及 25 條

政務司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議，修訂草案第 1 及 25 條。

修訂草案第 1 條將第(2)款刪除。條例草案的草擬工作始於一九九一年，當時建議條例草案應自一九九二年七月一日開始實施。將這條款刪除後，條例草案可在通過後才開始生效。

草案第 25 條將第(1)款刪除，代之以新草擬的第(1)款。第 II 部的管制原訂於一九九四年十二月三十一日午夜失效，新條款則將失效日期延展至一九九六年十二月三十一日。

主席先生，我謹提出動議。

建議修訂內容

（詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本）

修訂動議經向本局提出。

涂謹申議員致辭：

主席先生，對於政務司就條例草案第 25 條提出將條例第二部份租管的有效期，由九四年底延長至九六年底，專案小組是表示支持的。大部份反對撤銷租管的成員，希望能在有效期內的適當時間繼續延長。

另一點我認為政府曾經誤導市民而必須澄清的，是最近在週一的一個新聞發佈會上，政府如此說：「我們會將最低核准租金由 7.5% 減至 5%」。但實際上，這個數目在九三年、九四年、九五年，以及九六年都是準確的，因為每年都只是加 5%。但由九六年七月一日至九六年十二月三十一日（即租管完全撤銷為止），半年內是加了 10%。希望政府留意這點是有誤導的成份，我對此表示遺憾。無論如何，小組大多數議員都支持將租管時限由九四年延長至九六年。

修訂動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

已修訂的第 1 及 25 條經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

第 7, 18 及 23 條

政務司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議，進一步修訂該等條文。請各位議員注意，條例草案第 2、4、5、6、8、9、11 至 13 及 15 條與指定須予修訂的草案各條是互相依存的或互有關連的。

條例草案第 7 條規定，本條例第 10 條須予修訂，藉以增訂一項漸進計劃，在三年期間內逐步取消第 I 部所載的租金管制。新修訂事項增訂草案第 7(1) 條以取代舊有條文，並將最低租金的核准每年調整水平降低至當時市值租金的 10%，以及將第 I 部所載管制事項的有效期由一九九四年延展至一九九六年。

條例草案第 18 條增訂有關第 I 部所載管制事項的失效日期。該條文現予修訂，條文內「一九九四年」改為「一九九六年」，使第 I 部所載管制事項的建議失效日期因而得以延展至一九九六年十二月三十一日。

條例草案第 23 條修訂本條例第 58 條，從而規定在三年期間內逐步取消第 II 部所載的管制事項。草案第 23 條現予修訂，藉以調整本條例第 58(2) 條所提議的但書，將最低租金的核准每年調整水平由當時市值租金的 7.5% 降低至 5%，並將第 II 部所載管制事項的有效期，由一九九四年延展至一九九六年。

為了使複雜的過程保持較為明確，我建議簡略地論述原來草案的各項條款。這些條款是互相依存，並且與我剛才提及各項須予修訂的草案條款互有關連。

條例草案第 2 條第(2)款就修訂「市值租金」的定義作出規定，該項定義與經修訂的草案第 7 條所訂定的第 I 部管制事項內核准加租額有關的建議條款明確地趨於一致。

條例草案第 4 條廢除本條例第 9 條。在施行經修訂的草案第 7 條後，該條文已不再有關連。

條例草案第 5 條取代本條例第 9A 條，並訂明租金可超過當時市值租金的情況，惟仍須按經修訂的草案第 7 條所列的規定作出考慮。

條例草案第 6 條增訂新的第 9B 條，規定可根據經修訂的草案第 7 條的但書，按協議更改租金。

條例草案第 8 條純屬一項技術修訂，是因應建議取消草案第 7 條之下的條款而訂出的。

條例草案第 9 條增訂新條文，就有關向差餉物業估價署署長申請加租證明書和有關程序訂立新條文。這些條文是經修訂的草案第 7 條所制定的修訂的重要部份。

條例草案第 11 條修訂本條例第 15 條，以廢除在施行草案第 6 條後，有關違法行為的一些過時規定。

條例草案第 12、13 及 15 條均屬第 11 條的相應修訂。

主席先生，我謹提出動議。

建議修訂內容

（詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本）

委員會主席（譯文）：表決的議題是：第 7、18 及 23 條應按政務司建議的修訂予以修改。此外，涂謹申議員亦發出通知，擬對此等條文提出修訂。我先請涂謹申議員就政務司建議的修訂及其本人提出的修訂發言，而除非政務司的修訂遭否決，否則不會請涂議員提出他的修訂。如政務司的修訂獲通過，即表示涂議員建議的修訂不獲通過。

涂謹申議員致辭：

主席先生，正如我在較早時的演辭已詳細講述，專案小組部份議員在平衡各界利益之後，認為我們首要關注的，就是一群居住在受租管樓宇的低收入人士，在撤銷租管和社會保障不足情況下所面對的困難。雖然政務司建議減慢撤銷租管的步伐，並將期限延長，但我們認為是無補於事，所以不會支持條例草案的第 7、第 18 和第 23 條，以及政務司現時提出的修訂建議。如果各位議員同意小組的主流意見，反對撤銷租管的話，就請反對政務司現在提出的修訂。其後，我便會動議修訂條例草案的若干條文，以維持現有的租管機制。

另一點我想再闡述的，就是如果政府的誠意是要將 7.5% 減至 5% 的最低批准租金，根據其邏輯，則租管的完全放寬似乎就不應該是九六年十二月三十一日。讓我解釋一下，根據政府的建議，九六年七月一日是 90% 的最低批准租金，但是九六年的十二月底就會完全撤銷，那麼在該半年內就加了 10%。如果根據相同的邏輯，應該在九六年七月一日便是 90%，九七年的七月一日是 95%，而九八年的七月一日才全面撤銷租管，即達到 100%。我希望政府能夠把握這個機會，解釋一下為何情況會是這樣的？

委員會主席(譯文):各位議員現可就涂議員及政務司建議的修訂發表意見。有何議員希望發言?

政務司的修訂動議經向委員會提出。

聽取聲音表決。

委員會主席(譯文):委員會現在開始分組表決。

委員會主席(譯文):可否請各議員現進行表決?

委員會主席(譯文):我們似乎尚欠一人。各位議員是否都已按下按鈕?

委員會主席(譯文):有沒有任何疑問?沒有的話,現在便顯示結果。

布政司、律政司、財政司、李鵬飛議員、周梁淑怡議員、黃宏發議員、何承天議員、夏佳理議員、劉健儀議員、劉華森議員、黃匡源議員、鄭海泉議員、鄭慕智議員、詹培忠議員、夏永豪議員、葉錫安議員、林鉅津議員、李家祥議員、唐英年議員、黃秉槐議員、黃宜弘議員、楊孝華議員、鄧兆棠議員、陸恭蕙議員、陸觀豪議員及田北俊議員對修訂動議投贊成票。

李柱銘議員、司徒華議員、梁智鴻議員、杜葉錫恩議員、陳偉業議員、張文光議員、馮智活議員、馮檢基議員、何敏嘉議員、黃震遐議員、林鉅成議員、劉千石議員、李永達議員、李華明議員、文世昌議員、狄志遠議員、涂謹申議員、楊森議員及黃偉賢議員對修訂動議投反對票。

彭震海議員投棄權票。

委員會主席宣布有 26 票贊成修訂動議、19 票反對;他於是宣布政務司的修訂動議獲得通過。

委員會主席(譯文):委員會已通過第 7、18 及 23 條應按政務司建議的修訂予以修改;換句話說,委員會已就此等條文作出決定,故我不會請涂謹申議員提出他的修訂動議。

已修訂的第 7、18 及 23 條經向本局提出,付諸表決,並獲通過。

第 2, 4 至 6, 8, 9, 11 至 13 及 15 條

委員會主席(譯文): 涂謹申議員已發出通知, 擬修訂此等條文。由於此等修訂是因應他本人就第 7、18 及 23 條擬議的修訂而提出的相應修訂, 與已獲委員會通過的政務司所擬修訂並不一致, 故我不會請涂議員提出此等修訂。

第 2, 4 至 6, 8, 9, 11 至 13 及 15 條獲得通過。

第 21 及 29(1)條

政務司政辭的譯文:

主席先生, 我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議, 修訂條例草案第 21 及 29 條。

條例草案第 21 條增訂一條新計算公式, 以便土地審裁處在租客因樓宇重建而被迫遷時計算須判決的賠償。新計算公式可解決土地審裁處法官所面對的困境: 對可能的搬遷與一向難以確定的裝修費用的損失, 作出既中立而主觀的判斷。計算賠償須在租客遷出樓宇前作出。條例草案第 21(1)條原本建議法定賠償額應以目前應課差餉租值的 1.3 倍倍數因子計算。現修訂第 21(1)條, 將受影響樓宇目前的應課差餉租值的倍數因子增加至 1.7 倍。

條例草案第 29 條第(1)款應作相似修訂, 將倍數因子由 1.3 倍增加至 1.7 倍。

主席先生, 我謹提出動議。

建議修訂內容

(詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本)

委員會主席(譯文): 表決的議題是: 第 21 及 29(1)條應按政務司建議的修訂予以修改。此外, 劉千石議員亦已發出通知, 擬對此等條文提出修訂。我先請劉議員就政務司建議的修訂及其本人提出的修訂發言, 而除非政務司的修訂遭否決, 否則不會請劉議員提出他的修訂。如政務司的修訂獲通過, 即表示劉議員建議的修訂不獲通過。

劉千石議員致辭:

主席先生, 本人動議修訂有關的條文, 修訂內容一如發給各位同事參閱文件所載, 以本人名義提出的建議。

正如剛才我在二讀辯論時指出：我提出的修訂是把業主以重建理由收樓而須付出的法定保償率提高至現時應課差餉租值的兩倍，另加搬遷費和裝置損失補償。剛才部份發言的同事和政務司對本人的修訂有不同的意見，但我在此仍然很誠懇地盼望他們再考慮。

無論補償率是 1.7 倍或是兩倍，我相信對於有興趣投資重建物業的業主而言，分別不大。但是對於因為重建而被迫搬遷的租戶而言，差別則十分顯著，尤其大部份被迫搬遷舊樓的住戶，根本難以再租住租金同樣廉宜的樓宇。因此，他們搬遷後的租金必然比從前昂貴得多。至於搬遷費和裝置損失的補償可根據法定的裁決，按租戶具體的情況來決定。其實，要決定有關數額並不困難。換言之，若是取消搬遷費和裝置損失的項目，對低收入租戶而言，明顯是一個重大打擊，尤其是對於一些分租單位的租戶而言，更加嚴重。

我想各位同事再聽我說一個實際的個案。有一位旺角舊區居民陳女士，她原是租住一個 70 呎的房間，租金 900 元。陳女士最近因為舊樓重建而須搬遷。同是 70 呎的同區另一個單位，租金是 1,600 元。若按政府建議的 1.7 倍賠償，陳女士所得只有 7,500 元。可是搬遷後的單位要繳交兩個月上期，一個月按金和一個月的佣金，合共 6,400 元，另外要付出千多元的搬遷和裝修費，結果補償額將在搬遷時一次用盡，而日後還須繳付 1,600 元的租金。然而，若按照修訂動議給與陳女士兩倍租值補償另加搬遷費和裝置費千多元，則陳女士所得一共有 10,000 元，前後兩者差別是非常明顯。

各位同事，我相信大家都知道不少關注團體和舊樓住戶對法定賠償率的要求，是現時應課差餉租值的三倍，比我的建議更高。我個人的立場是支持三倍的建議。我提出兩倍的修訂，實際上是為了平衡各方面的提議。希望各位同事細心考慮，支持本人的修訂。謝謝。

委員會主席（譯文）：各位議員現可就政務司及劉議員建議的修訂發表意見。有何議員希望發言？

馮檢基議員致辭：

主席先生，有關業主以重建理由收樓而對租客所作的賠償，本人覺得有兩方面須加考慮：

一、業主收樓其實是一種投資。按現時樓價來看，此種投資在某程度上差不多可說是獲得保障，即在收回樓宇之後，業主是會得益的。

二、住戶要面對兩個問題。第一，再租住的單位，其租金一定比舊單位為高；第二，在搬遷過程中，除了要犧牲日常習慣的生活環境外，還須要請假，損失了工作日的收入和勤工獎。

我認為整體而言，最重要的，是使我們看到重建收樓，是業主透過清拆，希望獲得更多利益，而在香港的法律保障下，業主若進行清拆，租客必須遷出，使租客受到損失。在此

情況下，我覺得必須有一個最低限度的保障。我們看到香港政府在 1992 年業主及租客（綜合）（修訂）條例草案曾經提及（亦在小組開會時提及），把賠償額定於 1.7 倍，目的原是希望能夠有八個月租金的補償，讓住客可以找到同樣面積的單位，然而，這筆賠償並沒有包括搬遷費、預繳、按金或給與經紀的佣金等等。所以，1.7 倍實在是一個不合理的比例。本人認為最低的賠償額應提高至兩倍，而且另加搬遷費。因此，我支持劉千石議員的修訂動議，把賠償額為應課差餉租值的 1.7 倍改為兩倍。

涂謹申議員致辭：

主席先生，我較早時已提到專案小組多數議員認為政務司提出的修訂是可以接受的，並且期望政務司經常作出檢討來確定補償率是否繼續適用。

楊森議員致辭：

剛才涂謹申議員試圖作出修訂，希望能夠取消租金管制，但修訂被否決。現在我希望各位同事考慮：這項租金管制基本上是不可能被取消，而事實上亦會被取消；同時，業主加租基本上是根據市場而浮動，因此，業主在這方面已得到利益，當他們為收回樓宇而作出賠償時，把賠償金額由 1.7 加至兩倍，相信對一些受遷拆影響的住戶而言，亦會得益。既然在租金管制方面的修訂已被否決，那麼各位議員可否在賠償方面給與考慮？即使各位議員不支持劉千石議員的動議，我亦希望大家可以投棄權票。謝謝。

鄭慕智議員致辭：

主席先生，我起立發言只想指出一點，就是在這公平社會中，做生意不是賺錢，就是虧本，並不是像有些議員所說，所有拆樓重建的商人都保證一定會賺錢。希望各位議員不用客氣，告訴我哪裏有這類保證賺錢的生意，相信有許多人願意去做這些生意。我相信拆樓重建發展亦是社會進步的一個必經階段，發展商扮演的角色亦有社會的需要。所以，我希望各位不要認為做生意一定賺錢，亦需要冒風險。我只想指出此點。謝謝主席先生。

張文光議員致辭：

主席先生，謝謝給我發言。我相信做生意可能賺錢，也可能虧本，但對於受重建影響的租戶而言，便肯定是虧本，因為他們將要承擔更昂貴的租金，而且搬遷方面的費用將會很龐大。在這種情況下，請各位議員考慮楊森議員的建議，支持劉千石議員的修訂。

政務司的修訂動議付諸表決。

聽取表決的聲音。

委員會主席（譯文）：委員會現在開始分組表決。

委員會主席（譯文）：可否請各議員現進行表決？

委員會主席（譯文）：有沒有任何疑問？沒有的話，現在便顯示結果。

布政司、律政司、財政司、李鵬飛議員、周梁淑怡議員、黃宏發議員、何承天議員、夏佳理議員、鮑磊議員、劉健儀議員、劉華森議員、黃匡源議員、鄭海泉議員、鄭慕智議員、夏永豪議員、葉錫安議員、林鉅津議員、李家祥議員、唐英年議員、黃秉槐議員、黃宜弘議員、楊孝華議員、陸觀豪議員及田北俊議員對修訂動議投贊成票。

李柱銘議員、司徒華議員、梁智鴻議員、麥理覺議員、杜葉錫恩議員、陳偉業議員、張文光議員、馮智活議員、馮檢基議員、何敏嘉議員、黃震遐議員、林鉅成議員、劉千石議員、李永達議員、李華明議員、文世昌議員、狄志遠議員、涂謹申議員、楊森議員、黃偉賢議員、鄧兆棠議員及陸恭蕙議員對修訂動議投反對票。

彭震海議員投棄權票。

委員會主席宣布有 24 票贊成修訂動議、22 票反對；他於是宣布政務司的修訂動議獲得通過。

委員會主席（譯文）：委員會已通過第 21 及 29(1)條應按政務司建議的修訂予以修改；換句話說，委員會已就第 21 及 29(1)條作出決定，故我不會請劉議員提出他的修訂動議。

已修訂的第 21 及 29(1)條經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

第 29(2)及(3)條

政務司政辭的譯文：

主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議，修訂草案第 29 條第(2)及(3)款。

這些修訂旨在修正草擬原先條例草案時的技術錯誤，以分別根據該條例第 II 及 IV 部收回樓宇的不同程序。根據第 IV 部，業主必須等待租客提交要求獲批新租的申請，才可向土地審裁處表示反對該項續約申請。這項修訂基本上屬於技術問題。

主席先生，我謹提出動議。

建議的增訂條文

(詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本)

修訂動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

已修訂的第 29(2)及(3)條經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1992 年旅行代理商 (修訂) 條例草案

第 1 至 4, 6 及 7 條獲得通過。

第 5 及 8 條

工商司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議，修訂所列載的條文。

條例草案第 5 條的新訂條文第 32A(2)條，旨在界定可徵費的外地旅遊服務範圍。主要來說，我們擬包括由持牌旅行代理商所安排的所有套式外遊旅行團。這些旅行團是預先安排組合，最少包括以下三項中的兩項：即交通、住宿、及與交通或住宿無關但佔套式旅行團極大部份的其他旅遊服務。這些都是以全包價發售的。新訂條文第 32A(2)條的修訂，旨在列明這點。

其他修訂的目的，是改善法律用語，並反映有助於收取徵費及推行新賠償基金計劃的現行業內慣例，或是由於有關法例最近的改動而相應作出的。

主席先生，我謹提出動議。

建議修訂內容

(詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本)

修訂動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

已修訂的第 5 及第 8 條經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1993 年稅務 (修訂) (第 2 號) 條例草案

第 1 至 6, 10 及 11 條獲得通過。

第 7 至 9 條

庫務司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載我名下的提議，修訂草案第 7、8 及 9(b)條。

建議對草案第 7 及第 8 條的修訂，規定遞交暫繳稅及利得稅緩繳申請的最後限期，將為付款限期前 28 天，或繳款通知書發出日期後 14 天，以較遲者為準。

草案第 9(b)條的修訂，旨在更明確反映個別納稅人須申報其物業、業務及薪俸收入的規定。

主席先生，我謹提出動議。

建議修訂內容

(詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本)

修訂動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

已修訂的第 7 至 9 條經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條文經過首讀，並經按照會議常規第 46(6)條的規定，下令紀錄在案，以便二讀。

庫務司致辭的譯文：主席先生，我謹動議依照提交各位議員傳閱的文件所載，二讀新訂的第 8A 條。

該項增訂條文純為使用有關該繳物業稅的規定，與適用於薪俸稅及利得稅的規定一致。

主席先生，我謹提出動議。

新訂條文的二讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條文經過二讀。

庫務司致辭的譯文：主席先生，我謹動議將新訂的第 8A 條加入本條例草案內。

建議的增訂條文

(詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本)

增訂新條文的動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

本局會議隨即恢復。

條例草案三讀

主席（譯文）：本局現恢復會議。條例草案：三讀。涂謹申議員，甚麼事？

涂謹申議員：

主席先生，是否可以將 1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案與其他條例草案分開進行三讀，因為港同盟想對前者投棄權票？

主席（譯文）：可以的，涂議員。我會另行就該條例草案進行表決。

律政司報告謂：

司法人員（職位任期）條例草案

1993 年行車隧道（政府）（修訂）條例草案

1993 年海底隧道（使用稅）（修訂）（第 2 號）條例草案

1993 年海底隧道（修訂）條例草案

1993 年東區海底隧道（修訂）條例草案及

1993 年大老山隧道（修訂）條例草案

已通過委員會審議階段，毋須修訂而

1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案

1992 年旅行代理商（修訂）條例草案及

1993 年稅務（修訂）（第 2 號）條例草案

亦已通過委員會審議階段，但須予修訂。他動議上述九項條例草案應予三讀通過。

主席（譯文）：我會將 1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案和其他八項條例草案分開處理。表決的議題是：下述八項條例草案應予三讀通過：

司法人員（職位任期）條例草案

1993 年行車隧道（政府）（修訂）條例草案

1993 年海底隧道（使用稅）（修訂）（第 2 號）條例草案

1993 年海底隧道（修訂）條例草案

1993 年東區海底隧道（修訂）條例草案

1993 年大老山隧道（修訂）條例草案

1992 年旅行代理商（修訂）條例草案及

1993 年稅務（修訂）（第 2 號）條例草案

上述八項條例草案三讀動議付諸表決，並獲通過。

條例草案經三讀通過。

主席（譯文）：表決的議題是：下述條例草案應予三讀通過：

1992 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案

主席（譯文）：涂議員，甚麼事？

涂謹申議員（譯文）：主席先生，我可否發言？

主席（譯文）：我不認為你有權發言……

涂謹申議員（譯文）：抑或是我應要求分組表決，以顯示港同盟投棄權票？我只想說全體港同盟的議員會對本條例草案的三讀動議投棄權票。

主席（譯文）：好的，涂議員，這些當然會記錄在立法局議事錄內。

條例草案三讀動議付諸表決，並獲通過。

條例草案經三讀通過。

議員動議

主席（譯文）：我已接納內務委員會就發言時限作出的建議，而各位議員亦已於六月二十八日接獲有關通告。提出動議的議員可有 15 分鐘時間發言及致答辭，其他議員則有七分鐘時間發言。根據會議常規第 27A 條的規定，任何議員若發言超逾時限，我得着令他結束演辭。

向地產代理商發牌事宜

陳偉業議員提出下列動議：

「本局促請政府盡早制訂法例，以發牌形式管制地產代理商，使地產代理商的服務質素及操守在發牌制度下受到有效的監管，及消費者的合理權益獲得適當的保障。」

陳偉業議員致辭：

主席先生，本人動議通過議事程序表所列以本人名義提出的議案。

多年來最令香港市民生活受困擾的首推住屋問題，不少市民的心願都是能夠擁有自置居所，而一般市民置業時大多數會找地產代理商協助，希望能以半生積蓄購得安居之所。可惜由於缺乏法例監管，消費者往往吃了虧也無從追討、申訴。當地產市道蓬勃時，樓價標升，大量地產代理商便會投入樓宇轉手買賣的市場，其中不少代理商更以欺詐手法令消費者蒙受損失。對地產代理商的投訴隨着九一年樓價高企及炒樓活躍到達高峰，在九一年消委會共收到 248 宗投訴。九二年因為政府收緊按揭比率令炒樓活動程度收斂及樓價回穩，有關投訴亦有 100 多宗。另外廉政專員公署於九一年亦收到 80 宗地產經紀貪污舉報，在九二年則有 56 宗，投訴多寡明顯受樓市上落的影響。今年樓價再度上揚，不免令人擔心地產代理行業的害群之馬乘勢而起，以不義手法從中漁利。

立法局在九二年五月六日休會辯論地產代理商質素問題時，發言議員都贊同立例監管地產代理商，當時規劃環境地政司曾說過：「政府當局已經與兩個協會取得初步諒解，大家都認為應考慮透過發牌，對地產代理商實施某種形式的監管」。雖然政府沒有正面肯定發牌制度，但表示會着手處理及研究。但是，一年後的今日，政府在這方面的工作毫無進展，反之，在五月份的房屋小組會議上，副規劃環境地政司更對地產代理商發牌制度的作用及迫切性表示懷疑，所持理由是九二年消委會的投訴有下跌趨勢，並認為行業自我約束已足夠。政府以投訴數字的浮動去否定一個一向存在的社會問題，根本就是鴛鴦政策，政府在這方面的倒退態度及做法令人失望。

對一般市民來說，置業是十分重大的買賣，用掉全部積蓄也絕不為奇，若被部份不良代理商蠶食或浪費了這筆積蓄，是社會大眾不能容忍的事。為了適當地保障消費者權益，我們認為設立發牌制度是最好的方法。其實，英、美、澳洲、歐洲等已發展國家都是以發牌方式監管地產代理商，這個做法不但沒有阻礙地產代理行業發展，反而促進及維持整個行業的服務水平，並行之有效。鄰近亞洲國家亦有不少正在實行地產代理商發牌制度，例

如；日本、新加坡、台灣等國家，可見該制度在物業市場發展的進程中有很重要的角色要擔當。我們不希望政府繼續在這問題上推搪及猶疑，所以港同盟提出了這個動議要求政府從速採用發牌制度，去管制地產代理商。

關於必須發牌監管的原因，我想提出幾點和大家討論

1. 由於本港住宅樓價高昂，地產代理商的成交佣金十分可觀，在高利錢誘使下，部份地產代理商從業員以欺詐手法賺取，甚至騙取大額利錢的個案經常發生。用發牌形式是最具阻嚇力和最佳的方法以消除該些地產代理商作弊的意圖，並能產生公平懲罰作用。
2. 單靠行內自律而沒有法例作後盾是不可靠的。一來是地產代理商協會加上地產代理專業協會的會員也只佔了整個行業的三成左右，假設兩個協會會員都守規矩，也難保證兩會以外的代理商也同樣守規矩。因為缺乏一個涵蓋全個行業的議會或協會，又缺乏法例作後盾，要求所有地產代理商自願受監管只是一廂情願的想法。縱使有會員明顯違犯會內守則，兩個協會也不能作出有效的懲處。就算逐其出會，違規的公司是可以依舊經營，對其影響不大。
3. 發牌制度可以保障整個行業的專業水準，避免從業員因對有關法律、財務等知識不足而引致顧客蒙受不必要的損失。從正面而言，發牌制度除了有效阻嚇行業中害群之馬作弊，亦可保障該行業的專業水準，這必然增加顧客對地產代理商的信心，整個行業的公眾形象也必大大提高，對消費者及地產代理商都是好事。

有關發牌方式，港同盟有以下意見：

發牌制度並不是限制從業員之數目亦不是為了設下入行障礙。設立該制度目的在於保障地產代理行業的最起碼質素，並能公正有效地懲罰不誠實及犯規的經營者。

關於發牌制度方面，我們有幾點意見：

1. 發牌制度基本要發牌給合資格的從業員，而地產代理從業員必須接受一個考試過程以保證從業員必須有基本地產、法律及財務的知識，以保障服務基本水準。政府亦可同時考慮發牌給地產代理商公司，而該公司至少要符合政府訂立的標準才可登記為地產代理商公司。讓地產經紀及公司同樣受監管，整個地產代理行業才能建立起一個專業形象。
2. 另外政府亦應制訂標準合約，如標準的臨時買賣合約及正式合約，這可防止代理商私自設下額外不利於顧客的條款。
3. 政府應該訂出買賣時必須公布的資料，例如實用樓宇面積、基本設施、管理費、用途限制、樓齡等；如屬外地樓盤，則要列明補地價及使用土地批文等資料。如有存心虛報和或拒絕呈報有關資料，持牌者要負上責任。條例也應列明地產代理商不能強迫顧客聘用由其指定的律師或銀行，並訂明罰則。

4. 政府亦應設立賠償基金，對地產代理商公司因倒閉、處理不當或刻意蒙騙而受損失的消費者作出適當賠償。這樣可確保消費者在樓宇買賣過程中，不會因不良地產代理商採用不道德手法而引致太大損失。
5. 條例有需要訂明地產代理商公司如何處理顧客存放的訂金，例如立法規定必須將顧客交付的金錢存放於信託戶口，以免因處理不當令消費者蒙受損失。
6. 應該設立一個地產代理商監察機構，負責處理及調查有關違紀問題和投訴，並可建議適當懲罰，或監察機構更直接作出懲罰的決定。除了監察作用，該機構同時可促進代理商的專業發展和有關學府共同制訂課程。該機構成員應包括行內專業人士，消委會代表、廉政專員公署代表、法律界人士及民選議員。

有關實行方面，我們有兩個建議：

1. 我們建議政府先行成立一個工作小組，協助政府對地產代理商發牌制度作出研究及收集意見，並協助政府草擬有關條例，然後諮詢公眾。該小組由政府主持，成員要有業內人士代表、消委會代表、廉政公署代表、法律界人士及民選議員。
2. 由於設立發牌制度需時，而對地產代理商的監管卻有燃眉之急，故此我們建議政府要求所有營業的地產代理商及營業員先向政府登記，取得有關數字及資料亦有助新例實行。若發覺有嚴重違法或經營手法不道德的公司或從業員，政府可公布其登記名稱，並可以取消嚴重犯錯者的登記，此外日後更可取消其申請正式牌照之資格，這可構成一些阻嚇的作用，而在發牌制度生效時，更可要求已登記的經營者於指定時間內要取得正式牌照才可繼續經營。

最後我們希望政府能於一年內完成法例草擬，於下個立法年度提交立法局審議，使該制度早日生效。

主席先生，對一般家庭來說，置業是人生大事，在天文數字的樓價下要儲得足夠金錢買樓更絕非易事，置業人士理應受到法例的保障，免受不良地產代理商的欺騙。除了立法局房屋小組已多次討論這問題外，現在兩個地產代理協會、消委會、廉政公署及不同政團皆贊成設立地產代理商發牌制度，又有外國及鄰近國家之成功例子可見，政府實在不應再在這問題上不置可否，我們敦促政府立刻着手草擬有關法例，以應社會的普遍要求。

主席先生，本人謹此陳辭，提出動議。

動議經向本局提出。

周梁淑怡議員致辭的譯文：

主席先生，香港大部份家庭的心願都是希望能置業安居。每當有新住宅單位推出發售時，地盤外長長的人龍便是明證。此外，每日報章上多頁地產廣告亦進一步證明了這個情況。新舊單位的樓價均迅速攀升，足以反映樓市實在是個賣家的市場，這已是不爭的事實。

這些年來地產代理商這個行業日趨蓬勃，地產公司有如雨後春筍，遍佈各主要大街，甚至滲透至各區的每個角落。在興旺的地產市場帶動下，很需要「中間人」的服務，遂吸引各式各樣有意擔任地產代理商的人士投身這個行業，他們的背景及訓練良莠不齊，有些甚至全無資歷可言。物業買賣交易所涉及的金錢令這些中間人垂涎三尺，而很多中間人本身亦成為投訴及批評的對象。

地產市場內服務差勁、不夠水準的情況，現在已甚為普遍。有鑑於此，我想集中談一談政府及本局在這方面應擔當的角色。消費者委員會及廉政公署將地產代理商行業列為棘手的問題，這再不是甚麼新聞。然而，政府仍然堅稱問題應由業內人士自行解決，並鼓勵他們自律。

作為解決問題的第一步，我對這個做法不表示反對。但是，既然這些年來已證明這個方法行不通，政府便要採取進一步行動，也必須這樣做。這並不表示政府干預自由市場，因為政府必須確保有關規則及紀律必須切實執行，使消費者的權利獲得公平保障。

首先，政府必須明白有需要設立起碼可接受的專業、技術及操守標準，以確保提供的服務是物有所值。因此，顯然須透過立法推行發牌制度，並主要由業內人士負責管理工作。相信我的同事何承天議員會詳述此點，因此我不想再加贅述。然而，要提高有關行業水準這個崇高的理想，並非一朝一夕可以達致。

當前急務是怎樣積極杜絕日益猖獗的不當手法。首先，政府必須廣加宣傳，讓公眾知道當一旦懷疑地產代理商手法不誠實時，可透過甚麼渠道提出申訴，並且教育市民認識有關經營手法不當的法例，例如在甚麼情況收授回佣是不合法的。

有一點令人十分驚奇的，就是在一九九一年完成的 180000 份住宅單位買賣合約中，政府只收到 80 宗有關地產代理商經營手法不當的報告，而在一九九二年的 140000 宗買賣樓宇交易中，這類報告只有 56 宗。自一九九零年以來，只有 37 名地產代理商被起訴，但只有 20 名後來被判有罪。鑑於這類不當手法非常普遍，相信有為數不少的罪犯逍遙法外，這情況實在令人難以接受。政府必須加倍努力，將不法之徒繩之於法。

此外，由於臨時買賣合約通常是在一定的時限下簽署，而簽約人又沒有獲得適當的法律意見，因此濫用臨時合約的情況亦很嚴重。只有透過法律規定臨時買賣合約的樣本，將所載的資料統一，才可消除濫用臨時買賣合約及法庭裁決不一致的問題。

根據執業守則，律師是不准就轉介業權轉讓生意支付回佣，但有些律師卻違反有關規則，這已是人所共知的事。就我來說，我最渴望知道究竟法律界會採取甚麼行動，洗脫業內害群之馬帶來的污名。可惜代表法律界的議員現在不在這裏，但我會嘗試請他給與一個肯定的答覆。

另外一個常見的投訴是地產代理商提供誤導的資料。政府應積極考慮英國 1991 年物業誤述法令；該項法令禁止地產代理商就物業事宜作出錯誤或誤導的陳述，並對那些可能參與作出這些陳述的地產代理公司僱主及僱員構成約束力。

我期待政府當局給與我一個肯定的答覆。

代理主席杜葉錫恩議員暫時代為主持會議。

何承天議員致辭的譯文：

代理主席女士，正當世界大部份地方陷於經濟衰退困境之際，至少我們可以說香港地產市場的情況肯定是獨一無二的。香港市民在購置物業方面的渴求，好像無法滿足似的。每當有樓宇推出市面發售，總有長長的人龍輪候購買。這種情況現時已由抽籤制度取代，而獲得購樓權就好像中了彩票一樣。事實上，我曾聽說有人在數星期前的一次樓盤開售時，幸運地獲得購樓權，他只不過將中籤的籌轉售，便立刻賺了 100 萬元。

地產二手市場的需求亦同樣龐大，因為許多人無法從第一手市場置業。二手市場大部份的交易都是透過非常小型的地產代理商辦理。現時約有 2760 間註冊公司是以買賣地產收取佣金作為主要的業務。當中只有 227 間僱用 10 名或以上的職員。其餘大部份屬家庭生意性質的公司，很少是擁有專業資格的。這些公司在非常細小的單位內營業，有些甚至位於樓梯底下，甚或沒有固定的商業地址而只有一部傳呼機。他們完全沒有受到監管。他們毋須具備任何物業交易法律及規則的基本知識。他們有部份甚至可能看不懂一套建築圖則，這點我並不感到意外。

在這個行業中實有不少不當行為，部份屬刑事性質。有些地產代理商不向顧客透露重要的資料，例如該物業的樓齡及面積或違例的改建部份。有些則誇大物業的面積或報低樓齡，以便達成買賣。此外，亦有一些不當的行為是涉及不適當地處理顧客的金錢，以及透過「確認人」方式買賣，從中漁利。

除此以外，現時越來越多外地樓盤在香港推出銷售。這類物業資料是否屬實，須視乎發展商或地產代理商是否誠實，因為他們是完全沒有受到管制的。

香港的物業價格非常昂貴，市民可能花費了大部份的經濟資源，甚至是畢生積蓄來置業。因此，如果他們完全得不到任何保障，實在令人深感關注。我和本局一些議員曾在立法局專案小組的多次會議席上，屢次向政府當局表達這項關注。政府當局對於這樣一項關

乎市民重大利益的問題反應如此不積極，議員均表示失望。政府當局堅持會首先嘗試透過行業協會本身進行自律。政府當局從未承諾會制訂一套發牌制度的預備計劃，為購樓人士提供所需的保障。

我不同意自律可以解決這個問題。據我所知，最近有關行業成立了兩個行業協會，當然尚有香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會（香港分會）。我對這些組織要求其會員自律的能力，並無懷疑。事實上，香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會（香港分會）都是歷史悠久的專業機構，亦有參與測量師註冊管理局的工作。不過，問題是地產代理商毋須加入上述任何組織，而實際上他們大部份不會具備可加入該兩個專業機構為會員的資格。因此，進行自律只會令大部份的地產代理商成為漏網之魚，而不存戒心的市民仍然是得不到保障。發牌制度是唯一可確保地產代理商服務水平達到適當標準、稱職及誠實的方法，這樣一來才可保障市民。

一旦發牌制度所需的法例準備就緒後，該制度的實際運作工作便可交付一個歷史悠久的專業機構執行，以便盡量減少政府的參與，形式類似現時由香港測量師學會管理的測量師註冊管理局。註冊地產代理商的資格毋須像專業測量師那樣嚴格，但為求達致適當的專業水平，應向現職地產代理商及有意從事地產代理業的人士提供訓練課程。此外，亦應有一段期限分階段引進，以便現職地產代理商不致喪失生計，並且給與他們機會學習領牌所需的基本知識。

代理主席女士，地產代理商在世界許多地方都是受管制的，例如澳洲、美國及加拿大。在那些國家，地產買賣從沒有達到像香港所經歷那樣的狂熱高峰。那些國家的物業單位價格亦普遍比香港的低得多。管制香港的地產代理商顯然是關乎公眾利益的重要問題。因此，我促請政府在實施分階段提供訓練期結束後，盡快對地產代理商實施一套發牌制度。

代理主席女士，我謹此陳辭，支持動議。

夏佳理議員致辭的譯文：

代理主席女士，當今次辯論結束時，各位議員已經探討了許多問題。這個課題不是新的課題，因為我早在數年前已在本局提出。身為地產及建造界功能組別的代表，我很高興有機會參與今次的辯論。

我們多半會忽略一項簡單的事實，那就是置業可能是我們大部份人所作出的最大投資，尤其是購置自己的居所。物業市場有不法的行為是無可置疑的。雖然大家對於這類不法行為的程度及嚴重性並沒有一致的看法，但我們不應該只是關注到如何杜絕這些不法行為。我們的着眼點應該是推行一套運作公平、行之有效的制度。此外，我們亦不可以偏概全：一兩個壞蘋果不會令全桶蘋果變壞。香港仍有不少稱職盡責的地產代理商，部份是專業團體的會員，有些則可能不屬於任何專業團體。

代理主席女士，我希望在這個背景下提出數點意見。

動議促請當局立例管制地產代理商的運作。動議所用的措詞，在字裏行間已包含了兩大要點。第一是要求立例管制；第二是如何界定「地產代理商」一詞。雖然立例是不可能避免的，但即使制訂法例後，也有幾種方法來管制地產代理商。這未必表示政府應成為監管機構，或將這項監管責任授權給性質像證券及期貨事務監察委員會一樣的機構。我們可以採取透過法例成立或承認的協會或由不同協會組成的聯會的形式，來進行管制。此外，也可採取像香港旅遊協會這類組織的形式；旅遊協會的運作就好像我們有時所稱的為本港旅遊業的良好管理作出認可。這樣一來，市民大可放心，不但知道有關會員的後面有一個負責任的組織，而且知道該組織是保障顧客的利益。事實上，此舉可以處理初步及過渡的事務及問題。

至於地產代理商一詞的定義方面，閱讀了消費者委員會（消委會）所擬備的簡短報告後，我得承認我認為當中建議的定義有點失諸廣泛及概括。消委會選用了澳洲維多利亞省 1980 年地產代理商法令所載的定義。有關當局曾多次告訴我們，不可盲從其他地方所制訂的法律，因為彼此的情況可能不盡相同。一般而言，我絕不懷疑這是明智的建議。顯然地，我們有需要謹慎審議這個定義，以免像澳洲維多利亞省的定義那樣，將建築師、律師或銀行家也包含在內。

代理主席女士，如要本局議員今天巨細無遺地發表他們的意見，我認為是不可行及不公平的。我們須催促政府成立一個由有關專業人士及各關注團體組成的工作小組，並着該工作小組在一段時間內向政府提交報告，給與政府明確的指引。

代理主席（譯文）：鄧議員，我知道你希望現在發言，因為你要早些離去。

鄧兆棠議員致辭：

代理主席女士，對大部份市民來說，買樓置業是人生大事之一。他們窮一生的積蓄，甚至要負上超過百萬元按揭債項達 10 至 20 年之久，目的只求得到屬於自己的片瓦遮頭之地，以改善家庭的居住環境，達到置業安居的願望。

香港的樓宇物業交易，尤其是二手樓宇的市場，主要是依賴地產代理商的居中介紹，促成交易。所以，在物業交易過程中，地產代理商擔當一個重要的角色。由於大多數的小市民對置業的一般要求及複雜的法律手續缺乏認識，地產代理商便成為他們的「盲公竹」。代理商的忠誠與否，會直接影響置業人士的消費權益是否獲得保障。代理主席女士，我相信香港大部份的地產代理商都是忠厚老實的，但「樹大有枯枝」這句話似乎放諸四海而皆準。在現行缺乏監管情況下，有不少無良商人掛起地產代理商的招牌乘機混水摸魚，令這行業蒙污，打擊市民大眾對代理商的信心。很多先進國家，甚至內地的廣州都已經監管地產代理商，香港實無理由在此方面落後於人的。所以，發牌監管地產代理商是切合需要的。

剛才有很多位同事已舉出不實施監管的弊處，我也贊同他們的說法。我只集中談一談發牌監管代理商時須要注意的地方。

首先，政府要詳細研究，以確定發牌的對象。究竟我們是應向經紀發牌抑或發牌給地產代理公司呢？若發牌給經紀，可能會因經紀轉職而影響公司運作的合法性。如發牌對象是公司，又擔心形成壟斷。據我了解，廣州現行制度是規定每名經紀均須領牌，而每間房地產經紀行須有三名持牌經紀，才能獲得牌照。這安排未必是適合香港，但相信可作為我們研究的基礎。

其次，政府要小心制訂發牌的標準，標準太高或太低都是不適合的。消費者委員會在去年曾提議一個發牌的標準：規定申請人須達到一定的教育程度，及接受一個包括有會計、財務及信託安排、法律及土地法等等的訓練課程，經過考試合格才獲得牌照。我認為政府是可以考慮採納這項建議的。

另一個須要注意的事項是牌照的數目問題。我不贊成數目有上限，因為限定發牌數目很容易給部份代理商壟斷。同時我也不希望牌照可以任意轉讓，成為像的士牌照一樣的奇異商品。

第四，在制訂發牌的同時，政府要立法制裁違反發牌規定的代理商。

第五，設立一個獨立的機構監察地產代理商的運作，及接受有關樓宇交易的投訴。

第六，設立一個類似旅遊業賠償基金性質的基金，以便在有需要時，補償買家的損失。

第七，政府若決定發牌監管上述限制，便要廣泛諮詢業內人士對有關安排的意見，以制訂一套監管地產代理商的完善制度。

代理主席女士，本局去年五月曾經休會辯論有關地產代理商的專業資格及操守問題，後來本局的小組亦未嘗間斷地作出跟進，顯示本局同事對此事非常關注及積極。我希望政府亦有相同的誠意，對今日的議題作出積極的回應。

代理主席女士，本人謹此陳辭，支持動議。

麥理覺議員致辭的譯文：

代理主席女士，鑑於本港地產交易數額龐大，加上與地產有關的服務範圍非常廣泛，市民不時要求對地產代理商及發展商實施更妥善的規管和監督，實不足為奇。過去 30 年間，本港地產發展的增長速率堪稱全球之冠，是有目共睹的。我們的地產建設計劃，已由過往政府資助出租房屋 —— 時至今日已為本港約一半人口提供居所 —— 的形勢，推展到在公共與私營房屋之間有較平均的分佈。即使在公共房屋方面，政府亦已採取了果斷的措

施，推行並擴展居者有其屋的概念。在一個像本港這樣飛躍擴展的經濟體系，居者有其屋是既合乎情理而又可實現的概念。因此，私營機構參與地產建造和銷售，將日漸增多。

在工商業樓宇方面，私營機構一直處於支配地位。同樣地，這方面的增長也是全球最快速的。

整體而言，本港的地產建設可視為驕人。我們有一個美好的城市。然而，它也是一個昂貴的城市，由於永無了期的房屋需求致使其地產價格和租金必須承受強大的壓力。這情況在中、短期內並無跡象顯示會有所改變。事實上，倘若與中方就本港政治前景的磋商能夠達致圓滿的結果，那麼投資者對本港基建，商用樓宇及住宅發展，將會爆發出更濃厚的興趣。屆時，香港在整個華南地區的經濟增長中，仍會扮演核心的角色，何況本港現已對中國經濟作出重大貢獻。因此，中國資金正大量湧入香港，其中很多是投入本港的地產市場。

各位議員即使有若干保留，想來亦必贊同這個相對樂觀的前景。然而，就土地供應來說，卻對這前景造成障礙，因此市場會繼續受價格上升猖獗的投機活動，以及地產業內的誘惑而於宣傳及出售地產時訴諸不擇手段及不良手法所威脅。當發生這種情況時，受害的自然是作為最終使用者的消費人士。

為消費者提出的論點是基於須要妥善保障消費者，免受猖獗的投機活動和不良經營手法的威脅。在這方面，政府顯然被視作最終的仲裁人，它必須以所有有關方面的最佳利益而行事。不過，另一方面政府一直奉行盡少干預市場的政策，對於一些行業，倘其增長和活力是本港整體經濟成就所不能或缺的話，政府亦應盡少規管。雖然我以前曾在本會議廳內說過市場力量的運作並非盡善盡美，但這項政策一直以來都十分成功。

這肯定是地產業所存在的情況，因為該業內的投機活動和舞弊手法不時嚴重破壞公平合理的交易。我們都見過這類投機活動的後果，以及黑社會及其他犯罪份子難以避免地介入市場。因此我完全同情和支持消費者。

在審議這項動議時，我有幸獲得香港服務業聯盟（簡稱該聯盟）提供意見。該聯盟是由香港總商會戮力促成，代表全港各大服務行業的協調想法和意見。

該聯盟認為在市場制度下，政府成功的不干預政策大致是正確的，倘有合適的環境和妥善的鼓勵，大多數行業對本身事務都能自我規管，顧及職業操守、法律及道德標準。本港許多行業都採取這種做法，有些這樣做更直接獲得政府按程度和所需費用予以支持。因此，該聯盟原則上不大願意支持發牌管制地產代理商的建議，但亦清楚察覺到在缺乏某種形式的規管下，該業未必能防止不良經營手法的出現。他們認為地產代理商的經營涉及專業服務的成分，而並非純粹一項商業服務。正如保險代理商的情況，該聯盟認為引入以自我監管為基礎的規管架構，輔以法律的支援，似乎是下一個恰當的步驟。保險代理商的規管計劃經歷四年周詳討論和籌劃，因此，如果地產代理商及該業內例如香港地產代理商協會等，與政府進行磋商的話，自有大量紀錄資料可供參考。

有關動議的措辭，我支持的論點是必須發牌監管地產代理商及遵守專業操守與業務準則。我深信政府在採取這措施之前，將會接觸香港服務業聯盟及其他關注組織，包括香港地產代理商協會等，以尋求它們的合作和意見。

代理主席女士，我支持這項動議。

馮檢基議員致辭：

代理主席女士，政府對於應否透過發牌制度管制地產代理商，一直都是保持着一種模稜兩可的態度，原因是政府認為，只要地產代理商能夠自律，就未必有發牌的需要。政府曾列舉一些數字，以支持其態度。它指出消費者委員會收到的投訴個案由九一年的 248 宗下降至九二年的 118 宗；而向廉署的投訴個案亦由九一年的 80 宗減至九二年的 50 宗。民協和我都認為要求地產代理商自律，只是政府逃避責任的藉口。

現時環繞地產代理商的問題實在太多，涉及的金額也是數以百萬元計，代理商從中所得到的回佣也不少。在這個金錢引誘及利潤甚高的情況下，政府若不施以一些額外的壓力以作出規管，我擔心消費者會處於非常不利的地位。因為他們一生之中，可能只得一次購買樓宇的機會，而有關樓宇買賣的知識，地產代理商通常比市民有較深的認識，代理商向消費者提供的資訊是否正確，不是每個消費者都懂得判斷的，尤其是當樓宇價格大幅波動，他們所得到市場資訊的準確性是不及代理商的。在此情況下，有一些不法代理商最容易作出一些欺騙顧客的行為，令到真正的用家損失了辛苦賺來的積蓄。九一年投訴個案特別多，正是因為當年地產市道最蓬勃、市場資訊處於瞬息萬變的時刻。

民協和我一直認為，目前的樓價很多時都是被一些地產發展商及炒家推高所致，但後果卻要由真正的用家——市民去承受。在整個買賣樓宇的交易中，代理商一直以中間人的角色出現。但據我了解，當中有些不法代理商所用手法千變萬化，例如在一些交易中，代理商找一些人充當買方向賣方壓價，然而再向真正的買方抬高價錢，進行兩邊「食價」的活動，又或者直接參予一些投機炒賣的活動，例如囤積一些內部認購單位（這些單位可能位置較佳，風景較好），稍後即以高出原價的價格出售。地產代理商及地產發展商可能存在着某一種關係，我覺得政府在草擬發牌制度時，亦應在這方面作出管制。

對於發牌的時間，我覺得應盡快實施，越快越好。九二年投訴數字下降，我不認為政府可以此作為拖延發牌制度的根據。因為數字下降並非代表代理商自律之後的效果，可能這只是反映了九二年比九一年的樓宇樓價相對地穩定，市場並沒有出現過往的價格波動所致。

我覺得發牌的對象應該包括個別人士及公司。在個人方面，政府可要求這些經紀修讀一系列課程，在達到專業水平後才獲得發牌，這樣做有助建立一個行業的專業水準。地產代理公司亦須聘用合資格的經紀。違法的經紀應立即被取消執業資格。在公司方面，當局應規定代理公司要擁有一定數目的資本才可開業，以證明公司的財政能力是值得信任的。代理公司亦應只是從事中間人的角色，如發現涉及參與炒賣投機活動，即取消其經營資格。

民協和我都認為這是發牌制度所應達到的起碼標準。由於樓宇買賣可能花去一些真正用家的畢生積蓄，如果地產代理商用一些卑劣的手段及乘買家對這方面的認識不深而加以欺騙，令小市民蒙受損失，我覺得這是十分不值得的。

本人謹此陳辭，支持動議。

葉錫安議員致辭的譯文：

代理主席女士，本局於一年前要求政府立例管制地產代理商。在此之前，消費者委員會出版了一份地產代理商規例研究報告，建議制訂和通過法例，從而設立一套發牌制度。然而，至今為止，政府在這方面仍沒有做過任何工作。

政府在去年的辯論中透露，政府已經與兩個地產代理商協會取得初步諒解，認為應研究透過發牌制度，對地產代理商實施某種形式的監管。可是，在上月我們聽到政府說發牌制度並非迫切的事項，而且認為除非必要，否則不會實施法定的管制。

我看不到為何研究設立發牌制度不屬迫切的理由。雖然消委會接獲的投訴由一九九一年的 248 宗，下跌至一九九二年的 118 宗；而廉政專員公署在同期接獲的投訴也由 80 宗下跌至 56 宗，但我們必須了解到九二年是物業市道呆滯的一年，樓宇買賣的交易數目下降了 22% 左右。隨着現時物業市場有明顯復甦的跡象，投訴數字預期是會上升的。

況且，我們無從得知究竟有多少名不法代理商的受害者，正默然忍受，但由於缺乏一個有效的投訴機制，故不願提出投訴。

許多地產代理商都沒有任何專業資格，而且他們的活動又完全不受法律或行為守則所規管。要設立地產代理業務，代理人所需的資金只不過是購買一部流動電話及在報章刊登廣告的費用。如有任何出錯，該代理商可以消失得無影無蹤。

不法的地產代理商玷污了整個行業的形象。他們的不道德甚至有時是欺詐的手法已是眾所周知，我不打算重覆了。兩個地產代理商協會也曾作出反應，向其會員提出自律的守則。我們歡迎這個方向正確的步伐。然而，由兩個協會提出自律的缺點，就是沒有有效的制裁來對付那些不遵守守則的代理商。況且，大部份地產代理商並沒有加入該兩個協會的任何一個。對於這些人來說，他們既無法律責任，亦無道義責任須按照兩個協會所編訂的專業守則去提供服務。他們可以安然無恙地繼續運用不可靠的手法，而他們較具專業的同業則採取自律行動，以致削弱了本身的競爭能力。因此，在地產代理商行業推行自律的收效不大。我們需要的是立例來：

- 規定地產代理商必須領取牌照；
- 訂立地產代理商須遵守的最低標準；

- 制裁那些不誠實或不道德行爲；
- 向消費者提供申訴辦法；
- 規定使用一份無法律約束力的臨時買賣合約，列出基本的條款和條件；
- 規定處理客戶金錢的條件；及
- 設立一個監察業內行爲的獨立機構。

領取牌照應該成爲從事地產代理商行業的先決條件。代理商如要領取牌照，必須要表現是具有地產代理商法例及行爲的適當知識程度，並由一個發牌機構審核其是否爲適當人士。

發牌機構應獲授權及負起規管與監察從業員行動的責任，並且對未能符合認可道德行爲標準的人士施行停牌或除牌的紀律處分。

此外，亦應從該行業本身的資源設立一個賠償基金，向那些受代理商欺騙而該等代理商又不能自行負起賠償責任的客戶提供賠償。

代理主席女士，置業往往是普通市民一生中最重要、又是一項經濟重擔的交易。真正的置業人士要犧牲許多其他生活的娛樂來購置一個屬於自己的家。有鑑於現時地產市場的不法及投機成份日增，我們有需要保障這些人士免受地產市場的剝削及不誠實行爲的傷害。政府的反應一向緩慢，現時必須立刻採取行動了。

我謹此陳辭，支持當前動議。

李永達議員致辭：

代理主席女士，香港夾心階層居住困難，不單只因爲樓價持續高企，近兩個月樓價亦有上升的趨勢，而且在買賣私人樓宇的過程中，困難重重，陷阱多多。在香港買賣私人物業絕大多數是透過地產代理商進行。因爲現時地產代理商行業的自律並不足夠，再加上這個行業的公司，無論在規模或專業知識方面，均非常參差。地產公司規模，由國際知名的地產代理商到在樓梯底擺一張檯的公司都有。現時在香港從事物業買賣的公司最少有幾千間，但絕大多數都沒有加入現有的兩個地產代理商協會。所以，就算協會會員自律，仍然未能保障消費者的權益。消費者在買賣樓宇過程當中，被「食價」、濫收佣金、提供不正確的資料和沒有專業服務都是常見的投訴。就算是兩個地產代理商協會所擬訂的「標準睇樓紙」（有合約性質的文件），一樣對消費者不利。消費者花了一生的積蓄去購買樓宇，可能就因爲法律的保障不足，而令到他們蒙受損失，一些例子是購買了樓宇……

下午八時

代理主席（譯文）：李議員，很抱歉打擾你的發言。現在已屆八時，根據會議常規第 8(2)條的規定，本局現應休會。

律政司（譯文）：代理主席女士，如果閣下同意，我謹動議暫停執行會議常規第 8(2)條的規定，以便本局可完成今晚的事務。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

代理主席（譯文）：李議員，請繼續。

李永達議員：謝謝代理主席女士。消費者花了一生的積蓄去購買樓宇，可能因為法律保障的不足，而令他們蒙受損失，有一些例子就是購買了樓宇後發覺有很多問題，令到小業主畢生困擾。

代理主席女士，我身為立法局房屋小組召集人，在過去兩年，我們已經多次討論過這個問題。小組一致認為透過發牌制度，是最好及最能夠保障消費者權益的方法。消費者委員會在多年前已經向政府反映這個意見，但政府一直充耳不聞，我認為發牌制度有下列三個優點：

- 一、透過發牌制度可以促進業內人士自律，鼓勵兩個地產代理商協會對會員作更大的監督；
- 二、透過發牌制度可以將業內的害群之馬清除，最終對這個行業的聲譽有所提高；
- 三、透過發牌制度可以保障消費者得到合乎標準的專業服務。

其實就算政府接納我們的建議，實行發牌制度，由於立法需要時間，所以發牌制度並不會扼殺業內以正當手法經營的公司，反而有足夠時間讓公司改善他們的服務至符合法例的標準，當然政府透過與專上學院合作，開辦適當的課程，使業內那些仍未具有專業資格的人有機會提高他們專業水平，是至為重要的。

副規劃環境地政司麥振芳先生在五月立法局房屋小組會議中上，仍然拒絕房屋小組提出的一致建議。政府不斷重彈舊調，謂希望業內人士先行自律。這個舊調已經彈了幾年，我已聽到厭了，市民亦聽到厭。政府所持的理由是，在過去一年，投訴地產代理商的數字有所下降，這個論點是站不住腳的。因為去年樓宇買賣的情況，比前年大幅下降，所以導致投訴有輕微減少的情況。再者，樓宇買賣是涉及巨額金錢，每年一、二百宗的投訴應有足夠基礎要求政府訂立發牌的制度。

我和陳偉業議員日前會見了兩位地產代理商的代表。他們一致贊成訂立發牌制度，而香港地產代理商協會所進行的一項內部調查，亦有 65% 成員贊成透過立法實施發牌制度。如果市民大眾、立法局議員和業內人士均贊成設立發牌制度，但政府仍堅持反對，除了政府不想承擔責任之外，我想不出有其他理由。

在發牌制度未實行之前，除了行內自律之外，我認為消費者委員會應該考慮公布那些多次透過不正當手法去欺騙消費者的商號，令到業內人士受到更嚴格的監督和知所警惕。

本人謹此陳辭，支持陳偉業議員的動議。

主席恢復主持會議。

文世昌議員致辭：

主席先生，本局議員已經注意到地產代理商缺乏監管所引起的問題。在一九九二年五月份由本人動議的一次休會辯論中，多數立法局同事都同意須制訂法例，並且認為發牌制度是可行和最有效的方法。可惜辯論過後，除了立法局房屋小組討論之外，政府對發牌制度這個建議不了了之，近來更以有關投訴的數字下降作為擋箭牌，表示沒有這樣的需要。

若果沒有法例保障，消費者是處於十分不利的位置，一旦被一些無良的代理商欺騙，除了怨自己的眼光不好，實在難望有任何補償。若果不良的經紀存心欺騙一些沒有法律和樓宇買賣常識的顧客，是很容易得逞的，而且顧客是防不勝防的。購買普通商品的消費者，在標籤法規定的保障下，會知道貨品最基本正確的資料，可以衡量貨品是否值得購買。可是，透過地產代理買樓的消費者，就沒有法例去保證他們會知道正確的資料，當發現貨不對辦時，又不能夠退貨。事實就是這樣諷刺，買 20 元貨品的消費者，比買 200 萬元一層樓的消費者，獲得更大的法律保障。為了讓樓盤盡快出售，賣家或者地產代理虛報或隱瞞單位資料的事並不罕見。買樓後才發現貨不對辦而又無可奈何的買家，大有人在。

政府絕對不應漠視這種諷刺的現象，應該從速立例，以發牌的方法強制地產代理商提供足夠和正確的資料。當代理公司或者地產經紀提供錯誤或誤導性的資料引致顧客損失時，是有責任作出合理的賠償。須提供的最基本正確資料，應包括實用面積、基本設施、樓齡、用途的限制、管理費、公眾地方的界定、有否僭建物，以及共用的設施等等。

除了資料錯誤令顧客吃虧外，個別的地產代理商處理訂金和佣金的方法亦經常有問題。例如有些地產代理商，遲遲不將訂金交給賣方，或者沒有將訂金妥善保管；有些則過早扣除代理的佣金，甚至買方退出交易時，已經被扣除佣金。若果有成文的法例，規定代理商要將客戶的存款，存入信託的戶口及訂明何時才應該可以收取佣金，這樣就可減少交易的爭執及保障消費者的權益。本年三月，有幾名地產代理經紀被檢控串謀訛騙，而這些地產經紀正是以確認人(confirmor)這種方式騙取樓宇的差額。這種「食價」的欺騙手法在這個行業曾盛行一時，由於受騙者不易察覺，所以真實數字往往比投訴的個案多。政府對這種

現象是絕對不容忽視的。爲了維持行業的操守，單靠自律很難達到目的，所以向地產經紀發牌是最有效及最可行的方法。

此外，地產經紀私下有不道德的行爲，未必與其所屬的地產代理公司有關。所以，發牌最基本的作用，就是規定地產代理從業員領取牌照，除了證明他們的專業水平外，亦可防止他們將私人過失引起的後果轉嫁給公司承擔。當然，如果查出是公司的指示，當作別論。另一方面，地產代理公司的質素亦一樣需要監管。所以，除了發牌予從業員外，地產代理公司亦應領取牌照。

主席先生，根據消委會公布的資料顯示，關於中國房地產買賣的投訴有增加的趨勢。去年全年的有關投訴有 18 宗。本年度首五個月已有 21 宗。投訴多指香港的中間人提供不正確的資料。雖然港人涉及中國房地產買賣不斷增加，投訴個案上升不足爲奇，但起碼我們不能讓這問題惡化下去。香港的買家在購買一些在香港發售的中國樓盤時，不同程度上出現以下問題：第一，樓盤在未獲外銷批文之前，就在香港推出發售；第二，樓宇質素差、建築材料低劣及偷工減料；第三，樓盤並無水電供應，道路的接駁不足；第四，只有空地一幅，就已在香港推出出售；第五，地盤面積、實用面積及附帶設施誇大、失實；第六，買家付了樓價後，發展商突然要收取極高昂及巧立名目的費用，令買家損失慘重。雖然本港不能監管內地的發展商，但至少要通过有效的監管法例，規定代理商提供正確的資料。如果有發牌制度，便可在發牌條件中規定經營外國及國內樓宇代理的買賣代理商，有責任核實及公布委託人物業的有關資料，以防有錯誤、誇大及隱瞞的地方，令消費者蒙受損失。

主席先生，香港樓價高企，我們應該讓這些消費者獲得貨品的真實資料。這是市民的基本消費權益。我們要求政府立刻着手草擬法例，以保障消費者的權益。

本人謹此陳辭，支持動議。

涂謹申議員致辭：

主席先生，我贊成透過發牌制度立例管制地產代理商，並且透過一個機制提高他們的質素。我今日只想談一點，就是爲何要提高地產代理商的質素，因爲我發覺很多時大部份的樓宇交易是透過代理商進行。買賣雙方大致上滿意價錢和基本的樓宇狀況之後，會簽一份臨時買賣合約，簽約雙方可能以爲那份是臨時買賣合約，但實際上這已經是所謂「死約」，是有約束力的。買賣雙方以爲到律師樓時，仍然有商量或再可以改動。不過，很多時到律師樓辦理時已經太遲。我將會闡釋一些例子。所以我認爲地產代理商應該有一些基礎的知識，包括法律、樓宇結構、借貸和基本的樓房買賣知識。

我以下舉幾個例子，證明很多買家或賣家受到非常嚴重的影響。第一：某甲去買樓，看合意後落訂，但並不知道自己的收入低於銀行規定的月薪與供款比率（要將收入的差不多六至七成用作供款，銀行是不會接受的），於是銀行會向他建議：不如在合約上加入其弟弟的名字。但是，若加入某甲弟弟的名，根據印花條例，某甲就要多給半份的印花稅。某

甲加一個名，以為只是加一個名字這樣簡單，其實原來是將半份的權益轉讓給弟弟。至於銀行方面，由於他們以兩人的收入來供樓就足夠，於是接受按揭。又例如在契約上加名的問題，原來加入兒子、母親、或妻子的名字，是不需要加上印花稅，但加入弟弟的名字就不行。同樣，即使是減名，有人以為到辦理「大契」時才除名，原來又要收半份印花稅。很多人都不知道這點，而經紀可能對新印花稅條例也不清楚，於是沒有辦法給與指導。

第二，有人以「有限公司」的名義買樓，想在稅務方面有所優惠，但並不知道如果那間純粹是空殼公司，有時銀行在息差方面未必會給予優惠，即未必會給他一個扣減的優惠利率。到他為了按揭的緣故，要轉回個人名字時，即使那間有限公司的 100% 業權是他擁有，但轉回股東個人名字(personal name)，在法律上仍然要收一次印花稅，動輒差不多要 10 萬元。

第三，有些經紀因為缺少一些基本知識而出現問題。他們往往為了促成交易而致疏忽。有時聲稱是賣家的人其實沒有辦法可以出示任何業權或契據的證明，但擁有有關物業的鎖匙，這可能因為他是替人託管的，由於別人外遊兩個星期，將那間屋交他看管。有些無良份子便可能乘機帶人去看樓，看完樓之後就去地產經紀公司簽約，甚至收取買家數以萬元的訂金。有關的地產經紀卻不去查察，又不要求賣家出示一些基本的證明，於是令騙子有機可乘。

第四，買家簽訂一些臨時合約後，如決定不買，是否只是賠訂便足夠呢？或者賣家毀約不賣，是否只賠兩倍就足夠呢？老實說，有些經紀對有關規定亦是不大清楚的，我並不是說全部經紀都是這樣。不過，我覺得提高質素是非常重要的。另外，樓花買賣合約中的一些常用名詞，如「續供」、「包供」等（「包供」的意思是指負責供完原來的按揭；「續供」是說買家負責供樓宇按揭直至入伙為止），在臨時買賣合約中是寫得非常籠統的，待買賣雙方往律師樓辦理時便出現爭執，致令雙方因這些權利及責任的問題陷於焦慮不安。另外，有些地產經紀因為缺乏知識，或者在缺乏監管的情況下，會向買家說有關樓宇可按多少成，買家相信他，但最後卻辦不成按揭，交易告吹，還給人控告毀約。

最後一個例子，譬如說我們買賣樓花的樓宇，通常有關合約會有這樣一句，謂樓宇落成後 14 日內，便應該成交，但是，賣家把這種樓宇賣給買家時，有關交易可能已經是第三或第四手轉賣。如果是這樣，有以下問題：第一，可能按揭會出現問題；第二，究竟是否仍用那 14 日作為標準呢？因為可能發展商把樓花賣給第一手買家時是 14 日，但到最後的第三、第四手買家時，可能只剩一、兩日，到時究竟如何安排按揭，或者成交的手續如何，都可能有很大的問題。

我舉這麼多的例子，都是活生生的例子，證明如果當局對地產代理商欠缺基本的質素保證的話，很可能就在我們簽臨時買賣合約這一關時，已經出現很大的問題。

我謹此陳辭，支持動議。

黃偉賢議員致辭：

主席先生，去年五月六日本局曾就地產代理商的專業資格及操守問題進行了休會辯論。當日發言的議員大都贊成透過發牌制度對地產代理商作出監管，保證服務質素有一定的認可水平，同時亦可進一步保障消費者的權益。事隔一年多，市民對於地產代理商的投訴亦越來越多，於是地產代理商的發牌問題在今日又提上議程。匯點在這裡重申支持發牌制度的立場，我們認為發牌制度對於地產代理商會有下列的好處：

- 第一、透過基本的訓練令地產從業員對於樓宇買賣的過程有更充分的認識；
- 第二、可以透過除牌或停牌的懲罰制度以控制從業員的職業操守；
- 第三、市民可將正式的發牌機構作為正式的投訴渠道，加強市民的監管權力。

雖然有以上的好處，但無可否認，市民對於地產代理商有很大的需求，而且現時樓市興旺，樓宇轉換非常頻繁，有些地產代理商也應接不暇，以至很多時發生糾紛。這樣來說，發牌制度似乎是一個很好的方法，但在實施發牌制度時，有兩點我們需要留意：

- 第一、由於入行的人數有限制及對地產代理商質素的要求有所提高，市民需要多付費用，是一個必然的結果；
- 第二、單靠透過地產代理商發牌制度，不足以對消費者權益全面作出保障，必須配合下列各項措施才能有較大的保障，包括：
 - (一) 樓宇買賣的法例；
 - (二) 行業本身的自律；
 - (三) 對公眾的教育，特別是樓宇買賣的基礎教育，例如樓宇買賣的法律問題等。

匯點認為對地產代理商進行發牌是一種進步的做法，但只是保障消費者的第一步，如果政府不從速對樓宇買賣的程序立法及加強對市民的教育，發牌制度可能會為某一個行業所壟斷，市民需要付出較高的服務費用，但所獲得的保障並不一定相對提高。

匯點明白發牌制度是需要充分的準備時間，但政府當局一直用拖延的態度去面對各方面的強烈要求，匯點對此表示非常不滿。我們亦了解政府似乎一直沒有就發牌制度而開展任何準備工作，在這情況下，我們對政府的誠意實在抱有極大的懷疑。

最後我們亦很高興見到某些地產代理商組織一些協會，希望對地產代理行業進行業內自我監管，而且他們亦為了支持發牌制度而作好準備及發表了意見。此外，我們亦希望如果日後真的實施發牌制度，則應該提高發牌工作的透明度，以體現公眾的監管，例如對地產代理商專業水準的要求、對公平交易的訴求，以及其他在改善地產買賣服務方面的工作。

主席先生，本人謹此陳辭，匯點的四位議員都支持這項動議。

主席（譯文）：規劃環境地政司。對不起，楊議員，你是否已發言？

楊孝華議員（譯文）：我剛剛及時趕到，我幾乎沒有時間喘氣。

主席（譯文）：楊議員，你打算發言嗎？

楊孝華議員致辭：

主席先生，在保障消費者的原則下，我十分贊成政府切實監管地產代理商的業務。最近聽到不少有關地產代理商與顧客的糾紛，我認為任由這些事情發生，市民的損失會很大，而有些不良的從業員亦會影響地產代理業整體的健全，失卻公信力。所以無論從市民或者行業本身的利益出發，有一定的約束是必需的。

在服務質素管理上，旅遊業的前例是可以做一個借鑑。現在旅遊業是由政府制訂法例及負責發牌的，發牌之後，任何旅行社登廣告都要出示牌照號碼。而業內同時組織執行自律的機構（今日早些時我們也辯論過），去約束旅行社的業務操守及與政府註冊主任合作制止不適當的行為。這樣做有一個好處，由於自律機構是由專業人士所組成，所以他們熟悉業務運作，在執行監管工作時反應較快，而且亦可以緩衝政府與行業的衝突面，幫助溝通和訂立合理而雙方都可接受、又對公眾有益的條例。由行業主動執行自律工作亦都可以提高公眾心目中對該行業的專業形象。為何我說旅遊業可作借鑑，我方才的發言曾說過 10 年前的旅行社從業員，不大好意思將咭片給與他人，恐怕人們以為是「撈偏門」，但現在不單止所謂旅行社登廣告都要將發牌號碼登出來，而很多行家也將證書號碼印在自己咭片上，堂堂正正給人看。管制後，這行業的聲譽提高了，專業水準亦高了。行內亦進行很多訓練，提高素質，提高行業的公信力，以前給人視為「未必是很可靠的」或是「偏門生意」的旅行社從業員，現在可以「行得正、企得正」，被視為在社會上擁有專業的行業。

但是地產代理業，如果要建立完善的自律制度，政府與該行業必須首先建立一個良好的合作關係，互相信任。現在地產業，以我所知，起碼有三、四個不同的商會，作為地產代理商亦不一定要加入該等商會。政府可借鑑當年建立旅遊業議會的做法，鼓勵他們自己成立一個類似旅遊業議會的跨越各商會的組織，有與政府對話的途徑，亦可以跟旅行社一樣，規定如果沒有加入商會，就不能獲發牌。有一些地產代理業的商會，主動支持政府實行發牌制度，證明代理商亦有決心整頓行業。不過發牌制度要求龐大的工作及資源，這方面適宜由政府擔當主角。制訂監管條例或業務指引時，政府應廣泛與地產業代表合作，務求做到消除不良份子，提高專業質素之餘，亦不會窒礙行業的正常發展。

地產代理商在市民買賣樓房時擔當重要的中間人角色，所處理的金錢數額龐大，許多時更是市民努力多年的辛勤積蓄，市民要求代理商有誠實負責任的操守，是合理和必然的。亦說回我剛才所談及的旅遊業一樣，現在是有統一的旅行社守則，有透明度，大家可以知

道應該做些甚麼，不應該做甚麼。這亦可供地產代理商作參考，特別是有關臨時買賣合約的條款。地產代理商亦應該設立一些從業員訓練課程，以提高他們的公信力。

主席先生，既然政府有其他行業監管自律的先例，得到的是該行業質素的提高，促進該行業的專業性，我認為地產代理商行業，應可以之作為借鑑的。

我支持動議。

規劃環境地政司致辭的譯文：

引言

主席先生，我感謝各位議員今午提出的意見。無可否認，地產代理商在促進物業交易方面，確實擔當一個重要角色。市民要求地產代理商必須稱職、誠實和按照專業操守辦事，是可以理解的。只不過在界定專業水平和操守等概念方面，市民的意見或許會有分歧，以致他們對問題的嚴重程度和所需的解決辦法，亦持有不同的看法。

目前情況

首先，我們應該研究現行制度有甚麼不足之處、要作出甚麼改善，以及何時和如何作出改善，這樣會有助於探討這個問題。

讓我們先看一看本港地產代理業的市場結構。根據統計處的紀錄，在一九九二年首季，共有超過 4700 間地產經紀及代理商公司，聘用超過 15000 名員工。上述數字顯示，這些大部份都是規模十分小的公司。另一些非正式的資料顯示，規模較大的公司會僱用測量及估價專業人士，而規模較小的公司，則多由沒有物業方面的專業資格的人士經營。此外，資料顯示，沒有正式專業資格的地產代理商所經辦的物業交易，數目較具備正式專業資格的地產代理商所經辦的為多。我認為大家毋須為這種情況憂慮。假如買賣雙方毋需地產代理商從中幫忙也能夠就物業買賣達成協議，而這樣做又並無不當的話，則似乎沒有任何表面證據，顯示地產代理商必須具備例如專業測量師的專業資格，才能勝任。

至此我要談談地產代理商的角色。嚴格來說，代理商應只代表一方委託人。實際上，本港大部份地產代理商的主要職能，比較近似中間人，他們的工作是撮合賣方和準買家、出租人和準租戶。這些代理商在買賣雙方討價還價時居中說合。在達成協議時，代理商會擬備臨時買賣合約，合約訂明代理商應得的佣金。在這種安排下，代理商同時代表買賣雙方，有論者認為這樣一來，代理商便要對雙方忠誠。但其他人士卻指出，這種安排有助迅速達成物業交易。亦有人指出，現行制度容許買賣雙方以最低的費用，獲得多名代理商提供的服務，是制度的一個好處。

缺乏一個特別針對地產代理商的正式規管制度，有時會被人誤以為地產代理商完全不須受任何規管。但其實現時已有若干形式的規管。舉例來說，根據普通法，地產代理商有責任謹慎和熟練地履行職務，申明任何利益衝突。以及不能暗中牟取利潤或行賄。同時，有關失實陳述的法律，亦容許委託人提出索償，只要他能證明代理商藉不符事實的聲明來誘使他訂立合約。委託人有權要求賠償及／或撤銷合約。此外，地產代理商的活動，如涉及訛騙或貪污，亦可根據多條條例，例如防止賄賂條例、盜竊罪條例，以及執業律師條例，提出控訴。

除受普通法及法例規管外，地產代理及地產代理商已分別成立同業協會，藉以促進會員的專業精神。自從兩個全港性的地產代理商協會，即香港地產代理商協會及香港地產代理專業協會分別於一九九一年年底及一九九二年年初成立以來，政府一直與他們保持聯繫，交換意見。據我們瞭解，這兩個協會曾與一些教育機構合作，為其會員開辦多項訓練課程，同時又擬訂租約及臨時買賣合約等標準文件、制訂專業守則，以及訂立公眾投訴程序。上述各項措施均旨在促進自律，增加這個行業的透明度，以及加強社會人士的信心。整體方向積極進取，我們應該鼓勵。

我們亦不應貶低消費者保持警惕的重要。一九九二年，消費者委員會接獲的投訴共 118 宗，一九九一年則有 248 宗。投訴個案的減幅，遠較物業交易數量的減幅為大，因為物業交易的數量由一九九一年的 180000 宗，減至一九九二年的 139000 宗。我舉出這些數字，並非是對現狀感到滿意，而是想說明一點，在物業買賣中，消費者的警覺和消費者教育，確實發揮重要作用。此外，我亦不是說牽涉的數目並不重要。正如不少議員指出，尤其是對真正想置業的小市民來說，投入物業的資金可能相當可觀。不過，我希望這些真確的事實，有助我們確立一個觀點來評估有關情況。根據危言聳聽者的意見作出的結論，可能與安於現狀和就手不理的做法，同樣不恰當。

額外規管的需要

主席先生，我並不是說現行制度沒有改善的餘地。雖然買家或賣家可以根據普通法，向失職的地產代理商提出索償訴訟，但是我們承認，進行民事訴訟不但昂貴，而且費時。我們也知道，上述兩個地產代理商協會是相當新的組織，共有超過 430 名會員，共佔業內地產代理商的 10%。雖然這兩個協會已採取第一個步驟，提倡自律，但是並不能有系統地規管整個行業。兩個協會也承認此點。

多位議員曾經指出，自律不可能是紓解市民的憂慮的唯一辦法，我亦贊同這個觀點。因此，我們現正研究可否設立一個以法例為基礎的規管架構。真正的問題是，這應該是怎樣的一個架構，應如何推行和管理，以及何時可以設立這個新制度。我們要考慮許多相關的因素。

可行的規管辦法

我們較早前已注意到，這個行業的大部份經營者，都不一定在物業交易方面具備學術／專業資格。我們從經營中的地產代理商接到的一項清晰訊息是，不管「發牌」涉及甚麼問

題，在推行發牌制度前，應容許業內人士有時間取得所需的資格。毫無疑問，沒有人會希望被迫停業。況且大部份地產代理商在促進物業交易方面，一直提供誠實及有用的服務，作出這樣的安排也是相當合理的。我們必須審慎行事。因有需要確保服務水準可以接受而提高水準，跟純為提高專業水準而提高水準是兩回事，不應混為一談。假如我們以太急進和太快的步伐去提高服務水準，則最終因缺乏足夠的合資格地產代理商而蒙受損失的將是消費者。

跟着的問題是應採取何種形式的規管。例如，發牌工作應由誰人負責？發牌條件是甚麼？誰人可申領牌照？是公司還是個人？地產代理商的工作應包括何種服務，其從業員方可成為地產代理？這些並非語義上的問題，提出這些問題，是要指出我們在決定採用一套理想的規管制度前，應細心考慮各方面的問題。各位議員今天提出了不少寶貴建議，我謹此致謝，並保證當局定必加以考慮。無論採用哪種發牌制度，必須是符合本港的特殊情況的。

我急於補充一點，這一切並非只是拖延策略。正如我們向本局房屋小組的議員簡報，我們正在比較積極發牌制度與消極的制度各自的優點。在積極的發牌制度下，所有地產代理商都必須領牌，然後才可開業。至於消極的制度，任何人只要遵守敘明地產代理商應負責任的規例，便可從事地產代理業務。地產代理商只有在違反這些規定的情況下，才會被取消繼續執業的資格。由於消極的制度並無訂下發牌的規定，因此，實行起來會較簡單，而且對資源的影響亦可能較小。

我們會就其中的細節繼續諮詢有關人士，以便能夠訂定可行監管制度的具體形式，這些細節包括專業水準的明確定義，地產代理商所擔當的角色（例如：他可否作為買賣雙方的中間人，或他只可代表其中一方的利益），佣金徵收制度可能受到的影響及其他問題。由於幾乎肯定有需要訂立法例，我們必須取得資源，以進行有關的行政和執法工作。如要取得這些資源，便須與其他方面競爭，以爭取優先撥款，或是透過向持牌人收取費用獲取所需款項。工作小組成員提議進一步制訂構思，我認為是值得歡迎的。

由於完成這些工作需要時間，因此，目前來說，假如經營中的地產代理商能夠提倡自律及改善服務，則會有助解決問題，並為日後可能推行發牌制度作好準備。

結論

主席先生，關於規管地產代理商方面，政府的立場與各位議員今午所發表的意見，並沒有太大差別。我們同意政府必須制訂法例，對地產代理商實施某種形式的規管，更須就這方面作進一步討論和考慮。不過，加強對地產代理商經營手法的規管，是合乎需要的，我們應堅持這個原則。因此，政府支持這項動。

謝謝主席先生。

主席（譯文）：陳偉業議員，你是否打算致答辭？你有三分五十六秒時間。

陳偉業議員致辭：

主席先生，首先謝謝各位發言的議員支持這項動議。剛才議員發言的內容基本上有很多共同點，一方面各位議員很關注及知道現時地產代理商的服務，因缺乏監管而構成很多問題；另外，很多議員也支持透過發牌制度去管制地產代理公司。

從剛才政府的回應，雖然是支持這項動議，以及提出了一些考慮的範圍，但我對政府的誠意是否足夠感到有疑問。政府謂會接受及支持成立一個小組去進行研究，但究竟如何落實、時間表又如何？我卻看不到有任何具體的計劃。剛才政府也提到，是否可行也須視乎資源和優先次序的問題，我相信今日各位議員的發言已很清楚指出這問題是嚴重的。我也覺得這是一枚計時炸彈，如果處理不當，就會因樓宇買賣問題而導致市民強烈不滿，對整個香港的安定繁榮不無影響。香港是一個大都會，樓宇買賣的問題出現錯處，就可能造成國際性的笑話。對海外投資者投資香港市場，特別是地產市場，亦不會構成一個好印象。所以，我在此再次敦促政府不要再採用拖延，或模稜兩可的手法，只用言語表示支持，而實際上仍然停步不前。我相信這種態度，不是今日在座各位議員及香港市民所能接受的。

我手上有一本加拿大卑斯省地產買賣的“Rules and Regulations”，這本書的規例是在一九一九年制訂的，而香港在一九九三年仍沒有這方面的條例及規例，實在是遠遠落後。我希望政府不用我們等到二零一九年才訂定香港地產代理公司／代理商的服務管制規例，以及屆時才能有成功的發牌制度。

我謹在此再次感謝各位議員支持這項動議，亦希望政府真正地拿出誠意來，不要令香港市民因香港政府的延誤而受到損害。謝謝。

動議付諸表決，並獲通過。

休會

律政司（譯文）：主席先生，我動議本局現在休會。

主席（譯文）：李家祥議員已發出通知，擬提出一個問題，希望由政府答覆。內務委員會已告知各位，提出休會辯論的議員及其他議員的發言時間均為五分鐘。但這是由議員自行遵守，而總發言時間仍是 45 分鐘。

充公香煙的出售

下午八時四十九分

李家祥議員致辭：

主席先生，本人相信立法局對反吸煙的聲音是很清晰的，本局曾在不同的場合進行辯論，去年討論吸煙（公眾衛生）（修訂）條例草案、立法局大樓禁煙、衛生小組的討論與小組召集人梁智鴻議員發起的簽名運動等。我相信毋須提出一個全面的動議辯論，都可明確表示立法局支持反吸煙行動、反對出售充公香煙的立場，但政府仍堅持拍賣私煙，實在令本局遺憾。

政府對拍賣私煙的主要論據是售賣香煙並不違法，而且認為充分利用充公的物品來增加庫房的收入，才是公眾利益的依歸。驟眼來看，放得入銀行，拿得出使用的錢也是一樣。如果政府的論據是真確的話，應該可以光明正大在本港出售充公的香煙，這樣做可能為庫房帶來更大的收入；又或者可將充公的香煙交給懲教署分派與囚犯，這樣就不需要物料供應處一方面去賣，另一方面又用公帑去買香煙。明顯政府是不想這樣做，不想引來市民反對的聲音，以致要偷偷摸摸的將私煙賣去外國，這做法是否令香港人的良心過得好些？正如很多議員公開指出，這只是雙重的道德標準。

政府曾在衛生小組內狡辯過，財政的政策應該是理性的，不應涉及道德及其他主觀的社會觀念。但在九一至九二年度的財政預算案內，財政司（即庫務司的老闆）是以衛生健康的理由大加煙稅，難道這是不理性的政策嗎？政府自己一方面徵稅，另一方面拍賣私煙以增加收入，同時對在控制下的法定團體有一套不同的標準，例如政務總署指定不准區議會收取煙草商的捐款及贊助，這是否等於「只准州官放火，不准百姓點燈」？如政府奉行庫房收入至上的政策準則，認為這些才是保障公眾利益的做法，這樣就應該強迫區議會「有錢就去收」。政府又利用香港沒有對外的反吸煙政策為擋箭牌，但沒有對外的政策正反映出香港的反吸煙政策是不夠全面，須要即時補充。

香港是世界衛生組織成員之一，一直很積極參與及呼籲全球進行反吸煙的活動。作為國際社會成員之一，有履行國際責任的義務。因此政府在決定處理私煙的時候，應嚴守國際的責任，就好像我們處理本港的越南船民問題一樣。本人認為政府對香煙的政策有很多不同的面孔，抽稅是一副面孔，為了衛生的理由；賣煙又是一副面孔，為了財政的理由；在國際責任上，又有兩副面孔，對越南難民就義不容辭；在為了健康政策，就可不顧別人的死活；在公共教育方面，政府認為本身在香港拍賣私煙是不會影響反吸煙的公共教育政策；但另一方面，又控制轄下的法定團體，以有違公眾教育的理由，不准它們收取煙草商的捐款。政府在反吸煙政策中，究竟是以庫房收入、還是以公眾健康為最重要的原則呢？國際責任是要負還是不要負呢？是否「一時一樣」才算是顧及公眾的利益？這不單只是雙重標準，「官字兩個口」，簡直是一副好醜難分的大花面！在香港內部是可以作出拍賣私煙的決定，不應將政策劃分對內和對外，我從事公共事務已有 10 多年，卻從未聽過這樣的事。我希望政府解釋，這些所謂「對外政策」是否只是事後藉口，還是既定政策？如果

是既定政策，我們很想知是何時制訂的？何時才適用該類政策？我認爲香港政府出售香煙，不只是賣香煙，還賣香港人的自尊。我認爲本局不能坐視不理，希望各同事能清楚告訴香港政府，香港人的尊嚴是不容出賣的！

主席先生，謹此陳辭。

黃宏發議員致辭：

主席先生，在辯論出售充公所得的香煙這個議題時，看來我似乎需要先申報利益。然而，想深一層，我是不會買逃稅的香煙，再加上九零年一份調查顯示，全港 20 歲以上的男性人口之中，有三成是煙民，因此，今日的辯論顯然根本是一個涉及公眾利益的課題，是我和很多人有共通利益的問題，不屬於個人利益。所以，我認爲申報利益與否是完全不構成問題的。

走私香煙是不法的行爲，充公緝獲的私煙是理所當然的事。現在的問題是，將這些充公的私煙公開拍賣的安排是否適當？有部份可敬的同事，特別是李家祥議員（他以前曾任或可能現在仍是吸煙與健康委員會的委員），以及那些本身不吸煙或加入反吸煙團體的議員，認爲政府將這些對人無益甚至有害的香煙出售，是和政府一貫不鼓勵市民吸煙的態度相違背，甚至可能是一件不道德的事情。有人更將問題和清朝兩廣提督林則徐焚燒鴉片一事相提並論（當然林則徐並非用火燒鴉片，而是混入石灰予以銷毀的）。我希望各位可敬的同事客觀地處理這個問題。若現在談的不是香煙，比方說是錄映機、電視機，那麼大家會否反對將充公所得的這類電器拿去拍賣？如果議員反對將充公的走私物品拍賣，根本不應該只是針對香煙，還要針對其他物品。如果議員贊同拍賣的話，爲什麼不贊同拍賣充公的香煙呢？香煙是否確如鴉片一樣害人呢？當然可能有人說：吸煙不單危害自己的健康，也危害他人的健康。如果是這樣的話，香煙應該被列作違禁品，因爲其影響有甚於鴉片煙和海洛英。如果要反對拍賣私煙，似乎應該先將香煙列爲違禁品，或者先禁止市面公開發售香煙，亦應禁止市民吸食香煙。在法理上，只要政府不全面禁止吸煙和出售香煙，即所謂全面禁煙，就沒有充分理由去反對拍賣充公所得的香煙，也同樣沒有任何理由反對拍賣充公所得的一些在香港和其他地方可使用的正當商品。

其實我對現時政府拍賣充公私煙的安排，亦有所不滿。政府既然沒有將香煙列爲違禁品或毒品，所以沒有禁止它。我實在看不出有什麼理由規定充公的香煙，經拍賣後，只可以在海外發售，而不可以規定先補回稅款，再依法加上健康警告的字句，然後在香港出售？政府似乎未嘗規定充公的錄映機不可在拍賣後在香港出售和使用。爲什麼對香煙有另一種標準呢？

我贊成拍賣充公的香煙，並非因我是煙民，而是根據法理和邏輯作出的判斷。況且，拍賣所得的公帑亦有助推動社會福利和其他社會服務。在政府資源緊絀時，實沒有理由再縮緊資金的來源。

剛才李家祥議員提到分派香煙給囚犯的問題，似乎當局現在已經沒有派香煙給囚犯，所以那些充公的香煙已不能派給囚犯。討論九一至九二年度加稅問題時，我相信吸煙與健康委員會是最支持加煙草稅的。這樣看來，似乎吸煙與健康委員會正是一個雙重標準的始作俑者。

主席先生，我謹此陳辭。

梁智鴻議員致辭的譯文：

主席先生，作為健康護理工作者，沒有甚麼比促進健康來得重要，也沒有任何事物可阻止我們執行這項神聖的任務。反吸煙的戰鬥便是一個無可爭辯的例子。

我要開宗明義強調一點：吸煙的樂趣是有限、但對社會的不良影響則無可估計、而對健康的影響又必然是災難性的；吸煙虛耗金錢及污染早已混濁的環境更加不在話下——因此我強烈反對吸煙，並促請政府亦竭盡所能地這樣做。我更希望剛離場的可敬朋友黃宏發議員，能一改陋習。

是的，政府現正嘗試管制吸煙，那就是沒有加上健康警告字句的香煙會被禁售及充公。

政府根據本身的構思創立了一個獨立的機構，即吸煙與健康委員會(COSH)，負責處理和加速推動預防吸煙的行動。

衛生福利司曾在本會議廳雄辯滔滔地發言反對吸煙，並出人意表地出示出一幅肺部塞滿令人噁心的煙蒂的圖片。

然而，令人感到矛盾的是青少年及女性吸煙的個案卻上升。一九九零年的統計數字顯示，在三名青少年當中，就有一名在未滿 16 歲前早已沾染了第一口撒旦的嗜好。

主席先生，事情為何如此？實際上出了甚麼毛病？我認為原因很明顯：政府在推行戒除這種不健康習慣的政策方面，究竟有多大誠意？讓我舉出一些反面的例子：

首先，吸煙與健康委員會的經費不足。

第二，政府不願意制訂法律禁止向未成年人士發售香煙。

第三，缺乏執法的決心。過去 10 年，在非吸煙區內吸煙而遭起訴的人士，可說是寥寥無幾。但這並非表示吸煙一族都是奉公守法的市民。

第四，財政司於一九九一年建議將香煙和雪茄稅率增加 200%，理由是吸煙危害健康。但曾幾何時卻讓步，將稅率減半，藉口是此舉會刺激通脹。

當然，這種極度虛偽的行為正是今天我們討論及辯論的課題。在此我要向李家祥議員致謝，他同意代表我以他的名義提出這項辯論。

因為在事情的背後

- 首先政府表示其政策乃是將一切非不合法的充公物品拍賣；
- 其次是香港政府並無對外的反吸煙政策，因此沒有國際性的健康責任；及
- 其三是這類拍賣可增加政府的一般收入。

政府力排眾議，不理會大部份港人的反對以及本局衛生小組大部份成員的譴責，一意孤行拍賣為數約 500 萬支的香煙，並因此舉為庫房帶來區區 30 萬元進帳而雀躍萬分。

是的，這種舉動並無任何不法之處。

可是我們的政府能否面對全港市民撫心自問，香港並不涉及任何國際禁煙運動，雖然我們政府的衛生決策科及衛生署現正積極致力於參與世界衛生組織的逐步禁煙活動？

政府可否由衷地向市民說一句：「只要我活，那理得你死」？

主席先生，更壞的是，倘政府不改變這種不合標準的道德觀念及其墨守繩規的政策，日後政府將會繼續拍賣充公的香煙，實在是在香港人面上，正正地重攔了一記令人蒙羞的耳光。

我們政府必須抑制這種有失體面的態度，而且應刻不容緩地做！香港人不應成為這種「雙重標準」鬧劇的人物。

那麼，我們應如何處理這些充公的物品？

現在正是重演林則徐火燒鴉片故事的適當時候，只不過今次是在「港英」政府的協助下進行。這些香煙應予焚毀，因為它們亦同樣會危害健康。

這種燒煙的行動肯定可顯示出政府有決心推動達致更健康的生活。

希望政府能夠從虛偽的塔上爬下來，令港人可以抬起頭來，與火堆同樣發出光芒、尊嚴的光芒。

麥理覺議員致辭的譯文：

主席先生，對於此事，我只想略綴數語。

如果政府所遵循的政策是由煙草產品徵得龐大的稅款，以及管制香港煙草業的明顯目標是讓該行業提供就業機會並對經濟作出貢獻，那麼，政府決定不將充公的香煙出售，我就不大了解。為何不可以？這種產品顯然是受社會接納的，我們有 70 萬名吸煙人士可證明這點。雖然政府確實推行了一些運動來勸阻青少年吸煙，但卻沒有努力取締這種產品。

香港似乎對煙草產品有雙重的標準。如果煙草像許多機構所說般的危險，而如果政府又相信情況的確如是，再加上醫學專業人士，甚至那些在其他方面的專科醫生的附和，那麼煙草肯定應該完全受禁。相反來說，倘政府及／或醫學專業人士不認為煙草產品危害生命，政府出售充公香煙便不應有任何問題。

我亦懷疑本局也有雙重標準。假若我們真的相信煙草產品是危險及威脅生命的，那麼我們便應尋求方法取締這種產品。假若不是的話，充公的香煙便可以出售。

除非我們對這個醫學及道德的問題有清晰的見解。否則就沒理由制止政府出售充公香煙，所得的金錢應用於值得推行的慈善活動方面，或是為黃宏發議員購買一些正當的香煙。(眾笑)

馮智活議員致辭：

主席先生，本局曾於去年一月二十九日通過 1991 年吸煙（公共衛生）（修訂）條例草案，進一步限制在公共場所吸煙及推行一些鼓勵市民減少吸煙的措施。在審議草案的小組會議上，本人曾提出限制售賣香煙給 18 歲以下的青少年，政府官員謂執法上會產生困難及其他問題；本人亦要求應在食肆內設立非吸煙區，政府官員謂可以遲一步才推行。

關於應否出售香煙與 18 歲以下人士，政府已在去年八月至十月進行公眾諮詢，故此，政府應該盡快向本局提交有關的條例草案，再進一步保障非吸煙人士的健康，及鼓勵吸煙人士減少吸食，甚至停止吸煙。

政府已警告市民吸煙危害健康，政府一方面鼓勵吸煙者不再吸煙，以免自己的健康受損，但另一方面，我們更要注意的重要事項，是保障非吸煙人士免受二手煙的危害。

事有湊巧，今日政府將一條有關吸煙廣告的附屬法例提交本局，就 1992 年吸煙（公眾衛生）（公告）（修訂）（第 2 號）令 1993 年（修訂）令。這條附屬法例是要求將香煙包裝上的警告字眼改為「香港政府忠告市民，吸煙害己害人」，是「害己害人」！政府提醒市民吸煙不單危害自己的健康，亦會危害吸食二手煙人士的健康。

今次政府公開拍賣私煙，實在是與推行反吸煙政策背道而馳。希望以後不要再這樣做。雖然我們不是全面禁煙，但既然政府已採納了吸煙是危害健康及害己害人的立場，我們就不能夠將有害健康的物品公開拍賣。將私煙出售，是會帶給人們一個非常錯誤的訊息，希望政府聽取本局議員的意見，停止拍賣私煙。

本人謹此陳辭。

馮檢基議員致辭：

主席先生，政府不接納立法局衛生小組的建議，仍然一意孤行地將充公回來的私煙出售，反映甚麼問題呢？

小組成員及民間的言論大都認為這次的政府出售私煙是雙重標準，是一種偽善的行為。然而，政府則一再強調，推行反吸煙運動只是在香港進行，而拍賣私煙也沒有違反國際協議，因為香煙在香港或海外向來並非違法的物品。可是，目前香港的公眾場所都是禁止吸煙的。其實，市政局每年舉辦的活動，都有許多煙草商積極游說，希望加以贊助，但每次都被市政局拒絕，而當中其實有很多是當局特意不要的收益，數額是無法計算的。就算懲教署也早已提出以照顧犯人的健康為理由，取消一向派發免費煙的制度。以上種種措施，都顯示或告知市民及下一代吸煙的害處，以潛移默化的方式去建立一個不吸煙的文化。

可是，政府的決定卻使市民感到十分不解，究竟當局鼓勵反吸煙運動是真心、還是假意呢？其實拍賣私煙所得只有 30 餘萬元，佔政府每年庫房收入很小的比率。政府不肯採納小組的建議，容許私煙售往海外，這是否意味着政府有一種「各家自掃門前雪」的心態，抑或這決定只反映政府的管治理念——金錢至上，並以此來衡量社會上的公義和道德價值標準？政府是否將反吸煙運動作為一種工具，以照顧香港人的健康為藉口，大幅增加香煙銷售稅，來增加政府的收入？

面對以上種種指摘，我與民協認為政府應一改硬撐的作風，考慮以上的論點及其他同事的看法，明白此舉對反吸煙運動帶來的負面影響，將一些錯誤的政策盡快更正過來。我們不希望見到政府只是不斷為庫房增加收入着想。我們希望見到政府建立一個有公義、有關懷的社會。我更不希望政府只是口頭上說說、或撥一些錢去舉辦幾個大型運動及活動，就聲稱政府已經盡力達致這些理想。如想單靠這點工作達致這些理想，我可以說，只可以幻想一下，是永遠不能實現的。

謹此陳辭。

林鉅津議員致辭：

主席先生，處理受充公的物品，要視乎其對社會的用途是屬有害還是無害而定。將一般無害的貨品，公開拍賣以增加庫房收益；而將有害的物品作特殊處理，例如鴉片煙就要毀掉，都是世界各國認可的做法。

就香煙來說，完全無害就肯定不是，劇毒又談不上，這樣究竟應該列作有害還是無害的物品？現時在不同的社會有不同的界定，無論是那種看法，都有人贊同，亦同時有人反對。政府處理充公香煙的政策，理應根據其對香煙毒害的界定而制訂，務求達到政府各部門態度一致，政策貫徹。香港政府在宣傳上清楚界定香煙是有害的物品，今年政府預算花費接近 380 萬元勸喻市民不要吸煙；年前政府提出要求增加煙稅 200%，希望減低吸煙量；這幾年又先後通過多條法例，規定市區內設立更多的禁煙區域；近年來連公共機構也不准接納香煙廣告的贊助。這樣「吸煙危害健康」的訊息就宣傳得斬釘截鐵，清楚了當。照這樣的界定，充公了的香煙，毫無疑問應該與海洛英之類的毒品同遭毀棄，台灣政府去年就是這樣做。但香港政府雖然一面宣傳吸煙危害健康，但另一方面就將充公了的香煙與一般無害的物品一樣拿來拍賣，這樣的拍賣政策，就等於界定香煙是無害的，與宣傳上對吸煙所採取的態度大有矛盾。政府的態度不貫徹，我恐怕市民就可能對政府產生兩種不太恭維的反應：第一、可能政府雖然口口聲聲大事宣傳吸煙危害健康，但心底下不是很相信禍害的嚴重性，因此就「說一套，做一套」，這樣的政府就是口是心非，令市民無所適從。第二、可能政府明知吸煙有害，但採取「有錢賺，唔好睇」的態度，這樣的政府就是見利忘義，市民是不會尊重的。

主席先生，自由黨想知市民對政府這兩種可能的看法，哪一種是正確？

本人謹此陳辭。

林鉅成議員致辭：

主席先生，「吸煙危害健康」已經是眾所週知，爲了鼓勵市民放棄吸煙，過去政府的反吸煙工作包括成立吸煙與健康委員會，進行廣泛的反吸煙宣傳及教育活動。政府反吸煙的努力，實際上也取得一定成效。九二年九月港府發表的反吸煙建議諮詢文件，衛生福利科收到超過 600 份意見書，其中大部份贊成政府進一步推行反吸煙措施。這顯示社會大眾基本上已經明白到吸煙的害處，同時支持政府反吸煙政策，本人對有關部門的努力表示讚賞。

但在讚賞之餘，我們發覺政府在處理充公香煙上卻存有很大的漏洞，使政府未能貫徹始終，與吸煙政策緊密配合，影響了政府反吸煙運動的榜樣。

政府拍賣香煙的收入與每年總收入相比是九牛一毛，而政府在反吸煙的宣傳上所花的金錢，往往是多過拍賣走私香煙的收入。這暴露出不同部門政策上的不協調和方向上的矛盾，更危險的是會給人一個印象，以爲財政科的決策者爲了增加庫房收入而忽略了一些重要的原則，講得粗一些就是「爲了錢便乜都敢做」。

政府財務科官員雖然一再表示，政府出售充公香煙並無問題，他們的論據主要是香煙出口與銷售並非犯法，而出售充公香煙以出口爲主。政府的反吸煙政策只是爲了本港居民，香港並無國際義務反對外國人民吸煙。

對於政府的論據，本人不敢苟同。首先吸煙危害健康已經是全球政府的共識，西方先進國家爲了本國人民健康已逐步收緊反吸煙條例，形成煙草商大力拓展亞洲市場。由於亞洲國家經濟發展較落後，不少人民仍未認識到香煙的禍害，於是亞洲便成爲國際煙草業傾銷的對象。香港政府一方面在本港推行反吸煙，但另一方面又將充公香煙對外出售。這種做法是自私行爲，嚴重影響香港政府反吸煙政策的誠意及形象。我想指出與現存法律無抵觸，並不就是代表應該「做」。爲何台灣政府可以將走私香煙消滅，而本港不可這樣做呢？

現時反吸煙已成爲全球性關注問題，去年政府進行反吸煙諮詢，也收到歐、美、加拿大等數十個防癌及醫學組織的意見書，表達他們的意見。港同盟希望政府能爲本地反吸煙運動及國際反吸煙工作樹立好榜樣，將充公香煙消滅，並建議加重對走私香煙者的懲罰。

本人謹此陳辭。

下午九時十九分

庫務司致辭的譯文：

主席先生，首先，我希望說明，李家祥議員以及今午致辭支持他的其他議員對於吸煙的潛在危險，及政府有需要維持適當的整體健康教育政策的關注，我深有同感。我非常支持吸煙與健康委員會這類機構所做的工作。我相信我們應讓香港市民明確了解這種使人上癮的習慣所引致的危險。

不過，我們不可不理會以下的事實：

- 香港像酒精一樣，是一種合法產品，雖然可能損害健康，但正如黃宏發議員指出，個人有權選擇吸煙；及
- 香港是一個主要和合法的香煙工業中心，每年出口近 1000 億支香煙。

主席先生，只要這個情況不變，在充公的香煙（或任何其他合法產品）可供出售時，政府不能放棄盡可能爲政府庫房獲取最佳回報的責任，而我們亦無計劃將禁制香煙列入我們的政策內。基於這個原因，我們已決定維持長期以來的既定政策，透過公開拍賣或投標，出售這類產品。

梁智鴻議員、林鉅津議員、馮智活議員及其他議員都表示，政府出售充公香煙的做法，是虛偽及與健康政策不符。對此我不同意。我們的健康政策，目的是勸喻香港市民不要吸煙，並非試圖亦不應試圖影響海外國家所推行的政策，這些政策可能較我們的政策更嚴厲或甚至更寬鬆。假如鄰近國家試圖指令香港實行該國的健康政策，各位議員會覺得怎樣？這並不是一個藉口。我們不在本港出售充公香煙而只把香煙出口的政策，顧及兩方面的需

要，一方面是須以合理價格出售無用公物，另一方面是緊守我們的內部政策，即堅持本港出售的香煙必須附有香港政府的健康忠告。

因此，對於部份議員如梁智鴻議員及林鉅津議員提出更改政策，毀滅充公香煙的建議，我不能支持。外間觀察者見到我們公開毀滅香煙，大有可能質疑我們這樣做是否虛偽，因為煙草業是合法行業，為大量僱員提供工作，並為政府帶來可觀收入。我們不要忘記，在香港以及其他主要國家或地區，香煙是不受禁制的。正如麥理覺議員所說，製造和出口香煙是一項重要的香港工業，而且是完全合法的。李家祥議員、馮檢基議員及其他議員所提及最近一次的充公香煙拍賣，只是 500 箱，而每年由香港合法出口的香煙則超過 900 萬箱。

李家祥議員及其他議員表示，以拍賣方式將香煙出售至海外市場；會在某種程度上「損害」政府的形象。這是令人難以理解的。我們並無接獲海外國家或組織對本港處理香煙的既定措施提出投訴或抗議。不但如此，我們以拍賣或其他方式出售充公香煙，只是跟隨國際一般做法。類似的程序不單在新興工業國家如南韓、泰國及新加坡實行，在已發展國家如美國及澳洲也一樣實行。

最後，由於在拍賣中售出的香煙，價格顯著低於市價，政府亦因此受到批評。假如將拍賣的香煙售價與在本地出售而含有大量徵稅成分的香煙價格相比，上述情況當然真確。不過，以投標或拍賣形式出售香煙，可確保以可預料的最高價售出香煙，得款撥歸政府收入。至於買家所用的訂價政策，當然並不是我們能夠或可以控制的。

綜合而言，主席先生，我完全尊重反對政府最近拍賣香煙的各位議員十分誠懇的意見，但我認為沒有理由改變我們長久以來以為政府求取最佳收入的方式出售充公香煙及其他合法產品的既定政策。我亦不認為我們教育香港市民關於吸煙的害處這項內部政策，與我們遵照國際一般做法，將充公的合法貨物售往海外，兩者之間有任何關連。

謝謝主席先生。

休會動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

下次會議

主席（譯文）：我現依照會議常規的規定，宣布休會。下次會議定於一九九三年七月七日星期三下午二時三十分舉行。

會議遂於下午九時二十五分結束。

（附註：會議過程正式紀錄所列動議／條例草案簡稱的中文譯名，除法定語文條例、販毒（追討得益）條例、營運基金條例、1993 年追加撥款（1992-93 年度）條例草案、西區海底隧道條例草案及司法人員（職位任期）條例草案外，僅作參考指南，並無權威效力。）

