

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1589/98-99號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報房屋事務委員會在1998至1999年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在1999年6月30日立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會在1998年7月8日議決成立房屋事務委員會，藉以監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由22名議員組成。李永達議員及程介南議員分別獲選為事務委員會正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

4. 經過9個月暫停賣地後，政府在1999年2月宣布在1999年4月開始恢復賣地。事務委員會隨即與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，要求政府當局簡介未來5年的賣地和土地發展計劃及新的競投申請制度。委員讚許政府當局致力實踐每年興建50 000個公營房屋(下稱“公屋”)單位的承諾，並促請政府當局增加土地儲備，以應付可能突然激增的房屋需求。

各項協助市民自置居所的計劃

5. 在鼓勵市民自置居所方面，委員研究夾心階層住屋計劃的進展，並支持香港房屋協會在經濟不景氣期間推出各項措施，協助該計劃的購樓者應付按揭還款方面的困難。事務委員會又監察現時各項房屋貸款計劃包括夾心階層住屋貸款計劃、自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃的運作，以確保該等計劃有效地協助低收入及中等入息家庭購置私

人住宅單位。為求更有效集中資助市民自置居所的資源，委員要求全面檢討各項貸款計劃，政府當局因應委員的意見決定廢除夾心階層住屋貸款計劃，並且修訂其他各項計劃的申請資格。

6. 關於政府為鼓勵市民自置居所而以補貼價出售公屋單位的策略，委員研究有關計劃的細節安排。該等計劃包括為現有租戶提供的租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)第二期，以及新的可租可買計劃。可租可買計劃旨在為準公屋租戶提供多一個選擇，讓他們以折扣價購買公屋單位。委員雖然明白該等措施可大大滿足低收入家庭自置居所的願望，但認為政府當局應清楚界定居者有其屋計劃、可租可買計劃及租置計劃的不同目標，以及每個計劃應有的作用。

租住公屋

7. 租住公屋的需求是事務委員會關注的主要事項之一。委員認同政府希望在2005年底或之前，把輪候公屋的平均時間由現時的6年半縮短至3年的目標，並就香港房屋委員會(下稱“房委會”)為達致該目標所提出的各項政策進行研究。對於實施全面的經濟狀況審查，即準公屋租戶須接受入息及資產審查一事，委員有不同意見。然而，對於當局並無事先諮詢事務委員會及公眾便草率推行如此重要的政策，委員一致表示不滿。此外，委員又就公屋戶主去世後限制轉讓租住權的措施，以及輪候公屋登記冊申請人獲配公屋前須符合的居港期規定，與政府當局交換意見。

8. 委員察悉，一人公屋單位現時的平均輪候時間長達8至9年，以致床位寓所的需求極大。為此，委員參觀了一間持牌床位寓所和一間為床位寓所住客而設的單身人士宿舍，以便更深入了解在《床位寓所條例》實施後，持牌床位寓所住客居住環境的改善情況，以及單身人士宿舍所提供的設施。在參觀該等處所後，事務委員會決定進行研究，探討《床位寓所條例》未能妥善處理的床位寓所有欠安全及環境擠迫等問題。

9. 關於高齡人士的房屋政策，委員在多次會議上強調，當局應為受公共屋邨重建影響的高齡住戶安排原邨安置。委員又促請政府當局在檢討現時有關處理高齡住戶基於特別理由申請在租約中加入家庭成員的準則時，顧及高齡人士的特別需要。

10. 香港整體經濟情況逆轉，為公屋住戶帶來極大影響。委員曾與政府當局舉行一連串會議，商討應採取甚麼措施，紓解商戶及出租公屋住戶的困境。委員除了就房委會的重估商戶租金計劃提出意見外，又強烈要求房委會把所有公共屋邨商業單位的租金減低30%。委員並促請房委會大幅度調低租金底價和簡化出租程序，以吸引更多有興趣人士租用空置的單位。

11. 鑑於104個公共屋邨的一年租金凍結期將在1999年9月屆滿，

事務委員會就公屋住戶在過去數年的租金與入息比例中位數的統計資料進行分析。考慮到住戶的負擔能力，委員促請政府當局暫時擱置所有加租計劃，並檢討公屋的租金。應委員的要求，房委會決定延長租金凍結期一年，並將今年落成的新屋邨的租金維持在1997年的水平。

房委會建築工程的質素

12. 事務委員會另一項主要關注事項，是如何保證房委會建築工程的質素。委員促請政府當局先考慮工程質素，然後才考慮造價。至於將房委會轄下屋邨的管理及維修工作外判予私人機構的問題，委員察悉，房屋署(下稱“房署”)已把屋邨管理服務外判予私營機構，藉以精簡人手架構。委員除了監察服務承辦商的質素及管理費的水平外，又進一步研究《私營機構參與屋邨管理及維修保養服務檢討的最後報告》內提出的建議。鑑於讓私營機構參與提供有關服務影響深遠，委員促請房委會就日後取向作最終決定前，考慮房署職員另外提出的方案，將房署職員與私人物業管理公司提供的同類服務作一比較，並徵詢公屋住戶及租置計劃的公屋單位業主的意見。

立法及財務建議

13. 事務委員會在多項立法及財務建議提交立法會審議前，先行詳加研究。該等建議包括《地產代理(登記及發牌)規例》、《未建成住宅物業銷售說明條例草案》、《房屋經理註冊條例草案》、清拆臨時房屋區及平房區的財務建議，以及安達臣道發展計劃與彩雲道及佐敦谷發展計劃的財務建議。

14. 在1998年7月至1999年6月期間，事務委員會共舉行了17次會議，其中一次是與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議。事務委員會又曾參觀一間床位寓所和一間單身人士宿舍。

立法會秘書處

1999年6月22日

附錄I

立法會

房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就有關的政策事宜交換及發表意見。
3. 在各有關政策範圍內的重要立法和財政建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取對該等建議作出的簡介，並提供意見。
4. 就由立法會或內務委員會轉交，或由事務委員會本身提出的，在各有關政策範圍內廣受公眾關注的重大事項，進行研究及提交報告。

附錄II

立法會 房屋事務委員會

委員名單

李永達議員（主席）
程介南議員（副主席）
朱幼麟議員
何世柱議員
何承天議員
何俊仁議員
李卓人議員
李華明議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
楊森議員
劉江華議員
鄭家富議員
司徒華議員
霍震霆議員
譚耀宗議員

合共： 22位議員

日期： 1999年3月13日