

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1115/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期：2004年1月15日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
司徒華議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
葉國謙議員, JP

缺席委員：陳鑑林議員, JP(副主席)
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
石禮謙議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明陽先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

- I. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2004年施政報告舉行簡報會**
(立法會CB(1)738/03-04(01) —— 有關“房屋及規劃地政局的施政綱領”的文件)

房屋及規劃地政局局長就其對行政長官2004年施政報告中房屋政策範疇的政策職責向委員作出簡報。

土地供應

2. 陳偉業議員指出，政府希望藉著調節土地供應以穩定房地產市場，卻又容許私人發展商申請將土地改作住宅用途，這種自相矛盾的做法會令前功盡廢。他認為容許某些地產商透過改變土地用途令其住宅用地供應不斷，對小地產商並不公平，因為他們既沒有龐大的土地儲備可供改變用途，亦因土地停止拍賣而沒有競投土地的機會。他聲稱，在過去15年間，透過改變土地用途及重建計劃所興建的住宅單位，佔私人住宅單位總供應量逾三分之二。他認為政府當局應採取行政措施，確保透過這兩種途徑供應的住宅單位，數量不會超出透過出售土地所供應的。

3. 房屋及規劃地政局局長回應時提出以下各點 ——

- (a) 透過改變土地用途興建的私人住宅樓宇數目，並非如陳偉業議員所說般龐大。農地可在自由市場買賣，發展商可自行儲備土地。政府不應對私營商業機構所採措施，如將土地改作興建住宅用途等施加限制。況且，申請改變土地用途亦須遵從法定程序；
- (b) 發展商儲備的土地主要位於郊區，該等土地的發展須配合其所在地區的規劃意向。改變土地用途需時。涉及的程序包括向城市規劃委員會及地政總署申請批准改變土地用途，洽商土地契約修訂的補價，以及為發展項目興建所需的基本設施。要在這些土地上興建單位，往往需時數年。因此，循此途徑興建的單位，對現時市道影響有限；及
- (c) 政府已公布於2004年1月起恢復透過“勾地表”出售土地。“勾地表”上共有17幅土地。作為主要的土地供應者，政府會確保有充足的土地供應，以應付市場需求。鑒於目前土地供應充裕，政府必須審慎控制土地供應。政府會小心監察市場情況及未來需求。即使發展商持有土地，現時亦無跡象顯示他們可在短時間內完成所需的規劃及修訂土地契約程序，大量增加樓宇供應。

政府當局

4. 對於上文第3(a)段，陳偉業議員仍然認為，過去15年，透過改變土地用途及重建計劃興建的住宅單位，佔住宅單位總供應量達三分之二。他要求房屋及規劃地政局局長以書面提供有關數據。

5. 對於政府不應干預地產市場的說法，主席及陳偉業議員不表信服。他們指出，停建停售居者有其屋計劃(“居屋”)單位及暫停“勾地表”制度，顯然是政府的干預措施。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，這些都是當時為穩定房地產市場而須採取的一次過措施。政府已清楚表明其盡量減少干預市場的意向，並會堅守承諾。

6. 陳偉業議員表示，大發展商可趁物業市道不景氣時，低價儲備土地以謀取暴利，對此意見，房屋及規劃地政局局長回應時強調，政府會以十足市值出售土地。根據“勾地表”制度，任何發展商若對表列土地有興趣，

均須向政府提出其承諾付出的最低地價，申請購買該幅土地。政府如認為申請者提出的最低地價不可接受，便不會公開出售該幅土地。政府當局亦會確保修訂土地契約時徵收十足市值的土地補價。

租住公屋單位的租金檢討

7. 李卓人議員特別指出租住公屋（“公屋”）的低收入租戶所面對的經濟困境，他又問及房屋委員會（“房委會”）因應法院就其於2001年至2002年押後檢討公屋租金的決定所作司法覆核的裁決而進行的公屋租金檢討，進展如何。房屋及規劃地政局局長在回覆時表示，法院同意在有關上訴有結果前，房委會可無須調整租金。他重申，房委會若上訴失敗，任何租金調整的生效日期將可追溯至2003年12月。

8. 就租金檢討的進展，房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長報稱，房委會正遵照法庭的頒令，檢討租金水平。有關過程非常複雜。舉例而言，由於自1999年起一直沒有進行租金檢討，今年到期須進行租金檢討的一批屋邨合共有548 000個單位左右，而來年將予檢討的單位則只有54 000個左右。因此，在釐定今年檢討中調整租金的程度時，便須顧及來年要將租金與入息比例中位數調低至10%或以下所須調整的範圍。此外，鑒於租金在少於3年期間不應有所變動的法定限制，房委會亦須小心研究檢討新落成屋邨租金的時間，以確保不會違反該規定。儘管如此，房委會正致力進行檢討，並已定出數個切實可行的方案作進一步研究，有關建議很快便會提交房委會的相關委員會討論。

9. 李卓人議員關注到，若押後進行檢討，公屋租金及租金與入息比例中位數上限的差距將會更大，原因是公屋租戶的家庭收入持續下降，同時卻有更多新落成公共屋邨相繼入伙，該等屋邨質素較佳，租金亦較為昂貴。陳婉嫻議員對新落成屋邨的昂貴租金亦表關注，並強調目前公屋住戶的入息中位數少於1萬元。房屋及規劃地政局局長答稱，現時的租金與入息比例中位數約為14.2%。除了住戶收入下降及新屋邨入伙外，其他導致中位數偏高的因素亦包括公屋的居住密度獲得改善、領取綜合社會保障援助的公屋住戶數目增加等。房屋及規劃地政局常任秘書長亦指出，新屋邨的租金仍在租戶的負擔能力範圍以內。

10. 李卓人議員及梁耀忠議員察悉租金與入息比例中位數為14.2%後，強調當局盡快令租金與入息比例中位數降至10%的上限至為重要。他們關注到，公屋租金的水

平，已令部分貧困家庭的生活質素下降。現時經濟不景，很多公屋租戶正面對重大的財政困難。房屋及規劃地政局局長回應時強調，房委會已正在盡力加快檢討租金的水平。

11. 梁耀忠議員依然擔心經濟欠佳的公屋住戶所面對的困境。他指出，由於租金與入息比例中位數是一個中位數比例，最貧困的公屋住戶所承受的租金負擔實非常沉重，因此急須削減公屋租金，以紓緩他們的沉重經濟負擔。他表示房委會不應就判決提出上訴。房屋及規劃地政局常任秘書長回應時強調以下各點——

- (a) 租金與入息比例中位數是租金水平的法定上限，而非準確的負擔能力指標；
- (b) 一如上文第9段所描述，導致租金與入息比例中位數超逾可容許的10%上限，因素甚多；及
- (c) 政府當局已為飽受經濟困擾的租戶提供租金援助。現在租戶家庭若繳付租金超過其入息25%，已可申請租金援助計劃，減免一半租金。

租住公屋的輪候時間

12. 梁耀忠議員指出，雖然政府當局曾承諾以平均大約3年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公屋。但錯配問題卻導致部分二人及三人家庭申請人要等候4至5年，才獲編配公屋單位。暫停出售居屋單位，以及當局遲遲未決定如何處置該等單位，不但浪費資源，亦影響輪候公屋的時間。這是由於停建停售居屋，也就沒有租戶遷往居屋，騰出現居的單位。梁議員擔心，政府其後或會收緊公屋的申請資格，藉以維持平均3年的目標輪候時間。

13. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，公屋的輪候時間近年來已大大縮短。現時，申請人如無特殊要求，一般都會在3年內獲編配公屋單位。此外，為了將平均輪候時間維持在約3年左右，當局已制訂了一個逐年延展的建屋計劃，在有需要時不時調整。房屋及規劃地政局常任秘書長補充，超過60%的申請人在首次獲得編配單位時都不會接受。雖然如此，確實的平均輪候時間目前僅為2.1年。他鼓勵委員，如知悉有任何申請人輪候3年以上而從未獲編配單位，把個案轉介給他。房屋署副署長(機構事務)補充，根據特快公屋編配計劃，當局會讓輪候名單

上未到期獲編配但有需要的申請人選擇較不受歡迎的單位。應梁議員的要求，政府當局答允提供資料，述明二人及三人家庭申請人輪候公屋的平均時間。

在租住公屋單位安裝大門鐵閘

14. 對於房委會最近宣布決定維持不為新建公屋單位安裝大門鐵閘的政策，陳婉嫻議員表示不滿。依她之見，鐵閘是公屋的基本設施。房屋及規劃地政局常任秘書長回應時表示，由於公屋已加強保安措施，例如減少大廈出入口數目，在大堂安裝設有密碼鎖的保安閘、閉路電視和門口對講機系統，提供全日24小時大廈護衛員服務、在單位大門安裝防盜眼及防盜扣等，故雖然有些租戶希望有單位大門鐵閘，這卻並非必要的保安設施。因此，房委會決定不為新建公屋單位安裝鐵閘，以期確保在興建公屋大廈時能以最具成本效益的方式善用公共資源。租戶如有意，大可自費安裝合其心意的鐵閘。不過，考慮到現有公共屋邨全面重建計劃乃由房委會提出，加上受影響屋邨的大部分租戶均為長者，經濟環境欠佳，房委會會為整體重建計劃下的遷置屋邨安裝鐵閘。

15. 陳婉嫻議員雖然歡迎房委會決定繼續為遷置屋邨安裝鐵閘，但卻表示遷置屋邨亦有部分租戶並非重建舊屋邨的原有租戶，因此有關安排並不公平。房屋及規劃地政局常任秘書長承認這確有未盡妥善之處，但表示房委會曾作出評估，結論是為遷置屋邨不同類別的租戶作不同安排，並不具成本效益。由於採取上述做法為遷置屋邨所有租戶安裝鐵閘，當局在未來5年因不安裝鐵閘而節省的費用，會減少10%。

16. 陳婉嫻議員依然認為應為所有公屋安裝鐵閘，原因是公屋租戶要打開單位大門來改善空氣流通，而其中以在夏天負擔不起冷氣支出的租戶尤為有此需要。房屋及規劃地政局常任秘書長回應時指出，公共屋邨的設計及布局已有所改善，租戶已無須為通風而敞開大門。不過，陳議員堅稱，根據她的個人經驗，即使新建屋邨亦要將單位大門敞開，才能改善通風。

17. 對於陳偉業議員有關擴大整體重建計劃令更多舊屋邨受惠的要求，房屋及規劃地政局常任秘書長回應時證實，計劃中只有3個屋邨會按整體重建計劃進行重建。不過，如屋邨的維修費用過高，不合經濟原則，亦會進行重建。鑒於房委會財政緊絀，加上有需要盡量減少對租戶的滋擾，同時基於公屋持續發展及成本效益的

原則，其他較舊但結構安全的屋邨，以復修代替重建，會是可行的方案。

自置居所貸款計劃

18. 主席提及最近報道的一宗個案，據稱一對夫婦因無法償還自置居所貸款計劃（“自置貸款計劃”）的按揭還款而自殺。他促請房委會體諒地考慮對延遲還款個案作彈性處理。如按揭人破產或以悲劇告終，對所有人均無好處。房屋及規劃地政局常任秘書長回應時解釋，自置貸款計劃的貸款組合已售予香港按揭證券有限公司（“按揭公司”）。房委會正與按揭公司研究有何方法協助有真正財政困難的按揭人。由於提供額外協助會涉及公帑支出，他無法代房委會就此作出任何承諾。然而，他會盡力盡快訂定一個切實可行的解決辦法。

19. 對於主席所提出的按揭還款問題，陳偉業議員亦表關注，他又要求當局在採取行動催促公屋租戶繳付欠租時採取較寬容的態度，而據他所知，催租行動最近有所加強。房屋及規劃地政局常任秘書長回應時向委員保證，當局已指示前線人員給予欠租住戶一個月寬限期，以便他們有需要時可向社會福利署求助。

外判公屋的管理及維修工作

20. 葉國謙議員概述樂施會所進行的一項調查，該項調查的結果顯示，在將清潔服務外判的公屋中，有些清潔工人的工資，只略多於2,000元。他詢問房委會有否在服務合約中訂定防止剝削的條款。就此方面，陳婉嫻議員指出，應制訂最低工資政策。她又認為，為解決拖欠工資的情況，房委會應將付予有關承辦商的款項扣起作為懲罰，以助遏止此類不當行為。

21. 房屋及規劃地政局常任秘書長回應時表示，當局已發出清晰指示，以確保工人清楚瞭解當局承諾的工資水平。房委會的員工亦會監察承辦商向房委會會履行合約責任的情況，並確保工人獲得合約所述薪金。他察悉樂施會的調查，並表示感謝，同時亦對有關結果表示憤怒。他已安排對有關情況進行調查，並強調房委會不會容忍任何人剝削清潔或前線工人。應委員要求，他答允稍後匯報有關的調查結果。對於陳婉嫻議員有關制定最低工資的觀點，他表示，當局已規定競投房委會合約的承辦商須參考現行工資中位數，以釐定工人的工資。房委會亦不會考慮價格過低的標書。房委會會再研究如何進一步改善此方面的情況。

政府當局

II. 其他事項

22. 議事完畢，會議於上午11時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月2日