

立法局會議過程正式紀錄

一九九一年五月二十二日星期三

下午二時三十分開始會議

出席者：

總督衛奕信爵士，G.C.M.G. (主席)

布政司霍德爵士議員，K.B.E., L.V.O., J.P.

財政司翟克誠爵士議員，K.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.

張鑑泉議員，C.B.E., J.P.

張人龍議員，C.B.E., J.P.

周梁淑怡議員，O.B.E., J.P.

譚惠珠議員，C.B.E., J.P.

葉文慶議員，O.B.E., J.P.

陳英麟議員，O.B.E., J.P.

范徐麗泰議員，O.B.E., J.P.

鄭漢鈞議員，O.B.E., J.P.

鍾沛林議員，J.P.

何世柱議員，O.B.E., J.P.

許賢發議員，O.B.E., J.P.

李柱銘議員，Q.C., J.P.

李國寶議員，O.B.E., J.P.

倪少傑議員，O.B.E., J.P.

彭震海議員，M.B.E.

潘志輝議員，J.P.

司徒華議員

戴展華議員，J.P.

譚耀宗議員

謝志偉議員，C.B.E., J.P.

黃宏發議員，J.P.

劉皇發議員，O.B.E., J.P.

規劃環境地政司班禮士議員，C.B.E., J.P.

運輸司梁文建議員，J.P.

夏佳理議員，J.P.

鮑磊議員，O.B.E.

鄭德健議員，J.P.

張子江議員，J.P.

周美德議員

林貝聿嘉議員，M.B.E., J.P.

林偉強議員，J.P.

劉健儀議員

劉華森議員，O.B.E., J.P.

梁智鴻議員

梁煒彤議員，J.P.

麥理覺議員，O.B.E., I.S.O., J.P.

薛浩然議員

蘇周艷屏議員，J.P.

田北俊議員，J.P.

杜葉錫恩議員，C.B.E.

黃匡源議員，J.P.

經濟司陳方安生議員，J.P.

政務司曹廣榮議員，C.B.E., C.P.M., J.P.

衛生福利司黃錢其濂議員，I.S.O., J.P.

保安司區士培議員，O.B.E., A.E., J.P.

教育統籌司周群娣議員，J.P.

缺席者：

潘永祥議員，O.B.E., J.P.

潘宗光議員，J.P.

譚王葛鳴議員，O.B.E., J.P.

何承天議員，J.P.

鄭明訓議員

方黃吉雯議員，J.P.

列席者：

立法局秘書羅錦生先生

文件

下列文件乃根據會議常規第 14 條第(2)段的規定而呈交局方省覽：

項 目

附屬法例	法例公告編號
1991 年電訊（修訂）（第 2 號）規例	189/91
1991 年電訊（室內無線電話）（豁免領牌） （修訂）令.....	190/91
1991 年冰凍甜點（區域市政局）（修訂） （第 2 號）附例.....	198/91
1991 年奶業（區域市政局）（修訂） （第 2 號）附例.....	199/91
1991 年厭惡性行業（區域市政局）（修訂） （第 2 號）附例.....	200/91

一九九〇至九一年度會期內省覽的文件

(72) 九廣鐵路公司一九九〇年年報

議員致辭

九廣鐵路公司一九九〇年年報

財政司致辭的譯文：

主席先生，根據九廣鐵路公司條例第 14(5)條的規定，現將九廣鐵路公司截至一九九零年十二月三十一日的周年報告和帳目，提交本局省覽。

九廣鐵路公司一九九零年的財政狀況依然強健。經營收入達 15.91 億元，較一九八九年增加 17%。全年純利，包括從物業發展所得收入在內，上升超過 50%，達 6.24 億元。不過，經營開支亦上升 30%，達 13.92 億元，主要因為該公司實施改善火車服務的措施，以致在人手、能源消耗及維修費用方面均告增加。

一九九零年年底時，該公司的總資產達 50 億元。借款額減少 37%，至不足 10 億元。負債與股本比率為 1:3.9。

該公司已轉撥 3.2 億元為發展儲備金，用以改善現有設備和進行所需的新基礎建設，以應付日見殷切的服務需求。

火車載客超過 1.79 億人次，比一九八九年增加 4%。全年的每日平均載客量超過 49.1 萬人次。通過羅湖的國際旅客增加 8%，達 2800 萬人次。

年內，該公司致力改善火車服務。一九八九年訂購的新車卡，到一九九零年開始交貨。該公司已實施一套新的火車時間表，使火車班次更加準時，又推出一項清晨優惠計劃，鼓勵乘客在早晨繁忙時間之前乘搭火車。

輕便鐵路系統的每日載客量增加 13%，每日平均載客 23.5 萬人次。載客量的增加，以及效率的提高，使輕便鐵路部的經營虧損減少至 3,100 萬元。

一九九零年三月，九廣鐵路公司管理局批准購買 30 部新的輕鐵車輛，並興建一條支線至天水圍，工程最遲於一九九二年底完成。為興建這條支線，連同一九八九年批准在屯門敷設的三條支線，該公司將於未來三年在輕鐵系統的基本建設改善計劃上，耗資超過八億元，充分顯示該公司堅決履行發展新界西北部交通服務的承擔。

年內，貨運量輕微下降。運進貨物為 330 萬公噸，微升 4.4%；而運出貨物則為 110 萬公噸，跌幅達 18%。

主席先生，九廣鐵路公司成為法定機構已有八年，我很高興向各位報告，該公司可以首次向政府，也就是向社會派發股息約 1.25 億元，即佔利潤的 20%。將來會否再派發股息，須視乎政府與該公司進一步作出檢討而定。該公司派發股息，不單反映出政府向該公司的龐大公共投資，令納稅人獲得回報，亦顯示該公司能夠以審慎的商業方式經營。

整體而言，九廣鐵路公司在一九九零年的業績理想，為乘客提供安全、可靠、有效率及經濟的交通服務，並不斷加以改善。我謹對該公司的主席、管理局、公司管方及員工在過去一年來竭盡所能而取得的成績，表示謝意。

各項問題的口頭答覆

中國的最惠國地位

一、 李國寶議員問題的譯文：鑑於美國國會即將就繼續給予中國最惠國地位事宜進行辯論，政府可否告知本局，在辯論前夕及辯論期間，會採取甚麼行動為香港進行游說，而假如中國的最惠國待遇被取消，會對本港有何影響？

政府的游說行動會否與香港貿易發展局、香港總商會及香港美國商會等機構一直以來進行的工作互相配合？

財政司答覆的譯文：

主席先生，正如各位議員所知，美國總統仍未正式宣布他延長中國最惠國地位一年的決定。一些目的在取消中國最惠國地位，或附加條件而延長中國最惠國地位的法案草案，已在美國國會提出。當局現正密切留意此事的發展。我們已促請美國注意取消中國最惠國地位或附加條件而延長最惠國地位的決定，會對本港造成不良影響。我們會繼續在美國進行的最惠國辯論中為本港爭取利益。

至於香港方面，工商司及港美經濟合作委員會的成員，將會在本港的委員會與美國的委員會於六月六日在紐約舉行聯合會議之前及之後，拜會美國政府官員、參議院議員及眾議院議員。

此外，透過香港駐海外的經貿事務處、香港貿易發展局及香港顧問團的共同努力，我們在華盛頓及美國其他地方亦做了不少工作。主席先生，你也曾親自與多位重要的美國國會議員接觸。

當局現與本港其他有關團體（例如美國商會）及其他工商機構保持密切聯絡，以確保所有行動，包括可能到美國進行的訪問，都配合得宜。美國商會曾於五月初派遣一個代表團到美國，而香港總商會的代表團現正在華盛頓訪問。

至於對本港的影響，我們估計，如果中國的最惠國地位被取消，本港的轉口貿易額大概會減少約 33% 至 44%，即減少約 270 億至 360 億港元（一九九零年轉口貿易額為 820 億港元）。本港的整體貿易額可能會減少約 5% 至 7%，即減少約 690 億至 910 億港元。此外，整體的本地生產總值增長率，亦會下降 1.3% 至 1.8%。就業方面，職位數目可能會減少 32,000 至 43,000 個。

李國寶議員問（譯文）：主席先生，鑑於美國與英國政府有密切的工作關係，請問香港政府採取了什麼措施，以謀求英國政府協助我們的游說工作？

財政司答（譯文）：主席先生，政府已經與英國政府接觸，訂出必要的計劃，而該等計劃亦已列入我們的整體策略內。我們將於適當時候，按需要請求英國政府透過適當渠道，表達香港對此事的關注。

麥理覺議員問（譯文）：主席先生，財政司可否證實，衡量中國因失去最惠國待遇而導致的損失時，將不會以一年，而是以多年的情況計算，故香港所蒙受的損失，亦應以多年的情況計算？

財政司答（譯文）：主席先生，確是如此，如不繼續給予最惠國待遇，所導致的損害不會只持續一年，而香港所受的損害當然亦不會只是一年。

黃匡源議員問(譯文):主席先生,由於美國參眾兩院可於總統就是否繼續給予中國最惠國待遇作出公布後 60 天內推翻或認同總統的決定,請問香港政府在該段期間會採取什麼行動,以提高中國繼續得到最惠國待遇的機會?

財政司答(譯文):主席先生,我們將繼續進行游說工作,並相信會加倍努力。

張鑑泉議員問(譯文):主席先生,財政司以所損失的轉口貿易額來估計所受到的影響。不過,鑑於本港大部份製造商在中國南方均有投資,而一些生產工作亦正於該等地方進行,故本港出口業務亦會因而大受影響,請問政府曾否嘗試分析本港整體經濟將會受到的影響?政府在這方面有否作出任何估計?

財政司答(譯文):主席先生,我們曾對取消最惠國待遇的影響做過不少分析。我在主要答覆已嘗試列出此問題對香港經濟可能帶來的若干影響。如張鑑泉議員想取得更詳盡的資料,他可與我聯絡,我會很樂意為他提供有關資料。

夏佳理議員問(譯文):主席先生,關於我們在華盛頓的游說工作,財政司可否告知本局,除英國政府外,當局還會否尋求其他國家,諸如加拿大、澳洲、日本及德國等國政府的協助?

財政司答(譯文):主席先生,我認為較佳的做法,或許是由我們自己進行游說工作,同時透過英國政府作出呼籲。

麥理覺議員問(譯文):主席先生,香港政府曾否就此事與中國政府接觸,以謀求互相配合的行動,又或向中國政府提供意見,建議其可採取什麼行動,以助爭取最惠國待遇?

財政司答(譯文):主席先生,雖然已在不同場合向中國政府表達這方面的意見,但我不能說雙方有互相配合的行動。

田北俊議員問(譯文):主席先生,財政司說本港的整體貿易額可能會減少 5%至 7%,即減少約 690 億至 910 億元。財政司可否估計上述貿易額下降會導致多少稅收上的損失,而這對本年度財政預算又有沒有任何影響?

財政司答(譯文):主席先生,可以的。我們可以進行一個這樣性質的分析,我將著手進行,然後告知田北俊議員有關結果(附件 I)。

李國寶議員問(譯文):主席先生,關於港府就最惠國問題向美國展開的游說工作,請問政府可否以員工時間及實際付出的人力物力來估計有關的總成本?

財政司答(譯文):主席先生,我很懷疑能否準確估計有關成本。這工作涉及很多人,而且是他們日常工作的一部份,我認為這樣評估成本作用不大。

黃匡源議員問(譯文): 主席先生, 財政司可否告知本局, 如美國取消中國的最惠國地位, 港府有沒有任何應變計劃?

財政司答(譯文): 主席先生, 如中國的最惠國地位被取消, 我們顯然須要考慮如何應變。我認爲最重要的, 是從促進貿易方面來處理這問題。我們肯定會與香港貿易發展局商議, 研究是否可能制訂一些措施, 以協助商人在新的或其他市場尋找貿易機會。如本港真的要面對這樣的一個轉變, 問題將不會很快或很容易獲得解決, 不過我們定會盡全力採取我剛才所說的措施。

提高本港青年的法律知識

二、 劉健儀議員問題的譯文: 政府當局可否告知本局, 目前有何行動, 提高本港青年對法律的知識水平?

律政司答覆的譯文:

主席先生, 政府當局及非官方機構均致力推廣市民的法律意識, 以及增進市民對各種法律問題的瞭解。劉健儀議員在提問中雖然把重點放在年青人方面, 但由於瞭解法律及法制對每個人都有裨益, 因此, 我們很自然會發現, 除了不少活動是特別爲年青人而設外, 亦有很多是以整體市民爲目標。我會在今天的答詞中講述其中一些活動, 因爲這些活動在提高年青人法律知識的過程中, 亦起著重要的作用。

主席先生, 中學方面, 現有的課程充分體會向學生灌輸有關法律及法制基本知識的重要性, 所以設有經濟及公共事務科和社會教育科, 課題包括本港的治安及法律制度。有關司法制度、法律制度及執法的課題, 亦將於一九九二年列入高級程度及高級補充程度的政府與公共事務科課程內, 並列入高級補充程度的通識教育科課程內。爲協助教師講授與法律有關的課題, 教育署屬下的公民教育資源中心備有參考資料及資源, 可供教師使用。另外, 亦製備教育電視節目, 作爲一些課題的教學輔助設施。

沒有選修我剛才所述科目的學生, 亦有機會透過教育署編製的《學校公民教育指引》所載的學校公民教育計劃, 增加對法律及法制的認識。

政府亦充分認識到, 課外活動對增進學生課外經驗的價值。透過參與這些活動, 學生會更易領略有關法規及法制的抽象觀念。學校因此舉辦參觀法庭等活動及有關法律的講座。

至於學校範圍以外的活動, 在這裏, 我想提及由謝志偉議員擔任主席的公民教育委員會在這方面所擔當的重要角色。去年, 該委員會曾贊助五項由不同社區機構及學生團體舉辦提高青少年法律常識的活動計劃。今年, 委員會將贊助另外兩項以法規及人權爲主題的活動計劃。

在該委員會的鼓勵下, 由區議會或政務處成立的公民教育團體, 去年亦舉辦了一系列範圍廣泛的活動, 以增進市民的法律知識。這些活動包括研討會、參觀最高法院、問答比賽及展覽。這些分區公民教育團體, 現正研究一九九一至九二年度的工作計劃。

主席先生，在報告提高法律知識方面所作的努力，而不提法律界的貢獻，報告便有欠全面。我特別要向香港律師會的法律意識推廣委員會致謝。該委員會的成員，來自律師會、大律師公會、香港大學、城市理工學院、法律援助署、教育署、皇家香港警務處及香港電台。上月，該委員會舉辦了香港首個「法律週」，目的是使市民對法律及法律在社會所發揮的作用有更佳認識。「法律週」確實大受市民歡迎。它包括了一系列不同的節目，其中有些是特別為年青人而設的。例如，當時曾舉辦一項海報設計比賽，參加的學校達 30 間，參賽作品共有 419 幅。此外，也曾為超過 900 名中學生安排參觀法庭 31 次，向學生介紹法律制度的概要，並給予機會觀看法庭的實際運作情況。同時，多位法官及律師曾造訪本港 56 間學校，就多個不同法律主題，向不下 5000 名學生演說。

主席先生，劉健儀議員所提出的問題，範圍廣泛，我已嘗試盡量扼要地說明目前為提高本港市民，尤其是年青人的法律知識水平所作的種種努力。當局已決意實現這項重要目標，並對所有在這方面提供協助的人士，謹致謝意。

劉健儀議員問（譯文）：主席先生，律政司在他的答覆中，既然也承認推廣青年對法律的認識至為重要，政府可否告知本局，可否將法理與法制等項目定為學科，納入學校的正規教育課程？

律政司答（譯文）：主席先生，我樂意向教育統籌司轉達這項建議。

譚耀宗議員問：主席先生，政府會否考慮在學校教育內推廣基本法，使學生對九七年後的法律憲制文件有所認識？

主席（譯文）：我認為這問題僅能涉及原來問題的範圍。

律政司答（譯文）：主席先生，我想學校課程內不少學科，例如政府及公共事務、經濟及公共事務，都已在某些項目下講及基本法的一般精神和宗旨。

劉健儀議員問（譯文）：主席先生，律政司在他的答覆提及當局已致力推廣法律教育和法律知識，但是，據我瞭解，最少有兩項調查，一次在一九八六年，另一次在本年初進行，其結果均顯示本港市民嚴重缺乏法律常識。既然如此，律政司可否告知本局，政府會否就這方面向市民進行官方調查，以正式評估問題的嚴重程度，以便提供適當的補救措施？

律政司答（譯文）：主席先生，我定會考慮這建議。不過，我或應指出一點，由於這題目的範圍廣泛，我們得審慎留意該如何進行這類調查。容我打個比擬來解釋，如有人問及本港市民對健康方面的認識，這實在是很廣泛的問題。不過，我會記下這項建議，並會跟進這事項。

張子江議員問（譯文）：主席先生，律政司可否告知本局，現時有沒有特定的辦法去評核學校公民教育課程；這些評核辦法對提高青少年法律知識水平又是否有效？

律政司答(譯文):主席先生,我想這問題如列入教育統籌司轄下範圍,或許較為合適。

主席(譯文):教育統籌司,你可否給予協助?

教育統籌司答(譯文):主席先生,在學校多門學科內兼授法規概念及其重要性的課程,對提高青少年法律意識和增進法律知識,定有裨益。在學校課程內,我們強調治安對社會的重要性,並着重介紹香港如何維持治安,以及司法部的功能和司法獨立等問題。我敢肯定,將這些都納入學校課程內,定會有助於增進青少年的法律常識。

防止濫用郵遞服務

三、張人龍議員問:政府可否告知本局,有何措施可阻撓不法份子利用郵遞服務傳送違禁品?

保安司答覆的譯文:

主席先生,根據郵政署條例的規定,郵政署署長有權開啓和檢查懷疑載有禁寄物品的郵包。實際的執法工作是由海關人員進行的。根據進出口條例的規定,如有郵務人員在場,海關人員有權開啓和檢查任何郵包。

當局是根據線報和從郵包的外形來判斷那些郵包應予開啓檢查,或進行 X 光查驗的。在一九九〇年,當局曾詳細檢查 81736 件入口包裹及 13720 件出口包裹,結果有 97 件包裹被沒收。這些包裹被沒收主要是因載有應課稅商品,但其中亦有毒品、第一類毒藥、軍火及動物製品,例如象牙等。

張人龍議員問:主席先生,政府有何途徑監察本港或來自外地的私營速遞服務傳送違禁品?

保安司答(譯文):主席先生,私營速遞服務公司寄往海外的物品,均由香港海關在各入境管制站處理,情況跟其他貨物和郵件一樣。

葉文慶議員問(譯文):主席先生,去年被沒收的包裹當中有否海洛英或其他硬性毒品?若然,郵政署署長能否改善其檢查方法?

保安司答(譯文):主席先生,我們曾在郵件中發現少量毒品,不過,我們不相信危險藥物慣常通過郵遞傳送。郵政總局、國際郵件中心和空郵中心均駐有海關人員,協助鑑別可能藏有毒品的郵件。這些海關人員對偵查危險藥物有豐富的經驗,必要時並由受過訓練的犬隻協助工作。

麥理覺議員問(譯文):主席先生,郵政署署長是否有先進的 X 光設備和機場所用儀器,例如用於探測包裹內重物品的設備?

保安司答(譯文): 主席先生, 我不確知郵政署署長有什麼設備, 不過, 他和香港海關總監肯定都有先進的 X 光設備。事實上, 郵政署去年即曾添置額外設備。

鍾沛林議員問(譯文): 主席先生, 保安司可否告知本局, 海關人員是否亦有根據進出口條例賦予的權力, 檢查本地的郵包?

保安司答(譯文): 主席先生, 海關人員並不檢查本地的郵件。不過, 郵務人員會留意本地郵件內是否藏有違禁品, 若發現郵件可疑, 即會請海關人員或警方給予協助。

各項問題的書面答覆

越南人的糾黨犯罪活動

四、 戴展華議員問題的譯文: 鑑於越南人在新界西北部的糾黨犯罪活動, 例如勒索、盜竊、行劫等不斷增加, 政府可否告知本局, 當局是否會採取任何保安及社會措施, 以便減少, 或甚至杜絕該等活動?

保安司答覆的譯文:

越南人在新界西北部的犯罪活動, 已吊起政府的關注。越南人犯罪時, 多向羈留中心和難民營內的其他越南人下手, 不過, 他們所犯的一般罪行, 情況亦令人憂慮。

為遏止這類罪行的發生, 當局在過往和現在均採取多項預防措施: 羈留中心的保情況在過去 12 個月已大為改善, 外逃事件雖仍有發生, 但現時為數已很少。難民中心亦增聘守衛及管理員, 以改善保安情況。我們期望上述措施能夠加強保安, 從而減少罪案發生。

難民中心推行了多項社會措施, 其中包括成立多個由越南難民、營房的管理人員, 以及一個名為國際社會及家庭服務社的社會工作團體組成的營務管理委員會。這些委員會旨在讓越南人參與所屬營房的管理工作, 以加強他們對自己營房的責任感。這項社區發展的其中一項主要目標, 是防止罪案的發生。此外, 當局正計劃加強難民中心的康樂活動, 國際社會服務社亦正謀求經費, 以便提供課外活動。為打擊與毒品有關的犯罪活動, 當局不斷在中心內推行禁毒運動, 經常進行宣傳和舉辦活動。

由於難民移居海外和轉往菲律賓難民收容中心, 滯港的越南難民人數穩步下降。預計在不久的將來, 當局應可關閉屯門和啓德難民中心。

租金管制

五、 張子江議員問題的譯文: 政府可否告知本局, 是否已對放寬租金管制作出確實的決定? 若然, 則有關決定是否基於以下原因而作出:

- (a) 現時的租金水平偏低，而市民有能力支付更多租金；或
- (b) 政府希望藉着提高租金的水平而增加差餉收入？

政務司答覆的譯文：

主席先生，業主與租客（綜合）條例第 I、II 部分別對兩類私人住宅樓宇實施加租管制。第 I 部的租金管制適用於戰前樓宇，即一九四五年八月十七日前建成的樓宇；而第 II 部的管制範圍則只限於在一九八一年六月十九日前建成的戰後樓宇，且其租約是在一九八三年六月十日前簽訂，而其應課差餉租值在一九八三年時是低於三萬元的。現時共約有 44000 個單位受到這兩類管制，這個數字正在逐漸減少，速度為每年減少 5000 個單位左右，導致受管制樓宇減少的原因包括業主收樓、按市值租金重新租出及拆卸等。

一九八一年，政府接納業主與租客（綜合）條例檢討委員會提出的建議，同意應在情況許可下，盡可能加快逐步撤銷租金管制的步伐，但必須顧及避免對社會引起不良後果的需要。當局現正逐年調整管制租金的機制，使受管制租金更接近當前的市值租金。我們仍然打算逐步撤銷租金管制，但仍未決定全面撤銷管制的適當時間。我相信今年稍後便可以明確訂出可能的時間表，以及向本局提交有關在今後三至四年間所採取的詳細措施，以達到逐步撤銷管制的目的。

現時，受業主與租客（綜合）條例第 I 和第 II 部管制的租金平均分別為 1,652 元和 2,565 元，即現時市值租金的 64.7% 和 61.9%。我打算准許受管制租金逐步調高，但有關的調整必須不致對社會造成難以接受的不良後果。就這方面來說，租客的負擔能力將會是其中一項考慮因素。

至於張議員所提出的有關差餉及其與租值關係的疑問，我想說明一點，就是一項物業的應課差餉租值，是按照該物業假若騰空租出時估計可以收取的合理市值租金而計算的。不論有關物業是否受到租金管制，其應課差餉租值也是一樣。這可確保差餉的評估方法保持劃一，從而使各個差餉繳納人公平地分擔所須繳付的差餉。因此，即使撤銷租金管制，物業的應課差餉租值水平將不會受到任何影響。無論如何，徵收差餉所得的實際款額，須視乎按應課差餉租值徵收的差餉徵收百分率而定，而該百分率不時由本局以通過決議案方式加以釐定。

動議

致命意外條例

律政司提出下列動議：

（詳情請參閱會議過程正式紀錄英文本）

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹依照議事程序表，提出我名下決議案的動議。

致命意外條例於一九八六年制定，目的在使法例切合現代需要，以便意外（例如車禍）中死者的近親，可在法庭提出訴訟，就其損失向造成意外的人士要求賠償。這些賠償通常包括失去死者的經濟支持、醫療費用及任何財物的損毀。根據原有條例第4條的規定，受供養人亦可因喪痛而要求賠償。自一九八六年以來，本條例規定因喪痛而可得的賠償額為四萬元。原有條例第4條第(5)款規定，立法局可用通過決議案的方式，更改賠償款額。

本條例於一九八六年一月實施時，前任律政司曾經表示，應將條例不時修訂，以切合社會及經濟變化所引起的需要。自一九八六年以來，喪痛賠償金的幣值已因通貨膨脹而減低，因此，當局有需要提高賠償額，使受供養人能獲得足夠賠償，這就是本決議案要達到的目的。喪痛賠償金將由四萬元提高至七萬元。

新訂的七萬元款額，是與法律界、法律援助署署長及經濟司商討後訂出的。

主席先生，我謹此提出動議。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案首讀

1991 年仲裁（修訂）條例草案

1991 年執業律師（修訂）條例草案

1991 年測量師註冊條例草案

1991 年規劃師註冊條例草案

1991 年伊利沙伯女皇弱智人士基金（修訂）條例草案

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

條例草案二讀

1991 年仲裁（修訂）條例草案

律政司動議二讀：「一項修訂 1991 年仲裁條例的草案。」

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1991 年仲裁（修訂）條例草案。

當局在一九八九年修訂仲裁條例，目的是另訂仲裁辦法，以便根據「聯合國國際貿易法委員會」標準法規，處理國際仲裁。該項修訂，有助香港成爲區內重要的國際仲裁中心。

最近有人質疑，原有條例是否容許最高法院原訟庭就根據「聯合國國際貿易法委員會」標準法規進行的國際仲裁發出命令，與原訟庭就本地仲裁發出命令無異。

本草案試圖消除這方面的疑點。根據草案第 2 條，各方當事人可在香港進行國際仲裁，並明白如有需要，可向最高法院原訟庭申請頒發適當的命令。

主席先生，我謹提議押後辯論這項動議。

押後動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1991 年執業律師（修訂）條例草案

律政司動議二讀：「一項修訂 1991 年執業律師條例的草案。」

律政司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1991 年執業律師（修訂）條例草案。

本條例草案有三個主要目的。首先，草案設立一個律師及見習律師的強制性持續法律教育計劃。該計劃將由香港律師會負責推行。第二，草案建議授權大律師公會自行簽發執業證書。第三，草案提出一項修訂，以便執業律師可獲接納爲執業大律師。

有關草案的第一個目的，持續法律教育是提高及保持專業能力的一個非常重要方法。持續法律教育計劃確認，律師的教育並不是在畢業或完成法律專業證書課程時便終止。由於法律及法律慣例不時轉變，故此，律師在其執業生涯中，有需要保持不與各種改變脫節。

強制性持續法律教育計劃，在很多其他地區成功推行。香港方面，香港律師會經審慎考慮後，決定採用英格蘭及威爾斯所推行的計劃。在最初階段，將強制近期取得執業資格的律師及見習律師修讀持續法律教育課程。強制具有一年執業經驗的律師及在兩年見習期內的見習律師參與該項計劃，可確保這些律師一開始即具備良好的執業技能，並使他們有能力處理在執業初期最可能遇到的幾類法律。

草案第 4 條修訂原有條例，授權香港律師會執行強制性持續法律教育計劃。如申請人未有完成所規定的課程，香港律師會可拒發執業證書，或在發出證書時，提出附帶條件。

政府非常重視確保市民獲得能力良好，具備專業知識的律師提供服務。強制性持續法律教育計劃正朝着這個方向邁出重要的一步。

現在轉談本草案的第二個目的。草案第 6 條建議授權大律師公會簽發執業證書。現時香港律師會已有向律師發出這些證書。不過，大律師的執業證書則是由最高法院經歷司發出。透過接管這項職責及保留有關收入，大律師公會的獨立地位將會加強，並可獲得額外收入來源去處理行政事務。

本草案的第三個主要目的載於草案第 5 條。該條准許任何在香港執業最少三年的律師，獲接納為執業大律師。這項修訂由大律師公會建議，並得到大律師公會及律師會的支持。

對於那些獲接納在實施融合執業制度的國家執業的大律師，本草案第 7 條取消阻止他們在香港獲接納為執業大律師的限制。

本草案同時對一些英文名詞作出修訂：“articled clerk”將由“trainee solicitor”取代，我和我的朋友財政司都會懷念失去這個既古老又備受尊敬的職銜。這個修訂會更準確地反映該行業的真正性質，而“Bar Committee”則由“Bar Council”取代。

主席先生，我謹提出押後辯論此項動議。

押後動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1991 年測量師註冊條例草案

規劃環境地政司動議二讀：「一項旨在對專業測量師註冊、承認業內組別、對註冊專業測量師專業事務的紀律管制及有關事宜作出規定的草案。」

規劃環境地政司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1991 年測量師註冊條例草案，並同時談談 1991 年規劃師註冊條例草案，以便稍後同時動議二讀該條例草案。

各位議員或仍記得，有關專業人士註冊問題，以前曾多次在本局提出，而建築師註冊條例及工程師註冊條例已於一九九零年五月通過施行。1991 年測量師註冊條例草案及 1991 年規劃師註冊條例草案便是參照上述兩條例而製訂的，以便納入同樣的行政、程序和註冊規定。

該兩條例草案的基本目的是向市民保證，這些自稱具有專業資格的測量師和規劃師確曾受過適當訓練，足以在香港執業。當局和有關專業並相信這項法例將有助於提高和保持專業的水準。

當局並不硬性規定具資格的人士必須註冊，但使用「註冊專業測量師」或「註冊專業規劃師」名銜顯然會有好處。測量師註冊條例草案第 29 條規定註冊專業測量師必須列明所具資格的界別，令人對有關人士的實際專長毋須置疑。不過，未經註冊的專業人士仍可在

本港繼續執業，但不得表示自己名列註冊紀錄冊。申請註冊人士的基本條件是符合所需的學歷及專業訓練水平，並且通常在香港居住和在香港從事有關專業至少一年。

至於規定註冊人士有權執行建築物條例的法定職能問題，當局亦看到此舉可能帶來好處，一俟專業測量師註冊制度像建築師和工程師般確立後，便會加以考慮。

實施註冊制度並不表示這些行業「不會接受未註冊人士」，亦不表示有關專業協會可以限制他人執業。該兩條例草案規定註冊事宜由有關註冊管理局負責，管理局成員由有關專業協會的理事會委任，但管理局的運作獨立，不受專業協會管制。兩管理局的職能和權力，分別在該兩條例草案的第 7、第 8 及第 9 條有所規定。條例草案並規定每一個註冊管理局均包括由政府委任的一名成員。當局相信管理局成員組合均衡，具有所需的自律能力。

註冊專業人士無論因任何理由而喪失註冊資格，其名字可能在註冊紀錄內註銷。倘若註冊專業人士有違紀行為，條例草案規定由一個研訊委員會進行調查，結果可能導致該名違紀者的名字在註冊紀錄內遭永久註銷，或在一段時間內遭註銷。此外，委員會亦可指令作出某種形式的譴責。條例草案規定可就紀律制裁命令向上訴法院提出上訴。這是對有關人士的一種保障。

主席先生，我謹此動議押後辯論。

押後動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1991 年規劃師註冊條例草案

規劃環境地政司動議二讀：「一項旨在對規劃師註冊、註冊規劃師專業事務的紀律管制及有關事宜作出規定的草案。」

規劃環境地政司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1991 年規劃師註冊條例草案。

我前些時動議二讀 1991 年測量師註冊條例草案時所提出的意見，亦適用於本條例草案。

主席先生，我謹提議押後辯論這項動議。

押後動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1991 年伊利沙伯女皇弱智人士基金會（修訂）條例草案

衛生福利司動議二讀：「一項修訂 1991 年伊利沙伯女皇弱智人士基金會條例的草案。」

衛生福利司致辭的譯文：

主席先生，我謹動議二讀 1991 年伊利沙伯女皇弱智人士基金會（修訂）條例草案。

本條例草案旨在增加伊利沙伯女皇弱智人士基金會理事會的成員人數，並授權理事會委任若干人士或機構，負責按照理事會的指示管理基金會資產的投資事宜。

條例草案第 2 條對主體條例第 5 條作出修訂，使基金會理事會的官方成員包括教育署署長及社會福利署署長或其代表在內，以及將非官方成員的最低人數，由五名增至七名，但主席及英皇御准香港賽馬會所提名的一名成員，則不包括在內。

現時，政務司及康復專員是理事會中僅有的兩名官方成員。最近，當局曾對理事會自從一九八八年成立以來所贊助的各項活動和計劃進行檢討，結果發現大部分的活動和計劃與社會福利署或教育署所提供或資助的服務有密切關係。因此，假如這兩個部門能有代表加入理事會，以確保理事會所贊助的活動或計劃與現在及計劃中的服務互相配合，則有助於會務的推行。由於官方成員人數將會增至四名，理事會認為最好能將非官方成員的最低人數按比例提高，以維持現時非官方成員參與會務的程度。

條例草案第 3 條對主體條例第 8(b)條作出修訂，從而授權基金會理事會委任若干人士或機構，負責按照理事會的指示管理基金會資產的投資事宜。

現行條例第 8(b)條對於基金管理人掌管基金會資產的權力並無訂定任何限制。因此，這項權力的行使，可能與第 6(1)條所規定有關理事會運用基金會收益及資產的職責有互相衝突之處。為了糾正這個現象，本條例草案建議由理事會委任負責管理基金會資產投資事宜的人士或機構必須根據理事會不時以書面發出的一般或特殊指示行事。

主席先生，我謹此動議押後辯論此項動議。

押後動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

1991 年商標（修訂）條例草案

恢復於一九九一年三月十三日提出二讀的辯論

二讀動議經向本局提出。

譚惠珠議員致辭的譯文：

主席先生，香港所以能夠成爲一個出色的國際都市，其中一項主要原因，就是本港向海外投資者、遊客及甚至本地顧客提供的服務，無論在各式各類的貿易、商業、工業及消費行業活動方面，都有相當高的質素。在這個城市裡，人人均相信「物有所值」是進行買賣交易所應奉行的原則。這個信念將會繼續成爲一股雄勁無匹的力量，推動本港不斷向前邁進，保持與競爭對手並駕齊驅。首於一九九一年三月十三日向立法局提出的 1991 年商標（修訂）條例草案，爲本港法律增訂了一項受歡迎的法例，向從事服務生意的（本地或海外）人士提供保障，准許他們就其服務所用的標誌在香港辦理註冊，從而使他們的「商譽」獲得保護，因爲「商譽」對在本港已立根基，且服務紀錄良好的商號來說，必是一項價值不菲的資產。

香港的商標條例（香港法例第 43 章）就貨品所用商標的註冊制度作出規定。某項貨品的商標一經註冊，其所有人便可享有獨家使用該註冊商標、以及保障該商標免受冒用的專有權利。該等權利獲商品說明條例（香港法例第 362 章）所保障。根據該條例，偽造商標或作出與貨品有關的虛假說明，均屬違法。

然而，截至今日之前爲止，服務商標是沒有保障的，服務商標的持有人只可循普通法採取行動，即提出盜用商譽訴訟，而盜用商譽較難證明，而在達到目的的過程又耗費甚大。現在擴大註冊制度，爲服務行業的商標提供保障是合乎邏輯而又公平的。

在一九九一年三月一日立法局議員內務會議席上，議員成立了一個專案小組，負責研究此條例草案。專案小組先後共舉行六次會議，其中三次更邀得政府當局代表參加。專案小組邀請廣大市民發表意見，並接獲香港上海匯豐銀行提交的一份意見書。此外，小組亦曾研究由香港律師會、香港商標代理人協會、香港銀行公會、香港旅遊協會等多個組織及另外兩位個別人士提交政府當局的意見書。

專案小組贊同此條例草案的基本綱要及內容應以英國商標法例作爲藍本。但在若干方面，小組卻接納上述各會所提交的意見，認爲澳洲和新西蘭的某些做法，也會適用於香港的情況。我們相信最後完稿的條例草案定是一條概括全面的法例，其內容將考慮到國際上較近期的發展，以及自從英國分別制定 1938 年及 1984 年有關法例後出現的判例法。

我想就本條例草案的四個要旨提出意見。

(i) 在第 2(i)(c)條下「服務」一詞的釋義

本條例草案中，「服務」一詞的擬議定義所涵蓋的範圍較英國商標法例所訂範圍爲廣。本條例草案將零售業列入可註冊服務商標範圍內。政府當局解釋，這是因爲本港對有關批發及零售服務商標註冊的需求甚殷，而此等行業的意見亦獲律師會和香港旅遊協會支持。雖然英國商標法例並無類似條文，但相若條文卻見諸其他不少地區的法典。因此，本專案小組認爲應修訂商標條例的釋義條文，以確保有關批發及零售服務的商標亦可註冊。

(ii) 在第 55(1)條下防禦商標及證明商標的註冊

此條例草案建議擴大防禦商標及證明商標的註冊範圍，使有關服務的商標，亦可註冊。某些貨品或服務的標誌極為人熟悉，若用於其他貨品或服務，則會有損其特色。將該等標誌註冊，便可對商標產生防禦作用。證明商標是一些標誌，表示有關商品或服務已在來源、物料等方面獲得證明，例如羊毛標誌。

英國商標法例未有制訂此兩類註冊的規定，但政府當局解釋，澳洲及新西蘭的法例已有類似條文。專案小組認為商標註冊法例的發展有上升趨勢，須予涵蓋，因此同意將有關法例列入本條例草案。政府當局認為，有關人士必須令商標註冊處處長信納，申請將實際提供的服務所用商標作防禦註冊時，已對有關服務作清楚的說明，其申請方會獲考慮。

(iii) 商標須經多久不使用方可予以註銷

若商標經五年不曾使用，則可申請取銷註冊。專案小組收到的意見書，在這一點上的意見是互不相容的。我們收到的若干意見書建議將此不使用期限縮減為三年而不是五年。不過，我們研究過世界各國現在透過國際層面的不同場合就這個問題進行研討提出的論據，迄無定論，所以專案小組贊同政府當局的意見，就是香港繼續維持現時的做法，即商標若經五年不予使用，則可取銷註冊，那是較為審慎的做法。

(iv) 在第 23 及 53 條下的海外來源國商標

專案小組從多份意見書獲悉，若干有關人士提議把商標條例第 23 條及第 53 條擴大以包括服務在內，此即任何一個服務商標的海外持有人，均可對有意將另一個相同或類似服務商標註冊的本地申請人提出反對，以及確立其聲言在本港擁有的註冊權利。專案小組同意政府當局在委員會審議階段提出的擬議修訂。該等修訂使上述海外申請人可以證明其註冊權利，或就本地申請人的聲言提出反對，但能否成功，則當然要視乎其所能就有關服務商標的歷史提出的證據而定。

現在是幾點法律制定後如何施行的意見。意見書提出的問題，很多都是關於如何設立註冊紀錄冊和如何處理互有抵觸的註冊申請的。

有一個問題是關於服務分類法的。很多提詢都是關於如何將可註冊的服務分類。專案小組從政府處得到的答案是，政府會依循尼斯協定所界定的「國際分類法」。由於服務行業繁多，該法只是作十分概要的分類（目前只分為八大類）。不過，當局答允會繼續留意國際上的發展，並依循其指引，又倘有新訂的指引或指引有所修訂，政府會作充分的宣傳。

在準備期間為同一標誌遞交申請的處理方法

專案小組獲悉，當局將會設立為期約四個月的準備期，換言之，註冊申請表可於法例生效前四個月內遞交，這樣可以避免在生效之日驟然接到大量申請個案。由於所有在準備期

間遞交的申請，均會被視為於同一日期——即法例生效之日——遞交，公眾關注如何處理彼此有抵觸的申請個案。政府當局重申會顧及準備期間的異常情況，適當修訂共同待辦貨品商標申請個案的現行處理程序；另外亦會將此種新安排通知申請人及其代理人。

設置及查閱註冊紀錄冊

政府當局告知專案小組，法例規定商標註冊處處長須設置一份載有所有商標的註冊紀錄冊。原有註冊紀錄全部存載於正式註冊紀錄冊之內，這份紀錄與另外一份供公眾查閱的註冊紀錄冊完全相同。註冊處又編製了一套索引咭，以方便公眾查閱紀錄冊。政府當局現正考慮增訂一項條文，容許公眾查閱有待註冊的申請。

專案小組在考慮上述問題時，曾審閱各份有關此事的部門通告，發現其內容對於申請人士應循的基本程序，確已有清楚的闡釋。

最後要提的一點是罰則問題。香港法例第 1 章將有一項修訂，取消非重刑罪和重刑罪的區別。政府已預期有這項修訂，所以在本條例草案第 86 條下，取消註明罰款五萬元，改為說明釋義及通則條例將有的修訂。專案小組認為在本條例草案指明或列明罰則較佳——因此建議現應讀成：最高判監七年及罰款五萬元，以代替只說明可參閱釋義及通則條例。政府已贊成此建議。

主席先生，我只交代了專案小組職務中的「枯燥」工作，這個題目其實非常有興味，專案小組希望本條例草案能激起一種有機的發展——那是我們希望確保香港能有的發展。專案小組支持當前條例草案。

何世柱議員致辭的譯文：

主席先生，過去數十年來，本港對外貿易增長迅速，加上由七十年代末期開始，轉口貿易復甦，使本港服務行業得以具備基本的條件作多元化的發展，欣欣向榮。時至今日，金融及商業服務界多個行業，包括銀行、保險、證券、船務、地產及其他多類專業服務，都已取得有目共睹的驕人成就。

由於市民的經濟條件趨於豐裕，香港亦逐漸建立一個高效率的批發及零售網絡，以滿足社會上日益增長的需求。大部份的傳統街坊士多或小型店鋪，已被廣受市民歡迎的超級市場、大百貨公司、連鎖商店及現代化的購物商場所取代。隨着一般家庭收入增加，生活水平日漸提高，市民亦不斷追求更高質素的服務。

主席先生，商標對商品貿易舉足輕重，此點已屬無庸置疑。許多消費者會純粹因為熟悉的商標而選購某件貨品，因為他們相信該牌子能夠提供可靠的品質。當消費者逐漸對某牌子建立信心後，對商標持有人而言，營業額便可得到保證。在服務行業，商標的重要性更為明顯。若某項服務有一個容易辨識的明確商標，有意使用該類服務的人士，便可較容

易從商標辨別服務供應商及其服務的質素。倘若一間百貨公司以出售貨品後的優良服務見稱，消費者會較樂於在該公司購物，而不願惠顧其他公司。

主席先生，香港市場競爭劇烈，因此有需要將現行的商標註冊制度擴展至包括服務行業，使服務行業同樣獲得商標免受冒用的保障。此舉有助維持一個公平及具吸引力的環境，使服務業能與本港經濟共同發展。現擬條例草案因時制宜，能達致此項目的，我深感欣慰。

主席先生，我謹此陳辭，支持此條例草案。

財政司致辭的譯文：

主席先生，我感謝譚惠珠議員及專案小組成員小心審議這條草案並且予以支持。我完全同意譚惠珠議員和何世柱議員所說關於商標發展在香港的重要性。商標是知識產權中價值不菲的一項，適當應用商標無疑對經濟有利。

為把現有商標註冊制度的範圍擴大至包括服務商標在內，我在一九九一年三月十三日提出一項條例草案，旨在修改商標條例，使該條例適用於有關服務的商標，與適用於有關貨品的商標無異。政府經過進一步考慮後，認為除非該條例的另外兩段條文獲得修訂，否則上述目標不能完全達到。

譚惠珠議員已解釋過問題，正如該條例第 23 條賦予商標註冊處處長酌處權，倘發現某貨品的商標，與已在貨品來源國註冊的同一貨品的商標相同或極為類似，處長可拒絕予以註冊。第 35 條准許法院在上述情形下將某商標從登記冊內刪除。當局認為類似條文對有關服務的商標亦有必要，因此，修訂動議會在委員會審議階段提出，把第 23 條和 53 條的範圍擴大，以包括服務商標在內。

主席先生，我謹此提出動議。

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 條第(1)段的規定，提交全局委員會審議。

1991 年破產欠薪保障（修訂）條例草案

恢復於一九九一年五月八日提出二讀的辯論

鍾沛林議員致辭的譯文：

主席先生，我首先在此表明，我是破產欠薪保障基金委員會的主席。對於當局將遣散費的保障範圍予以擴展，我深表歡迎。毋庸置疑，政府在這方面的努力已為本港工人提供更佳

的保障。儘管破產欠薪保障基金委員會的工作會因此而大幅增加，但基金委員會亦樂於承擔這項附加責任，並已準備就緒，以應付這項值得推行的新措施。基金委員會經常緊記其工作目標，向因僱主破產而受影響的工人迅速提供援助，以協助他們渡過失業時的困難時刻。因此，對這類工人提出的申請，有關當局應盡可能從速處理。

破產欠薪保障基金早於一九八四年十月一日成立，並向所有商業登記證每年徵款 100 元，以作為該基金運作的經費。

破產欠薪保障基金早於一九八五年四月十九日開始運作，為因僱主破產而遭欠工資的僱員提供保障，這類僱員每人最多可獲 8,000 元的特惠款項。一九八七年七月三日，當局將保障範圍加以擴展，使特惠款項亦可包括不超過 2,000 元的七日代通知金。一九八九年七月十四日，當局進一步將保障範圍擴大，使每名僱員可獲得不超過 4,000 元的遣散費。

自破產欠薪保障基金成立以來，徵款率一直未有調整。當局建議將徵款率增加的用意，是要彌補因擬議新措施所導致的開支。目前，破產欠薪保障基金最多可為每名僱員提供 14,000 元特惠款項的保障，其中包括因僱主欠薪而可領取的 8,000 元款項，不超過 2,000 元的七日代通知金以及 4,000 元的遣散費。現時當局建議將保障款額增加九萬元，最高可達 104,000 元，增幅為 643%。

根據現行法例所提供的保障，每名工人最多可獲遣散費 4,000 元，但按照條例草案的規定，這方面的保障最高可達 8,000 元，另加上申請人在 8,000 元限額以外所應得遣散費的半數。現時的情況是，一名月入一萬元並已工作 20 年的僱員所得的遣散費只有 4,000 元，但根據條例草案的建議，該名僱員將可獲得 64,000 元的款項。

一直以來，基金的財政狀況十分穩健。話雖如此，為未雨綢繆，基金倘擁有強大的儲備，不但有用，亦屬必須。由於法例的保障範圍將會擴大，基金委員會今後定會謹慎從事，經常檢討有關情況，以保存基金的實力。

主席先生，我謹此陳辭，支持此條例草案。

譚耀宗議員致辭：

我同樣要申報利益，本人是破產欠薪保障基金的成員，與此同時，我對於這次修訂法例的前因後果，較為清楚，亦覺得有需要在此作一些說明。這次政府建議修訂破產欠薪保障條例，將基金保障的遣散費最高限額訂為 8,000 元，另加僱員在 8,000 元限額以外所應得數額之半數。表面看來，政府已作出了重大的改善，但實際上政府是在拒絕了勞工界要求立法規定僱主供款，以保證預留足夠款項支付長期服務金之後所作出的妥協性措施。因此必須指出，目前的修訂對僱員的保障範圍仍然有限。對於那些並非由於僱主破產，而在遣散費或長期服務金方面有所損失的僱員，仍然無任何保障。因此，政府實應朝着全面性僱員保障方向而努力，而單就破產欠薪保障基金的保障範圍來說，這次修訂還有

不足之處，例如代通知金方面，是沒有作出任何修訂，這是令人失望的。根據現行的規例，基金只能墊支七天或 2,000 元的代通知金給僱員，可是，根據有關資料顯示，八九至九〇年度申請索償代通知金的個案中，佔了 45% 是索償七天以上的代通知金，而現時香港有不少的行業，習慣上是用一個月的通知期。因此按照實際情況的需要，代通知金的墊支範圍，應該擴大至一個月。

此外，從現時有關資料顯示，在全部向基金申請墊支的個案中，有 40% 的申請者，要長達四個半至五個月，才可以領取到款項，顯示出現時負責審批申請個案的人數是非常不足夠。當現時這項修訂條例通過之後，審批手續將會更為繁複，人手的短缺，亦會更為嚴重。雖然，目前政府已經打算增聘三名工作人員，但相信，仍然是不足夠的。要知道墊支基金的目的，是要工人在僱主破產清盤時，能夠早日領取他應得的補償，以解燃眉之急。因此，政府實在應增聘人手，以縮減這個申請期。

至於管理費方面，在破產欠薪保障基金成立之後，基金管理委員會就不斷地提出應該由政府負擔基金的管理費，這建議亦得到兩局同僚的一致支持，可是，政府卻一直堅持己見，不肯作出承擔，以致基金每年都要向政府支付數額龐大的管理費，政府這種不願意承擔的態度，實在有違政府一向提倡三方參與精神，亦違反了基金只應用於保障僱員利益這個原則，因此，我在這裏再次要求政府應承擔基金的管理費。

主席先生，雖然，我認為政府這次修訂破產欠薪保障條例，仍有種種不足，但面對目前種種不利工人的處境，包括輸入外來勞工、經濟轉型，加上經濟不景，而使到工人的職業保障，受到嚴重威脅，對於這項修訂，當然是可貴及受歡迎的。

主席先生，本人謹此陳辭，支持動議。

田北俊議員致辭的譯文：

主席先生，我簡要談談對此條例草案的意見。我認為草案所提出的建議可大大改善現時情況。我亦認為有關建議已很完善，亦甚為公平，足以保障受影響的工人。

現時，工人如退休，或遭僱主因裁員理由解僱，均有權領取長期服務金或遣散費。然而，工人能否享有應得權益，須視乎需作出賠償的僱主是否有能力支付款額而定。

僱主如因生意失敗而破產，顯然無力支付上述款項。同樣，僱員如不幸遇上僱主生意失敗，生活亦頓成問題。目前受害的工人只能領取 4,000 元賠償。即使僱員服務滿例如 20 年，亦只能領取此區區之數，與其應得數額相差甚遠。因為，舉例說，服務滿 20 年而月薪為一萬元的工人，可領取的長期服務金應為 12 萬元。

主席先生，草案所提出的建議，使處於上述情況的工人，領取較多賠償，達應得 12 萬元五成以上。因此，此條例草案給予工人的保障，較過往優勝得多。

有關的建議詳情清楚載列於送交議員的文件內。基本而言，業績良好的僱主及商界人士須承擔支出。每張商業登記證的徵款將予提高，大型商業登記費用由 1,000 元增至 1,150 元，分行登記費用則由 115 元增至 265 元。

首先，我認爲這些建議是向前邁進的重要一步，可予及應予支持。然而，我希望當局確切明白，現擬的大幅加費，應在一段長時間內維持不變，不應再作提高。我反對短期內「較微」或「大幅」提高徵費。當局不應要求經營得法的僱主爲經營不善的僱主繳費。雖然俗語說：「同舟共濟」，但我們不應走向極端。當局實際上要求部份商人承擔生意失敗者應盡的責任。香港社會競爭劇烈，公司不論是破產倒閉，或是業務蒸蒸日上，一般是個人（即僱主及工人）的責任。儘管如此，我仍贊同此條例草案的建議，但我須重申，該等建議毋疑已非常慷慨。日後如要再度調高收費，實不應再由業績優良的僱主獨力承擔，該由公帑或其他方面支付。

我提出的第二點，涉及破產的實況。僱主和工人爲個人利益起見，均不希望公司破產。主席先生，沒有僱主會籌謀怎樣導致自己破產。畢竟，從商的最終目的是賺錢，不是虧蝕。破產事件十之八九是悲劇。一旦發生，就如天降暴雨般，無人能倖免。當然，直至目前爲止，工人在破產事件中，所得的保障極爲不利，但這情況日後會大爲改善。不過，我們不應忘記，僱主須承擔風險，他們一旦破產，便一無所有。

主席先生，我提出的第三點，涉及執行細則問題。我在審閱教育及人力統籌科擬備的文件時，發現管理此計劃的費用，從撥入基金的徵款中支付。我認爲此項安排令人頗爲不安。據我計算所得，如要應付每年 1,100 萬元的預計支出，須向 7000 多間公司徵款，使計劃能付諸施行。

令我更不安的是，當局訂明有需要增設四名高級人員，每年負責分析破產的公司。條例草案謂「此條例草案對公務員人手或公共財政並無影響」，實有誤導成份。繳款者當然不會處之泰然。我重申，7000 間公司須供款，計劃始可付諸施行。條例草案所提出的整套概念，出現柏金遜定律現象。該定律不能有助解決公司破產、或工人不能領取遣散費等實質問題。

因此，我希望當局詳細解釋有關計劃的費用問題。畢竟，此等費用由僱主特別是業績優良的僱主承擔，並非由工人、納稅人或政府承擔。

主席先生，我促請本局要求此項意圖良好的計劃，在實施時嚴格遵從草案所提的建議。該等建議已很公平恰當、慷慨寬厚，實不應再予提高。

主席先生，我謹此陳辭，支持動議。

教育統籌司致辭的譯文：

主席先生，首先我要感謝支持本條例草案的多位議員。我很高興有關將破產欠薪保障基金項下遣散費金額提高的建議反應良佳。從該基金撥款支付未發放遣散費的新訂限額是 8,000 元，再加上申請人有資格取得的遣散費扣除 8,000 元後的半數，因此，該

基金將可為工人提供最佳的保障。現時所構思的計劃，是基於風險集中的概念。有關的徵款措施相當簡單，是取代為長期服務金集資的可行辦法。

至於將來是否可以進一步改善該計劃，田北俊議員指出，目前的建議已是一項重大發展，在未來一段相當長的時間內，不會再作修改；另一方面，譚耀宗議員建議提高目前代通知金 2,000 元的最高限額。政府顯然必須非常小心地考慮這些不同見解。既然我們已向前跨出了一大步，理應用若干時間去確定該計劃對破產欠薪保障基金造成的財政負擔，然後才考慮進一步的更改，這樣不失為審慎的做法。當然，我們這樣做，亦須要向掌管該基金的委員會及勞工顧問委員會徵詢意見。

此外，田北俊議員亦質疑是否有需要增加人手，以執行這項計劃；但譚耀宗議員卻要求給予額外的人手協助。根據破產欠薪保障條例，勞工處現時須負責處理向基金提出的申請。該處須核證申請人的聲請是否真確，以確保不會有人向基金提出虛假或過分的要求；向破產管理官討回已破產僱主所欠下基金的款項；此外，又就違反條例的事項提出檢控。正如鍾沛林議員指出，破產欠薪保障基金委員會的工作量，在過去數年大為增加。一九八九年，該基金的保障範圍開始包括遣散費在內，當時共收到 4460 宗申請。到一九九零年，申請數目上升至 6977 宗，增幅逾 56%。今年，我們預計申請數目會再增加 4.5%，達 7200 宗以上。為應付增加的工作量，我們認為有充分理由增設四個職位；況且，勞工處欠薪保障組的編制自一九八五年基金最初成立以來，一直未有增加。

此外，譚耀宗議員亦建議政府承擔執行這項計劃的費用。現時，這方面的行政費用是由基金支付的。負責管理基金的委員會正與政府討論這事，我可向譚議員保證，他的建議會在討論中獲得考慮。

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 條第(1)段的規定，提交全局委員會審議。

1991 年商業登記（修訂）條例草案

恢復於一九九一年五月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 條第(1)段的規定，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。

1991 年商標（修訂）條例草案

第 1 至 55 條獲得通過。

新訂的第 13A 條 取代條文

新訂的第 32A 條 取代條文

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

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。

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。

1991 年破產欠薪保障（修訂）條例草案

第 1 至 5 條獲得通過。

1991 年商業登記（修訂）條例草案

第 1 及 2 條獲得通過。

本局會議隨即恢復。

條例草案三讀

律政司報告謂：

1991 年破產欠薪保障（修訂）條例草案及**1991 年商業登記（修訂）條例草案**

已通過委員會審議階段，毋須修訂；而

1991 年商標（修訂）條例草案

已通過委員會審議階段，但須予修訂；他動議三讀上述各項條例草案。

條例草案三讀動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

條例草案經三讀通過。

議員動議

樓宇投機買賣

梁煒彤議員提出以下動議：

「本局察悉廣大市民對買賣住宅樓宇樓花的投機活動情況表示關注。」

梁煒彤議員致辭：

主席先生，我謹此就「炒樓花投機活動」一事提出動議辯論。動議議題為「本局注意到公眾關注『炒樓花』投機活動」。

動議議題重心明顯地在於「公眾關注」這四個字所表達的意思上。對於公眾所關注的事項，負責任，有為的政府一定會有適當的反應，採取有效的對策。我相信，我們政府是負責任，有為的政府。對於公眾所關注的炒樓花投機活動，我們政府一定會有適當的反應，採取有效的對策。

主席先生，首先，我要向各位議員交代一下就最後決定動議議題所作過的更改。我最初草擬，後來不得不放棄的動議議題草稿為「就引起公眾極度關注的狂熱炒樓花活動，本局促請政府盡快採取有效的對策，令購買居住單位自住者的利益得到保障。」我後來不得不放棄最初草擬的動議議題草稿在於尊重我們議員於本月十日本局內務會議上所提出的意見。有些議員認為，凡涉及所謂炒樓花投機活動這類問題的動議議題，措辭上應該盡量保持中性，避免無謂的誤會。經過我的一番修改，我們議員終於接受了我剛才所宣讀的動議議題。

至於我們行政立法兩局房屋小組方面，這年多以來，對於炒樓花投機活動都非常關心，並且多次與有關的政府部門官員開會，商討對策。由於今年三、四月期間的炒樓花投機活動明顯地狂熱，引起公眾極度關注，而政府方面又似乎不大願意採取甚麼措施以遏止這種投機活動，小組成員於是認為現在應該就這個問題進行動議辯論，對於我剛才所宣讀的動議議題也沒有甚麼異議。

主席先生，為了尊重我們議員的意見，我剛才宣讀了我們議員所接受的動議議題，並且提出了動議辯論。

主席先生，眾所週知，居住於適當的居所是我們生而為人的一種基本生活權利。無論生活在甚麼社會制度，包括我們現在廁身於有香港特色的資本主義社會制度之下，我們這種

基本的生活權利絕不容許他人恣意剝削。因此，除了中上級和豪華住所之外，一般住宅樓宇皆不應該視為一種一般商品。正如一般糧食和公共交通工具一樣，一般住宅樓宇只應該視為一種基本的民生必需品，並不適宜於投機買賣。

然而，不幸的是有些資產階級，甚至部分有關當局官員似乎忽略了居住於適當的居所是我們生而為人的一種基本生活權利。他們只當一般住宅樓宇為一種一般商品，並且認為價格應該由自由市場決定。因此，他們反對干預炒樓花投機活動，更認為任何形式的干預炒樓花投機活動都會違反本港一向以來所奉行的自由市場經濟。

他們似乎也無視縱然本港所實行的是資本主義社會制度，然而在一定程度上得到公眾讚許情況之下，政府長久以來就干預所謂的一般住宅樓宇商品市場了。透過龐大的公共房屋發展計劃和對私人住宅樓宇租金和租住權的管制，有關當局早就負起了消解私人住宅樓宇自由市場不合理發展的責任。似乎沒有甚麼人認為政府這樣的干預違反了本港一向以來所奉行的自由市場經濟。同理可證，如果有關當局干預炒樓花投機活動，當然也不會違反甚麼。

主席先生，最近數月以來，特別是今年三、四月期間，炒樓花投機活動明顯地又狂熱起來了。於是，一般住宅樓宇價格相應急劇地大幅狂升，一下子急升了兩成以上，遠遠超乎一般居民的負擔能力，引起公眾極度關注、抗議。公眾極度關注、抗議狂熱的炒樓花投機活動在於這種投機活動大事恣意剝削我們居住於適當居所的基本生活權利。

作為負責任，有為的政府，有關當局對於公眾所極度關注、抗議的狂熱炒樓花投機活動必須有適當的反應，採取有效的對策。

主席先生，對於政府如何盡快採取有效的對策，令購買居住單位自住者的利益得到保障，我謹此提出一些意見。其實，這些意見我多年以來在各種公開場合上早就發表過了。

其一，有關當局應該盡快採取一些禁止樓花、住宅樓宇單位在太短期間之內轉讓的措施。

其二，或者政府應該盡快開徵具有足夠阻嚇作用的炒樓花和住宅樓宇單位投機稅。有關當局因此可以制定轉讓期愈短，稅率則愈高，樓花轉讓無甚麼利可圖的徵稅辦法，令炒樓花者不得不卻步不前。我要告訴各位議員，紐西蘭引用過一種房產投機稅，規定房產如果在擁有半年之內轉讓，出售者則必須繳付政府所評估的利潤 90% 作為稅款，超過六個月而少於九個月，則 85%。據悉，這種房產投機稅有效地抑制了有關的投機活動。我謹此向提供有關資料的有心人表示深切的謝意。

其三，或者有關當局應該盡快硬性地規定以抽籤辦法代替慣常的排隊辦法輪購樓花，而且限制每位申請者只能夠申請一個單位，以免引起過熱的投機活動和黑社會分子的介入。雖然抽籤辦法不足以消除投機活動，但是卻可以減少炒樓花者壟斷樓花的機會。此外，政府也應該適當地管制地產發展商預留樓花單位給屬下職員、生意夥伴等等的做法。

其四，經驗告訴我們，不少所謂的地產代理商或者經紀都會參與炒樓花投機活動。或者政府應該盡快採取一些措施管制地產代理商或者經紀，禁止他們參與炒樓花投機活動。

主席先生，回想八十年代中期，當住宅樓宇市道開始復甦的時候，炒樓花熱潮再度迅速湧現。一九八五年三月左右所吹起的炒樓花風令當年七、八月期間所推出的樓花竟然有五成落入炒樓花者手中。當時，由於排隊輪購樓花引起了連串騷亂，大批警察因此不得不到現場維持秩序。炒樓花投機活動又成爲了公眾關注的大問題。

當年十月，我有機會在「城市論壇」上暢談炒樓花投機活動。我當時就指出，因爲炒樓花是一種毫無必要，破壞力很大的中間剝削投機活動，危害我們社會的繁榮和安定，因此政府應該盡快干預炒樓花投機活動。我又促請有關當局認真正視這個問題，並且成立包括各界有關人士的工作小組深入研究如何抑制和管制炒樓花投機活動，進而預先制定法例，當有需要時就可以用以保障公眾的利益。

然而，我們至今仍然看不到政府有甚麼有用的對策，而私人住宅樓宇價格則不斷上升，炒樓花投機活動仍然活躍。

一九八七年六月，我又有機會在「城市論壇」上暢談炒樓花投機活動。我當時倡議有關當局應該向炒樓花者徵收相當比率的稅款以打擊炒樓花投機活動，又再呼籲預先制定遏止炒樓花投機活動的計劃，當一旦炒樓花風再吹起時就可以推出。我更警告，如果當局要等待這個問題更嚴重時才肯開始研究對策，就爲時太晚了。

主席先生，無論如何，我謹此再次呼籲政府認真正視炒樓花投機活動所帶來的嚴重社會後果，又促請聽取各界意見，盡快制訂適當的措施以抑制炒樓花投機活動，保障購買居住單位自住者的利益。

主席先生，我謹此陳辭，提出動議。

主席（譯文）：我已接獲薛浩然議員提出修訂上述動議的通知。他提出的修訂已載入議事程序表內，而有關文件亦已分發各議員，當輪到他發言時，我會請他提出修訂動議。

動議經向本局提出。

陳英麟議員致辭：

主席先生，對買樓自住者來說，愈來愈多人白白被炒家光天化日強搶袋中錢，但亦只能忍氣吞聲。我們的視線可能過份集中在穿白手套或咬飲管的人，因爲他們實在太誇張，其實高明的人不會穿白手套或咬飲管的，而幕後的大炒家亦不只限於經紀，所以我贊成管制炒樓花活動。

兩局房屋小組提議的各項措施，民主會也曾深入研究，而我也諮詢過東區和灣仔區議員的意見，發覺只能冷卻炒樓花活動，不能有效遏止，更遑論要徹底解決問題。其後我終於想到一個最徹底的解決方法，就是取消以樓花形式出售樓宇。全座出售可以，入伙前三個月出售也可以，總之不能開賣樓花，那何來有得炒呢？消費者需要的是樓而非樓花。就像現時出售居屋一樣，而私人物業發展假如不是交通方便，亦是要出售樓宇而非樓花。

我雖然認為我的建議非常好，但了解到地產商會最受影響，因為樓花是他們籌集資金最有利的的方法。但我在衡量炒樓花所造成的問題，以及對消費者完全沒有好處下，還是要建議取消開賣樓花制度。地產商基於利益所在，提出反對，我並不介意，反而擔心，如果消費者也不支持，我便多此一舉了。因此我事前做足準備工夫，進行探求民意工作。在朋友和民主會會員的協助下，收集了東區欣景、康怡、太古城和健威花園四個私人屋邨 372 戶人家的意見，分析結果顯示，雖非百分百支持我的建議，但有六成住戶贊成，基於此，我有理由堅持我的建議。

或者會有人提出質疑，「炒」何罪之有！市民熟悉的炒股票、炒黃金、炒外匯，同樣不是「炒」嗎？但我認為炒樓花絕對不同，因嚴重影響民生，除了真正買家被炒家剝削外，假如沒有炒樓活動，樓價升幅肯定亦不會如此急劇。一般人都不用挨得這麼辛苦，也影響了人才回流。

根據政府統計數字顯示，私人住宅物業的價格指數，八五年至九〇年，99.9 平方米以下單位的升幅，平均是 2.3 倍，而同期的恆生物價指數則只增加了半倍。因此反映在恆生物價指數九類消費支出中，以住屋升幅最大，同時因為佔家庭支出四分之一，亦是造成指數上升的主因，反而備受注目的煙酒升幅，也只排行第二；另備受不少民生關注團體批評的交通費加幅，則排行第三。我們不是異口同聲說通脹是頭號敵人，要控制通脹嗎？香煙加稅後加劇通脹，財政司也毅然要將其寬減，那對住屋支出的升幅，豈能坐視不理？

或者又會有人說我干預自由經濟。其實，我沒有這樣做，也沒有干預物業市場正常運作，或限制樓價升幅，而我只是要杜絕因炒樓花帶來的不良影響，唯恐會影響市場運作。炒樓花就是炒樓花，完全與供求無關。杜絕炒樓花活動後，價格由市場供求自動調節，是最符合自由經濟原則，減少人為因素。你有本事可以炒樓，但要影響樓價，就難得多了。

或者再有人會質疑是否要取消出售樓花此「極端」的做法？銀行收緊信貸，不是已起一定效果嗎？另外，又不是有人提議要改善公開發售程序，和抽重稅嗎？對，如果這些建議都能湊效，用不着我提議，但我絕對相信只要有樓花開賣，定有人炒。另有有關抽稅的提議，我曾託兩局辦事處向政府查詢其可行性。所得答覆是「叫議員加派人手給我們，我們便可以更詳細調查所有買賣樓花及樓宇的人，肯定會為政府增加很多利得稅的收入」。不過檯底交易活動則很難對付了。

取消賣樓花，只不過是回復六〇年代以前情況。在六一年，政府批准出售樓花，主要目的是協助發展商籌集資金。

經過 30 年，發展商的實力已變得非常雄厚，而銀行貸款亦不及 30 年前保守，所以終止樓花制度後，地產商實在可以應付，況且現在也有不少住宅是完成後才出售的。

我相信我的建議是最有效的，但要得到落實，仍需各位支持。我會首先在兩局房屋小組跟進。

至於支持那一個動議，我覺得梁焯彤議員的動議，可比喻作樓花，而薛浩然議員修訂，則由樓花變成樓，所以我支持薛浩然議員即將提出的修訂動議。

鍾沛林議員致辭：

主席先生，現在許多人正密切注意住宅樓價會否再被滲入的投機活動所炒高，及如何應付樓市炒風可能損及市民利益的問題。據我所看，炒樓只是一個短期性的局部現象，這種活動絕對不可能使樓價超越用家市場的經濟水平，而仍然會有賺錢的機會。樓價遲早也會因實際的市場供求條件及其他基本因素而自動作出合理的調整。由於通脹的改善情況未如理想，樓宇的建築成本正在不斷上升，政府報告一九九〇年本港新落成的樓宇按實用面積比八九年減少兩成。去年的總建築費與前年比較，增加大約 5%。這反映了地價、物料、工資及營業費用已使樓宇的基本成本繼續升高。換言之，物價可能相對升值，加上目前的通脹速度及幅度已高於存款的實質利率，樓價和租金就更具有升值的條件。

地產市場的發展繼續活躍。九〇年的全港買賣多達 69000 宗，價款總值由八九年的 897 億元增至去年的 980 億元，上升 9.3%。一般來說，發展商所開出的新樓，賣價差不多能穩居生產成本之上。從住宅樓宇的漲勢和排隊買樓的熱度看來，可以肯定在買樓市民的不斷需求下，物業市場最少能夠保持長期的基本穩定。

現在，港人每年的平均收入超逾 10 萬元，一般樓宇正常銷路是大為樂觀的。大家知道，有自由市場就一定有投機活動，只要不抵觸法律，那處有賺錢的機會，那處便會湧入投機的熱錢。問題是如果投機活動竟變成偏離樓市正常買賣的炒風，有關當局和負責方面，就應採取適當的對策，使所有買樓自住市民的應有利益，能得到有效的保障。

總督閣下，我在本立法局年度進行施政辯論時已經指出，買樓市民不斷危受新樓炒風的影響。據說不少買家更往往遇到不公平的價格對待，或要忍受非自願的交易方式。若不做好防範措施，本港地產發展將會變得愈來愈沒有秩序，並且，可能由於物業市場失控而使整個房屋政策的發展受到障礙。目前的情況似乎比所預料的更加可慮。我們對自由市場是不可輕言管制。但在必須採取措施以對付樓市炒風時，亦應緊守一個基本原則，即支持香港地產發展市場運作及經濟活力，使其不受到任何障礙，以保障樓宇或樓花公平買賣，從而打擊炒風。我想扼要提出九點可供參考的具體意見：

- (1) 在不妨礙物業發展的原定日程及運作效率的前提下，發展商或代理人可盡量提早發出預售樓宇的認購申請表，同時規定必須隨表交付一筆相當於樓價 5% 的支票訂金。該項預期申請的詳細辦法要點，可能須包括一份申請表認購一個單位，任何人或公司都可按自己所需的單位數目自由認購，如果申請超額的話，便公開抽籤，申請落選者可取回無息的已繳交訂金。

- (2) 銀行宜對樓宇的短期按揭附加一項特別的服務費，但期內要求贖契而有合理解釋的則屬例外。這樣，若使炒樓獲利機會受到按揭條件的限制，銀行實在不需要，也不必要因為樓市的投機活動而要收緊樓宇貸款。
- (3) 稅務當局可考慮徵收一項樓花買賣的溢價稅或樓花轉手的從價稅，但不能與現行物業交易利得稅並列，成為雙重的稅收。
- (4) 必須防止及正確查核轉手樓宇的檯底交易。這個可能的問題就是通過雙方的互利關係，蓄意低報樓宇的實際成交價。例如：樓價是 120 萬元，可能虛報為 100 萬元。目的是隱瞞及逃避應課的利得稅或溢價稅。
- (5) 每份樓花轉手買賣的合同，或有相同效力的買賣文件，均須按價繳足印花稅，每次轉手一次，便應繳一次印花稅。轉手印花稅應由賣方負擔。
- (6) 發展公司應公開股東在出售樓宇中佔有部分所謂「自用單位」的權益，嚴正審查內部預售的用途，以防止少數人操縱樓價或炒賣圖利。
- (7) 地產代理商或物業經紀經常涉及每宗百萬元以上的交易，這個行業應受到政府認可的登記或註冊，取得正式專業資格和可以配合法例；同時制定同業守則，以防止有人濫用信託，並且避免同業間有利益衝突的情況。
- (8) 政府應考慮設立一個地產市務諮詢委員會，為協助改善及發展地產市場與物業代理所需要的方法向政府提供意見。
- (9) 根本消除地產市場過度投機及炒樓問題的最佳辦法，便是盡量多建新樓及加快市區重建速度。只要市場供求平衡，那些視住宅樓宇為奇貨可居的投機炒友就不禁自絕。

主席先生，我提出以上九點意見，相信不單可解決問題，而且有助於改善市場風氣及正確提高從業人員的專業地位，而又無損自由市場的基本原則。過度炒樓可能只是一時的現象，事實上，炒風已經緩和下來。據聞，在今後 18 個月內，可能有六萬個樓宇單位繼續應市，較樓市一向正常的供應量增加四分之一，相信會受買家歡迎，也值得炒家警惕的。

主席先生，本人謹此陳辭，支持梁煒彤議員的動議。

何世柱議員致辭：

主席先生，首先聲明本人是本港數間地產置業公司的董事，現就近數月來住宅樓宇價格不斷上升的問題，發表個人意見。

在本港的自由經濟社會中，樓宇和其他商品一樣，其價格是包含了成本與利潤。成本可以根據實際支出計算，而利潤的大小則受到供求關係的市場規律所支配，不能由人們的意

志願望去決定。因此，價格的波動是自然現象，政府的行政干預只能局部的、暫時性的起作用，而歸根結柢大勢趨向是由市場自行調節。所以，在一般情況下，政府是毋須對市場進行干預的。

自今年初以來，本港住宅樓宇價格升勢十分凌厲。在短短四個月內，樓價升幅達20%至30%，其中究竟是市場供求規律起作用，抑或是人爲的投機因素？事實上，一方面由於本港人口的增加，市民在過去數年經濟好景時期增長的積累，再加上波斯灣戰後局面明朗和相對穩定，市民購樓自住的慾望亦相應提高，令到樓宇的需求量有所增加；另一方面，亦有一部份人預測樓價會繼續上升，這是他們自己認爲的。趁機購入若干數量的樓花或樓宇，其目的不是自住而是牟利。此兩方面因素相結合，遂使樓價升幅驚人，不但使一些買樓自住的人有心無力，同時亦加劇社會通貨膨脹，這種異乎尋常的現象是應該引起我們關注的。

主席先生，我亦了解到政府在此方面予以重視，同時亦採取了一些措施，如加強維持購樓秩序，打擊暴力搶購份子，並與發展商研究公平賣樓辦法等。銀行方面亦收縮信貸，以遏制投機熱潮。這些措施已收到一定的成效，投機活動稍爲抑斂，但不能杜絕。事實上，有時「投資」抑或「投機」，兩者之間很難區分，如果政府的干預不適當，反而會影響社會經濟。比較穩妥而有效的辦法，是根據市民的需要和商品市場規律，多開闢住宅用地，政府或私人多建造住宅樓宇，使供、求兩方面得到平衡，樓價亦會自然調節到一個比較合理的水平。

近年來本港的經濟有較大的發展，全港市民都蒙受其利，而地產發展商更是得到龐大的利潤。鑑於住宅樓宇是巨型商品，是不少市民盡其畢生積蓄去追求的生活必需品，樓價一旦大幅上揚，就會使一些準備買樓自住人士失去預算，好夢成空。因此，希望今後地產發展商在出售樓宇時，能夠照顧到廣大市民，盡量設法使樓宇落在真正用戶手上，減少用作投機牟利的可能性，使市民能夠用合理的價格買到自住居所，這樣實際上對地產商有利無損，同時亦對市民盡一點社會道義責任。

主席先生，我謹此陳辭，支持動議。

許賢發議員致辭：

主席先生，香港地少人多，因此土地有價甚至成爲市民投資保值的最佳保障，早已是鐵一般的事實。不過，由於香港人喜愛一窩蜂做事，又富冒險進取精神、加上政府推行的土地供應政策和奉行不干預自由市場的經濟原則，「地少人多」的基本因素，已令炒樓活動成爲經濟繁榮的必然「副產品」。因此，本局今日所辯論與觸及的問題，對香港人而言已屬司空見慣的事。

不過，這樣說絕不表示政府對本局所關注的現象，可以置身事外。本人認爲，正因爲愈來愈多證據顯示，目前的地產市場已因人爲的干預，而不能真確反映供求情況，政府就大有干預餘地，藉以消除不利市場自由運作的人爲因素。事實上，當本人從整體土地和房屋

政策探討炒賣樓花問題時，本人深信，除非政府決意從社會公平角度，確立對地產市場的介入角色和功能；否則即使能制訂對策，亦難免流於「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的陋習，更難以擺脫「夕陽政府」的形象。

主席先生，私人樓宇的炒賣層面其實是相當廣泛；但最受本局關注的，仍然是首次推出中、小型單位的樓花炒賣活動。由本年初至三月的短短一季內，我們幾位同事，亦曾說過這類單位的每平方呎售價，急升兩成半至三成。雖然在這個升幅中，我們無從得知究竟有幾多是真正反映市場的供求情況，但可以肯定有相當大部分的利益，是落入憑不公平勢力排隊取籌和炒家手上。

根據一份財經雜誌報導，一家地產代理商從某發展商取得一個新樓盤的 70 個單位，在樓盤公開發售前兩天，以每個單位加四至六萬元作「買位費」，全部售出共賺 350 萬元。另一方面，一些專職排隊的人士，每個籌獲利數千至萬多元是等閒事。而業內人士更指出，至四月份止，全港約四分之三的樓花買賣屬於炒家持有，而現貨樓炒家亦佔市場的五成半。

從上述資料可見，目前地產市場的人為干預因素已達到驚人地步，甚至可以反駁部分發展商所說市場有承接力，根本是一片謊言，因為只有二手市場有承接力，而不是真正用家，危機是可想而知的。不僅如此，目前的市場至少有兩種不良現象：第一、是不少地產代理商憑藉某些關係，從發展商取得新樓盤的單位，但當中是否涉及不可告人的非法交易？是無人知道的。其實發展商已在訂價中取得合理利潤，毋須借助製造出來的排隊氣氛，刺激樓盤的銷售。本人希望香港幾位地產界翹楚本着良知，既然他們在香港賺了不少錢，好應該為了我們不少無數已屢次被拒諸門外的真正買家完成買樓心願。第二、是部分喜愛一窩蜂做事的市民冒險盲目入市，不單只造成市場有承接力的假象，更鼓勵一批不務正業的黑社會份子介入，徒令炒賣問題複雜化，亦加重真正用家的負擔。

雖然政府及投資者一直強調市場自由運作對經濟增長的重要性；但這個制度必須建基於公平和公開競爭的原則上，絕不容許少數有勢力的集團或人士剝奪市場的利益。現時地產市場出現五花八門的炒賣活動，可以說是最深諳這個市場規律的內行人士，借助「維護市場自由運作」的盾牌，與無數盲目跟風的小投資者，進行不公平的競爭。令人感到失望的，就是政府的態度十分曖昧。政府雖然已察覺到目前不健康的情況；但又不想以政府名義伸出干預之手，惟有就在消費者委員會提出七大售樓措施的建議後，呼籲發展商自律遵守；但大家都會想到效果和持久性都成疑問，因為有關建議無約束力可言。

主席先生，作為一個負責任的政府，理應設法杜絕社會上的不公平競爭；更何況自由市場已因人為的干預，而令價格與真實的供求情況脫節，本人實在找不到任何足以支持政府可以袖手旁觀的理由。本人認為，雖然政府的干預，代價可能不輕；但現時不理，日後需付出的代價就更大。

基於樓花買賣方式可以幫助發展商盡快套取資金，繼續下一個物業發展；而二手市場亦可增加現貨樓的流通量，故此本人認為政府不必因噎廢食，扼殺這兩個對市道有一定貢獻的運作制度。眾所週知，導致中、小型樓宇炒賣樓花日益猖獗的主要誘因，就是目前炒賣

樓花的成本，對集團式經營的炒家而言，仍屬本少利大；相對轉手所需時間和差價，更屬微不足道。因此，當銀行業在四月份收緊樓宇按揭政策後，例如嚴格審核申請者的背景和還款能力、提高短期取消按揭服務的收費，以及減少按揭比率等，樓花賣買合約已大幅減少三至四成，而樓價亦得以回穩。可見只要政府取得銀行界的衷誠合作，就可以毋須直接介入而發揮干預市場的作用。

其他增加炒家入貨成本的辦法，還有規定發展商必須收取樓價 6% 的臨時訂金，其餘的 4% 在簽訂正式買賣合約時清付，由於真正買家遲早都要付樓價一成作為首期，相信此舉不會為他們帶來額外負擔。此外，在必需時，政府可規定發展商在推出新樓盤前，公開預先配售的單位數目和分布情況，甚至最後可規定發展商以抽籤方式發售所有單位。這些都是本人認為可接受的干預範圍。

另一方面，本人亦關注到活躍於地產市場的地產經紀質素。由於接近市場的關係，加上利之所在，相信有不少地產經紀都曾直接參與炒賣樓花活動，甚至可以說，他們對炒風引起了推波助瀾的作用。而根據消費者委員會所提供的資料，部分經紀在現貨樓的二手市場，更有「食價」的欺騙行為。基於地產經紀對市場運作具一定影響力，故此本人贊成當局透過發牌制度，管制他們的職業操守和服務質素。

毫無疑問，上述可行辦法只是壓抑炒賣樓花的權宜之計，不能徹底解決本港由土地和房屋政策失誤所帶來的種種房屋問題。按照政府一貫的土地政策，大概是私人樓宇與公營房屋取得平衡發展，即各約佔一半的土地資源。此舉一來既可讓市民按照自己的能力選擇居住條件，二來亦可令低收入階層得到政府的照顧，本屬無可厚非，尤其是兩者仍沒有從屬的關係。不過，一旦將公營房屋（包括出租或出售公屋及居屋）的租金及售價釐訂政策與私人市道掛鉤，就會令中下層市民對改善居住環境的需求，轉化為私人市道的龐大支持力量。但在另一方面，私人樓宇價格的標升，卻會令出售公屋和居屋售價受到向上調整的壓力，大大加重中下層市民在房屋方面的負擔。可見政府不但一直維護私人發展商的利益，更透過這個巧妙安排，令土地更有價值，而炒賣樓花活動就難以有遏止的一日。

總括而言，炒賣樓花活動已發展到政府非干預不可的地步，因為市場的自由運作已不能再依靠發展商、地產經紀及投資者的自律精神。基於問題的敏感性，本人認為政府宜審慎從事，避免引起外界過份激烈的反應。而為了徹底解決問題，本人認為，政府必須重新全面檢討目前的土地和房屋供應政策，除確保社會資源得到公平的分配外，更要為低收入家庭承擔提供廉價居所的責任。

主席先生，本人謹此陳辭，支持動議。

李柱銘議員致辭：

主席先生，我相信大部份香港市民都喜歡看見本港地產市場繼續暢旺，沒有人能完全否定投機炒賣有一些積極作用，如紓緩市場壓力、承擔風險，和加速地產商投資回報。問題是現時過熱的炒賣活動，不但對民生造成嚴重影響，一些業內越軌行為，也違背了公平交易

的原則。剝削了真正用家的基本權益。政府當局實有必要從速制定有效措施，解決過度炒賣活動所帶來的種種問題。

我們可從兩個方面去尋求解決方法。第一個是從打擊投機活動方面着眼。港同盟我的同僚周美德議員，會在稍後時間詳細論述這問題。第二方面，是我們可以從改善現行的樓宇銷售方法上，去保證買賣雙方能夠在公平合理的制度下進行交易。我將代表消費者委員會集中討論這方面的問題。

消費者委員會一直認為只要地產商在出售樓盤時，能夠保證真正用家可享有公平機會購買物業，並遵守註冊總署規定，保持秩序良好，消費者委員會是會支持並尊重地產商的安排。可是到現時為止，地產商仍未能提供有效措施。而地產商堅持沿用的排隊售樓方式，卻為炒賣人士提供了一炒、再炒、三炒的機會。炒家可以炒位、炒籌和炒樓，即排隊時，可將好的位置出售，謂之「炒位」；排完隊拿到籌後，又可收數萬元轉讓，謂之「炒籌」；以及選擇單位後仍可將樓宇轉手再賺一筆金錢，謂之「炒樓」。其實，只要在有勢力的人士支持下，只需放下三數萬元訂金，便可大事賭博一番，而真正的用家，在無可奈何的情況下，只有額外付上數目昂貴的買位、買籌和轉售樓價的金額，這對真正用家而言，是極不公平的。從最近的售樓方式看，更由一條買樓人龍，增加到兩條，其一是輪籌時要排隊，其二是輪候去選擇單位和下訂金時要排隊。除了大大增加了炒賣的時間和機會外，秩序亦沒有改善。自去年白手黨、飲管幫事件至今，黑社會爭排位買樓情況沒有改善，近期陸續出現還有毛巾黨、鐵叉幫，甚至前幾天出現的沙灘蓆幫等，直接威脅到置業人士的人身安全。雖然我一向崇尚多黨自由競爭，但對於這種雙龍、三炒、多黨鬥法制度，我認為有必要盡快採取措施遏止。

目前香港治安情況不是太好，警方仍然要消耗大量人力，維持地盤秩序，這是非常不健康的。浪費社會的公共資源，對市民而言，是不公平的。遺憾的是發展商似乎安於依賴警方給予的支持，未見採取積極的行動，去防止人龍和混亂的產生。有鑑於此，消費者委員會惟有主張推行抽籤制度。地產商反對的最大理由是恐怕會造成有些低層、和方向不佳的樓宇賣不出，但消費者委員會認為這論據並不充份。因為這些較不受歡迎的單位根本不應定如此高價，若賣不去，就應減價，這樣一定可出售。至於地產商擔心貪污的情況出現，即抽籤可能帶來貪污，我覺得這問題是不難解決的，只要由獨立的人士監管抽籤過程，就可解決這問題。這方面廉政公署可以提供寶貴的建議。

另外，地產商的預留制度亦直接助長炒風，剝削了直接公開發售的單位數目。我認為發展商預留數單位給職員自住，是無可厚非的，但是若蓄意，甚至承諾賣不出便須收回預留的單位，便有「造市」之嫌。這些預留單位出售後，通常會隨即在發展商公開發售前或同一時間內，以加款數萬元的形式推出二手市場銷售，營造物業升價現象。可以選擇的公開發售單位並不足夠，因此有需要買樓自住人士在別無選擇的情況下，只有毅然冒險排隊，或從經紀手上高價轉讓。我不明白為何樓花市場居然可以讓一些利益集團經常有優先認購的權利，這做法剝奪了市民公平置業的機會，實在有檢討和改善的必要。

主席先生，最後，我想討論有關立例管制地產代理商的問題。一些地產經紀水準很差，為賺取佣金，鼓勵樓宇頻頻轉手，甚至開出假盤口，或食價，瞞騙買賣雙方，從中牟取暴

利。消費者委員會認為單靠業內自律，並不能夠有效解決問題；消費者委員會認為政府當局有必要立例管制地產代理商。前日，消委會已就設立發牌制度和擬定地產代理商條例兩項建議，召開新聞發佈會，相信各位同僚亦已經知悉。我想在此強調，無論政府最終希望採取那一種形式的管制，都必需輔以法例支持。透過法例來設立發牌制度的目的，是要杜絕地產代理商的不正當經營手法，及保證不論規模大、小的地產代理商，均能在一個健全及具競爭性環境下運作，而這個發牌制度不應該太過嚴格，以免排擠了規模小的代理商，造成大型地產代理商壟斷市場，不符合公眾利益。

由於設立發牌制度需時，港府遂有需要從速立例管制，促使地產代理商遵守一些基本的規定和履行專業責任。透過立法，消費者便可以向違反專業守則的代理商，追討賠償或索回佣金；而消費者委員會所建議的規定，例如必須在臨時買賣合約，列明基本的資料，不得假稱有物業出售，不得提供誤導資料或隱瞞事實，和須透露代理商從買賣物業中所得的利益等，這些都是對買賣雙方最基本的權益保障。我希望政府當局，能正視地產代理商缺乏監管的問題，從速恢復一個公平交易的環境，使地產買賣市場能正常和健康地運作。

主席先生，我今天吃完午飯後接到一個電話，謂有一間大的地產發展公司向消費者委員會表示，他們會在即將推出的樓盤發售時，率先採用抽籤賣樓的方式，這反映了香港的地產商其實亦願意採納一個較為公平合理的賣樓制度，所以，我有信心消費者委員會的提議，若得到政府和本局同僚的支持，是可行的，並會被地產商和廣大市民所接受的。

主席先生，我支持這動議。

下午四時四十六分

主席（譯文）：還有很多議員有意此次辯論發言，各位也許想在此時略作小休。

下午五時十三分

主席（譯文）：本局會議現告恢復。

潘志輝議員致辭：

主席先生，隨着香港經濟急速蓬勃的發展，香港市民的生活質素也有了相應的改善。市民對更美好居住環境的要求，置業安居的意慾及樓宇的需求，也相應殷切。不過，在近半年來，本港住宅樓價大幅上升及炒風凌厲，已令本港市民極表擔心。部份新樓宇的推出，更引致數以百計投機者通宵露宿輪候，而不法份子亦參與插隊霸位搶購，實令人為之側目。

主席先生，近期的樓價確實已被炒至「高不可攀」，完全與用家購買能力的水平脫節。普通一般的勞苦大眾，原有置業興家的意念，也隨着樓價的急升而煙消雲散。主席先生，

樓價急升，除令市民難以置業安居改善居住環境外，更會引發連鎖性的加風，令通脹問題更趨惡化，嚴重影響本港民生及打擊香港經濟發展和對出口的競爭能力。

主席先生，香港的經濟發展，一向頗受地產樓宇市道影響，假若過於依賴自由經濟市場調節，在樓價急升引致經濟問題出現及樓價炒得過高，市民無承擔能力，而引致的樓市崩潰，經濟波動，市面蕭條，股市大跌，對香港整體經濟將會造成致命的打擊。而本港在一九七四年及一九八三年兩次樓市崩潰，所引致的經濟衰退、股市大跌、銀行倒閉等慘痛經歷，對我們香港人來說應是記憶猶新，而當局又怎能不記取這些教訓加以三思呢？

主席先生，過於干預經濟運作，當然不利於經濟發展，但只是盲目固執的誓言放任不管，也會引致地產過熱有損於本港經濟和民生。特別是像住屋這一種市民生活必需品，作為一個負責任的政府，在炒風未達瘋狂地步之前，冷卻入市炒樓的狂熱，為設立一個健全的樓市，而作出合理適當的監管，使市民能安居樂業於香港，使香港經濟能繼續發展繁榮，這是當局應有的責任。假若當局仍以「不干預」為推卸責任的藉口，任令樓價受人為投機操縱急升，且在樓價狂升之時仍公開宣佈不干預炒樓活動，助長炒樓投機，任其自生自滅，大升大跌，那一旦樓市崩潰，而引致經濟衰退，股市大跌，銀行倒閉，那麼港府也實難置身於事外，再次動用公帑挽救本港經濟的事件也可能會重演呢。主席先生，盲目的「不干預」只是自欺欺人的假藉口。事實上，港府既然可以監管銀行，財務股市；又可以監管米糧供應，公共交通、電力等利潤及價格，及仍對戰前樓宇和部份戰後樓宇租金管制，那又為何偏偏對關及民生經濟發展的樓宇市場不加以合理的監管呢？

主席先生，雖然現時樓價的升幅已經放緩，但港府對樓市有限度而合理的監管實有助於建立一個健全的樓市，對本港民生及經濟穩定發展有一定的好處。在這方面，我有下列的提議：

- (1) 當局應增建公屋及居屋，有助於平衡樓宇的供求。
- (2) 當局應小心監察樓宇炒賣情況，在炒風尚未達瘋狂地步之前，即公開提出警告，並勸籲市民不要盲目跟風入市炒賣，從而冷卻入市炒賣的狂熱。當局在樓價狂升之時，更不應火上加油，發表「不干預」等助長炒樓的言論。
- (3) 加強登記，查核及抑制樓花在短時期內轉讓圖利的活動。
- (4) 徵收樓花或現樓短期轉售利得稅，從而打擊炒賣的活動。
- (5) 居屋樓價的釐訂，應以市民負擔能力為標準。盲目的依從樓價急升的私人樓宇，只會助長樓價急升的風氣。
- (6) 加強與建築商聯繫，共同制訂一個出售樓宇的方法，以減少炒賣樓宇的機會。
- (7) 協助組織地產代理商協會，提高他們在這方面的專業知識和自律行動。在有必要時，進一步以發牌形式管制地產代理商，防止中間剝削及欺詐，以確保消費者的權益。

主席先生，鑑於稍後提出動議的薛浩然議員，其動議是明確要求當局如本人及其他議員在其演辭內所提及，要求當局制定改善的政策，所以我謹此陳辭，支持薛浩然議員的動議。多謝。

夏佳理議員致辭的譯文：

主席先生，首先，我要聲明我是一間處理財物轉讓事務律師行的合夥人，其次，我是香港地產建設商會的名譽法律顧問，最後，我是數間地產公司的董事。

交代過後，主席先生，我支持梁煒彤議員就更改其動議字眼所提出的意見。事實上，我相信梁議員這樣做一部分是因為受了我的說服力所影響，因此，在這情況下，我不會支持薛浩然議員所提出的修訂。

因此，主席先生，我的同僚應不會奇怪，我今天下午將要提出的意見驟看起來好像是為發展商和其他有關該方面行業的人士說話，這包括銀行界和財經界人士在內。我說「驟看起來」，因為在今天下午的辯論中，我的一些同僚希望劃定一些界限，而我相信我們必須往這些界限以外去看。我們要做的，是擴大目光，從整體上來看香港的問題。幾個星期前，市民確實為了本港有不良份子參與購買樓花的事而感到憂慮。據我了解，這種憂慮基本上，而且頗為正確地，是關乎治安的。市民對這類事故感到憂慮，甚至憤怒，也是理所當然的。另外還有一重憂慮，雖然這重憂慮比較不普遍，而且肯定並非來自已經購置物業的人士，便是樓宇價格表面看來正在急劇上升。這一點，其實是不真確的。從我所得的資料看來，一九九一年第一季的樓價增幅似乎界於 5% 至 9% 之間。如果我們查看差餉物業估價署報導一九八一至一九九零年情況的「一九九一年物業檢討報告」內載統計數字，我們便會知道，以一九八九年的指數為 100 計算（相信我們都記得，那年的景況不怎樣好），一九八一年四類面積由不超過 40 平方米至最少 160 平方米不同大小樓宇的指數是由 59 至 78 之間，至一九九零年，同類樓宇的指數則是由 111 至 103 之間。換言之，10 年間，較小面積樓宇的指數由 59 升至 111，而較大樓宇的指數則由 78 升至 103。在這四類樓宇中，沒有一類的指數是上升一倍的。總括各類樓宇來說，指數由一九八一年的 61 升至一九九零年的 110。主席先生，我提出這些統計數字，目的是請各位同僚記着所有這些資料，並請教他們這樣進行干預是否會令人信服，而且干預是否只向着一個方面着手。我們都知道，其他國家都有過短暫的物業價格上升情況，上升的幅度可能比本港更大。沒多年之前，倫敦和紐約的地產市場曾經一度呈現過熱的現象，致使價錢談妥後將房屋改售的做法在當地盛行起來。有些情況還歸咎到因為外國人在那裏購買物業所致。那麼，外國人是否不准購買物業？當然不是。結果怎樣？物業市場自行調整，就像香港目前的情況一樣。

主席先生，我不相信地產發展商會採用足以令物業市場不穩定的方式出售樓宇。理由很簡單：如果是這樣，對任何人都沒有好處。地產發展商對香港的經濟繁榮舉足輕重，因為他們除了為我們提供住屋外，還為很多人提供就業機會。當他們購入土地重建住宅、辦公室及工業樓宇時，他們必須承擔經濟風險。儘管有今天在本局所提到的情況出現，但亦不

是完全沒有風險的。如果一個地產商要求政府租用或購買他們空置的辦公室或廠房，或立例保障他們的利益，那麼，我們該對他怎樣說？我們顯然不能照辦。

主席先生，還有另外一方面我們也必須顧及的。這一方面與物業市場有直接關係，就是本港銀行業和財務機構所擔當的角色。發展商除了須要投資作物業發展之外，還需要集資作發展之用。他們的資本轉得越快，便能更快建成樓宇。因此，出售樓花可以產生這個作用，使他們可以不斷建成樓宇。同樣，買家亦有需要集資來購買樓宇；事實上，現在有還款期長達 10 至 25 年的長期按揭。物業市場以前曾經因為各種因素而崩潰。投機者相繼倒下，投資者血本無歸，而業主則幾乎無法繼續每月供款。我們的銀行做了些什麼？那一次，雖然利率由買樓時的 10% 升高至 20% 左右，但銀行業沒有增加每月的供款。我們的銀行制度早從六十年代中期已臻成熟，一直至目前的強健形勢。從來有沒有人認為要建議銀行抽簽決定借貸？或限制它借給買樓人士的金額？或施行管制以規定它收取的利率？當然沒有。政府對銀行業所施行的任何管制都是要確保我們銀行制度的財政力量和制度健全，而不是在於價格管制。

主席先生，我的一些同僚講述了投機買賣的壞處。他們僅合理地論及炒樓花的情況。容許我稍向他們提醒一下，香港的成功，主要有賴於它的極度不干預政策；雖然我的一些同僚已企圖表明他們要管制的是售賣樓花而非其他買賣交易，但情況並不如他們所相信的簡單。

主席先生，我的同僚李柱銘議員提出採用抽簽辦法是控制投機活動的萬應靈藥。作為法律界的翹楚，他所出售的是他的時間，而我相信需要他提供專業服務的人有很多。舉例來說，請問如果他可以自由決定是否承擔的工作改用抽簽制度來決定，他是否會接納？即使他同意這樣做，我懷疑他是否能說服其他同業的訟務律師也這樣做。

主席先生，我的同僚梁煒彤議員提及新西蘭在管制樓宇投機買賣方面的表面成功事例。我所能說的是，這一定是「手術成功，病人死了」的典型例子。如果我徵求本港人士的意見，問他們喜歡新西蘭還是香港的經濟狀況，我可以肯定，答案一定是齊聲說「香港」。主席先生，這正如一句名言所說：「一動不如一靜。」

主席先生，總結來說，我一直以來所聽到的東西都沒有告訴我政府必須干預樓花的買賣情況，但這並不表示我們不關注樓花買賣，其實不單只是樓花買賣，而是一般樓宇買賣所存在的陋習，當局實有需要朝這個方向，採取若干措施。

主席先生，我謹此陳辭，支持梁煒彤議員的動議。

鮑磊議員致辭的譯文：

主席先生，首先我要申報利益，因為我和地產界有聯繫。

本來我不很明白梁煒彤議員的動議，不知道她的想法。不過，現在她既將建議解釋過，我便有一兩點意見想說。我明白梁議員和其他議員所關注的問題，因為狂熱的地產投機活

動可以是具破壞性的，特別是假如這些投機活動迫使樓宇價格上升至一般市民無法負擔的水平時。長遠而言，要解決這個問題，必須有足夠的土地供發展，我知道這類樓宇的供應量在明年左右會大大增加。可是，我們也須緊記，投機是很多市場的正常現象，能提供流動資金，刺激供應，對買賣雙方都有幫助。因此，香港在立法干預任何特定市場的運作之前，必須格外謹慎。對策可能演變成比弊病更壞，夏佳理議員已提出關於新西蘭的論點，那也是我原本想說的。

話雖如此，主席先生，我相信在一些奉行自由市場管理的地方，政府有受憲法限制的權力遏止欺詐性的地產投機活動，這些權力可能包括就融資問題發出指引。我建議政府詳細研究這樣做實際上如何行得通。對這問題也許更有實際意義的，就是提高本港地產市場的業務水準。我認為今天議員討論到大家擔心的事情，擔心的根由其實並非投機活動本身，而是一些地產從業員的不道德做法，甚或更壞的做法，正如李柱銘議員先前所說的。因此，我的第二個建議是，政府應向負責任、富經驗的業內人士（還幸本港有很多）諮詢，以期提高地產業的專業水準，並消除業內的不道德做法。我確信政府採取這樣的第一步定會受一般市民以至地產界歡迎。主席先生，我謹此陳辭，支持動議。

鄭德健議員致辭：

主席先生，我曾經看過一幅漫畫，有一個人驚奇地對睡在樓梯底的朋友說：「咦，你不是中了 100 萬元的六合彩獎金嗎？怎麼還要睡在樓梯底呢？」他的朋友垂下頭來回答：「唉，中了百萬元獎金又怎樣呀！連買一層樓也不夠哩！」這雖然是一幅諷刺漫畫，可能是誇張一點，但卻是一幅現實的寫照。「百萬富翁」這個曾經令人羨慕的名詞，到現在已不合時宜了。在近期熾熱的炒樓風氣下，100 萬元連購買一層居者有其屋的樓宇尚未足夠，更遑論一般私人樓宇了。

目前，香港正處於高通脹、低利率時期，加上中東戰爭結束，一般預期美國經濟逐漸復甦，香港經濟也會好轉，市民因此而希望置業保值。不少炒家便掌握了市民這種心理，推波助瀾，大事投機，擾亂樓價的正常升跌；樓價升幅過急及過大，對整個經濟體系的穩定性亦構成威脅。熾熱的炒風，已將樓價推上一個不合理、完全脫離消費者購買能力的水平，令一些需要置業安居的人士，只有望「樓」興嘆。在社會秩序方面，由於炒賣樓宇的投機活動本小利大，黑社會份子乘機染指，因此一些飲管黨、白手黨、燒烤叉黨等相繼出現，危害社會的安定。如政府仍漠視問題的嚴重性，則小市民將繼續蒙受其害，不法之徒仍得以利用時機，牟取暴利，實不符合公眾的利益。

由今年年初至今，樓價急升超逾三成，樓盤在發售當日迅即售罄，旋即有人在售樓處附近加價出售，做成二手樓花轉手頻仍，樓價標升至市民難以負擔的高水平。近期樓花市場炒家與用家的比例，已由以往的五五比率升至九比一，炒樓風氣之熾熱程度，可以很清楚地看到。最近，本港的銀行亦已注意到問題的嚴重性，實施一系列措施，希望能稍為冷卻現時炒賣樓宇的熱潮。反觀政府，仍死守不干預的經濟原則去處理這個迫在眉睫的問題，依然寄望由地產商人士採取自律方式作自我監管。但事實已清楚證明，所謂自律而無約束力，根本是無濟於事。如果他們能自律，樓價亦不會標升至目前的不合理水平。若政府

仍以不干預政策為藉口，逃避解決問題，未免太不負責任了。我認為有幾點是值得政府注意，及作出實際行動的。

首先，政府應考慮立例限制地產發展商預留作內部發售的樓宇單位數目，讓那些真正需要買樓自住的人士有較多的機會和選擇，這有助於遏止樓宇的炒賣。因為有些地產商以囤積居奇的不正常買賣方式，將樓價逐步推高，損害公眾利益。這些有心置業安居的真正買家，大部份是一般中等收入市民，他們省吃儉用，千辛萬苦才儲備一筆首期，滿以為可以開始供樓，卻未料到樓價忽然被炒高，遠遠超出預算，做小業主的美夢頓成泡影。此外，地產發展商預留單位，作為其屬下員工或其他機構的宿舍，在情理而言，是無可厚非，惟必須確保這些單位的原定預留用途，以防止被用作炒賣。

其次，由於有些地產發展商公佈的樓宇登記資料與實際發售單位數目不符，以刺激樓價上升，為制止這類假盤繼續出現，政府應經常派遣職員到售樓處突擊檢查，監督售樓情況，以抑制樓宇的炒賣活動。

再者，對於地產代理商的監管，本港大概有 2760 間註冊的地產公司，質素良莠不齊，炒價、食價及壓價的不公平事情亦經常有所聽聞，都是一些缺乏專業操守的地產代理商所為。他們興波作浪，將樓價炒高，間接助長炒賣樓宇活動。我建議仿效澳洲或加拿大的做法，向地產代理公司訂立發牌制度，確保從事這個行業的人士能夠符合最低資格，及為消費者提供申訴途徑，保障客戶權益，即使未能即時訂立發牌制度，政府亦應立即立例管制，防止他們繼續使用不正當的手法經營，以致損害公眾的利益。

主席先生，香港雖是一個採行自由經濟的社會，但當炒賣樓宇的投機活動達到白熱化時，市民在不公平及不合理的情況下受到剝削，難以置業安居，對香港自然沒有信心及歸屬感，直接影響香港的安定繁榮。這是政府應立即採取措施，抑制過熱的炒風的時候了。因此，我覺得梁焯彤議員的動議只對炒樓花投機活動表示關注，未免過於柔弱，未有提及要解決問題。事情發展到這個階段，我認為政府應從速立例管制炒樓活動，薛浩然議員的修訂動議，將梁焯彤議員的動議進一步促請政府釐訂抑制有關樓宇炒賣活動的政策，與我提出的立例管制炒樓活動意見接近，所以，我支持薛浩然議員即將提出的修訂動議。

張子江議員致辭的譯文：

主席先生，香港地產市場很奇怪。市民爭相排隊購買樓花，彷彿買樓不成，便世界末日似的。高得這樣不合理的樓價，亦沒有減低市民的購買慾。市民真的那麼無樓不成嗎？

在商言商，有人會喝采叫好，市場一片好景嘛！主席先生，市場興旺，人人願見，我也不例外。但一個因投機活動猖獗而興旺的市場，殊不健康，我就不願看見了。

我們要面對的問題不少。首先是管制問題。有人提出論調，認為自由市場經濟絕不宜加入任何管制。我原則上相信自由市場經濟，但不贊成一點點管制也沒有。在適當的時候，加以適量的管制，並不代表我們的經濟從此就變成受管制經濟了。加入適量管制可以是種調節機制，使市場內人人受惠。香港股市是否完全自由呢？財政司就 1991 年香港銀行

公會（修訂）條例草案發言時稱：「本條例草案旨在修訂香港銀行公會條例，為該公會制訂有關負利率的規則提供明確的法律效力。這些規則是用來遏止很可能影響銀行業正常運作的貨幣投機活動。目前，投機活動猖獗，對我們的貨幣造成一定壓力，影響銀行業的正常運作，亦阻礙了真正的商業活動。」難道這不是管制的一種嗎？現時樓宇炒風熾熱，影響民生，對一些真正希望置業安居的人影響尤深，政府應該採取行動，控制大局。

南華早報今日的社論，題為「把樓宇買賣的刺拔掉」。裡頭有幾句話是這樣說的：「一個好政府應該保護弱者及易受欺壓的人，使其免受剝削。說要嚴格奉行自由經濟而袖手旁觀，祇是個藉口。地產經紀從樓宇買賣中不合法謀利，是變相盜竊、誤導及訛騙，跟其他刑事罪行沒有分別。」

第二，政府怎樣做才可以使市場在繼續興旺的同時，變得公平——有秩序、高效率，而社會上人人均可受惠呢？地產業不正當的經營手法存在已久，使買樓人士無辜受損或多付金錢。這是政府要做點事的時候了。主席先生，政府絕不可對市民的求救叫聲，充耳不聞、袖手旁觀。維持一個公平、秩序井然、高效率的市場，使人人受惠，政府責無旁貸。一個以道德、公平及效率為原則的市場，不但能保障消費者的權利，還可增強市民對政府的信心。

第三，地產市場如此興旺，地產經紀質素頓成焦點。政府應該發牌管制，保證祇有合資格的地產經紀留在業內為市民服務，使地產推銷成為一門令人尊重的行業。毫無疑問，發牌已成為我們刻不容緩要做的事。

最後，政府應該定下限額，限制地產發展商屬下員工在樓盤開賣前購買樓花的數目。樓盤開賣時，往往祇剩下少量質素較差的單位出售，這對市民是極不公平的。

主席先生，在香港安居是件很昂貴的事。很多中等入息而有固定收入的人士都希望擁有自己的樓宇。但以現時的樓價，很多人已表示無法負擔。而這些人又不符合公共房屋申請資格。我相信香港政府希望成為一個體恤民情的政府。

我不大喜歡立例管制，但政府應在適當時候、適當地方加入管制，以保證市場公平，有秩序、效率高及有體面，務使人人受惠。

主席先生，我謹此陳辭，支持梁煒彤議員的動議。

周美德議員致辭：

主席先生，樓宇炒賣活動蔚然成風，導致百物騰貴、高通脹引致市民生活質素不斷下降等，實際上已到達了一個難以容忍的階段。

根據田土廳所公佈的資料顯示，四月份的房屋地產買賣合約數目及價值，較三月份大幅增加，合共 20600 宗，增幅為 87.1%，價值達 324 億 7,800 萬元，較三月份上升 104.2%，顯示樓花炒賣活動的熾熱程度。

香港雖然奉行自由市場經濟的原則，然住宅樓宇卻是日常生活的必需品，任由市場自行調節價格只會助長大地產發展商及一些不法份子藉此進行投機活動而已，對那些購買自住的普羅市民而言着實不公平。

一直以來，本港的樓宇市場均是供不應求的，這是個活生生的事實，故此，政府更不能容許樓花市場被一些無良的炒家佔去九成的比率，遏止炒賣樓宇的活動是政府的首要任務，亦可藉此打擊通脹，誠是一舉兩得。

主席先生，本人十分贊成立例管制本港的炒樓活動，因為單靠業內的自律是難以解決問題的癥結，故本人支持制訂地產代理商條例，以立法措施管制地產代理商的某些不當行為。如立例規定發展商需於售樓前公佈出售單位的數量及坐向，以及各有關資料；訂出預留單位給本身員工的最高限額，避免發展商囤積樓宇用作托高樓價。

此外，樓花的時間亦不可過長，以此抑制發展商趁機投入市場助長炒風。而立例要求各地產代理商必須修讀有關的法律及賣買物業的課程方可取得執業牌照，亦是保障消費者的最佳方法。至於有關在交易過程中所涉及的不法活動亦需加以堵截。也不得向顧客提供誤導性資料或隱瞞任何事實，在整個買賣過程中須清楚透露代理商所取的服務費和不得指定特定的律師事務所或銀行作為買賣的條件等，亦可協助杜絕地產代理商的詐騙活動。至於限定樓宇發售須以「一人一籌」的派籌方式進行；及調高發展商沒收訂金的款額至樓價約 1.5% 的做法，本人認為只是杯水車薪的做法，對解決炒賣樓宇活動所起的作用不大。

主席先生，自由有正面自由和負面自由兩種，要是正面自由被過份濫用及引致其他個人的自由備受侵害，政府便須以負面自由的形式限制某些團體或個人的活動，以保障個人的權益免受侵犯。我們絕不可以把自由經濟變成一個幌子，阻止政府的合理干預。方法可參考下列各項建議。

一、徵收資產增值稅

主席先生，本人已多次在本局提出徵收資產增值稅的要求，可惜政府並未就此建議作正面回應。其實，實施徵收短期樓宇轉手資產增值稅，以減少炒家以此圖利及抬高樓價是有效打擊炒樓活動的方法，因為這可減低炒賣樓宇的利潤，令炒家失去投機的興趣。不過，我們亦不可以排除個別用家因某些個別理由，而需要將樓宇於短期內轉手；另外，一些以樓換樓的形式來改善本身居住條件的用家，政府需要考慮豁免收取其資產增值稅。只要這些人士能提供有關的法定文件或財力證明文件，顯示其轉售的原因便可獲得豁免。

有關資產增值稅的徵收比率，應以樓花的轉手增值利潤為本，減去交易成本，最高可徵收 50%，入伙後半年至一年轉手則收取 20%，住滿一年則可豁免，總括來說，轉手時間愈短，徵收的稅率便愈高。

二、檢討居屋計劃，直接介入私人市場

另一個遏止樓宇炒賣的方法，莫如政府直接介入與私人市場競爭，方法是透過政府注資房屋委員會，但以不影響興建出租公屋計劃的原則下增建居者有其屋，部分資金方面可從徵收資產增值稅的收益中撥出。並減低或取消取居屋售價與市場價格掛鈎的規定，避免助長

炒風。當市場的供應充裕時，市民便不會被迫購買私人樓宇，樓價自然不會如現在般脫離實際情況，亦可紓緩市民超額申請的現象。

與此同時，爲了避免輪候購買居屋的人士與購買私人樓宇的人士重疊，可考慮將增建的居屋局限於只適用於夾心階層人士，即所謂「另類居屋」，令夾心階層人士得享置業安居的權利。

其次，自一九九〇年四月第 12 期開始，每期居屋單位總數不多於三分之一配予白表申請人，三分之二予綠表申請人，這個比例實應需作調整，如調較成白表申請者佔五分二，綠表則爲五分之三，使更多合資格的白表申請人士受惠。

政府以居屋與私人樓宇市場競爭藉此將樓市「降溫」，並非意味政府是刻意干預私人市場，相反是互補不足而已，且更能促進社會整合、減少分層分化及鼓勵更多市民以合理價格置業，對穩定港人信心，可扮演積極作用。

此外，政府在制訂公屋售價的方面，亦必須考慮公屋居民的承擔能力；在此，港同盟的意見是，由於出售公屋主要是針對「富戶」的政策，香港民主同盟對此表示支持，但認爲公屋售價不應超過居屋售價的 50% 才算得上合理，即一個 40 平方公尺的公屋單位售價約爲 20 萬元左右，住戶每月大約供款 2,000 多元。

港同盟相信，出售公屋計劃若以上述售價計算方法推行可吸引大部份公屋租戶購回所住公屋，減少公屋居民對居屋的需求，亦無形中紓緩居屋求過於供的現象，藉此調整私人樓宇的需求及價格，把樓價調整至一個合理水平，打擊不法份子的投機活動。

三、提前徵收印花稅

現時，印花稅主要是在交樓時才繳付的，但爲了增加炒家的炒樓成本，政府可將印花稅改爲在簽署臨時買賣合約時便需支付，以此阻嚇炒家炒樓的風氣；而對於用家而言，提早繳交印花稅的影響並不大，因爲這只是早付與遲付的問題。目前，印花稅款平均介乎 30,000 元左右，提前繳交印花稅對一些散戶炒家定必會起阻嚇作用。

四、禁止以公司名義購買住宅樓宇

由於稅務局並沒有簽署樓花臨時買賣契約的紀錄，加上炒家並不會申請商業登記牌照，形成稅局無法向這些炒家徵收利得稅，故此，爲免炒樓集團以公司名義「入市」炒樓，禁絕一切以公司名義購買住宅樓花的申請是必需的。

五、銀行公會協助改善按揭政策

本月初，匯豐銀行曾建議實施一系列措施，以壓抑樓市出現過熱的情況，方法爲對按揭後三個月內還款需另加 1% 的手續費，而貸款者則須提供稅務文件及財力證明；同時，銀行又將過去以 10,000 元用四成作爲供款計算能力提升至 20,000 元的四成

等……凡此種種，均有助壓抑樓宇炒風，政府的有關部門應與銀行公會商議一套有效的樓宇按揭政策，使各同業一起遵守，合力打擊不法份子的投機活動。

六、盡速完成有關打擊三合會的法例

眾所周知，三合會滲入炒樓活動已是不爭的事實；「白手黨」、「黑手黨」等事件在每次大型屋邨推出樓盤時均會出現，對於那些「無黨派」的普羅市民而言，未知是否要借助類似港同盟的「政黨」方可解決上述問題？政府在草擬打擊三合會的法例究竟何時方可在本局通過？本人已不只一次在本局內敦促政府盡快立例打擊三合會活動了，惜政府未有明確的回應；雖知道每次當有新樓盤推出發售前，警方便會加派人手在售樓處外維持秩序，此舉實際上是浪費社會資源的做法，政府若然還不正視問題的癥結，則勢必引發更多的社會治安問題。

七、實施抽籤配樓制度

主席先生，實施抽籤配樓制度其實是有效地壓抑炒樓活動的有效方法之一，過去亦曾有成功的個案，猶記得當年杏花村在售賣時曾以抽籤方式安排中籤者選樓，結果最終所有單位亦能順利售出，……

下午六時

主席（譯文）：周議員，我得打斷你的發言。現在已屆六時，根據會議常規第 8 條第(2)段的規定，立法局現應休會。

律政司（譯文）：主席先生，如果閣下同意，我謹動議暫停執行會議常規第 8 條第(2)段的規定，以便本局可完成今日的事務。

動議經向本局提出，付諸表決，並獲通過。

周美德議員致辭（續）：

本局同事李柱銘議員早已就此詳加闡述，故本人亦不打算重覆李議員的建議，只希望政府能考慮接納李柱銘議員之建議。

總結

主席先生，在自由經濟社會中，商業活動容易被不法份子利用為投機活動，若然政府不加以遏止，則後果定必堪虞，而受害的往往是普羅小市民。房屋是市民的基本需要，故此政府立法加以干預或以本身所興建的樓宇與之競爭實是無可厚非的做法，懇請政府慎重考慮本人所提出的各項管制樓宇樓花投機活動的建議。

不過，要注意的是，上述建議只為即時有效的措施，長遠而言，要解決樓宇市場求過於供的現象，政府的長遠房屋策略委實有修訂的必要。現時，政府每年只限定興建大約 40000 個公營房屋單位，而私人市場則大約為 30000 個單位左右，然兩者加起來也未必能真正滿足市民居住的需要；基於現時樓宇供應全倚賴私人市場因應市價而作決定；故此私人市場的樓宇供應並不穩定，政府理應扮演積極角色，擴大本身所承擔的供應樓宇單位的數量，以此穩定樓價及避免樓宇供應偏離用家的需要，方為政府解決香港房屋供求、減少炒賣活動的最佳方法。

主席先生，本人覺得薛浩然議員所提出的修訂動議，有一個清晰的要求，希望政府重視和採取實質的行動，與本人所期望的相同，故本人稍後會支持薛議員的動議。

林貝聿嘉議員致辭：

主席先生，本月匯景花園地盤發生的大火，如同其他火警一樣，若要將之撲救，就必須先將現場降溫。反之，如果任由溫度不斷上升，火勢便會迅速蔓延，直至完全失去控制而釀成大災難。

當前，地產市場炒風熾熱，樓價被炒至脫離一般市民的購買力，若不加以適量的管制，難保不會形成經濟災難。

隨着香港經濟在過去十多年來的蓬勃發展，市民生活質素有了相應提高，人們對改善居住環境的要求愈趨殷切，而置業安居的意欲也普遍增強；在需求大增之下，樓價上升本來是必然規律。然而，由於大量的樓宇炒賣活動，做成人為的虛假需求，大大超過實際需求，而真正的樓宇用家，就被迫在這片炒風當中，無辜地付出高昂得難以負擔的樓價。

據地產業內人士指出，近期樓花市場炒家與用家的比例，已由往日的五五之比上升至九比一，而現貨樓宇市場中亦有三成是炒家。正因為這些炒賣活動，目前供樓者的每年供款額，已達個人平均收入的 1.85 倍。若按家庭平均收入為 12,000 至 14,000 元計算，則供款額已達家庭收入的八成。顯然，炒樓問題已到達相當嚴重的地步。直接使許多真正想買樓自住的人士只能望樓興嘆。

本來，炒樓只是投機活動的一種。在任何自由經濟體系都會出現。事實上，雖然投機本身也有一定作用，例如：為出產者與用家分擔風險，調節供求，穩定市價，並可協助地產商使資金迅速回籠，問題是，近月樓宇炒賣蔚然成風，市場炒家充斥，市場功能的本末倒置一如當年十月股災前的期指市場，這實在令人憂慮。況且，衣食住行是生活四大基本要素，樓價急升勢必造成通脹惡化，嚴重影響市民的生活質素。

基於上述的論點，本人認為樓宇炒風，已到了非採取更有效措施去遏制不可。

無可置疑，政府當局和消費者委員會在遏止樓宇炒風，保障真正用家方面，是盡過不少努力，例如，在去年十二月，在「白手套黨」和「咬飲管幫」打尖爭購樓花事件後，提出了多項要求地產發展商遵守的出售樓花措施。這些措施包括：

- (一) 一人一籌，不能轉讓，並登記輪籌人姓名，身份證號碼；
- (二) 初步簽訂合約的訂金為樓價 1.5 至 5%，若買家未能簽訂正式合約，可沒收不超過樓價 1.5% 的訂金；
- (三) 發展商須在公開發售樓花前三日公佈樓價等。

屬於田土註冊處批准買賣樓花計劃範圍內的樓宇，發展商必須遵守上述措施，才能取得「同意紙」，對這些提議，地產商雖然已有遵守，不過，「一人一籌，不能轉讓」的措施，卻不能阻止以有限公司名義購買樓盤的炒家，將樓盤及空殼公司一併轉讓他人。

顯而易見，要有效遏止炒風，地產商和政府還須採取其他措施。

照本人認為，要有效遏止炒風，必須針對炒樓成本。

目前買賣樓宇的程序，使炒家有太充足的活動空間。炒家在購入一個物業單位並簽署第一份買賣合約後，若果能夠在完成交易前售出，則只需繳付經紀佣及律師費，合計約少於樓價的 2%；但若果在完成交易後才能售出，交易成本則上升至 7 至 8%，其中包括經紀佣，樓契費用，按揭費用，厘印稅及利息。買賣現貨樓宇通常須於一至兩個月內成交，而樓花則於一年內成交，因此炒家便傾向於炒賣樓花。

爲了針對解決此問題，就要加重炒家的炒樓成本，從而達到遏止炒風的效果，本人想提出以下兩項建議：

- (一) 將徵收厘印稅的程序提早至簽定正式買賣合約的階段。此舉不會增加真正用家的開支，但卻大大提高了炒家的炒樓成本。
- (二) 提高短期內樓宇轉手的利得稅率，並增加稅務局在追收這方面利得稅的人手。其實根據現行稅例，炒賣樓宇所賺金錢是須要納稅的。問題是，一來標準稅率遠遠不足以抵銷炒樓的豐厚利潤，二來，稅局有沒有足夠人手追收也成疑問。

此外，社會人士近日提出的多項有關遏止炒樓的建議，也值得考慮。這些建議包括：(一) 限制排隊買樓的人，每人不可選擇多過一個單位，從而減少炒家壟斷大部份單位的機會。(二) 限制地產發展商發售樓花時所預留的單位數目，並規定要公布這個數目，讓排隊的市民知道買到單位的機會有多少。(三) 如購買樓花的人太多，則可以用抽籤方式決定得主。

另一方面，爲了保障消費者權益，並使地產物業交易得以健康地進行，本人贊成設立發牌制度監管地產代理商。

目前本港地產代理行業良莠不齊，從業員訓練不足，水準參差。尤有甚者，少數無良經紀，看出業內缺乏有效監管，使用五花八門的詐騙手段上下其手，甚至不惜觸犯代理人條

例，而從中「食價」。據報導，有一名代理商從八宗疑有訛騙成份的交易中牟利 66 萬元，而所涉及的物業價格總值也因此上升了超逾三成。由此可見，無良經紀的所為，不僅損害了個別市民的利益；也影響了樓市的健康發展。

雖然遏止炒賣樓宇是一件急不容緩的事，但若操之過急，計劃不週，因而影響正常樓宇買賣活動，則可能得不償失。因此，本人認為政府地產商、地產代理商及社會各界關心炒樓的人士，應詳細考慮和研究最有效而不會影響正常樓宇買賣和正當投資地產保值的措施，以保障香港自由平等的經濟運作精神。

主席先生，本人謹此陳辭，支持梁煒彤議員的動議。

戴展華議員致辭的譯文：

主席先生，我認為通貨膨脹是本港目前內部所面臨的第一大難題，當局有需要優先設法加以解決。

近日樓宇價值急劇上升，在某些程度上，刺激了通貨膨脹，因為樓宇價值上升，直接影響到租值、住屋成本及應課稅差餉。

在一個安定的社會裏，假如樓宇的資本價值經一段長時間而有所增加，我們不會感到驚異，反之，有很多國家，包括香港在內，都認為這樣有利於投資保值。

在香港，恆生指數是市民每日的信心指標，而樓宇價值，則是長期的信心指標。這一點，可以從六十年代及八十年代的歷史事件中加以證明。

作為社會的一份子，看見樓宇價值大部分因投機買賣而急升，再見售賣樓花有不良份子滲入的騷亂情況，我們都覺得驚恐。

以個人來說，我反對以立例管制的方式來直接制止這類活動，原因如下：

- (a) 在一個以供求為主要基礎的自由市場社會裏，只要經營生意的人是從事合法活動，我認為立法機關不應干涉他們經營的手法。舉例而言，假如港元存款降低，我們是否要立例禁止市民以外幣存款？
- (b) 財務機構在借出買樓貸款時，已採取自律和以市場為依歸的態度，用嚴格和謹慎的方法處理。很多銀行都不願意接受以預備二手轉售的樓宇作抵押的貸款申請，它們不願意處理一些在虛假市場情況下買入的樓宇，亦不願意資助借款人炒賣樓宇。
- (c) 無論現在或未來數年內，本港都不會出現住宅單位供不應求的情況。
- (d) 任何形式的管制或法定措施，都會引起有關原則、現行政策、公平與否、監管及執行等的問題。

(e) 樓宇價值越高，投機者在金錢上所承受的風險也越大。

如果這種投機活動沒有紓緩跡象，我希望藉此機會向當局提出一項建議以供考慮。我建議根據現時的比率徵收物業買賣合約印花稅，而該物業的轉讓印花稅則可與買賣合約印花稅抵銷。

我這項建議有以下幾個優點：

- (a) 它不會損害到購樓自住的人士。
- (b) 如果投機者從投機買賣樓宇而得益，無論如何，他們必須繳納入息稅或公司利得稅。因此，對於他們來說，這是一種形式的支出，是可從應課稅利益之內扣減出來的。
- (c) 可即時向投機者徵收譬如 2.75% 的物業資本價值費，使投機者負擔更大的財政支出。我相信財政司很清楚，印花稅收費差不多是最自願式的稅收，比由稅務局人員向市民追收入息稅容易得多。

我還關注到地產經紀對他們的主要客戶的信託責任問題。照我看來，這個行業本身存有很多陋習。我贊同本局同寅認為應在這方面為消費者的利益制訂規例的意見。主席先生，在這次辯論的過程中，不斷有議員提議開徵資本收益稅。如果本局要着手更改現時的稅制，我希望提醒一下，一旦開徵資本收益稅，我們便需要更多收稅員或審查員，結果將會得不償失。我在英國讀書的時候留意到英國政府在七十年代期間，該國稅務職員人數比皇家海軍的人數還多。為了一些短期出現的問題而將我們的稅制複雜化，並匆匆加以改革，我們有一天便會看見我們的稅務局擴展得比皇家香港警務處還要龐大。

主席（譯文）：薛浩然議員，你現可就動議發言，或提出你的修訂動議。

薛浩然議員致辭：

主席先生，本人根據立法局會議常規第 24(3)條提出修訂動議，內容經已送交各位手上。

換句話說，建議中的修訂動議如獲通過，則經修訂後的動議內容會如下：

「本局注意到公眾關注(炒樓花)投機活動對社會、民生所帶來的重大不良影響，並促請政府從速釐訂抑制有關這類炒賣或炒買活動的政策。」

主席先生，各位議員，我提出修訂梁煒彤議員的動議的目的與動機，並不表示我對梁煒彤議員有任何不尊敬的想法。而主要的目的是希望原動議精神更具體地去落實及明確地使社會人士知道本局不單止是關注該活動，亦同時敦促政府在有關問題上應盡力履行作為一個負責任政府應有的態度。

因此，梁煒彬議員和我所提修訂動議內容主要的分歧之處，是如她的動議如獲通過，則本局只是注意到公眾的關注，那就完了。那麼廣大市民會問，立法局究竟想給社會帶出一個什麼的訊息？而在座的各位官方議員和政府亦可能提出同樣的一個問題，就是：「各位尊敬的議員先生和女士們，究竟你們就有關樓花炒賣活動想或期望本官或本政府做些甚麼事情呢？」因此，我認為本局實屬有必要明確要求政府在這事情上作出實質的反應。否則，政府亦可以正如梁議員的原動議內容一樣，「照辦煮糊」。就是本政府或本官注意到立法局的關注便完了，並無積極意義。正所謂：「阿媽是女人，鬼唔知咩！」

主席先生，不久之前，本局就有關入息稅的免稅額應否予以提高，曾經進行過一場激烈的辯論，其實大家有沒有考慮香港最痛苦的當然不是那些達官貴人、富商鉅賈，亦不是低下層市民，那究竟是那些人？其實是一般人俗稱的夾心階層人士以及一般「高級打工仔」。因為香港政府的房屋政策對他們來說，就是望梅止渴也談不上，最多只是海市蜃樓而已。而這一群人，若以個人課稅額去看，可能是最多的一群，但他們只有納稅的份兒，卻很難得到目前房屋政策的眷顧。但這並不意味着他們不需要居住，因此，要覓地棲身，唯一的出路就是去購買或租住私人樓宇。而正是這一群人，就成為大地產發展商的獵物。當然地產商在商言商，在承擔投資風險的前提下，賺取利潤，實屬無可厚非。但由於最近樓花炒賣過劇。炒家不斷趁勢抬高樓價，從而令很多真正要等待樓宇居住的人往往只能夠望「樓」興嘆。有很多絕望於公屋和居屋的升斗市民，花其半生積蓄，以目前經炒賣後的樓價，我相信，只能購買一個床位，或入住籠屋了。

當然，在資本主義社會的自由經濟體系裏，強行立法限制或遏止房地產的「自由」、轉售或強制價格，都是違反所謂自由市場的規律的。而樓價高企，通貨膨脹亦是一個重要成因。雖然如此，但無論如何，如何去處理在炒賣樓花過程中，不合理的中間剝削弊病，以及如何提供一個公平的情況，使小市民或夾心階層人士能夠以較合理的價格買到樓宇，當然他們亦非冀望有免費午餐。減少因為純炒賣而引致過重的負擔和中間剝削的情況，是值得政府作出合理的決定和解決方法。

誠然某份本地中文報章最近一篇評論曾經指出：不合理的中間剝削，以及某些人士的推波助瀾，實際上有違自由市場合理的交易本旨，政府當局自不能誘之於「買賣自由」而漠然坐視，所以出之以法例抑制，也是有必要的。

對炒賣樓花投機活動，進行立例抑制，有人認為這會打擊自由經濟買賣原則，亦即客人俗語所謂：「老鼠拉鱸魚，一命搏一命」，是一個不化算的做法。其實這是杞人憂天的想法。立例抑制，目的是希望買賣雙方能有一個比較公平和合理的交易環境，從而使有關物業的交易活動更健康地發展。此點不禁令人想起証監委員會的成立，當初亦曾引起金融證券業人士內的擔憂，認為証監會的監管，會使證券市場的活動受到影響。但隨着時間和事實證明，通過証監處的成立，本港股票和證券市場，正在逐步和進一步健康成長。因此，事實證明，適當的監管，不單止不會窒息市場的活動，相反地，對中小型投資者和廣大真正需要買樓自住者的利益得到保障，而且亦可提高本港在國際金融中心的地位。

主席先生，我亦聽聞有議員同事提出一些看法，就是究竟如何釐訂有關政策和法例，或者何謂有效的方法呢？要回答這些問題其實很簡單，如何去草擬有關法例和政策，並非本

局責任所在，而是政府職責所在。假若政府真的有誠意，肯下定決心，將有關法例政策草擬後提交本局，而本局不作出謹慎的審議，才可以指摘本局不負責任。所以在現階段，各位議員大人，盡可放心好了。

最後，請各位不妨考慮我剛才所提出的意見。

主席先生，本人謹此陳辭，提出修訂動議。

修訂動議經向本局提出。

主席（譯文）：我想各位議員現在已熟習處理這些修訂動議的規則，因為我們已練習過若干次。讓我覆述這些規則。已就原來議題發言的議員可就修訂動議再次發言，但陳辭範圍只限於該修訂動議。至於不曾發言的議員也可發表意見，不過如果他們現在發言則會被視為正就原來議題及修訂動議發言。換言之，在處理修訂動議後，這些議員便不能再就原來議題發言。那麼，請問現在有何議員希望發言？秘書會記下議員的名字，請暫時別放下手。謝謝。

張鑑泉議員致辭的譯文：

主席先生，我發言反對薛浩然議員對動議所作的修訂。

雖然我絕對尊重各位議員對任何條例草案或動議提出修訂的權利，但我認為有需要請各位同僚重溫一下導致今午辯論的一些來龍去脈。數星期前，梁煒彤議員在內務會議上提出炒賣樓花的問題，當時議員普遍贊成就此問題進行辯論。在五月十日的內務會議上，我們已就梁議員所提動議的用字進行深入的討論與辯論。梁議員較早時亦有講及原來的動議，所用字眼與薛浩然議員的修訂基本上大同小異。事實上，除了修訂動議的第一句外，其餘的字眼是差不多完全一樣的。經內務會議的討論，結果梁議員大方地接納了同僚的意見，擬訂出今天動議的議題。我衷心讚賞梁議員的團體合作精神。主席先生，我想向各位同僚呼籲當他們就薛議員的修訂進行表決時，必須要本着這種合作與互相尊重的原則。

主席先生，在邁向一個更民主社會的過程中，我們須要表現出互敬互讓的合作精神。不管個人的表現如何出色。如果不肯與其他人合作，成功的機會亦不會大。我們有需要在今屆或日後的這個立法機構內鼓勵和培育這種合作精神。我堅決認為，如果我投票贊成薛浩然議員的修訂動議就是極度不負責任，而且對我的同僚們大大不敬。

主席先生，關於炒樓花的問題，我很了解社會人士的關注，指一些不擇手段的經營者利用一些不公平而且不合規矩的做法牟利，危及消費者的利益。不過須知香港無論如何進步，仍稱不上是一個完美的社會。我們須了解到，任何市場經濟體系若要成功，就必須盡量減少官僚在自由市場內的干預。我完全贊成應謀求方法，遏止任何可能危害社會穩定的過劇活動，但我必須警醒大家不要訂立任何魯莽或未經深思熟慮的措施，例如開徵資本收益稅。我想在此表示贊同戴展華議員在這問題上的看法。

主席先生，不論大小，政府應審慎考慮所有有關的因素，然後才決定要採取那些措施。

主席先生，我反對薛浩然議員的修訂動議。

主席（譯文）：下列議員已表示希望發言：黃宏發議員、梁煒彤議員、田北俊議員及規劃環境地政司。是否有其他議員希望發言？

黃宏發議員致辭：

主席閣下，剛才的辯論我察覺到有兩項共識。第一是買賣樓花出現了問題；但究竟是什麼問題？卻未見有一致的共識。夏佳理議員認為是治安的問題，但大多數議員似乎認為問題是多方面、多元化的。

第二個共識是政府要採取一些措施解決或減輕這問題；但是採用什麼措施呢？更未有一致的共識。例如陳英麟議員建議禁止買賣樓花，李柱銘議員建議用抽籤方法，這些可說是一針見血式的建議。另外，鍾沛林議員、許賢發議員和多名其他議員也有很多意見提出，這些希望不是天女散花式的，但起碼是一籃子式的提議裏，不乏精闢的見解。

主席閣下，我認為今次辯論為政府提供了許多考慮問題的角度和精闢的解決方案。政府理應正視，從速研究，並且果斷地決策。

主席閣下，正因雖然有共識，但意見未見整齊，我所以認為今次辯論的真正意義，並不在於動議本身的字眼之爭。薛浩然議員的修訂動議有「促請政府從速釐訂抑制……的政策」的字眼，看樣子是更加積極，這大家似乎都可以同意。但梁煒彤議員原先欲提出的動議，亦有「促請政府盡快採取有效對策」的字眼。梁議員正式提出的動議卻省免了「促請政府……」等等的字眼。但主席閣下，各位可敬的議員，如果我們閉上眼睛想一想，無論今天的議題是三者之中任何其一，今天辯論的內容會否有什麼分別啊！或有分別的，就是薛議員及支持他的議員在講辭中，提及薛議員修訂動議積極意義的那些說話，同時當然亦包括我現在的說話，因我現在認為他的修訂動議可能是毫無意義的、無積極意義，亦無消極意義，如說有意義的話，可能只是一個標奇立異的意義！所以我不能支持，甚至反對薛浩然議員的修訂動議。

主席閣下，我認為今天的辯論是最適合作休會辯論。梁煒彤議員和其他議員可能認為休會辯論的 45 分鐘時限太短。如果大家認為時間真的太短，仍然大可透過內務會議，要求政府引用常規第 9 條第(2)及(3)款，而不是現在採用的第(4)、(5)、(6)、(7)、(8)款。因為在第(2)、(3)款規定下，提出一個緊急重要休會辯論，是沒有時間限制的。

主席閣下，當前的修訂動議使我想起本局在本年二月二十七日的一次動議辯論，兩次均涉及梁煒彤議員，但角色有所改變。二月二十七日梁煒彤議員就譚惠珠議員的動議提出修訂，而今天卻是薛浩然議員就梁煒彤議員的動議提出修訂，可謂「今天我伐人，明天人伐我」，這或可發人深省。

主席閣下，我反對薛浩然議員的動議。

主席（譯文）：我會修訂手頭上的議員名單。規劃環境地政司，我知道你寧可保留發言的機會，待處理修訂動議後才發言，對嗎？

規劃環境地政司（譯文）：不，主席先生，我希望在修訂動議付諸表決前總結發言。

主席（譯文）：那好，你可以選擇，但只可以選擇一次。

規劃環境地政司（譯文）：主席先生，我已選定了。

主席（譯文）：我會將你留在現時的名單上，在梁煒彤議員及田北俊議員之後發言。

梁煒彤議員致辭：

主席先生，我的動議內容並非鄭德健議員剛才所謂的本局關注炒樓花投機活動，而是本局注意到公眾對炒樓花投機活動的關注。正如剛才我在提出動議辯論時指出，「對於公眾所關注的事項，負責任，有為的政府一定會有適當的反應，採取有效的對策。……對於公眾所關注的炒樓花投機活動，我們政府一定會有適當的反應，採取有效的對策。」我的動議含意顯然包括了有關當局對於公眾所關注的炒樓花投機活動必須有適當的反應，採取有效的對策。故此，我的動議議題具有積極的意義。薛浩然議員剛才所打的比喻顯然錯了。

顯而易見，薛議員的修訂議題和我的動議議題並無矛盾之處。修訂議題更可以視為對動議議題作了算得上詳細的說明，即「關注『炒樓花』投機活動對社會、民生所帶來的重大不良影響」，以及「政府從速釐訂抑制有關這類炒賣或炒買活動的政府」。

主席先生，薛議員的修訂議題事實上和我剛才致辭時所提及那「最初草擬，後來不得不放棄的動議議題草稿，除了遣詞用字方面有所不同之外，內容似乎沒有甚麼明顯的分別，大同小異而已。我不得不特別申明，我的動議內容並非陳英麟議員剛才所謂的本來針對炒樓花，而經過薛議員修訂之後就變為炒樓。我真不明白為甚麼陳議員會有這樣的理解。我謹此再次指出，動議和修訂內容都針對炒樓花。如果陳議員想支持薛議員的修訂，我希望他能夠另外找一個理由。

令人感到遺憾的是薛議員的修訂議題並沒有強調要保障購買居住單位自住者的利益，而我最初草擬的動議議題草稿則為「就引起公眾極度關注的狂熱炒樓花活動，本局促請政府盡快採取有效的對策，令購買居住單位自住者的利益得到保障」。

主席先生，我本來打算以這動議議題草稿作為今天辯論的動議議題。然而，正如剛才我向各位議員交代時提過，我終於放棄這最初草擬的動議議題草稿在於尊重我們議員於本月十日本局內務會議上所提出的意見。由於詳細情況我剛才交代過，又張鑑泉議員也代為解釋了一番，所以我不重述了。

我一直以來都理解，我今天所提出的動議辯論事項很具爭議，而本局同僚向來皆有不同的見解。在求同存異和尋求合作精神之下，我很樂意聽取各位議員的意見，令動議議題措辭上盡量保持中性，讓持不同見解的議員都暢所欲言。經過我一番修改之後，很高興各位議員能夠接受我剛才所宣讀的動議議題。

我剛才向我們議員交代過，炒樓花投機活動這個問題是我們兩局房屋小組這年多以來所關注的項目之一。爲了小心從事起見，當我得到本局內務會議支持今天我所宣讀動議議題之後，就要求兩局秘書處代爲向房屋小組所有成員發出文件，通知他們我打算提出的動議議題，如果有意見就在我正式向主席呈交動議議題之前通知我，讓我考慮再作修改。

主席先生，我不再多說了，爲了尊重各位議員的意見，我不能夠支持薛議員的修訂。

主席（譯文）：陳議員，你是否要提出會議程序的問題？

陳英麟議員：由於剛才梁煒彤議員提及我所說爲何支持薛浩然議員的動議，可否容許我作出解釋，我想澄清一下……

主席（譯文）：陳議員，如果你想在田北俊議員發言之後給予解釋，那只能是就另一位議員所言予以澄清。你打斷會議進行所能做的就只是這樣。田議員發言之後我會請你發言。

陳英麟議員：多謝主席。

田北俊議員致辭的譯文：

主席先生，首先，我想申報利益，因爲我是一家地產發展公司的董事。許多人指出香港市民近年來改變對自置物業的態度，大部份市民不再因九七問題的困擾而遲遲未敢置業。畢竟，人總需要有棲身之所。全港約半數市民能入住公共屋邨，他們屬較幸運一群，毋須受物業市場支配。其餘的市民則必須自找居所，競爭當然非常劇烈。房屋是每個人的必需品，但亦是一種商品。

因此，樓宇價格受市場供求力量影響。過去數月，樓宇價格大幅上升。某類住宅樓宇的需求量遠遠超逾供求量。在此情況下，必然的結果是，樓價上漲。

現時香港通脹高企，情況更爲惡劣。擁有物業可以保值，使個人財富免被通脹侵蝕。事實上，一位有多年、豐富投資本港物業市場經驗的傑出投資者曾表示：「如果你在一九五五年——那是很久以前了——將 100 萬元存入銀行，今天可收回 1,300 萬元。但如果你用上述款額購買樓宇，投資回報則約爲 2 億 5,000 萬元。」事實確是如此。

投資物業

物業被視為最佳的投資物品之一，每年收回的租金現款佔投資額約 10%，另外還有長遠的資產增值得益。

因此，投資者首選投資物業，實為理所當然。

投機問題

主席先生，我強烈促請本局對被濫用的投機一辭加以明確界定。投資和投機的分別無法區分。事實上，投機只不過是用來指斥他人的言詞。投機者和投資者實無分別，兩者均需承擔風險。投資者和投機者可能一下子變得一無所有，被逐離市場，一九八七年股市崩潰便出現此情況。

一些論政人士抨擊物業的投機炒賣，其中一人曾表示，購買新樓宇的買家中，八成從事投機活動，以圖賺取巨利。不過，這些投機者亦可能最終損失慘重。投資者或投機者可能在數天內弄至焦頭爛額，無人會為他們落淚。此外，主席先生，梁煒彤議員亦不會在本局提出動議，薛浩然議員也不會提出修訂動議，要求當局支持及同情那些焦頭爛額的投資者！倘若人們不再向投機者購買樓宇，投機者便只會有一個結果，那就是虧蝕。倘若投機者經常虧蝕，他們便會停止投機。

操縱市場的問題

主席先生，自由市場不受操縱。這點應向提出動議的議員及廣大市民申明。市場應讓每個人在他們認為適當時自由進出。市場如受操縱，便有欺詐成份，那是不能容許的。近日的物業市場被人操縱，以欺詐及非法手段經營，使物業永不能在市場進行交易。

在這種情況下，供求定律被完全破壞，貪污橫行。廉政專員公署一位高級人員最近抨擊一些地產商行為不當，稱他們不具專業知識和操守，情況值得我們注意。廉政專員公署去年接獲 51 宗有關地產代理商的投訴，消費者委員會則接獲 115 宗有關樓宇買賣的投訴。

該採取何種行動？

我完全接納廉政專員公署的建議，即應立例禁制沒領牌及不合資格的代理商進行樓宇買賣。最理想的情況，是物業發展商制訂業內行為守則，並自行嚴格監管。舉例說，地產代理商不得以家人或朋友名義購買樓宇，其後即時以較高價轉售予真正買家。就此方面，據報一位代理商從八宗此類交易中，賺取了 60 萬元，同時亦將樓宇總售價推高 31%。

我亦不同意地產發展商保留約 5% 至 10% 樓宇單位，內部分配予職員。自由市場要求所有新落成單位必須公开发售。內部買賣經常會成為内幕交易。我們不應容許這種經營手法及濫用情況持續下去。

警方的行動也應予加強及作更佳調配，防止黑社會及其他犯罪份子實際上控制新落成樓宇的售樓活動。

我所要說的，是自由市場應真正自由。我認為控制或操縱市場是刑事行爲，最低限度是欺詐行爲，亦往往是貪污表現。價格必然會被抬高。

主席先生，香港建基於商業，有時屬健全的商業。香港並非建基於保證利潤。

當局最近推行改革，規定大幅提高訂金數額，會有助減少不法的經營手法。我們仍須採取更多措施，然而，在遏制投機活動之餘，我們切不可扼殺自由企業的運作。

最後，就原動議和修訂動議而言，梁議員的動議簡單地指出「本局注意到公眾關注炒樓花投機活動」，而薛議員則促請政府從速釐訂抑制有關這類炒賣或炒買活動的政策。主席先生，我不認為樓花只是賣給投機者，也不認為真正的投機者（比較而言不是操縱市場的投機者）對自由市場一定有害。舉例來說，當任何市場——地產、股票或商品市場——下跌過急，投機者就會入市，予以支持。他們常常如此。當市民大眾想沽出而並無投資者有意購入時，投機者可能會購入。在這個過程中，投機者可能賺錢，也可能虧本。因此，我不認為政府應從速釐訂政策管制樓花買賣，抑制投機活動——在自由市場經濟下，我再一次重覆。

主席先生，我謹此陳辭。不管梁議員提出動議的意圖為何，我支持其原動議而不支持薛議員的修訂動議。

主席（譯文）：陳英麟議員，若你認為另一位議員誤會了你原來演辭所言，請你只發言澄清誤會。這不是第二次陳辭的機會，所以你不應提出新的事項，謝謝。

陳英麟議員：由於我恐怕阻礙各位太多時間，故將我的演辭刪除一大段，以致解釋不清，引起誤會。其實，我整篇演辭的意思是說我寧願要買樓，而不要買樓花。我將梁煒彤議員的動議比作樓花，而將薛浩然議員的動議比作樓。這只是一個比喻，純粹希望開一下玩笑而已，殊不知卻引起誤會，我想澄清這一點。

另外，我不知可否提及一點有關程序問題，我支持薛浩然議員的動議，不知……

主席（譯文）：陳議員，問題是你所能做的，只是就另一位議員對你提出的論點有所誤會而進行澄清。請你簡單地說好嗎？

陳英麟議員：既然如此，我已說完，多謝主席。

規劃環境地政司致辭的譯文：

主席先生，這個問題經過廣泛辯論後，已很難再有什麼新的意見了。因此，讓我在這裡強調幾點並非獨創的意見。

第一，就比例而言，樓花只佔房屋市場的一小部分，而目前並沒有跡象顯示已建成的樓宇亦存在普遍的投機買賣。市場上現有大量樓宇推出售賣，正如鍾沛林議員所說，本年將有大約 60 000 個單位供應，這應大有助於穩定市場的情況。

第二，我們現在所面對的，已不是買家迫切物色和購買居所的情況。大部分的置業人士都是由於擬改善居住環境、成家立室或投資而購買樓宇。

第三，建設商之間的競爭相當大，到明年有更多樓宇供應時，這情況當會加劇。

第四，一般而言，除非有十分強烈的需要，政府向來不會對自由市場加以干預，但於理由充分時，亦有插手干預。這不是疏懶，因為要有效地干預市場運作而又不致產生始料不及的效果，實在是非常困難的。

第五，最近一些樓宇銷售時，由於引起紛亂，以致需要出動許多警務人員控制人群，政府確曾採取行動加以干預。政府與地產建設商會就售樓程序達成協議，以便維持良好秩序。雙方同意採取一些特別針對過度投機活動的措施，例如將準買家所須付的首期按金增加至樓宇單位平均價的 50%，及將不履行合約買家可被沒收的款項提高至樓價的 1.5%。

主席先生，相信在座有許多人還會記得，以往亦曾經多次出現過需要政府採取更嚴厲管制措施，以抑制投機活動的情況，其急切的程度，似乎較目前有過之而無不及。

當各新樓盤相繼推出，掀起一片購樓熱潮時，上述情況可能又再出現。有些議員認為，鑑於目前市民對此情形甚為關注，政府理應冷靜地檢討所建議的解決方法，並從新角度去衡量各種方法是否適合、可行和合乎整體利益，我對此尤其贊同。一如上述，我們已採取了一些本質上是遏止投機的措施，但有些議員或許認為這些措施是基於錯誤理由的。在今天和以前的會議上討論這個問題時，有些議員提出非常實在的問題，並建議其他遏止過度投機和不道德商業經營等的辦法，包括採用抽籤，限制以每名買家登記購買的單位數量，以及限制在簽訂買賣合約與最後成交期間的轉手買賣。所有這些辦法，對建設商、置業者、銀行和最主要的整體經濟都有利有弊。正如我指出，我們需要從每一角度冷靜而仔細地審議這些辦法，然後才考慮採納。此外，在採納這些辦法之前，亦需要與各有關方面進行深入討論，其中包括消費者委員會、銀行、建設商及其他人士。不過，我同意政府應對所有這些問題加以檢討，而各位議員亦一定希望知道政府在這方面的進展。

另一項有關的問題是一些產業代理人的不正當經營手法。我知道這個問題亦與市民有關，而李柱銘議員和另外一、兩位議員在今天的會議上也曾提及。像投機活動一樣，「產業代理人」含義廣泛，可以同時指不可靠的人以及規模龐大的國際機構。

隨着地產市道日趨蓬勃，加上市民對消費者權益有更清楚了解，廉政專員公署和消費者委員會接到指摘產業代理人的投訴越來越多。一九九一年共接獲 181 宗這類投訴，一九八九年則只有 140 宗。若與每年的物業交易總數比較（一九九零至九一年度物業交易超過 74000 宗），投訴總數仍屬偏低。不過，這些投訴所涉及的總金額非常龐大。假如不是有很多人被巧妙地欺騙，看來投訴的人數可能會更多。市民所投訴的不法行為包括失實陳述、隱瞞有關樓宇的主要資料、非法改建、誇大樓宇面積、釐印費的虛報及訛騙等。

我知道消費者委員會正在研究這問題，並且已接獲廉政專員公署所擬備的詳盡報告，因此不久前我在本局表示希望待消費者委員會完成研究後，才採取更進一步的步驟。我知道該項研究快將完成，現在也許經已完成；而研究結果與廉政專員公署的報告一樣，主張規定產業代理人領取牌照經營。在現階段我無法預先對這項建議作出評定，因為這個問題顯然非常複雜。不過我可以保證，一俟接到消費者委員會的研究報告後，政府會仔細考慮所提的建議。我們會根據所得的證據，以及市民對此事的關注，盡快決定應否採取進一步行動。

主席先生，我建議支持梁煒彤議員的動議。至於薛浩然議員提出的修訂提案，問題是，投機活動所涉及的傳言和道德問題，較幾乎其他一切活動為多。因此，在採取任何擬議行動之前，必須謹慎從事，反覆討論，以避免造成任何損害。政府充分了解到市民普遍關注此事，而亦有需要仔細和有系統地研究現行的做法，以及建議的各項解決辦法；不過，薛議員的修訂提案似乎已預先假定這方面檢討的結果將帶來進一步的管制；聽過各位議員今天下午辯論中所發表的意見後，我很懷疑此舉是否適當，因此我謹支持梁議員的動議。

麥理覺議員（譯文）：主席先生，我可否提出一點建議，其實亦可能是一個關於議事程序的問題？規劃環境地政司似乎是支持薛浩然議員的動議。不過，鑑於他接納的若干建議、他正進行的調查，以及他建議可能採取的行動——並非單是表示關注——我真想知道究竟規劃環境地政司是否真的支持薛浩然議員的動議？

主席（譯文）：麥理覺議員，這裏並沒有涉及議事程序的問題，任何議員均可自行決定如何清楚地表達自己的意見，至於其他議員如何理解該議員的意見，亦是由他們自行決定。雖然兩者並非經常脗合，但當中並沒有涉及議事程序的問題。

薛浩然議員的修訂動議付諸表決，並遭否決。

主席（譯文）：由於修訂動議已遭否決，我們現繼續辯論梁煒彤議員的原來動議，又鑑於梁議員是原來動議的提出者，故若她認為有需要，可再度發言。

梁煒彤議員致辭：

多謝主席。首先聲明，我誤解了陳英麟議員對於動議和修訂內容的看法。其次，我要多謝的是有這麼多議員就我的動議議題發言，提供了許多很有參考價值的意見。我希望有關當局和地產發展商認真考慮考慮。

我很高興自規劃環境地政司方面得知，政府會盡快檢討整個問題，而且更會向我們議員提供檢討進度。現在，我要告訴他，我們兩局房屋小組也會努力跟進這個問題。

主席先生，綜合各位發言議員的意見，大部分都認為，現時炒樓花投機活動已經到了很不健康的地步，到了非要有關當局採取行動干預不可。許多議員更認為，一般地產從業者常常有越軌行爲，而樓花的炒買炒賣活動對真正用家並不公平。

至於對策方面，正如黃宏發議員剛才所說的，意見卻「未見整齊」。無論如何，我也試一試將意見綜合一下。首先，我發覺，基本上，我們議員都希望有一些措施，令真正置業自住者可以以公平的方法和合理的價格買到居住單位。至於這些措施究竟是政府採取行動干預，抑或地產界自律，還是銀行界參與干預，意見就不一致了。不過，我發現，在發言議員之中，多數認為應該由有關當局干預，採取措施打擊炒樓花投機活動。

此外，我也看到，發言議員有一個比較強的共識，即認為地產代理商或者經紀的經營手法存在不少問題，而政府則一定要管制他們的運作。至於有關當局應該採取甚麼措施，我們議員皆認為應該審慎從事。然而，無論採取甚麼措施對付炒樓花投機活動，不少議員都認為只是權宜的辦法而已。若要徹底解決這個問題，政府就必須制定適當的土地和房屋供應政策。

主席先生，我謹此促請有關當局再次保證，徹底執行長遠房屋策略，到二〇〇一年，令我們香港每個家庭都有適當的居所，而居所價格或者租金是居民負擔得起的。

動議付諸表決，並獲通過。

休會與下次會議

主席（譯文）：我現依照會議常規的規定，宣佈休會。下次會議定於一九九一年五月二十九日星期三下午二時三十分舉行。

會議遂於下午七時十一分結束。

（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 1991 年測量師註冊條例草案及 1991 年規劃師註冊條例草案外，僅作參考指南，並無權威效力。）

書面答覆

附件 I

財政司就田北俊議員對第一項問題的補充提詢所作書面答覆的譯文

根據我們估計，如中國失去最惠國地位，導致貿易額及收入下降，政府在稅收方面的損失將約為港幣六億元。這數目已包括因整體貿易額下降而減少的從價稅，以及因收入下降而減少的利得稅及薪俸稅。

上述政府收入的下降對本年度財政預算將不會構成任何重大影響。