



5. 房屋政策

5.1 爭取公屋減租

簡介

1997 年立法會通過法例，規定公屋調整租金時不可高於整體租金與入息比例中位數 10%，3 年調整一次，但在過去香港經濟出現通縮時，市民收入不升反降，房委會卻一直只凍租而沒有調減租金。2002 年有公屋居民申請司法覆核，原訴法庭獲勝，但於 2005 年被終院推翻。房委會經檢討租金政策後，於 2007 年 1 月提出修訂法例，取消有關加租限制，改由根據住戶入息指數變動，每 2 年調整租金一次，可加可減，並提出減租 11.6% 建議，重申釐訂新租金水平，將通過法例與減租網綁在一起。最後，草案經修訂加入每次加租不可超過 10% 而獲通過，於 2008 年 1 月 1 日生效。減租於 2007 年 8 月 1 日起實施，而首次調整租金將於 2010 年開始。

立場

民主黨一直認為房署應按機制調減租金，紓緩住戶過去繳付過高租金的壓力，減輕住戶的生活負擔，並反對將修訂新租金機制與減租網綁在一起。民主黨要求減租至少 15% 或以免租 2 個月方式落實減租措施。就新租金調整機制而言，民主黨要求新機制應有封項或更保障的租金援助機制，保障住戶不會因交不起租而無屋住。

行動撮要

透過協助公屋戶提出司法覆核、立法會動議辯論、民意調查、請願、撰文、約見官員，爭取公屋減免租金。

成果

房委會於 2007 年 2 月免租一個月。另政府在 08/09 年財政預算案中提出代房署及房協租戶繳交一個月租，減輕租戶生活負擔。

- 房委會於 2007 年 8 月 1 日起減租 11.6%。
- 在法例中，規定公屋加租每次不可超過一成。
- 房委會在計算住戶入息指數時，先剔除一般租戶中極端及一般高收入的住戶（佔最高收入 4-5%），以減低高收入住戶數字拉高入息指數，減輕指數影響加租幅度。



行動日誌

| 日期 | 工作/進展 |
|--|--|
| 10/2002 11/2002 | 何俊仁協助兩名公屋租戶就房委會押後檢討租金的決定申請司法覆核，原訟法庭裁定上訴人勝訴，政府上訴終院。 |
| 23/3/2004 | 李永達及何俊仁公布公屋減租民調結果。 |
| 21/11/2005 | 何俊仁及李永達等回應終院判決及要求房委會減租。 |
| 2/2006— 6/2006 | 就房委會公屋租金檢討政策諮詢文件提交意見書 http://www.dphk.org/2003/research/index.asp?year=2006#researchhousing |
| 3/6/2006 | 舉辦「公屋租金檢討專家論壇」。 |
| 25/5/2006 14/6/2006 15/6/2006 18/6/2006 | 民主黨舉行遊行、請願，及參與減租聯席請願活動，要求減租。(民主黨專用網頁有相) |
| 15/6/2006 | 單仲偕代表民主黨於房委會周大提出對公屋減租及租檢意見。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2897 |
| 16/6/2006 | 單仲偕於報章撰文指出租金機制與減租不應混為一談 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=2911&szColumnId=researchhousing |
| 16/9/2006 | 公布公屋租金檢討政策民調結果，六成多市民要求立即調低公屋租金。 http://www.dphk.org/2003/research/index.asp?year=2006#researchhousing |
| 27/11/2006 | 李華明代表民主黨於房委會大會上提出免租 2 個月；修訂免租措施，繳交倍半及雙倍租金住戶獲免基本租金。(有張貼海報) |
| 7/2/2007 | 於立法會動議辯論中，支持“促請政府在草案通過之前敦促房委會向公屋居民提供免租及盡快減租”。 |
| 12/2/2007 | 黃成智代表民主黨約見房署官員，要求減免租金。 |
| 8/3/2007 10/5/2007 | 黃成智代表民主黨向立法會解說民主黨對《2007 年房屋（修訂）條例草案》意見，包括房署應減租或再免租一個月、反對綑綁機制、新機制沒封頂，對住戶欠保障及政府沒必要修例。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/20070308housing.pdf |
| 1/2007-6/2007 | 何俊仁、李永達及李華明代表民主黨參加條例草案委員會，審議政府提交的草案，並擬提出修訂建議，每次加租幅度不可超逾 8%，及計算入息指數時先剔除富戶及一般租戶最高收入 5% 的住戶。後因政府自行修訂每次加租不超過 10% 及同意先剔除極端及一般高收入的住戶而撤回。 |
| 13/6/2007 | 於立法會門外請願，要求保留原有加租整體不超過租金與入息比例中位數 10% 的封頂機制。 |
| 4/7/2007 27/7/2007 | 民主黨約見房協要求檢討減免租金惠及房協租戶 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/20070727letter1.pdf |



5.2 改善公屋租援計劃

簡介

公屋一向設有租金援助計劃，以協助困難戶減輕租金負擔。以往資格是住戶租金佔收入比例超過 20%，才可申請；比例介乎 20-25%或收入介乎輪候入息限額的 50-60%，可減租 1/4；比例超過 25%或超過 15%但收入介乎入息限額的 50-60%或收入低於入息限額的 50%，可減租 1/2。另設申請限制，除特殊情況外，就居住於新大廈類別住戶，申請人須入住滿三年方可申請租援，而接受租援三年後如仍要獲租援資助，須調遷往舊樓。

立場

民主黨認為租金佔收入比例超過 20%的申請門檻確實過高，將很多困難戶屏除在保護網外，而入住三年及需要調往舊樓的申請限制亦窒礙公屋戶不願申請租援。民主黨要求將申請資格調低，並設立減租三級制，使租金佔收入比例介乎 15%至 18.5%可減租 15%，比例介乎 18.5%至 20%可減租 1/4，比例超過 20%可減租 1/2，以及取消所有申請限制，讓更多公屋住戶受惠。

行動撮要

透過約見房屋局官員，爭取改善公屋租援計劃。

成果

2007 年 5 月 25 日，房署官員向立法會審議《房屋（修訂）條例草案》委員會宣佈一系列改善租援措施，並提出於 2007 年 8 月 1 日實施；—

- 降低申請資格由租金佔收入 20%至 18.5%便可申請，並調高收入佔輪候入息限額由原先 50-60%改為 50-70%便可申請。即租金佔入息比例介乎 18.5-25%或收入介乎輪候入息限額的 50-70%，可減租 1/4；比例超過 25%或超過 15%但收入介乎入息限額的 50-70%或收入低於入息限額的 50%，可減租 1/2。
- 長者家庭：如租金佔收入超過 18.5%或收入低於入息限額 70%，可申請減租一半。
- 放寬新樓住戶入住年限由 3 年減至 2 年。
- 房署在執行調遷時，須先找到合適單位：合適單位即位於同一區議會範圍內，月租比受助人現居單位正常租金低 20%的單位。
- 向全港所有住戶宣傳新的申請資格及條件。



行動日誌

| 日期 | 工作/進展 |
|-----------------------|---|
| 8/3/2007 10/5/2007 | 黃成智代表民主黨向立法會解說民主黨對《2007 年房屋（修訂）條例草案》意見時提出「租援分級制」建議。 |
| 17/4/2007 | 李永達於草案委員會會議上關注新租金機制下，低收入租戶生活更困難，要求改善租援計劃。 |
| 5/2007 | 李永達約見房屋署官員商討降低租援申請資格及放寬申請限制 |
| 6/2007 | 張貼成功爭取單張，宣傳的租援計劃。 |

5.3 立法監管樓花銷售說明

簡介

樓花賣買的售樓資料內容及含有誤導成分，一直為準買家關注。法律改革委員會曾建議立法規定售樓說明書內須提供重要資料。政府於 2000 年曾發表《未建成住宅物業銷售說明條例草案》落實建議，但遭地產發展商反對，改以由香港地產建設商會制訂指引，自行規管。近年，當住宅物業市場開始暢旺，再出現發放含誤導成分的物業交易價格和售樓數字，以達到「托市」目的。「發水樓」的問題，令單位實用面積有時跌至五、六成，出現貨不對辦情況。發展商把環保設施、以及冷氣機房、幕牆、窗台、工作平台等計入建築及實用面積，使單位呎價看起來便宜，吸引準買家搶購。售樓書內有關按地契及公用契約規定，業主要負責維修保養公共設施及管理費計算方法等條款又欠清晰，令消費者權益欠保障。

立場

民主黨一直支持立法監管樓花銷售說明，未立法前，應透過政府批核「預售樓花同意方案」的規定，要求發展商須於售樓說明書提供清晰及準確的物業資料，包括統一的建築和實用面積，逐項分列單位其他附屬地方面積，樓宇平面圖、樓宇物料詳情、位置圖、落成日期、單位價格及數量等，並以清晰版面列出涉及業主法律責任的地契及公用契約條款，保障消費者權益。

行動撮要

透過提出動議辯論、撰文、提交意見書、舉行記者會、約見官員及團體，以及於立法會房屋事務委員會安排較多會議討論，爭取以法規形式，加強監管樓花銷售說明及地產代理行爲。



成果

- 2006年7月，香港地產建設商會同意把“賣出單位”定義統一，以簽訂臨時買賣合約作為界定標準，提供更清晰銷售數字，並規定會員須把單位「保養期」資料列入售樓書內。
- 2006年8月，香港地產建設商會制訂優先認購補充指引，規定會員須於樓盤開售前24小時向準買家提供優先認購首張價單，須涵蓋不少於首批單位的20%或20個單位（以較高者為準），其後加推單位的最新價單須於加推前在售樓處張貼。
- 2006年12月，建設商會設立監察委員會制度，處理會員違反指引的投訴，訂明發警告信、內部譴責及公開譴責懲處；規定會員於樓盤開售前提提交核數師簽發「符合規則證明」。
- 2007年4月，建設商會修訂指引，規定發展商須在售樓書內較大字體列出樓面面積，以及在價單上同時披露銷售面積和建築面積資料，並在售樓處提供消費者委員會和地產代理監管局印製的《一手住宅物業買家須知》。
- 2007年5月，建設商會修訂指引，規定發展商須在價單及售樓書內，同時分別列出單位露台、窗台、天台、平台、工作平台等設施的面積，銷售面積的定義須與「預售樓花同意方案」定義相符。
- 政府於2008年5月14日宣佈決定統一用「實用面積」作表述，並只把單位主體面積及露台面積計算在「實用面積」之內，至於其他地方面積，包括窗台則不包括在內，另外逐項列出，並修訂「預算樓花同意方案」相關條文。建設商會將修訂新指引及價單範本。
- 為提高銷售說明書內「公眾休憩用地/公共設施」資料的透明度，將規定價單中加入有關需開放予公眾使用的設施或地方的資料；售樓書以中英文顯著字體披露關於由業主負責維修保養的有關資料，需開放公共設施的位置及面積等。

行動日誌

| 日期 | 工作/進展 |
|--------------|--|
| 25/4/2006 | 何俊仁發新聞稿促請政府研究立例監管地產商造市，發放含誤導成分的物交易價格和售樓數字資料。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2846 |
| 7/6/2006 | 李柱銘代表民主黨提出動議「監管一手私人住宅市場」。 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0607ti-confirm-c.pdf |
| 15/6/2006 | 民主黨公布「監管一手私人住宅市場」意見書。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/200606abc.doc |
| 1/7/2006 | 李永達選文效法證券市場監管一手樓市場。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=2980&szColumnId=researchhousing |
| 2006/08 立法年度 | 李永達作為這兩個立法年度的立會房屋事務委員會主席，共安排了6次會議討論監管樓花銷售說明及地產代理行爲。 |
| 24/8/2006 | 李永達約見官員及地監局討論監管出售樓花機制。 |
| 2/4/2007 | 民主黨向立會房屋事務委員會提交監管樓花銷售說明的意見。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/200703housing_submission.pdf |
| 30/3/2007 | 李永達及涂謹申舉行記者會要求正視「發水樓」問題。 |



| | |
|-----------|---|
| 1/3/2008 | 李永達舉行記者會，公布不同樓盤的銷售面積說明，要求訂明單位主題及附屬地方銷售面積。 |
| 26/3/2008 | 李華明撰文促請政府訂明銷售面積保障消費權益。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3401&szColumnId=researchhousing |
| 23/4/2008 | 李永達舉行記者會要求修訂售樓書披露業主責任資料規定。 |
| 6/5/2008 | 李永達及黃成智約見房署署長討論發展商涉偷步售樓及監管樓花銷售說明。 |
| 13/5/2008 | 李永達約見地產建設商會討論發展商涉偷步售樓及建議售樓指引納入同意方案。 |
| 14/5/2008 | 李永達修訂動議「立法加強保障買樓人士消費權益」，要求政府盡快修訂預售樓花同意方法規定，訂定統一實用面積定義及提供清晰價目表。 |
| 27/5/2008 | 李永達約見房署署長討論落實統一實用面積及關注地產發附屬財務公司推銷樓按手法。 |

5.4 改善大廈安全及管理

簡介

香港有數以十萬計高樓大廈，30 年樓齡的有 13,000 多幢以上，大廈日久失修，會變得殘舊及結構損壞，除影響住戶生活及樓宇價值，亦危及公眾安全。過去曾多次發生簷篷墮下、石屎剝落、鋁窗飛墮等警險鏡頭，甚至導致人命損失，極需要透過立法機制，設立一套完善和有系統性驗樓計劃及大廈管理發牌機制，以及改善現時業主參與大廈管理的權益。

立場

民主黨認為大廈日久失修容易導致大廈安全問題，造成人命財物損失，贊成立法強制驗樓及驗窗，但政府須承擔部分責任，協助業主負起大廈維修保養責任，特別是協助經濟有困難業主，提供貸款及資助計劃，放寬有關申請限制。民主黨並認為政府應協助小業主，讓他們更容易透過業主立案法團或其他委員會，參與大廈管理的工作，並設立機制如維修承建商發牌制度，使大廈維修工作受規管。



行動撮要

透過提交意見書、約見官員、審議法案及立法會動議辯論，爭取強制性驗樓計劃及協助業主進行維修保養工作，並減少小業主參與大廈管理的限制。

成果

- 政府於 2005 年 4 月提出修訂《建築物管理條例》草案，放寬至在不少於 5% 業主要求下便要召開業主大會，及成立業主立案法團的程序須根法例而不是公契進行，以及更清晰地規定相關程序和運作，更好保障業主權益。修訂草案於 2007 年 4 月獲通過。
- 政府於 2007 年 10 月宣佈立法強制驗樓及驗窗計劃。
(<http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/news/20071015ac.htm>)
- 政府於 2007 年 11 月提出立法引入小型工程監管制度，將小型工程分三級制並設立相應承建商註冊制度，並獲通過。
- 政府承諾透過房協承擔 40 億元，以資助合資格樓宇首次驗樓費用。
(<http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3153>)
- 政府撥款 10 億元，推行「長者維修自住物業津貼計劃」。

行動日誌

| 日期 | 工作/進展 |
|-------------------|--|
| 15/4/2004 | 民主黨就政府《樓宇管理及維修諮詢文件》發表意見書，建議政府推行強制驗樓及由政府提供首次免費驗樓，為大廈維修承辦商設發牌制度等。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/house040415.doc |
| 4/2005- 4/2007 | 涂謹申及何俊仁代表民主黨負責審議《建築物管理（修訂）條例草案》，提出多項修訂建議包括委員須真誠及合理地行事才可豁免毋須承擔個人法律責任、讓業主可在法團業主大會大上通過投票處理沒有依循法定採購規定的合約等，用了 2 年時間審議，共開了 51 次會議。 |
| 25/6/2005 | 民主黨就《建築物管理（修訂）條例草案》公布意見書，包括贊成降低召開業主會議法定人數、只需 30% 業權份數便可委出法團管委會、管委會成員毋須負個人法律責任及強制購買第三者保險等建議。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=2548&szColumnId=researchhousing |
| 9/1/2006 | 涂謹申與民主黨區議員約見官員討論強制驗樓計劃。 |
| 14/3/2006 | 民主黨就《強制驗樓諮詢文件》回應，建議政府為 30 年樓齡以上舊樓提供首次免費驗樓，每 10 年才驗樓一次，強制驗窗只限樓齡達 10 年或以上私樓等。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/060314b.doc |
| 29/9/2006 | 胡志偉與民主黨區議員約見官員討論政府關閉大廈資源中心事宜。 |
| 9/7/2007 | 涂謹申、黃成智與民主黨區議員約見官員了解落實新大廈管理法例的詳情。 |
| 12/11/2007 | 民主黨向政府提出 08-09 年度財政預算案建議，要求增撥 5-10 億元，協助經濟有困難業主進行大廈維修保養及清拆非法僭建物工程。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3298&szColumnId=researchecon |



| | |
|----------------|---|
| 11/2007-6/2008 | 涂謹申及李永達加入立法會草案委員會審議《建築物（修訂）條例草案》，制訂法例監管建築小型工程。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bc/bc01/reports/bc010618cb1-1868-c.pdf |
| 26/1/2008 | 黃成智代表民主黨向立法會就立法規管建築小型工程提交意見。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bc/bc01/papers/bc010126cb1-708-2-c.pdf |
| 25/4/2008 | 支持立會財委會通過撥款 10 億元，進行「長者維修自住物業津貼計劃」，並要求放寬申請資格的「每月入息限額」，讓更多低收入長者受惠。 |