

房屋委員會的整體重建計劃

主席：

今天第二節公開聆訊的題目是，審計署署長第三十五號報告書第12章有關房屋委員會的整體重建計劃。應邀出席的3位證人包括香港房屋委員會主席鄭漢鈞博士、房屋署署長苗學禮先生及房屋署編配及銷售總監劉啟雄先生。先請劉慧卿議員開始提問。

劉慧卿議員：

主席。我想請房屋署署長或鄭漢鈞主席，向我們說明重建的目標，因為報告書提到，重建一方面是為了改善居民的居住環境，另一方面是節省金錢。但房委會最重要的目標，是否要改善住戶的居住環境？報告書中某些段落提到，如果重建計劃拖慢，反而會節省金錢，我希望你們能說明現時的首要目標為何？

主席：

請鄭漢鈞主席。

香港房屋委員會主席鄭漢鈞博士：

主席。各位議員。劉慧卿議員剛才所說是對的。重建的目的是要改善居住環境，因為舊型屋邨的結構情況非常差，換言之，我們要盡快進行重建。我們在這方面的主要工作是改善居住環境，而房委會對公屋仍作出津貼，故並非節省金錢的問題，最重要是改善居民的居住和社區的環境，這才是我們最大的目標。

劉慧卿議員：

我們稍後會討論節省金錢的問題。現在知道重建的目標，最重要是改善居住環境，我相信大家對這看法是一致的，主席，我特別對兩個範疇的問題有興趣，第一是未有出租的單位空置；第二是未能安排住戶遷入新落成的屋邨單位。審計署署長報告書附錄E載列了約有千多個新建成的接收單位空置，審計署署長估計就這方面房署損失約1,900萬元的租金收入。

此外，附錄F載列被凍結而不重新出租的空置單位的情況更為嚴重。主席。這類單位約有11 300多個。房屋署署長在報告書回應中表示，未能對有關情況採取任何改善措施。可否請鄭主席或苗署長解釋，就附錄E所載的數個接收屋邨的落成日期與住戶入伙日期相距一段頗長時間，其中最嚴重的單位空置期達13個月，其餘亦達10或11個月，這樣會對房委會造成租金的損失，而你們亦提到房委會有赤字。你們可否就這方面作出改善？例如在工作編排上作出更完善的配合。

香港房屋委員會主席：

這是延誤所引致的問題。我認為可以有改善的空間，如果我們在編排上仔細些，應該能縮短單位的空置期，但可改善的空間不一定會很大。尤其受第一期重建計劃影響的居民，由於有不只一個接收屋邨可以選擇，他們會等待最理想的接收屋邨落成，因此會造成延誤的情況。當然，我認為是有空間可作改善的。

主席：

劉議員。

劉慧卿議員：

主席。我想苗學禮署長澄清，居民當然希望可選擇最理想的屋邨，但他們已依循房署訂下的時間表，如果他們逾期，房委會會發出通知，即使他們提出上訴，亦會被要求遷出單位。他們是完全依循房署的政策安排，只是你們工作效率緩慢。現在還推說因居民選擇屋邨而做成延誤，這是否公平呢？如果你們能掌握新屋邨落成的日期，便可預留更多時間讓居民選擇單位，使居民在樓宇落成後，可以隨即遷入新單位。然而，因為你們工作進度緩慢，造成接收屋邨落成後單位空置十多個月。現時有超過十多萬個家庭在公屋輪候登記冊上。是否可以有更好的處理方法呢？這不是居民選擇的問題，我看完完整份報告書，也找不到因為居民選擇單位而拖慢了入伙時間的證據，相反是房委會未能按工作時間表採取行動，因而出現脫期的情況。請問有否這問題呢？

主席：

苗署長。

Mr John Anthony Miller, Director of Housing (D of H):

First of all, there is always room for improvement and I am grateful for the suggestions made by the Director of Audit. The Chairman has just referred to the aspect of choice. I think on that it is worth pointing out that the scale of what we are doing is enormous. The scale of what has been done over the last 10 years is enormous. Nearly half a million people have been moved from the substandard flats in which they were living into new accommodation, with remarkably few problems along the way. Can it be done more efficiently? Yes, of course it can, in the best of all possible worlds, and there are certain improvements which are proposed here which we are happy to look at.

Comprehensive Redevelopment Programme of the Housing Authority

房屋委員會的整體重建計劃

On the particular point of delays on the one hand and the freezing of certain tenancies on the other - new flats which are held vacant pending removal - there is a whole range of factors which go into that, the most prominent of which tends to be delays in building program, which can be the result of inclement weather, it can be the result of contractual problems on a particular site. What it comes down to at the individual estate level is we try to provide a reasonable choice for the tenants who are being moved in a reasonable time-frame to suit their circumstances. To do that, we have to have reception accommodation within the district, reasonably convenient to the estate.

There will never be a perfect match in terms of numbers and timing. In practical terms, the program is available five years ahead of the process. Starting from three years before demolition, we encourage families to exercise their options to move out, to take Home Ownership Scheme, to take mortgage subsidies, to choose alternative accommodation, because in most of these cases under the planning rules we are actually thinning out the population, quite often by as much as a quarter to a third. From two years out, the D Day is announced and during that period most families announce their options.

For it all to come together on D Day with a perfect match with all the tenants being able to move on that day into a whole set of new flats is totally impossible. To take an example from Appendix E to which Miss LAU referred, I think Shek Lei Estate is a classic example. There is a list of four reception estates there. The completion dates in respect of those estates ranges from January 96 to January 98. There is little we can do about that. We needed in this case the 1,300 flats in those four estates in order to be able to provide reception accommodation in the same district for all of the families. Clearly, one of those estates, in this case Shek Yam East which had 500 flats, had to be held available for residents to choose from. We could have taken the Shek Yam East Estate and said "Right, people on the waiting list can go in". If we had done that, we would have got to D Day and found we were 500 flats short for the whole reception. That is inefficient but there wasn't a choice.

主席：

劉議員。

劉慧卿議員：

主席。我明白這4個新落成屋邨是用作接收受石籬邨第九期重建計劃影響的租戶，而署長你亦知道石蔭東邨第一期的接收屋邨會在1996年1月落成 —— 剛才提到有些計劃會因某些特殊情況延遲 —— 但你們是知道樓宇會在何時落成的。既然知道石蔭東邨第一期的接收屋邨在96年1月落成，可提供500多個單位，房署是否應該預早安排居民揀選這些單位，讓居民可於屋邨落成後盡快入住？而不是要居民等候13個月。房署是否可提早作出安排呢？我們希望能把96年1月及其後陸續落成的樓宇單位

Comprehensive Redevelopment Programme of the Housing Authority

房屋委員會的整體重建計劃

預先編配予選定入住的居民，而不是騰空單位，這在行政安排上是否可以做到？既然你們已知道石蔭東邨第一期的接收屋邨在96年初落成，便應及早安排受重建影響的500多戶居民入住。

主席：

苗署長。

D of H:

If we were very dictatorial about it, yes, we could. We could say “Here is 500 flats in Shek Yam Estate” and we could take 500 flats in the Shek Lei Estate which is being redeveloped and say “All of the families in this block will move on this date”. Now, that could be done. It would be a bit unpleasant and there would be a certain amount of non-cooperation. In practice, what we are doing is helping families exercise a degree of choice about where they want to live in a reasonable way. In this case, the mismatch is glaringly obvious but we didn’t have a choice. We made it known to the residents ahead of time that these are the four estates to which they would be able to move and we gave them a choice. Quite clearly, as it turns out, most of them preferred the other three estates.

Chairman:

I think Miss LAU’s point is when did you give them the choice? I think it should have been known that these four reception estates are ready and will be ready. One is already built a month after you made the announcement. I think Miss LAU’s point is why can’t you make the offer a lot earlier. I think that is the point. I don’t think Miss LAU wants you to be dictatorial. I don’t think that was implied.

D of H:

I think the facts of this case demonstrate that they voted with their feet. Even if you had announced it a year earlier, they would have still voted with their feet.

Chairman:

I think we are really after the procedure. When did you make the offer? It looks as if from Figure 3, I think, from page 11 of the report on the flow chart that the offer for them to choose was not made to them until over a year after the first reception estate was being completed and built. I think that is the question. I hope I have not mistaken you, Miss LAU?

Miss Emily LAU:

That's right, Chairman.

Chairman:

Why can't you make that offer earlier?

D of H:

Perhaps I haven't explained it clearly. I will ask my colleague to do so.

房屋署編配及銷售總監劉啟雄先生：

報告書第11頁圖三載列了石籬邨第九期的重建是在1995年12月公布的，在當時已通知有關居民4個接收屋邨的資料。居民有權選擇石蔭東邨第一期的單位，但石蔭東邨第一期在4個主要接收屋邨中是最不受歡迎的，因為有些單位已被先前期數受重建影響的住戶揀選了。我們在回應中也指出，在此情況下，這些餘下的單位比較不受歡迎。其實，在1995年12月宣布重建計劃後，居民若願意揀選這些單位，是可以隨即入住的。不過，他們大多數等待石籬邨第四期600多個單位落成後，才決定選擇遷往石籬邨第四期或石蔭東邨第一期的單位，這個延誤並非我們想見到的。事實上，所有受影響的居民在95年12月都知道主要接收屋邨的資料，如果他們願意提早遷往新單位，我們是絕對樂意安排的。

不單是石籬邨重建計劃，審計署署長報告書附錄H共列出22個重建計劃項目。第一個重建計劃項目是秀茂坪邨第七期，當時還未採用自選單位方式，延誤了11個月。但自從由柴灣邨第二期重建計劃開始採用了自選單位的做法後，延誤期已大幅縮短。例如石籬邨第九期實際遷出日期比修訂後的遷出日期提早了1個月，白田邨第三期提早了1個月，牛頭角上邨第一期更提早了兩個月，石排灣邨第二期亦提早了兩個月。在22個重建地盤的總延誤期是19個月，平均每個地盤的延誤時間是0.86個月，即大約3個星期。正如剛才署長所說，我們要處理差不多14萬戶家庭，要在短時間內安排約50萬人口遷出，平均只有3星期的延誤，我認為在沒有選擇的情況下——當然，我們希望盡量向居民提供更多選擇——我們已經盡了最大努力。審計署署長所建議的改善措施，我們會作出跟進的。

主席：

劉議員。

劉慧卿議員：

如果延誤只有3個星期，我相信是可接受的。但問題在於附錄E載列的有些接收屋邨單位的空置期為10、11及13個月。假如將來的延誤期不超過數星期，相信大家是可以接受的，因你們需安排數十萬人遷入新單位，但有些屋邨是同時落成的，例如秀茂坪邨重建計劃的接收屋邨單位編配日期在97年2月，有些單位的空置期長達10個月，有些則沒有空置期。我明白有些屋邨單位較好，有些則較差，所以居民想等待所有接收屋邨落成後才選擇單位，但為何接收屋邨的落成日期相同仍出現這種情況？我相信鄭漢鈞主席也明白，大家會接受單位有數星期的空置期。事實上，這些是十分重要的資源，不單止是1,900萬元的損失，是很多人未能入住而感到十分憤怒，一方面房署有空置單位，但另一方面又無法安排在輪候登記冊上的人士入住，令人質疑為何輪候登記冊上仍有那麼多的申請？為何重建計劃的進度會拖慢？你是否可以承諾只有3星期的延誤呢？附錄E中出現有些單位的空置期長達十多個月是不應該的。我可以接受3星期的延誤。

主席：

苗署長。

D of H:

The last point, she is quite right. The point that my colleague was just making is that over the longer period the batting average is pretty good. We are not being defensive. We will most certainly try and ensure that the numbers of flats held vacant pending redevelopment are kept to an absolute minimum. But, there is always going to be a balance which has to be struck.

主席：

我知道有很多同事在輪候發問，但我想跟進一點，是與此問題直接有關的。現時房屋署的建屋量達至高峰期，重建和編配也是高峰期，所以，空置單位的問題應在未來一、兩年間有增無減。我是以絕對數字而言，不是指比例，應是有增無減的。因此，為了讓市民更瞭解和明白這情況，你們可否訂立一個可接受的百分比標準，並向立法會房屋事務委員會作出清楚的交代，這對我們理解將來的數據有幫助。你們表示這種空置情況是無可避免的，我們明白實際情況是無法百分百完全配合。不過，甚麼程度才是可接受的水平呢？你們能否訂出一個清晰的指標呢？

D of H:

We did in fact already publish in our Corporate Plan the pledges of let's call them vacant flats and also the time for redevelopment and so on. Regarding the 0.86 month referred to in Appendix H, we will try and keep the figure below one month.

主席：

可否提供一些已公布的資料呢？

D of H:

OK.

主席：

李華明議員。

李華明議員：

主席。我對重建問題十分熟悉，我會就這方面提出我的意見，希望鄭主席能聽聽我所知的一些延誤理由。參閱附錄E載列的資料，房署通常會提供兩個接收屋邨給重建住戶選擇，但不幸地，兩個接收屋邨的落成日期往往相差1年，問題因而產生。有時會有更複雜的情況出現，例如A邨的兩座樓宇是沒有3睡房單位的，而B邨的樓宇則有3睡房單位，7人家庭可獲編配3睡房單位，因此，舊型屋邨的7人家庭在選擇時便無法遷往早落成的樓宇，他們被迫多等1年，待有該類型單位的接收屋邨落成後才可調遷，這是延誤搬遷日期的原因之一。由此反映了房委會在編配接收屋邨時沒有為居民度身訂造，認真考慮居民對各類大、小單位的需求。接收屋邨的落成時間不同，配套設施亦不相同，問題自然產生，這情況完全與住戶無關，問題在於接收屋邨的設計和配對方面出錯。在審計署署長報告書中也沒有提出這點。但以我多年的經驗，秀茂坪邨就有這問題，慈樂邨設有3睡房單位，其餘兩個接收屋邨則沒有提供3睡房單位，所以，重建計劃便拖延了1年。

主席，第二個問題。昨天發生兩位老人被編配入住16平方米單位的風波。報告書第2.13段指遷出過程需時較長而致延誤，主要是由於有關住戶不接納房署所編配的安置單位，堅拒遷出原居單位。究竟他們所持的理由是甚麼？其中有些個案是否因為兩位老人認為單位過小，不願遷往16平方米的單位呢？昨天在立法會房屋事務委員會就這事件討論了很長時間，你們的個案中是否有持這些理由而拒絕遷出呢？若有，房署始終要解決這些問題，因樓宇設計而導致住戶堅拒遷出，會拖慢了重建計劃的時間表、阻慢拆卸待重建的樓宇，以及延長這11 300個舊單位的空置時間，所以，會引

房屋委員會的整體重建計劃

申出很多問題。就這方面，我希望鄭主席能夠看看這些問題，究竟你們有否研究住戶堅拒遷出單位的原因？有何解決辦法呢？

主席：

鄭博士。

香港房屋委員會主席：

我先回答第一個問題，然後請署長回答第二個問題。就編配單位方面，我非常多謝李議員的提示，我們會進行檢討，作出3個配合。第一個是編排的配合，這可以回應劉議員的問題，我們會研究第一座和第二座接收屋邨的完工日期與編配單位在時間上的配合；第二個是設計的配合，新接收屋邨是否配合原居單位的家庭情況；第三個是完工的配合，即接收屋邨落成的日期，若某接收屋邨落成日期延遲太久，我們便不再等待這屋邨落成。我們會就這3方面的配合進行檢討。

主席：

劉先生。

房屋署編配及銷售總監：

第二是有關處理特別困難個案所造成的延誤是否因編配未能配合所致的問題。現時的做法是，當主要接收屋邨落成後，兩個月內便發出遷出通知書，審計署建議應確實執行指令，於兩個月內發出遷出通知書，讓居民有時間向上訴委員會陳述上訴理由，在陳述理由後，我們會安排聆訊，慣常所需時間約3個月。在最後接收屋邨落成與舊屋邨清拆的時間相距5個月，審計署認為首兩個月是合理的，並希望我們能切實執行。至於上訴個案需花3個月時間處理，審計署建議把上訴限期縮短為2個月，即由主要接收屋邨落成至舊屋邨正式清拆的時間，由現時5個月縮短為4個月，我們同意就這建議進行可行性研究。至於個別的情況，是否因兩名老人被編配入住16平方米單位而拒絕遷出，根據我們的記錄，並不是因為這理由，大部分上訴的個案，都是因為分戶或未能加戶的問題為多，至於編配老人單位的問題，通常在上訴階段前已把問題解決了。謝謝主席。

主席：

張宇人議員。

房屋委員會的整體重建計劃

張宇人議員：

主席。報告書第14頁第3.19段指出有關處理非認可人士的問題，審計署調查了22個已完成重建計劃項目後發現，20個重建項目中均查出屋邨內有非認可人士居住，房署有否及早着令這些非認可人士遷出呢？房屋署署長在3.23段回應時表示，要求非認可人士遷離公屋單位是租戶的責任，同時，根據政府現行政策，任何政府行動均不得導致市民無家可歸。主席。我認為房署的回覆是推卸責任，容許非認可人士入住公屋是違反了公屋政策，這些非認可人士會令合資格市民輪候入住公屋的時間加長，導致公共資源不能善用。我認為房署應確保公屋提供予合資格的人士居住，並要求不合資格人士遷離，這是房署的責任。房署會否考慮，當發現有非認可人士住在公屋單位內便立即處理，而不應認為這是公屋租戶的責任。

主席：

在署長回答前，我想問3位舉手的議員是否想跟進這問題？我知道李華明議員是的，朱幼麟議員和劉慧卿議員，你們是否跟進這問題？朱議員並不是跟進這問題，而劉議員卻是。現在先請劉先生回應張宇人議員的問題。

房屋署編配及銷售總監：

我們絕對同意張議員的看法，非認可人士不應居住在公屋單位內。我們在本年9月進行了一項全港性的宣傳，希望居民能與房署合作，同時，我們又設立了檢舉制度，令這類個案能夠即時獲得處理。其實，我們在租約中已清楚列明，如租戶容許任何非認可人士在公屋居住，即違反租約，房署可根據《房屋條例》，與該租戶終止租約，而在終止租約後租戶可就證明租戶與非認可人士的關係等各方面提出上訴。根據法例，房署要給予租戶上訴的機會，最後才能採取驅離行動，把非認可人士遷離公屋單位，這是一個法律程序。現時政府的政策，不容許在清拆或安置行動中導致任何香港市民無家可歸。假如該名非認可人士最終是無家可歸的話，房署需為其編配中轉房屋，使他們最低限度不致面臨無家可歸的境況。謝謝主席。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

房署有否非認可人士的資料？例如他們是否公屋居民的內地家屬，在來港後與他們一起居住？你們會如何處理這些情況呢？當發覺他們不合資格時，會否立即請他們遷出該公屋單位呢？這樣可能會造成另一個社會問題，便是家庭被拆散；你們又

房屋委員會的整體重建計劃

會否把這些家庭編配往中轉房屋居住。究竟現時這方面的政策如何？你們有否從內地來港的家庭團聚個案的統計資料，又如何作出處理呢？

主席：

劉先生。

房屋署編配及銷售總監：

正如劉議員剛才所說，有部分個案是非認可人士與戶主全無關係，亦有與戶主有親屬關係的，我們會視乎他們與戶主的關係作出處理。根據現行的房屋政策，如果是年老人士需要該名非認可人士照顧，我們會容許他暫准居留，就算在房屋政策下，未必能夠為該名非認可人士作加戶安排，在一些舊型屋邨仍容許這種做法。在重建後，如果有些長者需要親屬照顧，我們可為他們作出安排。然而，絕大部分的非認可人士與戶主並無親屬關係，所以我們需要採取終止租約的行動，收回該單位，這是依照法律程序進行的，大部分的個案也屬後者居多。

主席：

劉議員。

劉慧卿議員：

主席。我是指戶主的親屬從內地來港團聚，有否這類個案？例如戶主的妻子或兒女來港團聚

房屋署編配及銷售總監：

這類人士一定可以加入公屋戶籍。

劉慧卿議員：

這類人士可以立即加入戶籍，不會有任何問題嗎？

房屋署編配及銷售總監：

是，沒有問題的。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

非認可住戶即俗稱“黑戶”，審計署署長報告書第四部分有關備存租戶資料，房署辦事處應備存租戶的資料，現行制度規定每隔兩年進行家訪一次。審計署人員曾到受整體重建計劃影響的5個屋邨，抽樣審查了75宗家訪個案，調查顯示超過64%沒有按規定辦理的，即多年沒有進行家訪。房署在這方面明顯有失職，有些辦事處沒有按規定進行家訪工作，未能更新住戶的資料，間接讓非認可住戶可以一直佔住公屋單位，在屋邨進行重建計劃時，這些非認可住戶便會構成障礙。如果房署能每隔兩年進行一次家訪，不斷更新住戶資料，便不會導致到進行重建計劃時須先處理“黑戶”的問題。就此，房署是否應進行全面檢討如何做好家訪的工作，把住戶的資料備存妥當呢？

主席：

尤其在重建前，是一個較敏感的時間。

李華明議員：

是的，主席，這些公屋已落成多年，樓齡已有二、三十年了。

主席：

明白。苗署長。

D of H:

I have absolutely no hesitation agreeing with the Director of Audit's comment in this regard. We looked at this particular problem with our colleagues in the ICAC four years ago and came to much the same conclusion as the Director has. At about the same time you will recall that the Long Term Housing Strategy was in hand and the verification requirement came in, together with a number of other reforms, some of them carrots and some of them sticks. I have to say that the immediate attempts at implementation have had a mixed result. There are problems on the ground, which I am sure Mr LI is aware of.

Having said that, in the newer estates it is easier. We start off with a clean sheet and the records are kept up in much better shape. In the case of the older estates which are coming up for redevelopment, there is an awful lot of history. I'm not apologising for it. It has to be put right and it is put right at the point when we go through the redevelopment process.

房屋委員會的整體重建計劃

主席：

劉先生。

房屋署編配及銷售總監：

主席。署長已提到我們在96年已更新這做法，要求住戶每隔兩年申報住用情況一次，列明租戶單位內的居住人數，如果租戶虛報資料，在法律上要負上刑事責任，這種做法較以往由職員進行巡查的效果更好，並同時亦會告知公屋居民，濫用公屋資源是一項相當嚴重的問題。部門內亦有發出指引，希望員工能依循指引辦事，準確地更新所有公屋住戶的資料。當然，我們會跟進審計署署長的建議，督促前線的員工按照部門指引辦事，不但針對重建的屋邨，並在其他屋邨內進行這方面的工作。

就舊型公屋來說，有些“黑戶”個案可能十分複雜，他們入住該公屋單位的最初原因可能是為了照顧該單位的老人，但當老人過世後，他們便變成“黑戶”家庭。就此情況，我們在採取行動時，必須要有耐性和忍讓，研究有關人士的歷史背景和理由。所以，當重建一個屋邨時，清拆前便要處理所有住戶的租約問題，我們必須要有耐性和時間處理這些問題。

李華明議員：

主席。我很欣賞房署的耐性，亦希望你們繼續保持這種恩恤的角度。不過，每隔兩年進行家訪的工作是必要的，但根據審計署的調查結果，房署對大部分租戶並沒有進行這方面的工作。我希望房署能夠及早解決“黑戶”問題，我不是要你把這些人強迫遷出公屋，而是安排他們盡早登記輪候公屋，這才是解決的方法。房署不應待進行重建計劃時才處理這問題的。

主席：

我聽了你們的答覆也有點疑惑。審計署報告書提及審計署是以抽樣方式抽查了數個重建公屋，這幾個被抽查的重建屋邨，可能是很久以前的重建計劃，所以有一些老問題存在。但房署解釋，自廉署在1996年提出建議後，房署已實行審計署的建議。就這一點，我想請審計署確認，房署是否已實行你們所作的建議呢？如果房署已實行了建議，委員會在草擬報告書時，必須清楚這情況。如果只是翻舊案，指他們以往沒有進行家訪，委員會在擬訂報告書時可能會有所不同。

李華明議員：

主席。牛頭角上、下邨是未進行重建的。

主席：

是嗎？

李華明議員：

這問題我可以即時答覆，牛頭角下邨第二期還未發出重建通知書。

主席：

好。劉先生和苗署長，你們指在96年已執行審計署的建議，是否已在新屋邨執行呢？審計署的抽樣調查卻顯示，情況並非如此。究竟應如何理解這情況呢？

房屋署編配及銷售總監：

報告書涵蓋了正在進行重建計劃的17個屋邨，以及22個已完成重建計劃的屋邨，總共有39個重建計劃。署長剛才指的是這措施是針對全港百多個屋邨而實施的，當然，新建屋邨的租約較為簡單，所以新措施已在新建屋邨中落實了。至於那39個重建屋邨，有22個已完成重建計劃，其餘17個仍在進行中，其中包括李議員提及的牛頭角上、下邨。雖然抽樣調查的結果顯示了這些數字，但如果抽選更多屋邨進行調查的話，屆時得出的結果，將會有所不同。

主席：

我明白若要行新程序，舊問題是需要時間處理的。劉先生剛才所說，還有部分屋邨未能把住戶資料完全更新。請問房署有否訂下時間表，更新餘下的住戶資料呢？

D of H:

For the new estates, the answer is simple. It will be done. For the 17 ongoing redevelopment cases, frankly, sorting out the historic problems is part of the process of redevelopment and doing a separate exercise in the next five years simply to satisfy this requirement would not actually assist. It will be done within the five-year process as part of the sorting out. It has to be.

主席：

審計署署長有否補充？

審計署署長陳彥達先生：

沒有補充了。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

我想提出下一個問題。

主席：

這是不同的議題，我想先解決這問題。朱幼麟議員。

朱幼麟議員：

主席。不用了，我的問題已由其他議員提出了。

主席：

我們在草擬報告書時會考慮房署所作的回應。請劉慧卿議員開始新的問題。

劉慧卿議員：

主席。我最關心空置單位的問題，我想就這方面提問。審計署署長在附錄F列出截至1999年年尾有11 309個被凍結的空置單位，這些單位是有待重建的。在報告書第3.18段，房屋署署長解釋為何不適宜把單位再租出，他認為這些單位能出租的時間太短，短時間內搬遷兩次對新租戶造成不便，以及對房署的運作產生困難。但從委員會的角度來看，以往也曾就公務員宿舍問題進行討論，認為有空置宿舍單位時，應盡量把單位租出。雖然，我明白這些單位不能長期租出，但仍會有人想租住的，尤其是這些空置單位大多數位於市區，我相信很多市民都想遷入這些單位居住，而不願被房署編配到新界的中轉房屋。

請問署長是否仍然堅持這些空置單位是沒有處理的空間？仍要騰空萬多個單位嗎？雖然單位的清拆時間不同，但有大量空置單位便應好好利用。審計署署長建議，把這些空置單位以市價租出，在租約中列明只是短期租約，註明該單位在清拆時租戶必須立即遷出，以及房署不會負責安置等條款，這些空置單位仍然是可以租出的。甚至讓輪候登記冊的人士選擇這些空置單位，他們可以入住數個月或1年，這可

房屋委員會的整體重建計劃

暫時改善他們擠迫的居住情況。請問主席和署長，會否考慮和研究這些辦法的可行性，一方面可以增加房署的租金收入，另一方面也無須騰空萬多個出租單位。

主席：

署長。

D of H:

I understand the sentiment behind the question and obviously I have some sympathy for it. I think we have to deal with practicality. The first problem is that these are very old blocks. They are non-self-contained. The reason we are taking them down is because they are, essentially, non-self-contained 35-year-old blocks in most cases. Mr Fred LI is shaking his head, saying that is not always the case. True. But, in the main, these are old flats and, frankly, they would not be “hou sau funying” (好受歡迎) for people on the waiting list.

The second point is if we were going to let them out again we would have to refurbish them. The cost of refurbishing them would actually be greater than any rent which we might be able to extract over the 18 months. I have to question whether that would be a sensible use of resources.

The third point, which Miss LAU has alluded to, is what do you do when you get to the end of the period? For example, if it is families on the waiting list, if we offer them a choice of 18 months in Lower Ngau Tau Kok, for example, or wait for your turn on the waiting list in a new estate, they are going to wait for the new estate. Even assuming there were some who wanted to spend 18 months in one of the older estates because of location, what would we do at the end of that period? Where would they go? There would be a double move. There would be more expense in that double move, both for us and for the family. Frankly, it is not practical.

主席：

劉議員。

劉慧卿議員：

主席。我相信會有這些問題存在。但可否嘗試測試市場的反應呢？你們在測試這計劃時，可列明所有條款，不要背上新的責任。既然有大量單位騰空，便應測試市場的反應，當然我不贊成花太多資源為單位裝修，只要稍作修葺，然後便推出市場，因為條款已清楚列明，若市場反應冷淡，我們是會接受的。不過，可能署長不清楚現時有些人的居住環境十分惡劣，他們希望能暫時改善居住環境，當然，在他們仍未被

房屋委員會的整體重建計劃

編配上樓而該單位又要清拆而需遷出時，他們需要另想辦法。這些條款須在單位出租前事先聲明，房署不會因清拆而為他們提供任何安置安排。

我接受審計署署長的建議，你們應嘗試訂定出租空置單位的計劃，如果市場的反應好像較早前公務員自動離職計劃一樣，總申請額超出政府預計的3、4倍，屆時便知道市場上有這種需求。相反，在租約中說明所有條件後，市場上沒有承接，我便接受房屋署署長所說，這是不值得推行的做法。現時有萬多個空置單位，無論單位的面積如何

主席：

將來再有其他重建計劃時，可能會有更多這類空置單位。

劉慧卿議員：

是。這是否真的不值得嘗試呢？是太浪費資源、浪費時間的做法嗎？

主席：

署長。

D of H:

We have considered that seriously and we have come to the conclusion that it would not be practical or economic to do it.

主席：

署長。你剛才回應劉議員的答覆，我相信議員不會接受是一個圓滿的答案。如果劉議員不介意的話，我想就這項問題作出補充。在自由市場來說，我相信這一點石禮謙議員比我更熟識，這是供求的問題，不應由政府代市民選擇的。如果真正提供選擇，可以從租金的高低反映出來，事實上，剛才署長提出的問題，若在私人市場中就很容易解決。單位應否重新裝修才租出，我認為是絕對無此需要，英文是“Condition as is”，即是狀況就是如此。如果單位租金較市場低，你怎可代市民回答會是不受歡迎呢？租約的長短和租約中的條款，可規限租戶遷出的時間。市場上確有人想找一些租金便宜的單位，而劉議員提到有萬多個空置單位，你可以挑選一些設備較完善、容易為人接受或地點較佳的空置單位作嘗試。我相信署長需要就這計劃不能實行的原因作更詳盡的解釋。委員會中有“樓務”專家、“上樓”專家，對這問題已十分熟悉。署長以三言兩語表示計劃不可行，我相信委員會實並不滿意。署長，你會否再作考慮呢？

D of H:

We do have some experience in the market-place. We do have some experience of that. For the estates which are undergoing redevelopment, we announce the fact of the redevelopment plan five years ahead, as I have said. From three years out, we essentially freeze allocations. But, even before that period, offering flats in estates which are known to be subject to redevelopment to families on the waiting list is not actually very successful. They prefer to wait.

主席:

房署以前曾嘗試這計劃嗎？可否把有關的報告，以及何時進行這些試驗計劃的詳細資料提交給委員會？劉先生。

房屋署編配及銷售總監:

附錄F載列了約11 000個被凍結的空置單位；而附錄G將這些單位作出空置期分析，其中有4 300個單位是在接收屋邨落成才騰空出來，即絕大部分單位的空置時間都是少於1年或1至兩年，原因是由於主要接收屋邨落成，受重建影響的公屋住戶開始遷出。我們最可能考慮的做法是，主要接收屋邨未落成前我們不讓住戶遷出，若在主要接收屋邨落成後5個月才讓住戶遷出，我們認為這樣缺乏彈性。單位被騰空的原因，是住戶遷往不同的接收屋邨。如果我們規限了居民在主要接收屋邨未落成前不准遷出，我們認為會減少居民的選擇權。據以往的經驗，雖然主要接收屋邨是居民最喜歡選擇入住的屋邨，但很多居民仍會作出其他選擇，例如貸款購買私人樓宇或居屋等。正如剛才署長所說，如果我們規定重建單位的住戶在接收屋邨落成後才能遷出，便沒有早前所說的選擇了，這樣會令受重建影響的住戶的選擇相對減少，這是第一點。

第二，雖然重建屋邨單位不受新申請人歡迎，但這些單位仍可解決現時居住在這些重建屋邨內的居民的擠迫問題。署長較早前提到，重建屋邨的居住密度遠遠高於新建成屋邨的標準約20%至30%。現時我們的做法，是把這些空置單位優先給予重建屋邨的住戶居住，我們認為這不但可讓居民在重建前遷出，同時可以解決現有居民的擠迫問題。當然，我們可以檢討現行的做法，但要收緊現時的政策，只有限制受重建影響的公屋住戶提早遷出。因為住戶越早遷出單位，空置率便越高。我們只好不再讓住戶提早遷出，要待主要接收屋邨落成後，才讓他們遷出。

劉慧卿議員:

主席。他是答非所問，我的問題並非如此。我們不是要求禁止住戶在新屋邨未落成前遷出，住戶要遷出單位，當然是可以的。剛才署長表示曾嘗試推行這計劃，但並不成功。主席詢問有否這方面的報告，但你完全沒有回應。房署是否曾把待重建

房屋委員會的整體重建計劃

的空置單位放在市場上出租，讓市民知道有這類單位，但單位是較為陳舊和出租時間較短，如果想申請這類單位，可向房署提出申請，你們曾否作出這樣的嘗試呢？

主席：

劉啟雄先生。我們一定會要求你們提交報告的。

劉慧卿議員：

你們有否作出嘗試？如果沒有，當然沒有報告了。

房屋署編配及銷售總監：

事實上，我們有一個編配的做法，是把一些不受歡迎的單位，以一個簡單和直接的方法

主席：

我們是希望挑選一些較受歡迎的單位嘗試出租。苗署長。

D of H:

The point I was making is that in the period before we formally freeze the flats it is a fact that allocation of the older flats to families on the waiting list does not meet with a good response. Families on the waiting list - they exercise a choice because we give them three choices, as you know - they choose not to.

主席：

這與審計署署長的建議是有差異的，審計署署長建議把這些空置單位放在市場上出租，並不單只限於公屋輪候登記冊上的人士，當然，兩種試驗的結果會有很大差別。因為你們訂立了這麼多限制，如果你們挑選一些不受歡迎的單位，又限制可以選擇租住單位人士的類別，與向市場全面公開和選擇一些地區較佳和較受歡迎的單位，兩個試驗性質不同，結果也可能會完全不同，我覺得兩種結果是難以比較的。不過，我不想說得太多，讓其他議員跟進這問題。李華明議員。

房屋委員會的整體重建計劃

李華明議員：

主席。空置的11 300個單位當中，有些單位的空置率是少於1年或年多，我認為較公平的做法，是集中討論空置期兩年以上的，有些長達三、四年的空置單位，這類單位總數約有2 800多個。署長剛才提及房署的政策，重建屋邨有3年凍結期，在3年的凍結期內，待清拆的重建屋邨不會再租出，因而這些單位的空置時間肯定有3年，當然，如果延長至4年凍結期，房署可以安置更多人入住這些空置單位。署長剛才提及在輪候登記冊上的人士不願意租住這些空置單位，這是否一個全面的試驗呢？是否已通告所有公屋輪候登記冊上的人士，讓他們選擇租住這些單位呢？我認為這是必須弄清楚的事實，如你們只抽樣選擇兩位在公屋輪候登記冊上的人士，查問他們是否願意選擇這些單位，然後便回答委員會，指他們不願意租住這些空置單位，是否曾作科學性及全面的調查呢？

第二，劉啟雄先生提及擠迫戶的問題，你可否向委員會提交這方面的數據，讓我們看看在3年凍結期期間，有多少擠迫戶遷入這些單位？填補了邨內的空置單位，所以審計署署長的建議沒有作用。請你提交這方面的數據。

第三，劉慧卿議員剛才提出了一個很好的建議，我也希望跟進這問題。市區待清拆的重建屋邨中，有些是有海景、交通便利、鄰近地鐵站或位於有利位置的單位，這些屋邨的樓齡可能達30年和較為殘舊，但正如剛才主席所說“Condition as is”，雖然單位殘舊，但因為地點適中，便可以抵償所有缺點，租金又較便宜，如果用作安置清拆寮屋或天台屋的居民，這是很好的選擇。將他們編配往屯門新落成的屋邨，他們也不願遷入。為何不考慮訂立短期的3年租約？讓他們一方面暫時住在這些單位，另一方面輪候公屋呢？這樣不單可解決很多社會問題，又能增加房署的租金收入。這些單位並不需要花太多資源裝修的。

主席：

委員會並非建議一個新政策，我們只是透過問題與房署探討審計署署長的建議和實踐計劃的可行性，我們無需對此作政策的討論，因為這不是委員會的職權範圍。我相信李華明議員的提問，是有助我們考慮作出建議的。

李華明議員：

我還有一句話，是有這市場的。

主席：

多謝。苗署長。

Comprehensive Redevelopment Programme of the Housing Authority

房屋委員會的整體重建計劃

D of H:

I heard the comment. Again, I am in no sense being either insincere or cynical in this. We have looked at it. We have thought about it. We didn't take the Director's comments at all lightly. Is there a market out there? Could we try it? Yes, we could try it. But, there are the practical problems which I have related already. First of all, Emily says "chap chap chap" (執一執). That includes doing the rewiring for the building.

Chairman:

Can we try to use the same language?

D of H:

I am sorry. We would be under an obligation to redo the rewiring, which is expensive. There is no way in which this would in any way be economic. The question is whether or not it would fulfil a social need and, at the end of that - supposing we use it for people who are living on rooftops, for people who are in squatter areas, for people who are not on the waiting list - at the end of the period when we have to take the block down we will have a group of people in that estate who are not on the waiting list who will be saying "I know what we signed but couldn't you do something for us?", to which the answer is yes, there is always interim housing in Tin Shui Wai or somewhere like that. At that point what is the response going to be?

Chairman:

We note your reservation but some of the information requested by Miss LAU is still going to be useful.

D of H:

We are quite happy to provide that information.

Chairman :

I don't expect you to be able to provide it straight away. I will let Abraham ask a question. I think he has quite a bit of experience too, I suppose. 石禮謙議員。

Mr Abraham SHEK Lai-him :

Basically, I think I would sympathise with Tony's problem. Actually housing is a major human problem. The question is, Tony, what Members are asking is to try it out, contract it out to the private sector to see what is the reaction. At least then the answer is given. Whether that is successful or not is a different issue. But, this is not the question I would like to ask.

I would like to refer to page 11 Figure 3. It is just a matter of procedure. I would like to ask one question. If you look into this Figure 3, the first reception estate completed, say, in January 1996 but you don't do any flat allocation until December 1996. There is nearly a year wasted on the flats for the first block. Could you do flat allocation prior to the completion of the first block so that you can move people in upon the completion of the first block? The vacant flats available would not be vacant and the CRP flats will also be vacant and can be let out. You would have a double benefit there. Thirdly, if you start the evacuation process upon the completion of the first reception estate, that would speed up a lot of the work. Could you consider that?

主席：

鄭博士。

香港房屋委員會主席：

我剛才已表示會就這方面進行檢討，我認為在3方面配合，尤其編配單位要與第一主要接收屋邨落成日期作出配合。同時，如果最後主要接收屋邨的完工日期有所延誤，我們可能不再等待，而盡量安排居民選擇其餘較早完工的主要接收屋邨的單位，我相信這樣可以回答石議員的問題。

主席：

我不是這方面的專家，對這方面並不太熟悉。如果在未落成的主要接收屋邨設示範單位給住戶參觀，讓他們可以預早知道配套設施和作出選擇，便不用等待屋邨落成後才安排住戶選擇單位，你們可在第一座接收屋邨落成時讓重建住戶選擇，這樣便可縮短整個遷拆過程的時間。可能這是一個不成熟的問題……

香港房屋委員會主席：

苗署長可以立即回答這個問題。

D of H:

The answer is yes we do this. We routinely take those who are affected by redevelopment around the model flats to give them an idea of what they should expect.

主席：

這個做法是何時開始的？

房屋委員會的整體重建計劃

房屋署編配及銷售總監：

房署位於橫頭磡的客戶中心在去年啟用後，中心內設有9個示範單位，其中包括公屋和居屋的示範單位，供市民參觀。正如署長所說，自客戶中心啟用後，重建屋邨的住戶和新居屋買家可到該中心參觀示範單位。現時我們的自選方法亦是一樣，在主要接收屋邨落成前兩個月，住戶已選定單位。在收樓時便把鎖匙交予住戶。

主席：

我很高興聽到已實行了這計劃。不過，我想指出，私人屋苑不是在收樓前兩個月才設有示範單位，而是在收樓前兩年已設有示範單位讓市民參觀的，我相信這是私人屋苑和公屋的分別。我相信大家也知道這情況，我希望署長在考慮這方面時能多一點彈性。劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。李議員剛才提出的問題並未獲答覆。房署指凍結期的單位已用作紓緩邨內擠迫戶的問題，現在可否提供這方面的數字資料呢？

房屋署編配及銷售總監：

現在我手邊沒有這方面的資料。

D of H:

We will provide the answer.

主席：

稍後署長會以書面答覆我們。

劉慧卿議員：

可從這些資料看到這方法是否有效。

主席：

由於大家對跟進這方面的問題很有興趣，所以我把這節聆訊的時間延長了10分鐘。待其他資料收到後，我們再決定下一步的工作。今天的公開聆訊暫時到此為止。多謝鄭漢鈞博士、苗署長和劉先生出席。多謝各位。

