

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)862/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PS/1/00/1

立法會房屋事務委員會

受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民 的安置安排小組委員會會議紀要

日 期 : 2000年12月7日(星期四)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 陳鑑林議員(主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
司徒華議員
馮檢基議員

缺席委員 : 黃宏發議員, JP
鄭家富議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員：房屋局

首席助理局長2
鄧謝玉玲女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

助理署長(行動及重建)
張冠南先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I 與政府當局舉行會議

討論中轉房屋政策

(立法會CB(1)269/00-01(01)及(02)號文件)

應主席之請，房屋局首席助理局長2(“首席助理局長2”)向委員簡介政府當局的資料文件(立法會CB(1)269/00-01(02)號文件)。房屋署助理署長(行動及重建)(“助理署長”)接著用電腦投影機介紹屯門寶田中轉房屋的設計、周遭環境、社區設施及運輸網絡。

2. 陳婉嫻議員雖然承認寶田中轉房屋在設施上勝過臨時房屋區(“臨屋區”)、寮屋區及平房區，但她重申，由於屯門遠離受清拆影響居民熟悉的環境，他們實不願意接受安置入住該區的中轉房屋。遷入該區會對他們的日常生活構成極大不便，其中尤以對長者及須長途跋涉往返學校的學生為甚。首席助理局長2表示，屯門現時設有良好的交通網絡，已非一般人認為的那樣偏遠及遠離市區。況且，現時市民前往別區工作的情況，亦十分普遍。如有需要，教育署會協助受影響的學生轉校，一如鑽石山寮屋區清拆計劃的情況。房屋署編配及銷售總監(“編配及銷售總監”)補充，當局為協助受清拆影響居民適應新環境，已安排了一條穿梭巴士線，由現在至下一年的夏季期間接載屯門中轉房屋的居民。

3. 對於政府當局罔顧受清拆影響居民的需要，堅持安排他們入住屯門的中轉房屋，陳議員表示失望。編配及銷售總監解釋，當局在屯門及天水圍興建中轉房屋，旨在防止有人非法搭建寮屋區以圖插隊，導致寮屋居民人數上升。為確保公營房屋資源獲得公平分配，受清拆影響居民必須在公屋輪候冊(“輪候冊”)上登記，才可申請租住公屋(“公屋”)。由於輪候冊的新申請人只可選擇擴展市區、新界及離島的公屋，只合資格入住中轉房屋的受清拆影響住戶亦應安置到這些地區。政府已承諾將平均輪候入住公屋的時間縮短，現時在輪候冊上登記的中轉房屋住戶，約3年內便會編配到公屋單位。

4. 李華明議員表示，現行的中轉房屋政策是連串重複的錯誤。舉例而言，興建樓層較少的預製組件中轉房屋大廈成本太高，不合經濟原則。編配及銷售總監解釋，將舊型租住公屋大廈改為中轉房屋及興建樓層較少的預製組件中轉房屋大廈，是當時用以解決臨時居所短缺的短期措施。鑒於委員關注到應興建設施較佳的永久樓房安置那些受清拆影響或基於種種原因變成無家可歸而又未即時合資格入住公屋的居民，政府當局遂在1995年引入永久中轉房屋的概念，推出了設有獨立設施的新式多層中轉房屋，以最經濟有效的方式滿足對中轉房屋的長遠需求。主席質疑在屯門及天水圍等偏遠地區興建新中轉房屋的理據。編配及銷售總監表示，由於新公屋單位主要在新界興建，獲安置到中轉房屋的受清拆影響居民最終也會獲編配新界的公屋。他們現時便遷往這些地區，會有助他們熟悉區內環境。

5. 李華明議員提述立法會政府帳目委員會的意見，指有多達2 800個等候重建的舊型公屋單位已空置達兩年以上，但政府當局卻未能善用這大量單位。他促請政府當局重新考慮委員的建議，將在市區／擴展市區的空置及舊型公屋單位用作中轉房屋。此舉一方面可節省興建中轉房屋的費用，另一方面又更能滿足受清拆影響居民的房屋需求。編配及銷售總監表示，政府當局考慮過建議，認為並不理想。房屋署署長及房屋委員會主席均已向政府帳目委員會表明，由於中轉房屋及公屋租戶各有不同期望，在同一幢大廈內提供中轉房屋及公屋單位，會引起極大的管理問題。此外，受清拆影響住戶都不會在中轉房屋居住太久，一般不超過3年，而翻新一個單位需24,000元，要透過住戶的租金收回翻新成本，實無可能。李議員表示，為節省翻新成本，政府當局可提供沒有翻新的單位，作為屯門及天水圍的中轉房屋以外的另一選擇，任由居民從這兩類中轉房屋間自行選擇。

6. 主席重申，為確保可妥善運用有限的公共房屋資源，同時紓緩受清拆影響居民的對抗情緒，當局應利用在市區／擴展市區的空置及舊型公屋單位，特別是因整體重建計劃而空置的單位作為中轉房屋安置受清拆影響居民。此建議獲委員一致支持。編配及銷售總監提出警告，此建議不免會影響整體重建計劃的進度。同時，受清拆影響居民亦有可能在大廈重建時因不滿安置安排而拒絕遷出所住的整體重建計劃大廈。主席表示，若有此等情況，曾支持上述建議的委員會協助政府當局勸說該等居民遷出。首席助理局長2解釋，由於臨屋區、寮屋區及平房區遍布全港，政府當局實難以在有關的臨屋區附近找到足夠有待重建的公屋大廈，安置受清拆影響的

居民。助理署長補充，建議的另一弊端，是整體重建計劃大廈重建時，該等居民便要在短時間內再搬到其他中轉房屋。

7. 梁耀忠議員表示，政府當局可利用在市區／擴展市區的空置單位安置受清拆影響的居民，以盡量減低對其日常生活的影響，尤以對遷入中轉房屋後可能須轉校的學生為甚。首席助理局長2表示，按現行房屋政策，空置的公屋單位須編配予輪候冊上申請人。只合資格入住中轉房屋的受清拆影響居民，應獲安置入住新界的中轉房屋。由於新公屋單位亦大多建於新界，此安排亦可免卻學生經常轉校的需要。

8. 陳婉嫻議員注意到，過往受清拆鑽石山寮屋區影響的居民均獲安置在市區居住，而在即將進行的清拆鑽石山寮屋區行動中，受影響的居民卻被安置到屯門的中轉房屋，她認為此等安排有欠公允。她提出警告，若政府當局堅持其安置安排的立場，清拆當日出現對抗情況時，後果會甚為嚴重。編配及銷售總監藉此機會感謝委員在清拆鑽石山寮屋區行動中所提供的協助。他表示，清拆行動的目標，一方面在於改善臨屋區、寮屋區及平房區的居住環境，另一方面則批放土地作公眾用途。舉例而言，清拆後的鑽石山寮屋區用地，將用作興建一個“綠色”屋邨、一個學校村，還有其他社區設施。此外，政府正致力確保可提供充足的公屋單位，配合其縮短平均輪候公屋時間的承諾。事實上，很多受清拆鑽石山寮屋區影響的居民，若1998年已在輪候冊上登記，現應可透過提前配屋計劃獲編配公屋。

9. 鑒於市區餘下的寮屋區不多，主席同意未必須訂定長遠中轉房屋政策。然而，他促請政府當局在處理受清拆影響居民的安置事宜上給予更大彈性。首席助理局長2察悉主席的意見。她懇請委員提供協助，鼓勵臨屋區、寮屋區及平房區的居民在輪候冊上登記，此舉會有助避免進行清拆時出現不必要的衝突。

討論有關非住宅搭建物的賠償問題

(立法會CB(1)269/00-01(03)及(04)號文件)

10. 陳婉嫻議員指出，當局向受清拆平房區影響的商業經營者發放特惠津貼的現行安排有下列矛盾之處：

- 商鋪經營者比工場經營者獲得較多特惠津貼；
- 所有工場經營者無論其業務性質為何，均只獲發相同的特惠津貼額。該金額對經營輕工業的

工場可能足夠，但對經營重工業者卻嫌不足。舉例而言，在東頭平房區一間紡織廠所獲發的特惠津貼額尚且不足以供其東主搬遷機器，更遑論在別處重新經營；

- 有蓋及露天營業地方所得的特惠津貼額不同；及
- 計算特惠津貼時未有考慮到在業務地方所經營的業務性質其後有所改變的情況。

11. 助理署長回應時表示，計算發放受清拆影響商業經營者特惠津貼的現行基準，是立法會財務委員會在1988年通過。根據有關規定，商舖及工場的特惠津貼與私人商舖及分層工廠大廈的平均租金掛鉤，商舖以4個月租金計算，而工場則以12個月租金計算。工場以12個月租金計算，理由是工場經營者通常比商舖經營者需要較長時間重設業務。鑒於工場獲發的特惠津貼額是按其規模計算，重工業工場通常比輕工業工場佔用較大空間，因此有權領取較高的特惠津貼額。而且，重設輕工業業務，無需12個月之久。至於有蓋及露天的業務地方，助理署長解釋，特惠津貼的計算基準，是以1982年寮屋登記或清拆前登記時所記錄的業務面積為依據，以較小者作準，目的是防止商業經營者非法擴建，以及將住宅搭建物轉作商業用途。

12. 陳婉嫻議員雖然承認特惠津貼額是由財務委員會通過，但她表示，經過了12年，政府當局應檢討其計算基準。主席亦詢問平房區餘下商舖、工場等的數目。編配及銷售總監表示，自1988年開始，所有受政府清拆計劃(包括與西鐵有關的計劃)影響的商業經營者所獲發的賠償，均以此核准的基準計算，至今並未出現任何問題。現時，餘下平房區尚存的非住宅處所只有4個。

13. 李卓人議員對政府當局漠視有關特惠津貼的問題表示失望。他指出，東頭平房區紡織廠獲發的特惠津貼，尚且不足以供其東主搬遷機器，更遑論在別處重新經營。房屋署所提供的兩個不相連單位，並未能滿足東主在同一地方安放重型機器的需要。編配及銷售總監表示，政府當局已重新考慮此東頭平房區的個案，而鑒於該廠房有部分營業地方曾用作商舖，因此同意發放較高的特惠津貼金額。他補充，特惠津貼金額仍有待確定，但根據現行政策，這已是最佳安排。

14. 馮檢基議員關注到，經修訂的特惠津貼額仍不足以供該廠戶搬遷機器。他詢問政府當局會否考慮准有關廠戶以實報實銷的方式支取搬遷費。編配及銷售總監表示，政府當局正與該廠戶洽商，以期向他解釋如何計算出有關特惠津貼額。至於馮議員的建議，編配及銷售總監表示，鑒於搬運重型機器費用高昂，此事必須慎重考慮。他重申，向受清拆影響的商業經營者發放特惠津貼，並非要賠償他們，而是在其業務損失及搬遷期間的其他費用方面提供資助。主席認為，是次討論不應影響到政府當局與該廠戶間的洽商，有關洽商應建基於公平合理的原則之上。

15. 至於政府當局會否檢討特惠津貼的計算基準，首席助理局長解釋，跨部門賠償檢討委員會每年均按議定的基準檢討特惠津貼額，然後提交庫務局局長批准。上一次有關商舖、工場、貨倉、船台、學校及教堂特惠津貼額的檢討，是在2000年9月進行。李卓人議員卻指出，有關檢討只限於按已核准的基準調整特惠津貼額，而鑒於1988年以來社會不斷變遷，實有必要檢討計算特惠津貼的基準。由於庫務局局長負責批准特惠津貼的調整，陳婉嫻議員表示應邀請庫務署的代表與委員討論此方面的事宜。鑒於按政府的未來清拆計劃，將有眾多廠戶受影響，她亦建議房屋事務委員會跟進清拆非住宅搭建物時的賠償問題。

16. 為使委員了解有關情況，委員要求秘書請庫務署就下列事項提供意見：

- 每年調整特惠津貼額所依據的準則：及
- 鑒於由最初釐定計算基準至今已有頗長時間，而社會不斷變遷，是否有需要檢討該基準。

主席表示，委員將在接獲庫務署的回應後決定日後工作路向。

(會後補註：秘書處已於2000年12月8日致函庫務局局長。)

II 其他事項

17. 議事完畢，會議於下午6時10分結束。

立法會秘書處
2001年4月19日