

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2217/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱
並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2001年5月7日(星期一)

時 間：下午2時30分

地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
鄭家富議員
司徒華議員
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：胡經昌議員, BBS

缺席委員：李華明議員, JP
石禮謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第III項的討論

房屋局

副局長2
華賢仕先生, JP

總助理局長(策劃研究)
藍列群女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

助理署長(申請及行動)
鄭耀剛先生

參與議程第IV項的討論

房屋局

助理局長2
曾愛蓮女士

房屋署

署理署長
鄔滿海先生

編配及銷售總監
劉啟雄先生

助理署長(獨立審查股)
甘博禮先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長1
黃浪詩女士

地產代理監管局

行政總監
周陳文琬女士

參與議程第VI項的討論

房屋局

首席助理局長(工程計劃管理)
尹萬良先生

總助理局長(工程計劃管理)2
林天星先生

地政總署

總產業測量師(鐵路發展)2
布格致先生

規劃署

西貢及離島規劃專員
李志苗女士

建築署

總技術顧問
岑共社先生

高級建築師24
吳紹齊先生

教育署

助理署長(專責事務)
梁百忍先生

應邀出席人士：香港社區組織協會

幹事
劉秀嫻女士

代表
曾金球先生

代表
梁青雲女士

代表
李豪暢先生

紅磡居民協會

代表
譚藹君女士

代表
鄭燕芳女士

代表
陳定仙女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
曾慶苑女士

經辦人 / 部門

I 上次會議後發出的資料文件

委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)962/00-01號文件 —— 房屋委員會發出有關私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務的通訊；

立法會CB(1)1027/00-01號文件 —— 警犬隊及警察搜查隊從皇后山軍營搬遷至沙嶺；及

立法會CB(1)1115/00-01號文件 —— 一位張金水先生就受清拆東頭平房區影響居民的賠償事宜提交的意見書。

II 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1137/00-01(01)及(02)號文件)

2. 委員同意在2001年6月4日(星期一)下午4時30分舉行的下次例會上，討論重建租住公共屋邨時對非住宅租戶的賠償安排此事項。

(會後補註:上述會議的議程其後加入“提高發布房屋資料的透明度”此事項。)

III 長者租金津貼計劃

與香港社區組織協會會晤

(立法會CB(1)1137/00-01(03)號文件)

3. 香港社區組織協會眾代表雖贊同長者租金津貼計劃(“租津計劃”)的概念，明白該計劃旨在為合資格長者提供另一住屋選擇，讓他們能在其選擇的區域居住；但他們認為擬議津貼額太低，不足以支付私人住宅單位的租金，尤其是裝有窗戶及電梯的大廈單位。他們促請政府當局參照同類私人住宅單位的租金檢討津貼額，並將租津計劃的適用範圍擴大，以惠及所有在公屋輪候冊(“輪候冊”)上的低收入家庭。此外，租金津貼亦應包括管理費及公用設施收費等必要開支。

與紅磡居民協會會晤

(立法會CB(1)1137/00-01(04)號文件)

4. 紅磡居民協會眾代表對於租津計劃有保留。鑒於私人樓宇業主均不大願意將單位租給長者，長者可能每每待租約期滿便得搬遷，令他們感到極大不便。他們認為租津計劃只可作為過渡措施，最終解決方法仍是政府當局加快興建專供長者居住的租住公屋(“公屋”)。在過渡期間，當局應考慮利用市區的空置公屋單位安置合資格長者。他們更強調，政府當局就租津計劃作出最終決定前，必須先諮詢公眾。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1137/00-01(05)號文件)

5. 應主席之請，房屋局副局長2向委員簡介政府當局在解決長者住屋需求方面的最新進展。香港目前有94萬名長者，約58%居於公營房屋，另40%則住在私人樓宇。行政長官曾在2000年施政報告中承諾會協助合資格

長者申請公屋。於2001年3月底前在輪候冊上登記的合資格長者申請人，可於2003年年底前獲配公屋單位。為協助長者在輪候冊上登記申請公屋，當局曾主動展開登記行動，截至2001年3月31日，共接獲6 000多名長者的申請。在2000-01年度至2004-05年度間興建的22萬個公屋單位當中，當局會安排撥出3萬個分配予長者申請人或有長者的家庭。在這3萬個公屋單位中，當局會將70%分配予單身長者，其餘30%則會分配給有長者的家庭，包括由兩名或以上長者組成的住戶(成員間可有親屬關係，亦可無親屬關係但同意共住一起)。建議推行的租津計劃，旨在向即可獲得編配單位的合資格長者申請人提供租金津貼。他強調，租金津貼是提供公共房屋資助的另一途徑，讓長者有機會自行選擇居住地區。政府當局仍在研究租津計劃的可行性及實施細節，並會借鑒外國的經驗，同時考慮房屋委員會(“房委會”)、安老事務委員會、學術界、專業人士及社工的意見。房屋署編配及銷售總監(“編配及銷售總監”)隨後以投影機簡介有關租津計劃的資料，該等資料載於立法會CB(1)1137/00-01(05)號文件。

6. 楊森議員表示，提供租金津貼的建議是由民主黨議員提出，以期減輕輪候冊申請人在輪候公屋單位期間的經濟負擔。然而，他強調，建議安排應只屬過渡性質，絕不能影響到政府當局每年提供5萬個公共房屋單位的承諾。陳婉嫻議員對此亦表贊同，她並表示，香港工會聯合會的議員雖支持租金津貼計劃，但認為此計劃不能影響到對長者的公屋單位供應，而後者才是改善其居住環境的最終解決辦法。編配及銷售總監回應時重申，在未來5年興建的20萬個公屋單位中，有3萬個會編配予輪候冊上的長者申請人，而預期到2005年時，平均輪候時間可縮短至兩年。房屋局副局長2補充，除興建優質的公屋單位外，當局為合資格的輪候冊長者申請人提供租金津貼，亦是運用公共房屋資助為他們提供另一個選擇。

7. 馮檢基議員關注到政府當局會在實施長者租津計劃後停撥市區土地興建公屋。編配及銷售總監向委員保證此非實情。他指出，在預留作編配給合資格的輪候冊長者申請人之用的3萬個公屋單位中，會有40%位於市區，另36%在擴展市區。房屋局副局長2補充，政府當局每年均須訂定房屋用地的批地計劃，同時亦會確保公營及私人單位的供應量保持平衡。

津貼款額

8. 李卓人議員對政府當局在釐定租金津貼額時可能低估私人住宅單位的租金表示關注。舉例說，單身長

者所得的2,500元租金津貼，並不足以租賃一個16平方米的單位。編配及銷售總監提及由政府統計處提供的私人住宅單位租金估計表(已於會議席上提交)，並表示，建議的租金津貼額應可足以支付大部分30平方米以下的市區單位租金。而且，當局每年年初均檢討該津貼額。他向委員保證，由於租金津貼額是租津計劃的成敗關鍵，政府當局在釐定有關款額時自當非常審慎。至於租津計劃會否包括按金方面的資助，編配及銷售總監表示，此款項須由受助人自行支付。

(會後補註：上述的租金估計表已隨立法會CB(1)1185/00-01號文件送交各委員。)

9. 葉國謙議員詢問租津計劃受助人與房委會各自負擔40%及60%租金的比例按何準則計算。編配及銷售總監解釋，當局是參考相類公屋單位的租金，釐定出40%此一比率。楊森議員認為房委會所負擔的比率偏低，政府當局應予以提高。房屋局副局長澄清，租津計劃的實施詳情仍須繼續研究。他向委員保證，政府當局會繼續聽取各界意見，然後才會向房委會提交正式建議供其審批。至於社會福利署(“社署”)會否在當局實施租津計劃後削減綜合社會保障援助(“綜援”)的金額，編配及銷售總監表示不會。受助人若同時領取綜援，其應負擔的部分租金將從綜援中撥付。

10. 鑒於許多受整體重建計劃影響的長者公屋租戶情願選擇租金津貼，而不願調遷到偏遠地區，司徒華議員詢問這些租戶會否獲得優惠待遇。編配及銷售總監表示，租津計劃所提供的500個名額中，有半數會撥作承擔類別及體恤安置之用，受惠者包括受重建影響的租戶。根據租津計劃，所有領款人均享有同等權利。

轉換住屋安排

11. 鑒於長者較難適應新環境，葉國謙議員及勞永樂議員關注到搬遷會對長者造成壓力。若要他們於租約期滿時遷出其租住單位，情況會更形惡劣。編配及銷售總監回應時表示，長者租戶領取租金津貼，便可準時交租，不大可能會被迫遷。此外，受助人參加租津計劃滿兩年，如有需要，可選擇入住公屋單位。然而，楊森議員認為兩年期限太長。何俊仁議員表示亦有同感，他又詢問租津計劃受助人若與鄰居不和而須於租約期滿前遷出租住單位，會否獲發搬遷津貼。編配及銷售總監表示，雖然當局一般不會額外提供搬遷津貼，但社署會根據每宗個案的情況，向值得考慮的作出處理。

12. 主席總結時強調，為長者提供公屋單位才是改善其居住環境的最終解決辦法，租津計劃只屬過渡安排，不應影響到公屋單位的興建。擬議租津計劃的津貼額太低，所提供的500個名額亦不足，況且其中更只有半數撥作承擔類別及體恤安置用途。當局亦應更深入考慮如何解決涉及兩年租約的糾紛。

IV 房屋署首長級架構的重組及在房屋署的獨立審查股 開設一個房屋署助理署長的編外職位 (立法會CB(1)1137/00-01(06)號文件)

房屋署架構重組

13. 楊森議員質疑，若房屋署(“房署”)能透過重新分配署內職責，吸納副署長(建設)及助理署長(租置計劃)的職務，當初何須設立該兩職位。署理房屋署署長表示，該署因推展多項主要措施，包括長者住屋、環境改善、市區重整、精簡部門架構和提高房屋質素等而增加了不少工作量，開設副署長(建設)一職，是為應付此額外的工作量。鑒於多項重要措施在本年便會到達成熟階段，房署認為無須延長副署長(建設)一職的開設期，餘下工作可由副署長(管理)和其他業務總監分擔。至於助理署長(租置計劃)一職，署理房屋署署長表示，該職位掌管租置計劃組，負責推展為期10年的租者置其屋計劃(“租置計劃”)。除租置計劃外，助理署長(租置計劃)亦負責制訂可租可買計劃的政策。隨著租置計劃和可租可買計劃順利推行，房署認為無須再由一名助理署長專責監督該兩計劃，而該兩計劃的政策制訂責任及監管工作，可透過重組編配及銷售處加以吸納。

開設一個為期3年的房屋署助理署長編外職位(首長級薪級第2點)

14. 陳偉業議員對於房署(尤其是高層管理人員)的架構持續膨脹深表關注。他質疑既然提高房屋質素一直是房署的首要職務，現時有何理據要再開設助理署長的編外職位。他又質疑加設建議中的職位後，是否便能防止公營房屋再次出現建築問題。署理房屋署署長澄清，房署一直都明白須要控制署內職位的增長。他補充，雖然房委會的建築工程不受《建築物條例》(第123章)所規管，但房委會所建造的樓宇，其標準均符合該條例為私人發展項目所訂的標準。《優質居所 攜手共建諮詢文件》發表後，社會有更強烈訴求，要當局更進一步，成立客觀的第三者審查機制監管房委會工程，以改善公營房屋的質素和增強公眾的信心。雖然把房委會工程納入

《建築物條例》的適用範圍是較長遠的問題，而當局亦正研究有關的複雜事宜，但短期內可加強審查建築設計及施工。就此，房署於2000年11月成立獨立審查股（“審查股”），直屬房屋署署長。助理署長(獨立審查股)補充，審查股並不隸屬發展及建築處，該處是負責所有新建築工程。審查股的主要職務是推行一套正式的建築設計審查及簽發施工同意書制度。該制度是以屋宇署的為藍本，以備日後當局決定將此職務移交屋宇署時，房署能有更佳準備。助理署長(獨立審查股)承認在過去數年，房委會樓宇的安全程度及設計均有問題，但相對於房署所須管理的工程數目，出現問題樓宇的比例實不算高。此外，房署亦訂有良好質素保證制度，審查股會將之改良，以加強建築工程的完整性。為加深委員對有關事項的瞭解，陳議員要求政府當局提供資料，說明房署在審查股成立前對公營房屋工程項目的規管措施，以及房署的措施與《建築物條例》的規定有何主要分別。政府當局答允提供有關資料。

(會後補註：所需資料已隨立法會CB(1)1273/00-01號文件送交各委員。)

15. 由於房署已將大量服務外判給承辦商，李卓人議員認為房署內應有足夠人手吸納助理署長(獨立審查股)的工作。署理房屋署署長解釋，審查股是獨立工作單位，所負責的是房署從未執行過的新職務。為了保持建築規管工作公正獨立，實不宜將此工作交由現時在房署業務分處內直接處理建築工程的首長級人員負責。再者，撤銷副署長(建設)及助理署長(租置計劃)兩個職位後，以現有的首長級人員架構及資源，已無法兼顧審查股所須執行的額外規管職務，更遑論尚須監管承建商的表現。

16. 劉炳章議員雖然支持成立審查股，但對相當於《建築物條例》所訂的行政方式能否適用於房署表示懷疑，原因是，與任職私人機構的認可人士 / 註冊結構工程師 / 獲授權簽署人 / 技術總監不同，職位相等的房署人員可無須為不合規格的建築工程負上任何法律責任。劉議員亦察悉屋宇署借調了一名高級屋宇測量師及一名高級結構工程師到房署，他們會就引用和詮釋《建築物條例》提供專業意見。他詢問若借調的職員與房署職員意見有分歧，房署會如何處理。助理署長(獨立審查股)表示，對於與屋宇署政策有關的事項，借調的職員的意見會先獲考慮；然而，對於借調的職員不能確定的事項(例如有關屋宇署以往某些不明確做法等)，便會交由屋宇署轄下的相關委員會考慮。

17. 葉國謙議員亦支持開設助理署長(獨立審查股)一職，但希望知道任職者所須具備的資格。署理房屋署署長表示，有關職位屬部門職系，須由曾受訓練的專業人士出任，目前擔任該職位的為專業建築師。

18. 大部分委員對有關建議並無異議，惟陳偉業議員則希望待政府當局對前述第14段作出回覆後再作決定。

V 建議修訂《地產代理(發牌)規例》(第511章，附屬法例)

(立法會CB(1)1137/00-01(07)號文件)

持牌人在牌照到期後重返行業的條件

19. 對於有關前持牌人如在上一個牌照到期後的24個月內再申領牌照，可獲豁免遵守有關學歷和考試規定的建議，劉炳章議員表示有保留。鑒於其他諸如醫生及工程師等專業人士申請續牌前每年均須作出聲明，劉議員認為24個月的寬限期太長，物業市場波動不定，24個月後地產代理的專業知識可能已追不及最新發展。陳偉業議員對此亦表關注，並詢問當局在建議放寬規定前，曾否參考其他專業的情況。地產代理監管局行政總監(“行政總監”)表示，地產代理監管局(“監管局”)曾研究會計及保險行業的發牌制度。保險業亦已表示會作出類似監管局提出的改變。放寬規定建議的目的，是讓持牌人可選擇暫時離開地產代理行業，而在重返行業時不會喪失持牌資格。她補充，由於地產代理行業理應不會在24個月內出現重大轉變，如地產代理離開行業少於兩年，其專業知識應不會過於落伍以致無法保持其服務水平。此外，前持牌人可從監管局的資源中心及網站，以及公共圖書館取得最新的執業指引。當局亦會向所有關注團體派發有關如何遵行《地產代理條例》(第511章)規定的小冊子。

20. 劉議員對政府當局的回覆不表信服，他始終認為24個月的寬限期太長。行政總監在回覆時指出，許多持牌人目前並非從事地產代理工作。若只因前持牌人無錢繼續領牌而要求其重反行業時具備中五學歷並通過規定的資格檢定試，實在有欠公允。黃宏發議員表示，鑒於對地產代理行業的監管不久前才開始實施，在初期應採取較寬鬆的態度，他支持放寬規定的建議。

地產代理及營業員牌照的轉換

21. 應勞永樂議員要求，政府當局答允提供資料文件，解釋“地產代理”與“營業員”的發牌資格及資格檢定試各方面有何分別。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1523/00-01號文件送交各委員。)

調低牌費

22. 鑒於預期監管局會於2002至03年度出現營運赤字，胡經昌議員及葉國謙議員質疑調低牌費的建議是否恰當。房屋局首席助理局長¹解釋，當局是為回應行業的要求而提出有關建議。無論如何，監管局會審慎監察其財務狀況及持牌人數目，並會在累積儲備金用罄前，採取必要的行動。

其他

23. 對於即使負債人已要求將案件提交法庭審理，地產代理仍僱用追數公司追討欠款的情況，陳偉業議員極表關注。行政總監解釋，在香港僱用追數公司是合法的。她亦察悉，地產代理只會在負債人沒有遵從法庭命令時才會僱用追數公司。儘管如此，監管局已向其會員發出指引，禁止地產代理採取非法手段追討欠款，尤其當對象為非負債人的第三者，違例者可遭紀律處分。由於此事項不屬修訂規例的範圍，行政總監答允在會後與陳議員跟進此事。

VI 在將軍澳第86區的發展計劃興建7間學校

(立法會CB(1)1137/00-01(08)號文件)

24. 由於時間所限，委員同意交由工務小組委員會直接討論有關的撥款建議。

25. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處

2001年11月13日