

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)706/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會會議紀要

日 期：2000年12月4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
李華明議員, JP
吳亮星議員
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
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：涂謹申議員
馮檢基議員
劉炳章議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

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(租者置其屋)
馬亢思雲女士

參與議程第V項的討論

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

高級房屋事務經理(重建)
卓彰德先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
余麗琮小姐

經辦人／部門

I 通過上次會議的紀要 (立法會CB(1)234/00-01號文件)

2000年10月24日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)104/00-01(01)號文件 —— 元朗邨爭取雞地
居改公小組提交的
的意見書；

- 立法會 CB(1)104/00-01(02)號文件 —— 香港房屋政策評議會對居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃單位採用內含石棉的建造材料表示關注的意見書；
- 立法會 CB(1)125/00-01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)152/00-01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及政府當局的回應；及
- 立法會 CB(1)235/00-01號文件 —— 當值議員就石籬(一)邨重建計劃對美食中心檔戶的賠償安排轉介事務委員會的便箋。

III 下次會議日期及討論事項

3. 鄭家富議員代遲到的李華明議員提議在下次會議討論紓緩擠迫居住環境的問題。主席察悉政府當局正檢討紓緩擠迫居住環境的政策，該項檢討將於2001年1月底完成，他建議在2001年2月舉行的事務委員會會議上討論檢討結果，委員對建議表示贊同。

4. 至於各項有關公營房屋建築質素的調查／研究的進展，秘書應主席之請，告知委員天頌苑及圓洲角事件員工紀律調查小組應已於2000年11月底前完成調查，建造業檢討委員會對該行業運作的研究預期於2000年年底前完成，而申訴專員所作的調查則仍繼續。

5. 委員同意在2001年1月8日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項：

- 東頭平房區公屋發展的地盤平整工程；
- 彩雲道與佐敦谷附近的發展計劃；
- 提高制訂房屋政策的透明度。

(會後補註：按主席指示，有關“維修及管理租者置其屋計劃的屋邨”一事項其後已納入該會議的議程。)

IV 維修及管理租者置其屋計劃的屋邨

(立法會CB(1)238/00-01(03)號文件)

租者置其屋計劃屋邨的維修

6. 鑒於當局將在其後各期的租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)中挑選較舊的租住公屋(下稱“公屋”)大廈推出發售，楊森議員強調房屋署(下稱“房署”)必須在出售這些屋邨前，先做妥狀況勘測及維修保養工程。房屋署編配及銷售總監(“編配及銷售總監”)澄清，租置計劃第二及三期推出發售的公屋屋邨，樓齡與租置計劃第一期所推出的相若，而第五及六期發售的屋邨則會相對較舊。他向委員保證，房署會為所有選出發售的公屋屋邨進行勘測，以確保狀況良好。房署亦會在將單位售予住戶前，完成現行維修保養計劃所規定的大型修葺工程，如修葺水管及排水設施，以及檢查升降機等，亦可能會進行若干小型改良工程，特別是改良地下升降機大堂。至於應住戶要求進行的單位內部修葺工程，亦大致可在銷售前完成。任何尚待完成的工程則會在售樓說明書中列明，供準買家參考，並供房署跟進。此外，房屋委員會(下稱“房委會”)已為每個租置計劃屋邨提供7年結構保證，並承諾在屋邨落成日期起計的10年內，負責修葺所有因填海土地沉降所引致的損壞。房委會亦已注資為租置計劃屋邨設立維修基金，第一至第四期屋邨的注資額為每單位14,000元，一般已足可應付未來10年內大型維修保養工程的開支。

7. 何俊仁議員表示，當樓宇日漸殘舊，每單位14,000元的金額未必足夠應付維修保養開支。房屋署助理署長(租者置其屋)表示，當局參考了公屋屋邨過去10年的平均維修保養成本，以及房署保養測量師對未來10年可能需要進行維修保養工程的預測，才釐定出14,000元的維修額。此外，每月的管理費中亦會有若干數額抽出撥入維修基金，因此，該基金應足以應付10年內的主要維修保養開支。編配及銷售總監補充，房署已與若干財務機構達成協議，由該等財務機構擔當基金信託人，確保基

金運用得宜。至於該基金是否僅可用於經房署批核的大型維修保養工程，編配及銷售總監表示，基金的運用條件(包括授權業主立案法團動用基金及動用基金的程序)，已於租置計劃屋邨的大廈公契內列明。

租置計劃屋邨的管理

8. 黃宏發議員對租置計劃屋邨邨界的劃分深表關注。他認為把諸如屋邨道路、斜坡及休憩用地等公用地方納入租置計劃屋邨邨界內，並規定屋邨業主分擔此等公用地方的管理與維修保養開支，實不公平。在若干租置計劃屋邨內的小學旁邊設有球場，這些球場在日間供學校使用，課餘時間則供居民使用，屋邨業主亦須分擔球場的管理及維修保養費用。何俊仁議員對上述情況亦表關注，他認為房委會應就劃分租置計劃屋邨邨界制訂一套標準指引。編配及銷售總監解釋，政府土地契約所載的租置計劃屋邨邨界，大致與原來接管令中所載界線相同，並包括先前由屋邨管轄和管理的範圍及設施。業主對於整個屋邨的權利和義務已在政府土地契約及大廈公契中界定。編配及銷售總監表示，球場的管理及維修保養費用，是按用者自付的原則由學校與居民分擔。為方便教育署日後擴充學校，大廈公契載明政府有權在有需要時接管這些球場。球場一旦由政府接管，居民便無須再分擔有關的管理及維修保養費用。

9. 鑒於租置計劃的業主沒有發展權，卻仍須分擔球場的管理及維修保養費用，鄭家富議員對此不表信服。他贊同黃宏發議員的意見，認為房委會不應把球場等公用地方及設施納入租置計劃屋邨邨界範圍內。編配及銷售總監表示，把租置計劃屋邨劃為不同地段並非可取的做法，因為這樣會影響此等屋邨長遠的整體重建計劃，房屋局首席助理局長2補充，由於居民亦使用球場，按用者自付的原則，他們分擔球場的管理及維修保養費用也屬公平合理。為使委員了解有關情況，政府當局答應提供一份文件，解釋按用者自付的原則，有關各方如何攤分球場的管理及維修保養費用。

政府當局

10. 黃宏發議員關注到，在草擬大廈公契時，租置計劃的準買家從未獲得諮詢。他們只能在租置計劃屋邨推出銷售前不久，才可在屋邨辦事處閱讀到大廈公契。編配及銷售總監表示，租置計劃屋邨的大廈公契乃按照地政總署法律諮詢及田土轉易處(“諮詢轉易處”)所發出的指引擬備。諮詢轉易處在審批大廈公契時，會確保公契條款對各方面均公平合理，才會核准。至於公用地方及設施的維保養責任，則主要按用者自付原則釐定。然

而，由於諮詢轉易處實為政府機構，黃議員質疑對其能否保持公平持正。

11. 鑒於房委會曾應業主要求修訂若干租置計劃屋邨的大廈公契，何俊仁議員始終認為房委會應在擬備大廈公契時諮詢準買家。編配及銷售總監回應時表示，大廈公契的現行擬備機制，無論對私人或公營屋苑均適用，且讓諮詢轉易處能確保大廈公契符合公平原則。既然現行機制行之有效，因此在擬備租置計劃屋邨的大廈公契時，為諮詢準買家而偏離現行機制，實並不恰當且無必要。何議員並不同意現行機制應同樣適用於私人及公營屋苑。他表示，房委會透過可租可買計劃及租置計劃出售公屋，已構成一個特殊情況，令一個公屋屋邨內既有業主也有租戶居住，因此應另行訂立機制，以釐定業主及租戶的維修保養責任。編配及銷售總監澄清，房委會作為可租可買計劃及租置計劃屋邨租住單位的業主，須按其業權份數分擔維修保養責任。他補充，鑒於租置計劃第一期及第二期推出時住戶反應良好，兩期分別售出逾74%及67%的單位，可見現行釐定維修保養的機制為買家所接受。到目前為止，已有逾六成租戶表示有意在租置計劃第三期推出時購買單位。

12. 梁耀忠議員認為，租置計劃屋邨單位的高銷售率，全因房委會對現時租戶所施加的種種限制，包括入息及資產審查，以及主租戶去世後批出新租約的限制等，迫使租戶購買租置計劃單位。他贊同其他委員的意見，認為房委會把公用地方及設施納入租置計劃屋邨界範圍內，並不合理。陳偉業議員亦認為，由於租置計劃的大部分業主均屬低入息階層，房委會在釐定租置計劃業主的維修保養責任時，應採取較為體恤的態度，以避免增加他們的經濟負擔。他認為，劃出作為租置計劃屋邨專用的公用地方及設施，應由房署負責維修。

13. 葉國謙議員問及租置計劃屋邨的業主立案法團與互助委員會的關係，以及兩者發生糾紛時屋署所充當的角色。編配及銷售總監表示，房署仍須與民政署商討有關成立租置計劃屋邨業主立案法團的細則，但預期業主立案法團成立後，便會逐漸取代互助委員會的職能。

14. 至於租置計劃屋邨的管理費，房屋局首席助理局長2表示，管理費以收回全部成本為原則。現時租置計劃屋邨的平均管理費為每平方米8元左右，較若干公共屋邨及居屋屋苑的私人物業管理公司所收取每平方米7至14元不等的管理費為低。鄭家富議員詢問，租置計劃屋邨的管理費與私人樓宇的管理費比較，情況如何。鑒於私人樓宇的管理費取決於多項因素，例如樓宇設施、大廈設

計和樓齡、單位數目及居民的需求等，房屋局首席助理局長認為把兩者作直接比較不大可行，尤其相對本港私人樓宇的龐大數目而言。為使委員了解有關情況，編配及銷售總監在會議席上提交了一份若干私人屋苑管理費的對照表，顯示有關管理費由每平方米11至17元不等。鑒於租置計劃屋邨設施不多，房署的服務水平偏低，鄭議員認為租置計劃屋邨的管理費偏高。編配及銷售總監指出，該等費用包括撥作管理基金的費用。

日後工作路向

15. 主席表示，政府當局提供的資料文件不夠全面，亦無法解答委員對租置計劃屋邨的管理及維保養費用所關注的問題。為方便日後討論，政府當局承諾提供下列委員要求的資料：

- 在所有租置計劃單位中，出售前已獲房署完成維修保養及修葺工程的單位所佔百分率；
- 房署會否在租置計劃屋邨成立業主立案法團後競投該等屋邨的管理合約，以及房署人員會否擔任租置計劃屋邨的管理委員會委員；
- 租置計劃屋邨所處地點的地段劃分準則；
- 諮詢轉易處就草擬大廈公契所發出的指引；及
- 各租置計劃屋邨的管理費，以及有關數額與同區私人樓宇管理費的比較。

V 安置受重建影響居民的政策

(立法會CB(1)226/00-01及238/00-01(04)號文件)

一人及二人家庭的編配標準

16. 立法會上屆房屋事務委員會於2000年4月3日通過一項議案，促請房署停止將室內樓面面積16平方米的小型單位編配予二人長者家庭。房署卻無視該議案，繼續編配此等小型單位予二人長者家庭(包括最近受新發邨重建影響的家庭)，李卓人議員對此極表失望。他重申此安排無法改善長者家庭的生活環境。編配及銷售總監表示，鑒於委員動議的議案，房委會轄下的租住房屋小組委員會(“租住小組”)曾於2000年5月18日的會議上，檢討了二人家庭的編配標準。小組委員會重新確定，現時按室內樓面面積計算每人7平方米的最低編配標準，以及

二人長者家庭可獲編配室內樓面面積16至31平方米的實際標準，均屬恰當。根據現行的編配標準，和諧式大廈室內樓面面積16至17平方米的小單位是指定編配予一人及二人家庭。若資源許可，有機會增加家庭成員的二人家庭，可獲編配室內樓面面積34平方米的一睡房單位。按此政策，二人長者家庭在屋邨重建時會獲安置入住接收屋邨的小單位。然而，若受影響的二人長者家庭選擇入住現有屋邨的空置或翻新單位，房署會視乎是否有適合單位，或會安排他們入住室內樓面面積16至31平方米的單位。對居於舊式第四及第五型公屋大廈(小單位的室內樓面面積僅12至16平方米不等)的住戶而言，新居的環境已較其現有居住環境有所改善。

17. 何俊仁議員注意到，長者家庭通常都需要鄰居的幫助，他擔心若將他們安置到別區的較大翻新單位，他們可能會失去原有支援。他並察悉，雖然現時並無法例針對年齡歧視，平等機會委員會(下稱“平機會”)曾批評現行安排帶有歧視成分，因為家庭成員年齡50歲以上的二人非長者家庭可獲編配一睡房單位，但二人長者家庭在屋邨重建時則只獲安排入住室內樓面面積16平方米的小單位。編配及銷售總監澄清，此安排並無歧視成分，平機會亦沒有就此方面的問題向房署查詢。房署為有機會增添家庭成員的二人家庭編配一睡房單位，目的是讓這些家庭在成員增加時無須再次搬遷。他向委員保證，房署會協助長者家庭適應新環境。

18. 李卓人議員對室內樓面面積16平方米的小型單位的設計表示關注，該等單位的廁所及廚房已佔了總面積的一半。他提出警告，鑒於單位所餘空間有限，長者家庭可能須使用上下床舖而可能危害其人身安全。梁耀忠議員亦表示，有獨立建築師曾證實此等單位空間有限，容不下兩張單人床。李華明議員補充，此類單位會對長者住戶(特別是並非夫婦關係的住戶)構成諸多不便。編配及銷售總監表示，房署已致力改善標準和諧式大廈小單位的設計。房署的總建築師(設計及標準策劃)亦曾多次實地示範如何充分利用此等小單位的居住面積。此外，當新設計室內樓面面積有22平方米的二至三人家庭小單位落成後，情況將有更大改善。李華明議員及李卓人議員詢問，房署會否在室內樓面面積22平方米的小單位落成前，考慮為二人長者家庭編配一睡房單位。編配及銷售總監確實表示，房署在重建屋邨時，若接收屋邨並無室內樓面面積16平方米的小單位供應，會編配一睡房單位予二人家庭。屋署在處理其他安置個案時，對值得體恤的個案，亦同樣會以同情的態度、靈活變通的方式處理。

19. 至於將室內樓面面積16平方米的小單位編配予二人長者家庭，是房屋局還是房委會的決定，房屋局首席助理局長2表示，由於編配標準並非政策決定，此事須由房委會決定。黃宏發議員詢問，房委會決定在重建屋邨時把室內樓面面積16平方米的小單位編配予長者家庭前，是否知悉此等單位的不足之處。編配及銷售總監表示，除受重建影響的住戶外，房委會亦必須顧及廣大市民對房屋的需求，以確保有限的房屋資源獲得合理編配。

20. 委員對政府當局的回應深表失望。他們認為政府官員及租住小組的成員應一嚐入住此等單位的滋味，才可體驗長者家庭所面對的困難。為此，委員要求秘書安排事務委員會、租住小組及政府當局的代表聯袂參觀探訪居於室內樓面面積16平方米小單位的部分長者家庭。

(會後補註：有關方面已於2000年12月18日作出參觀探訪。)

八人及八人以上家庭的編配標準

21. 梁耀宗議員認為，編配兩個一睡房單位予八人家屬的做法並不理想，因為額外的廚房廁所已佔了相當空間，餘下的居住空間實不敷整個家庭應用。他表示，此等家庭應獲編配一個一睡房單位及一個兩睡房單位。編配及銷售總監表示，由於兩個一睡房單位可間為三至四個睡房，應可應付該等家庭的需要。

日後工作路向

22. 主席表示，政府當局提供的資料文件並不全面。楊森議員並指出，該文件並未提及不包括在整體重建計劃內的屋邨重建項目所引起的安置問題。以北角邨為例，該邨住戶並未獲得足夠時間作安置準備。基於會議時間所限，委員同意在日後的事務委員會會議再作跟進。

VI 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
2001年3月1日