

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1742/00-01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：2001年2月5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
楊森議員
司徒華議員
勞永樂議員
馮儉基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：涂謹申議員
楊孝華議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員

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
林錦平女士

房屋署

發展總監
湯永成先生

機構事務總監
馮永業先生

工程策劃總經理4
何守謙先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

物業管理總監
李敬志先生

助理署長(物業管理)3
馮浩棠先生

機構策略組主任
黎志華先生

高級房屋事務經理(租金及物業管理)
黃權衡先生

參與議程第VI項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(租者置其屋)
馬亢思雲女士

高級產業測量師(租者置其屋)
徐素華女士

地政總署

助理署長(港島)
鍾永佳先生

應邀出席人士：參與議程第V項的討論

香港社區組織協會

社區組織幹事
吳衛東先生

社區組織幹事
霍天雯女士

代表
黃雪英女士

代表
陳恩容女士

代表
梁惠珍女士

代表
謝來興先生

代表
林好女士

代表
鄧佩蘭女士

關注新屋邨租金聯席

代表
任國棟先生

代表
杜淑玲女士

代表
陳雄泉先生

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 通過上次會議紀要
(立法會CB(1)520/00-01號文件)

2000年11月27日與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席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，房屋委員會提供有關私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務的通訊，已隨立法會CB(1)527/00-01號文件送交各委員。

III 下次會議日期及討論事項

3. 委員同意在2001年3月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項:

- 龍華街的地盤平整工程；及
- 調低合資格家庭申請租住公屋和居者有其屋計劃(“居屋”)單位的入息及資產限額的建議

4. 主席又提醒委員，事務委員會將於2001年2月19日舉行特別會議，討論“檢討紓緩擠迫居住環境的政策”及“受重建影響的長者二人家庭的安置安排”。事務委員會將於2001年2月27日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論受清拆違例天台搭建物影響的居民的安置安排。

IV 建議保留房屋署兩個可由多類專業人員出任的總建築師編外職位
(立法會CB(1)525/00-01(03)號文件)

5. 何俊仁議員提述資料文件第4段，並關注到工程策劃總經理的工作繁重，建議保留的職位未必能解決房屋署(“房署”)人手緊絀的問題。根據政府當局所述，房署的工程策劃總經理平均須處理45項工程項目，而私人機構的工程策劃總經理則只須負責5項或更少的工程項目。

房署發展總監表示，服務於房署與私人機構的工程策劃總經理所提供的服務範圍不盡相同，房屋委員會（“房委會”）所興建的房屋在很大程度上是採取標準化設計及大量生產的模式，故難作一準確比較。有關數字只作參考之用。何議員質疑，若數字並非用作比較，這些數字是否有需要加入資料文件中。就此，房署機構事務總監同意在提交人事編制小組委員會的文件內刪除該等數字。

新訂的採購策略

6. 劉炳章議員原則上支持有關保留兩個工程策劃總經理職位的建議，以推行50項優質居所措施；但他對4項新採購策略卻表示有所保留，尤其在私人機構參建居屋計劃（“私人參建居屋”）中，已證明設計連施工的合約行不通。根據設計連施工的採購模式，總承建商須自行安排顧問及其他承建商以完成建屋工程項目。為了在投標中取得合約，總承建商可能壓低顧問及其他承建商的價格，迫使後者偷工減料將貨就價以求節省成本。房署發展總監解釋，引入設計連施工的採購模式，是希望能在建築工程的較早階段利用各承建商的資源及專業知識。他強調，政府當局會先確定4項新採購策略的成效，才就採用哪一項策略作最後決定。劉議員仍認為採用設計連施工的採購模式是倒退做法。他提出警告，若由總承建商直接委任顧問，會削弱顧問的監察角色。

7. 在品質控制方面，主席詢問現時工程策劃總經理定期巡視建築地盤的次數。房署工程策劃總經理4表示，作為4名工程策劃總經理之一，他負責荃灣、屯門、元朗、東涌及大嶼山地區等的公營房屋計劃。他每星期最少有兩天須在地盤實地與顧問及承建商會面，以監察每個地盤的進度。何俊仁議員表示，隨著未來兩年公營房屋建築量減少，工程策劃總經理應可增加定期巡視建築地盤的次數。陳婉嫻議員亦表贊同，並認為房署應從天頌苑及圓州角事件中汲取教訓，認識巡視地盤的重要。房署發展總監表示，房署除推行50項優質居所措施外，亦同時跟進該兩宗事件的調查小組在報告書內提出的建議。該等措施包括調派駐地盤工程師，以及培訓地盤監察人員以增進其技術知識等，藉此加強房署的監察角色。事實上，房署內部的文化亦有改變，直接負責建築質素的員工將花較多時間巡視地盤。至於當局曾否就該等措施徵詢職員工會的意見，房署發展總監確定，房署對職員工會所提意見持開放態度，有關精簡的記錄程序便是與員方討論後訂定的。

8. 鑒於工程策劃總經理的重要角色，梁耀忠議員認為他們應對任何建築問題負上全責，而無須就有關問

題進行詳細調查。房署發展總監回答，參與建築工程的每一個人均須對所出現的問題負責。儘管如此，當局會致力釐清每名參與工程項目員工的角色及職責；亦會考慮為每項建屋工程項目保留若干基幹人員，監察整個建造過程，避免有人藉詞調配頻密而逃避責任。房署機構事務總監補充，現行建議的目的，是保留兩個編外職位以應付日益繁重的工作。他向委員保證，當局會成立調查小組探究各建築問題的成因，才就問責問題下決定。

9. 作為房委會成員的葉國謙議員要求委員支持有關保留兩個工程策劃總經理職位的建議，因有關職位對提高公營房屋質素十分重要。葉議員提述資料文件第9段，他關注到房署可能為令人手編制保持負增長而削減初級職位的數目。房署機構事務總監澄清，房署是應委員在2001年1月17日人事編制小組委員會會議上提出的要求而提供有關的人事編制補充資料，旨在反映該署只在有需要時，才建議開設或保留職位。然而，他答允在提供於2001年2月21日舉行的人事編制小組委員會會議考慮的文件內，刪除有關人事編制的提述。

10. 委員對建議沒有提出反對。

V 租金政策及租金援助計劃

與香港社區組織協會會晤

(立法會CB(1)525/00-01(04)號文件)

11. 根據現行房屋政策，新租住公屋(“公屋”)單位的租戶，只能在租金檢討時方可按租金援助計劃(“租金援助”)申請援助，對此規定，陳恩容女士深表關注。陳女士表示，由於欠缺翻新單位安置受重建影響的秀茂坪邨住戶，她於1997年被迫遷入租金較高的新公屋單位。雖然她曾獲悉能於兩年後租金檢討時申請租金援助，但根據經修訂的《房屋條例》(第283章)，租金檢討周期已由兩年改為3年，其希望也因而落空。過去4年，房委會豁免加租並押後租金檢討，進一步剝奪其申請租金援助的機會，因此，她促請房委會：

- 容許新公屋單位的長者住戶無須等待租金檢討，入住後便可申請租金援助；
- 主動為合資格的公屋租戶提供租金援助；及
- 取消要求獲得租金援助兩年但仍有經濟困難的家庭遷往同區租金較低廉的單位的規定。

與關注新屋邨租金聯席會晤

(立法會CB(1)525/00-01(05)號文件)

12. 陳雄泉先生表示，由於經濟低迷，公屋住宅及商業租戶的負擔能力均已下降。舉例而言，何文田邨新購物中心自2001年1月啟用以來，已有部分商戶因租金昂貴及市道欠佳而結業。杜淑玲女士亦表示，她對應付新公屋單位的高昂租金亦甚感吃力，而其部分家人失去工作後，情況更甚。目前，子女每月給她\$6,000作家用，其中\$2,470便花在租金上，她因而須減省其他方面包括醫療的開支，還須動用個人積蓄幫補家計。杜女士促請房委會調低新公屋屋邨的租金，並放寬申請租金援助的限制，以減輕公屋租戶的經濟負擔。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)525/00-01(06)及(07)號文件)

13. 楊森議員察悉，據政府統計處資料顯示，在2000年第二、三季，所有房委會公屋屋邨的整體租金與入息比例中位數為10.2%。他表示，根據《房屋條例》第16(1A)條，若整體租金與入息比例中位數超逾規定上限的10%，便屬違法，而房委會應減租以符合法定要求。房署機構策略組主任表示，該上限只在房委會“作出更改租金的釐定”時才適用。若所有公屋屋邨的租金與入息比例中位數超逾10%的上限，並非因加租而是由於例如租戶入息減少等其他原因所致，房委會便無須按《房屋條例》規定減租。他強調，房委會已連續兩年沒有調整公屋租金，因此並未違反《房屋條例》。

14. 馮檢基議員認為，房委會正利用法律漏洞，以凍結公屋租金的方式，逃避將租金與入息比例中位數維持於10%的責任。房署機構策略組主任澄清，房委會豁免加租的目的，是為協助租戶渡過經濟低迷的日子。事實上，公屋單位的租金水平已維持了3至5年之久。他補充，租金與入息比例中位數超越10%，是由租金政策以外的多個因素所致；尤其自1998年推行租者置其屋計劃（“租置計劃”）及其他資助自置居所計劃後，已有9萬名經濟條件較佳的租戶成為單位業主。公屋租戶申請綜合社會保障援助計劃（“綜援”）的個案，由1995年的59 000宗激增至2000年10月的109 900宗，亦提高了整體租金與入息比例中位數；但由於這類租戶的租金由社會福利署支付，他們負擔租金的能力不成問題。

15. 馮議員仍對房委會可藉豁免加租開脫責任不表信服。主席亦詢問房委會會何時檢討公屋租金。房署機

構策略組主任表示，對314 600個公屋單位的租金檢討工作，已押後至2001年12月1日進行。他補充，鑒於市民關注租金與入息比例中位數上升的問題，房委會已決定成立專責委員會，根據租戶的負擔能力、公屋資源的合理分配、法例條文及市民期望，全面檢討公屋住戶租金政策。房委會亦會研究由於公屋住戶結構轉變，租金與入息比例中位數是否評估租戶負擔能力的最佳方法。他向委員保證，房委會會考慮社會各界的意見，然後才擬訂建議。

16. 鑒於房委會漠視經濟低迷為租戶帶來的困境，而經委員及租戶多番要求，房委會仍拒絕減租，梁耀忠議員表示失望。楊森議員表示亦有同感，並認為房委會一方面對租戶的需要無動於中，但對亞洲金融風暴導致租金及物業價格下跌一事卻反應迅速，建議調低公屋及資助自置居所計劃申請人的入息及資產限額。鑒於降低入息及資產限額後，只有經濟能力不佳及家庭收入微薄的人方合資格入住租住公屋，何俊仁議員關注到他們未必有能力負擔租金。房署物業管理總監表示，房委會要到2001年2月8日才討論有關建議，他不便就此提出意見。房署助理署長(物業管理)³補充，釐定公屋租金與釐定入息及資產限額的準則有別，前者按租戶的負擔能力，而後者則根據市場最新情況決定。此外，有短期經濟困難的租戶可申請租金援助，合資格租戶只須繳交正常租金的一半。至於長期有經濟困難的租戶，則可申請綜援，當中已包括租金津貼，供其悉數支付租金。

17. 然而，李卓人議員指出，由於申請綜援資格準則嚴格，租戶未必合資格申請。他促請房委會減租，以紓緩租戶的經濟困難。房署物業管理總監回應時強調必須保障公屋資源的合理分配。當大部分租戶均有能力負擔租金時，實不宜實行全面減租。他始終認為，有真正經濟困難的租戶應申請綜援。

18. 關於租金援助，司徒華議員質疑新公屋單位的租戶為何只能於租金檢討時才可申請。房署機構策略組主任解釋，租戶獲編配單位時，可選擇新或翻新單位。當局鼓勵他們按本身負擔能力選擇單位。租戶若遷入單位後家庭收入遽降，可申請租金援助。房署助理署長(物業管理)³補充，若租戶的家庭入息符合下列準則，可申請租金援助：

- 家庭入息低於公屋輪候冊(“輪候冊”)入息限額的50%；或

- 租金與入息比例超逾25%；或
- 家庭入息介乎公屋輪候冊入息限額的50%至60%，同時租金與入息比例超逾15%。

然而，馮檢基議員指出，由於翻新單位供應有限，租戶沒有足夠選擇。馮議員注意到租戶只有在入息遽降時才合資格申請租金援助，他對部分沒有收入的租戶(尤其是長者)可能無法從租金援助受惠表示關注。主席對租金援助的良好意願表示讚賞，但認為申請資格標準毫無彈性。房署物業管理總監察悉委員的關注，並承諾考慮日後是否有需要檢討此計劃。陳婉嫻議員促請政府當局盡快作出檢討，迅速為有經濟困難的租戶提供援助。

(會後補註：據政府當局表示，當局已於2001年4月1日實施新行政措施，批准受押後租金檢討影響的新公屋單位租戶，亦可按照租金援助計劃申請援助。)

馮檢基議員提出的《2000年房屋(修訂)條例草案》
(立法會CB(1)525/00-01(06)號文件)

19. 馮檢基議員提出以下議案，議案獲陳婉嫻議員和議：

“立法會房屋事務委員會支持討論及通過，若公屋租金與入息中位數超過10%，房委會應採取行動將公屋租金調整至規定之內，以紓緩租金對公屋住戶所造成的壓力。”

在出席的委員中，有6位投票贊成議案，沒有人反對。主席因此宣布議案獲得通過。

(會後補註：秘書處已於2001年2月6日就議案致函政府當局。)

VI 維修及管理租者置其屋計劃屋邨

(立法會CB(1)238/00-01(03)、407/00-01(06)及525/00-01(08)號文件)

租置計劃屋邨的維修保養安排

20. 陳婉嫻議員表示，銷售前的維修保養及修葺工程未能妥為完成，仍是租置計劃的一大障礙。若按租置計劃推出發售的公屋屋邨現時由物業服務公司(“服務公司”)管理，此情況會更形惡劣。她指出，由於房署只負責

修葺工程，任何有關修葺工程質素的投訴，均會轉達服務公司。這會引起房署與有關服務公司間的不必要衝突。她詢問政府當局如何保證銷售前維修保養工程的質素。

政府當局

21. 房署助理署長(租者置其屋)(“助理署長(租置)”)回答時向委員保證，房署會跟進並補救所有修葺工程。房署已根據最近3期租置計劃中所得經驗，改善了其後各期租置計劃的銷售安排，包括在屋邨按租置計劃推出發售前9至12個月，便請租戶以標準調查表格報告其單位內的任何缺陷，讓他們有足夠時間作出報告。房署會在接到表格後3個月內修復有關缺陷。舉例而言，在租置計劃第四期租戶所交回的16 000份問卷中，有八成的缺陷業已修復，其餘兩成仍在進行工程。至於由服務公司管理的公屋屋邨，助理署長(租置)表示，房署的物業服務管理股會與有關的服務公司密切聯絡，以確保能盡量在屋邨按租置計劃推出發售前，妥為完成銷售前的維修保養及修葺工程。應委員要求，政府當局答允提供文件，列明在租置計劃銷售安排上所作的改善，以及有關在接獲修葺要求後3個月內完成銷售前維修保養工程方面的承諾。

22. 主席關注到房署延誤進行修葺工程對租置計劃屋邨的業主立案法團所造成的不便。他指出，有些工程在房署的首兩年管理期屆滿後仍未獲處理。助理署長(租置)解釋，在租置計劃屋邨發售時，準買家會獲發另一份調查表格，供其在為購買單位繳交意向金時，報告任何尚待處理的修葺工程。鑒於在指定的時間內有大量修葺要求湧現，房署須依先後次序處理所需工程，因而出現明顯的延誤。她向委員保證，當局會致力在可行範圍內加快修葺工程的進度。

租置計劃屋邨的管理安排

23. 何俊仁議員認為，房委會將斜坡及公用地方等納入租置計劃屋邨的範圍內，實有欠公允。他仍認為房委會應就擬備大廈公契的內容，特別是租置計劃屋邨的地界劃分諮詢準買家。助理署長(租置)表示，政府土地契約所載的租置計劃屋邨地界，大致沿用原有接管令所載的範圍，包括如斜坡等一直由屋邨所管轄和管理的設施及地方。何議員提出警告，若租置計劃單位的業主須維修附近的斜坡，一如良景邨的情況，準買家購買單位的意欲會減低。主席詢問曾否因有買家要求而令當局不將斜坡納入租置計劃屋邨範圍內的個案。助理署長(租置)解釋，若不將斜坡納入租置計劃屋邨範圍內，有關業主便無權重建該等斜坡。此外，他們亦無法確保斜坡的安全，而若斜坡安全出現問題，可對有關的租置計劃屋邨造成極其嚴重的後果。

24. 何議員促請房委會檢討其在租置計劃屋邨首兩年管理期的管理成本，該款額與私人樓宇的相比，實在過於高昂。主席詢問房委會會否在首份轉讓契據簽妥後競投租置計劃屋邨的管理合約。助理署長(租置)表示，房委會根據大廈公契的規定完成其首任管理者的職責後，或會應業主立案法團的要求出標競投屋邨的管理服務合約。她補充，當局會考慮檢討房委會在租置計劃屋邨的管理成本。

25. 劉炳章議員對服務公司管理租置計劃屋邨可能有利益衝突表示關注。服務公司一方面要確保租置計劃屋邨獲得妥善的維修保養，但另一方面又不願作出修葺工程以節省成本，尤其當工程成本會計算在管理成本之內。助理署長(租置)表示，服務公司是按其過往紀錄挑選的，而且須遵守管理租置計劃屋邨的既定指引。此外，房署的物業服務管理股會確保有關服務公司會進行所需的修葺工程。

VII 其他事項

26. 對於當局建議調低居屋及輪候冊申請人的入息及資產限額，李卓人議員質疑此舉是否旨在托高私人物業市場。鑒於建議的影響深遠，李議員促請房委會在諮詢公眾及立法會議員前，不要在其2001年2月8日的會議上通過建議。楊森議員及陳婉嫻議員提述有關行政機關在提出任何重大政策改變前應諮詢立法機關的協議，並重申政府當局須就建議諮詢事務委員會。由於建議不單會影響輪候冊上申請人，亦會影響現居租戶，尤其是較富裕者，梁耀忠議員詢問有關方面曾否就此事諮詢房屋局。

27. 房屋局首席助理局長2回應時澄清，有關的入息及資產限額每年年初均會檢討，以反映最新市場情況。此類檢討的機制已沿用多年。房委會曾在考慮1999至2000年度及2000至01年度的最近兩次檢討後，決定全面凍結上述限額。她表示，她會向房委會轉達委員的關注供其考慮，但由於房委會是獨立法定機構，獲賦予管理公營房屋的獨立行政權，房屋局實不宜向房委會作出指示。鑒於所有房屋政策均須房屋局通過，陳婉嫻議員對房屋局可推卸責任不表信服。

28. 李卓人議員動議下列議案，議案獲陳婉嫻議員和議：

“本委員會促請房屋委員會在議決調低申請公屋和居屋的入息和資產限額之前，先充分諮詢公眾包括立法會的意見。”

議案獲所有出席的委員一致通過。主席指示將有關議案按李卓人議員所建議轉達政府當局及內務委員會。

(會後補註：秘書處已於2001年2月6日就議案致函政府當局。)

29. 在結束會議前，主席表示正安排委員與房委會委員會面，希望藉此加強溝通，並就雙方關注的事項交換意見，亦已要求政府當局在向房委會提交任何建議供其通過前，先向事務委員會作出簡報。

30. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
2001年7月16日