

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)920/00-01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1月8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
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
司徒華議員
石禮謙議員, JP
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：劉江華議員

缺席委員：鄭家富議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋局

署理首席助理局長(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

土木工程署

助理署長(土木)／土地拓展
莫亦凡先生

房屋署

工程策劃總經理／3
譚沛渲先生

總土木工程師
張健強先生

署理總房屋事務經理(重建)
何世昌先生

參與議程第V項的討論

房屋局

署理首席助理局長(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

土木工程署

助理署長(土木)／土地拓展
莫亦凡先生

高級工程師／房屋用地
羅文添先生

房屋署

工程策劃副總經理／(規劃)6
艾禮士先生

運輸署

高級工程師／房屋及策劃／九龍
丘家泰先生

高級工程師／九龍東
李錦波先生

參與議程第VI項的討論

房屋局

副局長
鍾麗嫻女士

署理首席助理局長(工程計劃管理)
尹萬良先生

房屋署

副署長
鄔滿海先生

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)363/00-01號文件)

2000年11月6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)296/00-01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)330/00-01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；
- 立法會CB(1)325/00-01號文件 —— 政府當局就實施私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務計劃提交的首份進度報告；
- 立法會CB(1)368/00-01號文件 —— 政府當局就東涌及石蔭事件的調查提供的最新報告；及
- 立法會CB(1)394/00-01號文件 —— 張金水先生就受清拆東頭平房區影響居民的賠償事宜進一步提交的意見書。

III 下次會議日期及討論事項

3. 委員同意在2001年2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：

- 檢討紓緩擠迫居住環境的政策；及
- 租金政策及租金援助計劃。

(會後補註：由於時間所限，委員同意將“維修及管理租者置其屋計劃的屋邨”押後在2001年2月5日會議上討論。應政府當局要求，並經主席同意，該會議的議程其後經修訂，加入了“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”的議項。鑒於議項繁多，主席指示把“檢討紓緩擠迫居住環境的政策”押後在2001年2月19日(星期一)上午8時30分舉行的特別會議上討論，該會議的另一討論事項為“受重影響的二人長者家庭的安置安排”。)

4. 委員察悉，本事務委員會與規劃地政及工程事務委員會將於2001年2月27日(星期二)下午2時30分舉行聯席會議，討論受清拆違例天台搭建物影響的居民的安置安排。

IV 東頭平房區公屋發展的地盤平整工程 (立法會CB(1)407/00-01(03)號文件)

5. 房屋署署理總房屋事務經理(重建)(“署理總房屋事務經理”)向委員簡介東頭平房區尚未獲得安置個案的現行情況，當中涉及22個住戶和1個廠戶。該22個住戶中，有3個已選擇以現金補償代替房屋安置，另外12個正等候編配租住公屋(下稱“公屋”)單位，而餘下7個仍與房屋署(下稱“房署”)商討編配較大的公屋單位。他補充，政府當局已重新考慮東頭平房區紡織廠的個案，並同意提高有關廠戶的特惠津貼額。至於馮檢基議員所關注東頭平房區香港基督教使徒信心會(下稱“使徒信心會”)的情況，署理總房屋事務經理答稱，房署已向使徒信心會提出把東頭邨單位租予該會，讓該會可繼續服務。至於使徒信心會要求當局在重建東頭邨後向其撥出該邨作福利用途的單位一事，房署已將有關要求轉介社會福利署。該署會考慮每個提出申請的志願機構的情況，然後向房署建議應否向該機構編配作福利用途的單位。

6. 陳婉嫻議員詢問政府當局會否不理會仍有尚未解決安置安排的個案，如期清拆東頭平房區的搭建物。房屋局署理首席助理局長(工程計劃管理)(“房屋局署理首席助理局長”)表示，鑒於東頭平房區搭建物眾多，政府當局或可先行清拆沒有問題的搭建物，再待尚未解決安置安排個案的問題解決後，才開始清拆有關的搭建物。

7. 鑒於地盤平整工程施工期間，附近的福德學校會繼續上課，楊森議員關注到工程對學校造成的環境影響。總土木工程師解釋，政府當局在工程的預算支出中，已預留了100萬元作實施必需的紓緩噪音措施之用，包括設置有蓋行人通道讓學校員工及學生可在重定培民街的路線期間進出學校、豎立臨時隔音屏障、以及使用有減音設備的建築機械，盡量減低工程對環境造成的不利影響。此外，該工程項目會在約3年間分兩期實施，因此不會對環境造成任何長遠影響。

V 彩雲道與佐敦谷附近的發展計劃

(立法會CB(1)407/00-01(04)號文件)

8. 在展開討論前，主席請委員注意在會議席上提交的牛頭角下邨(二區)關注重建組及長者互助權益小組的聯署意見書。他表示，由於該意見書的焦點在於安置事宜，並不屬於本議項的討論範圍，因此該兩組織的代表並未獲邀出席會議。然而，事務委員會日後討論有關重建時安置安排的一般問題時，會邀請他們出席會議表達意見。

(會後補註：該聯署意見書已隨立法會CB(1)438/00-01號文件送交各委員。)

9. 吳亮星議員察悉，彩雲道與佐敦谷附近的發展計劃只可提供11 120個房屋單位(6 560個公營房屋單位及4 560個私人單位)，而發展費用卻高達18億元，他質疑該發展計劃的成本效益。他詢問政府當局曾否以衡工量值方式評估該項工程。土木工程署助理署長(土木)／土地拓展(“土木工程署助理署長”)表示，對於所有工務計劃的經濟及財務價值，當局均會加以評估。然而，若當局認為某項工程項目對整體經濟有利，即使該項目本身不會帶來經濟收益，當局仍會展開。至於彩雲道與佐敦谷附近的發展計劃，土木工程署助理署長證實，政府當局曾作出評估並認為可行，因為單是向私營機構出售部分地盤平整後所得土地的收益，以付款當日價格計算，已達46億元，足以支付發展費用。此外，該項工程項目可提供發展公營房屋的用地。房屋局署理首席助理局長補充，目前市區用地短缺，該項工程項目實在值得進行。

10. 楊森議員詢問該6 560個公營房屋單位會否包括公屋單位。若然，政府當局應撥出部分單位，安置行將受重建牛頭角下邨影響的租戶，特別是長者。司徒華議員補充，政府當局應考慮在佐敦谷建造一幢特別設計的公屋大廈，安置受影響的長者。土木工程署助理署長表示，因為居屋的規劃規定較公屋嚴格，彩雲道與佐敦谷附近的發展計劃是否可行，是以該計劃可否發展為居者有其屋(下稱“居屋”)計劃項目為評估基礎。房屋署工程策劃副總經理／(規劃)6(“工程策劃副總經理”)表示，雖然根據原來構思，該項目為居屋計劃項目，但這並不表示不能發展公屋。政府當局現正在政策層面，按整體房屋計劃檢討公營房屋發展項目的單位組合。此外，當局現正考慮設計一種更為靈活的房屋類別，此種單位可輕易調較為租住單位或資助自置居所(“自置居所”)單位。預計此新政策亦將適用於彩雲道與佐敦谷附近的地盤。他補充，政府當局在地盤平整工程完成前約12至18個月，

政府當局

便要決定在地盤上建造何種大廈。由於一期工地的地盤平整工程預計於2003年中竣工，因此當局在2002年中便須完成該工地的房屋規劃圖。若委員認為有需要，政府當局會在房屋規劃圖作最終定稿後，提供有關該工地的補充資料文件。

11. 李卓人議員認為，政府當局在規劃工務計劃項目時應顧及居民的需要。陳婉嫻議員對此亦有同感，並認為當局不應把牛頭角下邨住戶安置到油塘，而應考慮將該邨的重建計劃押後，以配合彩雲道與佐敦谷附近用地的發展，從而向有關租戶提供更妥善的安置安排。鑒於該用地面積廣大，梁耀忠議員促請政府當局在發展藍圖內加入中轉房屋，安置受清拆行動影響的居民。由於該用地的發展藍圖仍未有定案，房屋局署理首席助理局長表示，他不宜就委員的建議置評。他表示，根據現行政策，當局會盡量安排原區安置受整體重建計劃影響的租戶。應李華明議員的要求，房屋局署理首席助理局長答應把委員的意見轉達房屋局及房屋委員會(下稱“房委會”)，以供考慮。

12. 李卓人議員詢問，政府當局會否考慮把該用地的居屋計劃項目改為公屋，一如雞地的情況。工程策劃副總經理表示，若把房屋的業權類別由居屋改為公屋，須把若干規劃規範調整，例如單位面積，因為居屋單位通常比公屋大。此外，由於居屋住戶擁有汽車的比率較公屋住戶高，居屋屋苑對交通的影響亦較公屋屋邨為大。雖然如此，他相信土木工程署的工程設計應可應付這類輕微改動。石禮謙議員並不贊同政府當局以居屋作為該用地的設計準則，特別是當局最近已決定逐步減建居屋單位。房屋局署理首席助理局長解釋，根據最近提出的靈活房屋政策建議，僅有約20%的公營房屋會專門撥作居屋計劃用途。其餘單位可用作公屋或居屋，以便為準租戶提供置業機會。他重申，由於居屋計劃的規劃規定較公屋嚴格，以居屋計劃作為發展項目的構思，有助當局將房屋業權類別從居屋改為公屋。石禮謙議員仍對當局以方便為原則規劃房屋發展項目不表信服。他促請政府當局在規劃房屋發展項目時顧及居民的需求。

政府當局

13. 馮檢基議員仍對受重建牛頭角下邨影響的長者租戶表示關注。他促請政府當局在彩雲道興建一幢接收大廈安置長者租戶。黃宏發議員贊同當局應考慮在該地盤撥作私營住宅發展的部分興建接收單位。工程策劃副總經理重申，當局將須在地盤平整工程竣工前約12至18個月決定在該地盤建造何種大廈，而此決定應配合新訂的靈活房屋政策。房屋局署理首席助理局長向委員保證，當局會盡力滿足長者租戶的需求。然而，政府當局的計劃是確保一幅用地上有平均的公營及私營房屋單位供應。涂謹申議員提出警告，若委員對受重建牛頭角下邨影響租戶的安置安排不滿意，他們未必會通過撥款建議。委員並促請政府當局在提交工務小組委員會的建議計劃書中承諾在該用地建造公屋單位。

14. 黃議員詢問是哪個政府部門負責進行彩雲道與佐敦谷附近發展項目的地盤平整工程。房屋局署理首席助理局長表示，根據現行制度，新市鎮地區的地盤平整工程是由拓展署負責，而市區地區則由土木工程署負責。至於地盤平整工程會否涉及爆破，土木工程署助理署長答稱，除了一些接近住宅地區及公用道路的地盤外，平整其他地盤時會涉及爆破工序。當局會豎設金屬牆保護附近建築物，以免受到損毀。

對環境的影響

15. 劉炳章議員詢問政府當局如何可確保承建商會妥善處置建築和拆卸物料(“建拆物料”)。土木工程署助理署長解釋，當局會要求承建商擬訂廢物管理計劃，提交環境保護署署長批核。計劃包括採取適當緩減措施，以避免產生、減少、循環再用和再造建拆物料。政府當局會確保工地日常運作符合經核准的廢物管理計劃，並採用運載記錄制度，監控可再用物料與建拆廢料的處置，以確保兩種物料分別運往指定的建築地盤和堆填區。政府當局會規定承建商須將可再用物料與建拆廢料分開，再運往適當的地方處置；並會記錄處置、再用和循環再造建拆物料的情況，以便監察。劉議員認為，鑒於非法傾卸廢物情況普遍，政府當局須加強對承建商的監察。土木工程署助理署長對劉議員的意見表示察悉。

公眾諮詢

16. 梁耀忠議員詢問，在分區計劃大綱圖的兩個月展示期間所收到的122份反對書，當中提出的反對意見屬何種類。工程策劃副總經理答稱，大部分投訴是來自淘大花園的居民。由於居民所住樓宇在地盤附近，因此他們對地盤平整工程，包括工程對觀塘區道路系統交通所

政府當局

秘書

造成的影響甚表關注。有關此事，土木工程署提議進行多項道路改善工程，並計劃採用輸送帶系統將挖掘物料運離工地，以減少因進行工程而增加的交通量。然而，李華明議員察悉，觀塘區議會曾對輸送帶系統啟用前的交通情況表示關注。他詢問政府當局會採取何種措施紓解該區議會議員的疑慮。土木工程署助理署長表示正考慮在輸送帶系統落成前，對泥頭車運載挖掘物料施加限制，包括規定泥頭車只可在非繁忙時段才可使用路面，以及限制泥頭車的數目。當局會於2001年1月18日諮詢觀塘區議會交通及運輸委員會（“該委員會”）對該等措施的意見。應委員要求，政府當局答允將諮詢該委員會的結果載附於呈交工務小組委員會的建議計劃書。陳婉嫻議員亦要求將是次會議的紀要送交觀塘區議會，供其參閱。

土地徵用

政府當局

17. 吳亮星議員認為既然擬議的土地平整工程無須徵用土地，他質疑是否有需要撥出80萬元的清拆費用。土木工程署高級工程師／房屋用地表示，根據地政總署的資料，平整地盤期間，會有需要清除若干非法耕地及非法搭建物等。應委員要求，政府當局答允提供有關該筆80萬元清拆費用的分項數字。

VI 提高制訂房屋政策的透明度

(立法會CB(1)407/00-01(05)號文件)

制訂政策

18. 李卓人議員詢問房屋局、房委會及房署在制訂和實施房屋政策上各擔當的角色、職責及三個部門間的關係。房屋局副局長解釋，房屋局負責制訂和統籌房屋政策，並在提供公營及私營房屋方面，監察政府如何實施有關政策。房委會配合政府的整體策略及規劃，制訂和推行公營房屋的政策及計劃。房署是房委會的執行機構，負責施行房委會職權範圍內的各日常事務。政府在制訂房屋政策及計劃時，會考慮社會各界(包括房委會)的意見。

19. 何俊仁議員質疑為何最近若干重要政策決定，如取消每年興建85 000個房屋單位的承諾及減少興建自置居所單位等，均分別由行政長官及財政司司長宣布，而非由房屋局局長宣布。房屋局副局長答稱，行政長官作為香港特別行政區政府的首長，由他宣布政策決定或更改，是完全恰當的。

長遠房屋策略(“長遠策略”)

20. 陳偉業議員提述資料文件第7段，對政府當局特別在行政長官宣布取消每年興建85 000個房屋單位的承諾後，是否仍會致力達成長遠策略所訂下的目標表示懷疑。房屋局副局長回應時表示，雖然長遠策略已提供了明確的藍圖以滿足市民對公營及私營房屋的需要，但個別目標和假設情況或會隨時間及不同情況(如1997至98年發生的亞洲金融風暴)而轉變。儘管如此，當局過往是以每年預計興建85 000個單位的目標為監察土地供應及基本建設的長遠基準。

21. 吳亮星議員察悉政府並無可供8年之用的已平整土地庫，他關注到興建房屋的土地供應不穩定，會影響建屋質素；而過去數年的情況，已可證明此點。劉炳章議員亦問及土地儲備的運作情況。房屋局副局長解釋，為確保房屋用地供應穩定、充足，房屋局已制訂一個電腦化資料目錄，儲存了約1 000幅現有或可發展為房屋用地的土地的資料。該等土地若能充分運用，可於2000-01年度至2007-08年度期間，供興建73萬個公營及私營的房屋單位。然而，她強調這數字只是指可能進行的土地平整計劃而言，而非不能更改的建屋目標。有需要時，有關土地可按既定程序，以拍賣或投標的方式出售。

居者有其屋銷售計劃

22. 關於以貸款取代興建部分資助自置居所單位，李卓人議員關注到，沒有資格申請公屋又買不起私人物業的自置居所準買家會喪失購買自置居所單位的機會。他質疑推出此計劃是否旨在托高私人物業市場。房屋局副局長答稱並無此事。她強調，政府當局每年提供5萬個公營房屋資助機會的承諾未變。當局以貸款取代興建部分資助自置居所單位的目的，是提供較大彈性，讓自置居所準買家在置業時有較多選擇，尤其在1997至98年發生亞洲金融風暴令樓價大幅下跌後，他們可覓得更廉價實用的單位。根據此計劃，政府當局會在2003-04年度至2006-07年度期間，逐步減建21 000個自置居所單位，即在2003至04年度減建4 000個，2004至05年度減建5 000個，2005至06年度及2006至07年度各減建6 000個；而同時相應增加房屋貸款的名額。

23. 石禮謙議員表示，政府當局應集中興建公屋，並小心釐定自置居所單位的供應量，以免影響整體的物業市場。房屋局署理首席助理局長回應時重申，政府當局承諾為有需要的家庭每年提供5萬個房屋資助機會，包

括公屋、自置居所單位和購買私人物業的貸款等。然而，私人單位每年興建數量多寡，會視乎市場需求及商業考慮。政府當局的责任，是供應充足的房屋用地以滿足需求，確保物業價格穩定。他又澄清，自置居所的客戶與私人樓宇不同。前者若得不到協助，便無法買得起一個像樣的獨立私人房屋單位。

24. 陳婉嫻議員促請政府當局提高制訂房屋政策的透明度，並在規劃大型公營房屋發展項目時顧及居民，尤其是受政府清拆行動影響居民的需要。房屋署副署長表示，雖然當局致力在進行重建或清拆計劃的地區提供足夠面積不同的合適接收單位，供原區安置受有關計劃影響的居民，但若接收屋邨延期落成，可能會影響安置程序。儘管如此，當局會制訂措施，盡量減少延誤情況。

VII 維修及管理租者置其屋計劃的屋邨

(立法會CB(1)407/00-01(06)號文件)

25. 基於時間所限，委員同意將此事項押後至2001年2月5日的下次會議再作討論。由於議員曾在1999年9月20日與政府當局舉行的聯合個案會議上就租者置其屋計劃公屋屋邨的銷售事宜提出多項關注事項，劉江華議員表示，為幫助委員進行討論，應要求政府當局回應該等關注事項。

VIII 其他事項

26. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處

2001年3月30日