

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)234/00-01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10月24日(星期二)
時 間：上午8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)
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
楊孝華議員, JP
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
馮檢基議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：朱幼麟議員
涂謹申議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
劉炳章議員

出席公職人員：房屋局首席助理局長2
鄧謝玉玲女士

署理房屋署編配及銷售總監
鄭耀剛先生

房屋署助理署長(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 : 法律顧問
馬耀添先生

助理秘書長1
吳文華女士

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)76/00-01號文件)

2000年10月10日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉自上次會議後，並無任何資料文件發出。

III 下次會議日期及討論事項

3. 委員同意於2000年11月6日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上討論下列事項：

- 檢討首次置業貸款計劃中非長者單身人士的貸款配額；
- 檢討收回住宅單位及追討欠租的法定程序；及
- 維修及管理租者置其屋計劃的屋邨。

(會後補註：應政府當局要求，並經主席同意，上列最後一項議項其後由另一事項“西九龍填海區第6和10號房屋用地的噪音緩解措施”所取代。)

IV 清拆臨時房屋區及寮屋區的政策 (立法會CB(1)79/00-01(01)號文件)

臨時房屋區(下稱“臨屋區”)

4. 馮檢基議員憶述政府當局於1995年實施“九二三政策”，以應付當年租住公屋(下稱“公屋”)嚴重短缺的情況。經過政府當局多次清拆行動，現時本港剩餘的臨屋區數目不多，而在未來數年，公營房屋單位供應充足，數量達15萬個。有見及此，馮議員認為政府當局應放寬臨屋區居民的安置準則，其中包括“九二三政策”。署理房屋署編配及銷售總監澄清，馮議員所提及的15萬個公營房屋單位當中，約50%為公屋單位，其餘是資助自置居所單位(“資助自置單位”)。以公屋單位安置臨屋區居民的建議，不免會影響政府當局的承諾，即到2001年時將輪候公屋的平均時間縮短至5年，到2003年時再縮短至3年。馮議員對政府當局的回應不表信服。他指出，將若干資助自置單位轉作公屋後，公屋的比例會隨之增加。鑒於餘下的臨屋區數目不多，以公屋單位安置有關居民，應不會影響輪候公屋的平均時間。署理房屋署編配及銷售總監答稱，確保臨屋區居民的安置政策能劃一實施，是原則問題。

寮屋區

5. 陳婉嫻議員認為，有些寮屋區居民在寮屋區已居住很久，但由於未有在1984/85年度寮屋居民登記中登記，因而未獲安置入住公屋，這實有欠公允。其中包括那些受行將清拆影響的鑽石山寮屋區約500戶居民。她指出，如房屋署(下稱“房署”)一開始便指示此等住戶在公屋輪候冊(下稱“輪候冊”)上登記，他們應已獲安置入住公屋。房屋局首席助理局長2證實，房署一直以來都鼓勵寮屋區居民在輪候冊上登記。事實上，不少寮屋區居民已在其輪候冊申請到期時獲安置入住公屋。至於鑽石山寮屋區清拆行動，署理房屋署編配及銷售總監表示，在2000年10月20日，有1 709戶受影響居民已接納安置安排，另有505戶正等候當局提出安置安排。在該505戶居民中，有44戶合資格申請公屋，其餘461戶則會獲安置入住葵盛邨及屯門寶田的中轉房屋。

6. 鑒於仍有很多住戶等候當局的安置安排，陳婉嫻議員促請政府當局押後定於2000年11月14日進行的鑽石山寮屋區清拆行動，直到所有受影響住戶獲得妥善安置為止。主席亦詢問該等居民何時獲悉有關清拆行動。房屋署助理署長(行動及重建)表示，鑽石山寮屋區會分8期清拆。房署於2000年10月12日公布首期清拆行動將於

2000年11月14日執行。自公布清拆當日開始，房署職員便致力鼓勵有關的寮屋居民接受安置安排，盡快遷出鑽石山寮屋區。直到目前為止，受鑽石山寮屋區首期清拆行動影響的住戶中，除了約10戶外，其餘均已接受安置安排。房屋局首席助理局長2補充，雖然政府當局是在2000年10月12日才宣布鑽石山寮屋區清拆行動，但有關的居民早已知悉鑽石山寮屋區行將清拆。她強調，清拆寮屋區旨在改善居民的居住環境。她促請委員協助勸諭有關居民接受安置安排。

安置安排

7. 李華明議員認為立法會CB(1)79/00-01(01)號文件附件乙第(a)段有誤導之嫌。他指出，與該文件所述不符，受清拆影響而又不合資格申請公屋的寮屋區居民及臨屋區居民，並未獲得安置入住原區或鄰近地區的中轉房屋，而是被安置入住屯門的寶田中轉房屋，離開其熟悉的地區甚遠。此舉會對居民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的影響為甚。因此，李議員促請政府當局再認真考慮上屆立法會房屋事務委員會轄下受清拆影響的寮屋區居民的安置安排小組委員會(下稱“小組委員會”)提出的建議，把行將重建的舊型市區公屋屋邨轉作中轉房屋。鄭家富議員及陳婉嫻議員對李議員的見解亦有同感。

8. 房屋局首席助理局長2回答時澄清，附件乙所載的是對受政府清拆行動影響住戶的一般安置安排。該文件清楚列明，在資源許可下，將盡量按受清拆影響人士的資格，安排他們入住公屋或中轉房屋。現時屯門及天水圍設有良好的交通網絡，實非一般人認為的那樣偏遠或遠離市區。市民可乘搭輕便鐵路及多條巴士線往返屯門。她強調，特別設計的新型中轉房屋單位設有獨立廁所及廚房，設施遠勝於臨屋區及寮屋區；而且附近還設有商場及社區中心等支援設施。此外，如有需要，教育署會協助受影響的學生轉校。至於長者的安置問題，房屋局首席助理局長2表示，房署設有多項房屋計劃，透過此等計劃，長者可優先獲得編配公營房屋。當局亦會向社會福利署轉介值得考慮的個案，以便該署按個別情況考慮體恤安置。

9. 梁耀忠議員關注到，受清拆影響住戶遷進屯門的中轉房屋後，生活費(特別是交通費)會隨之增加。房屋局首席助理局長2察悉梁議員的意見，但表示政府設有各種援助計劃，可協助確實有經濟困難的中轉房屋租戶。此等計劃包括租金援助計劃及綜合社會保障援助計劃(下稱“綜援”)。然而，梁議員指出，這與政府鼓勵市民工

作、避免申請綜援的政策不符。房屋局首席助理局長2回答時澄清，政府當局並非要鼓勵市民申請綜援；綜援只是協助有需要人士的其中一個方法。署理房屋署編配及銷售總監表示，中轉房屋租金低廉，從一人單位的330元至五人單位的1,120元不等，因此安置受清拆影響住戶入住屯門的中轉房屋，應不會加重其經濟負擔。現時中轉房屋的租金與入息比例中位數平均約為6.7%，租戶應完全負擔得來。房屋署助理署長(行動及重建)補充，有短暫經濟困難的中轉房屋租戶如符合下列準則，可申請租金援助：

- 家庭總入息低於輪候公屋登記冊入息限額(下稱“登記冊入息限額”)的50%；或
- 租金與入息比例超過25%；或
- 家庭總入息在登記冊入息限額的50%至60%之間，而租金與入息比例超過15%。

10. 對於將部分舊型市區公屋屋邨改作中轉房屋的建議，房屋署助理署長(行動及重建)表示，政府當局經考慮後，認為並不可行。舉例而言，小組委員會曾建議保留東頭邨第23座及黃大仙邨第14及15座作為中轉房屋，但由於該等大廈已安排在整體重建計劃下重建，延期拆卸會對整項重建計劃構成影響。此外，由於輪候冊申請人只可選擇入住擴展市區、新界及離島的公屋，當局應同樣將合資格入住中轉房屋的受清拆影響人士安置到此等地區。馮檢基議員雖然同意在市區興建公屋較興建中轉房屋理想，但認為當局應考慮在擴展市區提供中轉房屋，一如在葵盛邨及石籬邨的情況。此舉會有助減低受政府清拆計劃(包括市區重建及拆卸天台搭建物)影響的居民的抗拒情緒。房屋署助理署長(行動及重建)表示，在葵盛邨及石籬邨提供中轉房屋大廈，只是用以應付對中轉房屋的短期需求。當局現時既然已興建特別設計的新型中轉房屋大廈，便應善加利用該等設施。

11. 對於政府當局漠視委員、受清拆寮屋區影響的居民及臨屋區居民對分配安置資源的意見，陳偉業議員表示失望。他認為當局應在不同地區興建中轉房屋，一方面可確保居民可獲原區安置，另一方面又可避免居民產生對抗情緒。房屋局首席助理局長2認為陳議員的建議並不可行，因為此舉會涉及嚴重的財政負擔及管理問題。她補充，政府當局在制定安置政策時，已考慮到各界的意見。既然輪候冊上新申請人只可選擇入住擴展市區、新界及離島的公屋，獲安置入住中轉房屋的受清拆影響人士在其輪候冊申請到期時，最終亦會獲編配該等

地區的公屋單位。他們現時遷往這些地區，會有助他們在輪候編配公屋期間熟習區內環境。楊孝華議員關注到中轉房屋住戶在其公屋申請到期時，可能要遷離屯門及天水圍。署理房屋署編配及銷售總監向委員保證，屯門及天水圍均有足夠的公屋單位供編配予中轉房屋的住戶。

12. 石禮謙議員認為，清拆臨屋區及寮屋區既然是政府當局的決定，政府當局有責任接受清拆影響居民的需要安置他們。由於香港房屋協會(下稱“房協”)曾協助土地發展公司安置受市區重建影響的居民，他建議政府當局尋求房協協助。據他所知，房協在荃灣擁有一些舊型出租單位，可用作中轉房屋。署理房屋署編配及銷售總監察悉石議員的意見，但他指出，房協的出租單位須編配予輪候冊申請人。主席表示，政府當局另一個選擇是考慮放寬提前配屋計劃的條件，提前讓將在未來24個月內，而不是12個月內輪到獲編配公屋單位的受清拆影響人士入住公屋，免得他們要在短期內搬遷兩次。他亦促請政府當局考慮向須由市區遷往新界的受清拆影響人士發放特別津貼。

13. 李卓人議員對政府當局堅持將中轉房屋設在屯門及天水圍甚表失望。他認為若因此出現衝突，居民、房署職員及警方均會受到傷害，對各方均無益處。鄭家富議員及司徒華議員對此亦有同感。他們促請政府當局押後清拆寮屋區及臨屋區，直至訂出可接受的安置安排為止。房屋局首席助理局長2表示，當局曾多次因應受清拆影響人士的要求而將清拆行動押後，現已不可能再延期。她重申，清拆臨屋區及寮屋區旨在改善當地居民的居住環境。房署會設法說服受清拆影響的居民接受安置安排，並歡迎委員在這方面提供協助。應主席要求，政府當局答允提供以下資料：

- 清拆餘下8個臨屋區的時間表、首次公布有關清拆行動的日期，以及清拆行動曾否押後；及
- 在最近清拆行動中，接受及拒絕房署所提供安置安排的受影響住戶各佔的數目。

(會後補註：政府當局的回覆已於2000年11月15日隨立法會CB(1)176/00-01號文件送交委員省覽。)

14. 為表達事務委員會的一致意見，李卓人議員動議以下議案，並獲陳婉嫻議員附議：

“立法會房屋事務委員會促請政府當局在與事務委員會就安置安排達成共識前，暫緩清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區。”

議案獲所有出席委員一致通過。主席指示將議案轉交政府當局。

(會後補註：秘書處已於2000年10月25日就上述議案致函政府當局。)

15. 委員亦同意成立小組委員會，深入研究受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民的安置安排。

(會後補註：秘書處已於2000年10月25日透過立法會CB(1)96/00-01號文件向委員發出通知，邀請委員加入小組委員會。)

V 清拆平房區的政策

(立法會CB(1)79/00-01(02)號文件)

16. 陳婉嫻議員重申，政府當局應就清拆平房區使居民失去自資搭建物作出賠償。葉國謙議員對此亦有同感。他察悉，有別於受清拆平房區影響的居民，受政府清拆計劃影響的私人物業業主會就其失去的物業獲得賠償。他質疑當局訂立兩種不同賠償安排背後的理據何在。房屋局首席助理局長2澄清，由於私人物業業主對其物業所在的土地擁有法定權利，政府有必要在清拆其物業時對其作出賠償。然而，平房區的居民並不擁有有關土地的業權。他們向房屋委員會(下稱“房委會”)繳交居住許可證費用後，獲准自資在政府土地上進行搭建，但他們須在收到房委會發出的3個月遷出通知書後遷離其搭建物。現時並無法例規定當局在清拆平房區搭建物時須作出賠償。

17. 葉議員指出，在1958年以前，平房區居民並不受3個月遷出通知書所規限。房屋局首席助理局長2解釋，《緊急情況規例條例》中的《緊急(徙置區)規例》在1952年已經生效，規定了平房區居民的徙置安排。1958年制訂的《徙置條例》綜合了當時正實施的多項法例，其中包括《緊急(徙置區)規例》。《徙置條例》清楚界定居民根據合約條款居於平房區，而居民須遵守若干規定，包括3個月遷出通知書的條款。《徙置條例》後來在1973年由《房屋條例》(第283章)廢除並予以取代。《房屋條例》賦權房委會管理這些平房區和執行居住許可證的條款。

清拆東頭平房區

18. 司徒華議員要求政府當局澄清，房署職員在2000年9月19日與東頭平房區居民會晤時，曾否作出以下承諾：

- 待所有居民獲得妥善安置後才清拆東頭平房區；
- 安置東頭平房區的居民到黃大仙上邨高座的高層公屋單位；及
- 政府未來向受清拆平房區影響居民提供的任何賠償，東頭平房區的居民享有追溯權。

19. 房屋署助理署長(行動及重建)回應時澄清，房署從未承諾過會待所有受影響住戶獲得安置後才清拆東頭平房區。他補充，黃大仙上邨已預留作安置受公屋屋邨重建影響的住戶之用。由於尚有剩餘單位，才用作安置東頭平房區的居民。此外，房署只答允盡可能編配黃大仙上邨高座的單位予東頭平房區的居民。曾出席該會議的李華明議員、陳婉嫻議員、葉國謙議員及馮檢基議員證實房署職員曾承諾會編配不低於5樓的接收單位予東頭平房區的居民。

20. 至於賠償方面，房屋署助理署長(行動及重建)表示，政府已表明不宜動用公帑補償因清拆平房區而失去自資搭建物的居民。然而，李卓人議員指出，對於一間在東頭平房區佔地6,000平方呎的紡織廠的東主而言，獲發放的60萬元搬遷津貼不足以支付搬遷機器的費用，更遑論在其他地方繼續經營。他促請房署除向該工廠發放搬遷津貼外，應為其作出重置安排。房屋局首席助理局長2解釋，搬遷津貼的金額是按照1988年立法局財務委員會通過的公式計算，並每年加以檢討。政府當局並無調整該金額的酌情權。房屋署助理署長(行動及重建)補充，現行政策並無規定當局須重置受清拆影響的非住宅物業。儘管如此，營運商可租用房署管理的工業樓宇。

21. 雖然李華明議員察悉政府當局並無調整搬遷津貼金額的酌情權，但他詢問政府當局會否考慮要求財務委員會批准，向值得考慮的個案發放特別特惠津貼。房屋局首席助理局長2回應時強調，除繳付居住許可證的費用外，平房區的住宅及非住宅居民均無須就佔用政府土地繳付任何租金或差餉。當局發放搬遷津貼旨在幫助居民在清拆前遷出平房區。由於計算搬遷津貼的方法適用

於所有清拆計劃，政府當局認為不宜將個別個案提交財務委員會作特別處理，以免開立不良先例。

22. 司徒華議員關注到在清拆東頭平區後，香港基督教使徒信心會(下稱“使徒信心會”)會中止現時的服務。他促請房署重置使徒信心會到鄰近的屋邨，讓該會能繼續提供服務。房屋署助理署長(行動及重建)解釋，使徒信心會與其他東頭平房區的非住宅居民一樣，只符合領取特惠津貼的資格。雖然當局現正着力協助使徒信心會遷到其他地方繼續服務，但房署難以答允其要求，安排該會重置到東頭邨重建地點內面積逾數千平方呎並且沒有結構柱的大型樓宇。使徒信心會應向社會福利署申請遷往重建地點內作福利用途的樓宇。社會福利署會考慮各提出申請的志願機構的個別情況，就作福利用途樓宇的編配向房署提供建議。

23. 委員並不接受政府當局的解釋。為表達事務委員會的一致意見，陳婉嫻議員動議以下議案，並獲李華明議員附議：

“立法會房屋事務委員會促請政府當局在清拆平房區搭建物時向受影響居民發放特別特惠津貼。”

議案獲所有出席委員一致通過。司徒華議員建議事務委員會在內務委員會2000年10月27日的會議上提出此事，建議獲委員贊同。主席指示將議案轉交政府當局。

(會後補註：秘書處已於2000年10月25日就上述議案致函政府當局。)

VI 其他事項

討論成立研究公營房屋樁柱問題專責委員會的建議 (立法會CB(1)79/00-01(03)號文件)

24. 應主席的邀請，助理秘書長1向委員概述由立法會秘書處擬備的文件。該文件臚列事務委員會可採取何等跟進行動，以研究在多宗有關房委會轄下房屋發展項目的事件中所顯示的公營房屋建築問題。該等事件包括天頌苑地基不平均沉降幅度過大(“天頌苑事件”)、沙田第14B區第二期(圓洲角)的樁柱問題(“圓洲角事件”)、東涌第30區第三期涉嫌採用遭拒收的不合規格鋼筋，以及石蔭邨重建計劃第二期涉嫌採用不合規格建築材料。她請委員注意文件的第8段。該段列明進行調查程序時可採取的方式。

25. 事務委員會成立了工作小組，就該事宜提供初步意見。何俊仁議員為工作小組的成員之一。他指出，工作小組認為公營房屋的建築問題非常嚴重，有必要採取跟進行動，找出該4宗事件所涉及各種公營房屋建築問題的成因。工作小組知悉，多項有關上述事故的調查／研究工作業已完成或仍在進行。然而，由於部分調查，尤其是有關天頌苑事件及圓洲角事件的調查，均由房委會展開，而負責的調查小組並無法定權力命令證人出席聆訊或有關各方出示文件，工作小組對該等調查的成效有所懷疑。另一方面，若由立法會根據《立法局(權力及特權)條例》(第382章)展開調查，立法會便有權強令證人出席立法會的委員會或事務委員會的聆訊。工作小組雖然理解可能被傳召作證的人或許正接受刑事調查，但亦察悉到，按立法會過往進行調查的慣例，為避免就尚在審理的事宜取得證據，立法會會暫停調查程序直至對有關人士進行的法庭程序／調查結束，或避免傳召該等人士。若認為有需要保護作證的人或有關各方，聆訊亦可閉門進行。為找出該4宗事故所涉及建築問題的成因，何議員認為立法會必須就該4宗事故進行獨立而全面的調查。他建議按文件第8(a)段的建議，藉立法會通過決議授權事務委員會根據《議事現則》第80條傳召證人。

26. 若由事務委員會進行調查，非委員的議員便不可參與，因此李華明議員認為按文件第8(b)段的建議成立專責委員會較為合宜。鄭家富議員詢問，由事務委員會與由專責委員會進行調查，兩者有何分別。法律顧問解釋，在權力上，事務委員會與專責委員會並無分別。他指出，專責委員會的任期會與立法會的任期相同，而其成員在整個任期內均是委員會的委員，但事務委員會則會在每個立法會會期開始時接受新委員加入，所以委員組合可能有變。

27. 陳婉嫻議員及鄭家富議員贊成成立專責委員會。何俊仁議員表示並不反對成立專責委員會。何議員繼而動議採納文件第8(b)段的建議，並獲李華明議員附議。出席委員中，何俊仁議員、李華明議員、石禮謙議員及陳偉業議員投票贊成議案，而吳亮星議員、勞永樂議員及葉國謙議員則棄權。主席表示會在內務委員會2000年10月27日的會議上就事務委員會的商議結果作出口頭匯報，並會在內務委員會2000年11月3日的會議上提交書面報告，供內務委員會研究。

(會後補註：事務委員會的報告已隨立法會CB(1)117/00-01號文件送交議員省覽。)

經辦人／部門

28. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
2000年11月29日