

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1398/00-01號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會 向立法會提交的報告

#### 目的

本報告旨在匯報房屋事務委員會在2000至01年度立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2001年6月27日立法會會議席上提交議員省覽。

#### 事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、及在2000年12月20日修訂的一項決議案，成立房屋事務委員會，負責監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由20名委員組成。陳鑑林議員及何俊仁議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

#### 主要工作

##### 公營房屋單位的建築質素

4. 公營房屋的建築問題仍是事務委員會極為關注的事項。為跟進天頌苑地基不平均沉降幅度過大、沙田第14B區第二期(圓洲角)的樁柱問題、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的建築材料等事件，事務委員會成立了一個工作小組，就日後的工作路向提供初步意見。工作小組知悉各有關當局曾就該等事件進行多項調查／檢討，當時有些已經完成，有些尚在進行中。然而，當中有些調查，特別是有關天頌苑及圓洲角事件的調查，由於是由房屋委員會(“房委會”)展開，而有關的調查小組又沒有法定權力命令證人出席研訊或命令有關方面出示文件，調查成效令人存疑。況且，圓洲角及天頌苑事件員工紀律調查小組的調查範圍，亦不包括非公務員人士及在該兩宗事件後已離職的公務員。為找出該4宗事件中建築問題的成因，工作小組認為必須就事件進行獨立而全面的調查。立法會其後於2001年2月7日會議上通過

決議，成立專責委員會。此外，房委會為推行建造優質房屋的措施，曾邀請事務委員會於2001年3月6日出席一項視察若干建築地盤的聯合活動；在視察過程中，委員實地聽取了有關打樁工程監督計劃的簡介。

### 將軍澳土地的不正常沉降

5. 事務委員會聯同規劃地政及工程事務委員會繼續監察將軍澳地基沉降的情況及補救工程的進度。兩個事務委員會曾於2000年11月27日舉行聯席會議，聽取政府當局匯報有關將軍澳不正常沉降成因的調查結果。事務委員會察悉，不正常沉降主要是由於將軍澳填海區下層土壤的地下水大幅下降所致；而地下水位下降，唯一可以解釋的成因，是地下水流進將軍澳填海區外的海港淨化計劃(前稱“策略性污水排放計劃”)第一期隧道內。任何人因建造海港淨化計劃隧道而蒙受土地或其上任何財產的損失或損害，可提出支持其要求補償的證據，向政府索償。部分委員認為，既然調查研究證實了不正常沉降是由建造海港淨化計劃隧道引致，居民應無須經過費時而且費用高昂的法定程序來確立其申索。他們認為有需要設立一個獨立仲裁機制，並聘請獨立專家確定各有關方面的法律責任。事務委員會會繼續監察索償事宜的進展。

### 安置安排

6. 受清拆行動及重建計劃影響的居民的安置安排一直是事務委員會的主要關注事項。事務委員會成立了受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民的安置安排小組委員會，以期為受影響的居民提供所需援助。委員重申，因清拆行動而被迫放棄家園的居民，由於須遷往屯門及天水圍的中轉房屋單位，遠離其現有居所及工作地點，因而面對各種困難。委員仍然認為，當局應考慮將市區及擴展市區的空置及樓齡較高的租住公屋(“公屋”)單位改為中轉房屋。為節省此類公屋單位的翻新成本，委員建議政府當局可提供未經翻新的單位，作為屯門及天水圍中轉房屋以外的另一選擇，讓受清拆影響居民在兩類中轉房屋中任擇其一。事務委員會於2000年10月24日的會議上通過兩項議案，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；並在清拆平房區搭建物時向受影響居民發放特別特惠津貼。至於受清拆平房區影響的商戶，委員關注到，現行的特惠津貼不足讓商戶應付搬遷機器的費用，更遑論在其他地方重新經營。委員認為，鑒於特惠津貼額早於1988年釐定，距今已有12年，政府當局應檢討特惠津貼的計算方法。

7. 事務委員會曾與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論為受清拆天台僭建物影響的居民提供的安置安排。委員普遍同意，當局應以較寬鬆靈活的手法處理居民的安置安排，因為部分天台僭建物的居民須繳付差餉，而此事實就某方面來說確認了有關居民是合法居於該處。政府當局表示，目前並無機制使現有居民可停止繳付差餉。儘管如此，日後新建天台僭建物的住客將無須繳付差餉。

8. 為跟進在上個立法會會期通過的議案，事務委員會探訪了若干戶居於面積16平方米的公屋單位的二人長者家庭，以期更清楚瞭解這些年長租戶的生活環境。委員注意到，此類窄小單位不單會限制年長租戶的活動空間，更會危及其人身安全。他們仍然認為房委會不應再編配此類窄小單位予二人長者家庭，並應檢討公屋的面積編配標準。房委會其後就有關標準進行檢討，但至今未有結論。

9. 事務委員會對公屋擠迫戶的困境表示關注。房委會在檢討紓緩擠迫居住環境的政策後提出的行政安排，並未能徹底解決擠迫戶的問題，尤其是因有家人從大陸來港團聚而成為擠迫戶的家庭的插隊問題。就此，委員促請政府當局考慮將申請紓緩擠迫環境的租戶分為兩隊，一隊以居住密度為準則，而另一隊則以輪候時間為準則，以確保措施公平。當局亦應考慮設立“計分”制度，以釐定紓緩擠迫戶擠迫環境的先後次序。關於公屋租戶的分戶政策，事務委員會察悉房委會現正檢討有關政策，並要求房委會就檢討結果進行公眾諮詢。

### 租住公屋及資助自置居所計劃

10. 在2001年2月，房委會宣布將居者有其屋(“居屋”)計劃申請者的入息及資產限額，分別調低20%及14%；而公屋輪候冊(“輪候冊”)申請者的入息及資產限額，則分別調低7.5%及6%。委員對房委會在宣布如此重要的決定前未有諮詢事務委員會深表不滿。鑒於調低上述限額會令很多有意自置居所的人士喪失購買居屋的資格，而要被迫購買私人物業，委員質疑政府當局此舉是否旨在托高物業市場。他們亦擔心公屋租戶的租金與入息比例會因此轉變而升高。事務委員會因此通過議案，譴責房委會在諮詢公眾及事務委員會前倉卒通過調低公屋及居屋申請人的入息及資產上限；並要求房委會暫緩實施新限額，以及重新檢討現有機制並進行詳盡諮詢。委員亦促請政府當局提高制訂房屋政策的透明度，並顧及居民的需要。此外，當局應採取措施，以便更有效地向市民發布有關房屋方面的資料。

11. 至於為協助更多人自置居所而推出的租者置其屋計劃(“租置計劃”)，事務委員會察悉，在過去推出的3期租置計劃中，平均認購率不足七成。為鼓勵更多租戶購買租置計劃單位，委員認為房委會應確保該等單位在推出發售前，有關的修葺及維修工程已妥為完成；而在擬訂租置計劃屋邨的大廈公契時，亦應諮詢準買家的意見。鑒於租置計劃的買家均屬於低收入階層，委員認為房委會應以更體恤的態度釐定買家的維修責任，以免加重其經濟負擔，同時不應將公用地方及設施納入租置計劃屋邨的範圍內。

12. 委員察悉，租金援助計劃的目的，是以寬減租金的形式，為有經濟困難的公屋住戶或中轉房屋的暫准租用證持有人提供援助。然而，他們認為租金援助計劃的申請資格準則欠缺彈性，租戶只有在家庭收入遽降的情況下才符合資格，而沒有入息的租戶(尤其是長者)則可能無法受惠。他們促請政府當局盡快檢討租金援助計劃，以便能盡早向有經濟困難的租戶提供協助。

13. 事務委員會於2001年5月7日的會議上聽取了有關長者租金津貼試驗計劃的簡介。委員察悉，根據該計劃，已在輪候冊上登記兩年或以上並屆配屋階段的合資格長者申請人，以及屬清拆、重建和體恤安置的個案，並即將獲遷置的合資格長者住戶，均可獲租金津貼，作為編配公屋以外的另一選擇。委員雖然原則上支持此計劃，但認為計劃所建議的500個名額實嫌不足，況且當中一半名額更要分給其他承擔安置的類別。目前申請人與房委會所分擔的租金比例為40:60，此比例應予調整，增加房委會的分擔比重。委員亦強調，此計劃只應用作臨時措施，暫時解決正等候編配公屋單位的長者住戶的房屋需要，而最終的解決辦法，是政府當局興建更多專為長者設計的公屋單位。

#### 為受重建影響的商戶作出的安排

14. 鑒於過往受重建影響而須遷離的商戶可透過局限性投標競投房委會轄下街市商舖，但在即將進行的重建計劃中，受影響的商戶卻再無此機會，委員認為此舉實有欠公允。他們亦關注到，過往商戶若選擇不參與局限性投標，他們可獲得一筆過為數89,000元的現金津貼，但當局在1999年11月作出檢討後，將此款額減至73,000元。由於該等商戶是因房委會的重建決定而被迫遷離，房委會理應協助他們重置鋪位再行經營。事務委員會於2001年6月4日的會議上通過一項議案，要求房委會給予受重建影響的商戶(包括牛頭角下邨商戶)參與局限性投標的權利，並將投標替代金維持在89,000元。

15. 事務委員會曾聯同食物安全及環境衛生事務委員會研究有關重開家禽檔及採取監察措施以防止禽流感再度爆發的事宜，並曾討論有關改善公眾街市的通風系統及街市管理的事項。

#### 其他事項

16. 政府當局曾向事務委員會簡介房屋署的架構重組及編制要求，以及數項撥款建議(包括公營房屋發展計劃的地盤平整工程及興建學校計劃)。事務委員會亦曾聽取當局簡報中華人民共和國香港特別行政區參照《經濟、社會與文化權利的國際公約》提交的報告中有關房屋事宜的部分。

17. 在立法方面，當局向立法會提交《地產代理(發牌)規例》的修訂建議前曾諮詢事務委員會。

18. 在2000年10月至2001年6月期間，事務委員會共舉行了16次會議，當中包括兩次與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議，以及一次與食物安全及環境衛生事務委員會舉行的聯席會議。

立法會秘書處

2001年6月15日

## 立法會房屋事務委員會

### 職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

立法會房屋事務委員會

委員名單

主席	陳鑑林議員
副主席	何俊仁議員
委員	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 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 劉炳章議員

(總數：20名委員)

秘書 余麗琼小姐

日期 2001年2月8日