

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1396/00-01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與 立法會規劃地政及工程事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2001年2月27日(星期二)
時 間：下午2時
地 點：立法會會議廳

出席委員：立法會房屋事務委員會委員

陳鑑林議員(主席)
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
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
鄭家富議員
司徒華議員
* 石禮謙議員, JP
馮檢基議員
* 葉國謙議員, JP
* 劉炳章議員

立法會規劃地政及工程事務委員會委員

鄧兆棠議員, JP(主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
劉皇發議員, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP

缺席委員：立法會房屋事務委員會委員

何俊仁議員(副主席)

朱幼麟議員

梁耀忠議員

楊森議員

* 陳偉業議員

勞永樂議員

立法會規劃地政及工程事務委員會委員

黃容根議員

霍震霆議員, SBS, JP

(*亦為立法會規劃地政及工程事務委員會委員)

出席公職人員：規劃地政局

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管

余黎青萍女士

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員

蔡傑銘先生

屋宇署

助理署長／樓宇(2)

曾祥全先生

房屋局

首席助理局長(2)

林錦平女士

房屋署

編配及銷售總監

劉啟雄先生

署理助理署長(行動及重建)

李鏡森先生

應邀出席者：全港天台屋僭建物受害人聯會

代表

黃志鴻先生

代表
黃碧英女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
曾慶苑女士

經辦人／部門

I. 選舉主席

由於陳鑑林議員在會議開始時並不在場，是次聯席會議由鄧兆棠議員主持。

II. 受清拆違例天台搭建物影響的居民的安置安排

與全港天台屋僭建物受害人聯會會晤
(立法會CB(1)679/00-01號文件)

2. 黃志鴻先生特別指出在會議席上提交的全港天台屋僭建物受害人聯會意見書內所載的重點。黃先生認為，鑒於天台僭建物不在房屋署於1982年進行的寮屋凍結人口登記範圍內，故此，對天台僭建物住客採用現時適用於寮屋居民的入住公屋資格準則，並非公平的做法。此外，由於部分天台僭建物住客須繳付差餉，這已在某程度上反映了他們是合法居住的。因此，政府當局在清拆天台僭建物時必須為有關住客作出適當的安置安排，這樣才對住客公平。當局不應零星地對一些目標天台僭建物進行凍結人口登記，而應考慮按照申訴專員在1995年提出的建議，對天台僭建物現有人口進行全港性的凍結人口登記，以便為受清拆影響的天台僭建物居民擬訂全面的安置政策。同時，當局亦應改善屋宇署與房屋署兩個部門之間在清拆天台僭建物方面的協調工作，以確保在屋宇署發出封閉令前，有足夠資源可供安置有關居民。由於天台僭建物居民大部分是低收入人士，因此當局應設法為他們作出原區安置的安排，以免加重他們的經濟負擔。

(會後補註：有關意見書其後隨立法會CB(1)697/00-01號文件送交委員參閱。)

與政府當局舉行會議
(立法會CB(1)653/00-01(01)號文件)

3. 在討論開始前，檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管(下稱“專責小組主管”)藉此機會就團體代表所提的一些要點作出回應。她表示理解天台僭建物的住客是因為沒有能力購置或租住其他私人物業才需要在該等僭建物內居住；然而，鑒於天台僭建物不但在衛生環境方面造成滋擾，而且對防火安全亦構成威脅，尤其是那些阻塞走火通道的僭建物，因此必須予以清拆。為此，當局在2000年2月成立了檢討樓宇安全及預防性維修專責小組(下稱“專責小組”)，負責研究改善樓宇管理及維修的方法。專責小組提出的其中一個建議，便是優先清拆約4 500幢單梯樓宇內的天台僭建物。不過，她向委員保證，任何人均不會因政府的清拆行動而變成無家可歸；房屋委員會及房屋署會盡力按照天台僭建物清拆戶所具備的資格，安排他們入住公屋。那些真正有困難的清拆戶經社會福利署推薦，可獲體恤安置。鑒於大部分的天台僭建物均位於市區，專責小組主管表示，在市區安置資源緊絀的情況下，原區安置受清拆影響的天台僭建物住客未必可行。此外，若天台僭建物住客可藉清拆行動而直接獲安置入住公屋，則會對公屋輪候冊上的申請人不公平。

安置安排

4. 陳婉嫻議員表示，天台僭建物的存在是個複雜和存在已久的社會問題。她指出，有些在天台僭建物居住了30多年的人士，例如觀塘裕民坊的住客，若以往政府當局告知他們可在輪候冊上登記，他們應早已獲編配公屋單位。主席對此亦表達相若的關注。他並詢問當局會否特別考慮將該等受清拆天台僭建物影響的人士安置入住公屋。

5. 編配及銷售總監回應時表示，他認為住客不應以不知道作為未有在輪候冊上登記的藉口。雖然如此，當局會採取積極的措施，鼓勵天台僭建物住客在輪候冊上登記，申請公屋單位。該等措施包括將申請表直接寄給天台僭建物住客、推行全港性登記運動，以及在房屋事務詢問處加強宣傳工作。房屋署在策劃清拆行動時會與屋宇署保持聯絡，確保有足夠資源可供安置天台僭建物清拆戶。此外，當局亦會彈性處理那些值得特別考慮的個案，包括進行體恤安置。由於輪候公屋的平均時間在2003年將縮短至3年，而根據提前配屋計劃，那些合資格入住中轉房屋的清拆戶如已在輪候冊上登記，可在輪到他們獲編配公屋的正常時間提前約一年獲配單位，因

此，天台僭建物的住客現時在輪候冊上登記，待其僭建物在兩年後到期清拆時，便會符合資格獲配公屋。

6. 編配及銷售總監回應李卓人議員的提問時證實，除直接寄出申請表外，當局亦會安排進行家訪，協助天台僭建物住客在輪候冊上登記。專責小組主管補充，專責小組亦建議派出外展隊，鼓勵天台僭建物住客在輪候冊上登記，申請公屋單位。

7. 劉炳章議員贊同團體代表的意見，認為政府向天台僭建物住客徵收差餉，在某程度上反映了他們是合法居住的；故此，政府應考慮中止向該等住客徵收差餉，以此作為誘因，鼓勵他們在輪候冊上登記。專責小組主管表示，專責小組已和差餉物業估價署研究此事，但根據現行法例，差餉物業估價署不得停止向現時繳付差餉的人士徵收差餉。不過，該署接納了專責小組的建議，日後不會向新的天台僭建物住客徵收差餉，以免引起誤會。

8. 涂謹申議員表示，政府當局應察悉天台僭建物的存在，其實減輕了市民在過去多年對租住公屋的需求。他並認為輪候冊申請人理應不會反對當局在清拆天台僭建物時將受影響的住客安置入住公屋，因為若該等住客一開始便在輪候冊上登記，他們早已獲配公屋。編配及銷售總監雖然承認天台僭建物有助解決住客暫時的房屋需要，但他強調不應以此為理由讓住客提早入住公屋；所有公屋單位只應透過輪候冊作出編配，以確保有限的公屋資源獲得合理分配。

9. 對於在清拆天台僭建物時，那些已在該等僭建物居住了一段長時間而未有在輪候冊上登記的住客沒有機會獲安置入住公屋；但在該等僭建物居住時間較短的住客只要已在輪候冊上登記，便會獲編配公屋單位，葉國謙議員認為上述安排並不公平。他促請當局為那些能夠出示文件證明其已在天台僭建物居住了一段長時間(例如10年)的住客作出有彈性的安置安排，讓他們入住公屋。此舉可有助減少天台僭建物住客在清拆行動中的反抗情況，從而加快清拆天台僭建物。

10. 編配及銷售總監回應時強調，1982年的凍結人口登記是評估寮屋居民及天台僭建物住客入住公屋資格的基準。鑒於新界的寮屋居民人數多達20萬，任何放寬現有基準的建議勢必造成難以應付的安置問題，而且會鼓勵更多人非法搭建寮屋。關於安置計劃，編配及銷售總監表示，房屋署今年已為約300幢單梯樓宇的天台僭建物住客作出安置安排。只要房屋署與屋宇署在策劃清拆

行動方面加強協調，而當局又積極推動住客在輪候冊上登記，並在現行資格準則容許的範圍內作出有彈性的安置安排，他有信心日後天台僭建物的清拆行動可順利進行。

11. 馮檢基議員提述資料文件附件B時留意到，在市區天台僭建物居住的住戶只有一萬個左右。鑒於天台僭建物住戶數目有限，他促請政府當局考慮在清拆天台僭建物時，將那些自1996年4月1日起一直住在天台僭建物並已在輪候冊上登記的住戶安置入住市區的租住公屋。編配及銷售總監表示，根據現行政策，1996年3月31日以後在輪候冊上登記的申請人不能申請位於市區的公屋。因此，若天台僭建物住客可藉清拆行動而獲安置入住市區公屋，則會對輪候冊申請人不公平。此外，建議放寬公屋安置基準會鼓勵市民蓋搭天台僭建物，藉以在輪候公屋的隊伍中插隊。此舉有違政府當局致力清拆天台僭建物的宗旨。

12. 陳婉嫻議員知悉審計署署長曾批評房屋署未能如期進行清拆工作。由於清拆工作出現延誤主要是因為安置安排不妥善，令清拆戶不願遷出現有居所，例如清拆鑽石山寮屋區時所出現的情況，因此，陳議員認為政府當局應檢討現行的安置政策，防止清拆行動進一步受阻，否則只會浪費公帑。

13. 房屋局首席助理局長(2)回應時表示，政府當局十分體諒和同情受政府清拆行動影響的居民，但當局亦要確保有限的公屋資源獲得合理分配。1982年凍結人口登記的目的是防止有人藉清拆行動在輪候公屋的隊伍中插隊，對輪候冊申請人造成不公平情況。對公屋安置基準作出任何改變，均會令清拆戶產生不切實際的期望，並會鼓勵市民蓋搭僭建物。雖然如此，她向委員保證，政府當局會在現行資格準則容許的範圍內作出有彈性的安排，以期在切實可行的情況下，盡量滿足清拆戶的房屋需要。

14. 楊孝華議員詢問有關的天台僭建物住客可如何證明他們自1982年6月1日起已在該等僭建物居住。編配及銷售總監表示，由於當局並無就該等住客須出示的文件種類作出任何具體規定，通信函件、租金收據和公用設施單據均會獲接納為證據。

15. 鑒於沒有資格入住公屋的天台僭建物清拆戶會獲安置入住位於屯門的寶田中轉房屋，陳婉嫻議員及李卓人議員關注到，寶田中轉房屋地點偏遠，安置到該處不但會對該等清拆戶的日常生活構成不必要的干擾，更

會加重他們的經濟負擔，尤其是在交通費用方面。馮檢基議員持相同意見。他表示，若當局要將天台僭建物清拆戶安置到屯門，預料他們必然提出強烈反對。為此，當局應考慮將位於擴展市區如沙田和荃灣而有待重建的舊公屋大廈改為中轉房屋，以安置天台僭建物清拆戶。此舉會有助減少他們對清拆行動所作出的反抗。

16. 編配及銷售總監重申，以現時交通網絡而言，屯門並不如一般人印象中那麼遙遠。為使各界更深入了解中轉房屋的居住環境，政府當局曾多次安排有關各方包括立法會議員參觀寶田中轉房屋，而參觀者對當中各項設施普遍留下良好印象。他強調，中轉房屋的作用是為清拆戶提供臨時居所以待編配公屋，故此不宜用等待重建的舊公屋大廈來安置清拆戶，因為這樣勢必拖慢重建計劃。此外，當局應優先運用現有資源興建公屋單位，以期進一步縮短輪候公屋的平均時間。不過，編配及銷售總監向委員保證，屋宇署及房屋署在策劃清拆行動時會考慮其他因素，包括天台僭建物住客接受安置安排的可能性有多大。舉例而言，荃灣天台僭建物的住客可能較易接受葵涌和屯門兩區的中轉房屋；而位於市區的天台僭建物則會在較後期當大部分已在輪候冊上登記的清拆戶均有資格入住公屋時才清拆。

17. 由於葵涌區的中轉房屋單位可能已全部用來安置鑽石山寮屋區的清拆戶，李卓人議員提出警告，指屆時將不會有剩餘單位安置荃灣區受清拆天台僭建物影響的住客。編配及銷售總監察悉李議員的關注，並表示當局會盡可能滿足有關天台僭建物清拆戶的房屋需要，同時亦可安排調遷計劃，以騰出適當的空置單位。

執法工作

18. 編配及銷售總監回應陳鑑林議員的提問時證實，天台僭建物會在住客遷出後隨即拆卸，以確保該等僭建物不會被其他人佔住。專責小組主管留意到，由於有些人尤其是從內地來港的新移民未必知道天台僭建物是非法的，因此當局已印備了資料小冊子，勸諭市民不要蓋搭和入住天台僭建物；該等小冊子會在新移民抵港時派發給他們。除教育市民外，專責小組亦建議修訂法例，以便一旦發現天台僭建物即迅速展開清拆行動，同時禁止出售天台僭建物。屋宇署亦會調派特別巡邏隊在新蓋搭的天台僭建物有水電供應前，將該等僭建物拆除。

經辦人／部門

19. 鑒於天台僭建物(尤其是在專責小組鑒定的4 500幢單梯樓宇內的天台僭建物)會對防火安全構成嚴重威脅，石禮謙議員對於需要7年時間才能全數清拆該等僭建物並不信服。他認為政府當局有必要加快執行清拆計劃。專責小組主管回應時強調，天台僭建物的清拆行動必須配合安置計劃。

未來路向

20. 委員理解清拆天台僭建物的需要，但認為政府當局在安置有關清拆戶方面應採取寬鬆的做法，以確保清拆計劃順利進行。當局亦應考慮在市區及擴展市區提供更多中轉房屋單位，以應付清拆戶的房屋需要。

21. 議事完畢，會議在下午3時20分結束。

立法會秘書處

2001年6月1日