

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)380/06-07號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2006年11月6日(星期一)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
李國英議員, MH, JP (副主席)  
何俊仁議員  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁耀忠議員  
楊森議員  
石禮謙議員, JP  
張宇人議員, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
王國興議員, MH  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：陳偉業議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)  
周淑貞女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
陳嘉信先生

參與議程第V項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)  
曾李潔英女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)3  
林映儀女士

高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)158/06-07號文件 —— 2006年10月12日  
會議的紀要)

2006年10月12日會議的紀要獲得確認通過。

**II 自2006年7月3日會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉自2006年7月3日會議後曾發出下列資料文件：

- (a) 立法會CB(1)213/06-07號 —— 長春社有關"公共屋邨的照明系統"的函件及政府當局作出的回應；

- (b) 立法會 CB(1)2117/05-06——《房屋政策簡  
號文件 介》小冊子；
- (c) 立法會 CB(1)1922/05-06——立法會秘書處申  
(01)號文件 訴部轉交處理，  
立法會議員於  
2006年5月12日與  
社區組織協會代  
表會晤時所提出，  
有關在2005  
年就輪候冊非長  
者一人申請者實  
施的配額及計分  
制的關注事項；
- (d) 立法會 CB(1)1922/05-06——立法會議員轉交  
(02)號文件 處理，關於在  
2006年3月2日與  
觀塘區議會議員  
舉行的會議席上  
就牛頭角下邨重  
建事宜提出的關  
注事項，以及政  
府當局就此作出  
的回應；及
- (e) 立法會 CB(1)1922/05-06——立法會議員轉交  
(03)號文件 處理，關於在  
2006年3月2日與  
觀塘區議會議員  
舉行的會議席上  
就安置受清拆僭  
建物影響的居民  
所提出的關注事  
項，以及政府當  
局就此作出的回  
應。

### III 下次會議的討論事項

- (立法會 CB(1)212/06-07(01)號——待議事項一覽表  
文件  
立法會 CB(1)212/06-07(02)號——跟進行動一覽  
文件 表)

3. 委員同意在2006年12月4日(星期一)舉行的下次  
例會討論政府當局提出的下列事項：

- (a) 公屋租金政策檢討報告；及
- (b) 處理居者有其屋計劃剩餘單位的安排。

4. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局會向委員簡報房屋委員會("房委會")檢討公屋租金政策的結果及建議。至於(b)項事宜，政府當局會向委員匯報出售居者有其屋計劃剩餘單位的詳細安排，而有關的銷售計劃將於2007年年初推出。

5. 委員察悉在會議席上提交，楊森議員2006年11月3日建議事務委員會討論銷售一手住宅單位的安排(建議事項)的函件。楊森議員指出，公眾近日對部分發展商及地產代理從業員在銷售一手住宅物業時的不當行為感到關注，此等行為包括未有適時向準買家提供準確及充足的物業資料、安排預售估計在超過5年後方可落成的物業，以及部分地產代理從業員被指稱在抽籤認購單位時提交個人支票，以圖達到製造物業廣受歡迎的假象的目的。楊議員對保障物業買家的權益及此等行為對物業市場的影響表示關注，並建議事務委員會討論為對付有關問題而已經採取及將會採取的措施。

6. 主席表示在2006年10月12日事務委員會會議上，他已曾建議討論相關事項，包括香港地產建設商會("地產建設商會")為改善發展商銷售未建成住宅單位的自我規管制度而將會實行的新措施，以及地產代理監管局("監管局")為從事銷售一手住宅物業工作的從業員制訂的新指引。他認為可把建議事項連同他提出的事項一併討論，並建議邀請政府當局向事務委員會匯報有關詳情，以及討論其他提高一手物業市場透明度和加強保障買家的可行措施。鑒於已安排在2006年12月4日舉行的例會討論兩個事項，他提議事務委員會舉行特別會議，討論建議事項及陳鑑林議員於2006年10月12日事務委員會會議上提出，有關"進行擬議公共房屋發展所遇到的問題"的事項。

7. 周梁淑怡議員認為，除非有迫切需要討論建議事項及陳鑑林議員提出的事項，否則她認為事務委員會並無需要為討論該兩項事宜舉行特別會議。

8. 主席回應時指出，由於地產建設商會即將推行其新措施，在2007年1月才討論該等措施可能太遲。楊森議員亦指出，鑒於公眾對近日在銷售一手住宅物業方面的不當行為日益感到關注，以及消費者委員會("消委會")最近就此提出若干建議，實有需要及早研究建議事項，以加強對物業買家的保障。李華明議員贊同主席及

楊森議員的意見，同意有需要在切實可行範圍內盡快討論建議事項，並認為應邀請地產建設商會、監管局及消委會出席會議，參與有關事項的討論。

9. 陳鑑林議員贊同事務委員會應及早討論建議事項，但亦同意特別會議應在有需要處理真正緊急的事宜時才應安排舉行。他預計有關"公屋租金政策檢討報告"的討論未必需要使用太多時間，因此提議把建議事項納入12月份會議的議程，作為第三項討論事項。至於"進行擬議公共房屋發展所遇到的問題"的事項，則可留待日後舉行的會議進行討論。

10. 然而，主席指出委員對公屋租金政策檢討("政策檢討")感到關注，並因而認為安排在12月份例會處理3個討論事項並非可取之舉。楊森議員贊同他的意見，並指出尚有很多和政策檢討有關的關注事項和問題需要處理。因此，他建議考慮延長12月份例會的會議時間，以應付討論3個事項的工作。經進一步商議後，委員同意在2006年12月4日下午2時30分至6時舉行例會，討論建議事項及上文第3段所述兩項事宜。

#### IV 公屋租金政策檢討

- 立法會 CB(1)144/06-07(01)號 文件 —— 政府當局就2006年9月26日特別會議席上所提出有關公屋租金政策檢討的事宜作出的回應
- 立法會 CB(1)2241/05-06(01)號 文件 —— 政府當局就2006年9月26日特別會議提交的資料文件
- 立法會 CB(1)2241/05-06(02)號 文件 —— 立法會秘書處所擬備有關"檢討租住公屋的租金政策"的背景資料簡介最新版本
- 立法會 CB(1)1045/05-06號 文件 —— 《公屋租金政策檢討諮詢文件》及其行政摘要
- 立法會 CB(1)1060/05-06(03)號 文件 —— 政府當局就2006年3月17日會議提交的資料文件

立法會 CB(1)1571/05-06(01)號 —— 立法會秘書處擬備的事務委員會接獲的意見摘要文件

立法會 CB(1)1571/05-06(02)號 —— 政府當局就立法會秘書處擬備的事務委員會接獲的意見摘要所作出的回應)

### 政府當局的簡介

11. 房屋及規劃地政局局長應主席所請，簡介政策檢討的最新發展如下：

- (a) 應委員的要求，政府當局已因應在2006年9月26日特別會議席上提出的關注事項，提供了建議中以入息作為基礎的租住公屋("公屋")租金調整機制的運作詳情，以及檢討公屋租金政策專責小組委員會("專責小組委員會")所提建議的資料；
- (b) 專責小組委員會已於2006年11月1日舉行會議研究其報告的草擬本。專責小組委員會的目標是在2006年11月底之前，把報告及其最終建議提交房委會審批。如房委會通過專責小組委員會的報告，政府當局會就有關事宜向事務委員會作出簡報；及
- (c) 鑒於有需要及早對《房屋條例》(第283章)作出法例修訂，以清晰客觀及具有彈性的租金調整機制取代租金與入息比例中位數10%法定上限，政府當局現正致力處理有關工作，以期在2007年第一季向立法會提交有關的修訂條例草案。

### 討論

#### 可能實施的租金減幅

12. 王國興議員提述有傳媒報道指房委會現正考慮因應政策檢討的結果，實行減租11.6%及豁免收取一個月租金。他要求房屋及規劃地政局局長證實是否確有其事。房屋及規劃地政局局長回應時表示，上述建議是專責小組委員會在2006年11月1日會議上研究及考慮的眾多建議之一。由於專責小組委員會仍未落實其建議，房委會尚未就日後路向作出決定。

13. 王國興議員進一步詢問，上述建議是否代表房委會大多數委員的意見、如何得出建議的11.6%租金減幅，以及建議的租金減幅能否補償租戶在過去8年通縮期間所多付而超逾租金與入息比例中位數法定上限的租金。

14. 關於減租建議，房屋及規劃地政局局長解釋，儘管專責小組委員會制訂了多個把現行公屋租金調整至適當水平的方案，但在此方面尚未作出任何定論。當局必須按照新的租金調整機制釐定全新租金起點，以確保整個租金調整架構的連貫統一。因此，若房委會在未有先行就有關機制達成一致意見之前，便實行長遠的減租措施和決定有關的減租幅度，將為極不審慎的做法。房屋署助理署長(策略規劃)補充，各個租金調整方案已載於政府當局就2006年9月26日特別會議提交的文件(立法會CB(1)2241/05-06(01)號文件附件B第9至12號影片)。視乎日後將會採用哪一方案，有關的租金調整幅度將介乎加租2.8%至減租11.6%。根據劃一調低公屋租金11.6%的方案，當局會以1997年作為基準年，因為有最大部分的現有公屋單位的租金及新建成單位的租金，對上一次檢討是於1997年進行。當局是按照1997年以來的入息指數變動訂定11.6%的租金減幅。

15. 馮檢基議員再次提述他在2006年9月26日特別會議席上提出的建議，表示當局不應按照自1995、1996及1997年以來的入息指數變動訂定全新的租金起點，而應採用1998年的工資中位數作為參考點，以反映當時公屋住戶的租金與入息比例偏高，以及房委會自1998年以來並無進行任何租金調整。他認為若採用此計算方法，公屋租金應調低約20%而非11.6%。如採用建議的入息指數並以1998年作為基準年，現行租金水平應可下調15%。他繼而詢問政府當局有否向專責小組委員會反映他的建議，以供考慮，以及專責小組委員會對此有何意見。

16. 房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，房委會在1998年通過的豁免加租措施所涵蓋單位的租金，實際上是在1995年作出對上一次的調整。若以1995年作為基準年，此等單位的租金可能需要作出上調。他進一步闡釋當局選擇1995、1996和1997年作為計算全新租金起點的基準年，是因為房委會沒有實施在1998和1999年批准的加租措施，並且從1999年開始押後進行所有租金檢討。故此，大約各有三分之一公屋單位曾分別於1995、1996和1997年進行對上一次租金檢討。

17. 馮檢基議員指出房委會不應以租金水平決定以何者作為基準年，而應考慮租戶的負擔能力。他認為房委會不實施在1998年批准的加租措施的決定，是因為明白到租戶當時沒有能力負擔所批准租金加幅而作出的。他促請政府當局顧及租戶而非房委會的利益。房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會是在考慮多項因素後作出不實施加租措施的決定。他強調，房委會目前的最重要工作是訂定可為社會各界接受的租金調整方案。

政府當局  
18. 在此方面，為確定房委會決定不實施在1998年批准的加租措施背後的原因，主席要求政府當局提供房委會有關該項決定的正式公告，供委員參考。馮檢基議員對此表示贊同，並補充政府當局須同時提供載述有關討論過程的房委會會議紀要。

#### *修訂《房屋條例》的需要*

19. 陳婉嫻議員質疑是否有需要修訂《房屋條例》，並指出該條例已容許就公屋租金作出上調及下調。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，租金與入息比例中位數在過去數年的急升，是由許多錯綜複雜的因素所導致，租金水平和租戶入息變動只屬部分成因。此等因素包括住戶家庭人數減少、領取綜合社會保障援助("綜援")的租戶數目急劇增加等。然而，現時所訂租金與入息比例中位數10%的法定上限，實際上意味了儘管存在上述一連串外在因素，但租金與入息比例中位數一旦超逾該上限，公屋租金便只能向下調整。鑒於此情況涉及重大的財政影響，加上法例規定房委會的政策須旨在確保從轄下屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支，當局實有需要修訂《房屋條例》，以刪除租金與入息比例中位數的法定上限，以便租金調整機制得以妥善運作。政府當局的計劃依然是在2007年年初向立法會提交修訂條例草案。

20. 陳婉嫻議員指出，房委會不推行減租措施的原因並不在於受到《房屋條例》所規限，而是因為政府當局認為租金與入息比例中位數10%法定上限的規定不能接受。她認為政府當局修訂《房屋條例》的建議，是為了規避遵守該項規定而因此需要實行減租的手段。她認為此做法並不可取，並重申其促請政府當局在檢討租金調整機制前立即調減公屋租金的要求。

21. 房屋及規劃地政局局長答稱，若要調低租金與入息比例中位數，使之不超逾10%的水平，當局將需要減租30%以上，此舉既不合理，亦無法為社會所接受。此外，房委會已透過採取各種措施如免收租金及改善租



金援助計劃，竭盡所能在面對種種限制的情況下協助紓解租戶的財政負擔，甚至是在當年面對就房委會押後進行租金檢討的決定而進行的司法覆核期間。同步推行全新租金水平及新的租金調整機制的建議，在處理和租金與入息比例中位數上限有關的問題方面，是務實和審慎的做法。

22. 梁國雄議員贊同並無需要修訂《房屋條例》。他指出，從過去普羅大眾收入增加時公屋租金亦會隨之調升，可見該條例已可容許就租金作出上調及下調。房屋及規劃地政局局長回應時澄清，他所提出有關根據《房屋條例》的規定只可調低租金的說法，所指的是目前租金與入息比例中位數已超逾10%的情況。在此情況下，除非適當修訂和法定的租金與入息比例中位數有關的條文，否則房委會將繼續陷於目前此種在可見的將來，租金只能繼續下調而不會調高的不理想及不可持續發展的景況。

#### *同步推行全新租金水平及新的租金調整機制*

23. 梁耀忠議員指出，同步推行全新租金水平及新的租金調整機制的建議並不可取，並會有損立法機構與行政當局之間的關係。他進一步質疑提出此種"捆綁式"做法的原因，是否由於政府當局關注到新的租金調整機制缺乏支持，以致擔心立法會在當局實行減租後不通過修訂條例草案。他強調，以目前租金與入息比例中位數偏高的情況而言，調減公屋租金的措施可說拖延已久。他並質疑房委會委員的意見是否真的有如此重大的分歧，以致在達成某些共識前不能調減租金。

24. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，全新租金水平必須根據日後的租金調整機制釐定，從而確保整個租金調整架構的連貫一致。他並表示房委會委員對於減租問題意見不一。儘管如此，他相信房委會內部可望就此問題達成共識。

25. 梁耀忠議員不信納房委會內部對於租金調整方案並無任何過半數的意見，以致必須擱置實行減租，以待推行新的租金調整機制。他始終認為"捆綁式"的安排是保證議員支持修訂條例草案的手段。主席贊同他的意見。房屋及規劃地政局局長回應時表示，專責小組委員會已審慎訂定不同的租金調整方案，每一方案亦均有充分的理據支持。房委會將於即將舉行的會議決定採取哪一方方案。立法會議員在法案委員會審議階段將有充分機會研究修訂條例草案。

26. 梁國雄議員認為在計算租金與入息比例中位數時剔除領取綜援和繳交額外租金的租戶，以及實施不包差餉及管理費的租金的建議並不合理。他指出即使推行此等建議，租金與入息比例中位數仍會超逾10%的法定上限，由此更可凸顯房委會有必要調低公屋租金，而不應再有任何進一步的延誤。他認為政府當局不顧公眾對此深感關注而堅持採取"捆綁式"的做法，實際上是勒索立法會議員，迫使他們通過修訂條例草案以換取當局及早減租。他促請議員察悉公屋租戶的意見，對修訂條例草案提出反對。

#### *其他意見及關注*

27. 梁國雄議員質疑專責小組委員會能否有效代表公屋租戶的權益，並指出專責小組委員會的成員中不但並無公屋租戶，而且根據他所作觀察，全部皆為親政府人士。房屋及規劃地政局局長對梁議員的意見不表贊同，並指出專責小組委員會其中一名成員呂麗冰女士，在獲委任時是公屋的租戶。

28. 主席指出，在編配標準為每人7平方米室內樓面面積的新落成公共屋邨方面，所訂的租金與入息比例中位數基準為18.5%，此水平實遠遠高於租金與入息比例中位數10%的整體法定上限。因此，當局就部分新單位收取的租金為3,000元以上，與私人市場相若居所的租金水平相當接近。他對新建公共屋邨的高昂租金水平表示關注，並詢問當局將如何根據建議的租金調整機制釐定新建公屋單位的租金。房屋及規劃地政局局長回應時指出，房委會一直致力提高公屋的質素，特別是增加單位面積，從而提高每人所獲編配的室內樓面面積。他強調就公屋單位收取的租金是否合理，應根據多項因素作出研究，例如地點、輔助設施及面積。然而，他向委員保證，在負擔能力方面有困難的租戶可挑選租金較廉宜的單位，而當局亦訂有租金援助計劃以協助有真正需要的租戶。

29. 主席憶述，即使在1998及1999年，新建公屋單位的租金與入息比例中位數亦已高達14%至15%。鑒於當局就新建單位訂有上述較高的租金與入息比例中位數上限，他關注到現時的數字可能已達到17%至18%。房屋署助理署長(策略規劃)回應時表示，目前只有位於市區的3房公屋單位才須繳付超過3,000元的租金。然而，鑒於屬大家庭的住戶數目日漸減少，房委會已停止興建大面積公屋單位。目前，新建公共屋邨大多由一房單位或面積較細單位組成。此等單位即使位於市區，其租金大多也不會超過2,000元。至於位於新界的新建單位，其

租金甚至會更低。新建公屋單位的租金與入息比例中位數雖然會視乎屋邨所在地點而定，介乎13%至17%不等，但該數字從未超逾18.5%的上限。當局認為目前新建公屋單位的租金水平屬租戶負擔能力以內。至於日後釐訂新建公屋單位租金一事，房屋署助理署長(策略規劃)表示，當局會引用新的租金調整機制，把新建成公共屋邨的租金調整至最佳水平。

## V 屋邨管理扣分制

- (立法會CB(1)212/06-07(03)號——政府當局提交的文件  
資料文件  
立法會CB(1)212/06-07(04)號——立法會秘書處所擬備有關"屋邨管理扣分制"的背景資料簡介)

### 政府當局所作簡介

30. 房屋署副署長(屋邨管理)應主席所請，就屋邨管理扣分制("扣分制")的推行進度及新的改善措施進行投影簡介。他向委員闡述各項要點如下：

- (a) 扣分制最初是在2003年8月推行(該制度於2003年初次推出時名為"屋邨清潔扣分制")，其目的是加強對公屋居民作出與衛生事宜有關的違例行為採取執法行動。目前，扣分制所涵蓋的不當行為，可根據其對居住環境所造成影響的嚴重程度而分為A、B、C、D4類，分別可被扣3分、5分、7分和15分。租戶在兩年內的扣分若累計達16分或以上，其租約將會被終止。扣分制下的累積扣分會在兩年有效期屆滿後撤銷。
- (b) 從2003年8月至2006年8月31日，共有涉及4 889個住戶的5 048宗扣分個案，當中有148個租戶已累計被扣分10分或以上。迄今為止，有8個租戶累計被扣分16分或以上。"亂拋垃圾"及"在公眾地方吐痰"仍然是最普遍觸犯的不當行為，分別有3 878及906宗。當局曾作出大量口頭警告的不當行為則有"利用曬衣竹插筒晾曬地拖"(1 727宗)、"棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道"(1 744宗)、"在公眾地方晾曬衣物"(464宗)，以及"在露台放置滴水的花盆或滴水衣物"(396宗)。

- (c) 當局會修訂扣分制，以加入下列3項新增的不當行為 ——

- (i) 在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機內、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃着的香煙

"在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙"已於2005年被列為不當行為，違例者可被扣5分。把有關吸煙的限制擴大至涵蓋住宅樓宇內的密封式公共地方，包括升降機大堂、走廊及樓梯之舉，實與政府當局制定將於2007年1月1日開始實施的《2005年吸煙(公眾衛生)(修訂)條例草案》，藉以擴大法定禁煙區的措施一致。作出此項不當行為的人亦會被扣5分。

- (ii) 造成噪音滋擾

鑒於市民對於有大量關於製造過量噪音以造成滋擾的投訴日益感到關注，當局把"造成噪音滋擾"納入為扣分制下的不當行為，違例者會被扣5分。當局會採用"合理的平常人標準"，以確定噪音水平是否可以接受。屋邨管理人員在接獲投訴後會以兩名職員結伴查察的方式，前往現場查看噪音是否達到不能接受的程度。

- (iii) 損毀或盜竊房屋委員會財物

鑒於蓄意損毀或盜竊屋邨設施的事件有所增加，在危及居民的安全之餘，亦破壞屋邨環境，以致需要即時進行所費不菲的維修，當局遂把"損毀或盜竊房屋委員會財物"納入為扣分制的不當行為，並可在未經事先警告之下被扣7分。此外，當局會就盜竊事件報警，以便採取適當行動。

- (d) "在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾"此項不當行為的扣分將由5分增加至7分，以適當反映此種行為持續製造衛生滋擾、危及家居安全和增加火災危險的嚴重程度。

- (e) 有損環境衛生及威脅人身安全的高空擲物行為，將按照其可能引致的後果的嚴重程度分為

兩類不同的不當行為。"高空拋擲破壞環境衛生的物件"可被扣7分，而"高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件"則會被扣15分。若住戶高空拋擲可以造成傷亡的利器或重物，例如家具、菜刀、刀和剪刀等，或有關的不當行為導致有人傷亡，該住戶的租約會被終止。

- (f) 由於租戶普遍熟悉扣分制的運作，因此會進一步簡化警告機制，在作出扣分前只會發出一次書面警告。執行人員會即場向觸犯不當行為的租戶作出口頭警告，隨後會發出書面警告。租戶如有再犯，則其後每次作出同一不當行為均會被扣分。
- (g) 上述改善措施將於2007年1月1日生效。2006年公營房屋租戶綜合統計調查結果顯示，有96.6%租戶知道當局推行扣分制，而房委會會透過屋邨通訊、單張、海報、房屋資訊台、電台宣傳及部門熱線，加強進行宣傳工作，以確保租戶完全明白扣分制的運作。

(會後補註：相關的電腦投影簡介資料文本已於2006年11月7日隨立法會CB(1)241/06-07號文件送交委員。)

## 討論

*新訂"在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機內、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃着的香煙"的不當行為*

31. 王國興議員對於將禁煙限制擴大至住宅樓宇內的密封式公共地方，包括升降機大堂、走廊及樓梯的做法雖表支持，但他詢問政府當局如何能有效執行禁止作出該項不當行為的規定。房屋署副署長(屋邨管理)告知委員，自從"在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙"的不當行為於2006年1月1日生效後，截至2006年8月31日為止，當局曾就14宗個案作出扣分，而升降機內的清潔狀況已大為改善。公屋租戶普遍支持將禁煙範圍擴大。關於執行方面，屋邨管理人員會繼續以現有監察系統進行監察及執法，包括閉路電視、租戶就違例行為作出舉報，以及屋邨巡邏。

32. 張宇人議員詢問"密封式公共地方"的定義為何，以及公共屋邨部分密封的通風走廊會否被視作密封式地方。他提醒當局是項定義的不明確之處，或會導致

日後在執行上遇到困難。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，經諮詢衛生福利及食物局後，證實設有上蓋的地方均被視為密封式地方，因此，公共屋邨的通風走廊屬於"密封式公共地方"的定義範圍之內，是禁止吸煙的地方。他強調，此規定與將於2007年1月1日生效，適用於住宅樓宇的法定禁煙規例的立法意圖一致。他表示，政府當局在採取執法行動時會審慎行事，並會在有需要時徵詢法律意見，以確保與政府的整體執法政策和原則一致。

#### "積存大量垃圾"的不當行為

33. 王國興議員歡迎當局作出改善措施，提高"在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾"的不當行為的扣分。然而，他強調房屋署("房署")須迅速採取行動清理積存的垃圾，以避免對鄰近居民繼續造成衛生滋擾，並詢問當局將採取何種新措施以加快進行此方面的行動。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，自2003年8月實施扣分制以來，已曾就此項不當行為發出50次警告，並曾就32宗個案作出扣分，當中有18宗個案的扣分仍然有效。他向委員保證，房署相當重視此事，並明白針對此項不當行為採取有效執法行動的重要性。他補充，把該項不當行為的扣分由5分增至7分，以及進一步簡化警告機制，藉以使當局只須發出一書面警告就可扣分，將有助縮短警告期及加快對屢犯者採取執法行動。

#### "高空擲物"的不當行為

34. 由於瞭解到"高空擲物"的不當行為會有嚴重後果，王國興議員詢問房署如何加強對此類不當行為進行執法。主席指出此項不當行為是經常有人觸犯的違例行為，在大部分屋邨幾乎每天都會發生，因此，他質疑何以在2003年8月至2006年8月期間，只有63宗就該項不當行為作出扣分的個案。他促請房署加緊對該項不當行為採取執法行動及加強有關的執行措施。

35. 房屋署副署長(屋邨管理)同意就該項不當行為進行監察及採取執法行動存在困難，但他強調鑒於該等行為對公共安全構成極大威脅，政府當局明白有需要加強進行有效的監察及採取嚴厲的執法行動。他表示房署已採取措施，加強就該項不當行為進行監察，以便進行更嚴厲及有效的執法。舉例而言，在屋邨天台已裝設數碼閉路電視系統以監察有關情況，並且聘請退休警務人員執行監察行動。由於實施此等安排，自推行扣分制以來，已有63個住戶因觸犯該項不當行為被扣分，其中32

宗個案的扣分仍然有效，當中更有兩個住戶被扣15分。當局相信在採取更嚴厲的終止租約措施，懲處從高空拋擲可造成傷亡的重物、利器或大型物件(如家具、菜刀、刀和剪刀)，以及作出導致有人傷亡的違例行為的住戶後，加上現時作出"高空拋擲破壞環境衛生的物件"的不當行為會被扣7分，以及作出"高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件"的不當行為會被扣15分的措施，當可加緊對上述不當行為作出管制及加強阻嚇效果。

36. 梁國雄議員認為，終止屢次作出高空擲物此項不當行為的住戶的租約，並不能解決有關問題或遏止此種不當行為。他建議當局考慮在公屋設置有蓋行人道，以加強保障租戶的安全，以及強制規定屢犯者接受輔導。主席建議當局可同時考慮把屢次作出高空擲物行為的租戶調遷至低層單位，例如地下或一樓單位。在此方面，房屋署副署長(屋邨管理)表示，過去已有因為作出"高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件"的不當行為而被終止租約的前租戶，獲編配位於地下或一樓的中轉房屋單位。

#### *新訂"造成噪音滋擾"的不當行為*

37. 關於新訂"造成噪音滋擾"的不當行為，張宇人議員關注到並無參考任何客觀準則(例如以分貝作為衡量準則)的"合理的平常人標準"，會造成灰色地帶及執法尺度不一的問題，並惹來所作評估流於主觀及不合理的批評。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，執法工作會集中在晚上11時至翌晨7時產生的噪音滋擾。在接獲有關噪音滋擾的投訴後，會派出兩名屋邨管理人員前往現場，以確定有關的噪音是否不可接受。若噪音水平被認為超出合理平常人可以容忍的程度，有關租戶會即場接獲口頭警告，並在最少獲得一個鄰近其他租戶確認投訴屬實後，才對違例租戶發出書面警告。

38. 張宇人議員對此仍未感安心，並重申他對於欠缺客觀準則，以協助確保在執法上保持一致感到有所保留，並指出不同人士對噪音的敏感程度各有不同。馮檢基議員及何俊仁議員對於缺乏客觀標準和指引供執法人員參考亦感關注。何俊仁議員認為依靠4名人士(即兩名屋邨管理人員、投訴人和另一鄰近住戶)的主觀容忍程度，決定有關的噪音水平屬於可以接受還是過量，可能會對被投訴的住戶有欠公允，並可能導致有關各方出現爭議。梁國雄議員提述普通法中疑點利益歸於被告的精神，並質疑在未經法庭審理有關個案的情況下，採用"合理的平常人標準"是否公平。他認為此做法並不切實可行，且會造成執法問題。

39. 房屋署副署長(屋邨管理)回答時告知委員，政府當局曾研究各個評定噪音滋擾投訴是否成立的方案，包括使用分貝量度噪音水平的可行性，以及其他國家和環境保護署採用的鄰近環境噪音管制措施和標準。目前的做法與部分沒有採用分貝作為量度準則的海外國家的做法一致。他進一步解釋，噪音水平是否被認為可以接受，在極大程度上視乎背景噪音水平而定。他提醒委員，純粹參考分貝數字作出決定，而不顧及屋邨內不同地點的不同程度背景噪音水平，將會引致在執法上有欠一致。因此，居於低層單位的住戶在麻將耍樂時發出的聲音，以及面向馬路的單位住戶在晚間將音響設備的聲浪調高，可能會被認為可以接受，但居於高層單位的住戶若作出相同的行為，則可能會構成噪音滋擾。房屋署副署長(屋邨管理)明白委員對於依靠4名人士的主觀容忍程度作出評估感到關注，但他強調此做法與警方現時處理噪音滋擾投訴時採取的做法一致，而且亦是私人屋邨管理公司採用的慣常做法，藉以在取得兩名業主同意之下評定某項投訴成立。他認為根據"合理的平常人標準"，只有在兩名屋邨管理人員及來自兩個租戶的住客認為噪音水平不可接受時，才會向違例租戶發出書面警告。此實屬合理的機制，且可確保訂立有公信力和公平的制度。他補充，為確保該制度大公無私，當局設有上訴機制讓租戶就房委會終止租約的決定提出上訴。上訴委員會(房屋)會考慮租戶及房署的意見，然後作出不偏不倚的決定。他向委員保證，在作出該項不當行為會被扣5分的規定之下，租戶只有在兩年內重覆作出相同的不當行為4次，才會被當局終止租約。房屋署副署長(屋邨管理)重申，扣分制獲得租戶及社會大眾的支持，並證明能有效改善公共屋邨的環境衛生、清潔及安全。自推行扣分制以來，當局先後向8個住戶發出遷出通知書。就此等個案作出終止租約的決定，普遍獲市民大眾視為合理及適當的做法。

40. 為釋除和此項不當行為的執法工作有欠一致有關的疑慮，主席建議當局考慮在接獲有關同一不當行為的第二次投訴，並向違例租戶發出書面警告之前，調派更多房署高級職員(例如屬於房屋事務主任或副房屋事務經理職級的人員)陪同上述兩名屋邨管理人員前往現場查明投訴是否屬實。鑒於高級職員曾接受訓練及具有較高的處理糾紛情況的能力，有關各方的不滿情緒可能會較為輕微。房屋署副署長(屋邨管理)察悉此項意見。

#### *其他執行上的關注事項*

41. 何俊仁議員察悉扣分制只適用於公共屋邨，租者置其屋計劃("租置計劃")轄下屋邨可能不在其規管範



圍。他關注到上述兩類屋邨的執法工作並不一致，並詢問政府當局如何可解決此問題。房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於租置計劃轄下屋邨的大廈公契規定住戶須自行負責管理其屋邨，只有在租置計劃轄下屋邨的業主立案法團決定把某些不當行為納入扣分制時，扣分制才告適用。

42. 房屋署副署長(屋邨管理)回應李國英議員的查詢時證實，居於某一屋邨的租戶無需為其在其他屋邨作出的不當行為承擔責任。

*對於整個家庭須為個別家庭成員的不當行為負責，以及住戶受到雙重懲罰的關注*

43. 馮檢基議員重申他在先前舉行的會議上提出的關注。他認為要求主要租客及整個家庭為個別家庭成員的不當行為負責，實屬有欠公允，他並質疑此舉有否違反基本人權。亦有委員關注到家庭成員受到雙重懲罰的問題，因為他們除了須根據扣分制就某些違規行為被扣分之外，亦須根據各項有關法例就該項行為被罰款甚至負上刑事法律責任。馮議員認為有關政策不可接受，並促請政府當局就此事進行檢討。

44. 梁國雄議員對於整個家庭須就個別家庭成員的不當行為負責表示有極大保留，並始終認為政府當局應要求個別人士就其本身的不當行為負責，而不是對整個家庭作出懲罰。他提醒當局，若違例者是精神病患者或與其他家庭成員關係欠佳，此做法會令家庭關係進一步惡化，並會在家庭成員之間製造更多糾紛。他認為要求租戶承受雙重懲罰並不公平，對整個家庭作出懲罰更屬過於嚴苛。令公屋租戶承受雙重懲罰，實際上是歧視接受房屋資助人士的做法，他對此亦表示不滿。

45. 李國英議員認為要求整個家庭就個別家庭成員的不當行為負責，實與房委會為有需要人士提供住屋的政策背道而馳。他提醒當局，因個別家庭成員作出的不當行為而對整個家庭作出懲罰，可能會引致居民提出司法覆核。

46. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，自2003年以來舉行的過往多次會議上，已曾提出及討論類似的關注事宜。他重申租約內已清楚訂明，主要租客及整個家庭需要為其家人作出的所有行為或任何違反租約條件的行為負責。房委會與租戶簽訂租約時，已提醒租戶注意有關條款及條件。當局希望透過實施集體負責制，可藉着家庭成員之間的合作和互相支持，達到進一步改善

屋邨的管理、清潔及安全的目的。他表示自推行以來已累計有5 000多個扣分個案的扣分制，不但普遍獲得租戶的支持，而且並無引致家庭成員之間出現紛爭的事件。此外，至今亦無居民就此提出司法覆核。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，只有在租戶屢次違規的情況下，當局才會終止其租約。此外，因此而遷出的租戶若有真正的房屋需要，當局會安排他們入住中轉房屋，以確保他們不會因此而無家可歸。

47. 主席在總結時促請政府當局認真考慮委員的意見及關注。

#### *對於在公共屋邨範圍內的公園吸煙的關注*

48. 主席察悉在公共屋邨範圍內的公園吸煙，將不會根據扣分制被扣分。他指出，此做法與最近通過並將於2007年1月1日生效的《2005年吸煙(公眾衛生)(修訂)條例草案》的立法意圖並不一致。由於公共屋邨範圍內的公園並非由康樂及文化事務署("康文署")管理，若把在公共屋邨範圍內的公園吸煙的行為豁除於扣分制的涵蓋範圍以外，吸煙人士就會在屋邨範圍內的公園吸煙，以避免受到檢控。房屋署副署長(屋邨管理)表示，儘管扣分制並不包括在公共屋邨範圍內的公園吸煙的行為，而當局亦不會就此行為作出扣分，但立法會最近通過的《2005年吸煙(公眾衛生)(修訂)條例草案》的禁煙規定，將適用於公共屋邨範圍內的公共地方。

49. 馮檢基議員對於在公共屋邨範圍內的公園吸煙，並不屬扣分制所訂不當行為同感關注。他質疑指定人員可否採取執法行動，禁止在公共屋邨範圍內的公園吸煙。他指出，由於當局會就康文署管轄的公園內的建議指定吸煙區諮詢區議會，當局亦應就房署管轄的公園內的指定吸煙區諮詢區議會。

50. 房屋署副署長(屋邨管理)澄清，公共屋邨範圍內的公園屬公共地方。他證實獲授權執行經修訂的法例的人員，可就公共屋邨範圍內的違規行為作出檢控。此情況類似房署職員可根據獲轉授的權力，在公共屋邨外圍地帶向違反衛生相關規例(例如非法擺賣及隨地吐痰)的人士採取執法行動。獲政府當局授權的人員亦可在公共屋邨範圍內採取執法行動。他向委員保證，房署會與康文署作出協調，以確保獲轉授權力的獲授權人員可在公園執行經修訂的法例。

51. 主席及馮檢基議員對於在房署管轄的公園吸煙的問題始終感到關注。房屋署副署長(屋邨管理)向委員

## 經辦人／部門

保證，政府當局會密切監察有關情況，並會因應扣分制的推行情況，以及在考慮到公眾的反應和租戶意見的情況後，檢討是否有需要把對吸煙所作出的限制擴展至公共屋邨範圍內的公園，將之納入扣分制。

## **VI 其他事項**

52. 議事完畢，會議於下午6時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年12月1日