

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1235/06-07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：2007年1月4日(星期四)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(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
陳偉業議員
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

其他出席議員：郭家麒議員
張超雄議員

缺席委員：李國英議員, MH, JP (副主席)

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)4
嚴家仁先生

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)5
彭瀚華先生

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)6
袁家寧女士

高級議會秘書(1)3
朱漢儒先生

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

參與議程第IV項的討論

助理法律顧問3
馮秀娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)597/06-07號文件 —— 2006年10月19日
特別會議的紀要)

2006年10月19日特別會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)506/06-07號文件 —— 政府當局就待議
事項提交的文件)

2. 委員察悉自2006年12月4日舉行上次例會後曾
發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)562/06-07(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)562/06-07(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2007年2月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論政府當局提出的下列事項：

- (a) 全方位維修計劃的進展；及
- (b) 毗鄰將軍澳第73B區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地的建造工程。

4. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局將會向委員匯報全方位維修計劃實施一年以來的進度。至於(b)項事宜，政府當局計劃尋求事務委員會的支持，以便獲得財務委員會批准其進行建議的休憩用地工程的撥款申請，從而配合將軍澳第73B區的公共房屋發展項目。

5. 應王國興議員的建議，委員亦同意在2007年2月5日的會議討論有關"把提供予長者的公屋單位編配予其他公屋申請人"的事項。

IV 房屋委員會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜

(立法會CB(1)562/06-07(08)號文件 —— 秘書2006年12月8日致領匯管理有限公司的函件
立法會CB(1)562/06-07(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件
立法會CB(1)562/06-07(04)號文件 —— 領匯管理有限公司提交的意見書
立法會CB(1)562/06-07(05)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施的背景資料簡介)

6. 委員察悉領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")已婉拒事務委員會出席是次會議的邀請，但已提交意見書(立法會CB(1)562/06-07(04)號文件)，對委員就有關事宜提出的關注作出回應。委員亦察悉在會議席上提交的下述意見書：

- (a) 領匯監察就領匯公司的運作進行調查的報告；
- (b) 一名私人執業醫生就領匯公司"一站式匯診"建議提交的意見書；
- (c) 一名黃大仙區居民就領匯公司"一站式匯診"建議提交的意見書；及
- (d) 一名藍田區居民就領匯公司"一站式匯診"建議提交的意見書。

(會後補註：上述意見書載於其後在2007年1月5日送交委員的立法會CB(1)648/06-07(01)至(04)號文件。)

7. 梁國雄議員申報利益，表明他有參與領匯監察的工作。劉秀成議員申報利益，表明他是房屋委員會(下稱"房委會")的委員。

對領匯公司加租措施的關注

8. 楊森議員指出，根據領匯監察調查報告所載的結果，自領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基金")上市後，領匯公司產業組合中的商場鋪位及街市檔位的租金就大幅增加，商場鋪位更被連鎖店壟斷。此情況無論在貨品及服務的選擇以至價格方面，均對附近的租住公屋(下稱"公屋")租戶構成負面影響，因而影響民生。

9. 陳偉業議員對領匯公司的租務政策深表關注，並認為該政策較私營零售設施營辦商的政策還要差勁。他指出在某些個案中，領匯公司的租金加幅高達八成以上，並且在少於兩個月的通知期內，拒絕與富東商場多個租戶續訂租約而不給予任何理由，甚至任意終止與一名現有租戶的租約，但其後卻把有關鋪位租予一名和領匯公司一位高層管理人員熟稔的新租戶。

10. 關於和加租問題有關的關注，房屋署副署長(機構事務)表示，他不能就個別個案作出評論，但他從領匯公司的中期業績報告察悉，該公司設施在過去6個月間的平均租金增幅為10%以下。他補充，儘管出現委

員提出的上述個案，但根據香港理工大學社會政策研究中心在2006年6月及9月就領匯公司資產提升項目進行獨立意見調查(下稱"意見調查")所得的結果，有九成受訪者相信領匯公司進行的翻新工程令附近居民受惠，另有89%受訪者認為經翻新後的領匯公司商場內的貨品價格在租戶的負擔能力以內。

11. 張宇人議員認為上述意見調查的結果，未必能反映大幅加租對領匯公司轄下商場的貨品及服務價格所造成的影響。他表示，事務委員會於2006年6月5日一個聯席會議上討論房委會已分拆出售的零售及停車場設施(下稱"產業設施")的提供及管理事宜時，委員曾就領匯公司的租務政策提出多項關注及投訴，而領匯公司執行董事及行政總裁蘇慶和先生亦有出席該次會議。張議員對蘇先生未有於會後妥善跟進該等關注及投訴感到失望。他補充，領匯公司轄下商場的酒樓經營者對於領匯公司採取連串不合理措施迫使他們遷出深感不滿，此等措施包括把出租予他們的鋪位分拆成多個較細小鋪位。

12. 郭家麒議員關注到領匯公司的業務策略是以連鎖店取代小商鋪，藉以提高從商鋪取得的租金收入，而公屋租戶將難以負擔此類商鋪所提供的較昂貴貨品及服務。他進一步指出，診所的租金增幅高達三成至六成不等，因而對屋邨醫生及牙醫構成壓力，令他們須把較高昂的成本轉嫁至病人身上。

13. 房屋署副署長(機構事務)回應時表示，市場力量將有效地使租金維持於合理水平。由於領匯公司轄下商場及街市位於或接近公共屋邨，主要為公屋租戶提供服務，商場鋪位及街市檔位無論面積大小，均須迎合公屋租戶的需要及消費能力，才可確保能成功運作。

14. 陳婉嫻議員指出，與領匯公司的意見調查結果相反的是，她就黃大仙中心及啟田商場進行的問卷調查顯示，有九成附近公屋租戶擔心領匯公司進行資產提升項目後物價會上升，有八成租戶較喜歡在傳統小商鋪而非連鎖店購物，而有九成租戶希望現有屋邨診所繼續在現址提供服務。她詢問政府當局如何回應公屋租戶提出的上述關注事項及意見。

15. 房屋署副署長(機構事務)表示，市場力量最終會確保領匯公司充分考慮公屋租戶的需要和負擔能力，因為領匯公司若不如此，便不能維持商業上可行的營運。他補充，雖然領匯公司的資產提升措施為部分商場帶來改善，但在陳議員進行的調查所涵蓋的設施內，此

等措施有可能不受租戶歡迎。領匯公司就其改善措施進行規劃時，應該注意有關的調查結果。

16. 張超雄議員詢問政府當局及房委會在領匯公司的營運方面擔當何種角色。他特別關注到社會福利機構在租用新設施以配合擴展服務的需要時，可否如現時支付特惠租金般繼續享有租金優惠。他進一步關注到由於領匯公司按照商業原則運作，該公司會減少提供產業設施作社會福利用途，並會逐漸把現有社會福利機構遷往商場內較偏遠的鋪位。在為附近公屋居民提供社會服務方面，領匯公司此種做法會造成負面影響。

17. 房屋署副署長(機構事務)解釋，在領匯基金上市前，房委會及領匯公司曾訂立協議，規定在已分拆出售的商場繼續提供若干設施作社會福利或教育用途，以及就此等設施收取特惠租金。就產業設施進行估值時已把上述協議納入考慮範圍，因此已對有關的估價作出下調。當局不宜要求領匯公司提供額外設施作社會福利或教育用途，因為和已編配作此等用途的設施不同，額外設施的租值是根據市場價值評估。儘管如此，政府當局過往曾向領匯公司轉達，部分社會福利或教育機構需要使用領匯公司轄下商場更多空間。領匯公司已表示願意在切實可行的情況下，以市值租金提供額外設施作該等用途。鑒於可能難以在領匯公司轄下商場物色額外設施以配合福利機構擴展服務的需要，房委會會研究可否在有需要時提供房委會轄下設施，以滿足上述需要。

"一站式匯診"概念

18. 王國興議員認為，領匯公司正發展的"一站式匯診"概念(下稱"匯診概念")並不可取。他認為把現時分散於商場各處的診所和化驗所，匯集於由多個提供醫療服務的單位組成的一站式設施的匯診概念，會為病人(特別是長者)帶來不便，因為他們現時可使用鄰近診所的服務而無需來回勞頓。在此方面，楊森議員察悉領匯公司把在黃大仙中心經營已久的診所遷往位於龍翔中心偏僻之處的計劃，已令受影響的醫生及其病人大感不滿。郭家麒議員對上述關注表示贊同，並指出該計劃會導致黃大仙下邨缺乏任何診所服務，有損該處的貧窮長者租戶的權益。他並認為領匯公司為了顯示有充分理據推行匯診概念而指稱在商場開設屋邨診所可能會造成公眾衛生問題，是不可取的做法。他認為領匯公司的目的是騰出位置優越的鋪位，以供可以負擔較高昂租金的新租戶租用。

政府當局及房委會在監察領匯公司的營運方面所擔當的角色

對領匯公司租務政策的關注

19. 王國興議員認為政府當局有需要在監察領匯公司的營運方面擔當較積極的角色，以確保妥善提供及管理產業設施，從而滿足公屋租戶的需要。他指出，領匯公司轄下很多小商戶均關注到，在領匯公司與現有租戶續訂租約及租戶能否在領匯公司轄下設施繼續經營方面，有關的透明度及確定性均有所下降。

20. 楊森議員贊同領匯公司轄下商戶的關注。此外，對於領匯公司轄下商場行業組合的改變對公屋租戶的生活所造成的影響，他亦同感憂慮。他認為政府當局推卸其確保領匯公司妥善營運的責任，是不可接受的做法。

21. 房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，領匯基金上市後，領匯公司已成為私營機構，其經營方針和日常運作均完全獨立於政府當局及房委會。然而，政府當局會確保領匯公司遵守現行法例的規定、政府土地契約的條文和領匯公司與房委會訂立的契約及協議。他指出，一如有關的政府地契所訂明，已分拆出售的產業設施只能作零售及停車場用途。在未得到適當授權之前，此用途不能隨意改變。根據上述契約及協議，就分拆出售的零售設施內作特定福利及教育用途的處所作出的特惠租金安排，將會維持不變。此外，房委會及領匯公司一直有就公共屋邨公用地方的管理事宜保持緊密聯繫，例如在對付小販問題方面。至於和領匯公司轄下商場的續租事宜及行業組合有關的關注，房屋署副署長(機構事務)重申，此等事項關乎領匯公司的日常運作，政府當局及房委會不能干預。然而，政府當局會透過與領匯公司的日常接觸瞭解該公司的運作，並在適當時提供協助。

22. 陳鑑林議員強調，在行使政治權力影響私營機構如領匯公司的運作時必須審慎行事，以免對香港的營商環境造成不良影響。然而，他認為政府當局應促請領匯公司加強與其商戶及地區人士的溝通，以釋除對領匯公司加租及該公司租務政策的疑慮。

23. 李華明議員認為，為確保按《房屋條例》(第283章)所訂繼續為公屋租戶提供產業設施，政府當局應採取行動，紓減因領匯公司轄下商場及街市大幅加租，以及以連鎖店取代小商舖而對公屋租戶的生活造成的負面影響。

24. 房屋署副署長(機構事務)回應時表示，雖然政府當局知悉領匯公司調高了轄下商場鋪位的租金，並改變了商場的行業組合，但只要領匯公司的營運符合現行法例的規定、政府土地契約的條文和領匯公司與房委會訂立的契約及協議，政府及房委會便不能干預。他重申，由於領匯公司轄下產業組合的設施主要是為公屋租戶提供服務，市場力量自會發揮作用，藉以確保此等設施所提供的貨品及服務的價格既能滿足公屋租戶的需要，亦符合他們的負擔能力。政府當局亦會密切監察有關情況。

25. 何俊仁議員認為，政府當局不僅有責任確保向公屋租戶提供房屋和附屬於房屋的康樂設施，亦須確保所提供的設施屬適當和充足。因此，政府當局應擔當更積極的角色，而非單純倚賴市場力量來確保領匯公司實施合理的租務政策。因為領匯公司因應市場情況採取行動時，可能會迎合鄰近私營房屋居民而非附近公屋租戶的需要。

26. 郭家麒議員認為，政府當局否定本身在監察領匯公司營運方面的角色，等於採取不負責任的態度，並且沒有履行在尋求委員支持分拆出售計劃時所作出，關於公屋租戶權益不會因此蒙受不利影響的保證。他進一步指出，終審法院就房委會分拆出售其資產的法定權力的司法覆核作出裁決前，已知悉領匯公司會採取市場主導的商業運作模式營運經分拆出售的產業設施。換言之，政府當局應該早已知道產業設施的租金可能會上升，以致有損公屋租戶的權益。然而，當局仍繼續進行分拆出售計劃而沒有顧及上述情況。因此，郭議員認為政府當局失責。

27. 馮檢基議員認為政府當局有需要介入，藉以保障商戶的權益。為支持其看法，他特別指出在慈雲山中心一宗個案中，領匯公司在一間酒樓附近進行翻新工程，為時達兩年之久。儘管有關工程嚴重影響了該酒樓的生意，但領匯公司卻拒絕減租。對於此種顯然罔顧商戶權益的行為，馮議員認為政府當局應該介入，以確保領匯公司停止此種不合理的做法。

28. 梁家傑議員認為領匯公司的資產原屬公眾資產，因此立法會對於其私有化極感關注。他認為政府當局在監察領匯公司的營運方面有所應擔當的角色，因為蘇慶和先生和前房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)梁展文先生在游說立法會議員支持分拆出售計劃時，均曾承諾會保障公屋居民的權益。關於領匯公司拒絕與轄下商場如樂富中心的小商戶續訂租約的事件，他表示政

府當局應採取措施，以確保此等商場可繼續以公屋租戶能夠負擔的價格向他們提供服務及貨品。他指出，此等商場的不少顧客實際上均非公屋居民，市場力量未必能把貨品及服務的價格維持在公屋租戶可以負擔的水平。即使市場力量其後可就領匯公司轄下商場的行業組合和貨品及服務價格作出調整，以配合公屋租戶的需要及負擔能力，但其間仍會對公屋租戶造成不便，並令他們的權益受到不利影響。梁議員表示，此事亦涉及只可透過社會政策而市場力量無法解決的問題。因此，政府當局的監察角色實屬非常重要。

29. 房屋署副署長(機構事務)回應時重申，由於領匯公司在領匯基金上市後已成為私營公司，政府當局主要是倚賴市場力量確保領匯公司的租務政策會滿足公屋居民的需要。他表示，政府當局相信領匯公司轄下商場提供的服務及貨品能夠照顧公屋租戶的需要和負擔能力。他補充，領匯公司轄下商場的行業組合難免會出現變化，以達到與時並進及迎合購物人士需求變化的目的。舉例而言，售賣香燭的店鋪數目可能會因為需求漸減而有所減少。雖然在發生此類變化時可能會出現問題，但他相信若領匯公司按照商業原則運作，則在作出改變時既會顧及市場狀況，亦會考慮公屋租戶的需要和消費能力。政府當局迄今為止並未發現有任何真憑實據，證明領匯公司轄下商場提供的貨品或服務種類不能滿足公屋居民的基本需要，或該等貨品及服務的價格屬公屋居民所無法負擔。

對領匯公司員工政策的關注

30. 梁耀忠議員強調，政府當局在領匯基金上市後有責任妥善監察領匯公司的營運，並詢問政府當局如何可確保領匯公司妥善運作，特別是在員工事宜方面。為闡述其關注，梁議員指出領匯公司轄下部分商場為節省成本而裁減員工的措施，已對顧客造成不便及引起保安方面的關注。此外，在部分個案中，對員工輪更工作模式作出的更改更導致員工遭受不人道的待遇，令到領匯公司轄下設施停車場的管理員不能離開護衛崗位前往洗手間，除非有其他員工在場接手處理其職務。他認為領匯公司的員工及顧客皆因為該公司裁減人手而承受惡果。

31. 房屋署副署長(機構事務)回應時表示，一如其他私營公司，政府當局在領匯公司違反勞工法例的規定時可採取行動，以保障工人的權益。然而，梁耀忠議員指出勞工法例存在很多漏洞，領匯公司大可從中取巧。房屋署副署長(機構事務)表示，關於此類勞工問題，當

局應就全港所有機構作出全盤的處理，而不應單單針對領匯公司採取行動。

出席事務委員會的會議

政府當局出席會議

32. 陳偉業議員對於房屋及規劃地政局局長未有出席是次會議表示失望。他認為分拆出售計劃是房屋及規劃地政局局長作出的最重要政治決定之一，而房屋及規劃地政局局長作為一名政治任命官員，實應向立法會問責並出席事務委員會的會議以回答委員的提問。對於房屋及規劃地政局局長曾承諾分拆出售計劃會惠及所有相關人士，但他卻未有出席是次會議，梁國雄議員亦表示不滿。

33. 張超雄議員對於房屋及規劃地政局未有派出代表出席是次會議表示遺憾。房屋署副署長(機構事務)回應時澄清，房屋及規劃地政局的房屋科已於2002年7月與房屋署(下稱"房署")合併。因此，他是同時代表房屋及規劃地政局和房署出席是次會議。

領匯公司出席會議

34. 委員對領匯公司拒絕事務委員會的邀請，不出席是次會議就有關事宜進行討論表示遺憾。就此，楊森議員表示他有意動議下述議案(下稱"擬議議案")：

"就領匯管理有限公司(領匯)執行董事及行政總裁蘇慶和先生今次拒絕出席立法會的會議，討論與其管理房委會分拆出售設施的相關事宜，本委員會對此表示遺憾，並建議本會再一次邀請蘇慶和先生出席會議。若蘇慶和先生再度拒絕，則建議立法會引用《立法會(權力及特權)條例》賦予的權力，傳召蘇慶和先生出席立法會的會議。"

35. 房屋署副署長(機構事務)回應楊森議員時證實，領匯公司作為一間私營機構，在接獲邀請時可自行決定是否出席立法會的會議。他憶述領匯公司曾拒絕出席事務委員會2006年5月9日的會議。然而，在再度獲邀之下，領匯公司其後出席了事務委員會和人力事務委員會在2006年6月5日舉行的聯席會議。在此方面，楊議員指出，領匯公司是在事務委員會通過一項措詞與擬議議案相若的議案後，才答允出席會議。因此，他認為事務

委員會有需要通過擬議議案，敦促領匯公司出席事務委員會的會議。

36. 陳鑑林議員表示他支持擬議議案的首部分內容，並指出事務委員會的邀請將提供絕佳機會，讓領匯公司釋除公眾對有關事宜的疑慮，並解釋該公司在提升已分拆出售的產業設施方面所作出的改善。然而，對於行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，命令領匯公司人員出席會議的做法，他卻有所保留，並促請政府當局游說領匯公司派出代表出席事務委員會的會議。

37. 李華明議員同意事務委員會或許不宜討論和領匯公司轄下設施個別處所的租務及租金有關的事宜，但他認為領匯公司拒絕出席事務委員會的會議，實屬不可接受。他並指出兩間電力公司亦屬私營機構，但亦有不時出席有關事務委員會的會議，討論公眾感到關注的事宜。

38. 何俊仁議員強調，事務委員會會議為領匯公司提供了大好的機會，讓該公司可就委員及公眾感到關注的政策及營運狀況作出解釋，領匯公司實不應拒絕出席。何議員雖同意立法會不應干預私營公司的運作，但他贊同領匯公司應一如兩間電力公司般，與立法會保持對話。他重申領匯公司雖已成為私營機構，但仍須承擔其企業社會責任，確保妥善提供及管理產業設施以符合公屋租戶的需要及負擔能力。何議員指出，領匯公司在上市前採取的立場與現時截然不同，且樂意出席事務委員會的會議以解釋其營運。他提醒當局，領匯公司的態度轉變可能會影響委員對日後私有化計劃的態度。鑒於領匯公司曾對公眾許下多項承諾，他亦認為應邀請領匯公司的商戶及產業設施使用者出席會議，就領匯公司的運作表達意見。房委會作為監察當局，亦應盡力游說領匯公司出席立法會的會議。

39. 房屋署副署長(機構事務)回應時表示，領匯基金受證券及期貨事務監察委員會發出的《房地產投資信託基金守則》規管。為了確保領匯公司的妥善企業管治，房委會亦已在其企業管治政策中加入規定，訂明其董事會的至少一半董事(包括主席在內)須為獨立非執行董事。至於對領匯公司出席事務委員會會議的關注，房屋署副署長(機構事務)表示，儘管政府當局及房委會亦希望領匯公司提高其運作上的透明度，與商戶、公屋租戶及委員保持更密切的溝通，但卻不能強迫領匯公司出席事務委員會的會議，因為此事須由領匯公司自行決定。他承諾在切實可行範圍內盡量向領

匯公司轉達委員在此方面的意見，但他重申有關決定仍須由領匯公司作出。

40. 張宇人議員指出，私營公司應獲容許根據商業原則運作，他並認為行使《立法會(權力及特權)條例》所賦予的權力，命令上市私營公司派員出席事務委員會會議之舉並不可取。然而，他憶述在領匯基金上市之前，蘇慶和先生曾與來自各個界別的商戶會面，並承諾他們的租約可獲得保障，而領匯公司在營商環境及顧客人流得到可見改善之前，將不會考慮調高商鋪的租金。因此，蘇先生應向委員及商戶解釋為何他未有信守其承諾。

41. 陳婉嫻議員對領匯公司未有信守其向商戶作出的承諾表達了類似的關注。雖然她贊同蘇慶和先生應出席事務委員會的會議，但她認為問題的關鍵在於政府當局如何能糾正領匯公司的不合理做法，以確保按《房屋條例》的規定提供房屋和附屬於房屋的康樂設施。

42. 梁耀忠議員認為，向領匯公司轉達委員的意見並無多大意義，因為該公司刻意以市場普遍做法作為藉口，對其租務及員工政策作出更改以謀取最大利潤。他認為除了行使《立法會(權力及特權)條例》所賦予的權力之外，似乎再無其他方法可確保領匯公司出席事務委員會的會議。他補充，擬議議案亦旨在再次邀請領匯公司出席會議，然後才根據《立法會(權力及特權)條例》採取行動。

43. 馮檢基議員憶述事務委員會曾於2006年5月9日的會議上，因應領匯公司拒絕出席事務委員會的會議而通過一項類似議案。雖然蘇慶和先生其後出席了事務委員會2006年6月5日的會議，而立法會亦無須引用《立法會(權力及特權)條例》所賦予的權力，但馮議員認為今次不宜採取相同的做法，因為領匯公司已獲給予多次機會。他並認為有需要訂定一項常規，要求領匯公司就其工作每6個月向事務委員會匯報一次。他認為儘管終審法院的判決指出，只要房委會能確保可提供附屬於房屋的康樂設施，房委會本身便無須為公屋居民提供此等設施，但當領匯公司在此方面的工作受到關注時，政府當局便須確保領匯公司會就有關的關注事項向立法會作出交代。

44. 房屋署副署長(機構事務)表示，房委會完全明白本身有責任根據《房屋條例》第4(1)條，確保向公屋居民提供房屋和附屬於房屋的康樂設施。根據終審法院的判決，確保向公屋居民提供設施，並不代表房委會須

為有關設施的直接提供者(此安排涉及由房委會控制有關設施)。領匯公司作為房委會對之全無控制權的第三者，可作為該等設施的提供者。《房屋條例》並無訂定任何條文，規定領匯公司在接管已分拆出售產業設施的管理工作後須向立法會匯報。因此，政府當局不能強迫領匯公司出席事務委員會的會議。

45. 梁家傑議員提述前房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)和蘇慶和先生在分拆出售設施前作出的承諾，並表示領匯公司有責任向委員解釋其是否及為何未有履行先前作出的承諾。房屋署副署長(機構事務)回應時澄清，政府當局並未違背其在立法會會議上作出的任何承諾。至於蘇先生的承諾，則較宜由他本人作出回應。

46. 陳偉業議員表示他一直反對分拆出售產業設施。令他感到失望的是，儘管他曾指出分拆出售計劃涉及眾多問題和關注事宜，特別是蘇慶和先生過往紀錄欠佳，其誠信亦備受質疑，但很多立法會議員卻對分拆出售計劃予以支持。有見及此，陳議員進一步建議同時在擬議議案中，就領匯公司、政府當局及支持分拆出售計劃的議員罔顧公眾利益的行為，向他們作出譴責。

47. 梁國雄議員對分拆出售計劃的有關問題和關注事宜的意見表示贊同，並指出領匯基金上市是前任行政長官好大喜功而一意孤行作出的一項政治舉措，當中並不涉及任何實際需要。因此，一如他所料，該計劃帶來災難性的後果。他懷疑有關計劃涉及在犧牲公屋租戶權益之下進行的利益輸送，以致公屋居民須支付較高價格購買貨品和獲取服務。對於政府當局不就低價出售產業設施，以致納稅人須為此付出代價而承認錯誤，他亦表示失望。

48. 劉秀成議員認為房委會有真正需要分拆出售其產業設施，其中一部分原因是為了改善有關設施的管理。他亦同意蘇慶和先生須出席事務委員會的會議，就委員的疑慮作出交代。為使委員更深入瞭解領匯公司的運作，特別是確定領匯公司能否為分拆出售的設施帶來改善，他表示房委會應安排委員參觀分拆出售的產業設施。

49. 房屋署副署長(機構事務)回應時指出，政府當局及房委會均認為透過領匯基金上市分拆出售產業設施，是朝着正確方向向前邁進一步。他重申，房委會對領匯公司就轄下商場進行的資產提升工作感到滿意。領匯公司進行意見調查所得的結果亦令人感到鼓舞。房委會會安排其委員參觀已分拆出售的設施。

議案

50. 經考慮部分委員對於針對私營公司行使《立法會(權力及特權)條例》所賦予權力的關注，楊森議員動議下述議案：

"就領匯管理有限公司執行董事及行政總裁蘇慶和先生今次拒絕出席立法會的會議，討論與其管理房委會分拆出售設施的相關事宜，本委員會對此表示遺憾，並建議本會再一次邀請蘇慶和先生出席會議。"

51. 為證明有充分理據提出其議案，楊森議員闡釋根據《房屋條例》第4(1)條，房委會有責任確保提供房屋和附屬於房屋的康樂設施。因此，政府當局不應指稱領匯公司是私營機構，其經營方針和日常運作皆完全獨立於房委會。此外，蘇慶和先生過往在游說立法會議員支持分拆出售計劃時，曾作出許多承諾。因此，事務委員會邀請領匯公司出席會議，以確定領匯公司有否信守其承諾，實為合理的做法。若領匯公司再次拒絕出席會議，他會建議事務委員會考慮尋求立法會的授權，以便行使《立法會(權力及特權)條例》所賦予的權力，傳召領匯公司出席會議。楊議員的議案獲得張宇人議員及李華明議員附議。

52. 委員同意處理楊森議員提出的議案，並將之付諸表決。除主席未有行使其表決權之外，其他在席委員中有10人表決支持該議案，有1人則投反對票。主席宣布該項議案獲得通過。

53. 委員同意告知領匯公司事務委員會已通過上述議案，並盡快再次邀請其代表(特別是蘇慶和先生)出席事務委員會的會議。為方便領匯公司的代表出席會議，事務委員會會作出安排，在領匯公司代表能出席會議的日期舉行特別會議。

(會後補註：上述議案的措辭載於2007年1月5日送交委員的立法會CB(1)649/06-07(01)號文件。)

54. 梁國雄議員提出另一項議案如下：

"就領匯管理有限公司執行董事及行政總裁蘇慶和先生今次拒絕出席立法會的會議，討論與其管理房委會分拆出售設施的相關事宜，本委員會對此表示遺憾，並建議立法會引用《立法

會(權力及特權)條例》成立委員會，徹查領匯上市事件，追究責任。”

55. 由於沒有委員對梁國雄議員的議案作出附議，事務委員會未有處理其議案。

V 有關彩虹邨及模範邨的全面結構勘察計劃報告

(立法會CB(1)562/06-07(06)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)562/06-07(07)號文件 —— 立法會秘書處擬備的有關背景資料簡介)

政府當局所作簡介

56. 房屋署副署長(屋邨管理)應主席所請，向委員簡介房署在2005年9月展開的全面結構勘察計劃的最新進展。他表示，政府當局曾於2006年5月9日的事務委員會會議上，向委員匯報西環邨和蘇屋邨的勘察結果。房署於2006年2月開始在彩虹邨和模範邨(下稱“兩個屋邨”)進行全面結構勘察，並於2006年8月完成有關的勘察工作。房屋署物業管理總經理(支援服務)5借助投影機，向委員匯報就兩個屋邨進行勘察的所得結果及建議的改善工程。簡要而言，勘察結果顯示，如彩虹邨各幢樓宇須繼續使用15年或以上，則須在該等樓宇多處地方進行結構修葺和改善工程。當局會根據全方位維修計劃進行多項屋邨改善工程，包括為3幢低座樓宇建造升降機，以改善屋邨的居住環境。至於模範邨，勘察結果顯示所有樓宇的結構均屬安全，而結構狀況亦大致良好。當局只須進行局部修葺工程，並會根據全方位維修計劃進行一般的屋邨改善工程。

(會後補註：有關的投影簡介資料已於2007年1月4日以電子郵件方式送交委員。)

討論

修葺和改善工程

57. 陳鑑林議員表示支持房署加強為舊屋邨進行維修保養的計劃，並表示他過往已曾就彩虹邨的修葺和改善工程，向政府當局提出意見。關於兩個屋邨的修葺和

改善工程，陳議員詢問受影響的住戶數目，以及會否為受影響租戶作出安置安排。陳議員指出，居民強烈支持為彩虹邨3幢低座樓宇建造升降機的建議，並詢問當局預計將於何時展開及完成有關工程，以及房署在建造工程完成前，會否安排行動不便的長者租戶調遷往其他單位，以方便他們出入。鑒於改善工程的目的是使舊屋邨可繼續使用15年或以上，他亦詢問政府當局如何確保升降機建造工程符合成本效益。在此方面，陳婉嫻議員亦就升降機安裝工程完成之前，是否有可能安排長者租戶調遷往同一大廈較低層單位或鄰近屋邨的單位，表達了類似的關注。

58. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，全面結構勘察計劃的目的是瞭解樓齡較高屋邨的樓宇狀況，以及確定需要進行何種修葺及鞏固工程，使此等樓宇可繼續使用一段合理時間(最少15年)。當局亦會就財政上是否可行進行評估，以衡量所需進行的修葺及改善工程是否符合成本效益。當局是按照相同準則，就建議在兩個屋邨進行的工程作出評估。關於受影響租戶的安置安排，房屋署副署長(屋邨管理)表示，就修葺和改善工程的性質而言，政府當局預計為居民作出安置的需要將相當有限。儘管如此，如有需要，政府當局會考慮租戶提出的安置要求。至於為彩虹邨3幢低座樓宇建造升降機的工程，房屋署副署長(屋邨管理)表示，政府當局明白區內租戶期望有關工程可盡早完成，因此正研究有何方法加快推行該計劃，包括研究採用新科技如引入無機房升降機。他補充，彩虹邨的修葺和改善工程的估計成本(包括升降機安裝計劃)約為8,300萬元。至於為長者租戶作出的安置安排，房屋署副署長(屋邨管理)表示，如有需要，房署會考慮居民提出的調遷申請。他補充，在過去多年，房署已因應居於該3幢低座樓宇的長者居民提出的要求，安排多個租戶調遷。

59. 李華明議員支持為彩虹邨3幢低座樓宇建造升降機的建議，並促請政府當局加快推行有關工程，以滿足區內居民的期望。鑒於當局會就彩虹邨單位的廚房及廁所進行改善工程，李議員關注到有關工程會對租戶的日常生活造成嚴重滋擾，並詢問當局有何計劃安置受影響的住戶。他認為騰空有關單位，將可有助在單位內以更有效率的方式進行全面修葺及翻新工程。他並要求政府當局提供資料，說明該兩個屋邨會否在15年後清拆，以及若會清拆的話，會為居民提供何種安置計劃。

60. 梁國雄議員對於現有租戶會受到滋擾的關注亦有同感，並強調有需要為租戶作出安置安排。他詢問房

署會否在兩個屋邨附近預備若干單位，作安置受影響租戶之用。

61. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，彩虹邨的勘察結果顯示，在邨內約7000個單位當中，並沒有太多單位需要進行估計會造成較大滋擾的全面修葺工程，例如地台砂漿批盪工程。實際上，大部分單位只須進行小型修葺工程，包括在廁所及廚房地板進行修葺／鋪置防水層及鋪地磚工程，而預計此等工程不會構成滋擾。因此，安置受影響租戶的需要並不大。儘管如此，如有需要，房署會為受影響住戶作出安置安排，並為他們提供津貼。至於和清拆舊屋邨有關的關注，房屋署副署長(屋邨管理)表示，就已經根據全面結構勘察計劃進行勘察的4個屋邨而言，政府當局經考慮到所需進行的大規模修葺工程及因此而對租戶造成的滋擾後，已決定清拆蘇屋邨。他補充，在研究是否有需要清拆任何屋邨時，政府當局會評估全面結構勘察計劃的有關勘察結果，以及預留充分的籌備時間，以供作出所需的準備，包括安置受影響的租戶。

62. 房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署物業管理總經理(支援服務)5回應李華明議員進一步提出的查詢時表示，改善及修葺工程令兩個屋邨至少可繼續使用多15年，而在此15年內，當局將無須進行任何大型結構修葺工程，但仍會進行例行的維修保養。當局預計在15年後，兩個屋邨在結構上仍屬安全，但卻需要進行鞏固維修工程。由於部分屋邨的樓齡超過45年，當局可在15年後進行進一步的改善及修葺工程，以便繼續使用該等樓宇。不過，如要進行任何進一步的改善及修葺工程，均必須從成本效益的角度證明有充分理據支持進行該等工程。

63. 梁國雄議員關注到房署對其工程承辦商的監管不足，而承辦商會使用不合乎標準的材料以節省成本，因而令工程質素受到影響。對於批出兩個屋邨的工程合約的公平和透明程度，他亦表示關注。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房署已訂定新的機制，加強監察全方位維修計劃的工程承辦商，從而確保工程的質素。當局會派出家居維修大使在公共屋邨進行家訪，以期找出單位內是否有任何需要作出修葺的地方，以及安排進行跟進工程。當局亦會在兩個屋邨各幢樓宇的地下設立投訴櫃位，接受居民的投訴並安排採取所需的跟進行動。

為長者租戶提供的設施

64. 鑒於兩個屋邨的人口老化問題日見嚴重，陳婉嫻議員認為政府當局在進行屋邨改善工程時，應為長者租戶提供更多文娛康樂設施。她繼而詢問當局計劃就此在兩個屋邨進行何種改善，以期解決長者租戶的需要及提高他們的生活質素。

65. 楊森議員歡迎政府當局為模範邨各幢樓宇進行修葺工程，以便繼續使用該等樓宇的決定，因為該屋邨所在位置交通便利。他贊同陳婉嫻議員的意見，同意應藉此機會為居於邨內的長者居民提供適當的康樂及文娛設施。楊議員進一步要求政府當局提供將會在邨內進行的改善工程的詳情，包括受影響單位的數目、工程範圍、估計將於何時展開及完成工程，以及何時將此等詳情通知租戶。

66. 李國麟議員贊同陳婉嫻議員及楊森議員的意見，並進一步建議在兩個屋邨提供附屬及輔助設施，例如扶手及坡道，以解決長者居民的出入問題。他並強調在進行改善工程時，政府當局有需要推行措施，釋除租戶對兩個屋邨的保安問題的疑慮。在此方面，主席促請當局在推行屋邨改善工程時，應考慮在年老居民較多的屋邨為長者提供適當的附屬設施，例如扶手及憩坐區。

67. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，政府當局計劃為納入全面結構勘察計劃的屋邨進行改善工程，以便改善租戶的居住環境。在進行改善工程前，當局會向租戶進行諮詢以瞭解他們對設施方面的需要。他提述西環邨的情況，並表示政府當局已完成諮詢，以及會在該屋邨的改善計劃加入特別為照顧長者租戶的需要而設的設施。他向委員保證，當局會參考兩個屋邨的人口狀況，並在諮詢有關的屋邨管理諮詢委員會後，研究在兩個屋邨提供出入通道、園景設施、為長者而設的特別設施、康樂及體育設施。此外，政府當局會在進行諮詢時將有關詳情通知租戶，包括建議進行的工程和估計動工及竣工日期，以及保安措施。

解決改善工程所引起的滋擾的措施

68. 梁國雄議員引述其個人經驗，並對當局在單位內進行的改善和修葺工程會對租戶健康構成負面影響表示關注。他質疑政府當局有否進行獨立研究，評估此等工程對租戶的影響，特別是較易受到影響的人士，包括

老弱幼童。他建議政府當局進行上述評估，並將評估結果告知租戶。

(會後補註：政府當局的回應載於2007年2月14日送交委員的立法會CB(1)959/06-07(01)號文件。)

69. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，鑒於改善工程的性質和細小規模，該等工程對環境造成的整體影響並不大。雖然承辦商在施工前無需進行任何環境影響評估研究，但當局會規定他們遵守環境保護署發出的有關指引行事，以期盡量減低及緩解有關工程對租戶造成的負面影響。

政府當局採取的跟進行動

政府當局 70. 政府當局須應委員的要求，就建議的修葺和改善工程諮詢兩個屋邨的租戶後，向事務委員會提交有關下述事宜的資料文件：

- (a) 就展開及完成有關工程的工作範圍及時間安排諮詢租戶的結果，特別是用以改善長者租戶的居住環境及配合他們的需要的文娛康樂及輔助設施的詳情；
- (b) 為受影響租戶作出的安置安排；及
- (c) 盡量減輕在推行修葺和改善工程期間可能對租戶居住環境造成的負面影響，以及緩解所造成的滋擾的措施。

VI 其他事項

71. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年3月27日