

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1399/07-08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：2008年2月4日(星期一)
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)
王國興議員, MH (副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
楊森議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國英議員, MH, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：梁耀忠議員
李國麟議員, JP
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV及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
彭瀚華博士

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
周淑貞小姐, JP

署理房屋署助理署長(房屋資助)
黃麗冰小姐

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

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)709/07-08號文件 —— 2007年11月5日
會議的紀要)

2007年11月5日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)542/07-08(01)號文件 —— 政府當局所
提交有關
2007年12月
份土地註冊
處統計數字
的文件(新聞
稿)

立法會CB(1)643/07-08(01)號文件 —— 涂謹申議員
2008年1月
18日有關在
住宅物業的
銷售說明披
露實用面積
資料的來函

立法會CB(1)676/07-08(01)號文件 —— 王國興議員
2008年1月23
日有關長者
住屋的搬遷
安排的來函)

2. 委員察悉在2008年1月7日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)712/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)712/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2008年3月3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述事項 ——

(a) 2008-2009年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討；及

(b) 加強房屋署(下稱"房署")的首長級支援。

4. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局會向事務委員會匯報房屋委員會(下稱"房委會")就公屋輪候冊入息和資產限額進行周年檢討的工作。至於(b)項事宜，政府當局會尋求議員的支持，以便向財務委員會提交撥款申請，加強首長級支援，以應付統籌土地契約和樓宇銷售工作所帶來的運作需要。

5. 委員亦同意在3月份會議討論涂謹申議員所提出，有關"在住宅物業銷售說明披露實用面積資料"的事宜，藉以跟進自事務委員會於2007年4月2日及7月17日會議上進行討論以來，推行此方面改善措施的進展。委員進一步同意3月份會議的會議時間將延長15分鐘，並會就此事與政府當局及香港地產建設商會、香港測量師學會、地產代理監管局和消費者委員會的代表會商。

IV 有關東頭邨第廿二座及福來邨的全面結構勘察計劃報告

(立法會CB(1)712/07-08(03)號文件 —— 政府當局所提交有關東頭邨第廿二座及福來邨

立法會CB(1)773/07-08(01)號文件 ——
(於會議席上提交，並於其後在2008
年2月5日以電子郵件方式發出)

的全面結構
勘察計劃報
告的文件
政府當局所
提交有關東
頭邨第廿二
座及福來邨
的全面結構
勘察計劃的
文件(投影
簡介資料))

政府當局所作簡介

6. 房屋署物業管理總經理(支援服務)5借助投影機，向委員簡介有關東頭邨第廿二座和福來邨的全面結構勘察計劃的勘察結果，以及建議的清拆和改善工程如下：

- (a) 有關的勘察結果顯示，東頭邨第廿二座在結構上安全，但因為樓宇多處出現老化，如要保留該幢樓宇以便繼續使用最少15年，便需要進行大規模的修葺工程以鞏固其結構狀況，因而很可能對住戶造成重大滋擾和不便。因此，房委會決定拆卸第廿二座。當局預計黃大仙將有充足的租住公屋(下稱"公屋")單位安置受影響居民，包括將於2009-2010年度落成的東頭平房區西面的公屋發展項目，以及將於2011-2012年度落成的東頭邨第九期。
- (b) 第廿二座與天主教溥仁學校(下稱"該校")相連。由於該校在結構上安全，且考慮到校方及其家長教師會(下稱"家教會")均希望保留該校，房委會因而決定保留該校。房署會在拆卸和重建第廿二座期間採取多項措施，確保該校師生的安全和盡量減低對他們造成的滋擾。
- (c) 有關的勘察結果顯示，福來邨所有樓宇的結構均屬安全，而且由於房署先前曾在該屋邨進行廣泛的改善工程，邨內所有大廈的結構狀況均大致良好。當局只須就每個單位進行成本為3,700元的小型修葺／改善工程，便可繼續使用各幢大廈多15年或以上。除了進行此等工程，當局亦會根據全方位維修計劃進行一般的屋邨改善工程，包括在5幢低座樓宇興建升降機，以改善邨內的居住環境。

討論

東頭邨第廿二座

7. 陳鑑林議員對房委會清拆第廿二座的決定表示歡迎。然而，他指出是項清拆工作可能須在數年後才付諸實行，並詢問房署在此段時間內會否繼續就第廿二座進行維修工程。他亦認為房委會有需要正式公布清拆工作的時間表和安置安排，以便受影響居民倘擬在清拆前申請調遷，他們將可作出申請，而不致喪失已宣布重建的公共屋邨的受影響住戶可獲支付的住戶搬遷津貼。

8. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，清拆計劃的遷置屋邨包括東頭平房區西面的公屋發展項目及東頭邨第九期，該等屋邨將分別於2009-2010年度及2011-2012年度落成。由於第廿二座只有906個單位，而東頭邨第九期及東頭平房區西面的公屋發展項目則分別可提供1 300及800個單位，因此應有充足單位安置受清拆工程影響的住戶。他進一步解釋，房署通常會在進行屋邨清拆工作前的18至24個月作出公布。他答允在房委會有關的小組委員會就實施時間表作出決定後，公布該項清拆計劃。由於房委會已決定進行清拆，受影響住戶即使在清拆工作展開前遷往另一屋邨，他們亦有資格領取住戶搬遷津貼。房屋署副署長(屋邨管理)進一步向委員保證，如有需要，房署會繼續就第廿二座進行維修工程。

9. 梁家傑議員指出，是項清拆計劃的兩個遷置屋邨分別訂於2009-2010年度及2011-2012年度落成，他要求當局證實這是否表示不會在2009年之前展開清拆工作。房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，由於東頭平房區西面的公屋發展項目提供的單位數目不能安置所有受影響住戶，因此可能須配合東頭邨第九期訂於2011-2012年度落成的日期進行清拆工作。

10. 梁家傑議員關注到受清拆計劃影響的租戶的負擔能力，因為他們遷往遷置屋邨後將須繳付較高租金，他並詢問當局會對該等租戶提供何種協助。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，根據租金援助計劃，在適用情況下將可提供25%至50%的租金減免，此安排應可為有需要的家庭提供一個有效的安全網。至於面對長期財政困難的住戶，他們可申請綜合社會保障援助，根據有關計劃獲取租金津貼。

天主教溥仁學校

11. 張宇人議員對於政府當局提交的文件中所載各項建議的清拆及改善工程雖表支持，但他詢問房署有否與教育局及該校探討在拆卸及重建第廿二座期間，將該校暫時遷往他處的可行性。他關注到儘管當局會採取多項措施，確保該校師生的安全和盡量減輕對他們構成的滋擾，但工地的活動仍可能會影響該校的運作。房屋署副署長(屋邨管理)回應時證實，校方及有關的家長均期望在工程進行期間，該校能在原址繼續運作。由於該校已在現址辦學多年，而且在附近找不到可供暫時重置該校的地方，因此校方及家長均認為讓該校繼續在現址運作，是較為可取的做法。他補充，由於房署過往已積累不少進行清拆工作的經驗，校方及家長有信心署方建議採取的緩解措施將可把工程的滋擾程度減至最低。

12. 李國英議員詢問校方及家教會提出了何種理由，要求保留該校。他並關注到清拆計劃可能對該校的收生率構成影響，又詢問對於受到清拆計劃影響的租戶會否作出同區安置，以便把此方面的影響減至最低。房屋署副署長(屋邨管理)回答時指出，由於該校的學生人數不足以支持為該校另配標準設計校舍，故此校方及家教會極盼能原址保留該校。教育局對他們的期望表示支持。因此，房委會決定保留該校，並會就工地活動作出適當的時間安排，以配合學校的考試日期及假期。房屋署副署長(屋邨管理)進一步向委員保證，由於受到清拆計劃影響的租戶均會獲安置遷往鄰近地方，清拆計劃應不會影響該校的收生率。

福來邨

13. 王國興議員感謝政府當局接納福來邨居民的要求，決定繼續保留該屋邨，並在邨內進行各項改善工程，包括因應邨內的人口老化問題，根據全方位維修計劃在5幢低座樓宇興建升降機，以改善屋邨的居住環境。鑒於該屋邨單位所裝設的鐵閘大多已相當破舊，他促請房署將鐵閘更換。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，根據全方位維修計劃，房署會進行單位內部勘察，以確定需要進行何種改善工程及更換何種設施。若房署認為有需要，將會安排更換單位的鐵閘。

14. 王國興議員質疑，只為福來邨每個單位預留3,700元以供進行修葺／改善工程是否足夠，他並指出部分單位可能出現石屎剝落情況，因而需要進行全面修葺工程。房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，上述金額只是當局為了衡量保留該屋邨的成本效益而計算出來的平

均估計數額。如有需要，就個別單位進行工程的實際成本可超出該估計數額。

15. 楊森議員支持繼續保留福來邨的決定，因部分屬民主黨的區議員曾告訴他，現居於該屋邨的租戶希望當局保留該邨，因為那是他們多年來的家園。租戶希望當局進行改善工程以繼續保留該屋邨，而不希望進行重建，因為此舉難免會令原有社區瓦解。楊議員進一步表示，鑒於邨內人口老化問題日益嚴重，當局應藉此機會提供更多設施，以應付長者租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)察悉上述意見，並表示當局已訂有計劃，以便就根據全面結構勘察計劃進行勘察的所有屋邨，進行適當的設施改善工程，從而活化有關社區。除了在低座樓宇興建升降機、加裝欄杆及加設休憩處之外，當局亦會在諮詢有關的屋邨管理諮詢委員會後，為長者租戶提供更多文娛康樂設施。一如在西環邨及彩虹邨採取的做法，房署會為該屋邨進行圍繞某一主題的改善工程。

16. 楊森議員察悉上述回應，並認為為了釋除受影響居民的疑慮，以及就所增加的設施向他們作出諮詢，房署應為租戶舉行論壇，向他們簡介計劃中各項改善工程的詳情，並徵詢他們的意見。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會在切實可行的情況下，盡早就此徵詢有關的屋邨管理諮詢委員會及互助委員會的意見。

17. 主席指出，舊型公共屋邨的公屋大廈地下單位通常會出租予非政府機構作福利用途。在此方面，他特別指出福來邨的人口老化問題，並建議房委會考慮把邨內公屋大廈的低層回收單位出租予非政府機構，以供提供老人服務或其他服務。房屋署副署長(屋邨管理)回答時指出，現時已有不少非政府機構在福來邨提供不同的福利服務，以應付租戶不斷轉變的需求。此外，由於該屋邨位於市區，附近設有不少社區設施，房署並未察覺該處出現任何服務短缺的情況。儘管如此，他答允進一步考慮主席的建議。

18. 主席察悉上述回應，並認為房委會應制訂政策，把新公共屋邨內若干地方出租作福利用途，因為新建公屋大廈已不再提供地下單位。他並認為在適當時有需要更詳細討論有關事宜。楊森議員贊同其意見，並補充謂現時公共屋邨內出租作福利用途的地方並不足夠。他認為若能撥出更多地方設立老人日間護理中心，特別是在舊型屋邨，將有更多長者居民可繼續與家人同住，因而可令眾多公屋租戶受惠。

V 全面結構勘察計劃的未來路向

- (立法會CB(1)712/07-08(04)號文件 —— 政府當局所提交有關全面結構勘察計劃的未來路向的文件)
- 立法會CB(1)773/07-08(02)號文件 —— 政府當局所提交有關全面結構勘察計劃的未來路向的文件 (於會議席上提交，並於其後在2008年2月5日以電子郵件方式發出)
- (投影簡介資料))

政府當局所作簡介

19. 房屋署物業管理總經理(支援服務)5借助投影機，向委員簡介政府當局就下述目的提交的文件：

- (a) 匯報在2005年9月推行的全面結構勘察計劃的進度。該計劃涵蓋10個樓齡約40年或以上的公共屋邨，目標是在兩年半內完成勘察工作；
- (b) 簡報房委會把全面結構勘察計劃擴展至其他樓齡較高公共屋邨的計劃；及
- (c) 因應就全面結構勘察計劃作出的擴展，請事務委員會支持永久保留一個在2006年7月開設，為期兩年的總結構工程師編外職位(首長級薪級第1點)，以領導及監管擴展後的全面結構勘察計劃的推行。

20. 房屋署物業管理總經理(支援服務)5扼要重述全面結構勘察計劃的背景及匯報其進度，並指出已完成結構勘察的8個公共屋邨各有不同程度的結構損壞。鋼筋混凝土的損毀及鋼筋銹蝕現象，主要是由於樓齡日增所導致，至於樓宇出現不同程度的損壞，則由眾多成因造成。他繼而指出，及早進行勘察以確定屋邨的結構狀況，並針對損壞成因作出改善，可減低日後進行較大規模及滋擾性較高的維修改善工程的需要。因此，房委會計劃將全面結構勘察計劃納入為長遠部門綱領，在2008年完成最初10個屋邨的勘察工作後，在未來10年就另外32個樓齡較高屋邨(下稱"新增32個屋邨")進行結構勘察。他並闡述擴展全面結構勘察計劃對人力資源的影響，並解釋為何有需要把現有的總結構工程師編外職位(首長級薪級第1點)轉為常額職位。

討論

21. 鑒於涉及大量勘察工作，加上在完成勘察後須進行各項修葺及鞏固工程，委員普遍支持把上述總結構工程師職位(首長級薪級第1點)轉為常額職位，以領導及監管擴展後的全面結構勘察計劃。然而，他們就全面結構勘察計劃提出若干意見及關注。

勘察工作時間表

22. 王國興議員表示支持永久保留總結構工程師職位(首長級薪級第一點)的建議。王議員察悉全面結構勘察計劃將擴展至同時涵蓋新增32個屋邨，並認為房委會每年只就3至4個公共屋邨進行勘察的計劃過於保守，因為此安排將需時10年才可完成新增32個屋邨的勘察工作。因此，他籲請房署加快進行有關工作，特別是在已經出現結構損壞跡象的屋邨。

23. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，勘察工作時間表是根據房署就首8個屋邨進行勘察的經驗而制訂。鑒於所需人力資源及勘察工作可能對租戶造成滋擾，房署認為較恰當的做法是因應有關屋邨的樓齡及結構狀況作出仔細規劃，在10年內間隔進行有關的勘察工作。由於當局可在有需要時，根據全方位維修計劃繼續進行屋邨的修葺工程，在進行全面結構勘察前當可維持樓宇的結構狀況。他進一步證實，一如政府當局提交的文件附件二所載，就新增32個屋邨中的6個屋邨進行勘察工作的次序已經制訂。當局會視乎實際情況，包括屋邨的樓齡、所在地點及結構狀況等，在適當時制訂及公布其餘各個屋邨進行勘察工作的時間安排。

24. 梁國雄議員表示，他並不反對把總結構工程師職位(首長級薪級第1點)轉為常額職位的建議。他從勘察工作時間表得悉，石圍角邨及友愛邨的勘察工作須待至2018年，亦即該兩個屋邨的樓齡將屆40年時才會完成。他指出，樓宇老化及結構狀況惡化的問題會隨着時間過去而日趨嚴重，並認為盡早就屋邨進行結構勘察，是較為可取的維修保養策略。由於在新增32個屋邨中，有不少樓宇的實際情況已非常殘舊，故亦有需要及早作出補救，以盡量提高保留該等屋邨的可行性，以及盡早就屋邨住戶的居住環境作出改善。為了真正惠及屋邨居民，梁議員進一步認為有需要改善屋邨的基本設施。因此，他促請房署把勘察工作時間表從10年縮短至5年，並優先勘察樓齡較低的屋邨，藉以趕及在為時已晚之前找出各項結構問題。他同時補充，提升公共屋邨的工程將有助促進本地經濟和創造更多就業機會。

25. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時證實，政府當局亦明白及早進行勘察以確定屋邨的結構狀況，並針對損壞成因作出改善，可減低日後進行較大規模及滋擾性較高的結構維修改善工程的需要。然而，從8個已完成勘察工作的屋邨的經驗所得，樓齡超過40年的屋邨的結構狀況仍可維持良好，北角的模範邨便是一個例子。事實上，除了蘇屋邨及東頭邨第廿二座之外，所有其他業已根據全面結構勘察計劃進行勘察的屋邨的結構狀況均令人滿意。因應推行全面結構勘察計劃的經驗及房署的人力資源，政府當局認為目前的計劃實屬恰當，只要屋邨的勘察工作可在其樓齡達到40年之前完成便可。

26. 梁國雄議員察悉上述回應，並指出當局不應只根據屋邨的樓齡進行勘察，而應同時參照負責興建有關屋邨的承建商的往績，以及在有關的建築期間有否任何資源上的限制，而對勘察工作時間表作出調整。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房署在制訂勘察工作時間表時會考慮各項因素，包括梁議員提述的資料。在人力資源許可及有此必要時，房署亦會加快進行勘察工作。

27. 陳婉嫻議員及主席亦同意應加快進行勘察工作的時間表。在此方面，陳議員進一步詢問，對於該等因為在1980年後建成而未獲納入擴展後的全面結構勘察計劃的公共屋邨，當局有何計劃，特別是該等已出現結構問題跡象的屋邨。房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，房署已透過全方位維修計劃，定期就各屋邨或單位設施進行保養及修葺，以期改善租戶的居住環境。根據全方位維修計劃，當局會以主動及全面的方式，查找所有公共屋邨的維修保養問題。房署亦會根據屋邨改善計劃，對樓齡較高公共屋邨進行全面的結構評估。因此，即使是未獲納入擴展後的全面結構勘察計劃的公共屋邨，當局亦可確保其結構安全及狀況。

28. 陳婉嫻議員質疑全方位維修計劃在確保1980年後落成的公共屋邨結構安全方面的成效，因為該計劃的目標只是確保對屋邨作出良好的維修保養。房屋署副署長(屋邨管理)回應時強調，在有必要時，當局可因應實際情況調整勘察工作時間表，以涵蓋原來並未包括在內的個別屋邨。陳議員仍未感安心，並始終認為及早進行勘察及針對損壞成因作出改善，既然可減低日後進行較大規模及滋擾性較高的結構維修改善工程的需要，房署便應以適時就公共屋邨進行勘察為目標，藉以盡可能延長公共屋邨可供使用的年期，從而使公共資源得以物盡其用。對於該等樓齡雖然較低但已出現石屎剝落問題的屋邨，更尤其應提前進行勘察工作。黃大仙各公共屋邨是此方面的例子。房屋署副署長(屋邨管理)回應時重申，如

人力資源許可，當局可在有需要時提前進行個別屋邨的勘察工作。

推行擴展後的全面結構勘察計劃的人力資源

29. 陳鑑林議員支持把現有的總結構工程師編外職位(首長級薪級第1點)轉為常額職位。關於全面結構勘察計劃涉及的工作及人力資源，陳議員指出，以部分已完成勘察的屋邨如彩虹邨及和樂邨所見的結構損壞狀況而言，在繼續使用該等屋邨的15年期的後半階段，可能需要重新進行勘察。因此，全面結構勘察計劃所包括的10個屋邨，在適當時可能需要加入擴展後的全面結構勘察計劃的勘察工作時間表內。故此，他認為除了把總結構工程師職位(首長級薪級第1點)轉為常額職位外，可能亦有需要加強擴展後的全面結構勘察計劃的人力支援，以應付上述預期將會出現的工作量，藉以確保勘察工作時間表能按照原定計劃如期推行。

30. 房屋署副署長(屋邨管理)贊同陳鑑林議員的意見，並表示除了納入擴展後的全面結構勘察計劃的屋邨之外，其他公共屋邨亦需要不時由結構工程師進行深入的勘察。不過，房署有信心可透過內部職員調配，應付推行勘察工作時間表所需的其他人力資源。

31. 周梁淑怡議員認為，除了把總結構工程師職位(首長級薪級第1點)設立為常額職位之外，亦有需要增加人力資源，以支持推行擴展後的全面結構勘察計劃及確保公屋的質素。因此，她促請政府當局在可提供有關資料時告知在此方面所需的其他人力支援的詳情。她並認為房委會在有需要時應考慮把全面結構勘察計劃的部分勘察工作外判，以便在加快進行有關工作之餘，能夠把房署的人員編制維持於既有水平。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，由於涉及結構安全，把全面結構勘察計劃的勘察工作外判，未必是可取之舉。房署反而認為把日常工作外判，藉以騰出更多房署人手進行勘察工作，是較為審慎的做法。

32. 對於為何不能把全面結構勘察計劃的勘察工作外判，周梁淑怡議員不表信服，並指出測量師是專業人士，必須根據有關法例行事。房屋署物業管理總經理(支援服務)5回應時解釋，在推行全面結構勘察計劃前，房署已因應公屋大廈的獨有特性，亦即公屋的獨特設計訂定嚴格的工作程序，以供推行該計劃。有關的工作程序已獲得屋宇建造業內，在結構勘察的尖端方法和技術方面具有代表地位的本地及海外專家的確認。由於有需要依循上述程序行事，以及市場上未必有具備根據全面

結構勘察計劃進行勘察的經驗的人士，繼續由房署職員進行勘察工作是較恰當的做法。若有需要加快進行全面結構勘察計劃，房署可改為將非核心工作外判，以騰出更多房署人手進行勘察工作。

33. 然而，周梁淑怡議員依然認為，為了加快推行全面結構勘察計劃，房署應考慮把勘察工作外判，因為在私營機構執業的專業人士均有極高水準。主席同意應加快推行屋邨的勘察工作，並認為應可考慮把房署某些工作外判。

重建舊型公共屋邨的策略

34. 楊森議員認為房委會應藉着推行全面結構勘察計劃的機會，同時加入全方位維修計劃及屋邨改善計劃下的屋邨或單位設施，以應付有大量長者居民的屋邨的需要。他並促請房委會藉此機會改善屋邨的綠化，為休憩處提供樹蔭，以及提供設施，確保殘疾人士可享用無障礙通道。他認為房委會亦應確保為所有新建公共屋邨提供上述設施。

35. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，公屋租戶對全面結構勘察計劃及相關修葺工程反應理想。因此，房委會計劃在2008年完成最初10個屋邨的勘察工作後，將全面結構勘察計劃納入為長遠部門綱領，以涵蓋涉及14萬個單位的新增32個屋邨。房署在推行擴展後的全面結構勘察計劃時會注意楊森議員的意見。

36. 關於仍未完成全面結構勘察的華富邨，楊森議員表示有傳言指房委會已決定清拆該屋邨。房屋署副署長(屋邨管理)回應時證實，華富邨的勘察工作仍未完成。他解釋，若勘察結果證實樓宇結構安全，而且透過修葺及結構鞏固工程保存有關樓宇，將較進行清拆更符合成本效益，當局將會作出保留納入全面結構勘察計劃的屋邨的決定。關於華富邨的勘察工作，房屋署副署長(屋邨管理)表示初步結果顯示樓宇結構安全。至於保留該屋邨的成本，則仍在研究中。

37. 主席籲請房委會參考市區重建局重建舊區的經驗及做法，在興建新的樓宇之餘同時保留舊有建築物，藉以活化有關地區。他認為房委會在重建舊型屋邨時應作出更具彈性的處理，並採取旨在翻新有關屋邨的策略。舉例而言，當局可考慮保留屋邨內某些可繼續使用的公屋大廈，而非清拆邨內所有樓宇。他促請政府當局向房委會策劃小組委員會轉達其意見，以供考慮，以及

在有需要時考慮修訂相關的接管令，以便清拆將繼續使用的屋邨內的個別樓宇。

38. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，在重建舊型屋邨方面，房委會並非採取上述"全面保留或全部清拆的做法"。他強調，從梨木樹邨及石硤尾邨的例子可以顯示當局已有作出彈性處理，把樓齡較高及新建的大廈湊合以確保均衡發展。房委會亦知道有需要盡量避免拆卸舊型大廈。然而，主席指出房委會應從更創新及宏觀的角度推行全面結構勘察計劃，在決定須進行何種改善工程時充分顧及翻新及活化有關社區的需要。

VI 居者有其屋按揭安排

(立法會CB(1)712/07-08(05)號文件——政府當局所提交有關居者有其屋按揭安排的文件

立法會CB(1)712/07-08(06)號文件——李永達議員2008年1月14日有關居者有其屋按揭安排的文件

立法會CB(1)712/07-08(07)號文件——政府當局所提交有關居者有其屋按揭安排的文件(就李永達議員2008年1月14日的文件(立法會CB(1)712/07-08(06)號文件)作出的回應)

政府當局所作簡介

39. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介政府當局就此事提交的文件。委員察悉為鼓勵銀行及認可財務機構為居者有其屋(下稱"居屋")計劃單位買家，提供按揭貸款及較優惠的按揭條款，房委會為參與提供居屋單位按揭貸款的銀行及認可財務機構(下稱"參與機構")提供按揭還款保證(下稱"房委會的保證")。在房委會的保證之下，在有關的居屋單位首次轉讓契據日期起計的不多

於25年內(下稱"房委會保證期"),房委會會承擔借款人拖欠的按揭還款。房委會的保證不但適用於居屋單位的首次交易,也適用於在1997年開始運作的居屋第二市場出售的居屋單位,但第二市場買家只限於是居屋計劃的綠表申請人。就後一情況而言,房委會的保證只會涵蓋剩餘保證年期的按揭貸款。然而,房委會的保證並不適用於在已向房委會繳付補價後於公開市場出售的單位。

40. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)進一步指出,最初推行居屋計劃時,當局有需要建立銀行業對該計劃的信心,因此才提供房委會的保證。經過多年運作,按揭市場已對居屋計劃建立信心。居屋第二市場計劃亦一直運作暢順,房委會並未發現有任何資料顯示各類居屋單位的買家,純粹因為有關單位的房委會保證期少於25年,而未能按照本身情況所需取得合適的按揭財務安排。她繼而向委員簡介分別載於有關文件的第4及5段,截至2007年3月31日,獲房委會提供保證的按揭貸款餘額總數的分項數字;以及截至2007年3月31日,房委會就居屋計劃及居屋第二市場計劃出售的單位償還的逾7億元拖欠按揭貸款的詳情。

討論

房委會提供的按揭還款保證年期

41. 陳鑑林議員認為房委會就居屋單位提供25年保證期是適當安排,否則參與機構將不願向還款能力較低的居屋單位綠表申請人提供按揭貸款。然而,當局應提醒剩餘居屋單位或居屋第二市場單位的買家注意,房委會就其按揭貸款提供的保證,只涵蓋就有關單位提供的剩餘保證年期,因此他們有需要因應本身的財政狀況及早作出計劃。

42. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回答時表示,當局已透過各種渠道,盡力提醒上述買家注意有關單位的房委會保證期。當局注意到在2007年剩餘居屋單位的第二期銷售計劃中,有若干交易涉及房委會保證期會在約15年後屆滿的回購居屋單位,但參與機構仍願意向此等單位的買家提供25年還款期的按揭貸款。此情況顯示參與機構事實上是因應有關申請的個別情況批出適當的按揭還款期,房委會保證期的屆滿日期與按揭還款期之間並無任何直接關係。

43. 主席指出在某些個案中,部分參與機構曾告知剩餘居屋單位或居屋第二市場單位的準買家,他們只能提供還款期不超過房委會剩餘保證年期的按揭貸款。他

認為房署雖已於2007年10月初致函所有參與機構，就上述事宜作出澄清，但參與機構難免會因為綠表申請人的收入較低，還款能力因而較差而傾向為此類借款人提供還款期較短的按揭貸款。此情況可能會在購買居屋單位方面為此類置業人士構成較大困難，因而影響了回收公屋單位以供重新編配予輪候冊申請人的工作。他指出，隨着經濟情況出現改善，拖欠按揭貸款的數字已有所下跌，他認為控制房委會因提供按揭還款保證而承擔的風險的需要應已消滅。因此，他籲請房委會積極研究有何方法可為上述買家申請按揭貸款的事宜提供較佳協助。

44. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時重申，在居屋計劃推行初期提供按揭還款保證的目的，是為了建立按揭市場對該計劃的信心。政府當局並未發現有任何資料顯示各類居屋單位的買家，純粹因為有關單位的房委會保證期少於25年，而未能按照本身情況所需取得合適的按揭財務安排。事實上，參與機構在過去3年為居屋第二市場計劃單位提供按揭的個案數目一直維持穩定，處於1 300至1 500宗不等的水平。為了澄清按揭還款期的限制與房委會保證期的屆滿日期無關，房署曾於2007年10月初致函所有參與機構，籲請他們根據有關申請的個別情況批出適當的按揭還款期。根據當局從參與機構處瞭解所得，部分機構已即時就有關事宜向員工發出指引。至於對綠表申請人難以取得條件較佳的按揭貸款的關注，運輸及房屋局副秘書長(房屋)指出，由於此類買家並不像居屋單位白表申請人般，須受到入息及資產限額的規限，因此他們的經濟能力不一定較差。運輸及房屋局副秘書長(房屋)進一步指出，房委會在提供按揭還款保證時實有必要要就所涉及的風險作出控制。

45. 主席察悉上述回應，並要求政府當局提供資料，說明在銷售居屋單位方面，綠表申請人與白表申請人之間的比例變化，包括回購的單位及居屋第二市場出售的單位。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時澄清，只有綠表申請人才可購買在居屋第二市場出售的居屋單位。至於銷售居屋剩餘單位(包括回購單位)，當局的原來目標是把80%此類單位出售予綠表申請人。然而，在2007年剩餘居屋單位的第二期銷售計劃中，只有稍微超過50%的單位是出售予綠表申請人，約有44%單位的買家是白表申請人。

協助綠表申請人獲得按揭貸款的措施

46. 陳鑑林議員認為，為了協助在居屋第二市場置業的綠表申請人獲取按揭貸款，與其延長居屋第二市場單位的房委會保證期，較為恰當的做法，可能是由政府

當局向參與機構闡釋此等單位是以折扣價出售，因而堪稱物超所值。此項措施尤其可協助居屋第二市場的物業買家，在購買房委會保證期即將屆滿的單位時獲提供按揭貸款。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回答時強調，政府當局已加強協助居屋單位買家在置業時獲提供按揭安排，舉例而言，當局一直鼓勵參與機構根據各類居屋單位買家本身的情況提供適當的按揭安排。房署在2007年10月初致參與機構的函件中，亦已重申這一點。

47. 陳鑑林議員認為房委會應制訂更多措施，協助綠表申請人購買居屋第二市場計劃所出售的單位。此舉可進而有助維持公屋單位的回收比率。主席贊同陳議員就上述居屋單位的流動性所提出的關注，並指出居屋第二市場計劃的單位流動性較低，可能會導致單位估價出現問題，單位買家可能因而須就有關單位支付較高的首期付款。此外，年事已高的居屋單位業主亦有可能須出售其單位，以套取現金應付退休生活的需要。因此，他認為有需要改善居屋第二市場計劃的單位流動性，並促請政府當局考慮延長居屋第二市場單位的房委會保證期，或訂定其他形式的保證，以便在情況進一步惡化前刺激居屋第二市場的單位成交量，否則屆時可能需要採取更強力的措施。

48. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回答時強調，居屋第二市場的單位成交量受到多項因素影響，包括不同時期的經濟狀況、地產市場的狀況、利率的變動、在居屋第二市場出售的單位的維修狀況及所在位置等。資料顯示樓齡在20至30年間的居屋單位，仍然頗受買家追捧。然而，她答允考慮向參與機構轉達陳鑑林議員及主席所提出的上述關注。在此方面，她亦指出居屋單位業主有需要妥善維修及保養其單位，以及香港房屋協會在屋宇維修保養方面可為單位業主提供協助。

49. 主席察悉有關回應，並要求政府當局提供過去5年在居屋第二市場出售的單位的成交數字，並按屋苑列出有關的分項數字，藉以向委員保證二手居屋單位普遍具備一定的流動性。

(會後補註：政府當局提供的資料載於2008年2月25日送交委員的立法會CB(1)901/07-08(01)號文件。)

拖欠的按揭貸款

50. 陳鑑林議員提述截至2007年3月31日，房委會就居屋計劃及居屋第二市場計劃出售的單位償還了逾7億

元拖欠按揭貸款，並詢問房委會收回有關款額的機會有多大。署理房屋署助理署長(房屋資助)回答時解釋，上述款額是房委會自推行居屋計劃以來，在過去約30年間為償還拖欠的按揭貸款而支付的累積款額。由於該等欠款是有關銀行收回借款人用作抵押的單位後的結欠貸款額，房委會收回該等欠款的機會可說微乎其微。事實上，部分借款人可能已無力償債或已經破產。她回應陳議員時進一步證實，居屋計劃及居屋第二市場計劃的拖欠按揭貸款個案，主要是在2000至2003年經濟不景期間發生，而拖欠貸款的數字已隨着其後經濟復甦而逐漸減少。為使委員確定情況確實如此，委員要求政府當局就居屋計劃及居屋第二市場計劃出售的單位，提供載列拖欠按揭貸款個案數目的列表，並按此等個案發生的年份列出有關的分項數字。

(會後補註：政府當局提供的資料載於2008年2月25日送交委員的立法會CB(1)901/07-08(01)號文件。)

VII 其他事項

51. 議事完畢，會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年5月2日