

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1208/09-10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：2010年1月7日(星期四)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)  
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)  
李華明議員, SBS, JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁耀忠議員  
方剛議員, SBS, JP  
李永達議員  
李國麟議員, SBS, JP  
梁家傑議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
黃國健議員, BBS

缺席委員：石禮謙議員, SBS, JP  
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局局長  
鄭汝樺女士, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)  
何麗嫦女士

房屋署高級統計師1  
蔡進晨先生

### **參與議程第V項的討論**

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

署理房屋署助理署長(工務)1  
林思尊先生

### **參與議程第VI項的討論**

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
李國榮先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2  
廖敬良先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琮小姐

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4  
潘耀敏小姐

---

經辦人／部門

由於預期在同日下午舉行的財務委員會(下稱"財委會")會議上將需要進行表決，主席表示他會在表決鐘聲響起時將事務委員會的會議暫停，以便委員參與財委會會議的表決。

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)794/09-10號文件 —— 2009年11月2日會議的紀要)

2. 2009年11月2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**

3. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)588/09-10(01)號文件 —— 政府當局有關2009年11月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

**III. 下次會議的討論事項**

(立法會CB(1)796/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)796/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

4. 委員同意在2010年2月1日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，討論《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的檢討事宜，並邀請代表團體就此事表達意見。

5. 李華明議員認為，事務委員會有需要與房屋委員會(下稱"房委會")及領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")跟進公共屋邨康樂設施及其他設施的管理事宜。他認為房委會作為公契經理人，實不能避免履行其監察角色。主席同意與領匯公司跟進有關事宜。

**IV. 新公屋租金調整機制**

(立法會CB(1)796/09-10(03)號文件 —— 政府當局就新公屋租金調整機制提供的文件

立法會CB(1)796/09-10(04)號文件——立法會秘書處擬備有關新租金調整機制的文件(背景資料簡介)

6. 運輸及房屋局局長闡述資料文件的重點，向委員匯報根據租住公屋(下稱"公屋")的新租金調整機制進行首次租金檢討的進展。

#### 公屋租戶的家庭入息統計調查

7. 李華明議員詢問，當局如何甄選公屋住戶參與"公屋住戶入息抽樣統計調查"。房屋署助理署長(策略規劃)表示，《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會(下稱"法案委員會")曾就甄選方法進行詳細的討論。簡要而言，當局會採用以或然率為基礎的統計方法，根據家庭人口分布每月以有系統的隨機抽樣方式，從所有公共屋邨抽選2 000個公屋住戶(即每年24 000戶)作為樣本。

8. 李國麟議員詢問被抽樣選出的24 000個住戶的代表性如何。鑒於此等住戶是根據家庭人口分布選出，李議員亦質疑在計算收入指數時如未有參考不同地區的收入水平，所得出的收入指數是否可靠。李華明議員贊同不同地區的收入水平可能會有差異。運輸及房屋局局長表示，當局在公布租金檢討中第一期間的收入數據時，會進一步解釋收入指數的抽樣及計算方法。房屋署助理署長(策略規劃)補充，根據政府統計處處長所作解釋，此種根據家庭人口以有系統隨機抽樣方式進行，並採用以或然率為基礎的統計方法蒐集所得的收入數據是可靠的，並可代表所有類別屋邨的情況。

9. 鑒於地區及家庭人口不同，收入水平亦會各異，主席詢問政府當局如何可確保蒐集所得的數據是可靠資料。房屋署助理署長(策略規劃)表示，政府統計處採取了多項質量監控措施，確保整個數據蒐集和輸入過程的公正、客觀和準確。政府統計處會監察及評估抽樣選出的住戶的代表性，從而確保用作編製收入指數的數據準確反映租戶的家庭收入。

### 確保整個過程透明和公開

10. 由於有關住戶是由房屋署(下稱"房署")抽選,然後直接送交政府統計處進行計算收入指數的工作,過程中並不涉及任何獨立的第三者,李華明議員強調有需要確保收入數據蒐集工作的透明度。馮檢基議員亦詢問,上述過程是否須經審計署或任何其他人士或機構審查。運輸及房屋局局長表示,作為《2007年房屋(修訂)條例》(第283章)訂明的進行計算工作的機關,政府統計處在法例上有責任確保整個數據蒐集和輸入過程在統計學上屬公平客觀。在完成首次租金檢討後,房署須向房委會匯報檢討結果。

11. 為確保整個過程的透明度,李國麟議員表示當局應考慮每季公布被抽樣選出住戶的收入數據資料,以及檢討工作的進度。運輸及房屋局局長表示,收入數據會隨着被抽樣選出住戶的收入變化而出現變動,不過,政府當局會盡力進一步提高租金檢討工作的透明度。

### 收入指數的計算方法

12. 馮檢基議員察悉所有入息調查均以過去的統計數據作為基礎,並關注到根據過去一年的收入數據進行調查所得的結果,將未能反映現時及預期會於未來一年出現惡化的經濟狀況。他建議訂定一項準則,以便在經濟表現一旦下跌5%至10%或以上,房委會便會自動就收入指數作出檢討,從而反映公屋住戶的實際收入變動。運輸及房屋局局長表示在首次租金檢討中,當局會在第一期(由2007年1月1日開始的12個月期間)及第二期(由2009年1月1日開始的12個月期間),蒐集共48 000個住戶的收入數據以供編製該兩個期間的收入指數。政府統計處會計算有關指數,包括第一及第二期間的收入指數變動。如第二期間的收入指數較第一期間的收入指數高出0.1%以上,房委會將按收入指數的升幅調高公屋的租金,反之亦然。在任何情況下,公屋租金的加幅均不會超過10%。運輸及房屋局局長補充,房委會已訂有各種租金援助計劃,協助有需要的公屋住戶度過暫時的經濟困境。

13. 馮檢基議員對於使用家庭人口分布計算收入指數的做法雖表支持，但他指出把同一收入指數應用於所有住戶未必是恰當的做法，因為1人家庭(主要是長者)的收入變動通常較3人至4人家庭的收入變動輕微得多。當局應考慮訂定兩個收入指數，其中一個適用於1人至2人家庭，另一個則適用於3人或以上的家庭。運輸及房屋局局長表示擬議安排涉及行政上的困難，因為家庭人口隨時會出現變化。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府統計處負責計算收入指數，以及查核數據蒐集及計算的過程。為評估"純入息變動"，必須撇除家庭人口分布變化對住戶收入的影響，方法是讓公屋租戶的家庭人口分布在有關檢討的第一及第二期間維持不變。反映該兩個期間公屋租戶加權平均家庭收入的相關收入指數，均會根據第一期間的家庭人口分布計算。房屋署助理署長(策略規劃)補充，現時使用"家庭平均收入"而非"家庭收入中位數"編製指數的方法，業經法案委員會仔細審議及通過，並被視為可靠的編製方法。

14. 梁耀忠議員認為，新租金調整機制的目的不僅在於訂定更具彈性，以便同時考慮租戶負擔能力的調整架構，亦旨在提高計算調整幅度的過程的透明度。因此，他要求政府當局提供在第一期間蒐集所得的收入數據，以便委員可就有關數據與第二期間蒐集所得的數據作一比較，從而確保得出合理的統計調查結果。涂謹申議員亦詢問當局在處理第二期間的收入數據之前，可否向委員提供第一期間的收入指數以供參考。運輸及房屋局局長答稱，政府統計處可於下個月內計算出有關的收入指數。她答允向事務委員會提交資料文件，解釋編製收入指數的方法及在第一期間蒐集所得的收入數據。主席表示屆時會安排舉行會議，就有關事宜進行討論。

#### 租金檢討的進展及實施租金調整的時間

15. 涂謹申議員察悉當局會就每一期間抽選24 000個公屋住戶，並詢問迄今為止有多少個住戶已交回其入息申報表。房屋署助理署長(策略規劃)表示，在第一期間被抽樣選出的住戶已交回其申報表。至於在2009年1月1日開始並於2009年12月31日屆滿的第二期間，所抽選的公屋住戶須按規定在指明時間內交回申報表。截至2010年1月，大部分在2009年9

月及10月被抽樣選出的住戶已交回其申報表。當局預期會於2010年3月底左右收回所有申報表，以供政府統計處處長計算第二期間的收入指數。

16. 梁耀忠議員詢問當局實際上將於何時作出租金調整。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，首次租金檢討預期將於2010年年中完成，但當局須在2至3個月後才實施租金調整。房屋署助理署長(策略規劃)補充，假設首次租金檢討的所有計算工作可於大概6月完成，並向房委會及立法會匯報了有關的檢討結果，房委會仍須就所作出的任何公屋租金調整向公屋租戶給予一個月的通知。因此，如須作出任何租金調整，當局最快也須在2010年8月1日才可付諸實行。梁議員詢問如發現在數據蒐集及計算過程中出現問題，是否須就所作出的租金調整進行覆檢。他擔憂如在暑假休會期間實施租金調整，事務委員會或許未能就有關事宜進行討論。他要求當局在事務委員會已完成就檢討結果所作的討論後，才實施租金調整。主席贊同當局不應在暑假休會期間實施租金調整，並須在實際作出租金調整前就有關事宜與事務委員會進行討論。

17. 李永達議員對於租金調整機制表示支持，但認為政府當局應在即將公布的財政預算案推出低收入家庭援助措施。運輸及房屋局局長表示，租金調整機制是《2007年房屋(修訂)條例》的一部分，政府當局在調整公屋租金時必須予以遵從，把公屋租戶的家庭收入變化納入考慮範圍。她補充，在計算收入指數時，接受綜合社會保障援助及繳交額外租金的住戶均不會包括在內，藉以把因為租戶收入極高或極低而可能造成的扭曲盡量減少。她表示，財政司司長在擬備財政預算案時會考慮社會各界的意見。儘管如此，她答允向財政司司長反映委員的意見。

#### 房委會的財政狀況

18. 由於房委會在2009-2010財政年度及下一財政年度，分別出現及預期會出現財政赤字，主席關注到即使收入指數的變動出現負數，房委會也會試圖增加而非調減公屋租金，藉以彌補其財政赤字。他詢問在不能藉出售居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位獲取收益的情況下，房委會如何能達致收支平衡。他籲請

房委會恢復推行居屋計劃，一方面提供市民負擔得來的房屋，另一方面則賺取穩定的收入以支持其運作。此外，恢復推行居屋計劃亦有助抑壓正不斷飆升的物業價格。運輸及房屋局局長強調，不論房委會的財政狀況如何，當局均會採用法定的租金調整機制處理租金調整事宜。房委會致力按照審慎理財的原則管理其財政，以期提供足夠的公屋，把公屋的平均輪候時間維持在大約3年的水平。

19. 李永達議員表示從房委會的帳目看來，房委會在2008年的投資回報可能因受到金融危機的影響而有欠穩健。隨着經濟復蘇，大部分公司在2009年均錄得盈利，因此，他詢問房委會在過去一年的財政投資回報如何。他認為由於房委會的收入因分拆出售零售和停車場設施及停建居屋單位而有所減少，政府當局或許有需要密切監察房委會的財政狀況。運輸及房屋局局長表示，房委會所採取的是長遠而保守的投資策略，其目標是每年取得6%財政收益。房委會的財務小組委員會須按規定向政府當局匯報房委會的財政狀況。當局預期房委會過去一年的投資回報頗為理想，因為房委會的大部分投資是債券，而債券在過去一年的收益相當不俗。

20. 主席詢問政府當局會否在首次租金檢討於2010年年中完成後，向事務委員會匯報檢討結果。運輸及房屋局局長證實，當局會在適當時向房委會及事務委員會匯報有關結果。

(會議於下午3時23分至3時32分暫停，以便委員參與在立法會會議廳舉行的財委會會議的表決。)

## V. 打樁工程質素改革的成效

(立法會CB(1)796/09-10(05)號文件 —— 政府當局就打樁工程質素改革的成效提供的文件)

21. 運輸及房屋局副局長向委員簡述自2000年開始實施，用以提高打樁工程質素的改革和優化措施



的成效。房屋署副署長(發展及建築)就打樁工程的質素改革進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2010年1月11日送交委員的立法會CB(1)848/09-10(01)號文件。)

22. 李永達議員讚揚房委會推行提高打樁工程質素的改革和優化措施。他詢問在推行打樁工程質素改革後，涉及工人傷亡的意外數目有否減少。他並詢問優化措施對打樁工程的成本有何影響。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會建築地盤的工地安全表現，包括打樁工程在內，普遍比香港一般建築地盤優勝。在涉及工人傷亡的意外方面，每千名工人的意外比率已由1999年的約100宗下降至現時的每年約15宗。由此可見自實施提高打樁工程質素與工地安全的改革和優化措施以來，在建築安全方面已取得重大的改善。雖然各項優化措施(包括土地勘測、地基工程設計、建造規格、合約管理、工程監督以至竣工時的工程驗收)導致打樁工程的成本略有增加，但由於進行土地勘測已有效減少了在施工期間作出工程改動的需要，故此整體建築成本並沒有增加。各項質素改革和優化措施已達到提高工程質素及整體成本效益的目的。

23. 鑒於土地勘測和地基工程設計均由房署進行，陳鑑林議員詢問在80份已完成的打樁工程合約中，共涉及多少名額外的建築師／工程師，以及他們所負責的職務是甚麼。他強調有需要提供充足的人力資源，以監督及進行有關工程。房屋署副署長(發展及建築)表示，房署內部有足夠的專業人員及人力資源，吸納每年平均興建15 000個公屋單位所涉及的土地勘測和地基工程設計工作。所有進行地基工程的地盤均有派駐地盤工程師以加強進行工程監督，以及執行更全面的質量控制測試。房委會亦有直接僱用測檢承辦商進行樁柱最終驗收測試，以提高其可靠程度。過往9年已證實取得的各項成效，足可證明有關措施已取得良好進展及成果。

24. 李永達議員詢問在打樁工程質素改革下，已證明能有效控制工程進度的加強對承建商分判控制的措施，能否同樣適用於上蓋構築的建造工程。房屋

署副署長(發展及建築)表示，除了總承建商外，亦會視乎合約的複雜程度聘用專門工程分包商及其他內部自選工程分包商。一般而言，分包工程只限於三層分判，尤其是涉及高風險的建築工程。自2006年起，三層分判限制亦適用於建築工人的工資支付機制。自此以後，房委會的基本工程合約已再無出現多層分判的情況。

## VI. 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)796/09-10(06)號文件 —— 政府當局就屋邨管理扣分制提供的文件

立法會CB(1)796/09-10(07)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關屋邨管理扣分制的文件(最新背景資料簡介))

25. 房屋署物業管理總經理(支援服務)2進行投影簡介，闡述實施屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的最新進展及成效。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2010年1月11日送交委員的立法會CB(1)848/09-10(02)號文件。)

## 高空擲物／墮物

26. 儘管公共屋邨屢次發生高空擲物／墮物事件，但李永達議員察悉並關注到自2003年8月1日以來，房署只曾向作出此種不當行為的住戶發出3份遷出通知書。他認為當局採取的管制行動未能反映此項違例行為的嚴重程度，當局應加強作出管制，以收更大阻嚇之效。另一方面，當局應提供更多有蓋行人道，尤其是在屋邨大廈的入口，藉以保障居民，以免他們被墮下的物件擊中。馮檢基議員贊同他的意見。運輸及房屋局副局長表示，根據扣分制，不同的不當行為會被扣不同的分數。由於高空擲物是嚴重的不當行為，當局會視乎有關行為的嚴重程度及是否蓄意作

出，而向違例者扣7分或15分。住戶如在兩年內被扣分數累計達16分，當局會向有關住戶發出遷出通知書以終止其租約。對於可能造成極大危險或嚴重人身傷害的不當行為，有關住戶會因為違反租約條款而被即時終止租約。為遏止高空擲物的行為，房署已展開為期一個月的連串公民教育活動，宣揚高空擲物／墮物的嚴重後果。房署並於2009年12月20日，聯同400多名來自各公共屋邨的屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮詢委會")委員舉行研討會暨誓師大會。房屋署副署長(屋邨管理)補充，部分高空墮物個案屬無心之失，例如近期一宗涉及菜刀從高處墮下的個案。雖然肇事家庭主婦已向警方投案，但鑒於有關事故可能造成嚴重後果，她依然被扣15分(距終止租約只餘一分)。實施扣分確已達致所需的阻嚇效果。至於提供有蓋行人道，房屋署副署長(屋邨管理)表示，較新屋邨已設有該項設施，但舊型屋邨則不然。當局會在諮詢邨管諮詢委會後，盡可能在重要地點提供已加建上蓋／有蓋的行人道。當局亦會致力擴大現有上蓋的覆蓋範圍，為居民提供較大保障，使他們免被墮下物件擊中。

27. 黃國健議員詢問，由流動數碼化監察系統(下稱"數碼系統")和偵查屋邨高空擲物特別任務隊(下稱"特別任務隊")查出的高空擲物不當行為的數目為何。房屋署副署長(屋邨管理)表示，除了因作出該項不當行為而被當局發出遷出通知書的3個住戶之外，分別有275及21個住戶因高空擲物而被扣7分和15分，被檢控的住戶數目則共有112個。為了作出更有效的管制，當局在公共屋邨的策略性位置安裝了96套高空擲物監察系統及10套數碼系統，以發揮更大的阻嚇作用。此外，當局亦調派5支特別任務隊，協助進行偵查及蒐集證據以作檢控。為了進一步遏止高空擲物或墮物行為，房署會調撥額外資源，包括增購10套數碼系統及增聘5支特別任務隊以加強採取管制行動。此外，房署總部已成立一支中央專責隊伍，負責監管該等積極措施的成效及協調現有資源的調配事宜。房屋署物業管理總經理(支援服務)2補充，當局雖未有評估數碼系統或高空擲物監察系統所發現的個案數目，但特別任務隊及屋邨職員均能在數碼系統的協助下，查出大部分違例人士的身份並向他們實施扣分。

28. 馮檢基議員注意到有部分屋邨因擔心特別任務隊未必能監察所有公共屋邨的高空擲物／墮物情況，而自行委聘保安隊伍監察有關情況。房屋署副署長(屋邨管理)表示，日常巡邏職務大多由個別屋邨聘用的保安員執行，至於經常發生高空擲物／墮物事件的屋邨，當局會調派特別任務隊前往進行巡查。值得注意的是，約有八成涉及高空墮物的事件均屬無心之失。當局已提醒居民注意高空擲物／墮物的嚴重後果。為防止發生在無意之間導致高空墮物的意外，馮議員表示房署應提醒租戶避免把盆栽及其他物件放置在窗邊及露台的矮牆頂。

29. 梁耀忠議員認為應預留更多資源處理關於不當行為的投訴，因為部分個案(例如從高處倒水和倒下食物殘渣)需要花費更多時間和工夫，才能查出違例人士的身份。房屋署副署長(屋邨管理)同意有需要調派更多人手處理關於該類不當行為的投訴。他表示，使用數碼系統可有助偵查從高處倒水及倒下食物殘渣的個案。

#### 冷氣機滴水

30. 馮檢基議員認為，"冷氣機滴水"與"造成噪音滋擾"是難於處理的不當行為，因為該等滋擾往往在接獲投訴後中止，但其後卻極有可能再次發生。房屋署副署長(屋邨管理)表示，自從由2009年1月1日開始把"冷氣機滴水"納入扣分制以來，當局已發出95份書面警告，以及向13個未有在合理時間內改善滴水滋擾的住戶作出扣分。事實上，在有關住戶被扣分或接獲書面警告後，再無出現和他們有關的冷氣機滴水的舉報。儘管如此，房署會繼續監察冷氣機滴水問題。關於"造成噪音滋擾"的不當行為，房屋署物業管理總經理(支援服務)2表示有36個住戶已被扣分，當中有兩個住戶更因此被終止租約。

#### 飼養狗隻

31. 李華明議員對違例飼養狗隻會被扣5分表示關注。他指出，部分住戶或許難以按規定在接獲通知後兩個星期內送走有關狗隻，尤其是心理上依戀所養狗隻的人士。他詢問能否尋求社工的協助，以評估住戶繼續飼養其小型狗隻作為寵物的需要。房屋署物業

管理總經理(支援服務)2表示，房委會在2003年9月通過可暫准原則的安排，容許在2003年8月1日前已飼養小型狗隻的公屋居民繼續飼養有關狗隻，直至狗隻自然去世。除了根據可暫准原則登記的9 500頭狗隻之外，失明人士亦獲准飼養引路犬。對於值得予以人道考慮的個案，當局亦會作出特別的批准，例如在年老住戶因承受家人離世的打擊，而獲得醫生建議飼養狗隻以協助他們醫治心靈創傷的情況下。然而，當局認為不宜劃一批准住戶飼養小型狗隻，因為飼養狗隻會對其他租戶造成滋擾。

32. 梁耀忠議員始終認為，要求整個家庭為個別家庭成員觸犯的不當行為負責並不公平。他表示在部分個案中，其他家庭成員已盡力防止違例家庭成員作出有關的不當行為，但卻徒勞無功。房署應考慮尋求專業人士的協助，幫助該類家庭解決問題，而不是對他們作出扣分。房屋署物業管理總經理(支援服務)2明白家庭成員不和的問題並不能輕易獲得解決，但他表示在全家齊心協力之下，個別家庭成員的不當行為通常可獲得糾正。透過家庭壓力糾正個別家庭成員的違例行為，正是扣分制背後的精神。如有需要，當局會向社會福利署求助，藉以解決由不當行為引致的家庭糾紛。

## VII. 其他事項

33. 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  
2010年2月23日