

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2892/10-11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：2011年6月9日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：石禮謙議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
梁世智先生

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
廖敬良先生

議程第VI項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
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)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2397/10-11 —— 2011年3月7日
號文件 會議的紀要)

2011年3月7日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
資料文件 ——

立法會CB(1)2317/10-11 —— 大埔區議會就
(01)號文件 領匯管理有限
公司所管理的
屋邨泊車位的
租賃事宜的來
函；及

立法會CB(1)2391/10-11 —— 政府當局有關
(01)號文件 2011年5月份
土地註冊處統
計數字的文
件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)2398/10-11(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)2398/10-11(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2011年7月4日(星期一)下午2時
30分至5時30分舉行的下次例會上，討論下列事
項 ——

(a) 為單身人士提供的租住公屋；

(b) 置安心資助房屋計劃；及

- (c) 地產代理監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會所訂協議的相關事宜。

IV. 租戶在遷出後把公屋單位恢復原狀

(立法會CB(1)2398/10-11(03)——政府當局就租戶在遷出後把公屋單位恢復原狀提供的文件)

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房屋署就租戶在遷出時把公共租住房屋(下稱"公屋")單位恢復原狀方面所採取的原則及現行處理方法。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)2426/10-11(01)號文件，並已於2011年6月10日送交委員參閱。)

5. 劉秀成議員詢問，租戶在遷出時把公屋單位恢復原狀的責任為何。他又查詢翻新單位的時間安排，因為這會對單位的流轉造成影響。房屋署副署長(屋邨管理)表示，公屋租戶在遷入時，須向屋邨管理人員支付相等於一個月租金的按金(平均約為1,000元)。租戶在遷出前以自費方式還原單位內的所有原有設施，並移除他們加裝的所有設施後，屋邨管理人員會適當地安排退還按金。房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會承諾平均在收回單位後44天內完成翻新工程，同時安排把單位重新出租。然而，在編配單位方面可能會有時間差距。

6. 王國興議員詢問有多少前租戶在遷出時不需要把單位恢復原狀。他憶述，政府當局答覆他在2010年7月14日立法會會議上提出的質詢時表示，房屋署沒有就前租戶留下並隨後由新租戶接收的設施，備存任何紀錄。由於有關紀錄會有助監察已保留的設施的情況，房屋署應考慮設立有關紀錄。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)雖然同意就已保留

的設施備存紀錄可能有用，但他表示有需要決定應如何備存有關紀錄，例如按量還是按單位記錄。房屋署副署長(屋邨管理)補充，約50%的收回單位不需要恢復原狀，在翻新後便可重新出租。在超過15 000宗終止租約及調遷的個案中，約有30%個案中的單位加裝了設施，而在這些設施當中，約有10%至20%的設施可予保留，以供新租戶使用。

7. 馮檢基議員察悉，過往前租戶獲准就已保留的設施要求新租戶付款。他詢問有關安排是否仍然有效，以及新租戶可否要求移除已保留的設施。房屋署副署長(屋邨管理)表示，過去曾出現前租戶就已保留的設施要求新租戶付款的情況，但這些情況並不常見，只會在前租戶仍然佔用有關單位，新租戶因而有機會與前租戶見面才會出現。一般而言，由於在前租戶遷出時未必已有新租戶，因此房屋署需要審視加裝的設施會否多數被新租戶接納。前租戶所安裝的鐵閘是大部分新租戶會要求保留的設施之一。雖然新租戶可要求移除已保留的設施，但有關要求並不常見，因為已保留的設施一般處於良好狀況。

把單位恢復原狀的指引

8. 陳鑑林議員表示，有投訴指規定租戶須以自費方式還原單位內的所有原有設施，並移除自行加裝的所有設施，會導致浪費可再用的設施。雖然他察悉房屋署已為屋邨管理人員制訂詳細的工作指引，以決定前租戶留下的設施可否保留，但他認為更直接的方法是房屋署為新租戶提供現有設施的清單，讓他們選擇保留哪些設施。由於新租戶大多是低收入家庭，他們很可能希望保留部分可再用的設施，但條件是這些設施可安全使用。房屋署副署長(屋邨管理)表示，有關把公屋單位恢復原狀的新指引會為屋邨管理人員提供標準的準則，以決定前租戶留下的設施可否保留。他同意建議的清單是決定是否保留設施的最理想方法。然而，由於新租戶未必能在前租戶遷出時審視有關單位，因此他們未必能選擇保留哪些設施以供其使用。在大部分的情況下，房屋署需要審視設施會否多數被新租戶接納。

9. 劉秀成議員察悉，不少租戶以折疊門取代其單位的廚房門，而這些折疊門並不符合消防安全規定。他認為房屋署有必要改善廚房門的設計。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，廚房門按照消防處的規格設計，以確保廚房門具有阻燃及防止煙霧泄漏的作用。當局經考慮香港的煮食法及大部分家庭均使用煤氣煮食後，採納了更高的防火標準。若廚房門被不符合規定的門所取代，租戶須更換這些門。房屋署副署長(屋邨管理)補充，更換廚房門的租戶百分比並不高。此外，新公屋單位內的廚房及廁所的間隔已作改善，以提高空間效益。

10. 陳鑑林議員及馮檢基議員詢問，安裝於大部分公屋單位露台的鋁窗是否符合建築物安全規定；如不符合有關規定，這些鋁窗會否被視為違例建築工程。他們又詢問私人單位及公屋單位在建築物安全、執法及豁免標準方面有否分別。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，房屋署轄下的獨立審查組會確保租戶所安裝的鋁窗符合建築物規定。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，公屋單位所採用的建築物標準及指引與私人單位的一樣。事實上，獨立審查組代表屋宇署行事，以確保建築物方面的規例得以遵從。用以確保建築物安全的方向和方法，是由屋宇署制訂的。如租戶安裝的設施被視為可能違反建築物方面的規例，屋邨管理人員會密切監察有關設施。在有需要的情況下，該等個案會轉介予獨立審查組，以採取跟進行動。陳議員認為，獨立審查組應考慮制訂詳細的指引，協助租戶瞭解哪些類型的設施獲准設置。這樣會避免因移除違例建築工程而造成不必要的浪費。

屋邨管理

11. 梁劉柔芬議員認為當局應致力讓公屋租戶參與屋邨管理，一如英國的情況。在英國，公共房屋租戶負責管理其屋邨的清潔、綠化及廢物收集工作。若無須遵從房屋署所訂的嚴格招標政策，租戶在採用更環保的做法方面便可享有自主權。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於涉及公帑，房屋署須管理外判管理服務的工作，以確保有關服務

物有所值。鑒於屋邨管理的性質複雜，管理大約70萬個公屋單位並非易事。設立屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")旨在鼓勵租戶參與屋邨的日常管理工作。在評審外判合約(例如清潔服務合約)時，當局會顧及邨管諮委會的反應。邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排，亦有助促進公共屋邨的睦鄰關係。梁劉柔芬議員認為，各公共屋邨應視作單一實體，而租戶應獲准設立本身的屋邨管理團隊，類似私人屋苑的業主立案法團(下稱"法團")。這樣，租戶將可完全參與其屋邨的管理工作。她希望房屋署可充分考慮這項政策上的轉變。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨已成立法團。

V. 公共屋邨實施屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構優化安排的檢討

(立法會CB(1)2398/10-11(04)——政府當局就公共屋邨實施屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構優化安排的檢討提供的文件

立法會CB(1)2398/10-11(05)——立法會秘書處擬備關於屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰的優化安排的文件(背景資料簡介)

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介在公共屋邨實施邨管諮委會夥拍非政府機構的優化安排的檢討結果。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)2426/10-11(02)號文件，並已於2011年6月10日送交委員參閱。)

13. 馮檢基議員察悉，在優化的夥拍安排下舉辦的大部分社區建設活動，均是以一次過的形式舉辦。他詢問，當局可否考慮舉辦較長期的活動，例如在屋邨範圍內進行綠化活動，這種做法在海外國家十分常見。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，當局會另外提供一筆經常撥款，用以舉辦長期的活動(包括綠化活動)，以確保有關活動得以持續下去。當局會按需要向邨管諮委會提供撥款，以提高市民對環保需要的意識。

14. 主席詢問，若向邨管諮委會提供的撥款可用以進行公共屋邨內的小型工程項目，恐怕會令社區建設活動的撥款減少。房屋署副署長(屋邨管理)表示，香港房屋委員會(下稱"房委會")負責屋邨內的小型工程項目，包括有蓋行人通道及升降機／自動梯等。他向委員保證，提供予邨管諮委會的撥款會用作舉辦社區建設活動。

VI. 檢討租者置其屋計劃諮詢隊的成效

(立法會CB(1)2398/10-11(06)——政府當局就檢討租者置其屋計劃諮詢隊的成效提供的文件

立法會CB(1)2398/10-11(07)——立法會秘書處擬備關於成立租者置其屋計劃諮詢隊的文件(背景資料簡介))

15. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房委會為租置計劃屋邨業主提供諮詢和教育服務而成立的租者置其屋計劃諮詢隊(下稱"諮詢隊")的工作進展。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)2426/10-11(03)號文件，並已於2011年6月10日送交委員參閱。)

16. 陳鑑林議員雖然察悉諮詢隊已前往所有39個租置計劃屋邨進行親善探訪，並與法團和物業管理公司(下稱"管理公司")會晤，但他關注到，在法團的成員組合每兩年轉換一次時，現有法團在管理租置計劃屋邨方面所累積的知識，可否傳遞給新的法團。他建議房委會應保留一隊小團隊，就屋邨管理和保養方面向新成立的法團提供意見，而非依賴民政事務總署所提供的協助。房屋署副署長(屋邨管理)表示，諮詢隊其實是由3名經驗豐富的專業人士組成的小隊。除了進行親善探訪及舉辦全港性的經驗分享研討會外，諮詢隊亦出版了一本綜合手冊，名為"物業管理及保養實務指南"。該指南特別為租置計劃屋邨而編製，提供一套可以協助租置計劃業主實踐良好物業管理和保養的建議。預期法團將可具備更多在物業管理和保養方面所需的知識。按照原來的工作計劃，諮詢隊將於2011年6月解散。與此同時，房委會將透過派代表參與管理委員會(下稱"管委會")會議和業主大會，繼續支持法團。當局會在有需要時舉辦進修課程及研討會，以協助新成立的法團。陳議員建議，房委會代表應為新成立的法團舉辦簡介會，以加強新成立的法團在物業管理和保養方面的知識。政府當局承諾向房委會反映陳議員的建議，以供考慮。

17. 梁耀忠議員同意，諮詢隊對於改善租置計劃屋邨的管理和保養甚有幫助。他察悉參與管委會會議的房委會代表很少提供意見並參與投票，並關注到在諮詢隊解散後，管理和保養事宜可如何解決。由於房委會仍然擁有大約20%至30%的租置計劃屋邨單位，其代表在管委會會議中投票會發揮決定性作用。他認為，房委會代表應在管委會會議中更加積極，並應提供專業意見，以期解決可能出現的任何衝突。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時強調有需要尊重租置計劃業主的擁有權。由於房委會所享有的擁有權與其他租置計劃業主一樣，故房委會不宜強行規定應由所有業主決定的事宜。此

外，房委會可對管委會造成的影響有限，因為房委會只有一票。房委會會鼓勵租置計劃業主負責管理和保養其屋邨，這就是設立諮詢隊的原因。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會代表事實上會提供專業意見，以供管委會參考。然而，他們須在管委會會議上審慎投票，因為管理及保養事宜應由業主自行決定。

18. 梁國雄議員表示他反對租置計劃，因為在租置計劃中，業主和租戶住在同一屋邨，這種混合業權模式一開始便出現問題。他舉例指出，就涉及售出單位滲水的個案而言，如業主拒絕接受維修的責任，有關個案便無法解決。因石屎剝落而引起損傷的個案亦有法律責任問題。在維修基金用盡後，有關問題會進一步惡化。他認為，房委會有必要就租置計劃進行全面的檢討，以解決混合業權所造成的問題。當局可考慮透過香港按揭證券公司提供的優惠按揭安排，協助租置計劃屋邨的租戶購買本身的單位。另外，房委會可考慮向業主購回租置計劃單位。他強調，應付低收入家庭的房屋需要的最佳方法是提供更多公屋。然而，向租置計劃現有租戶出售公屋單位會影響公屋單位的流轉。

19. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，租置計劃已被擱置，儘管在現有的租置計劃屋邨中，仍有部分剩餘單位可供出售。若租戶願意購買剩餘的租置計劃單位以完全擁有租置計劃屋邨，房委會樂意向租戶出售這些單位。他同意租置計劃屋邨出現管理問題，而業主應負責管理其屋邨。這是成立諮詢隊以便令法團具備在屋邨管理和保養方面所需的知識背後的理據。為確保有足夠的撥款進行主要的保養工程，房委會已為各租置計劃屋邨設立維修基金，而至今沒有任何租置計劃屋邨耗盡其基金。關於滲水問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，若滲漏是來自租住單位，房委會會負責維修。若滲漏是來自售出單位，有關業主便須採取必要的補救行動。當局已制訂多項措施，協助業主解決滲水問題，包括向法團、物業管理公司及食物環境衛生署尋求協助。在有需要的情況下，有關事項亦可交由法院處理。

20. 主席表示，他支持恢復推行租置計劃。他知悉，青衣邨及長安邨的大部分租置計劃業主對他們在10年前左右決定購買本身的單位感到滿意，尤其是當他們已完成按揭供款的時候。他察悉在39個租置計劃屋邨的18萬個單位中，有60%已經售出，並詢問當局可否考慮提供誘因，鼓勵租戶遷入其他公共屋邨的單位，從而騰出其租置計劃單位，以供出售予合資格的買家。在沒有居者有其屋計劃單位的情況下，這種做法會為低收入家庭提供置業機會。房屋署副署長(屋邨管理)表示，租置計劃屋邨租戶可購買自己的單位。然而，很少租戶選擇這樣做，這可能是因為尚未售出的餘下單位大多是面積較細、位於較低樓層，而且方向欠佳。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，原則上，所有公屋單位均應按公屋輪候冊(下稱"輪候冊")申請人的優先次序，編配予輪候冊申請人。主席建議，輪候冊申請人應可選擇租住公屋單位還是購買租置計劃單位。值得注意的是，隨着租置計劃屋邨的擁有權百分比有所增加，混合業權模式所引起的問題可獲舒緩。出售在租置計劃屋邨收回的租住單位，亦會有助滿足輪候冊申請人對置業的期望。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，單位應在公平的環境下編配予輪候冊申請人。提出購買租置計劃單位的選擇，意味着對現行政策作出重大改變。

VII. 其他事項

21. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年8月11日