

8.1 房屋局局長應主席邀請，闡述房屋開支的詳細資料，並重點介紹房屋政策範圍的各項發展(附錄 V-7)。

樓宇質素

8.2 鑒於近期多宗有關公營房屋發展項目建築質素的醜聞曝光，議員對香港房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋署在推行公營房屋計劃方面的執行及監察機制深表關注。他們認為房屋局必須帶頭全面檢討推行公營房屋計劃的過程，以期提出措施改善樓宇質素及避免日後發生同類事件。他們認為此項檢討的性質完全屬於房屋局的職責範圍，因為其職責是制訂與房屋事務有關的政策及計劃，以及統籌和監察房委會、房屋署及香港房屋協會在推行該等政策及計劃方面的工作。由於已披露的事件事態嚴重，影響深遠，他們質疑政府當局為何在預算草案內沒有為此作適當撥款。此事反映出房屋局並無致力尋求徹底解決問題的辦法，亦不願意承擔使市民安居的責任。

8.3 房屋局局長回應時闡釋房委會與房屋署的職責分工。他表示房委會是由政府成立的一個法定機構，專責推行本港的公營房屋計劃，以實現政府長遠房屋策略的目標。至於運作方面的事宜，例如建屋過程的規劃、興建及監察，包括公營房屋的質素及簽訂建築合約等，均由房委會透過其執行機構房屋署直接負責；另一方面，房屋局除制訂整體房屋政策外，亦負責確保土地資源供應充裕，以供房屋發展之用。

8.4 房屋局局長又表示，在改善公營房屋單位樓宇質素的問題上，各項實際開支會由房委會承擔；儘管房屋局在政府預算內並無作特定撥款，但房屋局會以一般撥款支付雜項支出。事實上，房屋局一直與房委會及房屋署定期進行討論，以期探討改善情況的方法。他向議員保證，房委會已經為推行改善措施預留足夠資源。他繼而重點介紹房委會及房屋署現正進行的工作，包括調查近期多宗短樁事件。此外，房委會發表了一份題為“優質居所 攜手共建”的重要諮詢文件，提出策略上的大方向，透過房委會與各個業務參與者建立夥伴合作關係，不斷改進，以提供優質房屋。待公眾諮詢工作在 2000 年 3 月 31 日結束後，房委會、房屋署及

政府當局將會進行磋商，敲定長遠而言有助逐步提升建屋質素的各項建議。

8.5 房屋署署長補充，上述諮詢文件提出了 40 項建議，以提高房委會的建屋質素。根據迄今蒐集所得的意見，各有關方面對其中 3 個範疇的建議，包括房委會採購合約、監督工程施工，以及建造業的分判做法，逐步取得共識。當局在進行諮詢工作的同時，亦委託了私營專業顧問，就推行公營房屋的工作，由規劃至入伙整個過程，進行獨立審核。為提高產品及服務質素，房委會將會採取一連串措施，包括提供 10 年結構保證、把樓宇保養期由一年延長至兩年、調派品質統籌主任迅速處理入住後的建築問題、重新評估計算固定賠償金額的方法，以及延長合約期，使承建商不能以施工期過短作為樓宇質素差劣的藉口。房屋署署長指出，分判制度、建造業工人長工制及為建造業工人提供培訓等問題涉及整個行業，並非房委會可獨力解決，但他向議員保證，房委會及房屋署將會與政府各個政策局致力改善該等問題。儘管如此，他提醒與會者，當前的問題並非純粹出於制度上的缺失，而是涉及因貪污舞弊或受到威迫而蓄意破壞該制度等人為因素。該等事宜將交由警方及廉政公署處理；若房屋署職員亦牽涉在內，房屋署署長本人亦會參與處理。更重要的是，該類惡習須由建造業從根本上加以消除。

8.6 房屋局局長指出，雖然近期揭發多宗涉及房委會的事件，但政府認為無須全面重整房委會的架構。他表示，房委會是由政府成立的獨立法定機構，專責推行本港的公營房屋計劃，而房屋局將會擔當與房委會及房屋署維持緊密聯繫的角色，就改善公營房屋質素的未來路向進行商討。房屋局會就公眾諮詢文件積極提出意見，探討任何進一步加強房委會與房屋署合作的方案。

8.7 部分議員不滿政府當局的回覆。他們指出，雖然房委會及房屋署負責推行公營房屋計劃，但房屋局局長作為房委會委員仍須承擔責任，而且房委會主席及其他委員亦是由行政長官代表政府委任。因此他們認為，房屋局在此事上逃避責任實在不可接受。再者，不論職責如何劃分，房屋局仍須負上整體責任，就房屋事務制訂政策及計劃，議員認為公營房屋質素也應列入房屋事務之內。為此，房屋局在確保公營房屋質素方面應扮演一定角色，並

應為此要求劃撥資源。房屋局沒有為推展有關工作要求劃撥資源，實在令人感到失望及遺憾。此事可能削弱改善公營房屋發展樓宇質素計劃的成效。

8.8 關於房委會為推行改善樓宇質素的各項新措施而預留的資源，房屋署署長向議員保證，在房委會內，沒有任何工作比改善房屋質素更為優先，而房委會會為此動用一切所需資源。主席指出，房委會及房屋署的財政預算不屬預算草案的範疇，他又認為房屋署署長可能難以在現階段提供確實所需數額，因為當中涉及多項變數。若諮詢文件的建議得以落實，便會涉及成本因素。然而，就房屋署的內部改革而言，雖然未必涉及實質金錢上的開支，但卻肯定用上管理時間。外界顧問現正進行的審核工作亦可能引起額外開支。

8.9 為消除議員的關注，房屋署署長答允在敲定各項改革措施後，告知議員有關細節。

8.10 程介南議員申報利益，表明他是房委會委員。他提及立法會房屋事務委員會最近通過一項議案，促請房屋局向行政長官反映委員會的意見，要求其委任一個法定委員會就整個建築行業的運作進行檢討。他繼而詢問房屋局局長在此方向將會採取甚麼行動。房屋局局長答稱，他剛收到該議案的措辭，並會向政府高層包括行政長官反映。當局將於短期內進行內部討論，研究如何回應該議案。程議員表示，既然問題已出現了一段時間，即使房屋事務委員會沒有提出該議案，房屋局作為政策局也應更積極進取，主動採取各項措施。

8.11 何承天議員提及政府當局的建議，將工料測量顧問的技術與價格評分比重由 50:50 改為 70:30，以改善評估顧問工程的加權評分制度。他認為這種情況清楚顯示房屋署外行領導內行的情況，因為除工料測量顧問外，其他顧問的工作表現也會影響樓宇質素。他質疑房屋署監管不力，導致建築工程質素欠佳，主要成因是否該署的高級管理層欠缺所需的專業知識，加上其架構冗腫及人事編制過於龐大。

8.12 房屋署署長回答時解釋，諮詢文件已就改革行業的方

案提出建議，讓房委會在評審標書時更著重顧問的技術能力而非價格因素。當局又曾與各專業團體及其他私營專業顧問進行討論，研究提高其他顧問工程的技術評分比重。關於房屋署的架構，房屋署署長表示，作為該署私營化計劃下的部分工作，現時已有各項措施逐步縮減署內人手，目前的重點是該署僱用約 9 000 名職員的管理及保養部門。他告知議員，由於職員對建議的自願離職計劃反應良好，房屋署有信心可順利開展私營化工作。至於房屋署內部的技術專門人才，房屋署署長強調，房屋署的人員具備廣泛的專業知識，而且高級首長級人員均來自不同專業。

房屋供應

8.13 吳亮星議員詢問，在 13 年建屋計劃內，當局會為每項房屋工程指派一名首長級人員作為工程監督，此安排的人手需求為何。他並詢問，在建屋高峰期後如何調配有關人手，以及為解決提供用地及建屋問題而實施的程序有何成效。

8.14 房屋局局長表示，為加快房屋供應，由財政司司長擔任主席的房屋用地供應督導委員會已制訂一項新的問責制度，以監察建屋情況，又制訂了一個架構嚴密的機制，以便在中央及地區層面迅速解決影響房屋工程的問題。來自房屋署、地政總署、規劃署及拓展署的首長級人員會擔任“工程監督”，分別監督建屋計劃內約 20 至 30 項房屋工程，並須負上準時完成工程的責任。每位工程監督將由其屬下職員協助進行工作。

8.15 關於為解決提供用地及建屋問題而實施的程序，房屋局局長表示，每位工程監督透過其部門首長向房屋局局長及最終向財政司司長負責。他們會透過地區層面的適當渠道致力解決阻延提供用地及建屋的問題，並會把任何未能在地區層面解決的問題即時提交其部門首長，而在有需要時，更會把個別工程的棘手問題提交由房屋局局長擔任主席的房屋工程行動小組，或由房屋局局長及規劃地政局局長掌管的小組，以便迅速解決。倘若問題仍未獲解決，房屋用地供應督導委員會將會作出最終決定。這項安排已證實相當奏效，因為只有數宗個案須提升至由房屋局局長或規劃地政局局長作出決定，迄今亦無任何個案須提交房屋用地

供應督導委員會處理。

持續房屋發展

8.16 單仲偕議員注意到，房屋局在來年將會監督規劃署就 110 公頃農地及 66 公頃工業用地的用途進行的檢討，以期將該等用地重新規劃作建屋用途。他詢問當局會否藉此機會一併檢討丁屋的規劃，以確保本港的房屋發展得以持續。房屋局局長表示，丁屋政策屬規劃地政局局長的管轄範圍，而房屋局及規劃署會聯手進行檢討，不時研究工業用地和農地的供應量，以及可否改變該等土地的用途，以供建屋之用。在過去兩三年，已有 56 公頃農地及 76 公頃工業用地重新規劃作建屋用途。規劃署署長補充，當局現正在新界東北及西北部進行多項研究，物色可供發展的新地方，以達致建屋量目標。

8.17 單仲偕議員雖然支持進行檢討，但卻擔心當局若沒有就丁屋的規劃標準進行相應檢討，土地資源便不能物盡其用，因為重新規劃的農地或會用作興建只限樓高 3 層的丁屋。他認為若撤銷樓宇高度限制，便可興建高樓大廈，從而保留部分土地作其他用途。規劃署署長回應時表示，規劃署的施政方針是確保土地供應充足，包括提供充足的住屋用地，以促進香港的發展。規劃地政局現正就丁屋政策進行檢討。若在檢討後政策有所改動，當局亦會據此檢討相關的規劃標準。

資助房屋福利

8.18 鑒於房委會的主要收入來自售賣資助自置居所單位，楊森議員詢問，以貸款代替興建部分資助自置居所單位的做法，對房委會的財政狀況有何影響，以及此舉對房委會興建更多單位，以期落實行政長官曾作出的承諾，在 2005 年把輪候租住公屋的平均時間縮短至 3 年的能力有何影響。他擔心準置業人士即使獲得房屋貸款，仍須面對沉重負擔，因為私營房屋的價格遠高於資助自置居所單位的價格。為此，他質疑該政策其實是否旨在刺激物業市場。

8.19 房屋局局長承認資助自置居所單位仍然有調節整體房屋供應的作用，但他解釋，當局是回應準置業人士渴望購置私營房屋的意願，才提出減建單位計劃。提供房屋貸款將會使他們有更多選擇，例如單位的面積、地點和樓齡等。引入該計劃的用意並非為刺激物業市場。房屋局局長向議員保證，當局會以循序漸進的方式推展該計劃，並會每年檢討房屋貸款及興建資助自置居所單位的比例。

8.20 房屋局局長進一步表示，根據當局與房委會的協議，由 2003/2004 至 2006/2007 年度，每個年度只會減建 4 000 至 6 000 個單位，預期不會對房委會的財政狀況產生不良影響。長遠而言，隨著資助自置居所單位的建屋量大幅下降，政府會確保房委會獲得足夠財政資源，持續推行公營房屋計劃。政府會因應事態發展，檢討其與房委會之間的財務協議。應議員的要求，房屋局局長答允提供書面答覆，闡釋在引入減建單位計劃後首 4 個年度內，該計劃對房委會的財政影響。

寮屋管制

8.21 陳鑑林議員注意到，1999 至 2000 年度寮屋管制工作的開支預算為 3 億 6,420 萬元，但預期在 2000 至 2001 年度將會找出及拆卸的新搭建物只有約 2 500 個，他質疑有關資源是否用得其所。房屋署署長承認，房屋署寮屋管制部門的工作效率仍有待改善，而該署亦正逐步推行縮減該部門人手的工作。

8.22 至於為何在採取縮減人手的措施後，用於阻止僭建活動的撥款仍然偏高，房屋署署長解釋，寮屋管制部門除負責多項訂於本年及未來兩年進行的大型清拆及拆卸工程外，還須經常頻密巡視全港各區。此項工作雖然不甚顯眼，但同樣有必要，而所需費用更高。他指出，目前全港約有 40 萬個非法搭建物及 20 萬名寮屋居民，他們大部分居於新界；由於涵蓋的地方很大，巡視工作相當費時。該 40 萬個非法搭建物並非全部作居住用途，當中約有 14 萬 5 000 個位於政府土地，其餘則在私人土地上。當局須調配足夠人手以遏止及偵察非法僭建活動。