

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)924/99-00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：1999年11月1日(星期一)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
程介南議員(副主席)
朱幼麟議員
何世柱議員
李卓人議員
李華明議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
司徒華議員

缺席委員：何承天議員
何俊仁議員
夏佳理議員
涂謹申議員
楊 森議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

房屋局

首席助理局長(1)
潘婷婷女士

助理局長(1)

關婉菁女士

差餉物業估價署

助理署長(租務管制及專責事務)
許富賢先生

首席物業估價測量師
岑國社先生

高級物業估價測量師
劉順維先生

參與議程第IV項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊女士

房屋署

署理助理署長(行動及重建)
張冠南先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊女士

房屋署

署理助理署長(行動及重建)
張冠南先生

總房屋事務經理(重建)
李鑄然先生

地政總署

總產業測量師
陳國輝先生

應邀出席人士：參與議程第V項的討論

全港平房區維護權益大聯盟

代表
李偉強先生

代表
陳昇豪先生

代表
嚴富賢先生

代表
魯池江先生

代表
蕭文光先生

顧問
黃英琦女士

顧問
楊位款先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀女士

總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

高級主任(1)9
馬海櫻女士

經辦人／部門

I. 自上次會議後發出的參考文件

議員察悉，事務委員會在上次會議後曾發出下列參考文件：

立法會 CB(1)135/99-00號文件——一名市民就租客濫用租約的保障

條款一事提出意見的投訴信；

立法會 CB(1)137/99-00號文件——立法會議員與沙田臨時區議會議員舉行會議的紀要內有關公屋單位根據租者置其屋計劃出售前的維修事宜的摘錄；

立法會 CB(1)138/99-00號文件——政府當局提供的《房屋政策簡介》小冊子；

立法會 CB(1)185/99-00號文件——立法會議員與黃大仙臨時區議會議員舉行會議的紀要內有關各項房屋政策及環境保護事宜的摘錄；及

立法會 CB(1)233/99-00號文件——“發祥街臨屋區反對 923 政策關注組”的投訴信及房屋署的覆函。

II. 下次會議日期及討論事項

2. 議員同意在1999年12月6日(星期一)下午4時30分舉行下次會議，討論“將軍澳屋邨的土地沉降問題”。

(會後補註：事務委員會將於1999年12月6日下午4時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論上述事項。事務委員會下次例會則於下午5時30分聯席會議結束後舉行，討論公共屋邨的非獨立共住單位引起的問題。)

3. 議員察悉李永達議員就公共房屋單位建築質素一事提出的研究大綱，並同意由事務委員會召開特別會議研究該問題。

(會後補註：事務委員會就公共房屋單位建築質素舉行的特別會議已安排於1999年12月7、9及14日舉行。)

III. 《業主與租客(綜合)條例》的擬議修訂

(立法會CB(1)224/99-00(01)號文件)

4. 差餉物業估價署助理署長(租務管制及專責事務)(下稱“差餉物業估價署助理署長”)特別提述參考文件所載各項供委員研究的主要建議，要點如下：

- 精簡重訂租賃程序，以方便業主與租客就重訂租賃事宜達成協議；
- 對侵擾租客和非法着令租客遷出的罪行加重刑罰，對首次被定罪的人判處罰款50萬元及監禁12個月，以加強警戒該等罪行；
- 修訂租客／分租客賠償金的計算方法，在計算賠償金時參照其佔用單位有關部分的應課差餉租值，以便乘以較高的倍數；
- 向因差餉物業估價署署長有關將一項租賃規定豁除於《業主與租客(綜合)條例》(下稱“該條例”)第V部適用範圍之外的裁決而感到受屈的一方提供上訴途徑；
- 容許差餉物業估價署署長因應需繳費的申請就受重建影響的處所發出應課差餉租值和法定賠償金額證明書；
- 廢除該條例第V部關於部分供人居住的戰前商用處所的過渡性條文；及
- 將對該條例某些附表作出輕微修訂的權力由行政長官轉授予房屋局局長。

進行重建時租客可獲得的賠償金

5. 主席歡迎當局建議修訂租客／分租客賠償金的計算方法，在計算賠償金時參照租客／分租客佔用單位有關部分的應課差餉租值。主席詢問有關計算方法的詳情，房屋局首席助理局長(1)回答時表示，在修訂該條例後，當局會以個別租客／分租客實際佔用單位部分的應課差餉租值作為計算應付賠償金的基準。她繼而舉例說明現行及建議的計算方法。她告知議員，就有關例子而

言，以新方法計算，租客／分租客大約可多獲40%的賠償金。她又答允在會後以書面向議員提供該例子的詳情。

6. 差餉物業估價署助理署長補充，差餉物業估價署署長會蒐集每名受重建影響的分租客的詳細資料。該等分租客可獲得的賠償金將按他們佔用處所的部分的應課差餉租值計算，猶如對他們作個別評估一樣。

職業租客濫用租約的保障條款

7. 主席指出，職業租客利用租約的保障條款蓄意拖欠租金的情況存在已久。政府應盡快簡化住宅單位業主收回單位和追討欠租所涉及的繁複程序。鑒於房屋局已成立工作小組，檢討因欠租理由而收回住宅單位及追討欠租的程序，他促請政府當局加快檢討程序，使業主的權益可獲較大保障。他表示曾接獲許多感到受屈的業主投訴，埋怨着令該等職業租客遷出及追討欠租的程序過於冗長。

8. 陳鑑林議員贊同主席的意見，並補充謂，現時業主收回樓宇的程序過於繁複，令業主浪費不少時間。他促請政府當局下定決心，致力在保障租客與保障業主權益之間求取平衡。

9. 房屋局首席助理局長(1)表示，她完全明白議員的關注，工作小組進行檢討時會充分考慮該等問題。她答允就工作小組各項建議諮詢事務委員會。差餉物業估價署首席物業估價測量師補充，差餉物業估價署一向均有處理職業租客的個案，故能完全體會業主在着令該等租客遷出時所遭遇的困難。業主一般約需時6至9個月完成收回樓宇的程序，但有某些個案，業主即使完成所需程序，仍未能收回樓宇。工作小組正探討有何方法精簡該等程序，以及將收回樓宇所需要的時間縮至最短。

10. 主席詢問是否須要修訂法例以精簡有關程序，房屋局首席助理局長(1)回應時表示，由於工作小組現正進行有關檢討，她在現階段未能談論應否修訂法例及所需的修訂為何。主席重申，檢討工作的進度極不理想，此事應交由房屋局的管理高層接辦，以便加快完成檢討工作。

侵擾租客和非法着令租客遷出的罰則

11. 李卓人議員歡迎就上述罪行條文作出的修訂建議，按照修訂建議，檢控當局須證明有關人士“知悉或有合理理由相信任何有關行為相當可能導致租客放棄佔用該處所或不就該處所行使權利或尋求補償”，而非證明該人的“意圖”。房屋局首席助理局長(1)表示，按律政司司長的意見，要控方證明某人的意圖，實在十分困難，而建議修訂是按此意見而提出的。李議員詢問近年曾發生多少宗侵擾租客的案件，房屋局首席助理局長(1)回應時證實，差餉物業估價署在1997至98年度只處理過14宗侵擾租客的案件，在1998至99年度更只處理過7宗。由於涉及刑事罪行的侵擾租客案件由警方處理，政府當局會在會後向事務委員會提供該等案件的資料。

12. 李卓人議員詢問建議的罰則是否與《刑事罪行條例》中就同等嚴重程度罪行所訂的罰則相若，差餉物業估價署助理署長表示，該署曾徵詢律政司司長的法律意見，而所得意見認為建議的罰款水平及監禁年期與同類罪行的罰則相若。

13. 主席指出，有些業主可能使用不道德的手法，例如用混凝土堵塞樓宇的排水渠，代替以不法行動達致令租客遷出的目的。他詢問可否檢控採用該等手段的業主。房屋局首席助理局長(1)答允就此事尋求法律意見，並於適當時候向議員匯報。她又告知議員，當局打算在1999年12月向立法會提交載述各項修訂的條例草案擬本。

IV. 受清拆計劃影響的寮屋居民的安置準則

(立法會CB(1)224/99-00(02)號文件)

向受清拆計劃影響的寮屋居民進行入息和資產評核

14. 陳婉嫻議員對於在1998年9月引入有關受清拆影響的寮屋居民須接受入息和資產評核以確定其申請租住公屋(下稱“公屋”)資格的規定，表示不滿。她認為，寮屋居民主要來自低收入階層，他們均渴望在其寮屋被清拆後獲安置入住公屋。李卓人議員贊同此意見，並且補充，政府當局更改安置政策，對現時受清拆影響的寮屋居民不公平。他們須接受較嚴格的入息審查，但以往受清拆影響的寮屋居民則只須符合沒有自置物業的規定。

15. 李華明議員贊同該等意見，並表示當局在實施新政策前未有充分諮詢公眾。他記得房屋事務委員會委

員並不支持該政策，而政府當局曾承諾在實施政策後作全面檢討。

16. 房屋局首席助理局長(2)解釋，由於公屋在很大程度上由社會資助，政府當局必須確保有限的公共房屋資源只分配予有真正需要的人士。因此，為確定公屋申請人的住屋需要，入息和資產評核是必需的。她強調，長遠房屋策略檢討諮詢文件曾建議就申請公屋採用一套劃一的資格準則(包括入息審查)，當局已於1997年就該文件廣泛諮詢公眾。

17. 署理房屋署助理署長(行動及重建)(下稱“署理房屋署助理署長”)補充，在實施該政策後，所有受清拆計劃(包括寮屋清拆計劃)影響的人士均須接受入息和資產評核，藉以評估他們是否符合申請公屋的資格。至目前為止，受清拆影響的寮屋居民未能通過入息審查的個案只有13宗，另有3宗則未能通過資產審查。該等未能通過入息和資產評核的居民經濟較富裕，應有足夠能力自行安排居所。儘管如此，受清拆行動影響而須遷離住處，又未能符合入息或資產評核(但符合其他安置資格)的人士，如果在短期內有住屋需要，可獲准在中轉房屋居住不超過一年，其間須繳交相等於該單位市值租金的暫准證費。

安置受清拆影響但不符合申請公屋資格的人士

18. 議員對當局近期將受清拆影響但不符合申請公屋資格的人士調遷至偏遠地區(例如元朗)的中轉房屋的安排表示關注。由於新居所遠離該等受清拆寮屋影響的人士日常工作或上學的地點，令他們須在交通上花費大量時間和金錢。議員又察悉部分新中轉房屋的建築質素殊不理想。

19. 議員建議政府當局應探討在市區提供中轉房屋的方法，例如：

- 將等待重建的舊公屋大廈改為中轉房屋，例如像石籬邨第10及11座般，將東頭邨第23座改為中轉房屋；
- 延期清拆在市區的臨時房屋區(下稱“臨屋區”)，例如將九龍灣的啟耀、啟和及啟樂臨屋區改為中轉房屋；及
- 加快翻新空置公屋單位的程序，以便有更多房屋資源可再供使用。

20. 署理房屋署助理署長解釋，由於政府當局承諾在2000年清拆所有臨屋區，當局已公布現時所有臨屋區(包括在市區的臨屋區)將予清拆。因此，當局須將受清拆影響的寮屋居民安置於擴展市區(例如元朗及屯門區)的中轉房屋。

21. 關於在市區安置受清拆影響的寮屋居民的方法，署理房屋署助理署長請議員注意下列困難：——

——有待重建的空置公屋大廈有既定用途，不能用作中轉房屋；

——將公屋改為中轉房屋並不恰當，因為獲安置入住中轉房屋的受清拆影響人士原先並不符合申請公屋的資格；及

——九龍灣的臨屋區用地一俟清拆作重建之用後，便須交予地政總署，而房屋署無權決定該等用地日後的用途。

22. 署理房屋署助理署長告知議員，公屋單位的翻新工序需時約兩至3個月，政府當局會經常監察將空置公屋單位翻新及重新出租的工作。房屋局首席助理局長(2)指出，礙於資源所限，房屋局不可能完全滿足每個人的需要，但她察悉議員建議在市區提供中轉房屋的其他方法。由於她手頭上沒有議員所提個別地點的詳細資料，她會將議員的建議轉交政府當局的有關方面考慮。

23. 議員在總結時同意在事務委員會之下成立一個小組委員會，進一步詳細討論受清拆影響的寮屋居民的安置政策。主席及另外4名委員，包括陳婉嫻議員、李華明議員、李卓人議員及梁耀忠議員已表示有興趣加入該小組委員會。

(會後補註：秘書處已隨立法會CB(1)270/99-00號文件發出通告，邀請有興趣的議員加入該小組委員會。小組委員會的首次會議將於1999年12月15日上午8時30分舉行。)

V. 清拆平房區

與全港平房區維護權益大聯盟會晤 (立法會CB(1)224/99-00(03)號文件)

24. 應主席之請，李偉強先生代表全港平房區維護權益大聯盟(下稱“大聯盟”)向議員簡介其意見書。李先生表示，平房區內的搭建物是在政府當局批准下由居民自資搭建的。政府當局在1997年發表長遠房屋策略檢討時，承認了平房區的特殊地位。雖然平房區居民並不擁有土地業權，但區內搭建物既是居民的資產，政府便應就清拆搭建物作出賠償。因此，大聯盟認為有理由要求政府當局以類似向前調景嶺平房區居民作出賠償的方式，按每平方米樓面面積7,000元的準則發放特惠津貼。此外，大聯盟亦要求政府當局提供有關文件，說明政府當局按何準則就此問題得出其結論。鑒於政府當局即將在1999年12月收回東頭平房區，李先生請議員協助盡快尋求解決方法。

與政府當局會晤 (立法會CB(1)1760/99-00號文件)

25. 房屋局首席助理局長(2)表示，政府自1996年以來一直有討論該問題。她強調，政府當局承認平房區的情況獨特，故打算放寬平房區居民的安置條件，有關安排如下：

- 為合資格的住戶提供公屋單位，豁免他們接受入息和資產評核及自置物業規限的限制；
- 給予申請參與居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃／可租可買計劃／自置居所貸款計劃的居民第一優先綠表資格；及
- 給予有興趣購買夾心階層住屋計劃單位的居民綠表資格。

26. 關於平房區居民要求發放特惠津貼一事，房屋局首席助理局長(2)表示，房屋局已詳細研究居民提交的支持文件。根據政府當局獲得的法律意見，無論是政府或房屋委員會(下稱“房委會”)，均無法律責任賠償受清拆影響的平房區居民。在缺乏法律理據的支持下，政府很難向財務委員會申請撥款作出賠償。署理房屋署助理署長補充，即使獲地政總署批出空置政府土地短期租約的暫准證持有人，在政府清拆其搭建物時也不會獲發特惠津貼。

27. 周梁淑怡議員不贊同政府當局拒絕按平房區居民要求發放特惠津貼的立場。她指出，雖然政府當局在法律上沒有責任向平房區居民作出賠償，但鑒於平房區的獨特歷史背景，政府在政策上應有若干彈性。由於平房區的搭建物是居民繳付指定費用後獲市政局批准興建的，政府當局若清拆居民自資興建的搭建物而不賠償其損失，實在於理不合。周梁淑怡議員強調，政府當局以彈性處理發放特惠津貼的做法，確有先例可援。以青衣船廠的業主為例，他們曾獲發特惠津貼，但根據有關準則，地政總署以短期租約批租的土地如須進行清拆，一般不會獲發該項津貼。

(會後補註：政府當局證實，青衣船廠的原址，原屬於在1965年以私人協約方式批租的私人土地。1960年代末期，由於船廠經營人陷於財政困境，政府於是收回有關土地，但容許該等經營人以短期租約形式繼續經營船廠業務。換言之，政府當年並非就空置的政府土地批出短期租約。此外，所有在政府土地(包括以屬短期租約批出的土地)上居住的受清拆影響人士，在政府清拆其搭建物時，除會獲發住戶搬遷津貼外，不會獲發特惠津貼。)

28. 陳婉嫻議員贊同周梁淑怡議員的意見，並且表示，平房區建於50年代，遠早於政府當局制訂公共房屋政策之時。平房區居民當時用了不少金錢蓋搭其搭建物。若政府當局不承認他們的財產權，在清拆其搭建物時不予任何賠償，實有欠公允。由於平房區是現行《房屋條例》在1973年制定前建成的，政府當局理應給予受清拆影響的平房區居民特別待遇，而就清拆其搭建物向其發放特惠津貼是合理有據的。

29. 程介南議員亦促請政府當局檢討清拆平房區的政策。鑒於平房區的獨特歷史背景，當局可將此事當作特殊個案處理，向受清拆影響的平房區居民發放特惠津貼，而此舉不應成為其他房屋及公務工程有關的清拆計劃的參照先例。主席重申，即使法律上沒有如此的嚴格規定，政府當局亦應運用更大的酌情權，向受清拆影響的平房區居民發放特惠津貼。

30. 議員察悉，政府當局是在平房區居民極力爭取後才放寬有關的安置安排。他們又察悉，大聯盟反對平房區居民須在接獲遷出通知書後3個月內遷出其搭建物的規定，有關規定在平房區居民蓋搭其搭建物時並不存在。大聯盟又發現政府當局的房屋政策並非一視同仁，因為火炭平房區的居民可向政府當局租用搭建物，但其他平房區的居民卻須自資蓋搭。

31. 議員又察悉，香港基督教使徒信心會自1952年起已為東頭平房區及附近的居民提供社區服務，因此有需要讓該教會徙置於鄰近地點，以便其可繼續提供服務。司徒華議員表示，政府當局應考慮該教會的特殊情況，以及其為社區提供的寶貴服務。他認為有理由支持讓該教會徙置於鄰近地方。

32. 議員亦察悉，大聯盟要求確保東頭平房區5個廠戶獲得的待遇，不低於1963及1976年因擴闊路面進行清拆工程時，受影響廠戶所獲得的待遇。該等廠戶除獲賠償外，更獲徙置到政府工廠大廈。

33. 房屋署總房屋事務經理(重建)澄清，雖然在平房區居民蓋搭搭建物時，有關居民須在接獲遷出通知書3個月內遷出的規定尚未訂定，但設立平房區所依據的《緊急情況規例條例》已賦權政府當局，即使給予更短的7天通知期，仍可基於公眾利益收回土地。關於火炭平房區居民向政府當局租用搭建物的安排，他解釋該平房區最初是由政府及數間福利機構資助興建，用以安置一群在颱風吹襲後無家可歸的人。他們領取暫准證，可暫時在該處居住。在80年代，基於迫切需要，房委會將另一批居民安置在區內的空置單位，雙方更訂有租約。鑒於該平房區的特殊情況，而居民的身份亦有不同，政府當局決定給予火炭平房區所有居民與其他受清拆影響的平房區居民相同的待遇。至於東頭平房區廠戶的安置安排，他表示會向受影響的廠戶發放特惠津貼。不過，部分廠戶可能由於樓宇負重問題及需要指定的較大空間，未必能夠在房委會屬下的分層工廠大廈找到適合地方繼續經營。

34. 房屋局首席助理局長(2)重申，雖然政府當局認為不宜使用公帑向平房區居民發放特惠津貼，但已決定放寬平房區居民的安置安排。政府當局關注到平房區的居住環境，故承諾在2001年前清拆餘下的5個平房區，以期改善平房區居民的生活環境。

35. 議員對政府當局不允就清拆平房區居民的搭建物作出賠償表示強烈不滿。他們促請政府當局重新考慮居民的要求，否則，他們難以支持政府當局為清拆平房區向財務委員會提出的撥款申請。由於居民須於1999年12月遷出東頭平房區的限期漸近，主席要求政府當局在兩星期內向事務委員會回覆房屋局對此事的商議結果。若當局拒絕該項要求，事務委員會會進一步研究應採取的跟進行動。

政府當局

VI. 其他事項

36. 議事完畢，會議於下午6時40分結束。

立法會秘書處
2000年1月31日