

立法會 *Legislative Council*

修訂本

立法會CB(1)1148/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期 : 2000年1月3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
何俊仁議員
李卓人議員
李華明議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
梁耀忠議員
楊 森議員
司徒華議員

缺席委員 : 何承天議員
黃宏發議員

出席公職人員 : 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

助理署長(物業管理)3
馮浩棠先生

物業管理總經理(支援服務)2
鄭有添先生

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

總建築師／設計及標準策劃
甘博禮先生

參與議程第VI項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊女士

房屋署

署長
苗學禮先生

副署長(管理)
鄔滿海先生

機構事務總監
麥綺明女士

參與議程第VII項的討論

房屋局

首席助理局長(房屋策略)
黃浪詩女士

房屋署

副署長(建設)
貝德思先生

列席秘書 : 總主任(1)6
鄧曾藹琪女士

列席職員 : 高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 通過以往會議的紀要
(立法會CB(1)681/99-00號文件)

1999年10月20日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的參考文件

2. 委員察悉事務委員會自上次會議後並無發出參考文件。

III. 下次會議日期及討論事項

3. 委員同意在2000年2月17日(星期四)上午10時45分舉行下次例會，討論下列事項：

- 公營及私營房屋的需求；及
- 香港住宅樓宇的房屋標準。

主席亦邀請委員在下次會議上就事務委員會是否擬在1999至2000年度會期內進行海外職務訪問提出建議。

IV. 延長已獲編配資助自置居所單位但仍居於公屋單位的住戶繳付現有租金的期限
(立法會CB(1)682/99-00(01)號文件)

4. 梁耀忠議員注意到當局改變了政策，縮短租住公屋(“公屋”)租戶在購買資助自置居所單位(“資助單位”)後交回公屋單位的期限。他質疑把交回單位期限縮短為一個月的理據何在。房屋署助理署長(物業管理)(3)(“房屋署助理署長(3)”)回應時澄清，在1999年1月實施新政策前，交回公屋單位的期限是兩個月。新政策的目的是要確保可盡早收回單位，使公營房屋資源得以物盡其用，並防止已購買資助單位的公屋租戶長時間佔用公屋單位，享有雙重房屋福利。梁議員不接受政府當局的解

釋。他指出，受重建計劃影響的租戶，雖然其公屋單位無須再作編配，但他們在獲得安置後仍須按新政策在規定期限內遷出。另外，亦有一些情況是，當局給予租戶交回其公屋單位的時間，實際不足兩個月。舉例來說，有關租戶在購買資助單位後，要到限期第一個月快要完結時才取得單位鑰匙。

5. 委員認為，鑒於裝修資助單位需時，規定公屋租戶在購買資助單位後一個月內交回單位，限期未免過短。周梁淑怡議員提醒與會者，若房委會在居者有其屋（“居屋”）計劃下推出“基本設備”選擇方案，問題會更為嚴重。她表示應多給公屋租戶一個月（即兩個月）時間交回單位。房屋署助理署長(3)表示，租戶可申請在一個月的限期屆滿後繼續逗留，但為期不得超過兩個月，即交回公屋單位的最長限期為3個月。據資料顯示，約有33%公屋租戶能夠在購買資助單位後一個月內遷出。

6. 梁耀忠議員卻指出，公屋租戶申請延期佔用單位，必須在佔用期間繳付佔用費，金額為單位一般淨額租金的3倍，另加差餉。由於有關租戶要同時繳付按揭供款，這會加重他們的經濟負擔。周梁淑怡議員及李華明議員亦提出同樣關注，他們不贊同政府當局指該等租戶在延長逗留期間享有雙重房屋福利的說法，因為擁有資助單位的公屋租戶在該段期間要繳交3倍租金連差餉。陳鑑林議員認為，政府當局有需要查明其餘67%的公屋租戶未能在一個月期限內交回單位的原因。政府當局亦應考慮容許租戶在3個月的限期屆滿前繳交正常租金，但在限期屆滿後立即收回其單位。委員要求政府當局：

- 提供自新政策實施以來，當局接獲延期逗留的申請數目；及
- 按收回公屋單位的各種情況，列明在每種情況下租戶交出單位的時間。

（會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)1064/99-00號文件送交各委員。）

7. 至於收回公屋單位後重新編配所需的時間，房屋局首席助理局長(2)表示，由於翻新單位平均需時57天，單位可於兩個月內重新編配。為方便議員瞭解情況，政府當局答允提供一份參考資料，列明過去多年來在縮短重新編配時間上的進展。委員亦要求政府當局考慮可否把繳付現有租金的期限延長至兩個月。

政府當局

8. 委員依然認為，新政策要求公屋租戶在購買資助單位後一個月內交出單位，並須在延長逗留期間繳付3倍租金連差餉，規定過於苛刻。房屋署助理署長(3)表示現正對該政策作出檢討。他向委員保證，當局會在進行檢討時會考慮他們的意見，並在適當時候告知他們檢討的結果。

V. 居屋大廈在裝置及設備標準方面為購樓者所提供的選擇

(立法會CB(1)682/99-00(02)號文件)

9. 應主席之請，房屋署總建築師／設計及標準策劃(“房屋署總建築師”)講述參考文件的要點。他表示，鑒於社會日益關注居屋業主拆除單位內固定裝置引致浪費資源的問題，房委會擬就每款標準居屋大廈的設計(即和諧式、新十字式及康和式)，推出基本設備、標準設備及精裝設備3套方案，供準購樓者在單位銷售時選擇。為徵詢消費者對上述選擇方案的意見，當局將於2000年1月至2月期間進行公眾諮詢，而最終可供購樓者的選擇、選擇內容及推行細則，會待公眾諮詢工作完成後才作決定。

10. 楊森議員同意有必要諮詢公眾，但他關注到假若調查的結果顯示絕大多數人都屬意選擇“基本設備”方案或“精裝設備”方案，屆時可如何作出平衡。房屋署總建築師答稱，雖然在現階段預測結果屬言之過早，但他預計不會有很多人選擇“基本設備”方案，因為大部分購樓者沒有能力花費大筆金錢重新裝修單位。不過，如有人屬意選擇“基本設備”方案，房委會會考慮提供此項方案，作為選擇之一。不過，陳鑑林議員對“基本設備”方案表示有保留，因為購買居屋的人大多希望盡快遷入新居，而無需在單位裝修上花費太多時間和金錢。至於“精裝設備”方案，房屋署總建築師表示，考慮到世界貿易組織在此方面的有關規定，按此方案的建議為居屋單位提供家庭電器，可能會有問題。房委會會在諮詢項目中加入一個“精裝設備”但不連家庭電器的方案。若回應的市民不大歡迎“精裝設備”方案，房委會可能會剔除此方案。

11. 周梁淑怡議員詢問“標準設備”與“精裝設備”兩項方案有何分別。房屋署總建築師解釋，前者是以康和式大廈的裝置及設備標準為藍本，推廣至在所有類型的居屋大廈採用，而後者則是將“標準設備”方案的標準提高，可能包括在廚房安裝有牌子的廚櫃，以及在廚房、浴室配備各類家庭電器及特色照明設備等。“精裝設備”方案的目標是將居屋單位提升至與部分規模較小的私人

住宅發展項目的標準看齊。鑒於各類裝置現時可以組件形式安裝，周梁淑怡議員認為，與其要求購樓者在兩項方案中任選其一，不如讓他們選擇不同的組合裝置，以切合其個人需要。房屋署總建築師回答時提醒與會者，周梁淑怡議員提出的建議，難免會影響居屋的興建計劃。他補充，雖然房委會確有打算給予購買居屋者較多選擇，但所提供的選擇必須相對簡單，盡可能減少對居屋興建計劃的影響。目前，購樓者的選擇只限於廚房及浴室的裝置，其他如瓷磚顏色等的選擇則不能提供，因為瓷磚付運需時較長。周梁淑怡議員對政府當局的回覆未能信服。她指出，居屋業主拆除新單位裝置的問題，主要是由於購樓者缺乏選擇所致。為減少資源可能遭到浪費，當局應在裝置的顏色及材料方面提供較多選擇。

12. 陳鑑林議員另有不同意見，他認為浪費問題其實反映了居屋單位裝置設計欠佳、材料粗劣。因此，當局應在改善居屋單位的質素方面下工夫，而非向購樓者提供較多選擇。房屋署總建築師察悉陳議員關注的問題，並表示1996年推出的康和式大廈設計是改進居屋單位質素的一大嘗試。到目前為止，在將軍澳和明苑首批落成的康和式大廈，業主將單位重新裝修的情況不多。舉例來說，只有3%業主把原有的鐵閘拆掉，這與過往在其他類型居屋大廈進行的調查相比，已是一大進步。然而，房委會不會以此自滿，因為居屋業主減少重新裝修，亦可能是近期經濟不景氣所致。房委會會繼續定期修訂居屋單位的設備及終飾標準，以配合公眾諮詢及意見調查結果、地產業的發展及市場上的建材供應趨勢。

13. 吳亮星議員則強調有必要考慮準購樓者的負擔能力，在居屋單位價格與質素之間求取平衡。為確定購樓者對單位的要求，吳議員認為，房委會就過去兩年居屋業主在單位裝修上的平均支出進行調查，所得資料會有參考價值。房屋署總建築師答稱，在1998年年底進行的意見調查中，受訪的約800名居屋業主平均裝修支出為15萬元。他補充，除進行意見調查以瞭解消費者的要求外，房委會亦設置模擬單位，展示在裝置上的新設計及標準設計的主要改變，藉以諮詢公眾意見。鑒於消費者希望看到實際的單位，房委會正考慮在日後每一個新居屋發展項目實地建造示範單位。

14. 為跟進此事項，主席要求政府當局向事務委員會匯報就上述3套建議方案諮詢公眾的結果，政府當局答允照辦。

政府當局

VI. 房屋署改組及保留4個首長級編外職位 (立法會CB(1)682/99-00(03)號文件)

房屋署改組

15. 委員察悉，房屋署改組的其中一個重點，是把物業管理處的管理及維修保養工作合併。李華明議員質疑合併計劃的成效，尤其是現時屋邨管理人員及維修保養人員對多項問題(例如公屋單位大門應由租戶還是由房屋署負責修理)仍有歧見。房屋署署長回答時表示，自計劃推出以來，屋邨管理諮詢委員會反應積極。房屋署副署長(管理)補充，屋邨管理及維修保養兩個科別的人員均歡迎該合併計劃，因為兩者工作合併後，促進了工作關係和團隊精神。房屋署副署長(管理)表示，修理公屋單位大門的工作一般屬於房屋署的職責。不過，若大門的損毀並非由正常損耗所致，有關租戶便要自行負責維修。

16. 主席認為，政府當局應考慮合併工作所帶來工作效率及服務質素上的改進，檢討其對管理及維修事宜所訂定的服務承諾。房屋署署長證實，自實行該計劃後，房屋署已提高各項服務承諾所訂的標準。

保留編外職位

17. 關於副署長(建設)一職，楊森議員詢問，房屋署保留該職位是否為了推行引進私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的計劃。房屋署署長澄清，副署長(建設)與引進私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的計劃，並無直接關係。開設該職位，作用是為“建設”範疇提供策略性意見，並且監督發展及建築處和編配及銷售處的運作。考慮到公營房屋建屋計劃高峰期內興建、編配及銷售房屋的規模，以及明年有若干項重要措施(包括公營房屋質素監察機制的檢討)到期完成，房屋署認為有需要保留副署長(建設)一職多一年，之後便會將職位取消。至於引進私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的計劃，房屋署署長表示，這屬於副署長(管理)的職責範疇。他補充，雖然房委會贊同引進更多私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的大方向，但推行引進私營機構參與計劃的規模和步伐，則有待決定。至於員工對該計劃的反應，房屋署署長表示，他們仍等待房委會的決定，預期房委會在未來兩個月內公布有關決定。

18. 陳婉嫻議員關注到，若當局預期未來會再出現建屋高峰期，房屋署會否再度申請開設副署長(建設)一

職。房屋署署長答稱，由於建屋土地供應充足平均，建屋量會趨於穩定，理應不會出現另一高峰。

19. 有關助理署長(租置計劃)一職，梁耀忠議員質疑房屋署有否需要為了解決租者置其屋計劃(“租置計劃”)所引起的技術及行政問題而保留此職位。房屋署署長澄清，助理署長(租置計劃)現正檢討租置計劃的整體政策(包括剛才提及的問題)，並且很快便會著手策劃2003至04年度以後的各期租置計劃。鑒於租置計劃對達致鼓勵更多市民自置居所的房屋目標甚為重要，房屋署建議保留助理署長(租置計劃)一職多一年，之後將職位取消。但梁議員表示，若助理署長(租置計劃)要處理2003至04年度以後的租置計劃，該職位便須保留多於一年。房屋署署長表示，在建議的一年限期屆滿後，助理署長(租置計劃)未完成的工作便會交由助理署長(編配及居屋)接手。梁議員對政府當局的回覆依然未能信服。

20. 關於首席行政主任(業務發展)一職，陳婉嫻議員關注到該職位主要負責私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的計劃，而該計劃對房屋署員工的工作將構成影響；若議員支持保留該職位，便會被誤解為支持引進私營機構參與屋邨管理及維修服務。陳婉嫻議員對保留該職位有所保留。房屋署署長重申，由於房委會已贊同引進更多私營機構參與屋邨管理及維修保養服務的大方向，房屋署認為確有需要保留首席行政主任(業務發展)一職，全時間為實施有關計劃提供首長級人員的支援。

VII. 公營房屋單位的整體供應

(立法會CB(1)682/99-00(06)號文件)

21. 房屋局首席助理局長(房屋策略)向委員簡介參考文件。她強調，混合發展概念及以貸款取代部分資助單位建屋量的建議若付諸實行，並不會影響政府房屋資助所惠及的家庭總數。

22. 關於**以混合發展形式提供資助單位**，房屋局首席助理局長(房屋策略)表示，當局已進行招標，邀請發展商競投參與鴨脷洲的混合發展試驗計劃，招標的截止日期是1999年12月24日。在該發展項目中，中標者必須按招標條款定出的規格興建一定比例的單位(相當於該發展項目實用樓面面積的60%)，其中不少於一半(即總實用樓面面積的30%)的單位會被隨機抽出作為資助單位售予合資格的購樓者。房屋局首席助理局長(房屋策略)表示，其餘40%的實用樓面面積會按發展商自訂的規格興建。但吳亮星議員注意到，政府當局要到2000年4月才公布投標

結果，他詢問為何需時如此長久。房屋局首席助理局長(房屋策略)回答時強調，評選委員會需要時間評核每份標書。至於政府當局會否將合約批予出價最高者，房屋局首席助理局長(房屋策略)表示，政府當局除考慮投標價外，還會非常重視建築質素及其他與標價無關的事項。

23. 陳婉嫻議員對政府當局會否在重建公屋的土地上採用“混合發展”概念興建居屋一事表示關注。房屋局首席助理局長(房屋策略)澄清，除了在鴨脷洲及西九龍的兩幅土地外，政府並沒有批准在其他土地進行混合發展。房屋署副署長(建設)補充，房委會很關注試驗計劃的結果，但現時對混合發展概念的適用範圍仍未有定案。

24. 關於**以貸款取代部分資助單位建屋量**，楊森議員表示，由於出售居屋單位的收益是房委會的主要收入來源，他擔心此做法會影響房委會的財政狀況。為彌補收入損失，房委會可能要增加公屋的租金。主席對此事同樣表示關注，他詢問政府當局有否評估此建議對房委會的影響。房屋局首席助理局長(房屋策略)回答時強調，此建議的目的，只在於讓有意購買資助單位的人士在選擇單位方面有更大彈性，以求取得更高的成本效益。她向委員保證，新安排會審慎地逐步實施，以免過度影響房委會的運作，尤其在公屋的興建和維修保養方面。

25. 李卓人議員詢問，政府當局會否考慮利用實施新安排後省回的土地興建公屋，以縮短申請公屋的輪候時間。房屋局首席助理局長(房屋策略)表示，有關土地會撥給私人發展商興建適當的單位，以滿足新建議計劃下貸款人的需要。鑒於私人發展商一直未能達到政府當局承諾的每年興建35 000個單位的建屋量，李議員對私人發展商是否有能力按新安排興建所需的額外單位，不表樂觀。夏佳理議員則表示，物業市場會因應整體經濟情況的轉變，調節住宅單位的供應量。

26. 有關**把公屋用地售予私人機構進行重建**，房屋署副署長(建設)表示，該等土地屬於政府所有而撥予房委會運用，並不存在房委會將土地售予私人機構的問題。

VIII. 其他事項

27. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
2000年3月16日