

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2116/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期：2000年6月19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
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

列席委員：呂明華議員
羅致光議員

缺席委員：何承天議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
黃宏發議員

出席公職人員：參與議程第II及III項的討論

房屋局

局長
黃星華先生

副局長
鍾麗嫻女士

房屋署

署長
苗學禮先生

編配及銷售總監
劉啟雄先生

機構策略組主任
黎志華先生

參與議程第IV項的討論

房屋局

副局長
鍾麗嫻女士

房屋署

署長
苗學禮先生

副署長(建設)
貝德思先生

總結構工程師
林思尊先生

機構策略組主任
黎志華先生

參與議程第V項的討論

房屋局

副局長
鍾麗嫻女士

房屋署

署長
苗學禮先生

副署長(建設)
貝德思先生

總結構工程師
林思尊先生

機構策略組主任
黎志華先生

列席秘書 : 總主任(1)6
鄧曾藹琪女士

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

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)1870/99-00號文件)

2000年3月20日會議的紀要獲確認通過。

II 清拆平房區
(立法會CB(1)1871/99-00(01)及CB(1)1879/99-00(01)
號文件——全港平房區維護權益大聯盟提交的參考
文件)

2. 主席向委員提述事務委員會在2000年6月5日就清拆平房區一事進行的討論。事務委員會當時通過一項議案，促請政府當局重新考慮委員的要求，向受影響的平房區居民發放特別特惠津貼，並凍結清拆平房區的行動，直至提出合理的賠償方案為止。

3. 應主席之請，房屋局局長解釋政府當局對清拆平房區的立場。房屋局局長表示，就事務委員會在2000年6月5日會議上通過的議案，以及出席該次會議的區議員黃英琦女士提供的補充資料，政府當局已重新考慮委員所提出有關向平房區居民發放特別特惠津貼的要求。當局曾諮詢庫務局、律政司、地政總署及房屋署，該等部門一致認為政府當局應維持立場，因為動用公帑向受清拆影響的平房區居民發放特別特惠津貼，並無法律依據。

4. 房屋局局長指出，平房區居民對其搭建物所在的土地並未享有法定權利。他們最初是憑藉《緊急情況規例條例》下的《1952年緊急(徙置區)規例》獲准在有關地區居住。平房區居民實際上是居住許可證持證人，他們在繳付許可證費用後，獲准在指定的土地上居住。根據許可證條件，他們可自費興建搭建物，但須在收到遷出通知書後3個月內遷離其搭建物。現時並無法例規定當局在清拆平房區搭建物時須作出補償。

5. 房屋局局長請委員注意上訴法庭在1999年9月27日就調景嶺平房區司法覆核一案所作的判決。上訴法庭當時裁定政府及房屋委員會(下稱“房委會”)均無法律責任為拆卸平房區的搭建物而向居民作出補償。儘管如此，政府當局明白到平房區其實是早期的公共房屋，而平房區居民的整體情況也頗為特殊，因此願意放寬居民的安置條件。政府已在1997年施政報告中承諾要在2001年年底前清拆餘下的5個平房區，為接受徙置的住戶提供較為愜意的居住環境。

6. 主席注意到若干政府部門有向受天災影響的災民發放特別特惠津貼，他因此詢問發放該等津貼的法律依據為何。房屋局局長表示，現行法例中並無任何條文規定在清拆平房區時須向受影響居民發放特別特惠津貼。曾接受諮詢的其他有關部門亦確認，向平房區居民發放特別特惠津貼一事，並無法律依據。主席察悉房屋局局長的意見，他更提述政府當局較早前決定延長受青衣船廠清拆行動影響廠戶的“短期租約”，讓他們在另一處地方繼續經營，這表示政府當局在進行清拆時亦可作出特別考慮，以滿足受清拆影響的人的需要。他質疑既然平房區居民有其特殊歷史背景，當局為何不可給予他們特別考慮。房屋局局長解釋，當局在處理商業業務的補償與受清拆影響居民的安置安排上有不同政策。編配及銷售總監補充，房屋署過往曾根據居住許可證的條款及條件清拆11個平房區，並將7萬名居民遷離。該等受影響的居民已獲安置，其生活環境亦因而得到改善。為說明這情況，編配及銷售總監提供若干相片，供委員參閱。他希望可在2001年年底前清拆所有餘下的平房區，為受影響的住戶提供較為理想的居住環境。

7. 陳婉嫻議員表示，房屋事務委員會曾在多次會議上討論清拆平房區的問題。各政黨一致支持向平房區居民發放特別特惠津貼，認為由於平房區居民有其獨特歷史背景，對他們的處理方式應與對寮屋區居民的不同。她對政府當局決定拒絕各委員一致支持的要求表示遺憾，並認為此舉會嚴重損害行政及立法機關間的關係。主席對此亦表關注，他補充謂，該等居民最初在1950年代遷入平房區時，曾用了大部分儲蓄興建搭建物，因此當局應特別考慮其處境而給予他們特別特惠津貼。

8. 房屋局局長回應時表示，平房區居民很清楚他們是根據許可證條件佔用指定的土地，並須在收到房委會遷出通知書後三個月內遷出其搭建物。他們對土地沒有法定權利，亦不會因失去其自資搭建物而獲得補償。許可證條件已清楚訂明該等合約責任，對居民及房委會同具約束力。有關當局堅持拒絕向平房區居民發放特別特惠津貼的決定，房屋局局長表示，這並非單單基於房屋局的決定，而是有關的政府決策局及部門共同作出的決定。

9. 主席詢問清拆平房區的撥款安排，房屋局局長回覆時表示，東頭平房區會由房委會撥款拆卸，而餘下3個平房區則會要求財務委員會撥款清拆。

10. 程介南議員認為，清拆平房區的政策並非既有的政策，而是在有需要進行清拆及出現補償問題時才制訂的。房屋局局長不同意程介南議員的見解。他指出，平房區的歷史可追溯至數十年前，而當局就平房區搭建物訂有很明確的清拆政策及管理程序。鑒於居住環境日差，加上有斜坡倒塌的危險，使處理清拆平房區的需要更形迫切。編配及銷售總監補充，《緊急(徙置區)規例》自1952年起已為平房區居民訂定徙置安排。在1958年制定的《徙置條例》旨在結合整理當時已實行的《緊急(徙置區)規例》。《徙置條例》其後在1973年由《房屋條例》廢除。《房屋條例》賦權房委會管理該等平房區並執行居住許可證的條件。清拆平房區的政策一直行之有效，並為受清拆影響的居民提供安置，以改善其居住環境。

11. 委員察悉，事務委員會在2000年6月5日的會議上，同意在2000年6月9日的內務委員會會議上向其報告清拆平房區的情況。內務委員會主席已按內務委員會的決定在2000年6月13日致函行政長官，要求就清拆平房區向受影響的居民提供特別特惠津貼。主席表示，既然委員多番要求仍無法改變政府當局堅持不向平房區居民發放特別特惠津貼的立場，他除了在2000年6月23日的下次內務委員會會議上再次向其報告此事外，也別無他法。

III 檢討居屋政策及其對私人物業市場的影響

(立法會CB(1)1879/99-00(02)號文件——主席提出的關注事項一覽)

12. 應主席之請，房屋局局長向委員簡介私人物業市場的情況。據房屋局局長所述，物業交易量由去年每月6 400宗減至今年每月約5 300宗，其中八成涉及二手物業的交易。2000年5月，物業價格已較1997年10月的高峰

下跌49%，但較1998年低潮時的價格上升5%。房屋局局長指出，現時逾99%的買家是買樓自住，物業市場已再無炒賣趨勢。現時私人物業市場約有59 000個空置單位，佔私人物業單位總數的5.9%。據差餉物業估價署表示，在2000年約有27 000個私人物業單位供應，在2001年則有3萬個。從此等數字判斷，在2000年及2001年私人物業市場單位的供應量會最為充裕。

13. 房屋局局長進一步表示，房委會主席在2000年6月16日所建議的一套措施，包括把16 000個居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)單位轉作租住公屋(下稱“公屋”)單位、縮短公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的輪候時間、提供自置居所貸款計劃貸款及採用彈性居屋設計，都是因應居屋單位市場需求所作的臨時技術性調整。

14. 房屋署署長補充，房委會主席在2000年6月16日公布的計劃是建議而非決定。該等建議須於6月底及7月初分別由居屋計劃委員會及房委會考慮。作為背景資料，房屋署署長告知委員，自長遠房屋策略公布以來，有3個因素影響著物業市場，即房屋興建量增加、亞洲地區經濟衰退及各項影響房屋的措施。由於公營房屋興建量增加，公屋單位的輪候時間已由7年減至5.2年，現時輪候冊上仍有107 000個家庭。在自置居所方面，政府當局推出了租者置其屋計劃、可租可買計劃及更多自置居所貸款。由於私人物業價格急降，居屋申請人(尤其是公屋單位的住戶)大幅減少。超額認購比率由1997至98年度的8倍下降至今年的3倍。如在4年期間在居屋市場中抽出16 000個單位轉作公屋單位，輪候冊申請人的輪候時間會在2003年進一步縮減至3年，較原先計劃到2005年才能達至的目標時間提早兩年。在此期間，當局會提供更多房屋貸款，以彌補居屋單位的減少，使更多人可在二手物業市場購置單位，尤其是二手居屋單位。

15. 陳鑑林議員關注到，房委會把16 000個居屋單位轉作公屋的建議，未必能惠及入息較低者，因為隨著居屋供應減少，入息較低者的選擇會較少，他們可能須轉而選擇較昂貴的私人物業。他建議，與其把居屋單位轉作公屋單位，倒不如考慮讓他們可彈性選擇購買或租住居屋單位。房屋局局長表示，房委會建議把居屋單位轉作公屋旨在調整過剩的居屋單位供應量。此舉亦會縮短輪候冊申請人輪候公屋的時間。房屋署署長補充，政府當局會在興建新房屋單位時採取更具彈性的設計，使其可用作租住或購買的用途。

16. 陳婉嫻議員對居屋單位供求不均表示關注。她指出，隨著居屋供應減少，對於那些希望在經濟復蘇時能有較穩定收入購置居屋單位的低入息家庭，他們的選擇亦會減少。房屋局局長回覆時表示，由於居屋單位的銷售對象只限於某入息組別，其銷售市場與私人物業的不同。在居屋計劃入息限額內的家庭會傾向購買居屋單位而非私人物業。因此，擬議把居屋轉作公屋的做法不大可能會影響私人物業市場。他繼續表示，自1997年主權移交以來，特區政府已在土地供應上加強管制，因此更能調節房屋建造的供求量。房委會提供更多房屋貸款，使入息較低的家庭可在選擇心目中的物業時有較大彈性。房委會建議的措施為準置業者提供較多選擇。

17. 就房屋局局長的論點，李卓人議員仍關注到居屋供應減少，會令沒有資格申請公屋但又買不起私人物業的準居屋買家喪失購置居屋單位的機會。他表示，建議的措施未能幫助推動市場，卻只會對該等人士帶來不良影響。房屋局局長表示，現行房屋政策及擬議措施的目的，是要惠及不同入息組別的人。把居屋單位轉作公屋，會縮減輪候申請人的輪候時間，而提供房屋貸款則可讓置業者選擇購買私人物業。放寬七成按揭上限亦有助置業者購置居所。

18. 李卓人議員及何俊仁議員關注到入息較低者是否有能力購買私人物業，房屋署署長回應時表示，現時有大量質素良好的二手私人(及曾是公營的)居所，包括二手居屋單位及私人機構參建居屋計劃單位。入息較低者完全可藉自置居所貸款購買該等單位。

19. 李華明議員記得，政府當局不久前曾表明，儘管房屋需求減少，政府仍會按其建屋時間表行事。他質疑房委會主席所宣布的建議是否為了推高物業市場，試圖協助擁有負資產物業的業主。他亦詢問該等建議對興建中的其他公營房屋發展項目有何影響。房屋局局長回應時表示，政府當局認為居屋政策是一項有效措施，為入息較低的家庭提供負擔得來的房屋。因此，除非不再有此需求，否則當局會繼續興建居屋單位。據房委會主席表示，該等建議並非為推高物業市場，而是為調整居屋的供求而設。房屋局局長認為，把16 000個居屋單位轉作公屋的建議，不大可能對私人物業市場帶來重大影響。部分委員認為，當局公布整套措施，是向物業發展商壓力低頭的表現，房屋局局長否認該項指稱。他重申，有關措施是因應自置居所需求下降而作出的一連串技術調整。

20. 何世柱議員歡迎該套旨在調整持續下降居屋單位需求的措施。他強調有需要定期檢討自置居所需求的當前情況。房屋局局長表示，政府當局定期監察供求情況，並會因應不同的房屋需求調整批地計劃。

21. 主席表示，議員多年來一直要求當局提供更多公屋單位，他很高興此項要求終於獲得接納。他希望在調整公營房屋供求的同時，當局會提供足夠房屋資源安置受清拆天台僭建物影響的居民，而該等居民未必有在輪候冊上登記。房屋局局長回應時表示，自1995年以來，政府當局已多番呼籲，促請希望獲安置入住公屋的合資格居民(包括天台住客)在輪候冊上登記。因此，已在輪候冊上登記的天台住客在其搭建物被清拆時應有資格入住公屋。

22. 鑒於居屋單位供過於求，而部分居屋業主又希望將其單位售予公屋租戶以轉換較大的居屋單位，何俊仁議員詢問政府當局會否重新考慮該等業主的的要求。房屋局局長表示，當局會將居屋單位優先分配予首次置業者。因此，可能再過一段頗長時間，政府當局才會考慮改變政策，容許居屋業主轉換單位，雖然他不排除此可能性。

23. 梁耀忠議員詢問有多少人會因擬議縮減居屋單位供應的措施而受影響。房屋署署長表示，由於每期居屋銷售計劃的申請人數目均有不同，因此很難評估有關情況。考慮到綠表居屋申請人的數目有明顯縮減跡象，把部分居屋單位轉作公屋，以縮短亟需公營房屋的輪候冊申請人的輪候時間，實是合理做法。梁耀忠議員進一步詢問，當局為何在未徵得房委會的批准前，便匆匆公布有關建議。房屋署署長重申，有關建議是按去年出現的3項改變而制訂，就是建屋量增加、經濟不景及因更多選擇而產生的影響。去年綠表居屋申請人的數目急劇下降，使是次檢討更有必要進行。

IV 建屋問責調查小組報告(沙田第14B區第2期1997年第166號打樁合約)

(立法會CB(1)1871/99-00(02)號文件)

因應問責調查小組報告而採取的行動

24. 主席請政府當局向事務委員會簡報因應建屋問責調查小組報告(沙田第14B區第2期1997年第166號打樁合約)(下稱“該報告”)而採取的行動的最新進展，事務委員會曾於2000年5月25日討論此事項。房屋署署長告知委員，

房委會建築小組委員會曾在2000年6月7日及10日舉行會議，聽取被該報告點名的有關方面的申述，並考慮採取跟進行動。其後，亞太建設有限公司被暫令禁止競投房委會轄下工程。當局已應亞太建設有限公司及其母公司的要求，成立了一個由建築小組委員會及房屋署代表組成的小組，以考慮該公司的進一步建議。在此期間，房委會已保留權利，日後可決定是否對該公司進行仲裁、訴訟或按調查小組的建議對其施加制裁。此外，建築小組委員會已決定日後不會再准許前會漢工程有限公司5名主要職員在房委會任何地盤或工程工作。房委會亦已禁止該項工程的註冊結構工程師參與房委會的工程，並已向工程中其他多個被點名的有關方面採取行動。同時，工務局已暫令禁止亞太建設有限公司競投政府的公共工程合約。

25. 房屋署署長進一步表示，建築小組委員會原則上已全部接納調查小組所提的13項建議。其中11項已即時實施，並納入“優質居所 攜手共建”文件的改革措施內，另外兩項則還需進一步諮詢政府。該兩項建議包括將房委會及政府的認可承建商及顧問名單合併，以及在《房屋條例》內加入對為房委會施工的人員施加刑事制裁的條款。

圓洲角及天頌苑事件員工紀律調查小組

26. 主席察悉政府已委任知識產權署署長謝肅方先生出任圓洲角及天頌苑事件員工紀律調查小組(下稱“該小組”)主席。他詢問是否有需要成立該小組，因為他關注到有關工作或會重覆，延誤較早前有關報告所作建議的實施。他亦關注到該小組須進行冗長的程序，才可對有關人員採取紀律處分。

27. 房屋局副局長確認有需要另外成立一個紀律小組，以確立並核實房屋署有關職員有否失職的證據，以便考慮對其採取紀律處分。該小組更會深入調查，以查明員工的具體失當行為。該小組會邀請有關職員會面，該等職員可聘請代表律師。倘若失職的表面證供成立，該小組會將案件提交律政司考慮。該小組完成調查後，會就是否須對有關職員作出行政制裁或紀律處分向房屋局局長提出建議。任何此類處分將按照《公務員事務規例》執行。

28. 李華明議員詢問，該小組是否亦會研究房委會及其轄下建築小組委員會的職能及表現。房屋局副局長回覆時表示，該小組負責核實失職證據，以便當局可考慮對圓洲角及天頌苑事件中的房屋署職員作出紀律處分。

因此，該小組不會負責評估房委會的表現。她告知委員，房屋局經常檢討房委會的職能及職責。應委員的要求，她同意提交該小組的職權範圍，供委員參閱。

(會後補註：事務委員會的職權範圍已隨立法會CB(1)1914/99-00號文件送交委員。)

作出損害賠償

29. 至於作出損害賠償一事，何俊仁議員對違約的承建商能否繳付可能涉及巨額金錢的補償表示關注。他認為房委會有必要在日後向承建商批出工程前，要求承建商呈交一份履約保證書或某種銀行保證。房屋署署長表示，政府當局已就建屋過程著手研究一系列的改革。其中之一是平均分擔風險，以及當承建商的工程欠妥時向其追討賠償的可能。房屋署副署長(建設)補充，政府當局有要求打樁承建商呈交履約保證書，亦研究可否要求其母公司作出保證，但推行有關措施時亦須小心避免對承建商造成過多經濟壓力，令其感到有偷工減料的壓力。為此，房委會考慮到承建商須就合約內的任何延誤及相應費用承擔責任，已把算定損害賠償金額減半。如打樁承建商遇上意料不到的土地情況，在有足夠理由的情形下，可獲准延長合約工期。該等措施一併實施，可有助紓緩承建商在經濟及時間兩方面的壓力。

30. 何俊仁議員進一步詢問如違約承建商未能繳付損害賠償，房委會須否承擔全部費用，房屋署署長表示，政府當局會盡一切方法追討賠償，並在提出仲裁前知會有關承建商。

V 東涌第30區第3期居者有其屋計劃地盤涉嫌採用遭拒收的不合規格鋼筋

(立法會CB(1)1871/99-00(03)號文件)

31. 房屋署副署長(建設)向委員闡述有關東涌第30區第3期居屋發展計劃涉嫌採用遭拒收的不合規格鋼筋事件調查工作的最新進展。他強調有關樓宇的安全及耐用程度並無問題，因此無須進行鞏固工程。不合規格鋼筋佔收到的整批鋼筋的2至3%，當中有部分在屈服應力或質量密度方面未符規格的程度僅屬輕微。部分不合規格鋼筋的位置已經查明。由於要把鋼筋從現時的結構物中拆出來進行測試，會涉及複雜的技術問題，所以調查工作需要較長時間才會得出結論。當局已採取行動要求承建商作出補償，並已暫令禁止承建商投標，更會對其採

取紀律處分。同時，為免拒收的物料再被使用，房屋署已收緊處理拒收鋼筋的程序。

32. 李卓人議員詢問有關防止不合規格鋼筋再在地盤使用的措施，房屋署副署長(建設)回應時表示，房屋署會留意遭拒收鋼筋的下落。當局會努力取得更多有關鋼材供應商表現的資料，亦會研究在鋼筋加上標記的其他方式，並試驗在地盤安裝保安攝影機，以監察地盤在辦公時間後的情況。

33. 對於李華明議員詢問會否把有關樓宇的結構安全保證期延長至20年，房屋署副署長(建設)表示，由於該等大廈的安全及耐用程度均無問題，當局會提供10年結構安全保證，與其他居屋計劃樓宇的做法一致。

34. 房屋署總結構工程司表示，由於不合規格的鋼筋僅佔所收到的整批鋼筋的2至3%，而該等鋼筋未符標準的程度僅屬輕微，使用該等鋼筋不大可能會影響該等樓宇的安全，因為在設計過程中已預留相當大的容差，而且為切合建築規定，所準備的鋼筋數目一般較實際需要多。即使不合規格的鋼筋已再被用來建屋，並集中在樓宇的同一位置，經詳細檢查有關樓宇後，已確定樓宇的結構安全並未受影響。有關檢查結果已獲得獨立顧問公司核實。

35. 關於不合規格鋼筋的位置及準買家會否取得該等資料的問題，房屋署副署長(建設)表示，將有關資料公開並無困難。最重要的是建築物的安全及耐用程度並無問題。房屋署署長補充，房屋署一直與廉政公署合作調查和揭露建築問題。他強調，房屋署一直採取積極及具透明度的方法，揭露房委會工作範圍內及所有與其有業務來往的人的貪污及不法行為。為防止問題再度發生，當局與建造業保持謹慎的對話。有關改革措施已納入諮詢文件中，而政府當局已承諾予以落實。

VI 其他事項

清拆臨時房屋區(下稱“臨屋區”)

36. 李華明議員表示，作為當值議員，他和陳婉嫻議員曾與啟耀、啟榮及啟樂臨屋區的受影響居民會面。該等居民均受九二三政策影響，並將獲編配入住公屋單位。然而，按照清拆計劃，他們在等候編配期間，須暫時遷入中轉房屋。因此，他們要求將清拆臨屋區押後，以配合編配公屋單位的時間。

37. 李議員提交下列議案，供委員參閱——

“立法會房屋事務委員會強烈要求房屋委員會及房屋署，在進行任何臨屋區清拆行動前，必須先徵詢2000年9月10日選舉後成立的新一屆立法會意見，並與受影響臨屋居民商討妥善安置安排。”

38. 由於當時沒有足夠法定人數的委員舉行會議，主席決定不對議案進行表決。因此他指示將下列出席會議委員的名字及他們察悉議案措辭一事記錄在案——

李永達議員、李卓人議員、李華明議員、何俊仁議員及梁耀忠議員。

39. 會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
2000年11月6日