

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)681/99-00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10月20日(星期三)
時 間：上午8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
何承天議員
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
陳鑑林議員

列席議員：羅致光議員

缺席委員：何俊仁議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
楊 森議員
司徒華議員

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(工程計劃管理)
田漢威先生

房屋署

總系統經理
張煥恆先生

物業管理總經理監事(支援服務)(3)
何志誠先生

參與議程第V項的討論

房屋局

副局長(1)
鍾麗嫻女士

首席助理局長(1)
潘婷婷女士

屋宇署

助理署長(法律及管理)
張考威先生

土地註冊處

土地註冊處經理
李何玉卿女士

差餉物業估價署

助理署長(行政及職員培訓)
莫錦鈞先生

參與議程第VI項的討論

房屋局

副局長(1)
鍾麗嫻女士

首席助理局長
陳佩珊小姐

房屋署

機構策略組主任
黎志華先生

總房屋事務經理(申請)
黎伍雪梅女士

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

房屋協會

總監(財務及行政)
蔡秀煜先生

電腦經理
繆正維先生

參與議程第V項的討論

香港地產代理專業協會

會長
沈國芳女士

香港地產代理商協會

主席
倫志炎先生

香港專業地產顧問商會

會長
古劍輝先生

地產代理聯會

主席
李文邦先生

新界地產代理商總會

主席
廖志明先生

地產代理監管局

行政總監
周陳文琬女士

列席秘書：總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 高級主任(1)9
馬海櫻女士

經辦人／部門

I. 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)130/99-00號文件)

1999年10月7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. 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1999年11月1日(星期一)下午4時30分舉行下次會議，討論下列事項：

- (i) 有關露宿者的研究；
- (ii) 受清拆計劃影響的寮屋居民的安置準則；及
- (iii) 清拆平房區。

(會後補註：由於(i)項已編排於福利事務委員會1999年11月8日的會議上討論，而房屋事務委員會各委員將獲邀參加有關討論，因此，房屋事務委員會不會討論該事項，並會在下次會議上改為討論“《業主與租客(綜合)條例》的修訂建議”一事。)

4. 為改善對公營房屋單位建築質素的監管和監察，主席建議事務委員會召開一連串特別會議，盡快就有關問題進行討論。委員同意應邀請建造業的專業人士(例如工程師和測量師)及房屋署(下稱“房署”)／房屋委員會(下稱“房委會”)的代表出席會議，研究有何方法確保所有公營房屋單位的建築質素均符合現行標準。主席答允與副主席擬訂有關研究的範圍。各委員將在較後時間獲知會有關該等特別會議的進一步安排。

(會後補註：李永達議員所提供、就有關公營房屋建築質素進行研究的範圍已於1999年11月1日的事務委員會會議席上提交。)

IV. 房屋局、房屋署及有關的非政府機構解決公元2000年數位問題工作的進度

(立法會 CB(1)1937/98-99、CB(1)132/99-00(01)及CB(1)143/99-00號文件)

5. 房屋局首席助理局長(工程計劃管理)告知委員，在房屋局職權範圍內的各個機構(即房委會／房署、房屋協會(下稱“房協”)及地產代理監管局(下稱“監管局”))已完成其電腦系統的所有修正工作，而各個系統均已符合公元2000年數位標準。此外，該等機構已制訂應變計劃，以應付公元2000年數位問題可能引致的突發事故，藉此確保各機構維持運作，盡量減低風險和加快恢復系統的過程。房屋署總系統經理補充，房委會／房署將成立應變／控制中心，負責統籌在過渡至千禧年期間因突發事故而須作出的各項應變安排。此外，各個機構亦已進行演習，協助員工及主要業務夥伴熟習應變安排的運作。房委會／房署除了在6月舉行過一次運動，提高居民對該問題的認知，以及由8月開始定期向屋邨諮詢管理委員會作出簡報外，又會在11月進行另一輪宣傳計劃，公布它們已經準備就緒，以應付公元2000年數位問題，並進一步提高住戶的警覺性，使他們正確認識該事。

6. 陳鑑林議員關注到房委會及房協的業務夥伴就公元2000年數位問題進行的準備工作，房屋署總系統經理回應時表示，房委會／房署一直要求所有業務夥伴以書面確認它們已符合公元2000年數位標準。他告知各委員，截至1999年10月15日，在房委會／房署的業務夥伴中，有98%已確認符合公元2000年數位標準。雖然仍有2%未確認有關情況，但它們現時並無向房委會／房署提供任何服務。房委會／房署會暫停它們的投標資格，直至符合有關標準為止。房屋協會總監(財務及行政)表示，房協所有主要業務夥伴已以書面確認符合公元2000年數位標準。對於尚未確認已符合公元2000年數位標準的少數較次要業務夥伴，若它們的運作受到影響，房協會改用其他業務夥伴進行有關工作。

7. 陳鑑林議員詢問政府當局是否備有已符合公元2000年數位標準的承建商名單，而當局在招標文件中有否規定申請人必須符合這方面的要求。房屋署物業管理總經理監事(支援服務)(3)(下稱“房屋署物業管理總經理”)及房屋協會總監(財務及行政)回答時均表示，房委會／房署和房協已訂立對承建商這方面的規定。房屋署物業管理總經理進一步表示，房委會／房署在收到購置的物品或在承建商完成建築工程後會進行測試，以查明是否符合公元2000年數位標準。房屋署總系統經理補充，房署雖沒有另外備存已符合公元2000年數位標準的承建商名單，但現時與房委會／房署訂有合約的所有主要業

務夥伴已向房委會／房署以書面確認其符合公元2000年數位標準。

8. 關於在過渡至千禧年期間暫停升降機服務，吳亮星議員關注到該安排是否必需，以及可能對居民造成不便。房屋協會總監(財務及行政)解釋，為應付在過渡至千禧年期間可能出現的突發事故，當局有需要在該段期間暫停升降機服務，以保障居民的安全。他向委員保證，各屋邨的管理當局會將暫停升降機服務的時間及對居民造成的滋擾減至最少。他補充，如遇緊急事故，升降機服務可在短時間內恢復，以應付居民的特別需要，例如將傷者或病人立即送院醫治。在租住公屋方面，房屋署物業管理總經理表示，房署已對轄下樓宇的升降機和所有機電裝置進行過渡至公元2000年的模擬測試，並進行所需的修正工作。因此，在過渡至公元2000年期間，房委會轄下各屋邨的升降機及其他服務將會如常運作。但一些有特別需要的住戶(例如須依賴電動醫療器材的人士)或需作出適當的應變安排，以應付突然停電等難以預見的事故。

9. 在公元2000年數位問題的風險評估方面，政府當局重申已採取各項預防措施，包括修正未能符合標準的系統、進行演習、進行系統測試，以及制訂應變計劃，以期將有關風險盡量減至最低。但考慮到在過渡至下個世紀期間可能出現的突發事故，政府當局在現階段不能絕對保證可以完全順利過渡。政府當局會盡力提供足夠的資源和人手，應付可能出現的突發事故。

V. 地產代理監管局

與香港地產代理專業協會、香港地產代理商協會、香港專業地產顧問商會、地產代理聯會及新界地產代理商總會舉行會議

(立法會CB(1)132/99-00(02)號文件)

10. 香港地產代理專業協會的沈國芳女士向委員解釋在《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(下稱“常規規例”)於1999年11月1日實施後，地產代理將會面對的困難情況。她表示，地產代理須向不同部門繳付費用，才可取得常規規例所規定的資料，因此，他們的經營成本將會大幅增加。她批評常規規例的諮詢期太短，以致業內人士未能充分理解該項複雜的規例和提出意見。此外，她特別提出在各會聯署的意見書中所載下列各項主要建議，供委員參考：

- (i) 鑒於監管局有可觀盈餘，牌費應減低50%；

- (ii) 在房屋局聯同監管局成立中央物業資料庫之前，延期執行常規規例；
- (iii) 加快成立該資料庫的工作；
- (iv) 監管局須對業界從業員提供更多協助，例如培訓、設立諮詢熱線及增加資格檢定考試每年舉行的次數；
- (v) 委任更多業界代表進入監管局；及
- (vi) 加強關於監管局及常規規例的宣傳工作。

11. 李華明議員及程介南議員申報其作為監管局成員的利益關係。

12. 在釐定牌費水平一事上，朱幼麟議員認為監管局與地產代理之間似乎欠缺充分溝通。地產代理監管局行政總監(下稱“監管局行政總監”)回應時表示，監管局是一個財政自給的法定機構，收入主要來自地產代理繳交的牌照費用。監管局轄下設有一個牌照委員會，負責釐定牌費水平。她解釋，監管局的財務政策旨在達致每個財政年度及長期收支平衡。但在編制財政預算時，監管局實在難以估計牌照收入有多少，因為地產代理行業的流失率高，以致無法準確預計持牌地產代理的人數。鑒於監管局有滾存盈餘，而業內人士又提出強烈要求，故此監管局在1999年10月14日的會議上決定將牌費調低20%。她表示，一旦有跡象顯示累積的盈餘或會耗盡，監管局便會對牌費水平作出檢討。

13. 關於**減低監管局運作成本的措施**，朱幼麟議員建議，由於預期來年持牌地產代理的人數將會減少，監管局可削減人手，以減少員工費用開支，而非只是凍結局內員工編制的增長。他表示，在減低成本後，監管局可進一步調低牌費，從而紓緩業內人士的財政負擔。香港地產代理商協會的倫志炎先生補充，考慮到監管局現時有4,000萬元盈餘，局方應可接納業內人士提出將牌費調低50%的建議。他促請政府當局體諒業界在目前經濟低迷情況下所面對的困難，並進一步將牌費降低。

14. 監管局行政總監解釋，監管局十分明白業界所面對的困難，並已在編制收支預算及人手編制時加以充分考慮。基於合約員工聘用條款所涉及的技術性問題，加上預期在常規規例實施後處理投訴及為業內人士提供協助的工作將會增加，因此，監管局在短期內不大可能

政府當局

削減人手。她補充，在調低牌費20%後，監管局的財政預算會變得非常緊絀。應委員的要求，她答允提供監管局收支情況的分項資料，供委員參考。

(會後補註：監管局的收支預測已於1999年11月4日隨立法會CB(1)253/99-00號文件送交委員。)

15. 周梁淑怡議員讚賞政府當局以開放態度解決有關牌費的爭議。她表示，問題的重點在於監管局須奉行用者自付及財政自給的原則。但業內人士不認同監管局雖然有4,000萬元盈餘，卻不能進一步調低牌費。此外，監管局既然是一個財政自給的規管組織，她對其運作的透明度表示關注，並詢問監管局現時有否印製關於其工作及開支情況的刊物，供公眾人士參考。

16. 監管局行政總監重申，監管局一直非常嚴格控制開支，並以監管局員工的薪級表作為例子。監管局員工的薪級是按私人機構的薪酬水平釐定，並在兩年合約期內均不會獲增薪。至於監管局的運作透明度，房屋局副局長告知委員，監管局的年報已於1999年10月13日提交立法會省覽。

17. 在**方便地產代理提供物業資料**方面，屋宇署助理署長(法律及管理)告知委員，屋宇署最近已簡化其申請入伙紙認證副本的資料檢索系統，將檢索時間由14天大幅減至約3天，署方現時又計劃將檢索資料的時間進一步縮短至一個工作天。此外，屋宇署亦建議將提供入伙紙認證副本的收費由190元減至50元左右，但須視乎該建議是否獲得有關當局批准。差餉物業估價署助理署長(行政及職員培訓)表示，差餉物業估價署推出了一項24小時資訊熱線服務，讓市民查詢物業資料。該項服務每日可處理2 000項查詢，每個物業的查詢需時約兩分鐘，收費則為12至15元。土地註冊處經理表示，土地註冊處自1994年起提供直接查冊服務，而已登記的使用者可利用本身辦事處的電腦查閱土地登記冊。由1999年9月1日起，土地註冊處已延長提供該項服務的時間，署方現時又考慮在公眾假期提供該項服務。

18. 關於**設立中央物業資料庫**，吳亮星議員詢問政府當局有否訂定設立中央資料庫的時間安排，以及會否考慮業內人士提出的建議，即在成立中央資料庫之前，延期實施常規規例。

19. 房屋局副局長回應時表示，即使在常規規例實施前，地產代理仍有責任向買家提供準確的物業資料。雖然常規規例的實施難免會改變地產代理的工作流程及業界的文化，但在地產代理處理每宗交易的成本中，很多組成部分均是因應地產代理工作的性質而必須涉及的。她表示，房屋局認為設立中央資料庫不應是實施常規規例的先決條件。無論如何，房屋局已積極研究該構思，並會與各有關部門(即土地註冊處、屋宇署及差餉物業估價署)探討設立中央資料庫的可行性。

20. 李華明議員詢問，設立中央資料庫的工作會由房屋局抑或監管局負責。他提出意見謂，若由監管局負責設立資料庫及提供經費，則有關經費便會來自地產代理而非政府。房屋局局長答稱，監管局既為規管地產代理，以及提高業界服務和專業水平的法定組織，由其負責設立中央物業資料庫應該最恰當。她補充，在有需要時，房屋局會在聯繫各有關政府部門方面提供支援，以便編製所需資料和進行整個計劃。

21. 監管局行政總監表示，監管局只是最近才獲知須負責設立中央資料庫。她解釋，雖然各有關部門原則上支持該建議，但當中仍有若干技術性問題需要解決，例如各個部門以不同形式儲存而互不兼容的數據須予整理，以及可能涉及侵犯版權等。因此，現時仍未訂出有關設立資料庫的時間安排，但監管局會在適當時候就此事成立一個特別工作小組。

22. 李華明議員表示，他知道某私人機構成立了一個物業資料庫，供使用者透過互聯網取閱所需資料。他希望知道為何私人機構可先於政府當局設立物業資料庫，而政府當局的進展又如斯緩慢。主席對李議員所提意見亦有同感，並表示政府當局應就此事向事務委員會提供更多資料。

政府當局

23. 程介南議員關注到，倘若房屋局局長主持某私人機構所設物業資料庫的啟用儀式，或會構成角色衝突，房屋局首席助理局長(1)回應時澄清，房屋局現正搜集更多有關該活動的資料，然後房屋局局長才決定是否出席。

24. 程介南議員對於房屋局近日將地產代理提出的減低牌費的要求交予監管局處理，又委派監管局負責設立中央資料庫等事件表示不滿。他認為監管局作為一個財政自給的法定機構，在決策方面應有更大自主權。房屋局副局長強調，房屋局尊重監管局的法律地位。但鑒於房屋局接獲有關方面對監管局所作決定提出的強烈抗

議，房屋局理應作出適當的處理，將該等抗議轉知此事所涉及的有關機構，即監管局。至於委派監管局負責設立中央資料庫一事，房屋局副局長重申，由監管局執行此項任務是恰當的。她補充，房屋局及監管局的共同目標是改善對業內人士提供的支援服務。

25. 周梁淑怡議員贊同房屋局副局長的意見，她認為房屋局將地產代理的要求轉交監管局處理，並非意味著干預監管局的工作。她讚揚屋宇署、差餉物業估價署及土地註冊處致力提高查閱資料的效率，為地產代理帶來利益。她認為，在上述3個部門進一步提高效率後，當局應從成本和效益的角度重新估計是否急需設立中央資料庫。此外，她又認為若監管局將更多資源用於教育及宣傳工作，藉以改善地產代理的服務及專業水準，較之將資源用於對行為失當的地產代理採取法律訴訟，更符合成本效益。監管局行政總裁表示支持此項分配資源的建議。

26. 香港專業地產顧問商會的古劍輝先生總結時表示，業內人士關注監管局的運作透明度。他表示，雖然地產代理須支付監管局的營運成本，但現時卻未獲提供監管局收支情況的資料。他重申業內人士要求當局在設立中央資料庫後才實施常規規例。香港地產代理商協會的倫志炎先生告知委員，他會在會後向事務委員會提交補充意見書，說明實施常規規例對業界的影響。

(會後補註：該份補充意見書已於1999年10月21日隨立法會CB(1)154/99-00號文件送交委員。)

VI. 獲編配公屋前須符合的居港期規定

(立法會CB(1)132/99-00(06)及CB(1)132/99-00(07)號文件)

27. 對於在放寬居港期規定後**每年對租住公屋單位額外需求的計算方法**，羅致光議員表示政府可能高估有關需求，並要求政府當局就其評估方法提供有關詳情，以免提出一些可能引起公眾不滿的誤導資料。

28. 房屋署機構策略組主任解釋，對租住公屋單位額外需求的評估是根據規劃署房屋需求模式的有關數據而作出的。他補充，更改居港期規定的建議不會增加租住公屋的總需求量，它只會把新來港人士的房屋需求推前至未來7年內出現。當局計算租住房屋單位的額外需求預計為每年3 800個，旨在方便規劃額外的土地供應。應主席要求，政府當局答允提供有關的計算基準供委員參考。

政府當局

(會後補註：說明額外租住公屋需求量計算基準的文件已隨立法會CB(1)328/99-00號文件送交委員。)

29. 李卓人議員歡迎有關居住年期的修訂建議，並讚揚政府當局致力應付新來港家庭的住屋需求。他認為放寬居住年期規定的建議有助改善新來港人士的居住環境，而他們大部分均屬低收入家庭。此外，他希望知道為何在作出建議修訂後，在現時不合資格的申請人之中，仍有20%未能符合居住年期的規定。他詢問，所有家庭成員均超過18歲的成年家庭的父母及成年子女可否分開提出申請。

30. 房屋局副局長感謝李議員提出的意見，並表示建議的修訂顯示政府當局不斷致力應付市民對租住公屋的需求，並確保租住公屋的資源得以公平和有效地分配。房屋署機構策略組主任補充，餘下不合資格的申請主要分屬兩類，即主要申請人不符合7年居港期的規定，以及家庭中有來自內地的成年子女的個案。他告知委員，家庭成員中的成年子女可自行提出租住公屋的申請。

31. 在**編配土地以滿足額外需求**方面，主席要求政府當局在提供額外土地方面作出彈性安排，以配合在紓緩擠迫居住環境標準方面可能作出的任何修訂。現時，只有居住面積為少於每人4.5平方米的家庭才有資格申請紓緩擠迫居住環境，但該標準卻過於嚴苛。

32. 李華明議員問及以18歲作為放寬子女居住年期規定的分界線的理據，房屋署機構策略組主任解釋，此舉旨在與其他房屋政策的規定保持一致，加上社會普遍認同18歲是成年年齡。此外，年齡超過18歲的子女可以獨立申請租住公屋。

VII. 其他事項

33. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
1999年12月30日