

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1741/99-00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 特別會議紀要

日 期：2000年1月21日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
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
陳婉嫻議員
梁耀忠議員

缺席委員：程介南議員(副主席)
朱幼麟議員
何承天議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳鑑林議員
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I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(建設)
貝德思先生

機構策略組主任
黎志華先生

工務局

副局長(工務政策)
陳永生先生

規劃地政局

首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

建築署

署長
鮑紹雄先生

屋宇署

署理副署長
張孝威先生

署理助理署長／法律及管理
區載佳先生

參與議程第II項的討論

房屋局

副局長(2)
華賢仕先生

首席助理局長(房屋策略)
黃浪詩女士

房屋署

署長
苗學禮先生

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 : 高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 改善公共房屋單位建築質素的措施

(立法會CB(1)699/99-00、736/99-00(01)、(02)、(03)及829/99-00(01)號文件)

鑒於房屋委員會(下稱“房委會”)發出了一份“優質居所 攜手共建”諮詢文件(立法會CB(1)829/99-00(01)號文件),議員同意集中討論該文件所載與在2000年1月11日上次會議上尚未商議的事項有關的各項建議。

2. 應主席之請, 房屋署機構策略組主任向議員介紹諮詢文件的重點。他表示, 政府當局歡迎任何人在未來兩個月諮詢期內提出改善意見及建議。

第五章：確保產品質素

3. 關於地盤監督方面, 梁耀忠議員對房屋署(下稱“房署”)能否調派足夠的駐地盤專業人員到所有打樁和大型建築工程項目視察表示懷疑。房屋署副署長(建設)表示, 房署已開始招聘駐地盤專業人員, 以期加強對地盤的監管, 如有需要, 亦會聘請工程顧問提供服務。梁議員詢問, 倘工程顧問將工程管理工作外判, 房署可如何確保各地盤派有足夠的駐地盤專業人員。主席對此亦表關注, 況且若房署須增加巡查次數以確保地盤有足夠監管, 他質疑會否有足夠的專業人員可供聘用。房屋署副署長(建設)表示, 房署在招聘駐地盤專業人員方面並未遇到任何困難, 尤其在現時經濟環境欠佳的情況下。但他同意, 長遠而言, 有需要透過培訓以增加駐地盤專業人

員及監督人員的供應量。房委會及房署會與各個培訓當局緊密合作，為此設計各項專門的培訓課程。

4. 何世柱議員詢問需額外招聘多少名駐地盤專業人員以落實上述建議。房屋署機構策略組主任表示，就打樁工程而言，房署會為每項工程僱用一名駐地盤工程師，並提供足夠的監督人員以作支援。預期須為此增聘37名專責駐地盤人員。此外，工程顧問亦規定須採用與房委會本身工程項目類似的做法及人手比例。房屋署副署長(建設)補充，除為打樁工程聘用駐地盤工程師外，房委會正研究為大型和較複雜的建築工程(例如商業中心)派駐其他專業人員如建築師，但有關的實際安排仍有待研究。

5. 何議員認為，除在所有地盤派駐足夠的監督人員外，房委會、工程顧問和承建商亦須確保該等人員的專業能力及操守。房屋署副署長(建設)同意，現時要求監督人員能操英語的規定並不足夠，他們亦須具備有關的技術資格。就此，房委會會要求所有工程顧問和承建商在投標階段提交品質監督計劃書，闡述其工程管理建議。計劃書應載有管理各工程項目所涉及的人力資源(包括各職位所需人數及所要求的學歷資格)、對分包商及建築工人的暫定督導計劃，以及為達至所需建築質素及地盤安全而擬備的初步計劃等。此外，房署會考慮給予擬於地盤監督方面作較大投資的承建商較佳投標機會。儘管如此，房屋署署長強調，僱用合資格人員監督建築工程是工程顧問及承建商的責任。房署的職責是確保客戶權益不受損害。

6. 關於**第三者稽核**，李卓人議員詢問房署對擬議將房委會轄下樓宇納入《建築物條例》規管範圍的立場。他又詢問政府當局會否研究將所有出現問題的大廈交屋宇署按其驗收程序驗收，以確保不會有所偏頗。房屋署副署長(建設)表示，房署與建築署在多方面均緊密合作。舉例而言，房署會就標準型大廈的設計諮詢屋宇署。他向議員保證，房署會與屋宇署討論該建議。署理屋宇署副署長補充，屋宇署對諮詢文件中各項建議均持開放態度。在此期間，屋宇署會繼續在有需要時向房署提供意見。至於推行該建議的時間表，房屋局首席助理局長(2)表示，現時並未定出確實的時間表，因為該建議在立法、策劃及資源各方面均有重大影響。政府當局作最終決定前，會先諮詢各有關當局。但李議員指出，建議中的第三者稽核如果在興建公共房屋(下稱“公屋”)高峰期過後才實行，其效用將會減低。主席對此亦表關注，並同意政府當局應就推行將公屋興建工程納入《建築物條例》

的規管範圍所涉及的政策及法例的修訂定出時限。房屋局首席助理局長(2)察悉議員關注的問題，但表示除擬議的第三者稽核外，諮詢文件中尚有其他有助改善建築質素的長遠及短期措施。

第六章：致力培訓專業的從業員

7. 何世柱議員讚賞房委會有關提高建築工人工藝測試要求的意圖，但他關注到各培訓當局未必有能力培訓出足夠已通過工藝測試的工人。房屋署副署長(建設)表示，為確保有足夠的人手供應，當局已成立工作小組，成員有來自建造業、工務局、香港建造商會、建造業訓練局(下稱“建訓局”)、職業訓練局及房署的代表。鑒於建訓局每年可培訓6 000名工人，房屋署副署長(建設)表示有信心在3年內把房委會合約工程僱用的已通過工藝測試工人的比例，由現時的35%提高至60%。

8. 在僱用已通過工藝測試工人方面，房屋署機構策略組主任澄清，房委會是全港唯一要求僱用一定比例的已通過工藝測試工人的發展商。鑒於建造業本身的性質及工作量不穩定，其他發展商通常會僱用散工。諮詢文件旨在鼓勵建造業多僱用已通過工藝測試的工人，以期改善建築質素。但主席提醒與會各人，若已通過工藝測試工人與未通過工藝測試工人的薪酬相同，實難以提起工人參加工藝測試的興趣。

9. 至於監督人員的操守問題，主席贊同廉政公署(下稱“廉署”)之見，認為必須致力防止地盤監督人員與承建商建立不正當的關係。房屋署機構策略組主任向議員保證，政府當局會與廉署緊密合作，找出和調查任何失當行為，並會鼓勵建造業內的各行業公會及專業團體訂立工作守則及懲處制度，以鼓勵其會員重視專業操守。

第七章：致力提高效率 and 生產力

10. 梁耀忠議員詢問建議中將新的打樁和建築工程的正常施工期分別延長一個月和兩個月的理據何在。房屋署副署長(建設)表示，鑒於建造業對房委會建築合約所訂施工期過於緊迫一事的關注，上述建議是針對業界是項關注而提出的。近年當局對環境及地盤安全標準的要求愈趨嚴格，令施工期更為緊迫。此外，各界對質素監管日益重視，亦可能令施工期延長。因此，當局建議延長施工期，讓承建商有充裕時間建造優質房屋，防止他們為求盡快完成建屋目標而不惜偷工減料。

11. 梁議員不信納政府當局的回應。他指出，工程質素差劣，主要是由於缺乏監管所致，延長施工期並不能解決問題。舉例而言，承建商在同時間投得多項合約，卻沒有足夠工人在地盤工作，不少地盤因此而閒置下來。若承建商將工程外判，閒置情況會更為嚴重。房屋署副署長(建設)表示，根據以往經驗，建築質素問題每每在施工期緊迫時出現。然而，這並不代表建築期不能縮短，但需業界提高效率才可配合。就此，政府當局會協助建造業研究開發新的建築方法、技術及材料。在分包制方面，房屋署副署長(建設)表示，當局會引入各項措施限制多層外判制度，當中包括設立有組織專業分包商制度，規定總承建商在品質監督計劃書中提交分包商名單，透過合約條款及提供較佳投標機會鼓勵承建商在主要工種僱用合約工人等。

12. 梁議員仍然關注地盤閒置的問題，並詢問該等地盤的數目為何。房屋署副署長(建設)解釋，承建商須提交工程計劃，並須顯示有能力按計劃依期完工。此外，房署會監察地盤人手水平，確保有足夠的工人工作。房署紀錄顯示，除在假期外，並無任何地盤閒置。何世柱議員亦表示，有些地盤是因為特別原因而閒置。

13. 至於近期出現的短樁問題是否因施工時間不足所致，房屋署副署長(建設)強調，雖然有證據顯示由於工程須符合各項法定要求，尤其是關於環境保護方面(例如噪音管制)，使打樁工程需要更長的施工期，但房署會加強監管打樁工程，防止有失當行為出現。有關措施包括在各個重要施工階段加強監察、作出獨立查驗及稽核等。然而，李華明議員認為政府當局是以環保規定有所改變為開脫樁柱問題的藉口。房屋署署長重申，諮詢文件的建議是為回應各個組織(包括香港測量師學會及香港建造商會)的意見而提出。建造業近期面對各種困難，問題之一是施工期過於緊迫。他強調，建議中將新的打樁和建築工程的正常施工期分別延長一個月和兩個月是否足夠，還須視乎業界在諮詢期內提出的意見再作決定。

14. 關於延長施工期的建議對承建商完成樓層周期(完成一層樓所需時間)的影響，房屋署副署長(建設)澄清，承建商可就完成有關周期所需時間提出建議，而完成該周期平均需時4至10日不等。但採用較先進建築技術的大承建商通常可提供一個較短的工作周期。與此同時，他們可藉使用機械化系統提高建築質素。

15. 何世柱議員對延長施工期的建議表示歡迎，但認為將建築合約的施工期延長兩個月仍未足夠，應予進一步延長。他詢問海外國家的做法。房屋署副署長(建設)

表示，他沒有海外國家這方面經驗的資料。但他澄清，將施工期延長兩個月只適用於標準合約，對於較複雜的合約，可將施工期相應延長。

沙田第14B區第二期居者有其屋計劃地盤的樁柱問題

16. 關於沙田第14B區第二期(圓洲角)樁柱問題的最新情況，房屋署署長表示，房署在2000年1月3日發現問題後，已即時就問題成因展開調查，並將該案轉介廉署。廉署其後拘捕了若干人士，其中包括3名已被停職的房署職員。該處的上蓋建築工程已依房委會轄下建築小組委員會在2000年1月8日作出的決定停工。其後進行的初步樁柱測試，證實暫停有關建築工程是必要的。房屋署署長表示，房署仍就該事件進行調查，目前尚未能就日後的工作路向作最終決定。但他向議員保證會在適當時候將調查結果告知他們。

17. 對於有報章報道該處兩幢居屋計劃大廈有部分樁柱錄得的長度較有關規格短50%，該等樓宇在10號風球下有倒塌之虞，主席表示，房委會應考慮將該兩幢大廈整幢拆卸，以策安全。李卓人議員對此亦表關注，並表示連串短樁事件已使公眾對居屋計劃信心大失；即使日後調查結果證實該兩幢圓洲角的大廈結構安全，買家仍會懷疑該兩幢大廈的安全程度。吳亮星議員同意維持公眾信心非常重要，但認為必須取得獨立第三者的專業意見，才可決定是否拆卸該兩幢大廈。房屋署署長察悉議員的意見，並肯定表示，政府當局在決定應維修還是拆卸該兩幢大廈時，會考慮多個因素，包括樓宇安全、公眾信心、所需時間及所耗金錢等。至於該4項因素各佔的比重，房屋署署長表示，樓宇安全是最重要的考慮因素，其次是公眾信心。

18. 關於公布各項調查報告的時間表，房屋署署長表示，就106項公屋項目樁柱工程合約進行覆檢的工作將於未來兩至3個月內完成。天頌苑的調查報告已呈交建築小組委員會，並會於2000年2月公布，而圓洲角事件的調查工作則仍在進行。他向議員保證，所有報告將公開讓市民參閱。

19. 鑒於公屋地盤不斷出現樁柱問題，陳婉嫻議員認為立法會有需要成立專責委員會，深入研究問題成因及責任承擔問題。議員雖贊同陳議員的建議，但同意待政府當局公布調查報告後才作最終決定。

II. 關於房屋資助形式的新建議 (立法會CB(1)829/99-00(02)號文件)

20. 主席對政府當局未有提供任何參考文件供事務委員會討論表示不滿。房屋局副局長(2)解釋，當局曾與事務委員會於2000年1月3日會議上討論該事。由於期間並無任何新發展，政府當局認為無須在現階段提供補充文件。

21. 對於以貸款取代興建部分資助自置居所單位(“資助單位”)一事，房屋局副局長(2)重申，建議旨在讓準備購買資助單位的市民在選購單位時有較大彈性，以及達致更佳的成本效益。根據新安排，政府當局會要求房委會訂定四年滾動期，由2003至04年度開始以貸款取代興建部分資助單位。預期該計劃可逐步達至每年減建約6 000個單位。為方便貸款人購買樓花，房委會在2002至03年度會提供足夠撥款予合資格的家庭提出申請。他向議員保證，政府當局會在實施該建議後密切監察物業市道，如果情況需要，會與房委會研究將貸款宗數調整。

22. 由於上述建議會影響政府當局每年興建5萬個公屋單位的承諾，李華明議員詢問政府當局會否考慮將實施新安排後所騰出的土地用作興建租住公屋單位，以彌補減建了的資助單位。房屋局副局長(2)證實，政府當局已預留足夠土地興建租住公屋，以確保到2005年時，可按承諾將租住公屋申請人的平均輪候時間縮短至3年。

23. 李議員詢問，鑒於資助單位的買家較喜愛中小型單位，但政府當局對私人發展商並無管制，在該情況下，政府當局可如何確保該類私人單位有充足供應，以滿足需求。李卓人議員亦認為新安排與政府當局穩定物業市場的目標不一致，因為合適單位的供應量如果不能滿足需求，物業價格便會急升。他提醒與會各人，在這計劃中唯一受惠的是私人發展商。吳亮星議員表示，由於物業價格會隨單位供應量的多寡升降，政府當局應致力鼓勵私人發展商出售更多單位，並應考慮准許房委會向私人發展商購買單位用作資助單位出售。此舉一方面可提高資助單位的建築質素，另一方面又有助騰出更多租住公屋單位，以供編配予有真正需要的人。

24. 房屋局副局長(2)回應時強調，政府當局訂有多項穩定物業市場的措施，當中包括彈性賣地計劃，以確保公營及私營房屋均有充足的土地供應。建築規約亦訂明將單位出售的期限。此外，根據以往經驗，私人發展商較公營機構更能有效率地將房屋單位推出以滿足市場

需求。新安排不但令貸款申請人受益，納稅人亦可從中受惠，因為當局可運用私人機構的資源提供公營房屋。

25. 主席不信納政府當局的回應。他指出，建築規約只適用於新平整的土地，而該等土地只佔全年土地供應量的六成。政府當局對其餘四成來自市區重建及契約修訂的土地並無控制。鑒於私營機構在1998及1999年的建屋量分別為2萬及3萬個單位，主席對私營機構是否有能力按新安排增建所需單位不表樂觀。房屋局副局長(2)解釋，長遠房屋需求是以政府的房屋需求模式為基準計算，而房屋需求很大程度上是隨人口增長而增加。政府的策略是提供土地及基建設施，並精簡發展程序，以滿足長遠的房屋需求。另一方面，經濟情況轉變亦會對短期需求造成影響。一成不變的建屋計劃實難以應付市場需求大上大落的情況。貸款予合資格的申請人購買私人樓宇單位，有助迅速地應付短期的需求波動。他向議員保證，政府當局會審慎推行該項新安排，並會密切監察推行情況，以免對物業市場造成干擾。

26. 然而，陳婉嫻議員持不同意見，並表示政府當局是要利用新安排刺激物業市道。她詢問，長遠而言，政府當局會否逐步取消興建資助單位。房屋局副局長(2)表示情況並非如此。他強調新安排的目的只是讓準備購買資助單位的市民在選購單位時有較大彈性，以及達致更佳的成本效益。

27. 關於貸款申請人的負擔能力，房屋局首席助理局長(房屋政策)表示，根據有關資料，新界一些新落成房屋單位每月的按揭還款額約為1萬元，對貸款人來說應可應付有餘。房屋局副局長(2)補充，該等貸款申請人大多寧願購買二手單位。

28. 總結而言，主席對每年減建6 000個資助單位的建議有所保留。他認為政府當局應採取較慢的步伐，並應賦權房委會按市場情況酌情調整擬減建的資助單位數目。

29. 議事完畢，會議於下午12時50分結束。

立法會秘書處
2000年6月1日