

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

我首先為聆訊較原訂時間延遲開始一事向各位同事及出席的證人致歉。現在繼續公開聆訊，這一節是討論審計署報告書第10章有關公營房屋建設的管理，出席的證人包括香港房屋委員會主席鄭漢鈞博士、署理房屋署署長鄒滿海先生、房屋署發展總監湯永成先生、規劃地政局局長蕭炯柱先生、屋宇署署長梁展文先生及屋宇署助理署長(拓展)張國明先生。我知道鄭主席和鄒先生正在忙於應付立法會公營房屋建築問題專責委員會，我們會盡量將提問範圍與專責委員會的工作分開，不致令工作的範圍重疊，尤其是專責委員會調查的4個項目，不會列入本委員會的詢問範圍。同時，委員會亦不會詢問涉及架構方面的問題，因為政府帳目委員會的工作主要是針對現有的架構和政策，以審核政府是否有善用資源和效率。委員會亦相信如果有涉及管理的工作，可能會對專責委員會將來在處理這方面的工作提供有用的資料，但專責委員會現時仍未處理這方面的工作，所以在這階段絕對不會出現重複的情況，希望大家能夠理解。

現在先請石禮謙議員提問。

Mr Abraham SHEK:

May I direct the question to the Director of Housing. Mr WU, I shall refer to the English version at page 4, paragraphs 2.11 and 2.12. The efficiency ratios of the HOS are lower than the buildings designed by the private sector developers and also that of the PSPS. I would like to ask the Director would he agree that the lower efficiency ratios of the HOS built by HD was partly caused by the fact that in the HD's standard design, the floor areas provided for common usage, such as the common corridors and lift lobbies, are more generous than those that have been provided in the private sector and also the PSPS, and the reason why this is being done?

主席：

鄒署長。

Mr Marco WU, Acting Director of Housing (Atg D of H):

Mr Chairman, perhaps I will answer this question of Mr Shek from two angles. The first one may be the easier one. First, for the PSPS, if members look at the table at page 5, they will notice that generally the efficiency ratios are higher, even compared with the private sector developments, the main reason being that under the PSPS the Government guaranteed the sale price on the basis of the saleable area. That means the sales proceeds are calculated based on the saleable area. So, in a way there is no incentive basically for the developer to enlarge or maximise the gross floor area or to provide wider corridors, bigger common areas, etc.

This 86 per cent efficiency ratio to a certain extent was also based on the cap introduced within the technical conditions. That means under the technical conditions for the PSPS sites, in order to ensure that they would achieve a more reasonable efficiency ratio, the Government inserted the condition that they need to achieve an 86 per cent efficiency ratio and that is how they achieved this efficiency ratio.

About the comparison with the private sector, basically the figure quoted in the report referred to our Concord blocks or the New Cruciform blocks. These are standard design by the Housing Authority or by the Housing Department. To a certain extent we don't really aim at providing a minimum sort of width for the corridors or a minimum size for the lobby. Maybe as a result of that our efficiency ratio compared with the private sector seems to be generally lower. I hope that explains the situation.

主席：

石議員。

Mr Abraham SHEK:

It is a very good practice to give the people living in the HOS and rental flats a better environment and a better facility if you could try to find a balance of how to use the available land resources to build more flats to accommodate the people on the waiting list. I have some figures here that between the year 1995 to the year 2000, in terms of the information provided by the Housing Department, the total GFA for the HOS amounted to approximately 43 million square feet. If you take 1 per cent allocated out to increase the efficiency ratio, you can actually build approximately 553 more flats. I think that is a balance. You are talking of 1 per cent difference. Is it because of the standard design or are there other factors causing that? Apart from having wider corridors and better lift lobbies you can provide more flats, and why it is not being done? This 1 per cent difference is very little.

主席：

鄖署長。

Atg D of H:

Chairman, maybe let me explain and then perhaps Mr Tong can supplement. For public housing development, usually we base on a planning brief as a start. The planning brief specified, say, the population, as well as the number of units that could be provided within our site. To a certain extent, unlike the private sector, right from the beginning it is not just governed by the plot ratio as such. That means within the area of the site the population figures have basically been fixed.

Based on these parameters, we need to provide housing, as well as other ancillary facilities, like shopping, schools, other welfare facilities, etc. That means as long as we can provide the requirements as required under the brief, it may not necessarily mean that we can really produce additional or an extra number of units just by reducing the total gross floor area of the development.

Mr Abraham SHEK:

One final follow-up. I think it is quite clear. In the planning brief you have a flexibility of 10 per cent which you can play around with. I'm not asking you to use that 10 per cent flexibility. What I just quoted in the figure was 1 per cent. Using the planning brief flexibility of 1 per cent means 500-odd flats and in terms of rental housing, for the same period, it means about 800 flats. Would the Housing Department in future consider this aspect of applying some flexibility in deviating from a standard design? I think the standard design is very good, but taking into consideration the better utilisation of land resources, would the Housing Department in future consider this aspect?

主席：

鄆署長。

Atg D of H:

In effect the Housing Authority is also moving towards a more flexible design. In our more recent developments we also adopt a site specific design approach by adopting non-standard designs. Having said that, even with the non-standard designs, it may not necessarily mean that we would in each and every situation aim to provide the minimum, that means the minimum width for the corridor or the minimum width for the lift lobby. We need to take into account the expectations of our residents and also we need to provide a decent living environment. On this basis, perhaps we need to strike a balance.

I agree with Mr Shek that if we would really be able to achieve a more efficient design but not sacrificing the living environment of our residents, I think that is the approach we are adopting. I think this general direction is also in line with the Government's current thinking about granting more sort of exempted gross floor areas to the private developers to enable them to provide more common areas, etc.

主席：

李華明議員、劉江華議員及劉慧卿議員分別舉手示意發問，希望大家都是就這問題繼續跟進。李華明議員。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

李華明議員：

主席。居屋可分為兩種，第一種是私人參建的居屋；第二種是房署興建的居屋。但是兩者興建的居屋在實用率上有明顯的差別。根據資料，私人參建的居屋自80年以來平均的實用率有86.7%，而房署興建的居屋則未能達到這個標準，實用率約為78%、80%或81%等。請問房署有沒有計劃增加居屋的實用率呢？如果你向住戶進行調查，大部分的住戶都會表示寧願家居面積較大，遠較走廊通道面積大為佳，若以住戶的喜好、買家的喜好來說，這是一個現實的問題，請問房署有否就這方面作出考慮？剛才鄃署長曾說會增加更多非標準型設計的房屋，因為現在康和式、和諧式或新十字型的設計用於任何地盤，建成後的實用率都是差不多，很難提升其實用率，但最大的好處是以預制組件興建的標準型設計樓宇可以節省金錢，請問在將來興建房屋時，如何平衡採用非標準型設計與標準型設計的百分率，從而以非標準型設計來提高實用率？

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

主席。關於私人參建居屋與房署興建的居屋有不同的設計，我請湯先生回答這方面的問題。

主席：

湯先生。

房屋署發展總監湯永成先生：

多謝主席。關於非標準型設計，去年房委會決定日後公營房屋朝着雙線發展，一方面採用標準型設計，另一方面，房署亦會嘗試非標準型的設計。我們的目的是為了地盡其用，視乎每幅土地以何種模式發展會更加理想，所以有雙線發展的概念。現時有部分非標準型設計的屋邨的實用率已達到82%，已較接近私人樓宇或PSPS的設計，在非標準型設計的導向下，實用率已逐漸提升。房委會明白到標準型設計有可改善的空間，所以出現了一種非標準型的設計，我們已朝着這方向繼續工作。

至於兩項設計分配的百分率，現在我們很難清楚告知議員日後的比例，是否60%會是非標準型設計，40%會是標準型設計，須視乎當時提供的土地來考慮以何種模式發展更為理想，然後才決定發展的模式。某些土地以標準模式發展已經相當理

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

想，便會採用標準型設計；如果土地適合非標準型設計，硬套標準型設計反而令土地運用不能達到最理想的效果，我們便不會採用標準型設計，而會以非標準型設計來發展。我們在去年有一個規劃，將Group 2第二類型的居屋，多數會採用非標準型的設計，這種模式將會佔我們未來的發展模式大約20%。因此，我可以肯定將來的土地有20%會採用非標準型設計，至於其餘80%的土地能否採用非標準型設計，我相信發展的機會是存在的，但我今天卻很難劃出這條線。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

主席。據我瞭解，和諧式和康和式的設計在不同地盤都有可改變設計的餘地和彈性的，是這類設計的優勝之處。因此，在任何地盤、在任何限制下也可以繼續興建標準型設計的房屋，這說法正確嗎？如果這說法正確，房署會繼續採用標準型設計，豈非沒有任何誘因，去建造非標準型設計的樓宇嗎？

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

多謝主席。其實建造非標準型設計的樓宇有很多種誘因，第一，在樓宇設計方面，尤其是標準型設計，我們在諮詢市民時得到的意見都覺得設計太單調，對城市的整體外貌看來並不理想，例如將軍澳和天水圍的房屋，看過這地區的人都會覺得大廈是千篇一律的，對outlook根本沒有幫助；而在同事之間，尤其是從建築師和設計者的角度來看，標準型設計局限了他們的創意及發展，所以便有雙線的發展，既有標準型設計，又有非標準型設計。然而，仍須視乎土地以何種設計才能令公眾人士和房委會得到最大好處為目標，因此，目前我們基本上是雙線發展的。

主席：

或者請鄭漢鈞博士發表意見。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

香港房屋委員會主席鄭漢鈞博士：

多謝主席。除了非標準型設計外，我亦曾建議房署檢討標準型設計，因為標準型設計已經沿用多年了。建議的檢討範圍其實不單止是實用率，其他如結構、設備，以及是否完全符合《建築物條例》等方面，都必須作出檢討，使其得到更大的改善。

主席：

多謝鄭博士。劉江華議員。

劉江華議員：

主席。我同意政府的一些回應，特別在提高實用率方面，並不一定是優點。審計署以私人參建居屋和房署興建的居屋作比較，以我們在地區多年的經驗，雖然私人參建居屋的實用率高，但亦需付出很大的代價，例如減少很多公共空間，所以，盲目追求提高實用率，其實並非一件好事。房委會主席在報告書第2.21(b)段中最後一句表示，“此舉有助確保房委會未來地盤的發展潛力得到充分發揮”。我想請房委會主席解釋這一點。審計署在註7中表示歡迎，並提出“也有助提高樓宇的實用率”。非標準型設計是否等於提高實用率，或者是否等於減少公共空間？其實答案並非必然。因此，我想瞭解審計署在報告書註7的解釋，是否等同房委會主席的原意呢？

主席：

房委會主席。

香港房屋委員會主席：

多謝劉議員提出這問題，我相信這註腳已反映了我的意見，但我們仍然很關注將來地盤的發展潛力和在將來能與業界商談規劃大綱，討論如何能夠做得更好。剛才提到是否改善實用率，便能達到改善環境的問題，這並非一定的。我試舉出一個例子，有一幢樓宇興建時鄰近公路，環境保護署甚至不准許把單位或臥室朝向公路那一邊，因此，單位只能在走廊的一邊進入，這樣的設計其實對實用率很不利。房委會最近舉辦了一次建築設計比賽，這次比賽的冠軍設計的實用率有82%，這是一個很好的設計，所以設計必須配合地形及各方面，才知道是否對環境是最好的。

主席：

劉慧卿議員。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

劉慧卿議員：

謝謝主席。我很高興聽到湯先生批評將軍澳和天水圍的設計，其實那裏的居民很不滿，房署設計的每幢樓宇都是高度相同，而且很密集，不知道是誰人設計，弄成這樣子，即使想綠化環境，都因為空間狹小而難以成事。最近在聯合國經濟、社會及文化委員會的聆訊上亦提及房屋設計，委員提出房屋設計是否直接引起家庭的暴力問題，當時鍾麗幘副局長沒有回應，我相信這是很重要的問題。我很同意署長的回應。審計署署長最注重的是物盡其用，我留意到有些建築師批評他建議縮小走廊的空間，會把房屋變成像火柴盒般，我相信署長並非想有這種情況出現。就屋宇署署長在報告書的解釋，審計署署長在第9頁註6中表示“根據新的作業備考獲得豁免的建築面積，房署應將之納入實用面積，以獲得最多的可建築面積。此舉既可提高實用率，又能增加新建單位的數量”。但是，你們似乎不同意審計署的意見。剛才石禮謙議員提及，現在仍有很多人輪候政府提供的房屋單位，所以我亦同意增加單位的數量，但我們必須平衡生活質素，你們都是這方面的專家，亦明白審計署署長的意見，或者請你們解釋，認為這建議是否切實可行呢？

此外，在報告書第2.19段，規劃地政局局長表示“當局正檢討《建築物條例》(第123章)，鼓勵發展商提供環保設施”，我是同意這一點的；至於“以減少樓宇運作所需的資源”，請問可節省甚麼資源？

主席：

先請鄒署長回答有關註6的問題，然後再請蕭局長作答。

署理房屋署署長：

謝謝主席。其實這裏存在多方面的問題，如果有很多可獲豁免的建築面積，公共地方的設計便可以更加寬敞，這是我們的大方向。劉議員詢問這樣是否可以興建更多單位，就如我最初解釋，我們的發展是受規劃大綱所規範，規劃大綱已定出可建的樓宇數目和可容納的人口數量等。剛才石禮謙議員亦提到，認為這方面應該可以有彈性，如果我們能夠利用這彈性的話，盡量興建更多單位，可保留或增加公共面積，我們是很樂意這樣做的，我相信大家對這個大方向都沒有異議，但到了一個局限時，我們便沒有太大彈性，如果是在規劃大綱中能提供的彈性，我們是很樂意去做的。

主席：

蕭局長。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

規劃地政局局長蕭炯柱先生：

其實這是一個平衡的問題。某程度上，一幅土地要增加興建房屋單位的數量，只有縮窄樓梯、縮小電梯槽，或者將單位興建為密封式的設計，雖然可以增加入住的人數，但居住的質素便可能得不到平衡了。我們鼓勵盡量利用天賦的資源，如果公共地方有更大面積，通風方面會更理想；某些地方可利用天然光而無需使用電燈；就能源方面，長遠而言，一幢五、六十年的樓宇可節省的資源，以及對居民生活質素的改善，並不容易以簡單的數據來支持的。就整體方向而言，在改善居民的生活質素與公共地方的規劃方面，我們會作出平衡。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。我支持局長的說法。請問《建築物條例》的檢討進展情況為何？何時會提出實質的建議？

主席：

蕭局長。

規劃地政局局長：

請容許我請屋宇署署長作答，其實我們已開始進行有關的工作，例如已經發出了綠色概念的指引。在私人樓宇方面，並非指公屋，大家對這方面的認同性相當高，現在已朝着這方面推展。

主席：

梁展文署長。

屋宇署署長梁展文先生：

主席。在2月初我們聯同地政總署和規劃署發出了一份聯合的作業守則，提供了一些誘因，使發展商及業界能夠採取主動興建環保樓宇，目的是帶動市場的內在動力，使樓宇設計在將來可以朝着這方向走，我們認為如果有這股動力，效果會相當奏效。我們在檢討《建築物條例》方面，已進行了全面和詳細的檢討，我們會研究在

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

某些方面必須詳細寫明，把它列入環保設計上。暫時來說，我們覺得應該看看這次推動的效果，這次只是一個初階。其實就環保設計來說，世界上有多方面的發展，屋宇署成立了一個樓宇創新組，探討現時其他地方的最新設計在最好的成本效益條件下，如何做到能源節省方面有最高的效應。故此，我們會視乎發展情況才訂明條例的內容，就現時的情況來看，反應是非常踴躍的，業界及環保團體都十分支持這做法，使我們能夠順利推行。所以我們會先檢討這方面，然後再補足法例不足之處。

現時法例容許我有權在這方面盡量採取彈性的處理方法，使建築的環境得以改善，而又不會影響地盤可發展的最高樓面面積，不會減少可居住的樓面面積。我們會在兩者之間取得平衡和雙線發展。我在批核這些發展時，會相應避免覆蓋率等，並會酌情寬免，我會確保達到安全及衛生方面的要求。所以，通過現時的過程，我會視乎所應朝着的方向，然後考慮法例上應該要在哪方面加上硬性的規定。

劉慧卿議員：

主席。署長剛才所說的是否只適用於私人樓宇，似乎並未適用於公屋？署長可否簡單說明呢？何時才適用於公屋設計？

主席：

請湯先生作答，如果梁署長有補充，屆時再行補充吧。湯先生。

房屋署發展總監：

謝謝主席。剛才梁署長提出的好處，其實會在下一代的公屋逐漸推出，如果大家有留意，傳媒亦有廣泛報道的紅磡一個重建的工程項目，已經採用了露台的設計模式，而這些誘因，會逐漸加入公屋的設計內。

主席：

我想就一項問題取得相關的證據，根據報告書第2.18段當局的回應中，房屋署署長在(e)段及(h)段兩次提出房署“特意”提供較佳和更多的公共地方，我希望知道這些決策或決定是何時作出的？在哪份文件中可以證實這個決定，以及當時所考慮的理據為何？如果能夠讓委員會看到當時的文件，瞭解政府的考慮，便可以證實政府的回應。鄺署長，可否提供這份文件呢？

署理房屋署署長：

我們會翻閱有關的資料，看看是否有這份文件的。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

主席。我想補充這決定並非為今天設計的公營房屋而採用的，我們必須追溯到很久以前的決定，原因是以往編配房屋有一個標準，當時釐定這標準並不像現時般寬敞，當時每人可獲配屋的平均面積只有5至7平方米，為了補償編配房屋政策的嚴緊，所以我們便設計了較大的公共地方。要追溯這政策的由來不太容易，會是很多年前的事情，不過，我們仍會盡量找出文件。

主席：

我看到你們提出了清楚的聲明，想必有所依據，你不必把所有資料都拿出來，房委會作為主理這政策架構的委員會，如果曾經看到有關文件，並曾作出審批，亦有理據的，已可以解決我的問題了。

房屋署發展總監：

至於方便使用輪椅的人士使用公屋，我記得應該有文件可作參考。

主席：

這方面與報告書的討論範圍無關，不過，你既然提出“特意”，我希望你們提出的都是有根有據的資料。我會明白未必能夠立即找到的。

石禮謙議員。你是否仍想跟進這問題，還是我們開始另一部分的問題？

石禮謙議員：

我們開始另一部分的問題，這部分是有關投標程序的。房委會在99年9月引入一套新的投標制度 – 在英文本第十一頁第3.6段 – PTAS現在只用在super structure的contract，還沒有用於打樁工程合約和building services contracts，署方的解釋是基於人手不足，但這是很重要的問題，請問除了人手不足外，還有其他問題嗎？

主席：

鄆署長。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

署理房屋署署長：

主席。評分投標制度必須配合數項配套，其中一項是視乎承建商的表現來評分，看其累積的分數，才知道某一個承建商的成績是否較佳，在報告書第3.11段，議員可以看到在打樁工程方面，我們剛成立一個打樁工程承辦商名冊，以便推行表現評分制度，必須有一段時間來積累分數。此外，在裝設屋宇裝備方面，我們在2000年大體上已完成2000屋宇裝備承建商表現評分制，而推行表現評分制度時，亦需要一段時間累積分數，以推行這方面的制度。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

謝謝主席。報告書第3.8及3.9段指出，兩項評分制度均要延期推行。報告書第3.8段指出，就屋宇裝備工程合約推出的2000屋宇裝備承建商表現評分制本來預定在去年1月1日推行，但現在需要延遲18個月才推行；而打樁工程合約的評分制度的工作進度則更加緩慢，房署預計要2002年年中才可推行。署長在第3.11段的回應時指出，因為房委會的建屋量高峰期即將來臨，需待高峰期過後才可實行有關的制度。主席，我的意見正好相反，房署應該實行更理想的措施以監察樓宇的興建，否則，建成後才發覺出現問題，豈非自討麻煩。剛才石議員詢問是否只因人手不足問題？如果這些是適合及更理想的措施，你們便應該立即採用，為何時待建屋量高峰期過後，大部分樓宇都已建成才採用呢？這些制度豈非失去意義？

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

主席。人手是一個問題，相信湯先生可以詳細解釋有關的情況。

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

謝謝主席。這個綜合評分投標制度(PTAS)主要是一種揀選標書的方法，這方法需具備兩個基本元素。第一，我們要有一個客觀評核承建商表現的制度，這個制度必須經過一段時間才能建立，而在建築上蓋方面的建築商，我們已有一套發展了頗長時間的系統，所以便能夠即時套用在PTAS上，但其他如屋宇裝備及打樁工程的評分制度是完全未有的，尤其在打樁工程方面，我們最近才訂立這份打樁工程承辦商名冊，我們會對在這名冊上的承辦商的工程表現建立一個系統，以評估承辦商的工作表現。因此，在這方面必須經過一段時間，才能建立評分制度。至於屋宇裝備方面，我們以往亦沒有一套客觀的評核標準，所以，我們在去年5、6月間嘗試推出一套系統，我們在系統推出後收到很多意見，結果我們要重新整理該系統，然後再行推出，因此，我們必須經一段時間才能發展，這便是延遲推出該系統的原因。

該系統的主要作用是揀選投標商，與現在已開始或進行中的工程沒有直接關係，這系統的目的是將來評審標書時有一套系統以方便揀選良好的承建商，我們除了以標價作為參考外，還希望利用這系統來評估承建商的工作表現，從而在兩者間取得平衡，以便揀選最合適的承建商，這便是制度的精神所在。

當然，我們亦認為發展的時間較預期長，但適逢去年至今年是建屋量的高峰期，去年房署有7萬多個單位落成，剛過去的財政年度亦有89 000個單位落成，所以工作量十分龐大。如果我們隨便推出這套系統，可能造成兩方面的影響。一方面是房委會員工要承受這額外的工作，而且又要處理高峰期的建屋量，同時亦要兼顧新系統，員工方面會感到相當吃力。此外，承建商本身亦會受到壓力，他們一面展開建屋工程，另一面又要適應一個新的評分制度，所以，在承建商方面會有一些衝擊。因此，我們建議房委會把這制度押後推出，至於推出的時間，可能會在今年內，因為今年建屋量回落了，我相信這是一個引入新措施的適當時間。謝謝主席。

劉慧卿議員：

主席。第一，你們是否同意延遲推行新制度是部門的過失？你們定出的目標現在不能達到，可能是你們當時高估了情況；第二，即使你說這制度只會影響將來的投標制度，但現在延遲推行評分制度，我們對興建中的樓宇的信心便下跌了，如果推出的新制度是一個良好的制度，在新制度下建成樓宇的質素應該較理想，現在興建的房屋卻未受新制度所監察，這些樓宇會否沒有較嚴緊的監管呢？會否令市民覺得在新制度下興建的房屋質素會較佳呢？但評分制度延遲了，市民只好一直等候，但期間仍然不斷有樓宇興建，而對該等樓宇的評審會否較差呢？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

並不代表興建中的樓宇有問題，或者請湯先生再詳細解釋。

房屋署發展總監：

主席。剛才我已指出這個制度的作用是揀選投標商，評審哪位承建商最適合該項工程，過往房委會最為人詬病的是只考慮標價而沒有考慮投標者過往的表現，所以，我們因應這問題設計了一套投標的模式，一套評審的制度，令我們一方面可以兼顧標書的價錢，又可以兼顧承建商過往的表現；這是揀選投標者的過程，這與將來監管工程是兩回事，我們現在已有制度監管承建商的施工過程，這新制度只是方便揀選適合的投標者，與監管是兩件不同的事情。

署理房屋署署長：

我想補充一點，即使沒有這制度，現時招標的制度對承建商的表現都有一個監管制度。現在推行的新制度，希望可以有一個更客觀的標準和在這方面作出改善。

劉慧卿議員：

請你回答延遲推行新制度方面。

署理房屋署署長：

我們預計會在今年第三季推行。

劉慧卿議員：

即你高估了當初的形勢。

署理房屋署署長：

當時由於是建屋量高峰期.....

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

劉慧卿議員想問的是在最初訂立目標時，是否沒有估計建屋量高峰期帶來的影響？

房屋署發展總監：

我們低估了困難。

主席：

你們低估了困難，卻高估了自己的能力。

房屋署發展總監：

我們低估了建屋量高峰期所帶來的問題。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

主席。我想就大廈建築工程承建商試用期提問，工務局一般以24個月來測試承建商的表現，根據審計署的資料，在報告書第3.14段指出，“大廈建築工程一般需時約27個月才能完成，當12個月的試用期屆滿時，絕大部分的大廈建築工程仍處於早期階段，又或者尚未展開。”根本不能作出判斷，所以審計署認為24個月比較適合。房署在回應時沒有正式表示會否考慮接納24個月試用期的建議，房署只提到在試用期縮短至12個月後，只有5名試用的承建商能獲確認地位，他們是在列入試用名冊20個月後才申請確認地位的，因此，定出12個月作為試用期其實並無意義，請署長回應會否接納審計署的建議，或與工務局的做法看齊，承建商須有24個月的試用期以作觀察呢？

主席：

鄺署長。

署理房屋署署長：

這裏解釋的是以往的情況，現在已過了建屋量的高峰期，如果依照24個月的試用期進行，我覺得並無問題，我們可以做到的。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

李華明議員：

即任何情況都與高峰期有關，只要高峰期過後，便甚麼都可以做到。

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

現在要批出的合約數目較之前已大幅減少，以往曾建議是否要引進更多承建商來承接我們的工程，但現時預計可以推出的合約，以及現時在名冊內的承建商，已經不再是試用期的承建商，改善投標工程的競爭情況已經達到。

主席：

張宇人議員。

張宇人議員：

主席。根據報告書第3.4段，在計算分數時，投標價和過往表現所佔的比重分別是80%和20%，請問這樣的比例，是否可以反映在以後批出的合約中，承建商不會因為價錢平宜而獲得標書呢？就我個人的意見，我對80%與20%的比例有疑問，實質情況是否都是以價錢為準？只要價錢較低，質素較差亦有機會中標，這情況會否出現呢？你們可否解釋為何以80%與20%作為計算分數的標準，而不是70%與30%，或者是60%與40%呢？

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

多謝主席。計分比重分配是投標價佔80%、過往承建商的表現佔20%，其實很多工程合約在批核時都是採用類似的計算方法，若純粹以投標價決定哪份標書的做法並不十分理想，因此，我們亦希望同時考慮承建商的過往成績表現。房署採用的計分方法是80%價錢、20%是過往的工作表現作為分配的比例，我們覺得這比例現在仍然可以接受。根據這比例，承建商可以得到一個信息，便是他們不能單純以低投標價取得標書，房署並會同時考慮其過往的工作表現，所以，這方法亦可以令承建商在表

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

現方面有更佳的成績。我們實施這制度已經有一年多，覺得效果可以接受，因此，我們暫時沒有修改這比例的意思。

主席：

石禮謙議員。

石禮謙議員：

我想詢問剛才李華明議員提出的問題，房署表示把試用期由12個月修改為18個月，當初你們決定12個月可能有更好的理由，現在修改為18個月，你們不會是因為受議員批評吧。因為你們並不是一個普通的承建商，你們興建的樓宇遠較香港任何承建商為多，經驗亦更好，你們與這些承建商的接觸更多，瞭解更深厚，雖然政府其他部門需要24個月，但你們只需12個月，應該是有理由的。

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

主席。我想補充一些由18個月改為12個月的資料，我們在97年11月有這個決定，因為我們預見在未來的一段時間內會批出很多工程合約，我們不希望大部分工程會落入某部分承建商手中，我們一方面希望增加競爭，有更多承建商可以參與競投工程合約；另一方面，純粹以風險管理的角度而言，亦不希望太多工程放在同一個承建商手中，因此，透過更多承建商參與工程合約，可以減低風險。

現在工程合約已回落，工程數目和批出合約的數目會較97年減少很多，所以，我們認為不需要快速地，在短時間內提升一批承建商納入名冊。第一個原因是，工程數目較97年減少很多；第二，在名冊內已有足夠投標的競爭者。因此，我們不希望再次以一個快速的方法，增加名冊內的承建商數目。當然，我剛才指的快速方法，並非不顧承建商的表現及質素，我們仍然要求承建商達到一些基本的條件，然後才可以考慮加入名冊之內。雖然我們當時定出承建商需要有12個月工作表現才可以申請，但他們最終仍要20個月才能成功加入名冊，這個快速的做法，可能日後亦不再需要了。

主席：

劉江華議員。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

劉江華議員：

主席。我想跟進打樁工程合約評分制度。剛才署方的解釋是由於人手問題及遇上建屋量的高峰期，但我覺得這些理由並不能令人信服。在表面上，他們是低估了高峰期的問題，但實質是低估了公眾的期望，現在大家都關注打樁工程的質素問題，剛才已指出以往可能只集中在投標價而忽略了質素。但你們去年已有這份名冊，當然已有工程展開，即可以進行評分了。你們為何仍要到2002年才正式實行評分制度呢？可否提早於今年實行？否則，你們如何向公眾交代？現在大家都關注打樁工程，你仍然表示評分制度要在一年多後才可實行，這是不切實際的。

主席：

這是一個意見。湯先生。

房屋署發展總監：

主席。我們明白公眾在這方面的期望，實際上，2002年只是當時訂定的指標，我們現時已把時間修訂為第四季便可以推行這個評分制度。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。除了人手和高峰期外，最重要是你認為這問題是否重要，雖然推行時間已經提早了，但為何現在不實行呢？保證質素是最重要的，你是否同意呢？為何要在第四季才實行？

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

設計一個客觀的評分制度，必須經過一段時間才能建立起來，並不是今天決定，明天便可以做到的，這是第一點。我希望議員能夠明白，制度是需要時間發展的。第二點，我剛才已經解釋，監管打樁工程不單止依靠評分制度，其實我們在50項的改革措施中，已有很多篇幅、很大程度的工作是在監管打樁工程承辦商的表現方面，這

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

些工作實際上已經推行了。如果各位議員沒有忘記，在參觀房署地盤時我們曾向大家解釋已引進在目前工程內的監管工作，已經在進行中。我想再強調，我們不單止依靠評分制度來監察打樁工程，我們在去年已經實行了駐地盤的監管工作。

主席：

劉慧卿議員仍在輪候中，這份報告書還有數個部分未作討論，我想請大家留意時間，如果我發覺仍有很多問題，委員會可能要另覓日期再次召開聆訊，我稍後會再評估情況，現在請劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。我很同意李華明議員剛才說署長把很多問題都歸咎建屋量高峰期，正如王募鳴女士把房屋問題歸咎前總督彭定康先生一樣。主席，在報告書第3.17(c)段指出建屋量會下降，我很擔心，因為現在仍有很多市民輪候公營房屋。另外亦提及“成立優質承建商組別”，以及“建立策略性伙伴關係”，請問內容為何？是否找出一批認為良好的承建商後，便把所有工程批予這些承建商？究竟情況怎樣？

主席：

鄖署長。

署理房屋署署長：

主席。成立優質承建商組別的目的是鼓勵承建商提高質素，在這機制下，我們會鼓勵他們承接一些比較複雜的合約，讓他們有機會投標，這方面與其他普通的合約在性質上有少許分別。

劉慧卿議員：

主席。甚麼是“策略性伙伴關係”呢？

署理房屋署署長：

我請湯先生補充這一點。

主席：

湯先生。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

房屋署發展總監：

主席。很多時候，雖然我們與承建商的關係不致敵對，但都是壁壘分明的關係。承建商為房委會工作，純粹是為錢，而他們替我們工作，我們負責付款，因此，關係並不是partner的形式。

劉慧卿議員：

就像中美關係，把它提升到國際層次。

房屋署發展總監：

我們希望找到一些承建商，可以與我們建立夥伴關係，並且有一個共同目標，就是建造優質的公營房屋和緊密的合作。剛才鄃先生提到一些比較複雜的工程項目，如果把這些項目交予一般名冊的承建商，我們可能會不太放心，所以我們希望培養這批承建商，能夠與我們建立夥伴關係，有共同的目標，一起攜手發展工程項目。於是，我們在去年年底至今年年初在目前名冊內揀選一些與我們有共同目標的承建商，這些公司的規模較大和較完善，我們便把這些公司納入優質承建商的特別名冊內，將來我們遇到困難或一些較複雜的工程項目時，便可以與這批承建商直接處理。當然，他們仍需要經過投標的階段。我們希望這批被篩選的承建商，能夠與我們成為夥伴，嘗試發展一些新項目及新構思。

劉慧卿議員：

主席。我希望房署要小心處理，不要讓其他人有攻擊的藉口，予人私相授受的感覺，因為欽點了一批承建商在一個圈子內.....

房屋署發展總監：

主席。他們不是欽點的，房署會透過一個公開的制度來評核該批承建商。

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

或者我作少許補充，承建商要納入這特別的名冊，必須讓我們看到較佳的表現，他們原來亦是名冊內的承建商，只是他們的表現在一段長時間內較其他承建商為

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

佳，所以當中有很多客觀機制，請劉議員放心，我們不會只顧主觀情況，而是必須通過客觀的機制後才能成為優質承建商。

劉慧卿議員：

現時有多少優質承建商？

房屋署發展總監：

現時有6間公司。

劉慧卿議員：

可否告知委員會該6間公司的名稱？

房屋署發展總監：

可以。我相信大家都會認同的，金門、新昌等 ...。

劉慧卿議員：

會繼續增加嗎？

房屋署發展總監：

這份名冊是開放式的，如果承建商能符合資格，便可以申請加入成為優質承建商。

主席：

朱幼麟議員。

朱幼麟議員：

可否詢問下一部分的問題？就這部分，我已沒有任何問題了。

主席：

如果各位議員沒有問題，我想就這部分提出一些疑問，然後請石禮謙議員開始下一部分的問題。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

根據報告書第3.13及3.14段，房署很注重本身的經驗，但如果房署沒有建築工程公司的18個月或24個月的工程表現，房署有否參考或詢問政府其他聘請過這些承建商的建築部門是否有這些紀錄？為何他們的紀錄不能作為參考，以建立房署18個月或24個月的工程表現紀錄呢？房署有否參考他們的做法？鄔署長。

署理房屋署署長：

即使承建商要進入試用期的名冊，他們亦要讓房署瞭解其財力及管理能力，以及過往在其他合約的表現。我們指出的12個月，是他們承接房署工程後的12個月，所以你剛才提出的一點是正確的，我們不是將一間新公司納入名冊，我們會視乎其過往成績而決定。

主席：

石禮謙議員。我想評估委員是否仍有很多問題呢？

石禮謙議員：

沒有了。我現在提出的問題是關於第四部分。

主席：

現在有數位議員已經舉手，我傾向在6時15分再詢問委員提問的情況，屆時，委員會可能需要考慮是否仍然繼續聆訊。石禮謙議員。

石禮謙議員：

主席。請問鄔署長在報告書英文本第二十五頁第4.30(b)段，房委會在2000年6月決定除了特別情況外才會選用PPC pile，即預製預應力混凝土樁，我知道PPC pile較其他樁柱價錢便宜得多，房署是否因為曾發生的一、兩宗事故，便採取這方向，將來是否會減少使用呢？其實這種樁柱可以節省很多金錢，以我們的看法，發生事故是監管的問題，而不是樁柱有問題。

主席：

鄔署長。

署理房屋署署長：

主席。我們以往一直有使用PPC樁柱，去年6月房委會決定在特殊情況下才會考慮採用這種樁柱，所以，這種俗稱大同樁的樁柱並非不能採用，只是採用時必須符合一定的機制，我們在文件上亦有提及有關的情況。

石禮謙議員：

即是會採用，只是要受一定的機制監管下才採用這種樁柱。因為在金錢方面是很重要的。

主席：

朱幼麟議員。

朱幼麟議員：

我的問題也很類似，審計署署長表示在不同地質情況，特別在某些地質採用時需要特別小心，因為樁咀在受重擊時很容易被打碎，房署表示會加強監管，請問關於PPC pile在不同地質的地盤，特別在危險性較高的地盤，在短期及長期方面有何監管策略呢？

署理房屋署署長：

或者我請湯先生回答。

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

房署在這數項工程項目後，已很少使用PPC pile，已由另外兩種樁柱取代。如果現在要使用PPC pile，必須嚴格遵守有關的規則，例如要進行大量探土，要加固樁頭，使它能夠通過岩層，甚至要有足夠的試探工程後才能使用，這些措施在同事的手冊內已清楚列明。此外，我們還有一個由數位總結構工程師組成的小組來評估採用PPC pile的建議，在經過他們審批後，認為可以使用這種樁柱才能使用。所以，我們已從各方面加強監管這種樁柱的使用了。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我想詢問有關個案研究三：天水圍第102區第三期的工程。資料顯示，安裝及測試試探樁原定於97年11月完成，但實際是在97年11月才開始，地基進行一半後才完成測試，這實在是一件奇怪的事。審計署在報告書第4.20段批評監管打樁過程時有漏洞，第一，承建商沒有依時完成測試試探樁，完全落後於工程計劃總綱列出的時間；第二，房署亦沒有採取有效方法，以確保承建商依時完成試探樁工程。請問房署為何當時容許承建商延遲完成測試，並在地基已進行一半才測試完畢？其次，就這個案而言，你覺得房署在這次監督過程中有否失誤？是否監察不力？

主席：

鄭署長。

署理房屋署署長：

或者我請湯先生回答。

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

多謝主席。這是有關施工工序的問題，在合約上我們沒有明文規定要有試驗樁才能進行正式的打樁工程，承建商當時採取的做法是雙線進行，一方面進行試探樁，另方面又進行實際打樁工程。承建商當時其實只做了派樁的工作，即把樁柱打入地下，但並未進行“終錘”的決定性階段，雖然他已經展開工程，但仍未到終錘的程序，這個程序會在試探樁完成後，樁柱完全符合資格及獲房署接受才可以把原先的樁柱終錘，所以這純粹是一個工序的問題。以我理解，這種處理方法可以加快工程的進度，承建商是雙線進行。承建商只要未對正式的樁柱終錘，而待試探樁測試完成並符合測試資格後才正式施工，這是他們所採用的方法。我們當然會測試試探樁並確定合資格後，才會讓他們進行最後終錘的工作。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

劉江華議員：

即是你們容許這情況，為監督人員所接受的。

房屋署發展總監：

這是容許的。

劉江華議員：

主席。我們明白時間緊迫，所以雙線進行。工程計劃總綱，列出時間表，但你們完全不依照時間表進行。如果在地基完成後才發現測試試探樁有問題，便會造成浪費，甚至發生問題？你是否同意這一點？雖然合約沒有訂明要先完成試探樁才能進行正式工序，但已經違反了工程計劃總綱，如果無須依照總綱進行，又何須要訂出總綱呢？

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

主席。這風險落在承建商方面，他還未進行終錘工序，我們不會視為已完成該部分工程，他必須在測試合格後才能進行，所以當承建商認為試探樁過程很順利，以雙線進行時，承建商是明白這樣須負上一定風險，因為終錘並未進行，我們亦未驗收，所以當試探樁出現問題時，已進行的工序便需要重新修訂，承建商便需要承擔風險。我們即使容許他這樣做，並不代表責任會轉嫁到房署，承建商仍然要負責風險。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。你容許承建商不依總綱施工，並容許他這樣承擔風險，會否代表也容許他隱瞞一些風險的事實？房署負責監督的人員是必須承擔此責任的，你是否同意這說法呢？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

主席。當進行終錘的程序時，我們的同事必須在場監工，需要進行很多測試，不能單憑口講已完成某步驟，我認為這種“偷雞”的情況很難存在。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

主席。大家都知道PPC pile，即大同樁是造成短樁的樁柱，亦令很多人震驚。請問房署現在是否已經決定在非常例外的情況下才會使用這種樁柱，即使使用亦會受很多限制呢？是否包括在合約工程初期承建商必須完成測試才可進行？抑或仍然容許“兩條腿走路”？這是報告書沒有提到的，請你作出澄清，根據現時的原則，這樁柱是否會盡量不再採用？

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

主席。我們是會盡量避免使用這種樁柱，因此，我相信日後再使用這種樁柱的機會很少。

李華明議員：

還沒有回答問題的第一部分，會否要經測試後才讓承建商進行？

主席：

倘若有這個例外的情況的話。

房屋署發展總監：

這樣便要視乎工作的情況，如果地理環境相當理想，我們仍然會考慮容許承建商雙線進行。因為再採用這樁柱的話，地理環境與這樁柱的要求必然是相當配合的，即在地盤應該沒有任何困難的問題，工程進行可能會更加方便，我們才會採用這種樁柱，例如沒有石層、很適合這樁柱等，或者地理環境很適合這種樁柱。

主席：

這部分已差不多了。石禮謙議員，可否開始另一部分的問題呢？原本這部分在6時15分完結，所以還有時間，我們繼續進行聆訊。

石禮謙議員：

第五部分是關於監察承建商的表現。在報告書英文本第二十八頁第5.8段，為何房署在4個月後，即2000年4月才通知房委會PASS未能如期推行，需要延遲呢？為何不盡早通知房委會？

主席：

鄖署長。

署理房屋署署長：

主席。據我的理解，當時我們推出一個新的試點，同時我們亦取得業內對這種新評估模式的初步建議，覺得這制度有需要改善的地方和進行跟進的工作，於是便延遲推行這種評分制度。

主席：

李華明議員。接着是劉江華議員，然後是張宇人議員。

李華明議員：

主席，房委會知道利用電腦系統的好處，可以減省員工在實地視察時所需填寫約1 400份的視察報告，涉及大量行政及文書工作。但根據審計署報告書第5.16段，直至去年12月底，房署仍未就新電腦系統的開發和推行訂定時間表，請問現時的情況如何？我覺得能夠越快進行，越有助減少人手的記錄工作。

我想一併詢問驗樓、收樓的問題，也是屬於這部分的。我很關心驗收樓宇方面，高怡邨因第二次驗收造成的延誤有94天，這是相當不理想的。現在房署驗收樓宇第一次是經房署發展及建築處負責，第二次最後驗收由物業管理處執行，為何不能同時由房署發展及建築處與物業管理處驗收，即一次過收樓，以免造成延誤呢？如果大家的目的都是要驗明樓宇是否理想和可以入伙的話，應該沒有太大分別，為何要分兩次驗收？而且分兩次驗收要相隔一段時間，便延誤了收樓日期。

主席：

署長。

署理房屋署署長：

多謝主席。這裏有兩個問題，就採用電腦系統進行實地視察方面，我們很同意審計署署長的意見，我們在提高建屋質素的諮詢文件中亦有提出這一點，我們希望盡量減少填表及處理文件的程序。我們在報告書第5.19段已指出，房署已經很積極推行電腦系統，但這方面需要時間進行，房署現正與承建商攜手合作，請各位放心，我們一定會盡快處理。

至於第二點，關於驗收的問題，房署分別由兩批人收樓，我們同意有需要檢討這個程序，如果能夠安排一批人收樓，我們會樂意這樣做。不過，在表三列出第二次驗收造成的延誤時間，其實是承建商在該段時間內需要修補第一次驗收時發現的問題，因此，是否能夠全數節省平均45天的延誤時間，便需要執行後才能清楚，我們會要求承建商完全修補有問題的地方才會交樓予租客或業主。

主席：

李議員。

李華明議員：

主席。參閱報告書第5.27段及5.28段房屋署署長及房委會主席的回應後，我覺得兩人的意見並不相同。房委會主席是同意審計署的看法，認為可以將兩次驗收改為一次進行；而房署則是解釋為何要經兩次驗樓，這與現時署長的解釋略有分別，或者請署長或房委會主席解釋清楚，會否由兩次驗收縮減至一次，抑或還要繼續研究呢？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

我相信應該由主席回答。鄭漢鈞博士。

香港房屋委員會主席：

謝謝主席。我本人非常贊同審計署的意見，我認為不需要再作研究了。其實驗收樓宇應該一次過進行，當然，樓宇有不妥善之處，承建商必須修補妥當再行驗收，但不應由幾組人負責，因為幾組人負責可能會產生不同意見，使情況變得複雜。總括而言，一次過經由同一部門的人員負責驗收，大家便有密契和聯繫。

主席：

鄭署長，無須補充了？好。劉江華議員。

劉江華議員：

主席，一次過或幾組人一起驗收，並不等於不會延誤，因為可能有很多程序上的問題。根據主席的回應，時間應該可以縮短的，但欠缺了具體說明。就表三而言，究竟你的目標——即竣工日期和入伙的時間是同一天，還是相距13天，或是維持相距93天呢？45天只是一個平均數字，即使你一次過驗收，其實都可能會有延誤，請問房委會主席有何意見？

主席：

選擇那一個時間呢？

劉江華議員：

你現時心中認為可縮短的時間有多少呢？

主席：

鄭漢鈞博士。

香港房屋委員會主席：

主席。最後一次驗收是很重要的，但這些監察的工作，其實在早期亦可以進行，這些問題並不是在完工時才可以看到，應該經常檢查的，我相信如果能夠經常檢

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

查，到最後驗收時間問題便會減少。當然，無論是聯合處理或兩組人相隔很短時間，例如相隔兩、三天來驗收，都應該是合理的。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。我同意有些程序是可以提早進行檢查，但主席仍未回答我的問題，在你的心目中，最理想的差距是多少天？我們當然希望差距是越短越好。

香港房屋委員會主席：

我剛才已表示差距是越少越好，兩組人可能相距兩、三天時間，或者是一起驗收，我相信有靈活性亦有好處。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。我問的差距並不是兩組驗收人員進行驗收的差距時間，而是表三中列出竣工日期與完成第二次驗收日期的差距時間。

主席：

即以竣工日期為標準，還是以第二次驗收日期為標準？

劉江華議員：

對。

香港房屋委員會主席：

我相信是竣工日期。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

劉江華議員：

竣工日期後相差兩、三天便可以做到？

香港房屋委員會主席：

應該可以做到。

劉江華議員：

換言之，由現時平均45天縮短至兩、三天了。

香港房屋委員會主席：

當然不能硬性規定。

劉江華議員：

所以鄭博士，我必須詢問清楚的。

主席：

鄭博士。

香港房屋委員會主席：

當然不能硬性規定，如果最後驗收樓宇仍有問題出現，我們便需要修補妥當後再行驗收。

主席：

鄃署長，請你補充。

署理房屋署署長：

請劉江華議員明白，我們驗收樓宇，無論樓宇是交予租客或業主，都希望把所有問題修妥，就算將來由兩組人一起驗收，我們仍需在承建商修補妥當後再進行驗收。因此，你詢問能否在第一次竣工日期後便完成交樓，正如主席所說，我們會盡量提前驗收日期，但每項工程的情況未必相同，必須視乎承建商修補的進度和合作情況。如果承建商未能修補妥當，我們是不會接收樓宇的。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

劉江華議員：

即在你心目中，可能仍會發生九十多天的延誤情況。

香港房屋委員會主席：

視乎承建商的修補情況。

主席：

答案已經很清楚了，他們會以竣工日期作為收樓的標準，但如果驗收時發現有問題需要跟進，這便不在他們的控制範圍之內，但他們仍會盡快解決的。

香港房屋委員會主席：

是。

主席：

張宇人議員。

張宇人議員：

主席。同事已提出了很多問題，我沒有甚麼問題了。不過，以往由兩組人驗收，第一組人指出建築問題後由承建商進行修補，之後再由另一組人驗收，所以造成了延誤。如果現在由兩組人一起驗收，一次過指出所有問題，承建商便可以修補，當然，修補進度緩慢房署便要作出跟進，甚至可在評分中把承建商的“執漏”速度反映出來，他們便會盡速跟進的，所以你們早就應該列出所有問題讓承建商修補妥當，而不是逐層人員驗收以致這樣浪費時間。

主席：

我想不需要回應，意見已經很清楚了。劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。剛才我們不斷追問可以縮短的時間，但在報告書第5.27(b)段，房署表示會採用更嚴謹的查驗程序，即使會阻延單位的入伙時間，剛才房委會主席已經決定由兩次驗收改為一次過驗收，若採用的是更嚴謹的驗收程序，便會阻延入伙時間，到底你心目中的意思是怎樣呢？在這段中是指會延遲嗎？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

湯先生。

房屋署發展總監：

多謝主席。其實不是阻延了完工的時間，而是我們在施工過程中把房署的明確要求告知承建商，他們必須達到某水平，才能交予房署驗收，這信息在施工期或更早時候便會說明。我們並會興建基準樣板房，定出要求的標準，讓大家明白彼此的要求，信息會很清晰，承建商亦不用揣估房署的驗收標準，避免到驗收時需再費時修補。我們預早訂出驗收標準，承建商要達到標準才能驗收合格，他們可在施工期盡可能符合要求，以便提高日後驗收的合格率，在這背景下，我相信可以加速驗收的進度而不會因此而阻延了時間。

劉慧卿議員：

你在這段表示會阻延單位入伙時間。

主席：

鄭署長。

署理房屋署署長：

這段的意思是房署會以更嚴謹的驗收程序，即使因為更嚴謹程序而阻延收樓時間，房署亦不會寬鬆處理。

劉慧卿議員：

這裏是指嚴謹查驗的標準而不是指時間。

署理房屋署署長：

是。

劉慧卿議員：

我實在不明白，房署建屋已經有一段很長的時間，為何現在才這樣做呢？究竟房署一年收到多少宗就收樓不滿的投訴？是否天文數字？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

我現在沒有這方面的數據。

劉慧卿議員：

請你在會後提供這些資料。我當然希望這次會成功，但為何會弄到這地步，你們已有多年建屋經驗，我的辦事處收到的投訴是排山倒海而來，就如錦泰苑的情況，不單止是漏水，假鎖、廁所無水、無街市和無巴士站等問題，我相信很快便需要召開個案會議，究竟房署如何作出監管和規劃呢？主席。這些問題實在慘不忍睹。

主席：

這是一個意見。

劉慧卿議員：

這是一個事實。

主席：

不過，在某程度上已離開了報告書的範圍。

劉慧卿議員：

下一節便會談到質素問題。

主席：

由於劉慧卿議員發表了一些意見，如果房屋署署長想在這裏回應，我會讓你發言。

署理房屋署署長：

主席。對於如何提高房署的服務質素，尤其在收樓方面，我們已經不斷跟進，希望日後可以看到改善的情況。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

好。

劉慧卿議員：

主席。署長會否就新入伙居民在收樓後不滿的投訴提供書面的數字呢？

主席：

或者我們劃出一個時段，請提供三年的投訴數字。第五部分同事差不多已詢問完畢，現在還有第六及第七部分，各委員想繼續提問，還是以書面方式提問？因為時間已經差不多了。

劉慧卿議員：

多問數分鐘，好嗎？

主席：

如果大家同意的話，聆訊可以繼續至6時30分。石禮謙議員。

石禮謙議員：

有關報告書第6.6段，請問房委會的建屋計劃將於何時納入《建築物條例》的規管範圍？是否已有時間表？

主席：

鄖署長。

署理房屋署署長：

主席。制訂具體時間表是一件較困難的事，因為若要把房委會轄下的建屋計劃納入《建築物條例》的規管範圍，便會涉及條例的修改和資源調配等數方面的問題。但是，在房署尚未正式把建屋計劃納入《建築物條例》規管範圍的過渡期間，部門已進行了一些改善工作，包括成立一個獨立審查股，負責結構及建築圖則的審核工作等。獨立審查股是在去年11月成立，直接向房屋署署長負責，而該部門的工作形式與屋宇署大致相同。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

石禮謙議員：

主席。但房委會也須就何時立法、何時開始着手把建屋計劃納入《建築物條例》的規管範圍，制訂一個具體的時間表。房署現在已踏出了第一步，成立獨立審查股負責監管工作，並與屋宇署及有關各方進行磋商，但房委會有否與屋宇署制訂一個具體的時間表呢？

主席：

鄃署長。

署理房屋署署長：

主席。房署與屋宇署現正就把建屋計劃納入《建築物條例》規管範圍一事進行緊密的磋商，但我們暫時還未有一個具體的時間表。有關這點，或可請梁署長作出補充。

主席：

梁署長，你是否想作出補充？

屋宇署署長：

主席。這個問題提出來已一段時間，正如剛才鄃署長所說，由於涉及的問題很多，中央政府方面仍在進行研究。我們不能低估其中的困難，我們的制度是一個十分全面的監察系統。現時，房屋署已成立了一個獨立審查股，屋宇署亦借調了一些專業的人員過去，協助他們運用我們現時的監察制度，整個過程是十分複雜的，因此暫時未有具體的時間表。政府在這方面尚未作出決定，在現階段由於涉及的問題過於繁複，我們會就此問題繼續研究。

主席：

還有兩位議員想提問。李華明議員，隨後是劉慧卿議員。

李華明議員：

主席。審計署在報告書第6.7段中指出，房委會身兼不同的角色，在職能和利益方面可能出現衝突情況，因為它既是建築發展商，同時又負責自我監管，而政府在其中並沒有扮演任何角色。主席，去年4月，房委會已通過把轄下建屋計劃納入《建

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

築物條例》所規管，即房署亦會受該條例所監管，但直至現在還未有任何時間表，我感到很驚訝。是否因為房署所興建的建築物仍未納入《建築物條例》所規管，因而引致最近發生的連串走火通道不合規格的問題，有些通道較規定為狹窄。若此情況發生在私人樓宇，可能已被屋宇署檢控了，但房署所興建的樓宇卻出現了這些問題。房委會主席也有出席今天的聆訊，雖然各方都表示贊成把房委會轄下的建屋計劃納入《建築物條例》的規管範圍，但接着便不知應如何落實，亦沒有具體的時間表。請問房委會主席，你們在這方面調撥了多少資源，有沒有小組特別研究如何進行這方面的工作？屋宇署方面有沒有足夠資源應付新增的工作量？因為一旦把房屋署的物業納入《建築物條例》，受屋宇署的監管，屋宇署亦需大量的資源。屋宇署表示在這方面沒有確實的時間表，是否表示這件事以後也不會進行了？

主席：

我看兩位署長和房委會主席也需作答。先請房委會主席。

香港房屋委員會主席：

在資源方面，現正準備當中，我聽聞鄆署長出席今天下午舉行的立法會房屋事務委員會會議時已有了決定，是嗎？

署理房屋署署長：

立法會房屋事務委員會的議員均支持房署成立獨立審查股，這便是我最初所說的過渡期安排。剛才梁署長亦曾解釋，這不是朝夕間可以做到的事。在這段過渡期間，房署希望成立一個獨立的審查股來負責這方面的工作，然後藉着這個空間，解決其他諸如法律、立法和資源等問題，而這些問題均需一段時間來解決的，所以，制訂一個具體的時間表是有困難的。我們現時真的不能定出一個確實的時間表，但部門本身的機器現已啟動，並正在運作。

主席：

梁署長，你是否希望作出補充？

屋宇署署長：

主席，既然我與房署已經進行磋商，我當然會就屋宇署可能面對這項新工作時所需的資源和有關機制作出研究。我已有一些資料在手邊，但現時尚未有任何決定，這些資料的意義便不大。我不是說中央政府已作出決定，而是若一旦決定實行，我們已具備了研究的基礎，例如在資源、機制方面如何安排，以及接收工作的程序等，

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

我已預備了基本的資料，但我所做的預備工作，並不等於政府已作出決定，我仍須聽候中央政府在政策上作出決定。這項工作並不單止由屋宇署負責，還有房屋署加以配合、房屋局負責修改法例和作出財政上的安排，以及與中央政府商討如何安排兩個部門間的資源分配。換言之，有關的工作並非是由屋宇署單獨負責，但我可以向各位保證，我已進行了預備的研究工作。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

我不知蕭局長是否能解答，政府是否尚未作出決定？在審計署署長報告書中，房屋署署長在報告書第6.9(d)段中回應謂“此事最終由政府，而非房委會決定。”我相信中央政府是指香港特區政府，而非北京中央政府。我希望弄明白，你的意思是否特區政府仍未決定接納房委會的建議，把房委會的建屋計劃納入《建築物條例》，受屋宇署監管？

主席：

我們先弄清楚這事是由哪個層面和誰人作決定，不要先認定決定的責任是在蕭局長身上，因為這事可能與他並無直接關係。

李華明議員：

主席。報告書內蕭局長有作過回應，所以我才向他提問。

主席：

蕭局長，你能否幫忙解答？

規劃地政局局長：

主席。其實你已說得很清楚，這是超越了規劃地政局的工作範圍，但我可以證實政府正在考慮所有有關這方面的方案。

李華明議員：

政府是指哪個？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

規劃地政局局長：

是特區政府。

劉慧卿議員：

主席。當然不是行政會議。

李華明議員：

我想知道政府是指哪個局？是跨部門，還是特別指派一個人？

主席：

我相信李議員的意思是，究竟須經過甚麼程序，才能完成這項決策？哪個關鍵人物或部門作出決定後，才能使有關的政策最終得以落實？

李華明議員：

主席，你說得對。多謝你。

主席：

蕭局長，請你協助解答。

規劃地政局局長：

這是由政務司司長主理的檢討整個公營房屋角色和運作的小組決定的。

主席：

我也估計是這個小組。劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

謝謝主席。我同意審計署長報告書中所指，房委會戴着太多頂帽子、扮演太多角色，所以出現角色和利益的衝突。我提出的第一個問題是，是否把房委會的建屋計劃納入《建築物條例》的規管範圍，便可解決所有角色和利益衝突的問題呢？因為審計署長報告書似乎認為，只要把房委會的建屋計劃納入該條例後，便會如服食了萬應靈丹般，可以解決所有問題，但事情可能並非這麼簡單。房委會和梁署長未知有否考慮這問題？

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

此外，我不明白為何審計署署長會這樣撰寫報告書。李華明議員剛才已讀出報告書第6.9(d)段：“此事最終由政府，而非房委會決定”，可見政府擁有此事的最終決定權，房屋署署長在報告書內亦已表示此事並非房委會可以決定的，但審計署署長卻像捉着一條鱠般，讓有關當局溜走了，我們找不着還可以說得過去，但你必須要求有關當局回應的。審計署署長要求蕭局長回應也沒有幫助，因為這事根本與他無關，他只能回應謂樂意參與就房委會樓宇規管事宜而加速進行的磋商。應該作出回應的關鍵人物，審計署署長卻不要求有關當局回應，令議員摸不着頭腦。審計署署長在撰寫報告書時，應找出有關當局作回應的。現在我們向證人提問，每個人均表示正進行磋商，我們如何撰寫結論呢？雖然，即使我們向政務司司長提問，他也可能只會答謂政府正在進行檢討，但最重要的是讓他有機會作答。審計署署長只需要求他回應，把他的答覆紀錄在報告書內，我們便會邀請他出席今天的聆訊了。現在卻像一宗懸案般，議員不斷追問最終由誰作出決定。我真不明白審計署署長為何會這樣撰寫報告書的？

主席：

把房屋署的物業納入《建築物條例》是否一顆萬應靈丹的問題，看來較多涉及梁署長的工作範疇。如果審計署署長有回應，我會讓你有機會回應。

審計署署長陳彥達先生：

主席，我想簡單回應。我們詢問政府當局的程序並不是這樣的，我的出發點是由政府帳目委員會提問，政府才作答，不用那麼急，最終會有答覆的。

劉慧卿議員：

主席。但負責的人沒有出席聆訊，我們又怎能向他提問，然後撰寫結論？

主席：

我們不要爭辯，審計署署長已作答。

審計署署長：

我的意思便是由政府帳目委員會跟進。

主席：

不論我們是否感到滿意，審計署署長已提供了答案。梁署長。

屋宇署署長：

多謝主席。舉例來說，一名會計師在處理帳目時，會計師所做的帳目是會很詳細的，翻來覆去檢查十多次，相信主席對此最清楚，但並不等於他代替了核數師的工作。屋宇署作為一個監管機構，是負責核查的工作，工作性質是很不同的。我們根據《建築物條例》所列明的監管範圍包括檢查樓宇的設計和圖則是否合乎條例；樓宇興建的每個階段和過程中，核查樓宇是否符合規格，如果我們發現有問題和疏忽時，我們會根據法例提出起訴，違規者須負上刑事責任。如果某宗工程或地盤工作不受《建築物條例》所監管，我們便無法把違規者繩之於法。整個過程便是這樣。如果把房委會的建屋計劃納入《建築物條例》所規管，第一，有一名第三者的核查人士獨立地監察工程；第二，一旦發現有違規者，我們可以提出起訴，將之繩之於法；第三，無論是專業人士、工程人士或承建商，全須承擔後果。這點是非常重要的，有很大的阻嚇作用，而且，剛才鄭主席也提過，我們現行的制度，在每個階段均有一個審核的策略，目的是把違規者的風險盡量加大，我相信這種做法應該會產生一定的效果。另一方面，現時無論是樓宇的上蓋，尤其是地基方面，我們均要求百分之一百驗椿的。我相信這種做法的效果應該會更好，但當然沒有一種方法是萬應靈丹，對違規者來說，雖有風險，他們也會甘冒風險的。我們的制度是利用已有資源，發揮最佳效果來核證樓宇的質素。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

我很簡單地提出意見。梁署長已提出了問題所在，我不同意鄒署長剛才說由房署內部成立一個獨立審查股來進行審核工作，我相信很多人都會認為，這項安排是不能代替真正由另一個部門獨立地進行審核工作的。房署內部成立的審查股，如何能稱之為獨立呢？這是行不通的。我希望你趕快去查出這個“有關當局”及提供一些較為確實何時進行的資料，我希望在政府帳目委員會完結這份報告前得到有關資料。根據現有的資料，我們是很難撰寫報告的，若在報告書內寫上“我們呼籲你”便沒有意思了，我們覺得政府有責任制訂一個具體的時間表，訂定何時會落實有關工作。梁署長表示現正進行磋商，政府當局可以提供較確實的資料。主席，我們是否需要去信詢問，因為審計署署長並沒有把有責任回應的有關當局寫明在報告書內。

公營房屋建設的管理

Management of public housing construction

主席：

有關這點，我們在內部會議再作討論，好嗎？我想今天並非討論這問題的適當時間。會議到現時已超時頗多，各位議員如果認為真的需要召開另一次公開聆訊才提出，否則，如果能以書面提問，便請盡量以書面跟進。石禮謙議員，其實都已經差不多，只剩下一些小部分。

石禮謙議員：

主席，我沒有問題了。

主席：

多謝石議員。如果各位同事初步均感到滿意，稍後我們定會進行一些跟進工作。如果書面不能跟進，我會再考慮其他的方式。很多謝各位證人出席聆訊，很抱歉，今天的會議稍長了一點。多謝你們繼續留下來。

