

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2216/00-01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 會議紀要

日 期 : 2001年4月2日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
鄭家富議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
劉炳章議員

缺席委員 : 朱幼麟議員
李華明議員, JP
吳亮星議員
葉國謙議員, JP

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
林錦平女士

房屋署

助理署長(銷售)
馬亢思雲女士

高級產業測量師(租者置其屋)
徐素華女士

地政總署

助理署長／法律事務
(九龍及新界東區)
羅弼信先生

助理首席律師(九龍及田土轉易)
何劉家錦女士

參與議程第V項的討論

房屋局

副局長1
鍾麗幗女士

首席助理局長2
林錦平女士

民政事務局

首席助理局長5
盧志偉先生

首席助理局長7
田卓玄先生

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

物業管理總監
李敬志先生

應邀出席人士：出售景林關注組

代表
高永聯先生

代表
程學敏先生

代表
巢麗卿小姐

李鄭屋邨居民委員會轄下 出售李鄭屋邨問題關注組

代表
陳人鑑先生

代表
梁麗華女士

代表
李少儀女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(13)
曾慶苑女士

經辦人／部門

I 通過以往會議的紀要 (立法會CB(1)920/00-01號文件)

2001年1月8日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立 法 會 CB(1)835/00-
01(01)號文件 — 議員於2001年2月22
日與黃大仙區議會
舉行會議後，就下列
事項轉介事務委員
會的便箋：中轉房屋
的現行編配政策、向
租者置其屋計劃單
位準買家提供大廈
公契供其參閱事
宜，以及為新建屋邨
提供配套運輸及交
通的安排；

立法會CB(1)835/00-01(02)號文件 ——	香港房屋政策評議會就“樂安居”長者登記大行動提交的意見書；
立法會CB(1)919/00-01號文件 ——	張金水先生就受清拆東頭平房區影響居民的賠償事宜提交的意見書；
立法會CB(1)921/00-01號文件 ——	香港社區組織協會就受整體重建計劃影響的老弱傷殘及低收入租戶的安置安排提交的意見書；
立法會CB(1)935/00-01號文件 ——	香港房屋政策評議會就租住公屋邨的零租金構思提交的意見書；及
立法會CB(1)936/00-01號文件 ——	政府當局提交的“樂安居”長者登記大行動進度報告。

III 下次會議日期及討論事項

(立法會 CB(1)943/00-01(01)及(02)號文件)

3. 委員同意在2001年5月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項：

- 長者租金津貼計劃；
- 房屋署首長級架構的重組及在房屋署的獨立審查股開設一個房屋署助理署長的編外職位；
- 建議修訂《地產代理(發牌)規例》(第511章，附屬法例)；及
- 在將軍澳第86區的發展計劃興建7間學校。

IV 提高訂立租者置其屋計劃屋邨大廈公契的透明度

與出售景林關注組會晤 (立法會CB(1)943/00-01(03)號文件)

4. 應主席之請，高永聯先生闡述出售景林關注組意見書中的重點。他表示，景林邨於2001年2月中按租者置其屋計劃(“租置計劃”)推出發售。然而，租戶發現售樓說明書所載的公契條文難以接受。該說明書已於會議席上提交。他們不同意景林邨業主應承擔毗連景林邨地鐵站入口的建造和維修費用，以及政府可無須就填海引致土地沉降對業主所造成的任何損失或損害負責。對於浩明苑及黃灘森小學只需付出極少費用便可享用景林邨內公用地方，但大部分維修費用卻要由景林邨業主支付，他們認為並不公平；而路政署把邨內街燈的維修責任移給業主亦不合理。程學敏先生進一步指出，房屋署(“房署”)並未於出售景林邨單位前做妥保養修葺工程。他促請房署盡快解決屋頂滲漏問題並更換所有銹蝕喉管。

與李鄭屋邨居民委員會轄下出售李鄭屋邨問題關注組會晤 (立法會CB(1)943/00-01(04)號文件)

5. 陳人鑑先生對於租置計劃屋邨界線的劃分欠缺透明度表示不滿。他表示，政府當局公布李鄭屋邨將於2002年按租置計劃推出發售後，租戶已多次要求把鄰近開放予公眾使用的漢公園劃於李鄭屋邨的範圍以外。租戶對於房署對其要求遲遲未有回覆表示失望。他認為房署應在制定租置計劃屋邨大廈公契時諮詢租戶的意見，並於屋邨出售前最少6個月將公契擬稿提供租戶參考。

與政府當局舉行會議 (立法會CB(1)835/00-01(01)及943/00-01(05)號文件)

6. 經主席同意，房屋署高級產業測量師(租置計劃)(“高級產業測量師”)在席上回應團體代表提出的部分問題。就景林邨而言，高級產業測量師澄清，代表所指的地鐵站入口實為連接景林邨與由地鐵公司興建的園林平台屋邨入口。房署會負責屋邨入口的建築費用，而維修費用則由所有景林邨業主承擔，包括業主之一的房屋委員會(“房委會”)。至於景林邨內公用地方的維修，高級產業測量師察悉，浩明苑及黃灘森小學位於景林邨範圍以外，並無法律權利使用邨內公用地方。儘管如此，浩明苑及黃灘森小學亦須分擔維修費用，所佔份數以其在景林邨內享有通道權的屋邨道路的面積與總樓面面積的比例計算。她補充，由於街燈為景林邨專用，根據“用者自付”原則，由景林邨業主負責維修亦屬合理。就有關土

地沉降的規定，高級產業測量師表示，這是所有獲批填海土地的發展項目的標準條件。為使委員更瞭解有關情況，楊孝華議員要求政府當局提供資料，說明毗連住宅物業地鐵站入口的建造和維修責任。政府當局同意提供有關資料。

(會後補註：所需資料已隨立法會CB(1)1170/00-01號文件送交各委員。)

7. 至於李鄭屋邨，房屋署助理署長(銷售)同意將漢公園納入李鄭屋邨範圍內可能並不恰當。當局正與有關政府部門討論把漢公園交由康樂及文化事務署管理，惟尚未有最後決定。

租置計劃屋邨的維修保養

8. 梁耀忠議員關注到，現行的維修保養計劃未必能配合租置計劃的出售安排。房屋署助理署長(銷售)表示，除預定的維修保養計劃外，房署會於租置計劃屋邨出售前9個月，視察邨內樓宇的狀況，並進行所需的修葺和保養工程；同時也會邀請租戶就其單位內部設施提出修葺保養要求。有關安排可讓房署有充分時間做妥所需的修葺工程，並確保工作盡可能做到既徹底又全面。在租置計劃單位發售時，房署會再請買家在遞交購買申請書時，一併提出最後需要修葺的項目。就第四期計劃而言，當局於2001年3月接獲約22 000宗要求。馮檢基議員詢問房署能否於單位出售前完成保養修葺工作。陳婉嫻議員亦表示，房署應就修葺工程何時竣工訂定明確期限。房屋署助理署長(銷售)表示，房署會確保盡可能於接到最後要求後3個月內，做妥任何未完成的修葺工程。

9. 石禮謙議員認為，房署應告知買家其租置計劃屋邨過去5年的維修保養費用，讓他們能在知情的情況下作出決定。房屋署助理署長(銷售)回應時表示，房署已注資為租置計劃屋邨設立維修基金，注資額為每單位\$14,000，一般已足可應付未來10年大型維修保養工程的開支。當局參考了租住公共(“公屋”)屋邨過去10年的平均維修保養成本，以及房署保養測量師對未來10年可能需進行的維修保養工程的預測，才釐定有關款額；迄今只動用了小部分基金支付租置計劃第一期屋邨的維修保養工程。

租置計劃屋邨的管理

10. 委員對租置計劃屋邨界線的劃分仍表關注。陳偉業議員認為，房委會把行人天橋、行人道及休憩用地

等公用地方納入租置計劃屋邨範圍內，要求業主分擔該等地方的管理維修保養費用，實有欠公允。他察悉到若干租置計劃屋邨的業主甚至要為毗連邨內小學的球場分擔管理及維修保養費用，而這些球場日間供學校使用，課餘時間才供居民使用。梁耀忠議員對此亦表關注，他詢問劃分租置計劃屋邨界線的準則為何。高級產業測量師解釋，政府土地契約所載的租置計劃屋邨界線，大致與原來接管令中所載界線相同，並包括先前由屋邨管轄和管理的範圍及設施。業主的權利與義務在政府租契及公契中已有訂明。房屋署助理署長(銷售)補充，房委會在草擬公契時，會確保居民現時使用公用地方和設施的權利繼續得到保障，而其管理及維修責任亦能充分得到反映，按“用者自付”的原則，由所有業主公平分擔。房委會作為不予出售的住宅單位和商業樓宇(例如商場和停車場)的業主，會根據公契訂定的房委會管理份數，按比例與所有業主一同分攤屋邨公用地方和設施的管理費用。

11. 黃宏發議員質疑為何屋邨道路及康樂設施會納入租置計劃屋邨範圍，商場及停車場卻不納入屋邨範圍。馮檢基議員亦表示，房委會應考慮到租戶的意見，不將連接景林邨及地鐵園林平台的入口納入景林邨範圍內。房屋署助理署長(銷售)澄清，商業設施確會納入租置計劃屋邨範圍，而房委會作為該等設施的業主，會根據其所佔的管理份數，支付屋邨公用地方的管理及維修費用。她重申，房屋發展項目的地段界線是根據原有的工程項目劃分，範圍包括任何為該發展而平整的附連斜坡，以及為該發展項目興建並主要供其業主使用的地方及設施，例如屋邨道路、休憩用地及康樂設施等。地段業權人享有業權和使用權之餘，也須按“用者自付”原則，負起有關設施的維修保養責任。為租置計劃屋邨而設的公用地方必須列入屋邨範圍內。

12. 楊森議員關注到，當局從未就公契內容諮詢租置計劃的準買家。他們只能在租置計劃屋邨推出銷售前不久，才可於屋邨辦事處查閱有關公契。房屋局首席助理局長2表示，租置計劃屋邨的公契制定程序，與私人樓宇相同。房委會所委任的法律顧問根據地政總署法律諮詢及田土轉易處(“田土轉易處”)所發出的一般原則及指引，制定租置計劃屋邨的公契。在審議公契時，田土轉易處須確保契約條款對所有方面皆合理公平，才會予以批核。至於公契在租置計劃屋邨出售前供公眾查閱一事，屋局首席助理局長2表示，在租置計劃屋邨出售前和出售期間，屋邨辦事處都備有該屋邨的已批核公契文本，供準買家查閱。屋邨推出發售前，公契要點也會摘

錄於售樓說明書內。此外，在簽署轉讓契約時，買家的律師有責任向買家詳細闡釋公契內容。

13. 由於公契經公布後便不可更改，何俊仁議員認為房委會須就公契的制定，特別是關於租置計劃屋邨界線的劃分事宜諮詢準買家。楊森議員亦表示，房委會應就公契作最後定稿前，公開公契擬本，以評估租置計劃買家的意見。鄭家富議員對此亦表關注，他強調房署有必要向買家解釋公契章程，尤其是出現土地沉降等情況時業主的法律責任。房屋署助理署長(銷售)回應時表示，現行擬備公契的機制對公營及私人房屋同樣適用，令田土轉易處得以確保各方利益均得到合理平衡。此外，當局會於租置計劃屋邨銷售前，舉辦座談會解答租戶的問題。主席詢問房委會會否經一段時間後檢討公契內容。房屋署助理署長(銷售)解釋，租置計劃屋邨的公契是根據田土轉易處所訂指引制定，該處會不時檢討此等指引是否適當。

14. 何議員認為租置計劃屋邨的公契規定毫無彈性。他質疑當局有何理據規定實際上是現居租戶的租置計劃業主繳交3個月管理費作為按金，以及是否有需要在公契上訂明經理人的酬金為10%。地政總署助理署長／法律事務(九龍及新界東區)表示，根據田土轉易處訂下的指引，要求業主繳付3個月按金是公契的標準規定。按金是為保障經理人而設，以免業主欠交管理費而令經理人蒙受損失。至於經理人的酬金，房屋署助理署長(銷售)澄清，公契所訂的10%是經理人所能收取的樓宇管理費用最高比率。事實上，根據過往經驗，租置計劃屋邨管理合約都是以遠低於此比率的價格批出。涂謹申議員對於須在公契訂明經理人的酬金仍不表信服，擔心此舉會有礙投標者相互競爭。他亦贊同其他委員的意見，認為有必要就租置計劃屋邨的公契內容諮詢買家。他補充，推出租置計劃是為了鼓勵更多市民置業，當局應考慮成立一個諮詢小組，以評估準買家的意見，並在有關公契定稿前解決任何矛盾。屋局首席助理局長2答允與房署聯繫，商討有關協助租置計劃單位準買家更瞭解公契的規定，以及評估其意見等方面的安排。

15. 劉炳章議員注意到房委會興建的樓宇不受《建築物條例》(第123章)規管，他對於租置計劃單位是否符合法定建築物規定表示關注。房屋署助理署長(銷售)回答時向委員保證，有關樓宇在各方面皆符合安全標準。此外，房署會與屋宇署緊密合作，解決在租置計劃屋邨銷售前樓宇是否符合《建築物條例》的問題。

16. 主席在總結前重申，房署應就租置計劃屋邨公契內容諮詢準買家，並舉行座談會向買家解釋公契章程；當局亦應考慮不時檢討公契內容。應委員要求，政府當局答允就委員在會議席上提出的建議作出回覆。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1516/00-01號文件送交各委員。)

V 中華人民共和國香港特別行政區參照《經濟、社會與文化權利的國際公約》提交的報告

(立法會CB(1)730/00-01及943/00-01(06)號文件)

17. 房屋局副局長1表示，自1996年提交上一份報告後，香港在滿足市民對更多更佳房屋方面的需求上，已有顯著進步。舉例說，在香港居住環境欠佳的住戶數目已由8%降至5%，公屋的平均輪候時間亦由8年減至少於5年。另一方面，平均面積編配標準亦由1973年的3.5平方米增至2001年的9平方米，而主要的寮屋區、平房區及臨時房屋區將於2001年中全部清拆。聯合國經濟、社會與文化權利委員會的主席最近訪問香港時，亦對於政府當局致力為無家可歸者提供中轉房屋表示讚賞。

18. 李卓人議員把年青露宿者人數上升的問題歸咎於私人樓宇租金高昂。他提出警告，鑑於屯門遠離露宿者的工作地點，長途跋涉加上高昂的交通費用，在該處提供中轉房屋只會令露宿者的情況更惡劣。房屋署編配及銷售總監表示，政府當局的政策是確保無人無家可歸。當局清拆僭建寮屋時，會將其居民(如內地來港的新移民)安置到中轉房屋居住。至於露宿者，房屋署編配及銷售總監察悉，衛生福利局正與社會福利署(“社署”)合作解決有關問題。他補充，不願搬到中轉房屋的露宿者可選擇到志願機構辦的臨時收容中心居住。

19. 對於房署處理正在辦理離婚的公屋住戶及公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的房屋安排時，手法有欠靈活，何俊仁議員表示關注。他指出，由於房署不願為離婚人士(尤其是被虐配偶)提供獨立單位，已迫使他們遷往質素低劣的居所。房屋署編配及銷售總監解釋，由於租戶應自行解決離婚後的住屋問題，因此當局不會向離婚雙方提供不同單位。然而，若雙方不能就公屋租住權達成協議，房署一般會把租住權給予取得孩子管養權的一方。若預期個案涉及的法律程序不能在短時間內解決，而取得孩子管養權的一方確有迫切需要在公屋屋邨內取得獨立住所，當局會按社署的建議，向有關的一方提供體恤安置類別的有條件租約。在法庭就離婚申請及子女管養

權作出裁決後，未能取得子女管養權的一方便須遷出其離婚前的居所。至於被虐配偶，房屋署編配及銷售總監表示，志願團體所開設的收容所可即時為有需要的人提供協助。對於正考慮離婚的輪候冊申請人只能在獲配單位後並經社署轉介才能申請獨立住所，何議員不表信服。他認為房署應體恤離婚人士的處境，更靈活地處理離婚個案。房屋署編配及銷售總監答稱，若離婚人士可基於離婚理由而獲多配單位，這對於其他輪候冊申請人並不公平。儘管如此，他向委員保證，房署會在考慮離婚夫婦的住所安排時，按每宗個案的情況，以靈活手法處理。

20. 黃宏發議員詢問，對於因家庭成員增加導致居住環境擠迫的公屋住戶，房署會否批准其申請分戶。房屋署編配及銷售總監表示，為對公屋住戶作出更佳照顧，當局准許住戶加入一名已婚子女配偶的戶籍，唯該名已婚子女須為單位的認可住客。住戶申請紓緩擠迫居住環境時，該名新加戶籍的第二代家庭成員也可獲計算入內。然而，在正常情況下，他們不會獲准以自己名義在輪候冊申請獨立住所或就原來租約申請分戶。租戶的其他子女則須在結婚後遷出，他們可透過輪候冊申請公屋。李卓人議員詢問有關長者住戶將成年子女的戶籍加入其公屋租約一事的最新發展。房屋署物業管理總監表示，在正常情況下，房署會給予他們臨時戶籍。然而，若長者住戶確需要其成年子女的特別照顧，當局亦可批准加入該名子女的戶籍。在此情況下，如有需要，有關的長者住戶可獲配較大單位。

21. 主席贊揚房屋政策為3百萬以上的香港市民提供居所，但認為政府當局應避免因政策改變而影響現有公營房屋申請人的資格。他指出，有關要求寮屋區居民接受全面入息審查的規定，遭到各界猛烈批評，因為該規定剝奪了很多寮屋居民(尤其是在1984至85年度寮屋居民登記中註冊，已輪候公屋多年的居民)申請公屋的機會。他同意其他委員的意見，認為房署應以更大彈性處理此類個案，同時應考慮向此類寮屋居民提供公屋單位，之後他們便須遵守各項適用於現居租戶的不同政策規定。

VI 其他事項

22. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
2001年11月5日