

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)363/00-01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 會議紀要

日期 : 2000年11月6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)  
朱幼麟議員  
李卓人議員  
李華明議員, JP  
吳亮星議員  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員  
梁耀忠議員  
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  
葉國謙議員, JP

缺席委員 : 黃宏發議員, JP  
馮檢基議員  
劉炳章議員

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

房屋局

局長  
黃星華先生, GBS, JP

首席助理局長1  
黃浪詩女士

## 參與議程第V項的討論

### 房屋局

首席助理局長(工程計劃管理)  
尹萬良先生

總助理局長(工程計劃管理)2  
林天星先生

### 拓展署

總工程師(西九龍)  
鄺劉寶玉女士

高級工程師(工程管理)  
鄒貴添先生

### 環境保護署

高級環境保護主任  
趙志聰先生

### 房屋署

工程策劃副總經理(規劃)3  
林何嘉妍女士

## 參與議程第VI項的討論

### 房屋局

首席助理局長1  
黃浪詩女士

### 差餉物業估價署

助理署長  
許富賢先生

高級租務主任  
陳國藩先生

## 應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

### 香港房屋協會

署理總監(物業管理)  
黃吳詠琪女士

**列席秘書** : 總主任(1)1  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 高級主任(1)3  
余麗琼小姐

---

經辦人／部門

**I 通過上次會議的紀要**  
(立法會CB(1)121/00-01號文件)

2000年10月17日會議的紀要獲確認通過。

**II 自上次會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉自上次會議後，並無任何資料文件發出。

**III 下次會議日期及討論事項**  
(立法會CB(1)122/00-01(01)及(02)號文件)

3. 下次例會將於2000年12月4日(星期一)下午2時30分舉行。委員建議討論下列事項：

- (a) 維修及管理租者置其屋計劃的屋邨；
- (b) 安置受重建租住公屋屋邨影響居民的政策；及
- (c) 檢討有關紓緩擠迫居住環境、加入家人戶籍及為獨居長者提供改建一人單位的政策。

(會後補註：秘書處經向政府當局查詢，並經主席同意，並未把議項(c)納入下次會議的議程。)

海外考察

4. 主席邀請委員就事務委員會在本立法會期進行海外考察一事提出建議。委員並無提出任何建議。主席表示，如委員在稍後時間對海外考察有任何建議，可與秘書聯絡。

#### IV 檢討首次置業貸款計劃中非長者單身人士的貸款名額 (立法會CB(1)122/00-01(03)號文件)

5. 應主席之請，房屋局局長簡述資料文件的要點。他表示，推行有關調整首次置業貸款計劃(下稱“首置計劃”)中非長者單身人士貸款名額的建議，無須額外撥款。要實施該項建議，必須獲得財務委員會批准賦權房屋局局長靈活調整單身人士的貸款名額，直至現時的首置計劃在2002年3月完結為止。

6. 葉國謙議員提述資料文件第12段時詢問，自首置計劃推出以來，當局共接獲多少宗由申請家庭提出的申請及其成功率。房屋局首席助理局長1表示，在1999至2000年度，房屋協會(下稱“房協”)曾接獲約1萬宗由申請家庭提出的申請，並發出6 200份合格證明書。在該6 200個合資格的申請家庭中，有4 300個已透過首置計劃購置單位。

7. 陳偉業議員認為，首置計劃的轉售限制過嚴。舉例而言，貸款者即使有確實理由，亦不得出售原來單位轉購另一單位。此外，貸款者因經濟困難未能還款，亦不得在公開市場出售單位。有關物業須交由按揭銀行出售。鑑於銀行既收取高昂的行政費用，亦不熱衷將物業善賈而沽，以致出售單位所得金額，未必足以讓貸款者悉數清還尚欠房協及銀行的貸款。

8. 房協署理總監(物業管理)回應謂，房協仍未就首置計劃轉售細則訂定最終方案。貸款者如確有需要轉換單位，可向房協提出，以供考慮。直到目前為止，房協並未接獲任何有關這方面的請求。房屋局首席助理局長1表示，首批貸款者仍在享受首3年的免償還貸款期，他們在提取貸款後第4年才須開始向房協償還貸款。房協或會考慮採用夾心階層房屋計劃的程序，分期追討貸款，而無須貸款者一次過付清尚未償還的貸款。房屋局首席助理局長1同意與庫務署商討此事。

9. 由於陳偉業議員有關轉售條件及還款安排的問題均屬技術問題，與現時所討論調整首置計劃中非長者單身人士貸款名額的建議無關，房屋局首席助理局長1建議房屋局考慮安排與陳議員及有關部門另作討論，以跟進上述事項，委員對此表示贊同。由於其他委員亦對該等事項表示關注，委員要求政府當局提供文件，解釋將如何處理該等技術問題。

**V 西九龍填海區第6和10號房屋用地的噪音緩解措施**  
(立法會CB(1)122/00-01(04)號文件)

10. 吳亮星議員認為，擬議在西九龍填海區毗鄰第6和第10號房屋用地的一段機場鐵路(下稱“機鐵”)旁邊建造的隔音屏障，須耗資2.079億元，實過於昂貴。他詢問普通隔音屏障與擬建的半封閉式隔音屏障及懸臂式隔音屏障，建造成本有何差別。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示，建造半封閉式隔音屏障及懸臂式隔音屏障，費用預計會比建造普通屏障約高出10至20%。

11. 主席注意到政府當局會委託地鐵有限公司進行擬議的隔音屏障建造工程，他質疑作此安排的背後理據。他並問及政府當局曾否考慮公開招標把建造工程外判。拓展署總工程師(西九龍)解釋，擬建的隔音屏障在機鐵範圍內。由於地鐵有限公司已計劃在2001年3月為機鐵東涌線鋪設兩條專用路軌，政府當局遂決定利用這機會，因為當東涌線的專用路軌啟用後，實際上已無法建造隔音屏障。委託地鐵有限公司進行這項工程，一方面可省卻初步成本，另一方面又可確保隔音屏障能及時完成，配合東涌線的啟用。此外，隔音屏障及東涌線的建築地盤狹小，實難以容納兩個不同承建商同時施工。

12. 吳亮星議員對建議的隔音屏障需時長達兩年才建成表示關注。他詢問這是否因為有需要在特定時間內進行建造工程所致。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)解釋，由於現有的兩條路軌已在運作，建造工程因而需時較長。為免干擾列車服務，承建商每天須在完工後把建造機器移離地盤，以致會延長建造時間，建造成本亦相應提高。

13. 石禮謙議員不同意動用公帑建造隔音屏障。他認為既然噪音是機鐵運作所產生，地鐵有限公司有責任自行斥資興建擬建的隔音屏障。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)解釋，由於第6和第10號用地由工業用途改作住宅用途，才有需要建造隔音屏障。律政司所提供的法律意見證實，由於機鐵的財務支持協議(下稱“該協議”)並無包括建造隔音屏障一項，因此，地鐵有限公司無須負責。勞永樂議員詢問因何住宅用地需要隔音屏障而工業用地則不用。高級環境保護主任解釋，根據《噪音管制條例》(第400章)，工業用地並不屬於噪音感應強的地方，不會受到保護免受鐵路噪音滋擾。

14. 石議員指出，若政府當局提出的理由成立，九廣鐵路(“九鐵”)公司便無責任在其旺角站採取噪音緩解措施。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)解釋，在九鐵

投入服務前，旺角早已是住宅區，因此，九鐵公司須負責保障居民免受列車過量噪音滋擾，但西九龍填海區的情況則不同。由於政府當局在決定更改第6和第10號用地的用途前，機鐵經已投入服務，因此，要求地鐵有限公司斥資建造隔音屏障，對其並不公平。

15. 石議員及陳偉業議員均對當局以此方法決定隔音屏障建造工程責任誰屬不表信服。陳議員關注到此舉會為東涌、大蠔灣、小蠔灣及陰澳毗鄰連接鐵路的多個行將興建的房屋計劃項目開立不良先例。他促請政府當局檢討該等工程的規劃工作，以防止再有類似西九龍填海區的事件發生。主席並詢問，除了第6和第10號用地以外，是否還有其他用地需要由政府建造隔音屏障。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)澄清，由於該協議並無包括建造隔音屏障，因此，西九龍填海區只屬個別事件。政府當局曾與地鐵有限公司長時間商議，並在徵詢法律意見後，始接納建造隔音屏障的責任。他表示，據他所知，再無其他與西九龍填海區情況相若的個案。

16. 陳議員指出，該協議在本港政權移交前簽訂。在協議內加入各項財務規定，是要確保機場的建造符合審慎理財原則。他認為特別行政區政府在1997年成立後，政府當局應修訂該協議，特別是有鑑於西九龍填海區的情況，當局更應將之修訂。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示，該協議業已達成，不可能予以修訂。主席注意到東涌線的專用路軌是新工程，他質疑地鐵有限公司是否應負責建造建議的隔音屏障，以緩解該等路軌投入服務後產生的噪音。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示，當局亦曾就此方面的問題徵詢法律意見。根據環境影響評估，加建路軌不會令現有兩條路軌的噪音水平大幅上升。法律意見證實政府應負責斥資建造擬建的隔音屏障。石禮謙議員並不信服4條路軌所產生的噪音水平會與兩條路軌所產生的相若。

17. 至於擬建隔音屏障的維修問題，房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示，預計每年例行維修的經常費用為110萬元。然而，維修費用應按需要還是定期付予地鐵有限公司，則未有定案。主席詢問，擬建的隔音屏障既在機鐵範圍內，政府當局會否考慮把該等屏障的維修責任移交地鐵有限公司。房屋局首席助理局長(工程計劃管理)回應時表示，政府當局曾考慮相若的建議，但法律意見則證實政府應負責維修該等擬建的隔音屏障。

18. 主席提述立法會CB(1)122/00-01(04)號文件附件A的位置圖時，詢問會否在荔枝角公園、美孚新邨及南昌邨毗鄰的機鐵路段豎設隔音屏障。高級環境保護主任

表示，機鐵的環境影響評估已證實會在該等地區豎設隔音屏障。

19. 陳偉業議員質疑政府當局為何在地鐵有限公司私有化後即提出支付隔音屏障建造費用的建議。他表示實在難以支持該項建議。應委員的要求，政府當局答應就下列各事項提供資料：

- (a) 機鐵現時及日後對第6和第10號房屋用地構成的噪音影響；
- (b) 有關支付擬建隔音屏障的建造及維修費用責任問題的法律意見；及
- (c) 就機鐵沿線日後可能出現類似西九龍填海區情況的評估。

## VI 檢討收回住宅單位及追討租金的法定程序

(立法會CB(1)122/00-01(05)、(06)及(07)號文件)

20. 應主席之請，房屋局首席助理局長1向委員簡介資料文件。她表示，檢討收回住宅單位及追討租金的法定程序工作小組已就收回住宅單位的程序作出多項改善建議。視乎委員的意見，政府當局會將有關建議納入行將提交的《業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》內。

21. 涂謹申議員曾就業主以租客不繳付或拖欠租金為理由收回出租住宅單位所遭遇的困難在立法會會議上提出口頭質詢，他對政府當局隨即採取行動解決業主的困難表示欣賞。他詢問政府當局會否亦考慮將為追討欠繳租金而扣押財物列作收回住宅單位的理由。高級租務主任解釋，現時《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(“該條例”)第III部已提供了便捷的程序，讓業主可在租客欠租並將處所棄置的情況下收回處所。為令更多業主可利用此程序，條例草案會建議提高限制申請進行有關程序的應課差餉租值上限。房屋局首席助理局長1察悉涂議員的意見，並表示政府當局會考慮在收回住宅單位程序中如何將為追討欠繳租金而扣押財物作為一個考慮因素。對於委員關注到若有有關租客申請法律援助，收回單位的程序便可能要延遲42天，房屋局首席助理局長1表示，工作小組並未討論此事，但她答允會考慮委員提出的關注事項。

22. 何俊仁議員支持改善收回單位程序的建議，以及不將欠繳租金列為刑事罪行。然而，他認為7天的強制性沒收租賃權寬限期太短，尤其對有暫時經濟困難的租客而言。他亦促請當局進一步作出以下改善措施：

- (a) 加強宣傳，令業主更瞭解向法院提出申請收回單位的程序。這會免卻業主聘請法律代表的需要，同時縮短訴訟時間，特別就涉及小額欠租的個案而言；
- (b) 致力縮短等候執達主任執行命令的時間；及
- (c) 致力精簡法庭的訴訟程序。

差餉物業估價署助理署長表示，工作小組已就政府當局如何協助業主提出多項建議，包括在土地審裁處登記處派駐差餉物業估價署的租務主任，以協助業主填寫申請表；對業主而言，申請表內容複雜，若沒有法律代表協助，會難以填寫。他同意若司法機構能在資料小冊子內提供更詳細解釋，會有助業主填寫申請表。

23. 陳偉業議員表示，當局應就牽涉某特定數額以內欠租的個案設立迅速處理程序，類似小額錢債審裁處的程序，而無須業主向土地審裁處申請收回單位。此舉可省卻土地審裁處提起訴訟所需的時間及金錢。房屋局首席助理局長1表示，對於應課差餉租值不超過3萬元的小型物業單位，現時該條例第VI部已訂明區域法院迅速處理收回有關物業申請的安排。原訴傳票送達租客後，若租客未有出席聆訊，或法院不信納其抗辯，則法院會發出手令，由執達主任負責執行。租客不會有任何寬限期；業主亦無須申請執行手令。政府當局正研究將應課差餉租值的上限提高至10萬元，讓更多業主可利用該迅速處理程序。鑑於應課差餉租值低的物業單位的租客大多屬低收入階層，對本身的租住權所知不多，何俊仁議員對有關租客會因業主採取擬議的迅速處理程序而較易遭迫遷表示關注。房屋局首席助理局長1察悉何議員的關注事項。

24. 陳偉業議員對工作小組沒有提出具體建議解決“職業租客”的問題表示失望。他促請政府當局設立資料庫，以儲存慣性欠租租客的姓名，方便業主查考。房屋局首席助理局長1回答時強調，條例草案的目的是在業主與租客之間的利益取得平衡。擬議的資料庫會對與慣性欠租租客同名的人造成極大不便。涂謹申議員表示，警

## 經辦人／部門

方應跟進部分明目張膽的“職業租客”個案，以發揮阻嚇作用。房屋局首席助理局長1察悉其意見。

25. 至於條例草案的立法時間安排，房屋局首席助理局長1表示，政府當局打算於2001年1月或2月將條例草案提交立法會。

## **VII 其他事項**

### 討論事務委員會的擬議職權範圍 (立法會CB(1)122/00-01(08)號文件)

26. 委員通過事務委員會的擬議職權範圍。

27. 會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處  
2001年1月4日