

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1627/01-02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 : 2002年4月3日(星期三)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會會議廳

出席委員 : 陳鑑林議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊孝華議員, JP
司徒華議員
陳偉業議員
勞永樂議員
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員 : 何俊仁議員(主席)
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, 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
林錦平女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生, JP

高級房屋事務經理(物業代管)
陳應輝先生

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

參與議程第V項的討論

房屋局

助理局長(特別職務)2
邱君誠先生

房屋署

助理署長(物業管理)2
黃比先生

署理物業管理總經理(葵青、荃灣及離島)
李世平先生

署理總建築師(設計及標準策劃)
嚴小玲女士

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

海寧閣業主關注組

代表
何可華先生

海富苑街坊關注組

副主席及文書
馮麗媚女士

參與議程第V項的討論

晾衫架問題聯郵關注組

代表
鮑玉貞女士

代表
麥蓮金女士

代表
任國棟先生

天水圍居民權益會

代表
麥業成先生

代表
黎國光先生

代表
郭青苗小姐

富昌邨居民協會

代表
余梅華女士

代表
鄧徐中先生

列席秘書 : 總主任(1)1
 余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)專責委員會3
 鄭潔儀女士

由於主席不在香港，副主席代為主持會議。

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1365/01-02號文件 —— 2002年2月25日
特別會議的紀要
立法會CB(1)1366/01-02號文件 —— 2002年3月4日會
議的紀要)

2. 2002年2月25日及3月4日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)1215/01-02號 明愛莫張瑞勤社區
文件 —— 中心就其進行的港島西居民對申請公屋入息限額政策意見調查結果所發出的新聞稿

立法會CB(1)1397/01-02號 當值議員轉交事務委員會的便箋，當中載述有關停售居者有其屋計劃單位對受重建租住公共屋邨影響的現居租戶的影響
文件 ——

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1367/01-02(01)號文件 —— 跟進行動一覽表
立法會CB(1)1367/01-02(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

4. 委員同意在2002年5月6日(星期一)下午2時30分舉行的下次會議上討論下列事項——

- (a) 檢討地產代理監管局的財政及規制度；及
- (b) 在新落成的公共屋邨提供配套設施。

5. 主席提醒委員，事務委員會將於2002年4月16日(星期二)上午8時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，以討論牛頭角、石硶尾、長沙灣和何文田區的土地重整研究。

IV 同一公共屋邨內既有租戶亦有業主所引起的管理問題

與海寧閣業主關注組會晤

(立法會CB(1)1367/01-02(03)號文件——該關注組提交的意見書)

6. 何可華先生對海富苑的管理問題深表關注。海富苑是首個納入可租可買計劃的公共屋邨，而海寧閣則是該屋苑5幢樓宇中唯一根據該計劃出售的樓宇。由於在海富苑的業權份數中，房屋委員會(“房委會”)佔82%的大多數，而海寧閣的自住業主(“業主”)只佔18%，房委會在業主立案法團(“立案法團”)有最大發言權。這不單損害立案法團的自主權，亦影響到業主的權益。舉例說，業主一致決定解散立案法團管理委員會，但房委會則投票反對，此舉已違背了房委會在可租可買計劃屋邨的管理事務上保持中立的立場。他促請當局給予海寧閣業主管理屋邨的自主權。

與海富苑街坊關注組會晤

7. 馮麗媚女士認為不應由立案法團負責管理海富苑，此舉會令租戶無法享用其他租住公屋(“公屋”)屋邨的租戶所享有的設施。她表示，房委會佔有海富苑大部分業權，理應負起管理責任，保障租戶的權益。

8. 主席感謝團體代表發表寶貴意見，但提醒委員，是次會議的目的是討論房委會轄下混合業權屋邨的管理政策而非個別個案，有關個案已透過數次個案會議，由當值議員處理。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1107/01-02號文件 ——

當值議員就可租可買計劃屋邨的管理問題轉交事務委員會的便箋
有關同一公共屋邨內既有租戶亦有業主所引起的管理問題的補充資料

立法會CB(1)1202/01-02號文件 ——

立法會CB(1)1367/01-02(03)號文件——有關可租可買計劃屋邨管理問題的進一步資料

立法會CB(1)1367/01-02(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

9. 應主席之請，房屋署編配及銷售總監(“銷售總監”)向委員闡述資料文件的重點(立法會CB(1)1367/01-02(04)號文件)。他表示，在香港大部分房屋發展項目中，普遍都有混合業權的情況。自房委會於1998年推出租者置其屋計劃(“租置計劃”)和重建置業計劃，於1999年又推出可租可買計劃以來，不少公共屋邨亦有混合業權的情況。混合業權屋邨的大廈管理受公契所規限，公契則根據地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的指引及《建築物管理條例》(第344章)(“該條例”)擬備。

10. 有關房委會轄下混合業權的房屋發展項目的管理安排，李華明議員注意到，混合業權屋邨有3類：可租可買計劃屋邨、租置計劃屋邨，以及居者有其屋(“居屋”)計劃屋邨(當此類屋邨年期超過5年，業主即可將單位出租或出售)。租置計劃及居屋計劃的屋邨均由房委會委聘物業管理公司管理，但可租可買計劃屋邨，則由立案法團管理。鑑於可租可買計劃單位的業主與租戶各有不同期望，特別是租戶，他們都希望得到其他公屋屋邨租戶相同的待遇，因此，由立案法團管理屋邨，便會經常出現糾紛。舉例說，海富苑租戶認為，安裝窗花屬於房委會負責的公屋屋邨改善工程，但事先須經立案法團批准，且要租戶分擔安裝費用，並不公平。馮檢基議員亦指出可租可買計劃、租置計劃及居屋計劃的分別。他表示，租置計劃屋邨的業主比率，通常達到50%以上，遠高於可租可買計劃屋邨；而在租置計劃屋邨內，業主與租戶同住一幢大廈，但可租可買計劃的業主及租戶，則分開在出售座及出租座居住。此外，可租可買計劃的租戶須接受全面入息審查，以確認其資格。這項要求是與居屋計劃單位的租戶不同。再者，海寧閣的業主及海富苑的租戶事前都不知道可租可買計劃屋邨，須由立案法團負責管理，他們認為房委會未有在售樓說明書內說明此事，實有欺騙之嫌。

11. 銷售總監回應時澄清，房委會在售樓說明書中已訂明海富苑屬可租可買計劃屋邨，故當中絕無欺騙成分。他補充，公契清楚界定業主和屋邨管方的權利和義務，而公契屬合約文件，對所有業主／住客和屋邨管方均具約束力。除非徵得全體業主和地政總署的同意，否則公契條文不能更改。雖然根據公契條文，混合業權屋邨的管理，最初由房委會負責，但這只是過渡安排。為

配合政府鼓勵業主自行管理物業的政策，房委會會協助業主盡快籌組立案法團。立案法團成立後，房委會便會將屋邨管理的職責，移交立案法團。該條例規定業主須成立管理委員會，代表立案法團執行和監督屋邨的日常管理及維修工作。為保障混合業權屋邨租戶的權益，該條例亦規定租戶須成立租戶協會，並指明協會可派代表出任管理委員會委員，以反映租戶對屋邨管理事務的意見。

12. 葉國謙議員仍認為由立案法團管理可租可買計劃屋邨，並不公平，對於以出租座為主的屋邨，尤欠公允。他質疑由少數人組成的管方，如何能有效管理整個屋邨。主席詢問曾否有立案法團忽略租戶權益的情況。涂謹申議員表示，由於房委會佔可租可買計劃屋邨的大部分業權，租戶難免會期望房委會更積極地保障他們的權益。他問及一旦業主與租戶對屋邨管理事務持不同意見，房委會會如何處理。

13. 銷售總監回答時向委員保證，可租可買計劃屋邨的業主及租戶均曾通過有關的經濟狀況審查，確定符合資格申領公共房屋援助，房委會對他們一視同仁。他補充，房委會目前有137個混合業權的屋邨，在前文各段所述的安排下，該等屋邨的管理保養均屬妥善，無論在保安、清潔和維修方面，水平都很高，管理費也保持在合理水平。此外，大部分屋邨積存了充裕款項，足可應付日後的維修改善工程開支。若租戶和業主對屋邨管理事務持不同意見，管理委員會內的房委會代表，會調解雙方的分歧，並鼓勵租戶和業主為雙方的共同利益或屋邨的整體利益攜手合作。視乎情況所需，重要的屋邨管理事務可根據該條例召開業主大會議決。涂謹申議員詢問，若混合業權屋邨的儲備金不足以支付屋邨的維修改善工程費用，房委會會否注資。銷售總監表示，若儲備金不足以支付維修改善工程費用，管理委員會可根據公契提高業主的付款額。

14. 在房委會的角色方面，馮檢基議員注意到，房委會一直在管理委員會擔任諮詢角色，於決策過程中保持中立，因此房委會投票反對解散海富苑管理委員會的做法，實有違其現行慣例。他繼而詢問當房委會在管理委員會中投票時，是根據甚麼準則取決。銷售總監解釋，房委會必須遵守該條例的規定。就海富苑而言，房委會投票反對解散其管理委員會，是為免影響該屋邨的有效管理。鑑於海富苑遇到的問題，是由於管理委員會委員之間出現意見分歧，當局希望不用解散委員會，只是透過重選管理委員會某個委員席位，從而解決問題。

15. 然而，朱幼麟議員指出，可租可買計劃屋邨的管理問題屬結構性問題，基於業主與租戶各有不同期望而引致。他贊同葉國謙議員的意見，認為問題不能透過重選管理委員會來獲得解決，此觀點亦得到陳婉嫻議員認同。李華明議員建議當局考慮將可租可買屋邨的出售座與出租座分開管理。銷售總監解釋，房委會所有屋邨都是綜合發展項目，邨內的住宅大廈、商場和其他設施，均屬整體規劃和設計的一部分，難以分割。邨內居民，不論是業主或租戶，皆可共用邨內的公用地方及設施，並致力以藉具有成效的方式，管理整個屋邨。上述分割建議有違屋邨整合管理的概念。此外，要將公用地方及設施分開，實行上亦有困難。

16. 梁耀忠議員對政府當局的回覆不表信服。他認為在維護混合業權屋邨租戶的權益上，房委會責無旁貸。該會應徵詢業主及租戶對分割建議的意見，若建議獲得支持，便應積極落實。銷售總監察悉，業主和租戶對屋邨管理事務意見分歧，並非罕見。在某個案中，業主和租戶便要求把出租座和出售座的財務帳目分開處理，讓雙方按各自的需要更靈活運用有關款項。房委會雖然認為此安排不符合成本效益，但並不反對他們繼續研究將帳目分開處理的事宜，然而，有關安排必須符合公契和該條例所訂的法定限權。

17. 在日後路向方面，主席建議此事最好由當值議員跟進，有興趣的委員，可出席個案會議參與討論；討論中提出的政策問題，可再提交事務委員會商議。委員表示贊成。

V 和諧式公共屋邨的衣物晾曬設施

與晾衫架問題聯繫關注組會晤

(立法會CB(1)1367/01-02(05)號文件——該關注組提交的意見書)

18. 鑑於和諧式公屋大廈晾衫架的設計及位置(設於廚房窗外)有欠妥善，鮑玉貞女士深表關注。她指出，抽氣扇排出的油煙及上層扔下的垃圾(特別是煙蒂)不單弄污衣物，更有可能引致火災。此外，廚房窗的位置偏高，居民(尤其是長者)探身廚房窗外晾曬衣物，容易遇到危險。事實上，過往亦曾發生居民晾曬衣物時從高處墮下的意外。就此，麥蓮金女士認為房屋署(“房署”)應准許居民按照房署所訂的安全標準，在客廳窗外安裝晾衫架。任國棟先生亦促請房署暫緩對私自安裝晾衫架的居民採取管制行動，因為問題是出自房署提供的晾衫架設

計欠佳。房署亦應檢討新建公共屋邨的晾衫架設計，以免再次出現同樣問題。

與天水圍居民權益會會晤

(立法會CB(1)1367/01-02(06)號文件——該權益會提交的意見書)

19. 麥業成先生代表天水圍、東涌及荃灣的居民提出，房署對違例設置晾衫架的管制行動，已令有關居民無法晾曬衣物，對他們造成極大不便。他們與其他團體代表一樣，認為房署應准許居民在客廳窗外裝設晾衫架，並應改善新建公共屋邨晾衫架的設計。

與富昌邨居民協會會晤

(立法會CB(1)1398/01-02(01)號文件——該協會提交的意見書)

20. 余梅華女士不滿房署漠視居民需要，將晾衫架裝設在廚房窗外，讓抽氣扇排出的油煙及上層拋下的垃圾弄污晾衫架上的衣物。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1367/01-02(07)號文件——政府當局提供的資料文件)

21. 經主席同意，房屋署署理總建築師(設計及標準策劃)在席上回應團體代表提出的部分問題。她解釋，和諧式公共屋邨衣物晾曬設施的位置，在本港很多房屋發展項目(包括私人住宅樓宇)的設計中均有採用。有關設施設在廚房窗外，是因為該處位於建築物的凹位，遠離行人經過之處，可減少衣物從高處墮下發生危險。為顧及公眾安全，按照現時的大廈設計，除卻廚房窗外的外牆，再沒有其他位置適合裝設晾衫架。為免弄污衣物，住戶可考慮安裝抽氣扇隔油器。儘管如此，因應居民的關注，房委會會將新建和諧式大廈的曬衣設施搬至遠離廚房的浴室外牆。屋宇署、地政總署及規劃署實施《聯合作業備考》後，若干地方可獲豁免，無須列入建築面積及上蓋面積的計算範圍，此舉可進一步改善建築設計，包括提供公用平台。然而，她指出，由於現有和興建中的和諧式大廈的浴室窗戶太窄，無法供居民晾曬衣物，而窗戶又位於結構牆上，不能擴闊，因此無法在此等大廈的浴室窗外安裝晾衫架。

22. 馮檢基議員表示，和諧式大廈晾衫架需要遷移，實際上已反映現行設計有欠妥善。就此，他與陳偉業議員一樣，認為房署應體諒有關居民的難處，准許他

們在客廳窗外裝設晾衫架；另外，向違例裝設晾衫架的居民發出警告信，會不必要地為他們帶來壓力，房署應予暫停。葉國謙議員對此亦表關注，他表示，若居民裝設的晾衫架並不損害建築物的結構，房署應考慮容許他們維持現狀。陳婉嫻議員贊同他們的意見。

23. 房屋署署理物業管理總經理(“署理總經理”)回覆時強調，在外牆違例裝設晾衫架及構築物，已違反租約條款。他指出，客廳窗下面的行人道行人眾多，在該處晾曬衣物，會危及公眾安全。此外，有些租戶更在違例晾衫架上放置盆栽等重物，這些物件若從高處墮下，可對行人造成嚴重傷害。為保障公眾安全，房署已指示屋邨管理人員留意大廈外牆有否違例裝設晾衫架或其他構築物，並通知有關租戶將該等構築物拆除。如有需要，房署會發出口頭及書面警告。雖然房委會可因住客拒絕拆除違例構築物或屢次違例而終止其租約，但至今仍未有因租戶違例裝設構築物而發出遷出通知書，以終止其租約。

24. 李卓人議員表示，房署應加強管制居民將晾衫架用作晾曬衣物以外的用途，而非要求居民拆除客廳窗外的晾衫架。馮檢基議員對政府當局以公眾安全為藉口不表信服，特別是房署已容許更為危險的“直插式”晾曬設施存在幾達30年。他又指出，大部分客廳窗外的晾衫架皆由房署認可承建商安裝，房署顯然未能有效監管其承建商。署理總經理雖然同意每個設計都有可予改善之處，但他澄清，“直插式”晾曬設施可說是歷史問題，因為舊式公共屋邨沒有可供裝設晾衫架的凹位。此外，由於舊式公屋單位通常都有露台可供晾曬衣物，居民甚少使用“直插式”晾曬設施。至於房署認可承建商協助居民安裝違例構築物一事，署理總經理表示，雖然房署在公共屋邨入伙前會為承建商舉行講座，提醒他們不要為有關居民安裝違例構築物，但由於裝設所需時間甚短，當局實難以在安裝過程中即時作出管制。

25. 李華明議員認為，在客廳窗外安裝晾衫架，在其他公屋屋邨或居屋計劃屋邨都很普遍，政府當局應對此行為作出合理調整。梁耀忠議員同意李議員的意見，認為房署應研究其他方法解決問題。劉炳章議員補充，若房署堅持拆除居民自行安裝的晾衫架，則可考慮讓居民在空置單位晾曬衣物。作為一致意見，馮檢基議員動議下列議案，陳偉業議員和議——

“本會促請房屋署給予和諧式公屋及居屋居民可在客廳窗外安裝晒晾設施，以解決現時出現的晾衣問題。”

26. 劉炳章議員提議修訂議案，在“房屋署”後加入“在可行的情況下”。由於出席的委員中無人和議，主席宣布經修訂的議案被否決。

27. 原議案付諸表決。在出席的委員中，除一人外，其餘皆投票支持議案。主席宣布議案獲得通過，並指示向政府當局轉達該議案。

(會後補註：秘書處已於2002年4月3日就議案致函政府當局。)

VI 其他事項

28. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
2002年5月3日