

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1549/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2003年4月7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, JP (主席)
何俊仁議員(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
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
勞永樂議員
劉炳章議員

應邀出席：參與議程第III項的討論

房屋署

副署長(屋邨管理)
劉啓雄先生, JP

助理署長(屋邨管理)3
何志誠先生

參與議程第IV項的討論

房屋署

副署長(策略)
鍾麗幗女士, JP

助理署長(私營房屋)
高國耀先生

差餉物業估價署

署長
彭贊榮先生, JP

高級租務主任
陳國藩先生

列席秘書：總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員：高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 上次會議後發出的資料文件

委員察悉上次會議後並無發出任何資料文件。

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1354/02-03(01)號文件—— 跟進行動一覽表

立法會 CB(1)1354/02-03(02)號文件—— 待議事項一覽表)

2. 委員同意在2003年5月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上討論以下事項 ——

(a) 為有經濟困難的夾心階層房屋計劃業主所提供的紓緩措施；及

(b) 檢討整體承租街市的政策。

III. 公共屋邨管理及邨內設施的維修保養

(立法會 CB(1)876/02-03 立法會議員與西貢區
號文件 —— 議會在2003年1月23日

舉行會議後將西貢租住公共屋邨內無牌熟食小販引起的問題轉介事務委員會的便箋

立法會 CB(1)1354/02-03(03) 政府當局提供的文件)
號文件 ——

3. 應主席之請，房屋署副署長(屋邨管理)(“副署長(屋邨管理)”)向委員綜述政府當局資料文件的重點。

屋邨小販管理工作

4. 楊森議員認為，公共屋邨內小販非法擺賣活動猖獗，可歸咎於經濟下滑，失業率飆升，以致非法小販數目增加。這些非法小販(尤其是熟食檔小販)對附近租戶及居民帶來頗大滋擾，尤以晚間的情況為甚。鑒於很多公共屋邨的管理工作已外判予物業服務公司，而這些公司並無法定權力執行管制行動，他詢問，在由物業服務公司管理的公共屋邨，如何能有效管理小販。副署長(屋邨管理)表示，合約訂明物業服務公司有責任確保其管理的屋邨不受小販擺賣活動滋擾。在這方面，物業服務公司一如私人住宅大廈的管理公司，會派遣保安員24小時當值，或聘用小販管理員，以打擊非法小販擺賣活動。如有需要，房屋署(“房署”)亦會動員特遣行動小組向物業服務公司提供協助。

5. 主席要求房署闡述會在何時及如何調配特遣行動小組協助物業服務公司打擊非法小販擺賣活動。副署長(屋邨管理)解釋，在2002年10月，當局統一了特遣行動小組5個地區行動隊伍，務求集中力量在非法小販擺賣情況嚴重的屋邨打擊此類非法活動。特遣行動小組會應物業服務公司要求，協助其員工打擊非法小販，費用由有關的物業服務公司支付。此外，當局在年終評詁物業服務公司的表現時，亦會考慮到其對特遣行動小組援助的要求。然而，他指出自非典型肺炎爆發後，非法小販擺賣活動，尤其是熟食小販，已較前收斂。

6. 對於授予物業服務公司法定權力，使其更有效執行小販管理工作的建議，副署長(屋邨管理)表示，議員曾與食物環境衛生署(“食環署”)、房署及物業服務公司的代表在個案會議中詳細討論此事。須注意的是，根據《釋義及通則條例》(第1章)第43條，法定權力只可授予公職人員。因此上述建議在法律上並不可行。為提高成效，房署與區內警方及食環署保持緊密聯繫，採取聯合行動和制訂執行策略。由於部分非法小販擺賣活動可能與三合會有關，主席認為，物業服務公司缺乏所需的法定權力，因此房署必須提供協助。為查明由物業服務公司和房署所管理的屋邨是否都能有效管理小販，李華明議員要求當局就特遣行動小組去年作出的1 755次行動，按不同屋邨提供分項數字。政府當局答允此項要求。

政府當局

邨內設備及設施的維修保養

7. 由於早前發生3宗大廈保安閘門組件墮下事件，吳亮星議員察悉，房署正對新屋邨所選用的保安閘門的設計進行全面檢討，他詢問改善閘門所需的費用。他亦強調有需要確保居民適當使用保安閘門，使閘門更安全、操作狀況更佳。副署長(屋邨管理)解釋，檢討範圍包括閘門所選用的物料、門鎖、門鉸及安裝方法。由於檢討結果尚待公布，他未能就費用作出評論，不過，他向委員保證，房署會挑選設計良好、品質高、質輕、安全可靠而又價錢合理的保安閘門。與此同時，為免同類事故再度發生，當局會在現有公共屋邨逐步推行安全保證措施，修改保安閘門的設計，亦會貼上指示牌，提醒居民適當使用閘門。

8. 由於物業服務公司現有的服務合約已包括維修費用，李華明議員關注到該等公司或會故意拖延維修工程或降低服務水準，以期盡量從合約中賺取最高利潤。副署長(屋邨管理)強調，房署一直致力確保公共屋邨內的公眾安全及屋邨設施得到妥善的維修保養，並已採取多項措施，以監督轄下承辦商和物業服務公司的表現。房

署會定期審核轄下承辦商的工作，並檢查屋邨設施。然而，梁耀忠議員指出，房署在進行定期檢查時，未必能察覺到一些潛在缺陷，如與保安閘門有關的問題等。他表示，房署應採取更主動積極的態度防止問題發生，而不是待問題出現後才作出反應。對表現欠佳的物業服務公司應採取紀律行動，亦應考慮讓居民參與監察物業服務公司的表現。

9. 副署長(屋邨管理)回應時表示，房署在定期視察公共屋邨時，會致力找出任何潛在缺陷，承建商則有責任在保用期內修妥這些缺陷。他亦同意，居民在監察物業服務公司的服務水準方面，擔當重要角色。就此，有關的合約文本已送交屋邨管理諮詢委員會(“邨管諮委會”)，而物業服務公司則須出席邨管諮委會的會議。居民交回的調查問卷、邨管諮委會和互助委員會(“互委會”)每年所作的評核報告，亦是物業服務公司工作表現的有用指標。根據2002年進行的一項調查顯示，在作出回應人士中，約53%對物業服務公司的一般表現感到非常滿意或滿意。倘物業服務公司未能履行合約責任，亦未達到所訂標準，當局會向其採取紀律行動，包括即時終止合約。

10. 何俊仁議員關注到，居民如因房署或物業服務公司疏忽而身體受傷或蒙受損失，除非自費循法律途徑申索，否則不能得到保險公司的適當賠償。他表示，房署作為業主及公營機構，實有責任確保其租戶獲得適當賠償。副署長(屋邨管理)回應時表示，所有公共屋邨都有購買公眾責任保險。保險公司理應盡快按法律規定賠償受影響人士，否則其續約機會可能受到影響。房署亦設立一個獨立的仲裁機制，就申索案提交法庭前作出仲裁。然而，何議員質疑這個由房署設立的機構能否獨立運作。應主席之請，政府當局答應在會後跟進何議員提出的個案。

政府當局

屋邨管理

11. 鑒於最近爆發非典型肺炎，李卓人議員詢問房署有否特別指示物業服務公司加強清潔公共屋邨，以防止疾病傳播，若有，所需的額外費用為何。副署長(屋邨管理)證實，房署已於2003年3月25日向所有物業服務公司及房署員工發出一份“預防呼吸道感染給屋邨管理公司及前線管理人員的健康指引”。除快將舉行的全港清潔消毒大行動外，當局已要求物業服務公司增加定期清潔公共屋邨的次數，用稀釋的家用漂白水清潔邨內公眾地方及設施，如購物中心、街市、停車場、升降機及扶手電梯。至於額外清潔工作的費用，副署長(屋邨管理)表

示，房署仍與物業服務公司商討。預料在這非常時期，對工人的需求增加，所需費用會較平日高。儘管如此，當局要求物業服務公司先進行清潔，稍後再向其發還款項。

12. 李華明議員詢問，倘公共屋邨發現非典型肺炎個案，當局有何緊急措施應付。副署長(屋邨管理)表示，當局已於邨內住宅地方及非住宅地方的當眼處張貼預防非典型肺炎的海報，提醒居民必須採取的預防措施，以及改善個人衛生和環境清潔。房署亦與邨管諮委會和互委會保持緊密聯繫，並會把衛生署報告的非典型肺炎個案通知有關居民。有非典型肺炎病人居住的大廈會加倍清潔消毒。至於如何保護前線人員免受非典型肺炎感染，副署長(屋邨管理)表示，物業服務公司會為員工提供工作時配戴的口罩。吳亮星議員對於房署在防止非典型肺炎在公共屋邨擴散方面的努力，表示嘉許。為確保清潔服務的質素，他詢問屋邨設施的維修保養指引是否亦適用於清潔服務合約。副署長(屋邨管理)答稱適用。

13. 李華明議員質疑房署管理與物業服務公司管理的公共屋邨的服務水平為何有分別。舉例來說，房署管理的屋邨，居民不獲派發垃圾袋，而物業服務公司管理的屋邨，居民卻獲發垃圾袋。副署長(屋邨管理)表示，全港約有60%公共屋邨的管理工作已外判予物業服務公司。儘管如此，房署會確保在其所管理的其餘40%屋邨的居民，享有與物業服務公司所提供的相若服務水平。他亦答應會跟進有關派發垃圾袋一事。

政府當局

IV. 租住權管制

(立法會CB(1)785/02-03(03)號文件 —— 政府當局提供的文件)

立法會CB(1)1128/02-03號文件 —— 2003年2月14日會議的紀要

立法會CB(1)1354/02-03(04)號文件 —— 政府當局提供的文件)

14. 房屋署副署長(策略)(“副署長(策略)”)向委員簡介當局就修訂《業主與租客(綜合)條例》第7章(“該條例”)內租住權管制及其他有關條文的建議所進行的公眾諮詢及電話意見調查的結果。

放寬租住權管制

15. 梁耀忠議員仍認為放寬租住權管制建議會導致私人市場租金上升，以致影響貧苦大眾，尤其是獨居老

人、板間房及床位寓所的住客，他們可能難於找到其他適合住所。這情況可能因減少興建租住公屋（“公屋”）而更為嚴重。他詢問有何措施以滿足有需要人士的住屋需求。副署長(策略)解釋，目前的租務市場已因經濟下滑而大為改變。由於私人樓宇單位供應充裕，租客的議價能力大增，而與1997年的高峰期比較，租金已下調了約40%。此外，以往的數字顯示，租客的流動性很高，即使法例訂有租住權管制的規定，他們亦未必會續新租約，約有75%的租客(包括板間房及床位寓所的)不會在同一地方居住長過4年。在這情況下，已再無有力理據過度保障租客，目前正是適當時機放寬對租住權保障的條文。真正需要住屋的人士會獲提供公屋，而目前公屋的平均輪候時間為3年。輪候冊上的申請人如對居住的區域沒有特別偏好，可在兩年內獲得編配公屋。

16. 為確定放寬租住權管制建議的利弊，黃宏發議員表示政府當局應查明租客流動性高背後的原因，因為他們可能是被業主迫遷。他亦指出，於1981年引入該條例的第IV部(即有關租住權管制的條文)，是為了保障租客免被業主迫遷。放寬管制的建議，無論是一次過還是在寬限期後執行，都會違反此目標。此外，即使情況有變，如租金遽升而單位供應短缺，政府當局有充分理據恢復租住權管制，亦將難以實行。他表示不會支持任何取消租住權管制的擬議法例。梁耀忠議員表示贊同，並認為政府當局放寬租住權管制的條文有欠審慎，在物業市場蓬勃時，亦沒有補救方法。

17. 副署長(策略)回答時解釋，第IV部是於1981年引入該條例，當時適值香港住宅樓宇嚴重短缺，以致業主與租客續新租約時大幅增加租金。當時的立法原意，是保障租客免被無良業主迫遷。然而，租住權管制條文對一般業主未必公平，因為只要租客願意繳交市值租金，業主便無從收回樓宇。這項保障亦阻礙私人租務市場的自由運作，減低投資者出租物業的意欲。鑒於單位供應充裕、私人房屋租金下跌，租客的議價能力已有所提升，再加上當局提供了充足的公營房屋，而且租金是市民負擔得來，因此已再無理據要過度保障租客。政府當局認為目前正是適當時機，放寬對租住權過份保障的規定，以平衡業主與租客之間的利益，容許物業市場更自由地運作。這對負資產業主尤為重要。

諮詢及電話意見調查的結果

18. 鑒於諮詢期短而諮詢文件中有關各項方案的資料不多，黃宏發議員認為，回應者未必充分理解放寬租住權管制建議的影響，他質疑諮詢結果是否可靠。何俊

仁議員對此亦表關注；他察悉，在收到的意見書中，業主提交的佔總數48%，租客的只有9%。業主意見佔了回應中的絕大部分，或會令人誤以為市民均支持放寬管制。副署長(策略)回答時強調，諮詢文件已載列所有所需資料，包括放寬租住權管制規定建議的背景、可行方案及影響。為讓公眾能有更多時間表達意見，諮詢期已由原定於2003年3月1日結束延至2003年3月31日。除諮詢文件外，當局亦於2003年3月26日至30日進行電話意見調查，以評估廣大市民的意見。

19. 由於公屋租戶不會受到放寬管制建議的影響，黃宏發議員質疑，在調查中收集公屋租戶的意見有何理據。他又懷疑，政府當局第二步會否撤銷公屋租戶租住權的保障。副署長(策略)回答時強調，情況並非如此。在調查中收集公屋租戶的意見，是因為此等租戶日後經濟環境有所改善，或會搬到私人樓宇居住。她補充，多個組別人士所作的回應均大同小異。回應調查的私人樓宇住戶，約有一半贊成放寬管制建議，約有21%沒有意見，另約有29%反對。至於回應調查的公屋住戶，當中約有55%贊成放寬，25%沒有意見，反對者約佔20%。

20. 黃議員認為應將回應調查的公屋租戶的意見撇除，並強調應集中調查受影響人士及專業團體的意見。至於調查的樣本數目，他表示，應就每一類住戶抽取至少500個樣本。為加強調查結果的準確性，應考慮將租戶與自住業主的級別區分。房屋署助理署長(私營房屋)解釋，電話意見調查旨在比較市民大眾的意見，因此採用了隨機抽樣法而非分層隨機抽樣法。副署長(策略)補充，當局是以隨機抽樣方式選出5 800名市民的住宅電話號碼進行訪問，成功訪問了2 040名市民，問及他們對有關建議的意見。邊際誤差率為正負3.1%，置信程度為95%。副署長(策略)回應黃議員的進一步提問時證實，在電話意見調查中的受訪者，均須提供其性別、家庭入息及是否擁有物業等個人資料。就此，委員要求政府當局提供調查問卷，供其參閱。

政府當局

日後路向

21. 鑒於公眾對放寬租住權管制規定的各方案意見紛紜，何議員詢問政府當局如何決定採用哪個方案。他表示，民主黨的議員屬意分階段放寬租約的租住權管制，第一階段只放寬租值高於若干水平的租約的租住權管制；而第二階段則在檢討後再全面放寬管制。此舉讓政府當局可在全面放寬管制前，有足夠時間確定放寬管制對業主及租客雙方面的影響。副署長(策略)回應時重申，要清楚劃分哪些類別租約的租住權管制應予管制，

政府當局

哪些不用，實十分困難。她向委員保證，政府當局在決定採用哪個方案前，會充分考慮收到的意見。由於大部分回應者均屬意一次過或在寬限期後全面撤銷管制，當局或會考慮將兩個方案合併，保留兩者的基本特點。鑒於立法會審議法例修訂建議需時，業主與租客或許仍有一段時間作出所需安排，應付有關改變。為加深委員的瞭解，主席要求政府當局在2003年6月向立法會提交放寬租住權管制的立法建議前，提供資料文件，闡述其所敲定的建議。政府當局答允提供有關文件。

V. 其他事項

22. 議事完畢，會議在下午4時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月2日