

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2259/02-03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

房屋事務委員會 會議紀要

日 期 : 2003年6月2日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

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
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
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
劉炳章議員

缺席委員 : 涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
石禮謙議員, JP
勞永樂議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

商業樓宇總經理(發展、租務及支援)
張建發先生

參與議程第V項的討論

房屋署

副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

助理署長(屋邨管理)(二)
黃比先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)4
羅偉志先生

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

- I. 通過會議紀要及事務委員會向立法會提交的報告**
(立法會CB(1)1791/02-03號文件 —— 與規劃地政及工程事務委員會於2003年2月26日舉行的聯席會議的紀要

立法會CB(1)1798/02-03號文件 —— 2003年5月5日會議的紀要

立法會CB(1)1799/02-03號文件 —— 事務委員會向立法會提交的報告擬稿)

2003年2月26日及5月5日會議的紀要獲確認通過。

2. 委員通過事務委員會就本年度立法會會期提交的報告擬稿，並授權主席在2003年6月25日向立法會提交報告前，對報告作出修訂，以涵蓋在是次及日後會議所作的討論。

II. 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉上次會議後並無發出任何資料文件。

III. 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)1814/02-03(01)號文件 —— 跟進行動一覽表
立法會CB(1)1814/02-03(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

4. 委員同意在2003年7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 ——

- (a) 檢討房屋署的組織架構；及
- (b) 《房屋經理註冊條例》(第550章)。

5. 主席提醒委員出席於2003年6月18日(星期三)上午8時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議，以討論“預售未建成住宅物業制度”。

IV. 檢討整體承租街市的政策

- (立法會CB(1)1550/02-03(06)號文件 —— 政府當局提供的文件)

6. 開始討論前，房屋署助理署長(商業樓宇)(“房署助理署長(商業樓宇)”)及房屋署商業樓宇總經理(發展、租務及支援)(“房署商業樓宇總經理”)表示，由於政府當局本身的溝通問題，以致他們未能出席於2003年5月5日舉行的上次會議，他們對此致歉。房署助理署長(商業樓宇)繼而向委員綜述政府當局資料文件中的重點。他表示，根據房屋委員會(“房委會”)所進行的全面檢討，由整體承租商(“承租商”)管理的街市，在管理上比由房屋署(“房署”)直接管理的街市享有較大自由度，空置率亦較低。一項意見調查亦顯示，就街市管理、間格設計、貨品供應和服務種類幾方面而言，檔戶、屋邨居民及購物人士對承租商管理的街市普遍感到滿意。房署察悉，檔戶與承租商有時會因檔位租金、管理費及其他雜費等有

所爭拗，房署已推行多項改善措施，透過更明確的收費基礎、更全面的監察和更高的透明度，將可理順承租商與檔戶間的商業關係。

整體承租的概念

7. 陳偉業議員表示，整體承租的概念對檔戶不公平。舉例來說，承租商並未有依房委會給予檔戶的租金優惠比率，全數調低檔戶的租金；而根據現有組約，檔戶亦不得成立聯會。他促請房委會檢討整體承租的概念，考慮在將街市管理工作外判給私營機構的同時，在出租街市檔位方面保留其業主身份。馮檢基議員表示贊同，並指整體承租的概念有違自由市場原則，尤其是就個別檔位釐定租金方面，承租商會傾向提高檔位租金，以增加利潤。對此，劉炳章議員認為，房委會或須擬定一份標準租約，供承租商及檔戶參考。當局亦應考慮在批予承租商的招標文件中加入一項條款，訂明個別檔位的租金應與檔戶的營業額掛鉤，這會鼓勵雙方努力改善街市的營商環境。

8. 房署助理署長(商業樓宇)解釋，引進整體承租的概念，是為了將私人公司的靈活性、對顧客需求的迅速回應及創新管理意念等好處引入房委會的街市。為方便承租商以最具效益的方式運作，為居民提供高質素的服務，房委會在街市管理上給予他們頗大自由度，以應付日新月異的營運環境。不過，由於房委會最終仍須確保居民享有足夠的服務，房委會會評估承租商的表現，如有需要，亦有權在街市運作出現問題時(例如承租商與檔戶之間發生糾紛)介入處理。至於個別街市檔位的租金，房署商業樓宇總經理表示，這些都是承租商按商業原則釐定，並與檔戶議定的。儘管如此，當局亦提醒承租商須遵守房委會作為一個法定組織的某些法律責任，包括公共責任。至於有人指稱個別街市檔位的租金遠高於承租商的投標價，房署商業樓宇總經理解釋，這可能是由於房委會與承租商在多年前簽訂6年租約時，正藉市場經營的困難時刻，平均租金處於較低水平。隨着市場環境改善，檔戶較願意向承租商繳付較高租金，以致個別檔戶所繳交的租金跟承租商向房委會所繳交的租金，出現較大差距。

9. 鑒於高租金會推高消費物價，何俊仁議員認為，房委會應對整體承租街市中個別檔位的租金釐定，作出若干程度的管制。他同意陳偉業議員所說，房委會在出租街市檔位方面，應保留其業主身份，而承租商則負責管理，按所收租金的一個固定百分率支取報酬。這一方面會有助減少承租商與檔戶之間的矛盾，而另一方

面亦可防止承租商違約。房署商業樓宇總經理重申，租金是承租商經考慮當前市況後釐定，並與檔戶議定。若有承租商收取租金後一走了之的情況，房署商業樓宇總經理表示，房署會接手管理有關街市。黃宏發議員詢問，倘承租商違反租約條款，租約可否重訂。房署商業樓宇總經理答稱可以。

全面檢討的結果

10. 有關**明確的收費限制**方面，陳偉業議員指出，檔戶須繳付高昂的冷氣費一事，常是引起投訴和造成檔戶與承租商之間爭拗的原因。他繼而詢問有關購物中心及街市冷氣費的檢討結果。房署商業樓宇總經理回應時澄清，街市的冷氣費較購物中心高昂，實是一種誤解。街市內肉檔的大型雪櫃及眾多電燈泡產生大量熱量，須耗用較大電量以降低溫度，以致街市的冷氣費增加。他補充，作出檢討後，房委會轄下商業樓宇小組委員會於2003年5月28日決定，計算冷氣費時，應剔除裝置成本，須付的費用平均可因而減少20%。再者，當局已通知承租商，冷氣費應只按成本收取。每個檔位須付的冷氣費應按其面積大小計算。

11. 有關**更全面的表現評估**方面，陳偉業議員對承租商以不法手段管理街市的情況表示關注。梁耀忠議員認為，檔戶對承租商表現的評分，只佔總評分15%，分量微不足道，很難確保對承租商產生適當的制衡作用。房署商業樓宇總經理表示，檔戶的意見成為承租商表現評估的一部分，尚屬首次。除檔戶的意見外，房署在考慮承租商續約申請及新街市營運投標時，亦會顧及屋邨管理諮詢委員會及屋邨經理的意見。他向委員保證，前線管理人員會密切監察承租商日常的運作，以防止任何不當做法。

12. 有關**提高透明度**方面，黃宏發議員詢問，承租商是否須在某時限內按房委會給予檔戶的租金優惠調低檔戶租金。房署商業樓宇總經理回答時表示，當局已於2003年5月4日書面通知承租商須於5月份內按租金優惠比率調低檔戶4月份和5月份的租金。為確保承租商遵循指示，房委會會查核承租商每月提交的檔位租金資料，以確保檔戶所繳租金已如實獲得寬減。

鯉魚門廣場

13. 然而，李華明議員指出，鯉魚門廣場街市的承租商並沒有按房委會給予的租金優惠全數調低檔戶租金。鯉魚門廣場街市的檔戶須向有關的承租商繳付20%

的租金，但在附近由房署管理的購物中心，檔戶的租金卻完全獲得豁免。更有甚者，街市內所有質素最佳的檔位均被分配給承租商的親友。由於缺乏一個獲承認的業界聯會，這些檔戶無權與承租商商討。為確定整體承租概念的成效，李議員認為房委會應在所有整體承租街市，就承租商的表現及檔戶是否寧願由房委會取回街市的管理權，向檔戶進行意見調查。

14. 房署助理署長(商業樓宇)表示，房署已研究有關情況。據有關的承租商表示，為維持鯉魚門廣場街市的運作，他們須舉辦大型特別推廣活動，並提供免費穿梭巴士接載鄰近屋邨的居民到街市購物。這些活動的所需開支是由檔戶繳交的租金中收取。因此，縱使房委會完全豁免了承租商的租金，有關的承租商仍須繼續向檔戶收取部分租金，以應付這些營運開支。房署已審查承租商的帳目，信納該公司已全數將租金優惠給予檔戶，而向檔戶收取小額的租金以分攤營運成本的安排，亦屬合理。檔戶完全明白此情況，並同意繳付租金。房署商業樓宇總經理補充，鯉魚門廣場的個案屬例外情況。當局除了由於附近居者有其屋(“居屋”)計劃單位入伙進度緩慢而給予鯉魚門廣場街市的承租商租金折扣外，亦在停售居屋後再寬減租金20%，此等同兩個月的租金寬免。他重申，有關的承租商已把租金寬減全數給予檔戶。檔戶所繳付的額外租金，是用作支付舉辦推廣活動所需的38萬元開支。他重申，房署曾進行意見調查，結果顯示檔戶、居民及購物人士普遍對承租商管理的街市表示滿意。因此，房委會認為整體承租的概念應繼續推行。儘管如此，房委會會不時檢討整體承租街市的運作，以尋求可再改善的方法。

15. 黃宏發議員表示，他支持整體承租的概念，認為此概念應推廣至房委會轄下的購物中心，以期把私人公司創新管理意念的優點引入這些購物中心。主席補充，委員如認為此事值得進一步討論，可考慮恢復研究房屋委員會及房屋協會轄下非住宅單位的出租及租金政策小組委員會的運作。

V. 在公共屋邨執行改善香港環境衛生措施

(立法會CB(1)1814/02-03(03)號文件 —— 政府當局提供的文件)

16. 應主席之請，房署副署長(屋邨管理)綜述政府當局資料文件中的重點。他表示，房署將在公共屋邨推行的18項清潔措施，是“全城清潔策劃小組”於2003年5月28

日公布的改善環境衛生策略的重要部分。這些措施可分為3大類，即個人衛生改善措施、家居衛生改善措施及社區衛生改善措施。

社區衛生改善措施

17. 有關**加強公共屋邨內外的小販管理工作**方面，楊森議員關注到警方與食物環境衛生署合作，於小販聚集黑點驅趕小販的安排，由於警方人手緊絀，未必能夠長期持續。他亦質疑，物業服務公司無法定權力，如何能執行針對非法小販擺賣活動的工作。李卓人議員對此亦表同意，並指出護衛員在日常工作中，未必能得到警方適時的協助。房署副署長(屋邨管理)表示，房署已在大窩口邨、梨木樹邨、石籬邨、黃大仙下邨、華富邨及樂華北邨推行試辦計劃，以試驗擬議安排是否有效。若計劃證實有效，便會伸展至其他屋邨。他補充，執法應無問題，因為警方接獲求助訊息後，便會在很短時間內到達現場。當局亦會為護衛員提供自衛訓練。應委員的要求，政府當局答應在6個月內，匯報該計劃的進展。

政府當局

家居衛生改善措施

18. 有關**改善屋邨垃圾收集站的環境**方面，李華明議員質疑為個別垃圾收集站加建上蓋有否實際作用。他繼而詢問有何措施可將這些收集站現代化。房署副署長(屋邨管理)回答時表示，當局會在垃圾站內加設最新面世的強力生化除臭裝置，以改善該處環境。此外，當局亦會致力把乾、濕垃圾分開，並會為濕垃圾的收集站加建上蓋。陳偉業議員問及會否重開垃圾房及垃圾槽以供租戶使用，房署副署長(屋邨管理)回應時表示，房署對此持開放態度，在研究此事時會考慮居民的意見。

19. 有關**加強針對高空擲物的執法**方面，李華明議員同意，長遠而言，應為解決高空擲物這難以解決的問題制訂措施。房署副署長(屋邨管理)表示，當局會在黑點安裝監察系統(包括閉路電視)以便進行監察、方便檢控；亦會設立投訴機制，讓居民舉報黑點及屢犯者。當局現正研究設立舉報獎金制度，鼓勵市民舉報高空擲物者。李議員察悉，房署只會使用現有的25套閉路電視，他質疑以香港公共屋邨數目之多，這些設備是否足夠應付。房署副署長(屋邨管理)表示，如有需要，房署會調度這些閉路電視。當局相信，實施投訴及舉報獎金制度後，再加上房署職員的巡視，可防止高空擲物的行為。儘管如此，若閉路電視證實可有效防止高空擲物，當局會購置更多此類裝置。

個人衛生改善措施

20. 房署副署長(屋邨管理)表示，為加強針對在公共屋邨經常違反清潔條款的居民的執法行動，當局會引進扣分制度，對違反清潔條款(例亂拋垃圾、隨地吐痰等)的住戶作出警告及扣分，超出扣分上限者將被終止租約。

21. 馮檢基議員同意有需要加強執法，但卻認為扣分應只針對受租約禁止的行為。他亦認為，要主租客為個別家庭成員所犯的違例行為或因房署提供的設施不足而觸犯的違例事件承擔責任，實有欠公允。舉例來說，單位缺乏安裝冷氣機的適當地方，可能是冷氣機滴水的原因。李卓人議員對此亦表贊同。房署副署長(屋邨管理)回答時指出，租約已規定，主租客須為其家人的所有行為承擔責任。扣分制度的目的只是把現有安排編纂為成文法則。他補充，雖然舊式公共屋邨的設施或許未如新屋邨般理想，但租客不應以此作為違反租約條款的藉口。為確保制度公平，當局會設立上訴機制，供租戶就房委會終止租約的決定提出上訴。此外，因此而遭勒令遷出的租戶如確有住屋需要，會獲提供中轉房屋，確保不會無家可歸。

22. 鑒於租約條款以往並沒有嚴格執行，何俊仁議員質疑為何房署現時會透過扣分制度，採取如此嚴厲手段。他提出警告，就個別家庭成員的違例行為而要主租客承擔責任的做法，當事人可提出司法覆核。房署副署長(屋邨管理)回應時強調在人口稠密的公共屋邨提升環境衛生的需要。當局曾就租約第4條有關主租客的法律責任諮詢房署的法律顧問，法律顧問證實該條文並無問題。他向委員保證，租戶屢次違反租約條款，才會遭終止租約。此外，房署會發出通知，提醒租戶根據租約規定其所須負的責任。

23. 鑒於公屋是低收入人士的安全網，何俊仁議員仍認為房委會不應採取如此嚴苛的做法，而應考慮向初犯者施加定額罰款，屢犯者由法庭判刑，其後再犯者則施加社會服務令。單仲偕議員及梁耀忠議員對此均表贊同。梁議員補充，當局應致力加強公眾對改善環境衛生需要的認識。陳偉業議員對房委會透過扣分制度把改善公共屋邨環境衛生的責任推卸給租戶深表不滿。然而，吳亮星議員憶述，在政府當局首次公布改善香港環境衛生措施時，立法會曾表示支持。他對委員在是次會議上的反應感到驚訝。鑒於香港有差不多一半人口居住在公共屋邨，確保屋邨衛生清潔很重要。因此，當局應對租

戶的不道德行為採取更嚴厲措施，包括終止租約。這做法對在輪候冊上輪候入住公屋多時的申請人亦屬公平。

24. 主席表示，房委會應重新考慮擬議措施的利弊，當中以主租客須就個別家庭成員的違例行為承擔法律責任的建議尤其須予詳加考慮。房委會亦應確保有足夠人手應付增加的工作量，並防止不同公共屋邨的執法行動出現寬緊不一的情況。房署副署長(屋邨管理)表示，食物安全及環境衛生事務委員會的委員在上次會議席上，已同意對違反衛生條例的行為絕不容忍。然而，他向委員保證，房署會在採取執法行動時會採取審慎態度，最重要的是提高公眾對有需要改善香港環境衛生的警覺。

VI. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年7月22日