

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)668/03-04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12月1日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (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
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
司徒華議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：周梁淑怡議員, GBS, JP

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, JP

出席公職人員：議程第IV項

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(產業出售)
藍列群女士

議程第V項

房屋署副署長(建築)
湯永成先生, JP

房屋署助理署長(發展)
李漢敏先生

房屋署助理署長(屋邨管理)
黎業祥先生

房屋署總建築師
伍灼宜先生

房屋署高級屋宇保養測量師(策略發展)
陸子慧先生

列席秘書 : 總主任(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
袁家寧女士

研究主任3
李敏儀女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)439/03-04號文件 —— 2003年11月3日
會議的紀要)

2003年11月3日會議的紀要獲確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉，自事務委員會2003年11月3日上次例會後，有下列資料文件發出 ——

立法會CB(1)317/03-04 —— 有關“房屋委員會
號文件 與亞太土木工程有限公司就圓洲角短樁事件進行的仲裁”的機密文件

立法會CB(1)332/03-04 —— 房屋政策簡介小冊
號文件 子

立法會CB(1)333/03-04 —— 政府當局就東區區
號文件 議會議員提出、有關曾參加資助自置居所計劃人士申請公屋事宜所作的回應

立法會CB(1)366/03-04 —— 政府當局就黃宏發
號文件 議員提出、有關公屋居民在屋邨公眾地方拜神燒香事宜所作的回應)

3. 對於政府當局把立法會CB(1)317/03-04號文件列作機密文件一事，主席表示關注。他表示，由於圓洲角短樁事件引起公眾廣泛關注，公眾應獲告知房屋委員會(“房委會”)與亞太土木工程有限公司間的仲裁及其後達成的協議的詳情。他告知委員，余若薇議員正要求房屋及規劃地政局局長澄清該宗仲裁及協議的內容，而他以事務委員會主席的身份，亦獲提供相關來往函件的複本。經討論後，委員同意要求政府當局公開上述機密文件，包括房屋及規劃地政局局長向余議員提供的資料。委員亦同意，倘余若薇議員同意，她與房屋及規劃地政局局長的來往函件亦會送交事務委員會委員參閱，並會公開讓市民閱覽。

秘書

(會後補註：秘書處於2003年12月5日取得余若薇議員同意後，已於同日致函政府當局，轉達事務委員會的要求。)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)438/03-04(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)438/03-04(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

4. 陳婉嫻議員2003年11月29日的函件在會議席上提交。陳議員建議討論經房委會轄下建築小組委員會於2003年6月通過的新租住公屋單位設施的標準。經討論後，委員同意於2004年1月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論此項建議事項及香港房屋協會長者安居樂住屋計劃的進展。

(會後補註：陳婉嫻議員的函件已於2003年12月2日隨立法會CB(1)493/03-04號文件送交委員。)

IV. 分拆出售房屋委員會轄下的零售及停車場設施

(立法會CB(1)438/03-04(03) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件

檔號：HD(CR)/(CS)Div/DV/3 —— 有關分拆出售房屋委員會轄下零售及停車場設施的立法會參考資料摘要

立法會CB(1)190/03-04(04) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件

立法會CB(1)190/03-04(05) —— 資料研究及圖書館服務部擬備、
號文件 有關房地產投資信託基金的資料便覽)

5. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)(“常任秘書長(房屋)”)匯報分拆出售房委會轄下零售及停車場設施的進展時告知委員，當局已為是次分拆出售計劃委聘了全球協調人員及財務顧問，亦設立了專責的產業分拆出售督導小組，負責監察計劃的進度，並就計劃的推行提供意見及指引；該督導小組已舉行過一次會議。

分拆出售設施的原因和時間表

6. 鑒於現時物業市道疲弱，張宇人議員質疑現在是否出售設施的適當時機。他又特別指出，租住公屋(“公

屋”)租戶關注到出售設施對房委會財政狀況的影響，而其財政狀況，則會影響公屋的質素和興建計劃。

7. 常任秘書長(房屋)回應時指出，出售設施所得收益可暫時紓緩房委會當前的嚴重現金周轉問題，讓其可長遠推行其他節約措施，以維持公屋建屋計劃。重要的是，分拆出售計劃應利用現時的低息環境，原因是，低息環境可引致大量投資需求，為如是項計劃所推出的“收益”股帶來更大收益。根據一般市場評估，利率很可能會在2004年年底前上升，因此，有關股票應在明年年底前作首次公開發售。

8. 然而，張宇人議員卻認為，房委會資產豐厚，應可藉借貸解決流動現金赤字的問題。楊森議員則認為，房委會的財政困難實由停售居者有其屋(“居屋”)單位，損失收益所致。他又表示，取消停售居屋計劃，房委會的財政狀況便可改善。

9. 陳偉業議員認為，房委會應改善其停車場設施的租用率和運作效率，而非出售零售及停車場設施。要達此目的，當局可透過修改有關的租地條款，准許非所屬屋邨的租戶租用車位。依他之見，這既有助提高房委會設施的收益，又可紓緩有關屋邨附近地區停車場設施不足的問題。房屋署助理署長(產業出售)解釋，房委會已察悉此問題，並正與相關部門(包括運輸署、規劃署及地政總署)商討如何解決。

出售設施的影響

設施租金及貨品價格

10. 委員普遍關注到，有關設施出售後租金會上升，以及租金上升對在該等設施售賣的貨品價格的影響。楊孝華議員指出，在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間，房委會較私人發展商更願意削減零售設施的租金。該等設施一旦出售，便會完全按商業原則經營，租戶可能再難獲得體恤。他詢問房委會會否在出售設施時附加有關此方面的條件。主席及楊森議員亦表達了類似憂慮。他們認為，房委會會考慮公眾關注事項及社會因素，但新公司卻可能會較輕易提高出售後的零售及停車場設施的租金，而此財政負擔，則會透過貨品及服務價格的提高，轉嫁予消費者。

11. 常任秘書長(房屋)及房屋署副署長(機構事務)回應時提出下列各點 ——

- (a) 零售及停車場設施實質上是商業處所，按商業原則出租。以公帑補貼商業營運，不管是明顯或隱藏的補貼，都不恰當。房委會作為一個公共機構，必須顧及社會因素，這令其難以賺取最高的商業收益。把零售及停車場設施分拆出售，可令政府對商業活動的干預減至最低。
- (b) 目前，房委會零售及停車場設施的營運成本，佔該等設施收入的60%，而私人機構的營運成本，則只佔收益的25%至30%。此情況並不理想。出售零售及停車場設施後，有關設施的營運效率和市場應變能力均會得到提高，而人流、生意額和利潤等亦會有所增加，令設施的租戶受惠。
- (c) “房地產投資信託基金”(“信託基金”)的特色之一，是採取保守的投資策略。為吸引投資，分拆出售的設施能提供穩定收入至為重要。這在很大程度上，得依靠零售及停車場設施保持高租用率。鑒於調高租金會趕走租戶，新公司應會審慎考慮會否加租。在頗大程度上，租金是由市場力量決定，而新公司亦不大可能完全漠視租戶的意見。相反，新公司會致力與租戶建立合夥關係，並推行穩定的租金政策，以期挽留舊有租戶，同時吸引新租戶。

12. 張宇人議員提到上文第11(a)段，並表示不同意零售及停車場設施的營運要由公帑補貼。他指出，一直以來，該等設施每年均為房委會賺取逾10億元的收入。

13. 至於上文第11(c)段，楊森議員指出，出售設施後，房委會將不能干預新公司的租金政策。故此，單靠新公司自律以保持零售及停車場設施租金在合理的低水平，實不足夠。常任秘書長(房屋)表示，信託基金的特色之一，就是推行擁有獨立董事會和高透明度的企業管治。董事會的組合會確保有關各方所關注的問題均照顧得到。房屋署副署長(機構事務)補充，根據客觀分析及專家意見，新公司透過節省成本、整頓行業組合、改善市場推廣策略以增加人流等措施，應有頗大空間提高零售及停車場設施的運作效率，盡量發揮其經濟潛力，從而減低增加租金的需要。此外，與其他私人設施的競爭，亦有助將該等設施的租金保持在合理水平。

壟斷及寡頭壟斷

14. 對於市場力量可解決所有問題的觀點，陳偉業議員不表信服。他以房委會將轄下街市外判給整體承租商為例，表示這安排會令租金上漲，帶動貨品價格提高。基於此原因，他反對分拆出售計劃。他要求當局提供數據，以支持其對分拆出售設施可得收益的預計結果，並提出警告，指若干公司可透過收購所有零售及停車場設施，然後將設施高價出售或出租，形成寡頭壟斷局面。張宇人議員及周梁淑怡議員亦同樣關注到，一間財力雄厚的公司可藉收購新公司所有股份而壟斷該等設施。張議員問及可否規定單一股東的股份不得超逾某一百分比，以防壟斷，常任秘書長(房屋)回答時表示，據估計，房委會零售及停車場設施的價值逾200億元，一間公司能獨力收購所有股份，實不大可能。再者，若以信託基金的形式出售有關設施，根據現時的信託基金守則，一間獨資公司要購得所規定的75%股份，以撤換信託基金經理，取得其控制權，會極為困難。

15. 陳偉業議員對可能出現寡頭壟斷的局面仍表關注。常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，房委會在制訂分拆出售計劃的架構時，會考慮委員所關注的事項。

16. 主席指出，即使沒有寡頭壟斷的風險，由於所處位置的關係，房委會部分零售及停車場設施亦會因為市場分隔的緣故而致一般的商業規則未必適用。對於此類零售及停車場設施，市場力量未必能充分發揮效力，將租金及貨品價格維持在具競爭力的相宜水平。常任秘書長(房屋)回應時解釋，過去新市鎮的屋邨在設施及服務方面均須自給自足，但隨着新界都市化，大部分公屋屋邨均可有更多選擇的設施可用，這有助將貨品及服務的價格維持在合理水平。

17. 陳偉業議員贊同主席對於市場分隔對租金及商品價格的影響的看法。他並特別舉出天水圍為例，指由於壟斷，該區若干店舖的租金及停車場收費與中區不遑多讓。他呼籲當局設立機制，防止租金及價格在零售及停車場設施分拆出售後不合理上升的情況。常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，房委會會致力將出售設施的任何不良影響減至最低。他仍認為市場力量能調節有關情況。

租賃政策

18. 周梁淑怡議員促請政府當局給予較長的過渡期，並寬鬆處理略有不符規則(如分租)的情況，以確保能順利過渡至分拆出售計劃正式落實。她詢問當局有否構思

任何措施以保障零售設施租戶這方面的利益。常任秘書長(房屋)回覆時表示理解其所關注的事項，並承諾會致力解決這些事項。他亦就分租問題作出匯報，表示房委會會尋求一個有關各方均可接受的方案。

19. 張宇人議員指出，房委會轄下零售設施的租戶不單擔憂當局會嚴格執行租賃條款，而且由於他們在開業時已投放大筆資金，用作裝修店舖等，因此亦關注到設施出售後的租用權保障問題。他與周梁淑怡議員籲請政府當局與零售設施的租戶保持密切聯繫，以釋除他們的憂慮。

20. 常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，政府當局一直與受影響的租戶保持密切聯繫，對他們的憂慮非常瞭解。由於明白租戶的憂慮，督導小組已決定提早與他們接觸。政府當局亦會致力盡快成立新公司，以確保租戶能直接與新公司溝通，解決他們所關注的問題。房委會雖認為在分拆出售零售及停車場設施後不宜干預其運作，但如有需要，房委會會協助租戶與新公司建立溝通渠道。

21. 黃宏發議員表示，出售設施後，有關屋邨的租戶應可繼續享有停車場設施的優先使用權。

22. 主席對討論作出總結時，促請政府當局稍後向事務委員會匯報分拆出售計劃的進展時回應委員的關注事項。常任秘書長(房屋)承諾在2004年首季匯報分拆出售計劃的進展，屆時新公司應已成立，其管理層亦已組成。

V. 建設健康居所及在公屋推行環保措施

(立法會CB(1)438/03-04(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

23. 房屋署副署長(建築)向委員簡介政府當局的文件，當中載述房委會在改善公共屋邨的居住環境，以及在公屋推行環保工作方面所採取的措施。

新公共屋邨的設計

善用發展密度和地積比率

24. 楊耀忠議員問及房委會如何善用發展密度而非盡量提高密度，房屋署副署長(建築)回應時以最高發展密度為7.5倍的公屋地盤為例，解釋房委會並非只考慮地盤的最高發展潛力，而是會顧及所有因素，力求將房委會屋邨設計得盡善盡美，配合有關地盤的地理條件，以具

成本效益的方法提供一個舒適的環境。至於考慮因素的詳情，房屋署副署長(建築)表示，所考慮的因素會因應個別地盤的獨特情況而各有不同。

25. 楊耀忠議員詢問，公共屋邨的地積比率會否亦依照“香港2030：規劃遠景與策略”的建議，由8倍降低至5倍。房屋署副署長(建築)回應時報稱，房委會已致力與規劃署研究，可否將已撥給房委會的土地的地積比率，按同一標準作出適當調整。不過，不同地盤的發展密度會不同。

26. 李華明議員詢問如何解決房委會轄下部分屋邨停車位空置率偏高的問題。房屋署副署長(建築)回覆時表示，在設計新屋邨時，房委會會考慮鄰近的社區設施，以免設施(如停車位)供應過多，並鼓勵共用鄰近設施。停車位租用率偏低的情況，應只在某些舊屋邨及由居屋轉為公屋的屋邨才會發生。由居屋轉為公屋的屋邨由於原本的停車位與住宅單位數目的比例較高，因此停車位的空置率亦會較高。

27. 李華明議員問及，對於部分舊屋邨停車場設施使用率偏低，有何短期及中期的解決方法，房屋署副署長(建築)回應時解釋，當局規劃新屋邨的設施時，會考慮鄰近舊屋邨的同類設施；亦會考慮把有關設施轉作其他用途，例如按李議員所建議，把汽車的停車位改為電單車及單車的停車位。對於黃宏發議員把房委會轄下使用率偏低的停車場改為花鳥市場之類用途的建議，他解釋，要落實有關建議，須改變土地用途。就此方面，房屋署助理署長(屋邨管理)補充，如有需要，月租停車位可改為時租。

28. 李華明議員指出，房委會屋邨的戶外長椅不足，此情況在租戶多屬長者的舊屋邨尤為顯著，他又批評這些長椅顯然並不便宜，但設計卻毫不實用，未能迎合長者的需要。他強調，在設計房委會屋邨設施時，徵詢租戶的意見至為重要。房屋署副署長(建築)回應時表示，房委會察悉，租戶多屬長者的舊屋邨及遷置屋邨，均有上述問題，而房委會的籌劃小組一直均有與準用戶舉行會議，以聽取他們對有關設施的意見。房屋署總建築師以牛頭角上邨第二及第三期的重建計劃為例，向委員簡介在重建時如何推行上述措施。他表示，透過諮詢，當局可瞭解租戶的需要。在規劃遷置屋邨的設施時，租戶的需要及舊屋邨的人口分布情況均會在考慮之列。

現有公共屋邨的管理

抽濕及除臭系統

29. 陳鑑林議員詢問在街市及商場安裝抽濕及除臭系統的時間表，以及安裝有關系統對將予分拆出售的零售及停車場設施的成本有何影響。房屋署副署長(建築)回應時澄清，房委會只在某些濕貨街市試行安裝煤氣抽濕乾燥系統，把濕度維持在合適水平，以抑制細菌滋生。此外，房委會亦在一些濕貨街市安裝紫外光燈，在商場的垃圾收集站安裝生物科技設備，用以除臭消毒。安裝這些設備所需費用並不龐大。房屋署助理署長(發展)補充，為改善街市環境，必須把濕度維持在合適水平。過往是靠安裝空調設施以求達此效果；而此試驗計劃旨在找出其他更具成本效益的方法。按照當局的原來計劃，倘計劃效果理想，會分階段進一步推廣該計劃。但鑒於有關設施將予出售，當局會向新公司提供試驗計劃的結果，由其決定是否擴大計劃的範圍。他在回應委員時，同意在會後提供參與該試驗計劃的街市的名稱及所需的費用。

(會後補註：所需資料已於2003年12月15日隨立法會CB(1)588/03-04號文件送交委員。)

採用無須挖掘的方法修復管道

30. 主席問及以無須挖掘的方法修復管道的詳情，房屋署副署長(建築)回應時解釋，這種新程序只適用於大型排水管道的工程。此方法可使到在修復埋藏地下的老化管道時，無須將覆蓋管道的地面挖開，而是以放入滲透聚脂的聚合物搪層方法以作修復。另一個方法是在舊管道內敷設一條聚氯乙烯管道，以達致相同效果。與傳統的“掘路”過程比較，採用免挖掘的方法成本雖然較高，但能大大減輕對居民的滋擾，對交通和人流的干擾亦可減至最低。對於那些深藏地底、縱橫交錯和環境擠迫的施工地點而言，這個方法已證實極具成本效益，而且節省時間。委員察悉，會否在某地點採用免挖掘的方法，將視乎該地點的情況而定。他們又察悉，水務署亦採用此方法。

廢物管理及循環再造

31. 楊森議員問及在公共屋邨推行廢物管理及循環再造措施的情況，房屋署副署長(建築)回應時報稱，目前每幢公屋大廈的電梯大堂都設置了廢物回收箱，分別收集鋁罐、廢紙及膠樽。當局最近亦推行一項試驗，將放

置廢物回收箱的範圍擴大至某些屋邨大廈的每一層。此外亦研究把乾、濕垃圾分開。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，當局亦推行了若干公民教育措施(例如與環保團體聯手在某些屋邨推行的環保屋邨回收廣場計劃)，此外，房委會屋邨亦有參與由環境保護署舉辦的減少廢物運動。

32. 楊森議員詢問，由區議會議員辦事處收集所得的循環再造物品可否放置在公共屋邨的垃圾房，等候循環再造商收集。房屋署副署長(建築)回應時表示，房委會轄下屋邨的垃圾收集工作已經外判。目前承辦商須把垃圾分類，然後存放在垃圾房，供循環再造商收集。他相信，區議會議員辦事處將收集所得的循環再造物品暫時存放在房委會轄下屋邨的垃圾房，困難應該不大。

33. 陳偉業議員指出，儘管房委會轄下某些屋邨設有垃圾槽，但基於管理問題，居民大多棄而不用；而在大廈大堂放置大型垃圾桶，卻常造成垃圾滿溢、臭氣薰天的滋擾。他特別指出，設施的原擬目的往往與實際使用情況相距甚遠，並促請政府當局確保各項改善公共屋邨環境的措施能妥善推行，達致預期效果。張宇人議員對其意見表示贊同。他又指出，公共屋邨提供的垃圾桶應有足夠容量，否則便對在屋邨清潔扣分制下因亂放垃圾而遭懲罰的租戶有欠公允。

34. 主席問及有何辦法解決垃圾槽及垃圾房乏人問津的問題，房屋署助理署長(屋邨管理)回應時報稱，當局已盡力確保居民會使用這些設施。為切合夜歸居民很晚才棄置垃圾的需要，當局在電梯大堂／走廊盡頭均設有有蓋垃圾桶。房委會轄下某些屋邨的垃圾房更不會關門，以便夜歸居民可自行把垃圾放置在垃圾房內。他向委員保證，為求對環境的影響減至最低，當局已提醒收集垃圾的承辦商須每天清理垃圾桶。

35. 黃宏發議員建議利用納米技術處理房委會轄下屋邨的垃圾，房屋署副署長(建築)回應時承諾會加以研究。

政府當局

VI. 其他事項

36. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2003年12月31日