

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2030/03-04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：2004年5月3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
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, 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
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

缺席委員：楊耀忠議員, BBS

出席公職人員：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

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

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)1641/03-04號 文件 —— 2004年3月8日特別會議的紀要
立法會CB(1)1642/03-04號 文件 —— 2004年3月8日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議的紀要
立法會CB(1)1643/03-04號 文件 —— 2004年4月7日會議的紀要)

2004年3月8日舉行的兩次會議及2004年4月7日舉行的會議的紀要均獲確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉，自事務委員會2004年4月7日上次每月例會後，並無資料文件發出。

III. 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)1638/03-04(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1638/03-04(02)號文件 —— 跟進行動一覽表
3. 下次例會定於2004年6月7日(星期一)下午2時30分舉行。委員同意討論下列3個事項 ——
(a) 嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜；

(b) 委聘公共租住屋邨的清潔服務；及

(c) 租住公屋的租金與入息比例中位數(視乎上訴法庭是否已就有關案件作出判決)。

秘書

4. 李華明議員提議事務委員會討論有關翻新30年樓齡以上公共屋邨的建議。陳鑑林議員表示，該項建議仍在非常初步的階段，未必備妥可作討論。委員同意請秘書與政府當局聯絡，確定可否在事務委員會下次會議上討論該事項。委員亦同意要求政府當局提供資料文件，解釋建議津貼租住公屋(“公屋”)租戶更換晾曬衣物設施的事宜。

(會後補註：政府當局表示有關翻新30年樓齡以上公共屋邨一事，仍未備妥可作討論。)

IV. 分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施的進展

(立法會CB(1)1638/03-04(03)號文件	——	政府當局提供的資料文件
檔號： HD(CR)/(CS)Div/DV/3文件	——	有關分拆出售房屋委員會轄下的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)號文件	——	政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)190/03-04(05)號文件	——	資料研究及圖書館服務部擬備有關房地產投資信託基金的資料便覽
立法會CB(1)438/03-04(03)號文件	——	政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)439/03-04號文件	——	2003年11月3日會議的紀要
立法會CB(1)668/03-04號文件	——	2003年12月1日會議的紀要

5. 副主席申報利益，表明本身為產業分拆出售督導小組(“督導小組”)的成員。該小組是為監察和督導分拆出售房屋委員會(“房委會”)轄下零售及停車場設施的工作而成立。張宇人議員申報利益，表明本身為房委會成員。

6. 房屋署副署長(機構事務)(“房署副署長”)向委員簡介政府當局就下列事項提供的文件——

- (a) 推行分拆出售零售及停車場設施計劃的進度；及
- (b) 為受產業出售計劃影響的公務員推出的自願離職計劃。

分拆出售計劃應如何實行

7. 房署副署長回應主席時解釋，與傳統的物業公司不同，一家具有房地產投資信託基金(“房產基金”)特色的公司，會有核心明確的業務策略、把大部分淨收入派予股東的清晰派息政策，以及保守的資本與負債政策，並且會在投機發展方面有所限制。自從證券及期貨事務監察委員會發表《房地產投資信託基金守則》後，房委會同意採用房產基金的架構模式，而並非以一家具房產基金特色的公司來進行分拆出售工作。

(副主席於下午2時45分至3時15分當主席離席期間主持會議，在此期間，楊孝華議員及李華明議員就分拆出售計劃發表意見。)

8. 楊孝華議員詢問，把零售和停車場設施一次過而非分階段分拆出售的原因為何。他關注到採用此模式，要求的資金款額會非常龐大，可能會令有意投資者卻步。此外，若有任何失誤，亦不會再有補救或改善的機會。

9. 房署副署長回應時強調，房委會經詳細考慮所有相關因素後，決定採用此模式。房委會認為，倘把部分設施分拆出售，而部分設施則仍由房委會營運，可能會有管理問題。再者，分拆出售的其中一個目的，是讓房委會能夠退出商業運作，把資源集中在提供資助公共房屋的核心業務。房委會決定分拆出售所有而並非若干百分比的零售和停車場設施，主要考慮因素是讓為管理房產基金而成立的新公司(“管理公司”)，能夠完全以商業原則營運零售和停車場設施。倘房委會在房產基金或管理公司保留任何股本權益，這個營運原則便不夠清晰和肯定。此外，據分別擔任分拆出售計劃的聯席全球協調人(“協調人”)及財務顧問的4家投資銀行所述，投資者需求足以支持把所有零售和停車場設施分拆出售。儘管如此，房署副署長仍強調會密切監察市場狀況。若情況有此需要，房委會不會排除採取分階段模式的可能性，或只分拆出售部分零售和停車場設施，以獲取最大收益。他向委員保證，房產基金單位以低於公平市價在香港聯合交易所進行初次公開招股的問題不會出現。

10. 楊孝華議員認為，儘管有上述考慮因素，但從策略角度而言，分階段出售零售和停車場設施仍會較佳，這做法可讓房產基金單位有時間增值。房署副署長回應時表示，楊議員這點意見，也曾向各協調人及財務顧問提出討論。他們的意見是，單位價值可升也可跌。此外，把所有零售和停車場設施一次過分拆出售，亦可向準投資者發出清晰的信息，就是該等設施會以商業原則營運。這樣一來，零售及停車場資產組合的價值及發售價均可能會提高。

11. 對於楊孝華議員問及在推行分拆出售計劃後才落成的房委會屋邨零售和停車場設施，將會如何處理，房署副署長回應時表示，這方面的細節仍未有定案。初步構思是委託管理公司或其他有興趣的公司，為房委會的新屋邨規劃及發展零售和停車場設施。

12. 石禮謙議員認為，零售和停車場設施的估價至為重要，因為如果估價過低，房委會便會有所損失，而管理公司則會得益甚大。因此，他要求提供估價的詳情及有關分拆出售計劃的顧問報告，以確保有關顧問並沒有為私利而建議分拆出售資產。房署副署長回應時解釋，據初步估計，分拆出售資產的淨收益將逾200億元。然而，現時仍未有最後估價結果，因為估價須視乎管理公司的營運模式及分拆出售資產時的市場狀況。再者，分拆出售計劃暫定於2004至05財政年度完結前推出，而根據所得的法律意見，房委會不應就估價或可為準投資者帶來的預計回報置評，以免違反上市規例。他只能說，據顧問粗略的估計，估價會超過200億元。他同意向事務委員會提供顧問報告的摘要。

政府當局

對分拆出售計劃的關注事項

13. 委員普遍關注分拆出售計劃造成的影響，包括房委會會失去穩定收入、分拆出售的設施可能加租，以致影響在該等設施出售的商品的價格，以及零售設施的行業組合及租賃政策可能會改變。梁耀忠議員表示，他反對分拆出售該等設施，理由有三：首先，管理公司可能對零售和停車場設施租戶的需要，不會如房委會以往般迅速作出回應。第二，分拆出售計劃會製造失業。第三，分拆出售計劃只會暫時紓緩房委會的財政壓力。房委會失去零售和停車場設施的租金收入，長遠而言將會出現財政赤字，因為那些租金收入是房委會流動現金的主要來源。梁議員認為，房委會若能改善零售及停車場設施的出租率及運作效率，便可從這些穩定的收益來源提高收入，改善財政狀況而無須出售這些設施。

14. 陳偉業議員亦表明反對分拆出售計劃。依他之見，分拆出售是一項錯誤的決定，並會令政府、房委會、商業租戶，以至整個社會蒙受損失，原因如下 ——

- (a) 分拆出售計劃可否提高零售和停車場設施的營運效率尚成疑問，但這計劃卻會削弱這些設施的社會功能，例如促進新市鎮的發展；
- (b) 零售和停車場設施可能會以低價分拆出售予大公司，而犧牲納稅人的利益，正如數碼港及處理紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位(“紅灣半島單位”)的情況一樣；
- (c) 分拆出售計劃可能使大公司有機可乘，利用有關法例的漏洞，透過收購所有零售和停車場設施而造成寡頭壟斷，然後以極高價把設施出售或出租；
- (d) 分拆出售計劃所得收益難以彌補零售和停車場設施為房委會帶來的長期收入；及
- (e) 分拆出售計劃會導致零售設施內的行業組合改變，以致有損社會的不良店鋪林立。

15. 馮檢基議員同意陳偉業議員的意見，並且補充說，房委會職員亦會因分拆出售計劃而蒙損。他更對當局仍未就計劃詳情充分諮詢事務委員會，便原則上通過推行分拆出售計劃，表示遺憾。

分拆出售計劃對房屋委員會財政狀況的影響

16. 梁耀忠議員從政府當局提供的數字得悉，從分拆出售計劃所得收益，可能只相等於房委會從零售和停車場設施所得的15年租金。他認為，所得的收益不大，不足以構成推行分拆出售計劃的理據。李卓人議員贊同他的意見。房署副署長回應時指出，分拆出售計劃所得的收益，能暫時解決房委會現時面對的嚴重現金周轉問題，讓其能夠繼續為有需要人士興建公屋。此外，根據房委會兩年前所作的決定，房委會亦須退出商業運作，以便把業務集中在提供資助公屋方面。

17. 李卓人議員對上述說法並不信服，並認為分拆出售計劃的目的，是使政府無須向房委會注資。馮檢基議員亦不同意房署副署長為推行分拆出售計劃所提出的理據。他認為房委會出現財政困難，是由於停售居者有

其屋計劃(“居屋”)單位，失去物業收入所致；他並表示，以分拆出售計劃所得的收益支持公屋興建計劃，很難維持多於兩年。至於房委會有需要把業務集中在興建公屋方面，他指出，改變業務重點應在經過周詳考慮後，分階段逐步落實。他以處理紅灣半島單位為例，告誡當局不要匆匆作出決定，以致達成一項不公平的交易。他認為政府當局應為倉卒售賣公共財產而受到譴責。

18. 房署副署長回應時強調，分拆出售零售和停車場設施的決定，是經詳細研究此事是否符合有關客觀準則，並作出審慎估價後作出的。基於協調人及財務顧問的專家意見，零售和停車場設施可透過公平程序，以合理價格分析出售。如市場情況轉壞，可暫停分拆出售。馮檢基議員不表信服，他並指出，紅灣半島單位的不公平處理方式，亦是根據顧問的意見作出的。他和主席認為有需要監察零售和停車場設施的估價工作，以確保設施能以合適價格出售。馮議員又表示，在釐定價格時，不應以能令房委會得以專注於興建公屋方面的事宜為主要的考慮因素，否則任何價格建議，房委會均會願意接受。

19. 陳偉業議員詢問，分拆出售資產後，可否要求管理公司將其每年利潤的某個百分比分撥給房委會。房署副署長回覆時同意研究該建議，但指出這可能會影響房產基金的估價。然而，陳議員仍認為其建議可有助彌補房委會失去的穩定收入。

分拆出售設施對有關設施的租金及物價的影響

20. 委員關注到有關設施分拆出售後，其租金可能會上升，以致影響到在設施內售賣的貨物的價格。張宇人議員特別指出，房委會是本港最佳的零售物業及停車場設施業主。在爆發禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症(“沙士疫症”)期間，房委會樂意提供租金優惠。有關設施一旦分拆出售，並完全按商業原則營運，商戶便未必獲得體恤考慮。梁耀忠議員贊同其意見。

21. 房署副署長回應時向委員保證，由於估計零售和停車場設施的價值超過200億元，因此不大可能會由一間公司全數買入所有房產基金的單位形成壟斷，以維持高昂租金。此外，管理公司在釐定租金時，亦不大可能可完全不理會商戶的意見和需要。相反，管理公司會致力與商戶建立夥伴關係，制訂合理的租金政策，以便挽留現有商戶並吸引新租戶。他進一步指出，由於管理公司有更大自由度，更能改善營運效率和對市場的反應，提高人流、營業額和利潤，出售產業會對零售和

停車場設施的商戶有利。相比之下，房委會作為公共機構，可能缺乏彈性和私人機構的效率。

22. 李卓人議員並不同意零售和停車場設施繼續受房委會管轄，其營運效率便會偏低的說法。房署副署長回應時表示，據房委會顧問的意見，由於公務員薪酬較高，加上在管理有關設施方面缺乏彈性，現時房委會零售和停車場設施的營運成本佔其總收入60%以上，而私人機構則只佔25%至30%。此外，房委會在推廣其零售和停車場設施，如提供免費穿梭巴士服務及舉辦幸運抽獎等活動以增加人流方面，亦受到諸多限制。

23. 李華明議員關注到，如零售和停車場設施純按商業原則營運，房委會現時根據新屋邨的入住率調整有關的零售設施租金的做法便會取消。房署副署長回覆時解釋，這是基於商業考慮吸引商戶到新屋邨經營的務實措施。他相信在分拆出售資產後，此類措施仍將會繼續。他會向管理公司轉達委員在此方面的意見。

24. 李華明議員亦關注到，分拆出售資產後，區議會議員在零售和停車場設施租用的辦事處，租金可能會上升。房署副署長及房屋署助理署長(產業出售)(“房署助理署長”)回應時指出，現時位於零售和停車場設施的區議會議員辦事處已是繳付市值租金。他們又指出，很多區議會議員的辦事處其實設於住宅大廈的地下空格單位，因此不會受到分拆出售有關設施影響。

25. 石禮謙議員關注到，長遠而言，分拆出售資產可能會損及公屋租戶的生計，原因是，房委會會願意補貼零售和停車場設施的營運成本，但零售和停車場設施分拆出售後，管理公司或會較傾向於增加設施的租金，以致貨品及服務價格上升，將負擔轉嫁到消費者身上。房署副署長回應時澄清，一般而言，房委會一直就其商業設施收取市值租金。部分設施更會以招標形式招租，以求取得最高租金。因此，房委會實無作出任何形式的補貼。零售和停車場設施實質上是商業單位，按商業原則租予租戶。

26. 然而，石禮謙議員表示，房委會所收取的市值租金，未必與管理公司所收的一樣。他所指的補貼，意即房委會就其商業設施收取相對較低廉的租金，以致在該處售賣的貨品和提供的服務，價格亦較低，在某程度上，房委會可說是在補貼公屋租戶。

分拆出售資產對租用權保障的影響

27. 張宇人議員特別指出，房委會的商戶為了開業，曾投資大筆金錢在裝修店舖及其他方面，因此他們對分拆出售資產後的租用權保障，均表示關注。他呼籲政府當局注意，很多房委會的商戶已在房委會轄下設施內經營小生意一段長時間，他們當中很多人亦在生意所在的屋邨居住。這些租戶不能租用房委會的零售設施繼續經營，或已無其他方法謀生。陳婉嫻議員對此亦有同感。她又關注到，資產分拆出售後，若沒有特別措施保障小商戶的利益，他們或會被大公司淘汰。張議員因此促請房委會在切實可行的情況下，與商戶延長租約，以確保他們的利益不會因分拆出售計劃而受到影響。房署副署長回應時表示，雖然分拆出售計劃將予實施，但商業租賃將按正常程序重訂，並在租約中加入條款，以符合資產分拆出售後業權轉變所需。只有長遠及特殊的租約，才會以別的手法處理。

28. 在這方面，陳婉嫻議員亦特別指出，有部分房委會商戶，是在過去清拆寮屋區或舊公屋屋邨時因其商舖被拆而獲房委會提供租賃以作補償。因此，此類商戶的租賃及租金不應因實施分拆出售計劃而受到影響。房署助理署長回答時確認，此類租戶是獲房委會特惠對待的，他們要求房委會縱使實施分拆出售計劃，但仍須保障其租用權，無條件延長其租約。房委會現正就此類獲特惠對待的租戶的數目及其租約細節進行研究。她向委員保證，房委會正評估此類租戶的數目，並會將他們的特殊情況告知管理公司。

分拆出售計劃對零售設施中行業組合的影響

29. 李華明議員、李卓人議員及陳偉業議員關注到，分拆出售有關設施後，原來的行業組合會有重大轉變。房署副署長及房署助理署長回應他們所關注的事項時表示，管理公司尚未決定是否會改變行業組合。在作出此類改變前，管理公司必須考慮公契的有關條款，以及香港規劃標準與準則的某些規定。

30. 然而，李華明議員卻關注到，管理公司可未經諮詢區議會或當地居民，便將出售後的設施租出作場外投注站、遊戲機中心或有上網設備的咖啡室等用途。據其所知，按照房委會的政策，此類場所並不能在其設施內經營。他表示，房委會應要求管理公司遵守這租賃政策。房署副署長回應時表示，據他瞭解，遊戲機中心及場外投注站即使要在私人樓宇內經營，亦須遵守發牌及

諮詢規定。因此即使在實施分拆出售計劃後，居民在這些事上仍有發言權。

分拆出售計劃對管理層在回應公屋租戶要求方面的影響

31. 李華明議員表示，與房委會不同，管理公司未必願意應公屋租戶的需求，將使用率低的停車設施改作其他用途，例如改作社會服務設施，或將汽車泊位改作電單車泊位。房署副署長回應時向委員保證，由於彈性是商業運作的一大原素，管理公司應願意靈活行事，善用所有零售及停車場設施。房署助理署長補充，當局雖然計劃分拆出售資產，但已在致力跟進事務委員會於2003年年底所提出的意見，即靈活行事，將使用率低的停車設施改作其他用途，以符合居民的需求。然而，改變設施用途須先得到城市規劃委員會批准修訂有關的租契條款，因此需要一段時間才能完成。

如何釋除商戶對分拆出售計劃的疑慮

32. 梁耀忠議員強調，當局若決定落實分拆出售計劃，便須確保房委會繼續對分拆出售後的設施的營運及租務政策有發言權，以保障有關商戶的權益。張宇人議員亦呼籲政府當局盡量在切實可行的情況下解決商戶所關注的問題。在此方面，馮檢基議員對當局在決定分拆出售零售和停車場設施前，未有充分諮詢商戶表示不滿。另一方面，葉國謙議員則呼籲當局制訂一個機制，以確保管理公司及商戶雙方均能因資產分拆出售而受惠。

33. 房署副署長及房署助理署長回應時向委員保證，政府當局一直與受分拆出售計劃影響的商戶有緊密連繫，對他們關注的事項非常清楚。督導小組的成員曾與兩個不同的商戶團體會面。房屋署(“房署”)職員亦曾與多個租戶團體會面多達20次，以瞭解他們的疑慮。然而，房委會雖然察悉他們的疑慮，但不能就具體事宜代表管理公司作出承諾，因為此舉會影響管理公司的運作。此外，亦須注意的是，向管理公司施加限制(如承諾不加租等)，會對管理公司造成不良影響，因而減低房產基金對準投資者的吸引力及分拆出售資產的收益。當局必須在商戶與管理公司兩者的利益之間小心求取平衡。

34. 副主席要求當局對房委會轄下商戶作出更具體的承諾，房署副署長回應時表示，政府當局委任管理公司的行政總裁及財務總監後，會致力確保商戶能與管理公司的管理高層有直接溝通。房署助理署長補充，房委會已聘請顧問就管理公司的公司架構、商業策略、營運

模式及人手需求提供意見，並會詳細告知管理公司有關商戶的要求及房委會現行的租賃政策，供其考慮。房委會亦會要求管理公司注意房委會屋邨的特點，如入伙較慢等，並會盡量向管理公司解釋，在營運房委會的零售和停車場設施時，或須顧及這些特點。房署副署長回答張宇人議員時表示，房委會的目標，是在分拆出售資產前解決商戶所關注的事項。

35. 主席認為，只將部分零售和停車場設施出售，讓房委會有較大權力確保其租賃政策得以維持，或會較恰當。在此方面，馮檢基議員建議房委會保留51%股權。主席要求政府當局考慮此建議，或考慮分期分拆出售零售和停車場設施。

政府當局

36. 考慮到管理公司的董事會可決定是否考慮有關各方的關注事項及如何作出考慮，主席詢問董事會將如何成立，又如何再作委任。委員認為，此事必須審慎研究，以確保董事會成員的任期不會無限期延長，同時零售和停車場設施的控制權亦不會落在一小撮人手中。房署副署長回應時答應提供文件，說明管理公司的首屆及往後各屆的董事會將如何成立。

政府當局

37. 張宇人議員問及房委會商戶所關注的事項及所作要求的詳情，房署助理署長回應時報稱，他們關注的事項包括加租、租用權保障、租賃／合約政策的延續、繳付印花稅，以及行業組合、轉名及火險政策的改變等，而當中最重要，是商戶要求成立一個監督小組，以監察各過渡事宜，並在分拆出售資產後跟進商戶的要求及需要。房署助理署長回應委員時，答允會提供一份商戶所要求事項的一覽表，連同有關能否解決／決定各要求事項及何時能就各項要求作出解決／決定的資料，並說明會否成立所要求的督導小組。

人事安排

38. 對於梁耀忠議員在第13段聲稱，實施分拆出售計劃會導致失業問題，房署副署長評論時表示，分拆出售資產後，雖然有部分房委會的合約員工不能繼續在房委會工作，但管理公司將須僱請員工。此外，為確保零售和停車場設施的營運能順利過渡，僱用房委會的部分員工，將符合管理公司的商業利益。因此，雖然管理公司可能僱請的房委會員工數目，未必會與受影響的員工數目相同，但這未必便會導致員工失業。相反，分拆出售資產會減輕房委會的財政負擔，提高零售和停車場設施的營運效率，最終惠及有關的商戶、整體經濟及就業情況。

自願離職計劃及員工重行調配安排

39. 葉國謙議員察悉，分拆出售計劃將影響約650名現時負責管理和維修零售和停車場設施的公務員，他要求當局保證，若這些房署人員不願參與自願離職計劃，可讓他們留任公務員。房署副署長答覆時向委員保證，房署會盡一切可行方法妥善地調派過剩員工擔任其他職務，不會因分拆出售計劃而強迫遣散公務員。事實上，當局在檢討人員編制及精簡房委會組織架構的同時，已採取多項人員重行調派措施。例如，部分房署人員已獲調派至屋宇署，協助該署加強對後巷違例建築工程的執法工作。

40. 劉炳章議員表示，他一直有促請政府當局將過剩的房署員工調派到其他部門。他察悉，有38名房署人員獲調派到屋宇署，協助在沙士疫症爆發過後清理衛生黑點和拆除違例建築工程，他認為此舉是朝正確方向行事，因為房署與屋宇署均隸屬房屋及規劃地政局，負責的工作所要求的資格相若。他問及有關這方面的進一步發展詳情，房署副署長答覆時向委員保證，房委會瞭解此做法可取可行，並會繼續朝這方向努力。但他解釋，由於其他部門同樣面對削減開支的壓力，將員工調派到其他部門的商討仍在進行。劉議員表示，為消除有關員工對就業保障的疑慮，當局應致力將員工調派到房屋及規劃地政局轄下的公營機構，如市區重建局等。房署副署長答覆時澄清，該局是獨立法定機構。

41. 劉炳章議員又建議房委會規定管理公司在零售和停車場設施分拆出售後，僱請前房委會員工為該等設施提供維修保養服務，以善用這些現有員工的營運知識及經驗。李卓人議員贊同其意見，並表示此規定應同樣適用於在房委會工作的公務員及房委會合約員工。房署副署長回應時指出，房委會雖會建議管理公司僱用部分現有員工，但不會作強制規定。事實上，要讓管理公司以最佳手法盡量提高營運成效，當局的政策原意是愈少限制愈好。但他重申，如上文所述，當局會盡一切努力，協助房委會員工獲取管理公司的僱用機會。例如，獲管理公司挑選僱用的員工，其自願離職計劃申請會優先獲批。

為房屋委員會合約員工提供的協助

42. 陳婉嫻議員詢問分拆出售計劃對房委會合約員工的影響及有何措施協助他們。房署副署長回應時確認，除分拆出售計劃外，亦由於停建居屋單位後房委會面對的財政困難，以及工作規模大幅縮減，房委會已有

1 000多名合約員工未必獲得續約。隨時間轉變，減少對員工的需求實不能避免，為確保公共資源得以妥善運用，若所有重行調配員工的努力均失敗，便得裁員。為盡量避免遣散公務員，按合約條件僱用的員工所受影響無可避免會較大。但房署會繼續諮詢員工，並會考慮採取所有可行措施以將影響減低。例如，房署已承諾，若決定某些員工不獲續約，該署會在切實可行的情況下，盡早通知有關的員工。當局亦會制定一個公平機制，在出現員工過剩時，決定須離開房委會的合約員工的相對次序。房署的管理層與有關工會緊密而又積極地交流意見後，已進一步答應分期刪減合約職位，若證明某些職位在職能上有需要，會盡量延遲刪除該等職位。再者，當局已定出一項計劃以協助即將離職的合約員工，為其提供有關就業市場的培訓，令他們有更佳準備，並在適當時將其推薦予準僱主。

43. 陳婉嫻議員仍未放心。依其之見，由於房委會大部分合約員工均一再獲得續約，他們對能繼續獲得聘用有合理期望。此外，據她瞭解，有關方面亦給予該等合約員工這樣的印象。房署副署長回應時強調，若並無足夠工作支持保留某些職位，為擔任該等職位的合約員工重訂合約並不恰當。他指出，透過溝通，合約員工亦明白房署有需要進行重組，並縮減人員編制。他向委員保證，政府當局非常清楚合約員工的疑慮，並會盡一切努力幫他們為過渡作好準備。

44. 李卓人議員要求當局說明員工對自願離職計劃的反應，會如何影響負責零售和停車場設施營運工作的房委會合約員工的就業機會。他又詢問，為分拆出售計劃而設的員工重行調配安排是否同樣照顧到公務員及合約員工。房署副署長答稱，當局亦會為約100名受分拆出售計劃影響的合約員工尋求重行調配機會。若此努力失敗，房委會內可能會有相同數目的合約員工不獲續約。

其他意見及關注事項

45. 陳偉業議員詢問，管理公司的行政總裁及財務總監的委任程序是否妥當。他質疑甄選過程過急，擔任行政總裁職位人選的品格又有問題。據陳議員所說，該人的往績甚不名譽。陳議員關注到，有關委任無助於管理公司建立公平的行事守則，以保障社會的利益。房署副署長回應時強調，在委任有關人士之前，房委會曾透過獵頭公司的協助，在本港和海外廣泛物色合適人選，甄選過程審慎而又公平。但陳議員仍對有關委任表示失望。

46. 石禮謙議員認為須蒐集受影響各方的意見，直接瞭解他們的要求及疑慮。在這方面，房署助理署長表示，委員可先研究商戶的要求事項一覽表。主席察悉，管理公司的行政總裁將於2004年7月履新，他表示宜於事務委員會的7月份會議上與受影響各方及行政總裁會面。他指示在事務委員會的待議事項一覽表內保留此事項。

V. 其他事項

47. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月5日