

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1426/04-05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：2005年3月18日(星期五)
時 間：上午8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)
李永達議員(副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

缺席委員：涂謹申議員
梁耀忠議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋署

署理房屋署署長
譚榮邦先生, JP

署理房屋署副署長(編配及商業)
馮浩棠先生

房屋署總房屋事務經理(申請及行動)
何仲昌先生

社會福利署

總社會工作主任(家庭及兒童福利)1
李婉華女士

高級社會工作主任(家庭)1
張達明先生

香港房屋協會

執行總幹事
王麗珍小姐

總監(物業管理)
黃傑龍先生

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

房屋署物業管理總經理
戴剛先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

香港社區組織協會

香港社區組織協會社區組織幹事
霍天雯女士

老業主代表
凌旭先生

老業主代表
李澤文先生

老業主代表
陳玉珠女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

- (立法會CB(1)1032/04-05號文件 —— 2004年11月29日特別會議的紀要
立法會CB(1)1093/04-05號文件 —— 2005年2月7日會議的紀要)

2004年11月29日及2005年2月7日兩次會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)996/04-05(01)號文件 —— 議員於2005年1月6日與荃灣區議會議員舉行會議後轉交處理有關人口老化的事宜
立法會CB(1)1027/04-05(01)號文件 —— 海富苑業主立案法團就屋苑樓宇質素的有關問題所提交的意見書

立法會CB(1)1092/04-05(01)號文件 —— 政府當局提交有關《業主與租客(綜合)(修訂)條例》已制定條文生效日期的文件)

2. 委員察悉自事務委員會2005年2月7日上次例會後發出的上述資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1100/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1100/04-05(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意於2005年4月4日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下述事項 ——

- (a) 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜；及
- (b) 境外及本港未建成住宅物業的售樓說明。

(會後補註：應政府當局的要求，是次會議其後押後至2005年4月12日舉行，以便當局有足夠時間擬備討論文件。)

IV. 協助居於破舊樓宇的長者業主

與香港社區組織協會的代表會晤

(立法會CB(1)526/04-05(01)號文件 —— 當值議員與香港社區組織協會(下稱“社協”)舉行會議後轉交處理有關協助居住於殘舊樓宇的長者的事宜

立法會CB(1)1100/04-05(03)號文件 —— 社協提交的意見書)

4. 社協社區組織幹事霍天雯女士及社協其他代表向委員簡述居於破舊樓宇的長者業主所面對的日常起居困難。霍女士提述政府當局提交的資料文件，並歡迎房屋委員會(下稱“房委會”)實施新的長者特惠安排，讓有需要獲得安置的長者業主可透過體恤安置安排，以暫准租用證形式入住長者住屋；以暫准租用證形式提供附設獨立廁所的長者住屋或獨立的租住公屋(下稱“公屋”)單位，以配合長者業主的個別情況；以及放寬年長的公屋申請人的資產限額。然而，她指出社會福利署(下稱“社署”)及非政府機構的不少前線人員，對於特惠安排的資格準則均不太熟悉，並曾拒絕不少由長者業主提出的特惠安排申請。她補充，為長者業主提供長者住屋只是一項臨時措施，因為長者業主仍需出售其物業，才符合入住公屋的資格。在此方面，霍女士希望香港房屋協會(下稱“房協”)可考慮收購他們的單位，以便在單位翻新後將之出租或出售。因此而獲得的收益應撥歸有關的長者業主，以供支付公屋租金及其他生活開支。她表示，社協樂意與政府當局、房委會及房協合作，協助居於破舊樓宇的長者業主。

與香港房屋協會的代表會晤

(立法會CB(1)1100/04-05(06)號文件——房協提交的資料文件)

5. 房協執行總幹事向委員簡介房協為長者業主提供的協助，包括“樓宇管理維修綜合計劃”。她表示，樓宇管理維修綜合計劃旨在向所有合資格業主(而不僅限於長者業主)提供免息貸款，以供為其物業進行維修保養工程。然而，長者業主在樓宇管理維修綜合計劃下可獲享優惠待遇，例如延長貸款償還期。如有需要，有關業主可在單位出售後才償還貸款。她補充，為協助長者業主，房協須與具備提供長者服務經驗的專業社會工作者合作。房協已聯絡香港社會服務聯會(下稱“社聯”)，以徵詢其意見及尋求其支持，從而訂定在此方面與各區志願機構合作的模式。

6. 房協執行總幹事並藉此機會就社協要求房協收購長者業主物業一事作出回應。她表示，房協的資產總額約為220億元，此數額實際上包括租住公共屋邨及其他固定資產的價值。由於房協須推行不少新項目，因此必須審慎使用其資源。收購長者業主破舊物業的建議，可能會令人誤會房協企圖佔這些長者業主的便宜。她認為此等單位應以市場而非房協決定的價格，在公開市場出售，而售樓所得收益亦應直接撥歸長者業主。據香港地產代理專業協會有限公司所稱，此等單位在翻新後應可以合理價格出售。此外，由房協收購破舊物業的建議，

亦可能會令人誤以為房協企圖僭越市區重建局(下稱“市建局”)的職分。然而，她向委員保證，房協在實施樓宇管理維修綜合計劃時，會盡量向長者業主提供最大協助。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1100/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“協助居於破舊樓宇的長者業主”的背景資料簡介

立法會CB(1)1100/04-05(05)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

7. 房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局提交的文件。署理房屋署署長表示，因應委員在2004年4月7日會議席上提出的要求，房委會已檢討其藉以加強對長者業主提供協助的政策及安排。為了貫徹公屋計劃的精神，以及確保有限的公屋資源得以合理分配給真正有需要的人士，房委會認為公屋申請人不得擁有住宅物業的規定應予保留。儘管如此，房委會已訂定若干措施以協助長者業主，包括作出特惠安排，讓他們入住長者住屋，以及放寬公屋輪候冊的長者住戶資產限額。社署亦已發出內部指引及舉辦簡介會，以便社署及非政府機構的前線人員清楚瞭解有關的資格準則及長者住屋單位的所在地點。

一般討論

特惠安排

8. 總社會工作主任(家庭及兒童福利)1同意前線人員需要若干時間熟悉上述特惠安排，特別是每宗個案都有其獨特的情況。在前線人員接獲有關特惠安排的內部指引及出席簡介會後，情況已大有改善，社協的霍天雯女士所述情況亦再無出現。她向委員保證，社署會與房屋署(下稱“房署”)及各個非政府機構(包括社協)保持密切聯繫，就特惠安排為有需要的長者作出推薦。

9. 石禮謙議員詢問獲得體恤安置的成功個案數目若干，以及當局會否考慮成立由非官方人士組成的委員會，負責審批體恤安置個案。署理房屋署署長表示，由於房署職員並未具備評審個別體恤安置個案的專業知識，故由社署負責就獲取特惠安排的長者作出推薦。他補充，任何有關特惠安排的投訴均可轉交房署跟進。

10. 馮檢基議員指出，部分長者業主不願意入住長者住屋，因為他們基於本身的特殊需要而可能難以和其他住戶共用屋內設施。署理房屋署副署長(編配及商業)表示，長者住屋設有共用設施管理服務，以及24小時社監服務，以便隨時為長者住戶提供協助。此等單位對長者業主的吸引程度仍有待觀察，因為特惠安排只實施了一段短時間。他補充，房署同意可行使酌情權，以暫准租用證形式為那些對獨立公屋單位具有特別及真正需要的長者業主安排房屋，從而配合其個別情況所需。房署會繼續與社署緊密合作，加強外界對特惠安排的認識，務求令有需要的長者及時獲得適當的協助。

檢討公屋的申請資格準則

11. 馮檢基議員認為與其向長者業主提供長者住屋，房委會不如考慮放寬有關擁有物業的限制，使他們可申請入住公屋。他認為這是向長者業主提供協助的最直接方法。楊森議員亦指出，房委會最近決定由2005至06年度開始，將長者住戶的公屋輪候冊資產限額提高至非長者申請人資產限額的兩倍，可能沒有太大作用。鑒於長者業主為數不多，他贊同放寬有關限制的建議。陳偉業議員同意達到某一年齡的長者業主，應可獲豁免接受資產審查。此舉一方面可簡化長者申請人申請入住公屋的程序，另一方面則可節省行政成本。主席亦認為有需要為長者業主另訂安置政策，因為他們擁有的物業對其而言似乎是負擔多於資產，令他們面對一定困難。然而，石禮謙議員強調有需要保持房屋政策的一致。

12. 署理房屋署署長及署理房屋署副署長(編配及商業)回應時強調，當局在考慮是否全面放寬長者業主擁有物業的限制時必須十分審慎，因為此舉等於容許任何人在到達某一年齡後，不管其個人情況如何，也不論其是否有真正需要，均可入住公共房屋。署理房屋署署長進一步指出，據社協提交的意見書所載，本港約有31 000名長者業主，其中有26 000名長者業主的每月收入少於2,000元。假如無條件讓他們全數入住租住公屋，將會帶來重大的財政影響。因此，他認為酌情考慮每宗個案的情況，是較為恰當的做法。

13. 陳偉業議員不信納政府當局的回應。他認為應訂定客觀的準則，衡量何者構成破舊物業，從而確定須獲安置入住公屋的長者業主的數目為何。陳婉嫻議員同意有需要評定長者業主問題的嚴重程度，以及在多大程度上需要以公共房屋計劃應付此問題。署理房屋署署長察悉他們的意見。

房協的角色

14. 李永達議員認為由房協收購長者業主破舊物業的建議，應不會對其財政狀況造成任何重大影響。房協可考慮初步預留5億元作收購之用，而收購行動則分階段進行以便資金周轉。房協不應擔心處理長者業主物業可能會引起有關房協從中牟利的誤會，因為此等單位即使經過翻新也未必能以理想價錢出售。此外，房協可設立監察機制及委任獨立專業人士，以確保此機制客觀公正。

15. 楊森議員表示，屬民主黨的議員認為房協應積極考慮建議的收購行動，因為此舉將有助房協在停止推行夾心階層住屋計劃後，就其房屋政策重新作出定位。此外，協助此等長者業主亦是房協所承擔的社會責任的一部分。房協執行總幹事察悉委員的意見。

16. 然而，石禮謙議員指出，由市建局進行建議的收購行動將較為理想。石議員得悉主席及李華明議員均為市建局董事會的成員，並要求他們向市建局提出此事。主席雖答允向市建局轉達有關建議以供考慮，但他指出根據《收回土地條例》(第124章)，受到市建局的市區重建項目影響的物業業主，將合資格獲得以一個7年樓齡的重置單位作為計算基準的補償。因此，如須向破舊物業的長者業主收購其單位，會對市建局造成重大的資源影響。石議員表示，上述水平的補償未必適用於建議的收購行動，因為所收購的物業並非市區重建項目涉及的物業。

17. 楊森議員詢問房協會否考慮為長者業主安排進行逆按揭，使他們可利用從中賺取的利息應付生活開支，而無須申請綜合社會保障援助。房協可在長者業主身故後收回有關物業。外國經驗已證實逆按揭是可行方案。主席亦同意房協應考慮此項建議。房協執行總幹事知悉逆按揭在外國並非罕見安排，而香港按揭證券有限公司及多間銀行均正在研究在香港引入逆按揭的可行性。楊森議員認為房協亦應考慮此方案，並在適當時向事務委員會作出匯報。

房協

18. 然而，梁國雄議員指出，有關逆按揭的海外經驗未必適用，因為外地樓房的狀況通常較佳。此外，長者業主亦可能不願意捨棄其經過一番努力方可購得的物業。他並認為長者業主所面對的問題不能由房協或事務委員會解決，而應從較廣泛的人口老化問題着手處理。署理房屋署署長表示，安老事務委員會已在積極研究有何措施可應付人口老化所引起的問題。

19. 主席總結有關的討論時表示，各方必須同心協力協助長者業主。與此同時，房屋及規劃地政局應與衛生福利及食物局緊密合作，以加強向此等有需要的業主提供協助。

V. 公共租住屋邨的食水質素

(立法會CB(1)1100/04-05(07)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

20. 房屋署副署長(屋邨管理)提述政府當局所提交文件的重點，藉以向委員簡介房委會為確保公共屋邨的食水質素而實施的措施。

食水管重鋪計劃

21. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，1996年之前落成的公共屋邨均採用以鍍鋅鋼製成的食水管，其使用期約為12年。房署據此就884幢裝有鍍鋅鋼管系統達12年或以上的公屋大廈，制訂了食水管重鋪計劃。陳偉業議員詢問如個別單位的食水管出現損壞，是否亦獲納入食水管重鋪計劃。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署鼓勵發現單位的食水供應出現任何問題的住戶，就此向屋邨辦事處作出報告。在收到租戶的報告後，房署會即時派員檢查，並會盡快進行所需的維修工程。他補充，房署在進行大規模食水管重鋪工程前，會加強與租戶進行溝通，以期盡量減輕對他們造成的不便。承辦商須向住戶出示所更換食水管的樣本，以及向他們簡介重鋪食水管的程序。

22. 周梁淑怡議員察悉，房署在2005至06年度只會為39幢公屋大廈進行食水管重鋪工程，並詢問當局會否考慮進行較大規模的食水管重鋪工程，以期一方面節省資源，另一方面則加快進行食水管重鋪計劃。此舉亦可在較短時間內改善較舊型屋邨的食水質素。房屋署副署長(屋邨管理)表示在過往10年，房署已先後為713幢公屋大廈重鋪食水管，是納入食水管重鋪計劃的大廈數目的80%。鑒於涉及龐大的財政及人力資源(為39幢公屋大廈重鋪食水管的估計成本約為6,000萬元)，房署須視乎每年為公屋大廈進行狀況勘察的結果而訂定進行食水管重鋪工程的先後次序。儘管如此，房署已加強進行技術檢查，以確保食水供應系統的妥善運作及食水質素良好。

23. 周梁淑怡議員及李華明議員詢問房署會否作出彈性處理，在有需要時為裝有鍍鋅鋼管系統不足12年的屋邨重鋪食水管。房屋署副署長(屋邨管理)回應時給予肯定的答覆。他舉例指出，石蔭東邨所鋪設的喉管雖然未滿12年，但房署仍把該屋邨納入2005至06年度的食水管重鋪計劃。他補充，除了進行狀況勘察外，房署亦會考慮住戶就食水質素作出投訴的數目。經考慮到居民的訴求及在資源許可下，房署計劃在未來4年加快進行餘下132幢公屋大廈的食水管更換工程，估計工程費用為2億元。

24. 馮檢基議員詢問為何若干在1996年後落成的屋邨(例如富昌邨)，以及若干在較早前已重鋪喉管的屋邨(例如麗安邨)，亦被納入食水管重鋪計劃。他詢問需要重鋪水管的原因，是否在於使用了不合規格的材料製造喉管。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，富昌邨的重鋪喉管工程只涉及更換單身住戶單位的污水管。至於麗安邨，較早前進行的工程只涉及更換邨內的污水管，因此有需要就該屋邨進行食水管重鋪工程。

25. 周梁淑怡議員提述葵涌區議會議員與立法會議員於2005年2月24日舉行的會議，並要求政府當局就葵涌區議會的投訴作出澄清。根據該項投訴，長發邨被納入為租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)第6B期計劃的出售單位後，當局就刻意押後進行該屋邨的食水管重鋪工程。陳婉嫻議員表示她亦曾接獲類似的投訴。她們認為應先行為納入租置計劃出售的公共屋邨進行食水管重鋪工程。

26. 房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署物業管理總經理回應時表示，已納入食水管重鋪計劃的屋邨，不管其後出現何種轉變(包括根據租置計劃出售有關屋邨)，均會進行食水管重鋪工程。他並向委員保證，在出售租置計劃屋邨前，會進行重鋪食水管及食水樣本分析的工作。此外，以每單位14,000元計算的租置計劃維修基金，亦將足以支付在10年期內進行的主要維修工程的費用。至於長發邨，房屋署副署長(屋邨管理)澄清，長發邨的食水管已進行重鋪，而葵涌區議會的要求主要和使用塑膠喉管更換污水系統喉管有關。陳婉嫻議員強調，重鋪喉管工程應不屬維修基金的預定用途。

食水質素

27. 陳偉業議員詢問，未有獲得水務署發出食水系統優質維修認可計劃(下稱“認可計劃”)認可證書的公共屋邨的食水質素如何。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，公共屋邨食水供應系統的檢查及維修保養工作，一直以來均符合認可計劃所訂的程序及要求。認可證書只是一項獨立認證，以增強住戶對公共屋邨自來水質素的信心。房署的目標是在2006年年底，為所有公屋大廈取得認可證書。與此同時，房署會繼續確保公共屋邨食水供應系統的妥善運作。

28. 李永達議員提述石蔭邨居民就食水變黃提出的投訴，並認為有關屋邨在1999年後落成，應不會出現此問題。陳婉嫻議員及李華明議員對他提出的關注亦有同感。房屋署副署長(屋邨管理)表示，自過去10年實施食水管重鋪計劃以來，有80%公共屋邨所供應食水的質素已獲得改善。儘管如此，房署會繼續確保公共屋邨的食水質素符合訂明的水質標準。主席認為房署或需確保承建商選用較耐用的喉管物料。他要求政府當局進行調查研究，以確定1996年後落成的所有公共屋邨所供應食水的質素，以及如有出現問題(例如食水變黃)，則查明有關問題的成因。李議員亦要求政府當局另行就石蔭邨居民投訴食水變黃一事提交文件，以及研究導致該問題的原因。

政府當局

29. 李華明議員關注到房署需要一段長時間才能處理有關食水質素的投訴，特別是由私營管理公司管理的屋邨。他認為房署有需要改善此種情況。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，認可計劃規定管理公司每隔3個月清洗水缸一次。儘管如此，若接獲住戶有關食水質素的投訴，當局會即時進行檢查。然而，如要查究有關問題的成因，則需要若干時間。至於私營管理公司的服務表現，房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署已派員專責監察此等管理公司的工作。若此等公司未能達到所規定的服務水平，其獲得續訂管理合約的機會將受到影響。房署亦已設立熱線，接受有關此等管理公司服務表現的投訴。房署希望能透過上述措施，以及由屋邨管理諮詢委員會作出的監管，改善管理公司的服務表現。事實上，部分管理公司不僅具備豐富經驗，其過往的工作紀錄亦證實良好。應主席的要求，房屋署副署長(屋邨管理)承諾把有關須就涉及食水質素的投訴及時作出回應的規定，列為管理公司必須實踐的一項服務承諾。

30. 李華明議員詢問，為何透過認可計劃獲發認可證書的高怡邨被納入食水管重鋪計劃內。房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據該計劃發出的證書，對食水管重鋪計劃並無任何影響。

其他關注事項

31. 陳偉業議員察悉天耀邨居民曾投訴單位內所裝設的公用水管粗大，以致引起滴水問題及噪音滋擾。主席贊同政府當局須致力改善水管的管道線向問題。房屋署副署長(屋邨管理)答允研究在技術上可否改善上述情況。

VI. 其他事項

32. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年5月9日