

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1706/04-05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5月10日(星期二)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會會議廳

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  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, JP  
梁耀忠議員  
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  
劉秀成議員, SBS, JP  
鄭經翰議員

其他出席議員：林健鋒議員, SBS, JP

缺席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP  
楊森議員  
梁國雄議員  
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

土木工程拓展署  
九龍拓展處副處長  
林天星先生

土木工程拓展署總工程師(九龍)  
黃重生先生

房屋署總土木工程師  
張建強先生

房屋署高級規劃師  
林吳慧然女士

### **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  
嚴家仁先生

**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)1426/04-05號文件 —— 2005年3月18日會議的紀要)

立法會CB(1)1427/04-05號文件 —— 2005年4月12日會議的紀要)

2005年3月18日及4月12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**

2. 委員察悉自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)1428/04-05(01)號文件——待議事項  
一覽表)

立法會CB(1)1428/04-05(02)號文件——跟進行動  
一覽表)

3. 下次例會訂於2005年6月6日(星期一)下午2時30分舉行。委員同意於會議上討論下述事項——

- (a) 租住公屋的年青單身申請人大幅增加的事宜；  
及
- (b) 把提供予長者的公屋單位編配予其他公屋申請人。

(會後補註：政府當局其後表示，上述(a)項事宜尚未可作討論，並建議以有關“分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施的進展”的事項取代。為使政府當局有充足時間擬備討論文件，2005年6月6日的會議押後至2005年6月21日舉行。)

秘書 4. 馮檢基議員建議討論在放寬《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的租住權保障條文後，受重建計劃影響地區的住宅物業租金飆升所帶來的影響。由於此事同時涉及房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會的職責範圍，主席表示須安排舉行聯席會議。與此同時，政府當局須因應所請，告知向受重建計劃影響的住宅租戶作出賠償的現行政策為何，以及有關政策與前規劃地政局局長於《市區重建局條例草案》在2000年6月26及27日恢復二讀辯論時所作承諾是否一致。馮議員亦須因應所請提供和租金飆升有關的投訴個案，以供轉交政府當局省覽。

### IV. 彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃

(立法會CB(1)1428/04-05(03)號文件——政府當局  
提交的資  
料文件)

5. 主席請委員注意在會議席上提交，有關政府當局所提交資料文件第8段及註腳5的勘誤文件。

(會後補註：有關的替代張頁已於2005年5月11日隨立法會CB(1)1507/04-05號文件送交委員。)

6. 房屋署總土木工程師及土木工程拓展署九龍拓展處副處長向委員簡介政府當局的建議。根據該項建議，彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的工地平整和基建工程(下稱“工程項目”)的核准預算費將提高2億3,000萬元，由17億7,930萬元增至20億930萬元(按付款當日價格計算)。上述額外開支來自首份合約因未可預見的地質狀況而引致的工程改動；餘下工程的橋樑設計修改；以及首份合約和餘下工程的額外駐工地員工開支。

7. 陳偉業議員對核准預算費高達20億930萬元感到關注。以工程項目預計會為35 000人提供居所計算，該項目的單位成本將高達每人57,000元。房屋署總土木工程師解釋，工程項目的整體成本已因為近年的建築成本下跌，以及使用輸送帶系統從工地運走挖掘物料而有所減少。事實上，和過往類似的市區工地平整工程計劃相比，此工程項目的每單位110,000元或每平方米7,700元平整成本，已屬符合成本效益。

#### 首份合約因未可預見地質狀況而引致的工程改動

8. 李華明議員對提高核准預算費的理據不表信服。他質疑出現額外開支的原因，是否在於首份合約的估計失誤所致。土木工程拓展署九龍拓展處副處長借助照片及圖片，解釋工程項目規模龐大，涉及削切現有高110米的斜坡，以平整成面積約35公頃及30米深的工地。有關的土方工程涉及總數約達930萬立方米的岩石和軟體物料。為確定該工地的地質狀況，在展開首份合約的工程前，當局曾就工程項目設計進行地盤勘測。勘測工作包括鑽挖逾200個鑽孔及檢查坑等，而地盤勘測結果則顯示，該工地的地質狀況是由不同風化階段形成的多層花崗岩構成。在施工期間，工作人員在工地內的不同範圍遇到未可預見的土層和岩石分布變化。為平整建築地台而進行的大規模挖掘的軟體物料與岩石數量比例，與原來預算中的數量比例有所不同。軟體物料的比例由16%增至27%，以致在重新量度的合約中的開支總額增加了約1億5,900萬元。渠道挖坑工程所涉及的岩石數量，亦比合約原來所容許的為多。當局須進行額外的斜坡改善工程，以確保斜坡穩固。

9. 鑒於實際地質狀況與進行地盤勘測時作出的推算存在重大差異，陳偉業議員詢問此情況有否涉及專業疏忽。土木工程拓展署九龍拓展處副處長表示，土木工程拓展署已就此事進行初步研究，以確定是否有任何人犯錯，但在現階段並未發現任何有關專業疏忽的明顯證據。地盤勘測工作的規模約佔工地平整費用的1%，以所得的地盤勘測結果及就有關結果所作的分析而言，就類似工程項目作出上述規模的地盤勘測並無任何不尋常之

處。儘管如此，政府當局明白有需要作出改善，並會考慮在日後進行地盤勘測時，於有需要時鑽挖更多鑽孔。由於有關合約是重新量度的合約，須按照所完成的工程向承辦商支付費用，工程費用遂增加了約1億5,900萬元。

#### 餘下工程的橋樑設計修改

10. 土木工程拓展署九龍拓展處副處長表示，在發現實際的地質狀況後，土木工程拓展署修訂了餘下工程中有關行車天橋和行人天橋部分的地基設計。鑒於兩個建築地台的高度差距甚大，並經考慮有關行人天橋設計的最新規定，原本以自動梯連接兩個建築地台的設計，已改為以設有升降機的行人天橋取代。此設計可更方便傷殘人士及其他行人使用有關設施。王國興議員懷疑該等升降機是否足以為預計達35 000人的人口提供連接行人通道。土木工程拓展署總工程師(九龍)解釋，屆時將設有共8部升降機，方便市民前往把發展項目與不同目的地連接起來的不同行人天橋。

#### 首份合約和餘下工程的額外駐工地員工開支

11. 李華明議員要求政府當局闡釋聘用額外駐工地員工的理據及詳情。土木工程拓展署九龍拓展處副處長解釋，首份合約的工程已涉及大型工地平整工程及基礎設施建造工程，其中包括新道路和相關雨水渠及污水渠的建造工程。所需進行的額外工程，例如增加的斜坡改善措施，加上現有工地限制和十分接近相鄰住宅樓宇，以致爆破及臨時工程的工序更趨複雜，均令當局有需要增聘額外的駐工地員工，以加強工地監管。就此方面，當局需要分階段聘請一名駐工地工程師、3名助理工程師及若干督導和技術人員，包括工程督察及監工等。此外，當局亦有需要增聘駐工地員工，與附近居民聯絡以跟進他們就爆破及噪音污染所提出的投訴。因此，駐工地員工開支總額由首份合約建築工程開支約5%增至6.6%。以大規模土木工程合約的駐工地人員開支通常佔工程費用8%的情況而言，當局認為此增幅可以接受。

12. 李華明議員得悉附近居民曾投訴爆破工程導致碎石橫飛及窗戶玻璃碎裂。他認為應避免在接近住宅區的工地進行爆破。王國興議員亦關注到爆破工程對工地地底的地鐵隧道安全有何影響。土木工程拓展署總工程師(九龍)向委員保證，土木工程拓展署與地鐵有限公司(下稱“地鐵公司”)保持緊密聯絡，以確保爆破工程所引致的震動的水平不會超出法定上限，以及將建築工程對毗鄰的九龍灣及彩虹地鐵站造成的影響減至最低。雙方已就一套爆破工程程序(包括進行爆破的次序)達成協定。迄今為止，在過去兩年並無發生任何不幸事故。

人口及其他設施

13. 馮檢基議員察悉政府將工程項目中兩片土地重新編配，由建造私營房屋改作興建公共房屋。他詢問作出是項重新編配的理據何在，以及當局會否考慮將工程項目下獲提供居所的人口數目從35 000人增至39 000人，以迎合租戶居住於市區的期望。房屋署高級規劃師表示，當局是考慮到公共房屋的供求情況，以及有需要按所作承諾將公共房屋的平均輪候時間維持於3年，而作出重新編配土地的建議。至於工程項目下獲提供居所的人口數目，房屋署高級規劃師證實，政府當局曾考慮將獲提供居所人口數目從35 000人增至39 000人的可能性。然而，經諮詢觀塘區議會後，由於該區議會對增加觀塘的人口所造成的影響表示關注，政府當局會盡力把該項目所涉及的人口水平維持於約35 000人。

14. 王國興議員詢問有否就工程項目提供足夠的康樂設施及休憩用地。房屋署高級規劃師表示，根據有關在公共屋邨提供康樂設施及休憩用地的現行規劃標準與準則，在有關屋邨內須為每名居民提供1平方米的鄰舍休憩用地。此外，在有關的分區計劃大綱圖中亦已劃出約3至4公頃土地，作地區休憩用地之用。房屋署高級規劃師回答李華明議員的提問時證實，有關的基礎設施(包括直達地鐵站的主要道路及行人天橋)，均將會在第一批住戶於2008年入伙前建成。屆時亦會提供零售及停車場設施。

15. 關於學校的數目，委員察悉教育統籌局(下稱“教統局”)現正就有關的學校發展計劃進行檢討，該項計劃包括興建兩間小學及7間中學。為加深委員對有關學校的最新發展情況的瞭解，委員要求秘書致函教統局索取更多資料。

**V. 清拆房屋委員會的舊式工廠大廈**

(立法會CB(1)1428/04-05(04)號文件——政府當局提交的資料文件)

16. 房屋署物業管理總經理向委員簡介房屋委員會(下稱“房委會”)分階段清拆5個舊式及設備簡陋的分層工廠大廈的計劃。房屋署副署長(屋邨管理)亦於會議席上，提交顯示若干將會清拆的舊式分層工廠大廈破舊狀況的圖片，供委員參閱。

(會後補註：上述圖片已於2005年5月11日隨立法會CB(1)1507/04-05號文件送交委員。)

### 清拆安排

17. 李永達議員表示，由於在將會清拆的5個工廠大廈(包括大窩口工廠大廈)中，大部分租戶均屬小型企業經營者，他們在工廠大廈清拆後可能難以在私人市場覓得面積及租金相若的適當處所繼續經營。因此，很多經營者將別無選擇而只能結束業務。馮檢基議員亦指出，如機器過舊以致不勝搬動，有關的租戶未必可能遷往他處經營。陳婉嫻議員對此亦有同感，並對政府當局未有考慮租戶的困境表示失望。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)解釋，該5個工廠大廈是在50年代末期至70年代中期按照舊式設計標準建成，且沒有設置電梯。儘管已作出定期保養及修葺，但樓宇狀況卻因建築物老化而每下愈況。因此，房委會原則上同意分階段清拆此等工廠大廈。為配合清拆計劃，房委會自2001年9月開始已停止出租舊式工廠大廈的單位。為鼓勵租戶自願終止租約，房委會於2000年11月推行提早退租計劃。該計劃反應理想，約有半數舊式工廠大廈單位因租戶退租而空置。在餘下的工廠大廈單位租戶中，只有20%至30%租戶屬現時尚在經營業務而需要重置的經營者。為此，擬遷往房委會轄下其他工廠大廈的租戶可透過局限性投標，申請租用房委會約7 000平方米的工廠用地。他們亦可選擇領取一筆現金津貼以代替搬遷優惠，以便在供應量充足的私人市場另覓經營處所。當局會向有關租戶提供鄰近其他工業處所的資料。房屋署物業管理總經理補充，根據差餉物業估價署提供的資料，私人市場現時有超過150萬平方米工廠用地可供選用，其中有若干用地更屬小型處所，尤其是位於舊區(例如觀塘)的工廠用地。因此，租戶在另覓地方經營方面應不會有太大困難。

19. 李永達議員對政府當局所作回覆不感信服。他指出，私人市場的小型工廠處所供應量不足。此外，房委會其他工廠大廈約7 000平方米的工廠用地或300個單位，遠遠不足以應付將受到清拆該5個舊式分層工廠大廈影響的逾1 000個租戶的需求。房屋署副署長(屋邨管理)回答時澄清，受到清拆該5個舊式分層工廠大廈影響的租戶數目少於1 000個，其中只有約500個租戶屬現時尚在經營業務的經營者。他補充，就清拆工作正在進行的新蒲崗工廠大廈而言，受影響租戶在局限性投標計劃中的參與率偏低，可見租戶對租用房委會其他工廠大廈的需求並不殷切。陳婉嫻議員認為參與率偏低的原因，可能是由於有關的工廠大廈的位置偏僻及租金較高所致。為促進委員對此事的瞭解，事務委員會要求政府當局提供詳細資料，說明在過往的清拆舊式分層工廠大廈計劃中被

政府當局

迫遷走而曾經參與局限性投標的租戶的數目，以及他們的中標率。

20. 鑒於尚在經營業務的經營者數目有限，王國興議員詢問當局會否考慮安排他們全數遷入所涉及的5個工廠大廈的其中之一，以便可騰出餘下的4個工廠大廈進行清拆。房屋署副署長(屋邨管理)重申，該5個工廠大廈的樓宇狀況因建築物老化而每下愈況，並不能作重置租戶之用。馮檢基議員不信納政府當局的解釋。根據圖片所顯示，該等工廠大廈的狀況並未如部分現有舊式公共屋邨般差劣，因此，他認為政府當局不應將此等工廠大廈拆卸，而應考慮改善其設施(例如裝設電梯)，以延長其使用年期。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，具有和該等工廠大廈相同樓齡及設計的公共屋邨已全數拆卸。以此等工廠大廈的破舊狀況及高空置率而言，為其加建新設施並非符合成本效益的做法。他進一步指出，審計署署長在其第四十四號報告書中批評房委會動用龐大的公共資源，為空置率偏高的舊式分層工廠大廈提供管理服務。若干測量師亦指出，當局應清拆此等工廠大廈，以便更善用約值90億元的工廠大廈用地，從而造福社會。

21. 梁耀忠議員懷疑當局進行清拆計劃的目的是否為了賺錢。陳婉嫻議員表示，屬香港工會聯合會的議員對清拆計劃感到關注。她並告誡謂受影響租戶倘因清拆計劃而被迫結業，且因失業而須以社會保障緩助維持生活，政府可能須為此付出高昂的社會成本。房屋署副署長(屋邨管理)回應時強調有需要確保妥善使用有限的土地資源。他提述政府當局所提交文件的附件A，並指出因為清拆房委會工廠大廈而騰空的土地，大多用作其他發展項目，例如作公共房屋、運輸基建及休憩用地等用途，而並非純粹用以達到增加收入的目的。

#### 特惠津貼

22. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會已實施多項措施，以盡量減輕清拆計劃對受影響租戶的影響。此等措施包括發放特惠津貼，協助受影響租戶及經營者應付重新開業或結束業務的開支。租戶在提出申請時可獲發放70%特惠津貼，餘款則在單位騰空後支付，以便租戶有所需的周轉現金作搬遷安排。李永達議員認為特惠津貼的款額過低，因為興建分層工廠大廈原是政府徒置計劃的一部分，目的是安置受寮屋及平房區清拆計劃影響的工廠及工場。鑒於在清拆後處置有關用地將可帶來巨額收入，梁耀忠議員認為應向受影響租戶提供款額較優厚的特惠津貼。馮檢基議員及陳婉嫻議員對他們的意見表示贊同。房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署物業管理總

經理解釋，當局所釐定的特惠津貼款額，是用以反映個別租約的批租條件(包括租金)及租用年期。平均而言，支付市值租金的租戶將獲發15,000元，而受到以往的清拆計劃影響而租用工廠大廈單位及支付固定租金的租戶，則可獲發放最高達126,000元的特惠津貼。當局相信上述特惠津貼款額應足以讓受影響租戶重新開業。

#### 利用舊式工廠大廈推動創意工業

23. 陳婉嫻議員認為計劃中的清拆行動，與政府利用房委會的空置舊式工廠大廈推動創意工業發展的政策目的背道而馳。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局已預留空置的長沙灣及石硤尾工廠大廈作上述用途。當局認為使用此等工廠大廈作時裝中心的構思並不可行，因為深水埗區的商戶因恐怕此舉會影響他們的生意而對此表示強烈反對。鑒於此等工廠大廈已空置兩年，房委會曾聯絡有關的政策局，促請其及早作出決定但卻不得要領。由於審計署署長就此作出批評，房委會將採納拆卸此等工廠大廈的決定，並會將有關土地交還政府以供處置。

24. 張宇人議員表示，利用空置舊式工廠大廈推動創意工業的原有政策目的，是為該等未必有足夠資金成立私人設計公司的年青專才提供租金相宜的處所。因此，在長沙灣及石硤尾工廠大廈設立時裝中心，應不會影響鄰近零售店鋪的生意。由於有此誤解，他認為政府當局有需要向有關的零售商作出解釋。此外，假如在長沙灣及石硤尾工廠大廈設立時裝中心的建議被認為並不可行，當局可考慮改為在觀塘及九龍灣工廠大廈設立該中心，因為該處附近的時裝店鋪較少。張議員進一步指出，雖然推動創意工業一事屬民政事務局的職責範疇，但同時亦涉及經濟發展及勞工局的職權，因此，該兩個政策局須協力處理此方面的事宜。他並建議房委會訂定最後限期，要求有關的政策局在有關日期前決定舊式工廠大廈的用途。王國興議員及陳婉嫻議員對他的意見表示贊同。房屋署副署長(屋邨管理)察悉委員的意見，並答允向有關的政策局轉達他們的意見。

25. 主席總結有關的討論時表示，政府當局提交的討論文件內容過於簡單。他要求當局提交補充資料，包括每年用於管理及維修保養該5個舊式分層工廠大廈的開支若干；因以往的清拆計劃而遷走並曾嘗試透過局限性投標進行重置的租戶數目；釐定特惠津貼的準則；以及向受到大窩口清拆計劃影響而需要遷走的租戶支付的特惠津貼款額等。房屋署副署長(屋邨管理)答允提供上述補充資料，供委員參閱。

政府當局

經辦人／部門

**VI. 其他事項**

26. 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6月3日