

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)400/05-06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11月7日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
李國麟議員
梁家傑議員, SC
鄭經翰議員

缺席委員 : 李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳偉業議員
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第IV及V項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)
黃比先生

房屋署物業管理總經理
陳升惕先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

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)126/05-06號文件 —— 2005年10月13日會議的紀要)

2005年10月13日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曾發出下述資料文件 ——

立法會 CB(1)67/05-06(01) —— 當值議員轉交處理，有關《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂條文的事宜的文件

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)212/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表)

立法會CB(1)212/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意於2005年12月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次會議討論下述事項 ——

(a) 屋邨清潔扣分制；及

(b) 檢討公屋居民的遷置安排。

4. 王國興議員建議討論把提供予長者的租住公屋(下稱“公屋”)單位編配予其他公屋申請人的事宜。主席表示有關事宜已納入待議事項一覽表。

5. 陳婉嫻議員察悉房屋署(下稱“房署”)現正就樓齡約為40年及以上的舊型公共屋邨進行全面結構勘察。她關注到房署會故意將位於黃金地段的屋邨納入勘察範圍，以期將之拆卸作其他用途。因此，她認為事務委員會有需要跟進此事。主席表示據他所知，進行上述勘察的目的是確定樓齡達40年以上的公共屋邨是否符合樓宇安全。房署會在2005年年底或2006年年初，就業經進行勘察的屋邨發表中期報告。事務委員會可在報告發表後決定此方面事宜的未來工作路向。

III 公共屋邨全方位維修計劃

(立法會CB(1)212/05-06(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

6. 房屋署副署長(屋邨管理)利用投影機簡介公共屋邨全方位維修計劃。

(會後補註：在會議席上提交的電腦投影資料，其後已於2005年11月8日隨立法會CB(1)239/05-06號文件送交委員參閱。)

7. 陳婉嫻議員質疑是否有需要實施全方位維修計劃。她認為此計劃與其他現有的維修保養計劃(例如周全保養計劃及屋邨適時保養計劃)相若。她察悉為了推行全方位維修計劃，當局於未來5年將須動用約共63億元的開支，並認為如房署未能監察其外判承辦商的表現，此將為浪費金錢之舉，而此方面的不足實為現有維修保養計劃的固有問題所在。

8. 房屋署副署長(屋邨管理)回覆時解釋，現有的其他維修保養計劃所針對的是公共屋邨的公用及外部地方，但全方位維修計劃則不同。該計劃的目的是確立以顧客服務為本的全面維修服務，其特點在於主動勘察單位內的設施，以及加強應住戶要求而迅速提供的維修服務。盡早檢查和修葺出現問題的地方，將有助防止樓宇日久失修、消除會危害健康和影響安全的問題、減低設施發生故障的機會，以及避免因進行大型故障維修而導致的不必要開支。他亦明白能否為住戶提供優質服務，關鍵在於物業管理服務公司及維修工程承辦商的表現。

為了加強對物業管理服務公司及維修工程承辦商的管理和監察，房屋委員會(下稱“房委會”)將檢討招標安排，並簡化品質審核及表現核證程序。房委會並會加強其名冊管理職能，包括向表現欠佳的物業管理服務公司及維修工程承辦商實施較嚴格及適時的規管行動；協助住戶、物業管理服務公司和維修工程承辦商建立夥伴合作關係，以便為現有屋邨提供優質物業管理和維修服務；以及檢討續約策略，從而確保維持質素優良的服務。

9. 然而，楊森議員關注到將管理及維修合約批予投標價最低公司的慣例，將會有損服務質素，因為承辦商可能會為了節省成本而使用不合規格的材料。房屋署助理署長(屋邨管理)澄清，房署在審批承辦商提交的標書時，投標價只是其中一項考慮因素。他重申房署非常重視投標者的技術水平及往績。事實上，房署曾因投標價過低以至達到不合理的水平，而拒絕接納物業管理服務公司及維修工程承辦商提交的不少標書。

10. 李永達議員認為關於承辦商的主要問題有三，包括未有就何時處理維修要求作出服務承諾，以及欠缺用以監察承辦商表現的滿意程度調查及內部覆檢。他補充，申訴專員公署曾正確指出，將工程外判並不等如將責任也同時外判。房署雖可將其管理及維修職能外判予承辦商，但最終仍須就確保其承辦商提供優質服務負上責任。他不能接受房署以難以物色合適的具規模承辦商作為藉口，對表現欠佳的承辦商作出容忍。馮檢基議員亦表達了相若的關注，並詢問房署將採取何種措施以加強其監察角色。

11. 房屋署副署長(屋邨管理)回答時重申，房署非常重視承辦商的服務質素，並已訂立優質保養承建商計劃以監察其表現。在此方面，房署鼓勵承辦商為其工人提供培訓，以期符合房署的服務標準。承辦商轄下所有工人亦須通過有關的技能測試，然後才可獲准執行維修工程。除了在完成維修工程後進行滿意程度調查外，房署亦會每年進行調查，以收集屋邨管理諮詢委員會及住戶對承辦商表現的意見。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，房署致力履行其監察承辦商表現的角色，並會繼續改善監察機制的效能。根據優質保養承建商計劃，房署在評定承辦商的表現時，會尋求屋邨經理及住戶的客觀評估及意見。對於因為表現有欠理想而招致不良評語的承辦商，其優質保養承建商的身份會被終止，而且暫時不能再參與投標。事實上，今年有一名承辦商被當局終止其優質保養承建商身份。

全方位維修計劃的範圍

12. 何俊仁議員詢問當局按照何種準則，決定根據全方位維修計劃就公共屋邨進行勘察的先後次序。他並詢問租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)第6B期屋邨在推出發售前，有否被納入全方位維修計劃。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，勘察工作的先後次序主要是按照公共屋邨的樓齡決定。當局預算每年為30個屋邨進行單位內設施的勘察工作，以期在未來5年勘察所有公共屋邨單位。他並證實租置計劃第6B期屋邨的勘察工作業已完成。

13. 王國興議員認為，要求住戶承擔結構上的損壞(如天花滲漏和混凝土剝落)的維修費用，殊不公平。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，結構上的損壞及因為正常損耗而引致的維修費用，將由房署負責。然而，住戶須負責支付由他們造成的損壞的維修費用，例如玻璃、瓷磚及廁所的破損。如住戶未有進行所需的維修工程，房署會先行代為修妥損壞的部分，然後向有關住戶收回所涉費用。王議員詢問當局是否訂有任何向住戶提供協助的措施，特別是那些並非綜合社會保障援助計劃受助人，但在繳付維修費用方面有困難的人士。房屋署副署長(屋邨管理)表示，有需要的住戶可就此向志願機構(如聖雅各福群會)尋求財政援助。

14. 鑑於在辨別由正常損耗或由住戶本身所造成的損壞方面可能會有困難，何俊仁議員認為房署有需要清楚列明住戶在何種情況下須承擔維修費用，以期消除任何可能出現的混淆之處。由於住戶過往無須支付任何維修工程的費用，梁耀忠議員詢問推行全方位維修計劃是否代表當局的政策有變。房屋署副署長(屋邨管理)回應時澄清事實並非如此。他表示，住戶一向須繳付由他們本身造成的損壞的維修費用，此項規定已在租約內清楚訂明。至於大規模維修工程的開支及因為正常損耗造成的損壞的維修費用，則由房署負責。

15. 梁耀忠議員表示，他曾接獲住戶所提出有關進行維修工程的方法的投訴。舉例而言，房署只會更換廁所門的損壞部分，但所換上部分的顏色與廁所門其餘部分的顏色並不配合。他詢問全方位維修計劃是否訂有任何機制，讓住戶可提出投訴。何俊仁議員表達了類似的關注事項，並詢問房署採取何種準則決定局部還是整體更換有關的設施。房屋署助理署長(屋邨管理)明白在設施出現損壞時，應把廁所門或鐵閘整個還是局部更換的問題，往往會引起爭議。他解釋從資源管理的角度而言，在考慮更換損壞設施前應盡可能將損壞部分修妥。儘管

如此，他同意在修理此等設施時，應使之達到公開讓住戶參觀的示範單位所示設施的水平。此外，為加強住戶對此方面事宜的瞭解，房署已備有小冊子及設立教育徑。至於有關維修工程手藝水平的投訴，房屋署助理署長(屋邨管理)表示，住戶可向其所居住地區的總經理級人員作出投訴。

屋邨改善計劃

16. 楊森議員察悉，若發現個別樓宇或屋邨的結構不安全或維修支出不符合成本效益，當局會考慮將之拆卸。他詢問房署會採取何種準則，決定應否拆卸某幢樓宇或屋邨，以及可否進行原區安置，因為已有多年歷史的屋邨(如華富邨)的住戶往往不願遷往其他地區。房屋署助理署長(屋邨管理)解釋，當局現時會就樓齡高的公共屋邨進行全面結構勘察，以確保樓宇的結構安全。由於結構勘察相當複雜，故將需時兩年半才能完成9個屋邨的勘察工作。房署將需收取大量數據，以便分析是否有需要進行拆卸或維修。對於結構上安全但須進行維修工程的樓宇或屋邨，房署會在認為有關工程符合成本效益的情況下進行所需工程。房署亦會藉此機會檢討在此等較舊屋邨進行改善工程的需要。房署會參考屋邨的人口狀況，並諮詢屋邨管理諮詢委員會，研究是否須為該等屋邨建設通道和提供園景設施、長者設施、康樂及運動設施等。

17. 馮檢基議員詢問用以評估維修工程是否符合成本效益的準則為何。他以樓齡超過40年的蘇屋邨為例，指出儘管該屋邨已非常破舊，而居住環境亦每下愈況，但房署仍不斷對之進行維修。他詢問結構勘察報告將於何時完成。他補充，當局應公布有關的評估準則及勘察報告，以協助住戶瞭解決策過程。何俊仁議員對此亦有同感。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，若結構維修工程可將有關樓宇或屋邨的使用期延長最少15年，此等工程便會被視為符合成本效益。否則，當局會在顧及經濟方面的考慮因素、住戶的居住環境、對資源的影響等因素之下，考慮將之拆卸。他向委員保證，房署會在完成勘察報告後披露評估準則。有關蘇屋邨的勘察報告預計會在2005年年底或之前完成。

18. 除了進行結構勘察之外，梁耀忠議員認為當局亦應考慮檢討高樓齡屋邨的單位內部間隔，以期改善住戶的居住環境。王國興議員補充，除了高樓齡屋邨之外，房署亦應積極檢討在其他屋邨進行改善工程的需要。他以葵涌邨的露天長樓梯為例，指出該樓梯是通往葵涌道

公共交通設施、商鋪及街市的唯一通道，對住戶(特別是長者住戶)構成極大不便。陳婉嫻議員亦贊同當局應考慮為位於山坡地帶的屋邨安裝升降機或電梯，以方便居民出入。房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，樓齡在40年以下的屋邨(例如葵涌邨)的維修及改善工程計劃，將納入全方位維修計劃內。

V 為公共屋邨視障居民新增支援及關顧服務

(立法會CB(1)212/05-06(04)號文件 —— 政府當局
提交的資料文件)

19. 房屋署助理署長(屋邨管理)利用投影機簡介為公共屋邨視障居民新增的支援及關顧服務。

(會後補註：在會議席上提交的電腦投影資料，其後已於2005年11月8日隨立法會CB(1)239/05-06號文件送交委員參閱。)

20. 王國興議員歡迎房署為支援公共屋邨視障居民而推行的措施，但他認為應擴大此等服務的範圍以涵蓋其他有需要的居民，包括傷殘人士及長者。為了向此等居民(特別是居住於山坡地帶的公共屋邨的居民)提供暢通無阻的通道，當局應考慮在此等屋邨安裝升降機／電梯。關於公共交通服務營辦商向選定類別傷殘人士提供半價優惠，可能會違反《殘疾歧視條例》(第487章)的聲稱，梁耀忠議員質疑僅為視障居民提供新增支援及關顧服務，是否亦會違反《殘疾歧視條例》。他對王議員的意見表示贊同，認為應擴大支援服務的範圍以涵蓋其他有需要的公屋居民。

21. 房屋署助理署長(屋邨管理)解釋，《設計手冊：暢通無阻的通道1997》訂明適用於傷殘人士的設計規定，而有關規定已應用於房委會在1998年4月或以後招標的所有建築工程合約。因此，在1998年以後興建的所有屋邨均符合《設計手冊：暢通無阻的通道1997》的規定。為方便老弱傷殘人士以暢通無阻的方式使用公共屋邨內的通道，房署在所有現有公共屋邨設置斜道、扶手、下斜路邊石及可觸覺警告條等設施。直至目前為止，當局已在91個屋邨提供此等設施，而其餘69個屋邨則正在進行此類設施的設置工程。預計整項計劃會在6至9個月內完成。房屋署副署長(屋邨管理)補充，房署已徵詢平等機會委員會的意見。該會證實為公共屋邨視障居民提供新增支援及關顧服務，並未違反《殘疾歧視條例》。儘管如

政府當局

此，他同意有需要關顧其他類別傷殘人士。在此方面，房署亦有因應社會福利署(下稱“社署”)所作推薦，容許居於沒有升降機的私人及自置物業的傷殘人士入住公共屋邨。應委員的要求，政府當局答允提供上述69個屋邨的名單及有關工程的目標完工日期。

22. 關於安裝升降機／電梯的問題，房屋署助理署長(屋邨管理)表示，此事須按照個別情況，在顧及諸如技術可行性、樓宇結構狀況、空間限制及成本效益等因素下作出考慮。若須在室外安裝升降機／電梯，則須進行地質狀況勘察，以及就地下公用設施和其他規管事宜進行影響評估。作為一項過渡措施，傷殘人士及行動不便的長者可調遷至設於較低樓層或升降機可達樓層的單位。當局亦會考慮為他們安排家務助理服務。

23. 陳婉嫻議員並不信納政府當局以技術可行性作為藉口，而拒絕在較舊公共屋邨如葵涌邨、梨木樹邨及葵盛(東)邨安裝升降機／電梯。她促請政府當局以積極態度處理此方面的事宜。舉例而言，房署應把握興建沙田至中環線的機會，為黃大仙邨安裝升降機／電梯。如欠缺此方面的資源，便應考慮向地區組織求助，一如在處理慈正邨問題時的做法。主席亦指出，在部分屋邨安裝升降機／電梯的需要，可能會因為附近一帶的發展有變而變得較為迫切，例如過往並不常用的路徑變成主要的通道。因此，當局可能有需要就設置升降機／電梯的事宜制訂政策，以解決居民的出入問題。梁耀忠議員表示，設置斜道及下斜路邊石只可解決前往較高樓層地方的問題。此外，提供升降機／電梯並不僅會惠及傷殘人士及長者，屋邨內的其他居民亦可從中受惠。假如在舊屋邨安裝升降機／電梯的計劃在技術上並不可行，當局應考慮將該等屋邨拆卸。

24. 何俊仁議員詢問房署是否亦須負責為公共屋邨毗鄰行人天橋安裝升降機／電梯。房屋署助理署長(屋邨管理)解釋，確保通往行人天橋的通道暢通無阻，是路政署的責任。儘管如此，房署會是否有需要改善通往公共屋邨鄰近設施的通道，與有關部門(包括路政署)聯絡。房屋署副署長(屋邨管理)補充，政府當局希望房署為公共屋邨視障居民提供新增支援及關顧服務之舉，會樹立一個良好的榜樣，以供其他政府部門及私營機構效法。主席察悉新建行人天橋設有升降機或斜道。如發現有需要進行改善工程，可直接向有關的政府部門提出要求。

25. 陳婉嫻議員重申，鑑於人口老化，實有迫切需要解決公屋長者住戶所面對的出入問題。房屋署副署長(屋邨管理)表示，政府的政策是鼓勵長者繼續融入社區。

在此方面，房署在興建公屋單位時已採用了通用設計，以便長者可在所居單位安享晚年。所有在2005年後落成的公共屋邨均採用此種設計，並設有升降機以方便長者及傷殘人士出入。對於因為通道設施不足而難以留居現時所居住屋邨的居民，房署已訂立調遷計劃。根據該項計劃，房署可在一個月內安排他們調遷至另一適當單位。政府當局希望可透過提供新增的設施，讓傷殘人士及長者融入社區。

26. 主席詢問當局可否考慮安排視障居民調遷到相同的屋邨，特別是位於有關志願機構附近的屋邨，從而節省裝置新增設施的所需資源。此舉亦可盡量減低租置計劃屋邨業主立案法團提出反對的可能性，因為該等法團將須承擔新增設施的維修費用。當局亦應作出安排，為視障居民編配較低層單位，以方便他們出入，特別是在出現緊急情況如發生火警時。

27. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，調遷安排只可解決傷殘居民的問題。提供新增支援及關顧服務的其中一個目的，是方便屬傷殘人士的訪客往訪公共屋邨。房署已設置可觸覺的引路徑，引領有關人士前往各主要地點如巴士總站及商場。當局會考慮將此等引路徑伸延至位於屋邨附近的視障人士服務中心。至於在租置計劃屋邨提供新增支援及關顧服務，房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署會負責支付提供此等服務的建設成本，但業主立案法團須承擔維修費用，而此方面的費用料將相當低廉。房署會就此與業主立案法團聯絡。

28. 石禮謙議員支持房署所採取的各項措施，特別是為居於沒有升降機的私人及自置物業的傷殘人士編配公屋單位，但他就此項安排的申請程序提出查詢。房屋署助理署長(屋邨管理)表示，此等申請可透過醫院管理局及社署的醫務社會工作者提出，房署隨後會作出跟進安排。房屋署物業管理總經理補充，房署會更改公屋單位的內部間隔如廁所的設計，以配合有關人士的需要。

VI 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午4時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年12月2日