

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)616/05-06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12月5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  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, JP  
楊森議員  
石禮謙議員, JP  
陳偉業議員  
馮檢基議員, JP  
梁家傑議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP  
鄭經翰議員

**缺席委員** : 梁耀忠議員  
張宇人議員, JP  
王國興議員, MH  
李國麟議員  
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

署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
譚榮邦先生, JP

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)  
黎業祥先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)  
曾李潔英女士

### **參與議程第V項的討論**

署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
譚榮邦先生, JP

署理房屋署副署長(編配及商業)  
馮浩棠先生

房屋署助理署長(房屋資助)  
馬亢思雲女士

房屋署總房屋事務經理(申請及行動)  
何仲昌先生

**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)399/05-06號文件 —— 2005年10月21  
日特別會議的  
紀要)

立法會CB(1)400/05-06號文件 —— 2005年11月7日  
會議的紀要)

2005年10月21日及2005年11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

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)249/05-06(01)號文件 —— 政府當局提交有關加快編配公屋單位的政策的最新資料；及  
立法會CB(1)390/05-06(01)號文件 —— 終審法院就有關公屋租金的司法覆核個案作出的裁決

3. 委員並察悉在會議席上提交的均益大樓租客權益關注組及啟源樓租客權益關注組意見書。

(會後補註：該等意見書載於其後在2005年12月6日送交委員參閱的立法會CB(1)469/05-06(02)號文件。)

## III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)402/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)402/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

4. 委員同意於2006年1月5日(星期四)下午2時30分舉行的下次例會討論處理居者有其屋計劃的剩餘單位的事宜。

(會後補註：應政府當局所請，並經主席同意，在會議議程內已增加一項有關“在現有公共屋邨大廈裝設冷氣機排水管的計劃”的事項。)

5. 石禮謙議員對租住公屋(下稱“公屋”)單位建屋量偏低感到關注，並認為此情況不但會影響輪候冊申請人的平均輪候時間，更會影響建造業及整體經濟。為方便日後進行討論，委員同意政府當局應提交資料文件，說明未來數年的公屋建屋計劃、某一年的公屋建屋計劃出現延誤會對其後數年的情況造成何種影響，以及政府當局將採取何種措施以彌補建屋量的不足。

#### IV 屋邨清潔扣分制

(立法會CB(1)402/05-06(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“屋邨清潔扣分制”的背景資料簡介最新版本

立法會CB(1)402/05-06(04)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

6. 署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介推行屋邨清潔扣分制(下稱“扣分制”)的進展，以及將於2006年1月1日生效的改善措施。房屋署副署長(屋邨管理)繼而利用投影機簡介扣分制的內容。

(會後補註：上述電腦投影資料載於其後在2005年12月6日送交委員參閱的立法會CB(1)469/05-06(01)號文件。)

7. 陳婉嫻議員提述2005年公營房屋住戶綜合統計調查顯示，有95%公屋租戶對扣分制知情，並詢問租戶既然知道違反扣分制的規定會導致終止租約的嚴重後果，為何仍有不少違規行為。房屋署副署長(屋邨管理)表示，扣分制是全城清潔策劃小組建議推行的清潔措施之一。成立該策劃小組的目的是制訂及推廣一套跨界別及可持續的方案，以改善本港的環境衛生。在扣分制於2003年8月推行前，政府當局曾展開大規模的宣傳活動。最近友愛邨一住戶就當局根據扣分制發出的遷出通知書提出上訴的個案，確已引起公眾對扣分制的認識。然而，為確保租戶對扣分制充分瞭解，政府當局將透過《屋邨通訊》、房屋委員會(下稱“房委會”)的房屋資訊台、小冊子和海報，繼續積極進行宣傳工作。

8. 鑑於扣分制所列的多項不當行為已屬租約所訂的受禁制事項，陳婉嫻議員認為若當局加強執行租約條款，或許沒有需要推行扣分制。她詢問未能有效執行租約條款，是否由於當局將屋邨管理工作外判予私營機構所致。房屋署副署長(屋邨管理)表示，扣分制是一個警告機制，其目的是將執行租約條款的工作制度化。此舉亦可提供執法制度，以便採用劃一手法打擊與衛生有關的不當行為，以及其他關乎環境和健康的滋擾。根據扣分制，公屋租戶或其家庭成員如觸犯任何表列的違規事項，有關租戶將會被扣分。違規者在初犯時會被口頭警告一次，再犯則以書面警告一次。如上述警告無效，便

會在違規者第三次及其後再犯同一不當行為時執行扣分規定。違規行為的扣分將保留24個月，在24個月內扣滿16分，便會終止有關租戶的租約。根據統計數字，在約4 000宗扣分個案中，干犯不當行為兩次及三次的個案分別只有80宗和4宗。此情況可顯示大部分住戶均聽從屋邨管理人員的勸諭。陳議員對扣分制雖表支持，但她強調房屋署(下稱“房署”)有需要加強監察其承辦商，以確保在公共屋邨切實執行扣分制。

9. 周梁淑怡議員質疑對於某些不當行為，特別是與公眾衛生有關的不當行為(例如吐痰)，是否有必要先作出口頭警告一次及書面警告一次，然後才開始扣分。她認為應對屢犯不改的違規者採取較嚴厲的行動，在未經警告的情況下作出扣分。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署已將發出書面警告前所需的口頭警告次數由兩次減為一次，以加強扣分制的阻嚇作用。對於再次干犯同一不當行為的違規者，將無須再發出任何口頭或書面警告，便會作出扣分。此安排亦適用於吐痰行為。

10. 鑑於向根據扣分制被扣16分的住戶發出的4份遷出通知書當中，有兩份獲上訴委員會(房屋)撤銷，劉秀成議員對扣分制的阻嚇作用表示關注。署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，上訴委員會(房屋)是行政長官委任的獨立委員會。因此，房署不應亦不可干預其決定。房屋署副署長(屋邨管理)認為，在約4 000宗扣分個案中，只有數目有限的80宗屬再犯的個案，由此而論，扣分制確能有效阻嚇不當行為。此外，當局迄今為止只曾發出4份遷出通知書。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，累積分數一旦達到10分或以上，房署即會與有關租戶會面，提醒其所作出的不當行為可帶來嚴重的後果。此舉的目的是要求租戶約束其家庭成員，以免再次干犯不當行為。

#### 現時所訂的不當行為

11. 關於政府當局提交的文件附件A所載扣分制下的不當行為一覽表，陳偉業議員認為要求租戶對損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位一事負責，實屬有欠公允，因為滲水情況可能是由正常耗損所導致，此方面的事宜應由房署負責。房屋署副署長(屋邨管理)回應時澄清，只有在雨水／污水管遭到破壞時，才會向租戶作出扣分。直到目前為止，房署只曾發出兩次口頭警告。陳議員表示若情況果真如此，房署便應在不當行為一覽表中清楚說明其政策用意，以消除任何含糊不清之處。

12. 鑑於租約內已訂明禁止將出租單位用作食物製造工場或倉庫，而違規者將導致租約被終止，劉秀成議員詢問將此項不當行為納入扣分制的理據何在。他並詢問為何利用曬衣竹插筒晾曬地拖及在露台放置滴水衣物此等可能因設施不足而引致的情況，會被列作不當行為。同一道理亦適用於有關棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道的行為，他認為處置此等物件亦屬房署的部分職責。

13. 房屋署副署長(屋邨管理)重申，訂立扣分制的目的在於提升租戶保持屋邨清潔和環境衛生的責任感。由2005年1月1日起，對於將出租單位用作食物製造工場或倉庫作出的扣分，已由5分增至7分，以加強其阻嚇作用。儘管如此，房署保留因應情況終止有關租約的權利。至於利用曬衣竹插筒晾曬地拖及在露台放置滴水衣物的不當行為，房屋署副署長(屋邨管理)表示，干犯此等不當行為的住戶通常是貪圖一己的方便，而罔顧此種行為對下層單位的租戶所造成的滋擾。自從房署將此等不當行為列入扣分制後，情況已大為改善。至於棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道的不當行為，房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署須首先發出警告／通知，然後才可將雜物移走。

#### 新增的不當行為

14. 關於**在公共升降機吸煙或攜帶燃着的香煙**，楊森議員注意到根據《吸煙(公眾衛生)條例》(第371章)(下稱“該條例”)，對此種不當行為可判處罰款5,000元。將此項行為列入扣分制將導致雙重受罰的情況。鑑於根據扣分制作出的執法行動可導致租約被終止，此情況對租戶而言可能有欠公允。他關注到如住戶一家均屬吸煙人士，可能很容易便會被扣滿16分。他進一步指出在執行上所遇到的困難，而這亦是陳婉嫻議員感到關注的事項。

15. 房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，當局有真正需要阻止市民在公共地方吸煙，特別是在圍封地方如升降機內，因為吸煙嚴重危害健康，而身處升降機內的人士根本無法避免不受到在升降機內吸煙的人士所影響。此外，升降機被劃為禁止吸煙區。公共屋邨的升降機內已展示禁止吸煙的標誌。鑑於執行該條例所訂條文的權力屬衛生署及香港警務處(下稱“警方”)而非房署所有，房委會決定將在公共升降機吸煙或攜帶燃着的香煙列作扣分制下的不當行為，以加強阻嚇作用。房屋署副署長(屋邨管理)承認在執行上可能會有困難，但卻認為裝設在升降機內的閉路電視可有助監察有關情況。房署亦鼓勵居民向管理人員舉報在升降機內吸煙的行為。此外，房署會加強進行宣傳工作，在執法行動於2006年1月1日開始實施前提醒租戶有關行為屬不當行為。當局希望

將在公共升降機吸煙或攜帶燃着的香煙列入為扣分制下的不當行為，將可加強阻嚇作用，情況一如自去年中秋節以來大幅收斂的煲蠟行為。

16. 陳偉業議員表示，房署可能亦須檢討公共屋邨的設計，因為若干居民曾投訴因為下層單位居民吸煙而受到影響。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，房署在接獲投訴後定必會展開調查。受影響的居民亦可申請調遷至另一單位。

17. 關於**非法擺賣熟食**，陳偉業議員察悉房署可就公共屋邨範圍內的非法擺賣活動採取執法行動。他繼而詢問房署可如何對付剛好在公共屋邨界線以外進行的非法擺賣活動。據他所知，此等擺賣活動屬食物環境衛生署(下稱“食環署”的管轄範圍。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在2003年春天爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後，政府決定有關的政府部門須協力改善香港的衛生及清潔情況。該等部門包括食環署、房署及警務處。自此以後，房署職員可根據《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》(第570章)的既授權力，就公共屋邨範圍外與衛生有關的違例行為(例如非法擺賣及吐痰)採取執法行動。食環署職員同樣可在公共屋邨範圍內採取執法行動。然而，對於在公共屋邨範圍外干犯的不當行為，將不能根據扣分制作出扣分。自實施上述措施以來，公共屋邨範圍內的非法擺賣問題已獲得改善。

政府當局

18. 陳偉業議員對上述既授權力表示有所保留。他表示除了與食環署進行聯合行動以外，房署職員過去鮮有就公共屋邨範圍以外的非法擺賣活動採取執法行動。他認為應就該項既授權力的合法性徵詢法律意見，而此事亦應交由有關的事務委員會跟進。為方便委員瞭解有關事宜，政府當局答允因應何俊仁議員的要求提供資料，說明當局自2003年以來，針對公共屋邨範圍以內及以外的非法擺賣活動及吐痰行為而採取的執法／檢控行動的數字。

19. 劉秀成議員詢問為何冷氣機滴水未被列作扣分制下的不當行為。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，根據現行法例，房署須在作出檢控前向有關租戶給予警告。為對付冷氣機滴水的問題，房署會研究加裝排水管所涉及的技術和財政影響，特別是在進行定期的屋邨外牆粉飾工程時趁機進行加裝排水管工程的方案。房署認為在現階段不宜將冷氣機滴水列作扣分制下的不當行為。作為一項臨時措施，房署會鼓勵租戶更換出現滴水情況的冷氣機，或在冷氣機底部加裝托盤。

獎勵計劃

20. 周梁淑怡議員對獎勵計劃雖表支持，但卻察悉該計劃只以屋邨作為實施的基礎。為鼓勵租戶維持其單位及周圍環境的高度清潔，當局應考慮將獎勵計劃擴大至以個別住戶作為實施基礎。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，獎勵計劃的目的是爭取租戶的支持。房署會每月在《屋邨通訊》公布最清潔的3個公共屋邨的名稱，並頒發獎品以表揚其成績。此等屋邨並會為其他屋邨樹立可資效法的榜樣。房署會視乎獎勵計劃的成效及資源供應情況，考慮將該計劃擴大至以個別住戶作為實施的基礎。

**V 檢討公屋居民的遷置安排**

(立法會CB(1)402/05-06(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“紓緩公屋租戶擠迫居住環境”的背景資料簡介

立法會CB(1)402/05-06(06)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

21. 署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房委會提供3個主要途徑，以迎合公屋租戶改善其居住環境的需求。此等途徑包括紓緩擠迫調遷、特別調遷及邨外調遷。雖然透過推行紓緩擠迫措施及其他調遷計劃，公屋的擠迫居住情況已大為紓緩，但平均居住面積剛好超出平均面積5.5平方米此一編配標準的租戶，卻無法透過各項調遷計劃改善其居住環境。有見及此，房委會決定推行一項新的改善居住空間調遷計劃，為非擠迫戶提供更多調遷機會。署理房屋署副署長(編配及商業)繼而闡述政府當局所提交資料文件的要點，藉以向委員簡介為現有公屋租戶提供的不同調遷安排。

22. 關於**特別調遷**，周梁淑怡議員察悉租戶如因健康或生活上的理由而確實難以繼續在現居單位居住，可獲安排調遷至另一單位。她詢問生活上的理由是否包括在仳離前仍須同住的離婚夫婦。署理房屋署副署長(編配及商業)表示，由於現時已有為準備離婚的夫婦提供住屋安排，他們將無須申請特別調遷以解決其住屋問題。

23. 關於紓緩擠迫安排，李永達議員詢問，當局考慮就平均居住面積剛好超出每人5.5平方米的標準的租戶作出紓緩擠迫安排時，可否同時考慮有關住戶的居住年期。他認為房署應就紓緩擠迫調遷的安排制訂評分制。署理房屋署副署長(編配及商業)解釋，紓緩擠迫安排的先後次序，將會按申請人的居住密度決定。如居住密度相同，家庭人數較多的住戶將可獲優先處理。如兩者情況均屬相同，便會以現有租約居住年期決定先後次序。如根據各項條件衡量皆不分上下，便會進行電腦隨機抽籤，決定作出紓緩擠迫安排的優先次序。

24. 李永達議員進一步詢問，屬長期病患者而須跨區求診的租戶可否申請調遷。署理房屋署副署長(編配及商業)解釋，目前申請紓緩擠迫調遷的住戶在選擇單位時須遵守區域限制。新界屋邨的租戶只可選擇位於新界的單位，擴展市區屋邨的租戶可選擇位於新界和擴展市區的單位，而市區屋邨的租戶則可選擇位於任何地區的單位。由於推行新的改善居住空間調遷計劃，房委會已決定放寬此項區域限制，讓公屋租約已滿10年的住戶可選擇位於任何地區的空置單位。然而，他指出有特殊需要的租戶(例如長期病患者)，應以個別情況的方式申請特別調遷，而不應等候其他調遷計劃下的調遷機會。

## VI 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午3時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年1月4日