

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)793/05-06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：2006年1月5日(星期四)  
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  
陳婉嫻議員, JP  
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  
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

其他出席議員：田北俊議員, GBS, JP  
劉江華議員, JP

缺席委員：涂謹申議員  
梁耀忠議員  
陳偉業議員  
李國麟議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(策略)  
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(獨立審查股)  
馬亢思雲女士

房屋署助理署長(私營房屋)  
高國耀先生

### **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

房屋署助理署長(屋邨管理)  
黃比先生

房屋署高級屋宇保養測量師(策略發展)  
陸子慧先生

**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)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)574/05-06號文件 —— 2005年10月20日  
特別會議的紀要  
立法會CB(1)616/05-06號文件 —— 2005年12月5日  
會議的紀要)

2005年10月20日及12月5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)618/05-06(01)號文件 —— 待議事項  
一覽表

立法會CB(1)618/05-06(02)號文件 —— 跟進行動  
一覽表)

3. 主席告知委員，據政府當局所稱，有關“就公屋租金政策進行公眾諮詢”的事項將未可於2006年2月進行討論。政府當局建議在2006年2月6日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，討論有關“地產代理監管局的工作概覽”的事項。主席繼而邀請委員就另一討論事項提出建議。

4. 梁國雄議員詢問事務委員會會否考慮討論與領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)有關的事項，例如領匯管理有限公司主席出現利益衝突的指稱，以及對沖基金購入領匯基金單位的事宜。主席表示，財經事務委員會於當日早上已就類似事項進行討論。梁議員表示，由於房屋委員會(下稱“房委會”)計劃進一步分拆出售其零售及停車場設施，事務委員會有責任確保政府當局採取必需的措施，以避免與領匯基金有關的類似事件再次發生。主席同意事務委員會將跟進屬其職權範圍以內的事項，並補充梁議員亦可在立法會會議席上提出質詢。主席察悉財經事務委員會將於2006年4月進一步討論和領匯基金有關的事項，並表示有興趣的委員可出席該次會議，就此事表達其意見。

5. 馮檢基議員建議討論關於“放寬租住權保障對租客造成的影響”的事項。主席同意在徵詢政府當局的意見後考慮馮議員的建議。

(會後補註：有關“撤銷租住權管制對租客的影響”的事項，其後已納入2006年2月份會議的議程。)

### IV 處理居者有其屋計劃的剩餘單位

(立法會CB(1)618/05-06(03) —— 於2005年11月10  
號文件 日與黃大仙區議  
會舉行會議後轉  
交處理有關恢復  
出售租者置其屋  
計劃及居屋單位  
的事宜

立法會 CB(1)1218/04-05(04) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)1218/04-05(05) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)618/05-06(04) —— 號文件	立法會秘書處擬備有關“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”的背景資料簡介最新版本
立法會 CB(1)618/05-06(05) —— 號文件	政府當局提交的資料文件)

6. 房屋署副署長(策略)向委員簡介處理居者有其屋計劃(下稱“居屋”)剩餘單位的建議。房屋署助理署長(獨立審查股)繼而利用投影機簡介該計劃的詳情。

7. 何俊仁議員對於政府當局因為受到私人物業發展商的壓力，而決定無限期停建及停售居屋深表不滿，並要求將其不滿記錄在案。他指出，自居屋於超過20年前推出以來，無論在本地及國際間均備受推崇，被視為在迎合低收入人士置業期望方面貢獻良多。若干海外代表團更曾訪港，而目的只是為了學習居屋的經驗。此外，暫時停售居屋單位不單導致收入方面的損失，更引致在維修保養此等單位方面的龐大開支，從而使房委會已見緊絀的財政狀況進一步惡化。估計所損失的收入將遠超2億元，甚至可能超過10億元。因此，他促請政府當局重新慎重考慮事務委員會一再提出的要求，在2007年前恢復出售剩餘居屋單位，特別是回購居屋單位。

8. 梁國雄議員反對當局停建及停售居屋。他表示，居屋曾協助不少租住公屋(下稱“公屋”)租戶達到置業的目標，從而可騰出公屋單位以供重新編配予有需要的人士。出售居屋單位的收益亦可為興建公屋提供所需資金，使房委會無須加租以補貼其興建公屋的開支。陳婉嫻議員同意居屋計劃有助改善低收入人士的居住環境。

她代表香港工會聯合會(下稱“工聯會”)及黃大仙區議會，促請政府當局盡快恢復出售剩餘居屋單位，特別是應在樓價上升時採取行動。她並重申屬工聯會的議員認為，政府有責任協助低收入人士改善其居住環境，並盡力按照公屋、居屋及私人樓宇的安排次序，配合他們的住屋需要。

9. 周梁淑怡議員表示，屬自由黨的議員支持及歡迎當局停建及停售居屋，以確保私人住宅物業市場的自由運作。她強調，政府當局應集中為有真正住屋需要的人士提供公屋。

10. 房屋署副署長(策略)回應時指出，停建及停售居屋一事業經立法會詳細討論。一項有關在2007年之前恢復出售居屋單位及興建新居屋屋苑的議案，亦已於2005年6月29日立法會會議席上遭到否決。他強調，停建及停售居屋是重新定位的房屋政策的一部分，其目的是解決資助房屋市場與私人住宅物業市場重疊的問題，以及回復後者的供求平衡。為求與《房屋條例》(第283章)的規定一致，房委會的主要職責是為有真正住屋需要的人士提供公屋。現時公屋的平均輪候時間維持於3年左右的水平。協助低收入人士達到置業目標已不再是政府的政策。至於委員對房委會在停建及停售居屋後可能須提高公屋租金一事的關注，房屋署副署長(策略)表示，公屋租金是因應租戶的負擔能力而非房委會的財政狀況來釐定。有關房委會決定押後進行公共屋邨租金檢討的司法覆核完結後，房委會現正檢討其租金政策，並會在適當時諮詢公眾。

#### 處理剩餘居屋單位的方案

11. 周梁淑怡議員對重新定位的房屋政策表示支持，並認為未出售的居屋發展項目應改作公屋單位，而不應作出售用途。石禮謙議員贊同將剩餘居屋單位改作公屋單位的另一好處，是可以進一步縮短公屋的輪候時間至3年以下。房屋署副署長(策略)表示，適合改作公屋單位的剩餘居屋單位已被改為公屋。由於餘下的剩餘居屋單位一般屬面積較大的單位，其設施水平亦較佳，因此如將此等單位改作公屋，難免須調高單位的租金，以致大部分公屋申請人未必有能力負擔。刻意將此等剩餘居屋單位的租金定於較低水平，則非處理房委會資產的恰當方法。周梁淑怡議員表示，當局可考慮安排公屋富戶遷入此等面積較大的單位，因為他們有能力負擔較高租金，並會對此項改善其居住環境的措施表示歡迎。房屋署副署長(策略)回答時重申，根據重新定位的房屋政策，房委會的主要職責是為有真正住屋需要的人士提供

公屋。因此，將剩餘居屋單位出租予有能力購買該等單位，並騰出其公屋單位以供重新編配予有真正住屋需要人士的公屋富戶，殊非恰當的做法。

12. 何俊仁議員得悉將東濤苑剩餘居屋單位出售予香港房屋協會(下稱“房協”)的方案落空，因為房協提出的價錢遠低於估計售價。他詢問政府當局有否要求房協提出較合理的價錢，以履行其作為法定機構的職責。房屋署副署長(策略)澄清，房協實際上是私營機構，因此政府當局不應亦不會干預其運作。鑒於房協提出的價錢極低，政府當局已放棄該方案。

#### 剩餘居屋單位的建議銷售安排

13. 關於**出售計劃**，周梁淑怡議員注意到設有商用設施的居屋屋苑將獲得優先考慮。她記得曾有人要求政府當局將剩餘居屋發展項目的商用地方改作休憩用地，以供居民使用。房屋署副署長(策略)解釋，由於居屋屋苑的不少商用設施已開始營業，除非終止現有租約，否則無法將之改作其他用途。有關優先出售設有商用設施的居屋屋苑的建議，是因應現有商戶的要求而提出，因為讓居民盡早入伙將可有助增加顧客人流及改善營商環境。他舉例指出，業已在部分單位已出售的愉翠苑開始營業的食肆東主及零售商，將會因為居民盡早入伙而受惠。

14. 關於銷售**對象**，李永達議員認為，由於公屋的供應量頗為充足，而公屋輪候時間更維持在大約3年的水平，當局應調整就出售剩餘居屋單位而訂定的綠表及白表申請人的建議比例(即4:1)，以確保白表申請人獲得公平對待。石禮謙議員詢問，將會購買剩餘居屋單位的綠表申請人的估計數目若干。房屋署副署長(策略)表示，就現有公屋租戶的置業意願作出估計將會相當困難，因為自推行對上一次居屋銷售計劃至今已相距一段很長的時間。政府當局可視乎實際銷售情況，調整綠表及白表申請人的比例。

15. 主席察悉在挑選單位方面，只有受到由房委會提出的清拆計劃所影響的綠表申請人，才會獲得優先挑選單位的機會。他認為政府當局應考慮擴大此項優先安排，以惠及其他受到市區重建局及房協清拆行動影響的人士，從而利便進行市區重建。房屋署副署長(策略)察悉主席的建議。

16. 關於**回購安排**，王國興議員關注到終止回購安排的建議可能會鼓勵進行投機買賣，因為買家以折扣價購入剩餘居屋單位後，可立即在公開市場出售有關單位以圖利。此情況實有違推行居屋計劃以迎合市民置業期望的目的。房屋署副署長(策略)解釋，在釐定剩餘居屋單位的售價時會同時考慮專業估價，並顧及單位景觀及所在位置等因素。預期有關的估價會十分貼近市場價格。與過往做法一樣，當局會建議向剩餘居屋單位的買家提供20%至30%的折扣。他補充，雖然終止回購安排可讓居屋單位業主能比過往更早在公開市場出售其單位，但他們須在出售單位前繳付補價。因此，除非物業市場出現劇變，否則此安排將不會助長投機買賣活動。

17. 馮檢基議員反對終止回購安排，並認為回購安排是對買家提供的一項保障，因為他們無需擔憂在一旦遇到經濟困難而須將居屋單位交還房委會時，會招致任何損失。他詢問當局是否因為物業價格預期將會下跌，而提出終止回購安排的建議。陳婉嫻議員贊同終止回購安排的建議，會打擊低收入人士購買剩餘居屋單位的意欲。房屋署副署長(策略)澄清，終止回購安排的建議並非基於經濟考慮因素而提出，而是旨在確保房委會無需再處理回購的單位，因而可在出售所有剩餘居屋單位後徹底解決以往遺留下來的問題。低收入人士是否有興趣購買剩餘居屋單位，並非政府須處理的事宜。任何置業決定均須在考慮個人財政狀況後審慎作出。他補充，已出售其居屋單位而其後面對財政困難的人士，可以財政理由(例如破產及接受綜合社會保障援助等)或透過以健康或家庭理由而進行的體恤安置申請公屋。

18. 關於**售前維修計劃**，劉江華議員表示，雖然剩餘居屋單位均為新建單位，但它們曾長期空置，因而可能會出現潛在的損壞之處，特別是與公用設施有關的損壞。他詢問政府當局可如何確保此等單位的質素在出售前達到合理水平。他並認為政府當局有需要將損壞詳情告知買家。房屋署副署長(策略)指出，房委會曾邀請其委員及傳媒代表前往參觀部分剩餘居屋單位，以期向他們展示有關單位在進行售前維修計劃之前及之後的情況。他們均發現此等單位的狀況令人滿意，其質素亦達到合理水平。他向委員保證，每一剩餘單位在推出發售前均會進行查驗並妥為修繕。房屋署助理署長(獨立審查股)補充，當局會由個別單位售出當日起計，為單位提供為期一年的樓宇設施保養期。至於公用設施如升降機、水泵及消防系統，房屋署助理署長(獨立審查股)表示，負責管理有關居屋屋苑的管理公司一直有為此等公用設施進行維修保養，以確保設施的狀況良好。

19. 馮檢基議員詢問政府當局會否就每個剩餘居屋單位提供維修項目清單，使準買家可在獲得提供充分資料的情況下作出決定。他認為此舉是保障準買家利益的較公平安排。房屋署副署長(策略)表示並無需要提供上述清單，因為當局會對所有剩餘居屋單位進行查驗，如有需要更會進行維修，使單位質素在出售前達到合理水平。

20. 馮檢基議員進一步質疑為何須由房委會承擔剩餘居屋單位的維修保養費用，因為政府如沒有就房屋政策重新進行定位，此等單位便不會被空置多年。該項決定實際上對房委會已見緊絀的財政狀況構成影響。梁國雄議員表示，由於無限期停建及停售居屋單位的決定旨在保障地產發展商的利益，政府當局應就維修保養剩餘居屋單位提供資金。當局應考慮向地產發展商徵收特別釐印費，以便提供維修保養此等單位的資金。房屋署副署長(策略)回答時表示，如維修保養剩餘居屋單位的工作對房委會構成財政困難，房委會可要求政府額外注資。至於徵收新釐印費的建議，房屋署副署長(策略)表示他不宜就有關事項置評，因為此事並不屬房屋署(下稱“房署”)職權範圍內的事務。

21. 關於樓宇設施保養期及結構安全保證，李永達議員表示，他對剩餘居屋單位的結構安全雖有信心，但鑒於此等單位已空置了一段長時間，當局應考慮將為期一年的樓宇設施保養期延長。買家亦應獲給予較多時間，以便在入伙後查驗單位及報告損壞之處。房屋署副署長(策略)感謝李議員對剩餘居屋單位的結構安全表示有信心。他指出，把樓宇設施保養期定為一年實屬恰當，且與私人物業市場的一般做法一致。私人物業市場的部分單位，亦有出現在出售前空置多時的情況。至於容許買家在入伙後查驗單位及報告損壞之處的時間，房屋署副署長(策略)表示，在處理此等要求時將作出彈性安排。

22. 梁家傑議員關注到如從居屋發展項目竣工日期起計，獲得結構安全保證的年期將會少於10年。主席表示房署已證實，就未出售的大廈／發展項目而言，該署會考慮向房委會建議由未出售大廈首次發售日期起計，提供為期10年的結構安全保證。

23. 何俊仁議員懷疑買家對剩餘居屋單位的質素是否具有足夠信心，特別是有土地沉降問題的天頌苑單位。他詢問房委會將採取何種措施，以釋除買家的疑慮。房屋署副署長(策略)回答時重申，當局會就剩餘居屋單位進行修繕，以便其質素在發售前可達到合理的水平。他補充，經考慮到有關的關注事項，當局已將天水圍居屋項目(包括天頌苑)所獲提供的結構安全保證延長至20年。

24. 梁國雄議員認為10年的結構安全保證並不足夠，因為此保證可輕易由負責承保的保險公司提供，而此安排更可免除房委會承擔財政開支及風險。房屋署副署長(策略)表示，房委會可自行提供10年的結構安全保證，並無需要尋求保險公司承保。

#### 處理原來指定作居屋用途的用地

25. 王國興議員詢問房委會可否使用原來指定作居屋發展項目的用地興建公屋，抑或須在無任何補償下將該等用地交還政府。他並詢問房委會仍然管有的此等用地的數目若干。陳婉嫻議員亦關注到如房委會須將此等用地交還政府，鑒於物業價格上升，該等用地最終會落入私人地產發展商手中。房屋署副署長(策略)回答時證實，當局會按照個別情況考慮該等用地的日後用途。將用地交還政府時將無任何補償，因為該等用地被指定為只可興建公共房屋的土地，而房委會並無繳付任何土地補償。不過，房屋署副署長(策略)向委員保證，當局會向房委會供應足夠土地以供興建公屋，藉以使公屋的平均輪候時間維持在3年左右。他並答允提供資料，說明房委會仍然管有的空置居屋用地的數目。

政府當局

26. 在結束有關討論前，梁國雄議員及何俊仁議員要求當局作出安排，以便委員前往參觀他們所選擇的剩餘居屋單位，從而確定此等單位具有何種質素。房屋署副署長(策略)證實當局可因應此項要求作出安排。

#### **V 在現有公共屋邨大廈裝設冷氣機排水管的計劃**

(立法會CB(1)618/05-06(06)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

27. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介為公屋大廈裝設外牆冷氣機冷凝水去水管，以改善冷氣機滴水問題的計劃。

#### 推行細節

28. 馮檢基議員對此計劃表示歡迎，並認為房委會早應推行此項計劃，因為冷氣機滴水情況不但構成滋擾，更有可能對公屋大廈外牆造成損壞。此外，及早裝設冷凝水去水管，將可減低租戶因冷氣機滴水而受到食物環境衛生署(下稱“食環署”)檢控的可能性。他認為應考慮在滴水問題較為嚴重的公共屋邨裝設冷凝水去水管。

當局亦應盡力加快推行預期將於8至9年完成的安裝工程。

29. 房屋署副署長(屋邨管理)解釋，在公屋大廈外牆裝設去水管須使用吊船及棚架，使用此等裝置會對住戶造成滋擾。單單為了加設去水管而使用吊船及搭建棚架，亦非符合成本效益之舉。因此，房委會建議為屋邨外牆進行大規模粉飾或清潔工程時，一併進行裝設冷氣機去水管的工程。如採取此項安排，所有屋邨的裝設去水管工程將需時8至9年完成。為加快施工速度，當局會先行為該等在未來數年未有計劃進行粉飾外牆工程的屋邨裝設去水管。預計每年會為約70幢大廈進行安裝工程，而整項計劃將於2010年完成。房屋署副署長(屋邨管理)並證實，滴水問題較為嚴重的公共屋邨，將會優先進行裝設去水管工程。

30. 王國興議員認為接獲較多有關於冷氣機滴水投訴的公共屋邨，亦應獲優先裝設去水管。他繼而詢問房委會在安裝工程完成之前，如何處理有關冷氣機滴水的投訴。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，房委會不時提醒租戶，為防止出現冷氣機滴水的情況，他們必須正確安裝和妥善保養冷氣機，使用無需排放冷凝水的冷氣機，或裝設軟喉以便把冷凝水妥善導引。在此問題上，租戶一直相當合作。

31. 梁國雄議員認為，鑒於租戶對使用冷氣機的需求日增，安裝工程應在較早前當房委會改善公共屋邨的電力供應時進行。在進行外牆粉飾或清潔工程時一併進行裝設去水管工程的建議，會為剛完成粉飾工程的屋邨的租戶造成不必要的不便。如公屋租戶因房委會提供的設施不足，而因為冷氣機滴水被食環署檢控，則會對有關的公屋租戶有欠公平。他並提醒當局，如冷氣機滴水情況對公屋大廈外牆造成損壞，將須就修補損壞之處支付額外的費用。

32. 劉秀成議員雖同意在進行外牆粉飾或清潔工程時一併進行裝設去水管工程，可省卻搭建棚架的需要，但他認為當局應考慮採用預製去水管，因為工人可使用吊船輕易將此類去水管裝設在大廈外牆。由於無須再搭建棚架，此舉可釋除可能對剛完成粉飾工程的屋邨的租戶構成滋擾的關注。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，如改善工程推行過急，未必有足夠的技術工人可安全操作吊船並進行安裝工程。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，當局會視乎個別情況而使用棚架或吊船。在即將進行粉飾工程的屋邨一併進行裝設去水管工程，將可節省在外牆施工的成本。至於急需解決冷氣機滴水問題或接獲較多

有關冷氣機滴水投訴的屋邨，將會使用預製去水管及吊船進行安裝工程。

33. 梁國雄議員贊同工人安全是首要關注事項，因此，房委會在審批安裝工程的標書時應極為審慎，以確保承辦商及工人的質素。在此方面，房委會的考慮重點不應僅在於價格。房屋署副署長(屋邨管理)對梁議員的關注亦有同感。他表示，由於安裝工程分4年進行，他預計不會出現技術工人及吊船不足的情況。劉秀成議員表示，吊船應是安全的，至於工業安全則繫於工人的安全意識。房屋署助理署長(屋邨管理)證實，現時訂有法例規管吊船的安全使用問題。

34. 關於應否把冷氣機滴水納入為屋邨清潔扣分制(下稱“扣分制”)的不當行為，馮檢基議員表示，他原則上支持該項建議，但他強調必須在裝設去水管工程完成後才作出考慮。梁國雄議員贊同如在安裝工程完成前把冷氣機滴水列為不當行為，會對租戶有欠公平。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，房委會將於裝設去水管工程完成後進一步檢討有關情況，並研究應否把冷氣機滴水納入為扣分制的不當行為。

#### 租者置其屋計劃的屋邨

35. 王國興議員詢問，租者置其屋計劃(下稱“租置計劃”)屋邨的業主立案法團倘不同意在其屋邨裝設冷氣機冷凝水去水管，將出現何種情況。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，房委會會鼓勵有關的業主立案法團進行類似的改善工程，每幢大廈的工程費用將約為20萬至30萬元。是項費用可由各個租置計劃屋邨的維修基金支付，或由有關業主(包括房委會)集資應付。如業主立案法團不同意進行改善工程，則可採用其他方法，例如使用無需排放冷凝水的冷氣機，或裝設軟喉把冷凝水導引至其他地方。如有需要，房委會亦可考慮與有關的業主召開會議，就有關事宜作出決定。

36. 馮檢基議員表示，業主立案法團不願使用維修基金進行裝設去水管工程，因為他們可能希望將資金留作進行其他大型工程。他繼而詢問房委會可否為租置計劃屋邨安裝冷凝水去水管，因為冷氣機滴水問題在此等屋邨出售前已存在多時。梁國雄議員贊同房委會應負責進行租置計劃屋邨的裝設去水管工程。他指出，由租置計劃單位的業主承擔該項開支並不公平，因為他們在購入單位時並未獲告知將會進行該項改善工程。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，在1996年前，建築事務監督的指引並未規定須安裝冷凝水去水管。在推行租置計劃時，已

為每一租置計劃屋邨設立每個單位14,000元的維修基金，以應付日後的維修保養需要。此外，業主有責任確保其屋邨獲得妥善的維修保養。他重申，如租置計劃屋邨的業主立案法團決定不動用維修基金支付裝設去水管工程的費用，房委會作為業主之一，將會承擔本身應繳付的工程款額。他向委員保證，房委會有信心可說服業主立案法團進行是項安裝工程。事實上，如配合屋邨粉飾工程進行冷凝水去水管的裝設工程，費用將不會十分高昂。

## **VI 其他事項**

37. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年2月3日