

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1649/05-06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4月3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
涂謹申議員
梁耀忠議員
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
李國麟議員
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

缺席委員 : 周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
梁國雄議員

出席公職人員 : 參與議程第III項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士

署理房屋署總土木工程師
黃鴻強先生

房屋署高級建築師
楊志萍女士

康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)
簡達成先生

土木工程拓展署總工程師(土地工程)
鄧偉業先生

參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士

房屋署總建築師
鄭溫綺蓮女士

房屋署高級房屋事務經理(重建)
林葆禧先生

房屋署高級房屋事務經理(港島)
何立人先生

應邀出席人士 : 參與議程第IV項的討論

被遺棄的黃竹坑邨居民組組員
吳景開先生

被遺棄的黃竹坑邨居民組組員
許鏡屏女士

石排灣邨社區問題關注組組員
梁妹女士

石排灣邨社區問題關注組組員
毛錫侃先生

黃竹坑邨遷邨關注組居民
葉照先生

黃竹坑邨遷邨關注組居民
羅志雄先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 上次會議後發出的資料文件

委員察悉自2006年3月17日舉行上次例會後，曾發出有關“立法會議員2005年12月8日與葵青區議會議員舉行的會議上提出的事項”的資料文件（立法會CB(1)1189/05-06號文件）。

II 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1181/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1181/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

事務委員會例會

2. 主席告知委員，政府當局建議在2006年5月9日（星期二）下午4時30分舉行的事務委員會下次例會討論下述事項 ——

- (a) 建議的房屋署首長級職位編制；及
- (b) 較高樓齡屋邨全面結構勘察計劃。

3. 關於(a)項事宜，委員察悉政府當局會就建議在房屋署（下稱“房署”）開設兩個編外職位，以及重新分配該署現有首長級人員職務諮詢事務委員會。政府當局計劃在適當時把該等建議提交人事編制小組委員會及財務委

員會，以供審議。至於(b)項事宜，委員察悉政府當局將會向事務委員會簡介房屋委員會(下稱“房委會”)就樓齡達40年或以上的公共屋邨進行的全面結構勘察，以及有關兩個較高樓齡屋邨(即西環邨及蘇屋邨)的勘察結果。

4. 為方便委員就(a)項事宜的有關建議作出研究，石禮謙議員建議並獲委員同意要求政府當局提供資料，說明分拆出售房委會的零售和停車場設施(下稱“產業設施”)，對房署的人手狀況造成何種影響。有關資料須包括但不限於在推行分拆出售計劃之前及之後，獲調派負責管理及監察提供產業設施工作的首長級和非首長級房署人員的數目；推行分拆出售計劃後的人手狀況變動，包括重新分配各人員的職務，以及重新調配人員執行其他職務(如有的話)。

5. 王國興議員提述立法會秘書處申訴部最近處理，由領匯管理有限公司(下稱“領匯公司”)轄下某商場的租戶就商場管理不善及加租事宜提出的申訴。在該宗申訴個案中，領匯公司並未應申訴部的邀請出席個案會議，與議員及政府當局討論有關事宜。他認為事務委員會應考慮邀請領匯公司的代表與委員討論有關的政策事宜。陳偉業議員察悉，天水圍某街市的租戶曾就領匯公司街市服務承辦商的管理及加租措施提出投訴。張宇人議員進一步指出，領匯公司轄下部分商場的酒樓經營者對於不合理調升租金的措施提出反對。石禮謙議員及劉秀成議員認為，領匯公司具有確保妥善提供和管理產業設施，以滿足租住公屋(下稱“公屋”)租戶需要的企業社會責任。在此方面，政府當局或房委會亦有責任確保提供適當和足夠的產業設施，以期在分拆出售設施後保障公屋租戶的權益。主席指出，領匯房地產投資信託基金上市後，領匯公司已成為一上市實體。經討論後，委員同意邀請領匯公司及政府當局的代表出席下次例會，與委員討論房委會分拆出售設施後在公共屋邨提供和管理產業設施的事宜。

6. 委員同意把上文第2段所載兩項事宜及第5段所述事宜，納入2006年5月9日(星期二)下午4時30分至6時45分舉行的下次例會的議程。

事務委員會特別會議

7. 主席提醒委員，事務委員會已安排舉行下述3次特別會議，就《公屋租金政策檢討諮詢文件》與團體代表會晤，並與政府當局交換意見：

- (a) 2006年4月19日(星期三)上午10時45分；

- (b) 2006年5月16日(星期二)上午10時45分；及
(c) 2006年5月25日(星期四)下午2時30分。

III 在葵涌邨附近提供地區休憩用地

(立法會CB(1)1181/05-06(03)號文件——政府當局提交的資料文件)

政府當局的簡介

8. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局的建議。根據該項建議，407RO號工務計劃“毗鄰葵涌邨、秀茂坪和彩雲道一帶公共房屋發展項目的地區休憩用地”的一部分將提升為甲級工程，以便進行擬議的葵涌邨地區休憩用地建造工程。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，擬議工程的工地範圍面積約9 260平方米，原屬葵涌邨的一部分。在1998年展開葵涌邨重建工程時，該用地已預留作日後發展地區休憩設施之用，以服務區內公營房屋及私人住宅的居民。為加快推行407RO號工務計劃中各項工程，政府當局已委託房委會負責進行設計和建造工程。待工程完竣後，房委會會將有關設施移交康樂及文化事務署(下稱“康文署”)，由該署負責進行管理和維修保養。經考慮居民及立法會議員的意見，政府當局建議加快推行在葵涌邨提供地區休憩用地的工程。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，倘得到委員的同意，政府當局計劃在2006年6月7日及2006年7月7日分別向工務小組委員會和財務委員會提出撥款申請，把407RO號工務計劃中有關興建葵涌邨地區休憩用地的工程計劃提升為甲級工程，以便在2006年8月展開建造工程，並預計在2007年12月竣工。至於407RO號工務計劃中其他工程，即秀茂坪和彩雲道的鄰舍休憩用地，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，政府當局將分別於本年稍後時間及明年就該兩項工程計劃提出撥款申請。

討論

建造工程進行期間的行人通道

9. 梁耀忠議員對該項工程計劃雖表支持，但卻關注到建築工程會為需要穿越工地範圍使用大窩口道及前往葵興邨的葵涌邨居民造成不便。他促請政府當局在施工期間提供足夠的行人設施以方便居民，包括提供一條可隨時使用，供行人穿越工地範圍的行人路。陳偉業議

經辦人／部門

員贊同其意見，並補充謂擬建的行人路須於晚間備有足夠的照明設施，以方便居民。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，在該工程的整段施工期間，將會提供一條穿越工地範圍的臨時行人路，但其確實位置可能會因應工程進度而時有改變。房署副署長(發展及建築)補充，當局會要求承建商採取適當的緩解措施，控制在施工期間造成的噪音、塵埃及其他滋擾，以期盡量減輕對鄰近居民造成的滋擾。

地區休憩用地的設計及擬議設施

政府當局

10. 陳偉業議員表示支持有關工程。陳議員提述康文署近日所遇到有關使用公園場地進行公開表演的管理問題，並關注到在地區休憩用地的擬議中央廣場可能會出現類似問題。在此方面，陳議員建議當局考慮裝設減音設施，例如在廣場建造合適的上蓋，使之可作社區活動用途，而又可將對鄰近居民造成的噪音影響減至最低。房署高級建築師回應時指出，葵涌邨第1期及地區休憩用地之間已豎立一幅兩米高的邊界牆，可緩減對低層居民造成的噪音滋擾。她承諾在處理地區休憩用地的詳細設計時探討其他可行措施，以釋除陳議員的疑慮。

政府當局

11. 王國興議員支持及早推行有關工程，並就大窩口道對出樓梯徑加建上蓋的可行性提出查詢。房署高級建築師答稱，房署過往曾就此建議諮詢運輸署，但由於該樓梯與地鐵站有一段距離，而且人流不足，有關部門不支持該項建議。應王議員的要求，房署高級建築師承諾就此提供政府當局的書面回應，供委員參閱。

(會後補註：政府當局的回應文件已於2006年5月18日隨立法會CB(1)1526/05-06號文件送交委員。)

政府當局

12. 陳偉業議員讚賞建議中的門球場可迎合長者居民的需要，但他認為為了提高該等設施的使用率，政府當局應研究把門球場改作多用途場地的可行性，例如為門球場鋪設人造草皮，使之可同時用作進行其他種類的運動。康文署總行政主任(策劃事務)回應時表示，當局曾就工程計劃的擬議範圍諮詢葵青區議會，並獲其支持在該地區休憩用地建造兩個門球場。他補充，區內現時只有一個設於葵涌公園的門球場，其使用率亦相對偏高。康文署總行政主任(策劃事務)雖明白提供多用途設施以配合居民不同需要的好處，但他指出，把門球場改為多用途運動場地可能會有技術上的限制。然而，政府當局須就陳議員的建議再次諮詢葵青區議會。

經辦人／部門

13. 主席察悉地區休憩用地內的擬議乒乓球場地將為露天設施，並對該設施的使用率表示關注。房署高級建築師表示，場地附近將設有有蓋座位設施，以方便使用者。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，當局會就乒乓球場地的最後設計進一步諮詢葵青區議會。

14. 李永達議員強調，政府當局有必要就地區休憩用地採用務實的設計，並確保擬議設施能滿足區內居民的需要。為了配合長者居民的需要，他建議在地區休憩用地適當之處設置更多扶手及座位設施，並因應過往在建造及管理卵石步行徑方面所得的經驗，考慮改善該擬議設施的設計。

15. 房署副署長(發展及建築)表示，鑑於在工程完成後，該地區休憩用地將移交康文署，由該署負責進行管理和維修保養的工作，其設計將按照康文署的指明標準進行。關於地區休憩用地的整體設計，她指出建築師明白到有需要在提供務實用地設計與推廣地區特色及獨創性之間，取得適當的平衡。舉例而言，在涼亭的設計方面，房署副署長(發展及建築)表示建築師會採用東方設計，並加入可配合葵涌邨四周環境的特色。

16. 房署高級建築師察悉李永達議員的意見，並答允考慮在適當地方增設更多扶手。至於提供更多座位設施的建議，她表示根據目前設計，地區休憩用地內將設有約57套有蓋座位設施和超過20套露天座位設施。至於擬議的卵石步行徑，她承諾與康文署進一步探討改善其設計的可行性。

政府當局

17. 王國興議員就關乎該項工程計劃，旨在改善有關地區的環境及空氣質素的園景及綠化工程提出查詢。房署高級建築師表示，政府當局計劃在地區休憩用地種植約100棵樹木及其他灌木，所覆蓋的範圍為休憩用地總面積的35%左右。

地區休憩用地設施的管理

18. 梁耀忠議員關注到地區休憩用地設施使用者發出的聲響，可能會對鄰近居民造成噪音問題，特別是在深夜時分。他建議政府當局制訂措施，例如為有關設施安裝隔音屏障，以解決有關問題。康文署總行政主任(策劃事務)答稱，政府當局在工程規劃階段已注意到有關的關注事宜。因此，地區休憩用地所提供的設施主要屬靜態康樂設施。為解決動態康樂設施使用者可能造成的噪音問題，門球場將設於該休憩用地內遠離民居的較偏遠角落。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，梁議員

經辦人／部門

的關注與設施管理有關。他相信康文署在處理有關事宜方面具有豐富的經驗。康文署總行政主任(策劃事務)表示，鑑於地區休憩用地將24小時開放，康文署在管理用地設施方面將格外留意，並會加強進行巡邏，尤其是在用地開放初期，以防止使用者造成噪音滋擾。

其他關注事項

19. 張學明議員對工程計劃表示支持。張議員從政府當局所提交資料文件第15段得悉，該項工程計劃會產生約17 460公噸拆建物料，並就政府當局如何處置這些物料提出查詢。土木工程拓展署總工程師(土地工程)回答時解釋，當局會視乎有關物料的性質，在工地再用該等物料、將之運送至公眾填料接收設施以供日後再用，以及將之運送到堆填區棄置。

20. 劉秀成議員詢問該項工程計劃在外部工程及建築工程，以及須付予房委會的間接費用方面的建設費用詳情。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，政府當局在委託房委會進行工程計劃的設計和建造工作時，必須向房委會支付一筆間接費用。政府當局和房委會現正檢討就委託處理的工程計劃收取費用的有關收費率，並會即將就經修訂的收費率達成協議，而該收費率將適用於該項地區休憩用地工程。關於外部工程及建築工程項目的費用，房署高級建築師解釋，前者涵蓋工程計劃的擬議設施，例如有蓋行人道、座椅、涼亭及兒童遊樂設備等；後者則涵蓋洗手間。

結論

21. 主席結束有關討論時表示，事務委員會普遍支持葵涌地區休憩用地工程計劃，並促請政府當局加快推行該項工程，以配合區內居民的需要。他並籲請政府當局考慮委員就推行有關工程、在工程計劃中提供的設施及設施管理事宜所表達的上述意見。

IV 房屋委員會收回3個建築地盤所引起的工程管理及安置問題

(立法會CB(1)1181/05-06(04)號文件 —— 被遺棄的黃竹坑邨居民組提交的意見書

經辦人／部門

立法會CB(1)1181/05-06(05)號文件 ——	石排灣邨社區問題關注組提交的意見書
立法會CB(1)1224/05-06(01)號文件 ——	黃竹坑邨遷邨關注組提交的意見書
立法會CB(1)1181/05-06(06)號文件 ——	李永達議員 2006年3月 14日致事務委員會主席的函件
立法會CB(1)1181/05-06(07)號文件 ——	香港建造業總工會提供的資料
立法會CB(1)1181/05-06(08)號文件 ——	政府當局提交的資料文件)

申報利益

22. 劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會建築小組委員會的成員。

與團體代表會晤

與被遺棄的黃竹坑邨居民組(下稱“居民組”)的代表會晤

23. 居民組組員吳景開先生向委員簡述居民組所提交意見書的內容。房委會在2006年2月收回3個建築地盤(下稱“收回地盤”)，引致石排灣邨第2期延遲落成，但房署就此採取不負責任的態度，並且未有向黃竹坑邨的受影響居民致歉，他對此亦表示不滿。吳先生指出，房署未有對3個建築地盤的工程進度作出有效監察。故此，對於政府當局在所提交的文件中聲稱房署已訂有健全的工程管理及地盤監督機制，他表示質疑。

24. 居民組組員許鏡屏女士指出，石排灣邨位於山坡之上。她表示不少居於黃竹坑邨的長者均不願在電梯塔建成前遷入石排灣邨第1期，但電梯塔工程卻納入石排灣邨第2期的工程範圍。她促請房署加快建造電梯塔以方便居民。許女士進一步提出黃竹坑邨重建工程在邨內造成的衛生、保安及購物問題，並籲請房署採取措施以解決該等問題，藉以繼續為未遷出的租戶提供令人滿意的居住環境。她特別促請房署為有關租戶提供免費穿梭巴士服務，方便他們前往香港仔購物。她認為收回地盤和

經辦人／部門

因而引致的電梯塔及黃竹坑邨第2期延遲落成的問題，實可歸咎於房署未能妥善監督3份建築工程合約的承建商德信建築有限公司(下稱“德信”)的表現。因此，由受影響租戶承擔後果，實屬有欠公允。

與石排灣邨社區問題關注組(下稱“關注組”的代表會晤

25. 關注組組員梁妹女士向委員簡述關注組所提交意見書的內容。她強調有必要及早完成電梯塔工程，以方便眾多居住於石排灣邨第1期的長者。她指出，為了節省前往香港仔購物的交通費，不少長者會在石排灣街市購物。在步行前往街市途中，長者須橫過一條交通繁忙而並無適當過路設施的馬路，因而對他們構成危險。

26. 關注組組員毛錫侃先生促請政府當局立即採取措施，解決石排灣邨租戶面對的下列問題 ——

- (a) 石排灣邨與灣仔之間的公共交通服務不足；及
- (b) 石排灣邨入口狹窄所引致的交通擠塞問題(該處的設有收費錶停車位已佔去三分之一路面)，以及屋邨入口過路設施不足的問題。

與黃竹坑邨遷邨關注組(下稱“遷邨關注組”的代表會晤

27. 遷邨關注組居民葉照先生向委員簡述遷邨關注組所提交意見書的內容。該意見書載述黃竹坑邨租戶所面對有關保安、衛生、購物、大廈管理等事宜的問題，以及房署應減收或豁免租金以補償租戶的要求。他又提出租戶對於有可疑人物佔用黃竹坑邨第4座空置單位一事的關注，並促請房署跟進有關事宜。

28. 遷邨關注組居民羅志雄先生特別指出，黃竹坑邨租戶對石排灣邨第2期延遲落成感到失望，並提述他們所面對的種種問題，特別是黃竹坑邨不少診所及麵包餅食店結業所帶來的問題。

與政府當局舉行會議

政府當局作出的簡介

29. 委員察悉政府當局提交的資料文件，當中載述房署對取消3份建築工程合約所引起的問題的回應。有關問題包括房署的工程管理及地盤監督工作；事件對3個公共屋邨(即石排灣邨第2期、粉嶺36區第1期及第2期)建築

工程的影響；受重建計劃影響的黃竹坑邨租戶的安置安排；以及建築工人的欠薪問題。

政府當局就團體代表的意見及關注事項作出的回應

30. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)及房署總建築師就團體代表所表達，有關居民居住環境的意見及關注事項作出下述回應——

- (a) 關於黃竹坑邨租戶日常需要的關注，房署知悉邨內仍有若干便利店及診所繼續營業，以應付租戶的需要；
- (b) 至於保安措施方面，除了把屋邨護衛員的數目由44名增至52名之外，房署已要求警方採取特別措施以維持黃竹坑邨的治安。此等措施包括在第5座設置臨時警崗、安排巡邏車駐守邨內、調派警務人員在邨內定時執行巡邏職務，以及加強由特別職務隊及警察機動部隊執行的上樓巡邏工作。據警方表示，黃竹坑邨的治安情況並無惡化；及
- (c) 關於居民的交通需要，房署已就此事與運輸署保持緊密聯繫。目前，石排灣邨第1期設有一個公共交通總站，以居民能夠負擔的票價為他們提供5條巴士及5條小巴路線的交通服務。舉例而言，由香港仔前往石排灣邨及由石排灣邨前往香港仔的小巴單程票價分別僅為2元及1元，長者更可享有半價優惠。至於過路設施方面，美輝閣附近已設有一條斑馬線。房署亦已和運輸署達成協議，以便實施其他特別交通安排以方便居民。房署亦會向運輸署反映團體代表就石排灣邨入口的交通問題所提出的關注，以便採取適當的跟進行動。

31. 關於黃竹坑邨租戶安置需求的關注事項，房署副署長(發展及建築)解釋，在房委會公布收回地盤的決定後，建築小組委員會主席及房署職員已曾向有關租戶解釋詳細情況。當局已特別向受影響租戶個別作出知會，告知他們石排灣邨第2期將延遲落成，以及有何其他安置方案可供他們選擇，藉以確保他們清楚明白有關的情況。

32. 至於團體代表關注到房委會對德信的監督，房署副署長(發展及建築)強調，當德信最初於2005年年初開始出現表現欠佳的跡象時，房署已切實採取即時行動，促請德信立刻作出糾正。自那時開始，房署駐地盤人員每日均有就物料供應、工人數目、值勤紀錄和工程進度作出密切的監察。由於房署加強進行監察，德信亦能如期建成石排灣邨第2期的小學，使學校能於2005年9月啟用。然而，施工進度緩慢及表現欠佳的問題再次浮現。雖然房署一再試圖促請德信作出改善，但最終發現德信不能遵照合約規定，在作出應盡努力之下繼續施工。因此，房委會別無他法，不得不收回地盤。她解釋，由於事件涉及公眾利益，加上須顧及可能出現的影響，包括3項建屋計劃將延遲完成和可能出現訴訟，房署必須小心考慮有關事宜。此外，在收回地盤之前，房署亦須按合約所訂有關處理違約事宜的條文行事，例如會見德信管理層以制訂作出補救的行動計劃，以及採取執行契約條款的行動，例如向該公司發出勸喻函件及警告信。因此，房署須經過一段時間才能作出收回地盤的決定。

33. 至於石排灣邨第2期及電梯塔延遲落成的關注事宜，房署副署長(發展及建築)表示，推行該項工程計劃的決定是於2002年作出，而有關的撥款建議則在2004年年底獲得通過。在可以展開電梯塔的建造工程之前，除了必需的規劃及設計工作外，還需要時間完成其他準備工作，包括挖掘工程等。因此，電梯塔的地基工程在2005年年中才告完成。房署知悉黃竹坑邨租戶的關注，並亟盼加快石排灣邨第2期的工程進度。事實上，為了減輕延誤情況，房署已採取特別的採辦服務安排，以加快就剩餘工程重新進行招標的程序。此外，石排灣邨第2期和粉嶺36區第2期的建築期將分別縮短至10個月和20個月。在採取該等安排後，該兩項工程計劃的建造工程將可在原定的財政年度內完成，亦即最遲於2007年2月完成石排灣邨第2期工程，以及最遲於2008年1月完成粉嶺36區第2期工程。她進一步表示，石排灣邨第2期剩餘工程的重新招標工作將很快完成，預計最早可於2006年5月動工。她向委員保證，在業已縮短的招標程序下，只有房委會優質承建商組別內表現最出色的承建商，以及在過去3年具有證明能如期完成工程的良好紀錄和具有持續出色表現的承建商，才可競投有關的完成工程合約。房署會調配額外人手進駐地盤以加強進行監督，冀能作出更嚴謹的工程管理，從而確保順利推行各項工程計劃。當局亦已採取特別安排，務求投得完成工程合約的承建商，會繼續聘用在收回地盤時在有關地盤施工的大部分德信自選分包商，從而惠及受到收回地盤所影響的工人。

釋除黃竹坑邨租戶疑慮的措施

34. 楊森議員提述石排灣邨第2期延遲落成對黃竹坑邨租戶造成的諸多不便，並促請政府當局採取具體措施釋除他們的疑慮。房署高級房屋事務經理(港島)回應時表示，當局已成立由區議員及租戶、房署、社會福利署、民政事務總署、警方和志願機構代表組成的協調小組(下稱“協調小組”)，處理和黃竹坑邨重建工程有關的事宜。協調小組會不時舉行會議，討論及跟進因重建黃竹坑邨而引致的和居住環境有關的事宜及問題。此外，透過由邨內各個互助委員會的代表組成的黃竹坑邨屋邨管理諮詢委員會每兩個月一次的例行會議，以及南區區議會的規劃、工程及房屋事務委員會，黃竹坑邨居民亦可定期獲得和重建工程進度有關的最新資料，而他們的關注及要求亦會向有關部門反映，以便作出適當的跟進。

政府當局

35. 在此方面，梁耀忠議員建議協調小組應舉行更頻密的會議，以便更適時處理租戶的關注事宜。主席表示政府當局亦應確保協調小組能廣泛代表區內居民，以及在有需要時舉行更頻密的會議。房署高級房屋事務經理(港島)答允向協調小組轉達委員的意見。

政府當局

36. 楊森議員認為，房署有責任滿足黃竹坑邨居民因延遲獲安置入住石排灣邨第2期而產生的交通需求。因此，他促請政府當局考慮租戶所提出有關提供免費穿梭巴士服務的要求，以便他們前往香港仔購物。劉秀成議員贊同其意見，並進一步建議向德信收回有關的成本。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時答允考慮居民的要求。就此，房署高級房屋事務經理(港島)表示，據運輸署表示，為黃竹坑邨提供的公共交通服務並沒有因為黃竹坑邨重建工程而有所減少。事實上，由於邨內人口減少，不少租戶均發現在乘搭公共交通工具方面實較以往容易。

37. 為釋除居民對黃竹坑邨保安問題的疑慮，楊森議員認為警方應加強在邨內進行巡邏，特別是在夜間時分。此外，他認同有迫切需要解決團體代表所提出，有關非法佔用空置單位的問題。梁耀忠議員對此亦有同感。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時承諾與警方一同研究進一步加強屋邨的夜間巡邏工作的可行性。在此方面，房署高級房屋事務經理(港島)重申，黃竹坑邨的治安情況依然令人滿意。他指出在過去6個月，黃竹坑邨的罪案率一直維持於低水平，就受到重建工程影響的大廈而言，只曾接獲一宗有關罪案的舉報。他向委員保

證，警方會繼續在黃竹坑邨舉辦滅罪活動。舉例而言，警方已計劃在2006年4月底與黃竹坑邨屋邨管理諮詢委員會舉辦一項滅罪活動。至於有關非法佔用空置單位的關注事項，房署高級房屋事務經理(港島)表示，房署已就空置單位進行定時巡查，以確保單位大門已妥為鎖好，藉以防止任何人非法進入單位內。他補充，雖然警方曾有一次拘獲一名試圖非法闖入空置單位的疑犯，但當局並未接獲任何有關非法佔用空置單位的投訴。房署高級房屋事務經理(港島)籲請居民向房署／警方舉報任何涉嫌非法佔用單位的情況，以便立即採取行動。

38. 梁耀忠議員詢問，房署如何處理租戶對於黃竹坑邨衛生情況日趨惡化的關注。房署高級房屋事務經理(港島)表示，房署已透過每日進行的清潔工作及定期進行大型清洗，更努力地在黃竹坑邨維持令人滿意的衛生狀況。此方面的工作已於屋邨管理諮詢委員會2006年3月7日的會議上獲得其認同。食物環境衛生署對於黃竹坑邨的衛生情況亦表示滿意。

39. 楊森議員認為政府當局應考慮調低黃竹坑邨零售設施的租金，鼓勵商戶繼續在該處經營，從而滿足居民的日常需要。房署高級房屋事務經理(港島)回應時指出，當局已自2006年1月1日開始，將零售商鋪的租金調低，減幅最高達23.4%。他重申黃竹坑邨設有足夠的零售設施，足以滿足居民的日常需要。目前，黃竹坑邨有32個街市攤檔及12個經營各種行業的商鋪仍然繼續營業，為尚未遷出的居民提供服務。這些商鋪包括食肆、家庭用品店、藥房、雜貨店、便利店、郵政局及賽馬會投注站等。

40. 楊森議員促請房署考慮黃竹坑邨租戶的免收租金要求，作為對延遲安置受影響租戶的補償。梁耀忠議員贊同實施租金豁免可有助釋除租戶對交通費用增加的關注。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時重申，房署會致力加快興建石排灣邨第2期，以盡量縮短對安置黃竹坑邨租戶所造成的延誤。由於豁免租金的要求會帶來重大影響，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調房署會採取積極措施以釋除居民疑慮，並會致力維持黃竹坑邨的理想居住環境，直至所有租戶均獲得安置為止。

41. 主席詢問房署會否加快建造電梯塔，以便盡快為石排灣邨居民提供服務。房署副署長(發展及建築)回應時解釋，由於電梯塔的建造涉及複雜的結構工程及嚴格的檢驗程序，房署預計最少需時9個月才可以完成。因此，最早的完工日期為2007年3月。

42. 陳偉業議員指出，大機構可輕易就所蒙受的損失向政府取得補償，他強調政府當局有需要進行全面檢討，設立對受到政府工務工程的不良影響的人士作出補償的機制。他促請政府當局參考海外要求工程承建商提供銀行擔保或履約保證金，以便公眾就所蒙受的損失申索賠償的做法。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時向委員保證，房署一直盡力協助受影響的租戶。他並表示房委會正研究進一步加強監管承建商的新措施，包括研究在建造合約中加入某種形式的“履約保證金”，以便在承建商違約時可向工人支付欠薪的可行性。

工程管理及地盤監督

43. 對於房委會監察建屋計劃工程進度及質素的工程管理及地盤監督機制，李永達議員表示關注。李議員察悉房署已設立承建商名冊管理制度及承建商表現評分制度，持續評核承建商的表現，並據此按月就工程進度進行檢查及評分，而表現評分偏低的承建商會喪失參與投標的機會。他質疑為何德信可獲批該3份建屋合約，以及房署為何未能更早察覺到德信的問題。

44. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)及房署副署長(發展及建築)回應時解釋，德信是一間歷史悠久的建築公司，而且一直根據承建商名冊管理制度及承建商表現評分制度維持令人滿意的表現。然而，在獲批該3份合約後，德信曾進行重組。自此以後，德信的現金周轉便出現問題，並且頻頻更換分包商。該3個建屋計劃最初均能按預訂進度進行，直至2005年年初，德信開始出現表現欠佳的跡象。當局已即時要求德信作出改善，而德信亦曾作出努力改善施工進度，並聘用更多工人在地盤工作。然而，在2005年7月，3個地盤的工程延誤情況趨於嚴重，房署的合約經理立即召見德信管理層及採取執行契約條款的行動，向德信發出警告信。當局曾就該3份工程合約先後向德信發出約60封警告信，但德信未能作出改善，且未能按合約規定繼續進行有關工程。在2005年9月，德信被禁止競投房委會的工程合約。就此而言，房委會的緊密工程管理及地盤監督機制，實已有助在最早時間發現地盤出現問題，並使房署能盡早按照合約規定和名冊管理條款處理有關問題。房署副署長(發展及建築)補充，在德信事件中，房委會是在其他行動都無效的情況下才收回地盤，而事實上，自1990年推行承建商名冊管理制度以來，房委會從未採取此項措施。

45. 李國麟議員關注到縮短石排灣邨第2期及粉嶺36區第2期剩餘工程施工期的計劃，可能會對工程質素造成不良影響。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)及房署副署長(發展及建築)強調，房署不會為了加快推行工程計劃而罔顧工程質素。他們向委員保證，只有名列房署承建商名冊而表現持續優異的承建商，才會獲邀請競投該等完成工程合約。此外，房署已告知承建商有需要縮短建造期，並要求他們在人手及設備方面作好準備。獲批完成工程合約的承建商亦須加強監督其分包商，並聘請更多職員作好地盤監督的工作。為確保工程的質素，房署亦會調配額外人手加強進行地盤管理及工程檢查。

46. 劉秀成議員認為德信應為取消合約，以及因而導致3項建屋計劃延遲落成一事承擔最終責任。作為房委會建築小組委員會的成員，劉議員表示該小組委員會實際上曾舉行多次會議討論德信的問題，包括與該公司的管理層會晤，促請他們作出改善。

建築工人欠薪問題

47. 王國興議員指出，早於2005年2月／3月間，3個建屋計劃已出現工人欠薪問題，當時，有關的欠薪情況已報知房署及勞工處。對於房署未能保障工人的權益，長時間容忍德信表現欠佳的情況，而未有及早採取行動以解決嚴重欠薪的問題，他表示深切遺憾。王議員進一步質疑為何房署在收回地盤之前，未有提醒工人留意德信的財務問題。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，由房署向工人披露德信的財務問題並不恰當，此舉亦可避免德信以未有按合約條款行事為理由而向房委會興訟。他補充，雖然房署得悉存在欠薪問題，但由於所涉及的工人不願披露具體詳情，房署及勞工處未能充分掌握問題的詳細狀況。儘管如此，經過連串調解會議，勞工處及房署實際上已協助工人討回數以百萬元計的欠薪。為了加強保障工人，使他們不用面對被僱主拖欠薪金的問題，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示房委會現正考慮採取新措施，要求承建商提供履約保證金以支付欠薪。獲批完成工程合約的承建商亦須實施政府當局就工務工程計劃制訂的新管制措施，以確保工人能如期獲發工資。

跟進行動

48. 主席要求政府當局在完成重新招標的工作後，向事務委員會提供有關該3項建造工程的最新進展情況的資料。

V 其他事項

49. 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6月2日