

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2188/05-06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6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  
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  
李國麟議員  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
張學明議員, SBS, JP  
鄭經翰議員

**其他出席議員** : 郭家麒議員  
黃定光議員, BBS

**缺席委員** : 周梁淑怡議員, GBS, JP  
楊森議員  
劉秀成議員, SBS, JP

**出席公職人員** : 參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

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(支援服務)4  
嚴家仁先生

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

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(支援服務)1  
招建慈先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)3  
李鏡森先生

勞工處助理處長(僱員權益)  
陳麥潔玲女士, JP

**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

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**  
(立法會CB(1)1649/05-06號文件 —— 2006年4月3日會議的紀要)

2006年4月3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)1618/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)1618/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2006年7月3日(星期一)下午2時30分舉行的事務委員會下次例會討論政府當局提出的下述事項：

- (a) 銷售一手住宅單位的安排；及
- (b) 毗鄰秀茂坪公共房屋發展項目的地區休憩用地。

4. 關於(a)項事宜，委員同意在討論該事項時一併討論李永達議員在2006年4月27日函件中提出，有關物業交易資料的準確性的關注事項。該函件載於2006年5月3日送交委員的立法會CB(1)1409/05-06(01)號文件。在此方面，何俊仁議員察悉政府當局曾於2000年發表有關未建成住宅物業銷售說明的白紙條例草案，以徵詢公眾意見。該白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告所提供之有關公開發售本港未建成住宅物業的資料作出規定，使之更準確、更統一和更具透明度。然而，政府當局在進行諮詢工作後並未向立法會提交該條例草案。何議員就下述事項作出求證：政府當局自該次諮詢後有否檢討有關事項，以及如曾作出檢討的話，有關的詳情為何；政府當局會否重新評估是否有需要立法規管新建成住宅物業的銷售事宜。主席指示向政府當局轉達上述何議員索取資料的要求，以便採取所需行動。

### IV 在房屋委員會轄下商業設施推行扣分制

(立法會CB(1)1618/05-06(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

#### 政府當局所作簡介

5. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房屋委員會(下稱“房委會”)在轄下商業設施(包括現有的19個商場和21個街市)推行的經改善的扣分制計劃。他作出闡釋謂，房委會於2003年根據屋邨清潔扣分制在轄下街市推行黃線計劃，對付阻塞公眾地方的行為，以響應全城清潔策劃小組公布的提高香港環境衛生和清潔水平的措施。因應推行黃線計劃的經驗，房委會決定改善和擴大

## 經辦人／部門

有關計劃，把所有違反有關租約所訂與環境衛生有關的條文的事項，納入經改善的扣分制。一如在公共租住屋及房委會轄下分層工廠大廈實施的扣分制，經改善的扣分制涵蓋多項會被記分的不當行為，分數多寡將視乎不當行為所造成後果的嚴重情況而定，而累積分數的有效期將為兩年。租戶的累計分數如達到10分或以上，房屋署(下稱“房署”)會作出警告。累計分數達到16分時，房署會在考慮所有相關情況後決定是否終止租約。將會納入經改善的扣分制的不當行為(下稱“所列不當行為”)如下：

- (a) 非法售賣熟食／經營食物製造工場；
- (b) 拒絕房署人員或代表房署的人員進入處所進行檢查或修理；
- (c) 隨意在公眾地方棄置營業廢物／廢棄物／垃圾；
- (d) 在出租處所內積存廢物／垃圾，產生難聞氣味及造成衛生滋擾；
- (e) 從房委會的供水點非法取水／取水作不當用途；
- (f) 阻塞公眾地方；
- (g) 隨意在檔位上存放雜物；
- (h) 令地面排水渠淤塞，且拒絕及時作出補救；及
- (i) 專用隔油池內的油污外溢。

6. 為蒐集商戶和屋邨管理諮詢委員會對於經改善的扣分制的意見，房署副署長(屋邨管理)表示房委會已於2006年5月展開為期3個月的諮詢。居民和商戶的初步意見顯示他們均支持有關計劃。房委會將考慮諮詢結果，如有需要，更會在2006年第四季推行有關計劃前對該計劃作出調整。

## 討論

### 推行經改善的扣分制的理據

7. 陳偉業議員質疑是否有需要推行經改善的扣分制，並指出房署實際上已可執行租約中與衛生事宜相關

的條文。他關注到該計劃所針對的是那些在房委會轄下商場及街市經營多年的小商戶及小攤檔，其經營者均屬長者租戶，無法或不知道如何採取預防或補救措施，以避免觸犯所列不當行為。該計劃對無助的年老經營者不公平，並可導致租戶與房署職員之間出現糾紛。陳議員進一步表示，房委會轄下不少商業設施的衛生情況有欠理想，實際上是由於房署或其承辦商管理不善所致。房署及其承辦商必須改善管理，才可令房委會轄下商業設施的環境整體上獲得改善。

8. 房署副署長(屋邨管理)解釋，經改善的扣分制屬行政措施，是用作促請租戶糾正與衛生有關的問題的警告機制。該制度亦有助房署前線人員以客觀和一視同仁的方式，執行租約中的終止租賃條款。舉例而言，所發出警告信的數目可為房署人員提供客觀的標準，以執行租約中的終止租賃條款。至於有關對小商戶及小攤檔檔主不公平的關注事項，房署副署長(屋邨管理)強調，經改善的扣分制適用於房委會轄下商業設施的所有商鋪及攤檔，而並非只針對小商戶及小攤檔。他補充，經考慮房委會轄下街市小商戶的特殊情況，房署在推行黃線計劃時已作出彈性處理，容許經營者在店鋪或攤檔前面及旁邊不超逾1米的黃線範圍內展示及放置貨品。

9. 陳偉業議員不信納此說法。他指出，房委會轄下商業設施的超級市場內的通道經常被雜物阻塞，而房委會轄下街市攤檔之間的空間，則被視為不能被阻塞的公共地方。陳議員重申他的關注，認為經改善的扣分制對小商戶既不公平，亦過於嚴苛。因此，他反對推行該計劃。房署副署長(屋邨管理)回應時指出，超級市場的通道受到《消防條例》(第95章)的有關條文所規管。

10. 李國麟議員察悉部分商戶對經改善的扣分制表示有所保留，並詢問當中所涉及的主要原因為何。房署副署長(屋邨管理)表示，部分商戶擔心該計劃過於嚴苛，會對他們的經營造成不良影響。他們亦關注到把某些不當行為納入該計劃的理據，以及在推行該計劃時欠缺彈性。關於在推行該計劃時欠缺彈性的關注，房署副署長(屋邨管理)強調房署在推行黃線計劃時已作出彈性處理，為街市攤檔提供額外空間以擺設貨品。至於對攤檔的經營造成不良影響的關注，房署副署長(屋邨管理)表示，房委會轄下分層工廠大廈的租戶在推行扣分制時亦曾表達相同的關注。然而，當他們後來發現扣分制具有改善環境安全及清潔狀況的成效之後，便對該計劃表示支持。房署副署長(屋邨管理)進一步指出，由於預期經營環境可獲得改善，因此象山 及福來 的商戶對經改善

的扣分制表示支持。該計劃亦得到住戶及屋邨管理諮詢委員會的大力支持。

11. 李永達議員雖明白商戶對經改善的扣分制感到關注，但為了改善房委會轄下街市的經營環境，他原則上對該計劃表示支持。他認為在推行該計劃後，位於街市通道末端的攤檔將不會再因為其他檔主隨意在通道上擺設貨品，而不公平地受到阻隔。

#### 經改善的扣分制所列的不當行為

12. 梁國雄議員認為房署有必要就所列的每項不當行為作出清晰的界定，以免在詮釋方面出現任何含糊不清的情況，以及方便採取一致的執法行動。舉例而言，梁議員認為在(g)項不當行為中，“雜物”一詞的含義並不清晰。至於(c)項不當行為，梁議員認為要求有關租戶對該項不當行為負責可能有欠公允，因為在其攤檔附近棄置廢棄物／垃圾的人未必是該檔主。

13. 張學明議員察悉，非法佔用房委會轄下街市空置攤檔的行為並未納入為經改善的扣分制下的不當行為。他要求政府當局提供有關數字，以確定該問題的嚴重程度，並詢問房署採取了何種措施對付該問題。房署副署長(屋邨管理)回應時解釋，有關問題可歸類為(f)項所述的不當行為，並可據以被扣3分。

14. 張學明議員進一步要求當局詳細解釋何者構成(g)項不當行為。他特別詢問當局將以雜物的性質還是其存放地點，來決定有否作出該不當行為。房署副署長(屋邨管理)回應時闡釋，主要的考慮因素是所存放的雜物會否妨礙檔位上的消防及空調設施的運作。他向委員保證，房署會向商戶解釋所列不當行為的定義，以免在執法時出現含糊不清的情況。

15. 張宇人議員指出，就(h)項不當行為進行記分可能有欠公允，因為地面排水渠淤塞可能由公共排水渠淤塞所導致，而這並非有關租戶的責任。梁國雄議員對他的意見表示贊同。房署副署長(屋邨管理)回應時向委員保證，若出現此種情況，租戶將不會被扣分。由於房署就此項不當行為作出扣分前會先行發出口頭和書面通知，有關租戶將有機會向房署解釋上述情況。他進一步解釋，(h)項不當行為主要與魚檔有關，因為處理鮮魚所遺留的魚鱗往往是造成排水渠淤塞的原因。只要有關的檔戶把魚鱗清理，即可輕易解決排水渠淤塞的問題。至於有關公共排水渠淤塞的關注，房署副署長(屋邨管理)表

示，房署可借助新器材(如高壓沖洗機)來有效解決有關問題，因此街市檔戶應無須再為該問題感到擔憂。

#### 作出扣分及扣分的有效期

16. 王國興議員認為累積分數的兩年有效期太長，並關注到商戶會因此而惶惶不可終日，老是擔心會因為再次觸犯所列不當行為而被終止租約。他促請政府當局考慮將有效期縮短至一年。房署副署長(屋邨管理)回應時解釋，就公共租住屋 及房委會轄下分層工廠大廈實施的扣分制和黃線計劃，均採取累積分數有效期為兩年的安排。為確保貫徹一致，政府當局認為宜就經改善的扣分制採取相同的有效期安排。房署副署長(屋邨管理)重申，該計劃的目的是提高租戶對維持商業設施的良好衛生及整潔環境的意識。商戶無需因為被扣分而擔憂，因為他們如沒有一再觸犯所列不當行為，便不會被終止租約。

17. 關於李國麟議員就如何訂定每項所列不當行為所扣的分數而提出的查詢，房署副署長(屋邨管理)表示，所扣分數的多寡，將視乎不當行為的嚴重程度而定，而且已就此諮詢過房委會商業樓宇小組委員會。他重申經改善的扣分制會作為一項警告機制。只要租戶沒有一再觸犯所列不當行為，其租約便不會被終止。舉例而言，即使是被扣7分的不當行為，除非先後3次觸犯該項不當行為，否則違規者的租約也不會被終止。

#### 是否需要在作出扣分前發出通知

18. 王國興議員詢問，當局在實行扣分前會否先行促請觸犯所列不當行為的商戶作出改善。房署副署長(屋邨管理)表示，對觸犯(b)、(h)及(i)項不當行為的租戶，當局會在扣分前先發出口頭和書面通知。此外，對於累計分數達到10分或以上的租戶亦會作出警告。房署副署長(屋邨管理)進一步解釋，就(b)項不當行為，當局有需要給予有關租戶時間以便作出回應，然後才可確立他們曾經拒絕房署人員進入其攤檔進行檢查或修理。至於(h)及(i)項不當行為，房署亦須給予租戶機會及充分的時間，以便採取補救行動。

19. 張宇人議員詢問在何種情況下，房署會在向租戶發出口頭／書面警告後，認為有需要就(b)、(h)及(i)項不當行為實行扣分。房署副署長(屋邨管理)證實，只有在發出口頭和書面通知後而租戶仍未有作出改善時，才會就該3項不當行為作出扣分。為了給予租戶作出糾正的機會，張宇人議員建議當局考慮就所列的所有不當行為發

出口頭及書面通知，並訂明作出改善的最後限期。他認為此做法更加合理，並能解決上文第7段所載，陳偉業議員就年長經營者的情況所提出的關注。在此方面，李永達議員及梁國雄議員強調有需要在實行扣分前，就每項所列不當行為發出通知。房署副署長(屋邨管理)回應時解釋，基於部分不當行為的性質，當局有必要即時作出扣分。公屋扣分制下有關隨地吐痰、亂拋垃圾及高空擲物的不當行為，便屬於此種性質的行為。

20. 梁耀忠議員認為，為顯示房署理解商戶所面對的問題，應考慮就(f)及(g)項不當行為實行扣分前先行向商戶發出通知。他進一步指出，涉及阻塞公眾地方的(f)項不當行為通常屬暫時性質，而且在起卸貨物期間往往無可避免。因此，一旦發現有導致阻塞的情況時便立即扣分，未免過於嚴苛。梁議員支持第19段所載張宇人議員提出的建議，並促請房署在執行經改善的扣分制時作出更具彈性的處理。主席對此表示贊同，並促請政府當局考慮委員的意見，以免在採取執法行動時出現房署職員與租戶發生衝突的情況。他並特別指出有需要就(d)項不當行為發出通知。為確保客觀而一致地推行經改善的扣分制，主席進一步建議房署在書面通知內清楚述明，若在發出若干數目的書面通知後仍未有作出改善，便會實行扣分。

21. 馮檢基議員指出，經改善的扣分制的所列不當行為與隨地吐痰及亂拋垃圾不同，後者可危害公眾健康，因而必須予以嚴懲。他認為若有充分證據，應即時就(a)及(b)項不當行為實行扣分，甚至須就(a)項不當行為作出檢控。可是，對於(c)至(i)項不當行為，則應在扣分前先行發出口頭及書面通知，因為在有關問題由何人引致方面存在灰色地帶。陳婉嫻議員贊同他的意見。她同意由於難以確定導致房委會轄下商場及街市的 生問題的責任誰屬，房署在推行該計劃時應作出彈性處理。

22. 房署副署長(屋邨管理)回應時重申，當局有必要就若干不當行為作出扣分而不事先發出通知，藉以確保經改善的扣分制具有阻嚇力。就某些不當行為(例如隨地吐痰)而言，實有需要在未經事先警告之下即場逮住違規者。由於(f)至(i)項不當行為各會被扣3分，因此租戶須觸犯同一不當行為6次才會被終止租約。儘管如此，房署副署長(屋邨管理)承諾在落實推行有關計劃時考慮委員的意見。

#### 推行經改善的扣分制的考慮因素

23. 梁耀忠議員對經改善的扣分制的目標雖表支持，但他強調在推行該計劃時必須小心行事，以避免對

商戶的生意可能構成的不良影響，以及導致未可預期的後果及社會矛盾。因此，他支持在推行該計劃前進行深入諮詢。

24. 李永達議員亦強調，房署有必要以堅定但體諒的態度推行經改善的扣分制。他認為雖有必要以堅定態度採取執法行動，但在實行扣分前亦須發出口頭及書面通知。此外，房署應加強工作，提高公眾對於有需要改善房委會轄下商業設施的環境 生的意識。此外，房署應同時樹立良好榜樣，迅速採取行動以糾正其商業設施的任何問題。如此一來，房署便不會被批評為對租戶嚴苛，待自己則寬鬆。為支持其意見，李議員提述在一宗個案中，房委會曾花了超過3個月的時間，仍未能糾正轄下一處商業設施的警鐘誤鳴問題。梁國雄議員對此表示贊同，並提述博康 一宗有關排水渠淤塞的投訴，指房署在跟進該宗個案及安排向受影響租戶作出賠償方面行動緩慢。

25. 房署副署長(屋邨管理)對於委員的意見雖表贊同，但亦指出就經改善的扣分制進行為期3個月的諮詢，正可顯示房委會尊重公眾意見及致力加強與商戶的溝通。他向委員保證，房委會將考慮諮詢結果，並在有需要時對該計劃作出調整，然後才付諸實行。他重申，該計劃的最終目的是改善房委會轄下商業設施的衛生狀況及經營環境而非懲罰租戶。房署副署長(屋邨管理)亦表示明白有需要以關懷及靈活的方式推行該計劃，並向商戶清楚解釋有關細節。政府當局有信心該計劃將可順利推行，從而有助改善房委會轄下商業設施的 生狀況及經營環境。

26. 關於涉及房委會轄下設施的管理的關注，房署副署長(屋邨管理)表示，房署每年均會進行服務對象滿意程度調查，以收集租戶對其服務的意見。調查結果顯示，租戶對屋 整體環境清潔狀況的滿意程度一直有穩步改善。他向委員保證，房署會繼續努力進一步改善其服務。關於跟進博康 排水渠問題的關注，房署副署長(屋邨管理)解釋，導致有關延誤的原因主要是需要較原來所預期更長的時間，以評估有關問題所引致的損失及處理賠償申索。

#### 經改善的扣分制的上訴機制

27. 王國興議員及張宇人議員強調有需要確保經改善的扣分制的上訴機制大公無私。鑑於扣分制有可能導致終止租約，張議員更促請房委會參考其他涉及外界甚至法院的上訴機制，例如有關食物牌照及酒牌的上訴機

制。房署副署長(屋邨管理)回應時表示，當累計分數達到16分時，房署會向有關租戶送達遷出通知書。租戶可就遷出通知書向上訴委員會提出上訴。該上訴委員會獨立於房委會，並由不屬房委會委員或房署職員的外界人士組成。上訴委員會將以公平及不偏不倚的態度處理上訴個案。

28. 李國麟議員詢問是否設有渠道，讓租戶就根據經改善的扣分制所作的扣分提出投訴。房署副署長(屋邨管理)表示，租戶可向房署首長級人員提出投訴，由他們就有關投訴作出考慮，以決定是否有足夠理由需要作出特別處理。然而，房署副署長(屋邨管理)強調，除非有關租戶屢次觸犯所列不當行為，否則所作扣分不會導致其租約被終止。即使在最後階段，租戶仍有機會就遷出通知書向上訴委員會提出上訴。

29. 梁國雄議員強調有必要讓其他獨立各方介入，以確保公平及客觀地推行經改善的扣分制。他認為由房署首長級人員處理與扣分事宜有關的投訴並不可取，並建議考慮讓其他獨立各方(例如法院)參與聆訊和該項計劃有關的上訴。

#### 其他關注事項

30. 陳婉嫻議員詢問會否在食物環境衛生署(下稱“食環署”)管理的街市，或領匯管理有限公司(下稱“領匯公司”)管理的已分拆出售商業設施推行類似的扣分制。房署副署長(屋邨管理)答稱，經改善的扣分制並不會應用於領匯公司轄下購物商場及街市。至於食環署管理的街市，據他所知，在該等街市已推行類似的黃線計劃，但實施細節有所不同。

31. 陳婉嫻議員極希望確保房署會增加其人力資源，以支援推行經改善的扣分制，以致現有員工的工作量不致過重。房署副署長(屋邨管理)回應時表示，區域物業管理辦事處的現有員工會承擔該計劃帶來的額外工作量。他解釋，由於在公共屋邨推行的扣分制取得成功，根據該計劃採取執法行動的需要遂有所減低，因此，原被調派推行該計劃的部分員工可承擔經改善的扣分制所帶來的額外工作量。此外，在房署致力加強進行推廣，以提高租戶對維持清潔營商環境的意識的情況下，當局預期根據經改善的扣分制採取執法行動的需要將與時遞減。因此，房署並無需要就推行經改善的扣分制而擴大其整體人手編制。

32. 陳婉嫻議員並不信納因推行經改善的扣分制而導致的額外工作量，可完全透過重新調配人手由現有房署職員吸納。房署副署長(屋邨管理)表示，當局亦可透過精簡現有工作程序及進一步提高工作效率，從而騰出人手推行有關計劃。此外，房署一直有和食環署採取聯合執法行動，處理在街市內發生的種種問題，此舉亦有助分擔房署的工作量。

## V 收緊房屋委員會的屋 管理服務合約

(立法會CB(1)1618/05-06(04)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)1618/05-06(05)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關“採辦公共租住屋邨的服務”的背景資料簡介)

### 政府當局所作簡介

33. 房署副署長(屋邨管理)借助投影機，向委員匯報房委會為加強保障根據房委會外判屋 管理服務合約聘用的非技術工人而採取的最新管理措施。他表示，房署現時共訂有193份外判屋 管理及清潔保安服務合約，所僱用的工人總數達13 285人，每年涉及合約總額達14億7,700萬元。在其中98%合約中，當局已採納上述在2004年5月開始實施的新訂更嚴格合約條款。自推行新措施至今，外判服務承辦商違反合約規定，以及利用合約條款不清晰之處剝削勞工的情況已有所減少，而工人對本身權益的認識亦普遍提高。房署副署長(屋邨管理)補充，為杜絕剝削勞工的行為和確保服務質素，房委會決定進一步收緊標書評審、合約管理及名冊管理的工作，以加強阻嚇僱傭方面的違規行為。在2006年5月1日開始就新招標及續訂合約實施的加緊管制措施如下：

### 標書評審標準

(a) 承辦商如在截標日期前12個月內，因觸犯《僱傭條例》(第57章)、《僱員補償條例》(第282章)、《入境條例》(第115章)或《強制性公積金計劃條例》(第485章)而被定罪，其標書將不會獲得考慮；

- (b) 在房署或政府其他部門合約方面，沒有履行合約所訂與工資或工時有關的規定，或沒有與僱員簽訂標準僱傭合約，或沒有採用自動轉帳方式支付僱員工資，均會被扣1分。承辦商如在截標日期前12個月內根據房署或政府部門合約累計被扣3分或以上，其標書將不會獲得考慮；及
- (c) 在標書評審期間被裁定觸犯僱傭方面的違規行為，或累計被扣3分或以上的投標者，將不獲當局批予有關合約。

#### 合約管理

- (d) 已承接房署服務合約的承辦商如在合約期內累計被扣3分或以上，或被裁定觸犯僱傭方面的違規行為，房署會即時終止其服務合約；
- (e) 物業管理服務合約的清潔及保安服務分包商如被裁定觸犯僱傭方面的違規行為，房署會根據物業管理服務合約條款，指示有關的物業管理服務合約承辦商免除該分包商承辦有關服務的職務。該承辦商的表現亦會在定期進行的評估中被評為差劣，以反映其對分包商管理不善的問題；及
- (f) 為了將物業管理服務合約承辦公司的分包商納入監管範圍，房署會要求承辦商從業經房委會審批的名冊中揀選分包商。

#### 名冊管理

- (g) 為加強進行名冊管理，在推行新措施後，承辦商如被裁定觸犯有關條例，或在3年累計期內因違反房委會或政府合約的規定而被扣3分或以上，將從認可名冊中除名，為期最長5年。除名期將由其定罪日期或被扣第3分當日開始計算。

34. 為發揮加緊管制措施的最大成效，房署副署長(屋邨管理)表示，該等措施將與嚴謹的監管制度相輔相成。房署會繼續採取多管齊下的策略，以加強管理外判的屋邨管理服務合約。此外，房署亦會進行設立電子化工人出勤記錄機制的可行性研究，以期提高用以保障工人權益的監管工作的成效。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2006年6月6日送交委員的立法會CB(1)1684/05-06(01)號文件。)

### 討論

35. 委員普遍對加緊管制措施表示支持，並就各項措施表達載於下文各段的意見。

#### 標書評審

36. 根據現行措施，投標者付予根據有關合約受僱的非技術工人的每月工資，如低於招標時政府統計處最新發表的《工資及薪金總額按季統計報告》內相關行業／職業的平均每月工資，其投標建議將不會獲得考慮。馮檢基議員描述此措施時詢問，支付予工人的工資將會每季還是每年根據政府統計處發表的最新數字作出調整。若工人的工資是按年作出調整，而有關的工資水平在年內急劇上升，馮議員關注到工人會否獲支付補薪。房署副署長(屋邨管理)回應時證實，工資是按年而非按季作出調整。房委會會把任何補薪支付予有關的承辦商，由承辦商向工人發放。

37. 馮檢基議員詢問，在評審屋 管理服務合約標書時，會否諮詢屋邨管理諮詢委員會。房署副署長(屋邨管理)予以肯定的答覆，並表示屋邨管理諮詢委員會的給分及租戶意見調查的結果，在投標者表現得分中將會佔10%至30%。

#### 合約規定

38. 王國興議員指出，現有合約所訂有關每份合約的兼職工人數目，不得超逾工人總數八分之三的規定(下稱“上限規定”)過於寬鬆。他關注到承辦商可藉聘用兼職工人剝削勞工，從而逃避向工人提供全職工人所應享有的種種福利，例如強制性公積金供款、長期服務金、遣散費及雙薪等。因此，他促請政府當局把有關上限調低。

39. 房署副署長(屋邨管理)回應時表示，該上限規定主要載於清潔合約內，因為該類合約性質特殊，需要聘用若干兼職工人。有關上限是在諮詢工會及行業團體後審慎訂定的。他補充，兼職工作極受居於公共屋 的家庭主婦歡迎。儘管如此，房署副署長(屋邨管理)承諾聯同各工會及行業團體研究委員所提出有關調低該上限的建議。

40. 梁耀忠議員對委員就上限規定提出的關注亦有同感，並詢問房委會會否考慮施加額外的合約規定，就兼職工人的工資及附帶福利作出規管，從而防止出現剝削勞工的情況。房署副署長(屋邨管理)回答時向委員保證，房署會密切監察有關情況，確保上限規定不會遭到濫用，並避免無良承辦商透過聘用兼職工人規避履行其合約規定。梁議員對此仍不表信納，並關注到聘用兼職工人可方便僱主剝削勞工，因為僱主可操縱工人工作時數，從而將工人界定為兼職僱員，使他們不獲發給全職工人所應享有的種種福利。主席贊同委員的關注，並促請政府當局檢討上限規定，堵塞可能出現的漏洞。

### 名冊管理

41. 王國興議員關注到從房委會認可名冊除名的承辦商，可藉着更改公司名稱或成立新公司再次競投政府合約。他詢問房委會會否查核投標公司的註冊董事名稱，以堵塞漏洞。房署副署長(屋邨管理)向委員保證，被除名承辦商的註冊董事亦會被列入黑名單。王議員對有關措施表示歡迎，並認為該措施可杜絕剝削勞工的問題。在此方面，他對領匯公司未有採取任何措施保障非技術工人的權益表示失望。

42. 李永達議員指出，物業管理服務公司有責任監察其分包商，以確保後者遵守加緊管制措施。此外，物業管理服務公司大多是已成立多時的管理公司，它們均極欲與房署維持長遠的業務關係。因此，李議員建議為提高名冊管理措施的成效，若物業管理服務公司的分包商被裁定觸犯僱傭方面的違規行為，房署應考慮將服務公司從認可名冊中除名。有關建議亦有助紓減房署在監察物業管理服務公司所聘用分包商方面的負擔。馮檢基議員對他的意見表示贊同。

43. 房署副署長(屋邨管理)回應時強調，房委會決心以強硬方式監察外判服務，以期加強對勞工的保障。因此，根據加緊管制措施，物業管理服務合約承辦商的清潔及保安服務分包商如被裁定觸犯僱傭方面的違規行為，房署會指示有關的物業管理服務合約承辦商免除該分包商承辦有關服務的職務。此外，該承辦商的表現亦會在定期進行的評估中被評為差劣，以反映其對分包商管理不善的問題，且會被取消其競投新合約的資格，為期3個月。政府當局認為上述懲罰已屬足夠。鑑於物業管理服務公司與其分包商聘用的工人並無直接的僱傭關係，有人關注到把有關的物業管理服務公司除名未免過於嚴苛。房署副署長(屋邨管理)進一步向委員保證，推行

加緊管制措施之舉已向承辦商傳遞清晰的訊息，表明當局不會容忍剝削勞工的行為，並會予以重罰。

44. 李永達議員重申他的意見，表示分包商的違規行為是物業管理服務公司管理不善的後果。在此方面，主席對委員的關注表示贊同，並促請政府當局在檢討加緊管制措施時考慮委員的意見。

#### 就剝削勞工行為作出舉報及賠償

45. 儘管房委會推行加緊管制措施及加強進行其教育和宣傳工作，陳婉嫻議員仍關注到工人尚有可能因為擔憂會失去工作，以及日後在業內求職時會遭到歧視，而不願意舉報剝削勞工的個案。她認為政府當局有必要制訂措施，鼓勵工人挺身而出，就承辦商的違規行為提出申訴及作證，並確保他們的工作不會因此而受到影響。她認為立法給予工人此方面的保障，或許是可行的方案。

46. 房署副署長(屋邨管理)回應時指出，當局就申訴途徑制訂的教育及宣傳措施並非僅以工人為目標，而亦同時針對公屋租戶。當局向公屋租戶灌輸防止剝削勞工，藉以確保外判屋 管理服務的理想質素的重要性。租戶可在有需要時舉報剝削勞工的情況，使有關工人不必在承辦商被檢控時在庭上作證。另一方面，透過宣傳及教育工作，包括在工作地點及工人休息室張貼有關承諾工資及工時的通告、設立電話投訴及查詢熱線並就此廣作宣傳，以及為工人舉辦簡報會，工人對本身權益的認識亦已有所提高。勞工處助理處長(僱員權益)補充，勞工處人員會不時前往房署的工作場所進行突擊檢查。如發現承辦商有任何違規行為，勞工處會向有關的工人及承辦商解釋有關法例，並向房署匯報所涉事件以便作出跟進。由於在不少個案中，其後情況均有改善，而有關工人又不願意指證承辦商，當局遂未有提出檢控。儘管如此，在2005及2006年均有某些個案的工人願意出庭作證，因此能成功提出檢控及入罪。在此方面，主席促請房署及勞工處考慮採取措施，把舉報剝削勞工行為的工人的身份保密，以及確保他們的權益不會因為道出真相而受損。

47. 李國麟議員詢問可否規定沒有向工人支付承諾工資的承辦商發還不足之數。房署副署長(屋邨管理)回應時解釋，房署會抽樣查核工人實際獲發給的工資款額。根據“整筆付款調整”制度，如在某一月份的抽樣檢查中發現任何違規情況，房署會在當月須付予承辦商的合約款額總數中，按所少付工人工資的同一百分比扣減作員

工薪酬用途的付款。由於即使只發現一項違規情況，也會被扣減每月所支付的合約款額，故上述措施的阻嚇力甚強。至於向工人發還工資一事，房署副署長(屋邨管理)表示，由於房署與有關工人並不存在任何僱傭關係，房署實難以向有關工人發還少付的工資。勞工處助理處長(僱員權益)補充，房署承辦商與工人訂立僱傭協議時必須使用勞工處印發的標準僱傭合約，該合約訂明承辦商必須清楚列明工人的每月工資。承辦商亦須於工作地點及工人休息室張貼通告，列明承諾的工資。房署會抽樣查核工人的薪金結算表，並抽樣會見工人，以核實薪金結算表所顯示的薪金款額，就是他們實際收取的工資款額。此外，勞工處亦可巡查工作場所，確保承辦商遵循《僱傭條例》的條文行事。如發現工人未獲支付合約所訂明的薪金，當局會檢控有關的承辦商，並可要求法庭下令該承辦商向工人支付所欠工資。

### 其他關注事項

48. 梁耀忠議員指出，加緊管制措施會增加承辦商的經營成本。他關注到若房署繼續採取把合約批予投標價最低的承辦商的做法，承辦商可能會為了節省成本而犧牲服務質素。在此方面，他對於當局最近以極不合理的低價批出某屋的物業管理服務合約表示關注。房署副署長(屋邨管理)回應時解釋，自2004年5月就招標採辦新的服務合約推行若干改善措施以來，物業管理合約的支出已上升了10%至15%。此情況反映房委會付出了更多開支以改善屋管理服務的質素。此外，自2004年開始，有80%清潔及保安服務合約並非批予投標價最低的承辦商。在物業管理服務合約方面，則有60%並非批予投標價最低的承辦商。梁議員促請政府當局謹慎行事，確保不會因為推行加緊管制措施而導致外判屋管理服務的質素受到影響。主席贊同他的意見，並指出若以極低價錢批出物業管理服務合約，有關的承辦商亦會為了削減成本而損害工人利益。

49. 陳偉業議員指出，有關採辦公共屋服務的問題，實源於當局在2000年把屋管理服務外判。陳議員憶述在討論將服務外判的建議時，他已提醒當局可能會出現剝削勞工的問題。房署當時向委員保證，該署會設立有效機制以監察承辦商的服務。儘管房署信誓旦旦，種種剝削勞工的技倆仍紛至沓來，導致當局須終止合約，不少公共屋的管理服務承辦商亦因而需要更換。此等變動進而對非技術工人的就業保障構成影響。陳議員關注到儘管推行加緊管制措施，承辦商仍有可能找到規避履行其合約規定的方法，工人仍有可能會遭到剝削，公共屋的管理以致其居住環境仍有可能會受到不

良影響。陳議員察悉房署已成立中央巡查組，專責調查工人就僱傭相關事宜提出的投訴，以及承辦商涉嫌作出此方面的違規行為的個案。他深切關注到是否有需要提供額外資源及調配額外人手監察外判服務，並詢問房署會否重新考慮直接由署方人員重掌屋 管理服務。

50. 房署副署長(屋邨管理)回應時強調，把屋 管理服務外判既可令房署得以減省其人員編制，亦可在提供服務方面提高其成本效益和效率，從而節省開支。最重要的是，屋 管理服務的質素得到改善，公屋租戶對屋 管理服務的滿意程度亦有所增加。他強調監察外判服務的工作已有改善，批出為期6年的公共屋 管理服務合約，亦可解決頻頻更換管理服務承辦商的問題。

51. 陳偉業議員對此仍不表信納，並進一步指出房署所節省的資源，實際上是透過外判屋 管理服務承辦商剝削勞工的行為而間接得來。他要求政府當局提供資料，說明房委會及房署調派了多少人手(包括所涉人員的層級數目)，以及每年支付多少開支，以監察屋 管理服務承辦商的表現。

(會後補註：政府當局提供的資料載於2006年7月4日送交委員的立法會CB(1)1926/05-06(01)號文件。)

## VI 其他事項

52. 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  
2006年9月8日