

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)709/07-08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：2007年11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：李永達議員(主席)  
王國興議員, MH (副主席)  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
楊森議員, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
李國英議員, MH, JP  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：涂謹申議員  
梁耀忠議員

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

房屋署物業管理總經理(支援服務)2  
廖敬良先生

## 參與議程第VI項的討論

房屋署總土木工程師  
黃鴻強先生

房屋署高級土木工程師  
葉承添先生

房屋署總規劃師  
黎范小華女士

土木工程拓展署土木工程處  
總工程師／專責事務(工程)  
陳志明先生

土木工程拓展署土木工程處  
高級工程師／專責事務(工程)部  
翁忠濱先生

水務署總工程師／顧問工程管理  
江覺靜先生

水務署高級工程師／顧問工程管理1  
潘北華先生

**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

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)92/07-08號文件 —— 2007年10月11日  
會議的紀要)

2007年10月11日會議的紀要獲得確認通過。

**II 2007年7月17日會議後發出的資料文件**

(立法會CB(1)2160/06-07(01)號文件——政府當局提交有關"租住公屋非長者一人申請者配額及計分制的運作"的文件

立法會CB(1)2237/06-07(01)號文件——政府當局提交有關2007年7月份的土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

立法會CB(1)2321/06-07(01)號文件——政府當局提交有關房屋政策簡介的文件(小冊子)

立法會CB(1)2326/06-07(01)號文件——政府當局提交有關2007年8月份的土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

立法會CB(1)2355/06-07(01)號文件——立法會議員與北區區議會會員舉行會議及午餐聚會後轉交處理的有關公共房屋編配政策事宜的會議紀要摘錄(只限議員參閱)

立法會CB(1)2449/06-07(01)號文件 —— 政府當局提交有關2007年9月份的土地註冊處統計數字的文件(新聞稿))

2. 委員察悉在2007年7月17日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

### III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)143/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)143/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意於2007年12月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下述事項：

(a) 公共屋邨的環保設計及措施；及

(b) 樓齡較高的公共屋邨的設施及居住空間的改善。

### IV 公共屋邨的收租安排

(立法會CB(1)143/07-08(03)號文件 —— 政府當局提交有關公共租住屋邨收租服務的文件

立法會CB(1)200/07-08(01)號文件 —— 政府當局提交有關由2008年1月1日起停止提供收租服務的屋邨繳費處一覽的文件)  
(於會議席上提交，並於其後在2007年11月6日以電子郵件方式發出)

4. 委員察悉在會議席上提交，由2008年1月1日起停止提供收租服務的23個屋邨繳費處的一覽(下稱"席上提交的一覽")。

#### 政府當局的簡介

5. 房屋署副署長(屋邨管理)借助錄影帶，向委員簡介政府當局所提交，有關房屋委員會(下稱"房委會")為租住公屋(下稱"公屋")租戶提供的優化收租服務(下稱"優化服務")的文件。委員察悉由2005年12月開始，租戶獲發"房署繳費通"電子繳費卡(下稱"電子繳費卡")，取代需每兩年更換的紙製繳租卡。除了設於屋邨管理處的繳費處外，租戶現時亦可憑電子繳費卡，在遍布全港各區的約800間7-11便利店及50個地鐵站顧客服務中心交租。該項新安排既可方便租戶於辦公時間以外的時間交租，而且令位處方便地點的交租點的數目倍增。此外，自2007年6月1日起，社會福利署亦會把發給約13萬個領取綜合社會保障援助金的公屋住戶的租金津貼，直接轉帳予房屋署(下稱"房署")。據房屋署副署長(屋邨管理)所述，優化服務不但加強了房署的營運成效，讓房署得以重新調配資源以加強及改善其他範疇的工作和服務，而且使欠租比率由2005年10月的6.35%下跌至2007年7月的3.4%。

(會後補註：錄影帶的電腦檔案已於2007年11月7日以電子郵件方式，隨立法會CB(1)218/07-08號文件送交委員。)

#### 討論

##### 關閉屋邨繳費處的計劃

6. 楊森議員認為，政府當局報稱的欠租比率下跌的情況，可能是由於經濟改善而非實行優化服務所導致。他繼而詢問，席上提交的一覽所載的屋邨繳費處日後將作何用途。他極盼確保該等處所在關閉後會重新調配，以供非牟利機構提供社區服務。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，該等繳費處其實大多屬屋邨管理處內提供收租服務的櫃位。因此，有關櫃位會用作提供其他屋邨管理服務。他補充，經諮詢有關的屋邨管理諮詢委員會後，該等繳費處已由2007年10月1日開始實施半天運作。

7. 李國英議員對優化服務雖表歡迎，但他指出部分屋邨並無7-11便利店，並要求當局確保只會關閉邨內或附近設有方便交租點的屋邨的繳費處。房屋署副署長(屋邨管理)回應時證實，這是在切實可行範圍內盡量採取

的基本安排。他進一步證實，席上提交的一覽所載的所有屋邨，其邨內或附近均設有方便的交租點。如有需要，房署亦可向不便前往便利店或地鐵站顧客服務中心的長者或傷殘租戶提供上門收租服務。他相信以現時有約800間7-11便利店及50個地鐵站顧客服務中心遍布全港各區的情況而言，租戶應不難在所居住的屋邨或附近找到位處方便地點的交租點。此外，由於每個公屋住戶均獲發兩張電子繳費卡，租戶及其家庭成員可使用該繳費卡在所居住屋邨或附近的地鐵站顧客服務中心／7-11便利店繳交租金，亦可在上班途中路經的交租點交租。

8. 儘管當局會提供上門收租服務，陳婉嫻議員仍擔心長者或傷殘租戶會受到影響。她特別就上門收租服務能否應付繳費處關閉後有所增加的需求，以及在管理服務已外判的公共屋邨會否提供此項服務提出質疑。房屋署副署長(屋邨管理)回答時指出，優化服務已全面暢順實施了差不多6個月。部分屋邨繳費處已由2007年10月1日開始實施半天運作。他向委員保證，房署會監察繳費處關閉對租戶造成的影響，並會在全面實施該項安排後的若干時間審慎檢討有關情況，以訂定日後的路向。如有需要，當局亦可在管理服務已外判的屋邨提供上門收租服務。

9. 陳婉嫻議員極盼能確保租戶完全不受優化服務影響，並促請政府當局密切監察有關情況，以及在有需要時訂定措施以緩解可能出現的任何不良影響。房屋署副署長(屋邨管理)回應時向委員保證，政府當局會竭力循此一路向行事。當局亦會繼續推行協助租戶適應優化服務的適當措施，並向有特別需要的租戶提供協助。

10. 主席指出，席上提交的一覽所載的高盛台並無7-11便利店或銀行設施，該處的租戶在邨內繳費處關閉後，可能須徒步沿坡道上行15分鐘至葵盛西邨繳交租金。因此，他籲請政府當局檢討席上提交的一覽，並確保關閉繳費處的安排不會對長者租戶造成交租方面的困難。房屋署副署長(屋邨管理)回答時指出，房署把高盛台納入該一覽前，已就此諮詢其屋邨管理諮詢委員會。居民並不反對關閉邨內的繳費處，因為附近的葵盛西邨亦設有繳費處，而他們須經常前往該邨乘坐公共交通工具。

#### *改善優化服務*

11. 主席對優化服務表示支持。在此方面，他詢問電子繳費卡會否顯示公屋住戶所需繳付的租金款額，以免長者租戶繳付錯誤金額。房屋署副署長(屋邨管理)答稱為了方便租戶，房委會已由2007年3月起推出24小時的

"查租易熱線"，讓公屋租戶查核每月的應繳租金款額，以及最新的交租狀況資料。政府當局亦一直有研究在電子繳費卡貼上標籤，以提供上述資料的可行性。鑒於在未來數月因實施差餉寬減而須作出租金調整，當局鼓勵租戶利用該熱線或親自前往屋邨繳費處查證所需繳交的租金的詳情。與此同時，政府當局亦會研究在屋邨管理處裝設電子租務查詢機的可行性，以便租戶查核租金資料或列印以電子繳費卡交租的資料。

12. 鑒於很多長者租戶難以牢記每月應繳的租金款額，主席建議政府當局應同時考慮向所有公屋住戶發出紙卡，列明未來一年的每月租金。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局會在實施任何租金修訂前最少一個月，以書面向公屋租戶作出通知。

#### 其他關注事項

13. 劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會委員。他詢問作出安排以提供優化服務的銀行的收費若干，並詢問在優化服務下是否接納以支票付款。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，收費水平與透過銀行安排以自動轉帳交租的收費相若。至於以支票付款，政府當局已和地鐵有限公司達成協議，以便地鐵站顧客服務中心由2008年4月起接受支票付款。現時，租戶可繼續在屋邨管理處以支票交租。

14. 李國麟議員對優化服務表示支持。他對於當局在關閉屋邨繳費處後為長者或傷殘租戶提供上門收租服務表示歡迎，並詢問當局現時為此等租戶提供何種交租協助。房屋署副署長(屋邨管理)回應時證實，上門收租服務並非新設的服務，但當局可能需要擴充該項服務以配合關閉繳費處的計劃，從而應付長者或傷殘租戶的特別需要。屋邨職員會繼續協助長者租戶使用自動轉帳或其他電子方式交租。

15. 主席總結有關的討論時表示，委員原則上並不反對推行優化服務，但政府當局須因應委員在上述討論中作出的建議實行適當的改善措施，並協助租戶適應優化服務。事務委員會促請政府當局檢討席上提交的一覽，以免對公屋租戶(特別是長者或傷殘租戶)造成不便。

#### V 屋邨管理扣分制的檢討

(立法會CB(1)184/07-08(01)號文件 —— 政府當局  
提交有關  
屋邨管理  
扣分制的  
文件

立法會CB(1)201/07-08號文件 —— 政府當局  
(於會議席上提交，並於其後在2007 提交有關  
年11月5日以電子郵件方式發出) 屋邨管理  
扣分制的  
文件(電腦  
投影簡介  
資料))

### 政府當局作出的簡介

16. 房屋署物業管理總經理(支援服務)2借助投影機，簡介實施屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的背景及進展，以及將於2008年1月1日生效的改善措施。他就扣分個案和所涉住戶及最常犯的不當行為提供統計數字，並向委員匯報最近一次就扣分制作出修訂的最新執行情況，特別是由2007年1月開始，把吸煙限制(第B10項不當行為)的範圍由公共升降機擴大至住宅樓宇內所有公共地方，以及由2007年4月開始進一步擴大至所有屋邨公共地方的實施情況。他特別闡述下列各項要點：

- (a) 目前，扣分制涵蓋25項和衛生或屋邨管理事務相關的不當行為，分為A(扣3分)、B(扣5分)、C(扣7分)和D(扣15分)4類不當行為；
- (b) 實施扣分制有助改善公共屋邨的環境衛生。根據"公營房屋住戶綜合統計調查"所得結果，租戶對屋邨清潔情況的滿意程度由2003年的52.1%，大幅上升至2007年的71.0%。根據最新的調查結果，有81.8%租戶表示扣分制可改善屋邨的清潔狀況，而有70.0%租戶認為所訂的罰則合理；
- (c) 房委會資助房屋小組委員會在2007年10月16日通過增訂下列兩項不當行為(下稱"兩項新訂不當行為")，並於2008年1月1日開始實施 ——

- (i) 在公眾地方非法賭博

為進一步加強打擊在公共屋邨的公眾地方非法賭博的行為，房委會決定把"在公眾地方非法賭博"納入為扣分制的新訂不當行為。違例租戶一旦根據《賭博條例》(第148章)被定罪，即會被扣5分；及



(ii) 把出租單位作非法用途

房委會已修訂扣分制，加入"把出租單位作非法用途"的新訂不當行為。如認可住客因使用有關單位作非法用途而被定罪，但房委會因法律上的理由而未能向該租戶發出遷出通知書以終止其租約，便可無須事先警告而向有關租戶扣7分；及

- (d) 房委會會繼續透過電台宣傳、房屋資訊台、房署熱線、屋邨通訊、小冊子和海報，向租戶宣傳扣分制及兩項新訂不當行為。

討論

*加入兩項新訂不當行為的需要及理據*

17. 李華明議員質疑把"在公眾地方非法賭博"納入扣分制是否恰當，並指出扣分制應只針對和衛生或屋邨管理事務有關的不當行為，而不是本身屬刑事罪行，而且現已可以根據《賭博條例》進行執法的非法賭博行為。他關注到對聚集一起玩紙牌或麻將耍樂以作消遣的長者實施扣分，是嚴苛的做法。他認為當局應只針對黑社會操控的有組織賭博活動採取行動。此外，只對居住在有關屋邨的聚賭人士實施扣分，而居於其他公共屋邨的聚賭人士則可免受罰，實屬有欠公允。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)回答時指出，最近訂定的不當行為及兩項新訂不當行為，均是因應租戶的要求而實施。租戶希望房署加強對付該等不當行為，藉以盡量減輕對居住環境及公共秩序構成的不良影響。關於在公共屋邨非法賭博的行為，當局一直以來均是透過教育和警方的掃蕩行動加以處理。當局有必要加入是項新訂不當行為，以便警方的行動持續有效。從東九龍某公共屋邨的情況可以發現，在宣布實施該項新訂不當行為後，該屋邨的情況已見改善。他進一步向委員保證，租戶不會因為參與李華明議員所提及的上述社交賭博活動而被扣分，因為警方不會就屬於社交性質的賭博活動採取行動，而且有關租戶只會在根據《賭博條例》被定罪後才被扣分。

19. 梁國雄議員認為，除非有關租戶使用其單位進行非法賭博活動，否則對參與此類活動的租戶實施扣分是過於嚴苛的做法。因此，他認為有需要就是項新訂不當行為納入扣分制諮詢公共屋邨的居民。房屋署副署長

(屋邨管理)回應時請委員參閱政府當局提交的文件附件E，該文件顯示由2004-2005年度至2006-2007年度，共有71宗因非法使用出租單位而被定罪的個案。在該等個案中，2004-2005年度涉及非法賭博的個案有兩宗，而2005-2006年度及2006-2007年度的有關數字則分別為3宗及6宗。他解釋根據現行政策，若租戶或任何認可住客因為使用出租單位作非法用途而被定罪，而房委會已確定有關租戶對所涉及的非法用途知情，則房署可無須事先警告而終止有關租約。然而，若房委會不能證明有關租戶對所涉及的非法用途知情，則可能難以終止其租約，而房委會或許只能向有關租戶發出警告信。鑒於難以確立證據及警告信的效用有限，房委會認為有必要修訂扣分制，將"把出租單位作非法用途"納入為新訂不當行為，藉以提高租戶對使用出租單位作非法用途的警覺。然而，梁議員對此不感信服，因他認為就已可根據現行法例施加罰款甚至刑事法律責任的行為，對租戶作出進一步的懲罰，實屬有欠公允。房屋署副署長(屋邨管理)回應時強調，房委會作為物業的業主，有責任確保其單位得到適當的使用。因此，若房委會知悉有任何單位被用作非法用途，便應採取行動。

20. 陳婉嫻議員贊同梁國雄議員就進一步懲罰已根據有關法例被定罪的公屋租戶所提出的關注，因此舉會導致有關租戶受到雙重懲罰，並對整個家庭構成影響。此外，禁止在公共屋邨的公共地方進行社交賭博活動，亦可能會剝奪長者租戶參與社交活動的權利。

21. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，過去3年因非法使用出租單位而被定罪的所有個案均屬嚴重性質的個案，分別涉及私煙、危險藥物、軍火、不道德用途及非法賭博。他指出，當局只會向已根據相關法例被定罪的租戶實施扣分。他進一步重申，鑒於有需要使警方的行動持續有效，以及讓房署職員更能充分履行其管理屋邨的職責，當局因應公共屋邨居民的要求，建議訂定關於非法賭博的新增不當行為。

22. 鑒於扣分制能有效確保進行良好的屋邨管理，陳鑑林議員表示全力支持該制度。他亦認為加入兩項新訂不當行為實屬合理，因為只有根據相關法例被定罪的租戶才會被扣分。就非法賭博的不當行為而言，只有在有關行為是在公共地方進行時才會被扣分。至於和雙重懲罰有關的關注，陳議員認為為了確保作出良好的屋邨管理，實有需要訂定兩項新訂不當行為。事實上，把非法賭博納入扣分制已發揮良好的阻嚇效果。彩霞邨、彩雲邨、彩虹邨及坪石邨過去的非法賭博活動相當猖獗，但有關情況已出現改善。

23. 馮檢基議員雖支持在公共屋邨就關乎衛生及清潔事宜的不當行為實施扣分制，但他對於向租戶實施雙重懲罰亦表達了類似的關注。他亦擔心扣分制的涵蓋範圍會不受控制地擴大，以致房署可擔當其職權範圍以外的角色。因此，他認為有需要就新訂的不當行為(特別是關於非法賭博的不當行為)進行公開辯論。在此方面，馮議員亦查詢扣分制的法律依據何在，並強調有需要研究就非法賭博實施扣分，是根據香港的一般法律還是《房屋條例》(第283章)而屬於房署職責範圍內的事務。他認為租戶在公共屋邨公用地方的操守或行為，不應受到租約條件所規限。因此，他籲請房委會全面檢討扣分制，確保對於所涵蓋的所有不當行為，均可根據有關租約進行執法。

24. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時重申，在2007年第一季作出的修訂，以及將於2008年1月生效的兩項新訂不當行為，均是因應居民的要求而建議訂定。他進一步強調，只有根據相關法例被定罪的租戶才會被扣分。此外，加入兩項新訂不當行為所帶來的唯一不同之處，就是過往只能就違反租約條件發出警告信，但日後則可根據扣分制實施扣分。儘管上述兩種行動均旨在警告租戶不要再犯，但後者將較為有效。他進一步向委員保證，當局會努力宣傳兩項新訂不當行為，以提高居民對此的認識。

25. 關於扣分制的法律依據，房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據《房屋條例》，房委會可制訂相關的公屋政策以供實施。根據《房屋條例》第4(2)(e)條，房委會亦須在顧及租戶的權益、福利及舒適下，管理公共屋邨的公用部分。他強調扣分制一直是在房委會與租戶所簽訂租約的基礎上實施，其目的是改善公共屋邨的環境衛生及秩序。以根據扣分制就違反租約條件實行扣分來代替發出警告信，將可更有效地對租戶作出警告，提醒他們切勿再犯。在扣分制下亦設有健全的上訴機制，而過往亦有成功作出上訴的個案。

26. 張宇人議員提醒說，一如在公共屋邨設立指定吸煙區般，只基於居民的意見而在扣分制加入若干不當行為是危險的做法。他認為多數人的支持不一定屬公平和合理，而且有可能導致多數人專制的局面。他強調有必要審慎行事，以適當平衡居民的權益。因此，他雖然支持當局以嚴重急性呼吸系統綜合症事件為鑒誠，推行扣分制以改善環境的衛生及清潔，但他亦贊同某些委員的意見，認為在實施兩項新訂不當行為前有需要進行徹底辯論。在此方面，他亦再次確切表明其不同意擴大扣分制吸煙限制(第B10項不當行為)的範圍，因為部分租戶

可能有需要在公共地方吸煙，以免與不吸煙的家庭成員發生衝突。

27. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局已在149個屋邨指定435個特定的吸煙區，只有4個屋邨沒有吸煙區。在該等吸煙區中，有278個露天，157個設有上蓋。然而，張宇人議員指出指定吸煙區面積非常細小，可發揮的作用不大。

28. 主席促請政府當局確保屋邨管理人員不會阻止居民在公共屋邨進行社交賭博活動，而且只有在租戶根據《賭博條例》被定罪後才會作出扣分。他同意兩項新訂不當行為具爭議性，並認為房委會有需要加強進行宣傳以提高租戶的警覺，以免因推行扣分制的修訂事項而可能出現糾紛。

29. 陳婉嫻議員及梁國雄議員再次確切表明他們反對兩項新訂不當行為。梁議員尤其認為，從實施新訂不當行為可見，香港正朝着過度規管的方向發展，是不智地依循新加坡的模式行事。他關注到房署與租戶之間可能出現衝突，並強調房署有需要在推行扣分制時格外審慎。房屋署副署長(屋邨管理)回應時重申，當局只會對已根據相關法例被定罪的租戶實行扣分。此外，過往在處理此等個案時已有向所涉租戶發出警告信。新訂不當行為的目的只是加強阻嚇作用。

30. 梁家傑議員同意對已根據《賭博條例》被定罪的租戶作出扣分，未必是不恰當的做法，但他指出租戶在公共地方玩紙牌或麻將耍樂，可能是因為公共屋邨的居住環境擠迫及缺乏社區設施所導致。因此，他籲請政府當局在公共屋邨為長者租戶提供適當的文娛康樂設施。陳鑑林議員及主席同意有必要改善在公共屋邨為長者租戶提供的文娛康樂設施。在此方面，王國興議員促請政府當局考慮提供桌球、乒乓球、康樂棋及健身的設施，藉以鼓勵租戶進行健康的活動而不致耽於賭博。

31. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，現時有超過140個設於公共屋邨的老人中心，為長者提供種類繁多的活動及服務。部分大型屋邨甚至設有2或3個老人中心。房委會及屋邨管理諮詢委員會亦會與該等中心保持密切聯繫，以確保為長者租戶提供適當的活動及服務。有關工作會繼續進行。此外，房委會亦一直努力改善公共屋邨的設施。當局將會向事務委員會提交有關"樓齡較高公共屋邨設施的改善"的文件，以供在12月舉行的例會進行討論。

32. 梁國雄議員質疑在公共屋邨設立的老人中心只有140個，此數目是否足夠。他亦關注到在多個公共屋邨的零售及停車場設施分拆出售予領匯管理有限公司後，非政府機構難以獲有關方面撥出場地，以供為長者租戶提供活動及服務。房屋署副署長(屋邨管理)回應時澄清，上述140個老人中心均在房委會管理的場地營運。政府當局會鼓勵此等中心加強為長者居民舉辦適當的活動及服務。

*有關要求整個家庭為個別家庭成員觸犯的不當行為負責，以及對住戶作出雙重懲罰的關注*

33. 王國興議員詢問，獲發遷出通知書的住戶是否須整戶遷出有關的公屋單位，以及若然的話，有關的家庭成員會否獲安置入住中轉房屋及獲准再次申請公屋。房屋署副署長(屋邨管理)回答時解釋，房委會與租戶簽訂的租約已清楚訂明，主租客及整個家庭均須就其家庭成員作出的所有行為或任何違反租約條件的行為負責。公屋租戶與房委會簽訂租約時，當局亦已提醒他們注意當中所載的相關條款及條件，而他們均知道其家庭成員同樣須受到租約所約束。然而，當局只會在租戶一再重犯時才會終止其租約。此外，被着令遷出的租戶如有真正的住屋需要，當局亦會向其提供中轉房屋，以確保他們不致因此而無家可歸。若他們希望再次申請公屋，他們亦會獲准在最少等候兩年後再次提出申請，因為租戶在租約終止後的兩年內不得申請公屋。

34. 房屋署副署長(屋邨管理)回答王國興議員就根據扣分制被着令遷出的住戶的數目提出的問題時表示，截至2007年10月2日，有12個住戶被扣16分或以上。在此等住戶當中，有兩個租戶已交還其單位。房署已向其餘10個住戶發出遷出通知書，並已藉此收回6個單位。至於王議員就有關家庭成員所受到的影響提出的查詢，房屋署副署長(屋邨管理)表示，被收回單位的住戶的家庭成員均知悉其家人所觸犯的不當行為。至於公眾人士，他們普遍認為就有關個案作出的終止租約決定是合理而恰當的，特別是兩宗涉及在單位內積存大量廢物和高空擲物的個案。該兩個住戶的家庭成員亦認為房署處理兩宗個案的手法合理，並已獲安置入住中轉房屋。

35. 梁國雄議員認為，要求整個家庭為個別家庭成員觸犯的不當行為負責並不公平。當局不應以拒絕提供福利服務如資助房屋，作為對觸犯不當行為的公屋租戶作出懲罰的手段。此外，因此受到影響的家庭成員對有關的不當行為亦未必知情，或無法阻止有關的家庭成員作出該等不當行為。陳婉嫻議員對此表示贊同。馮檢基

議員強調，儘管獲得居民的支持，但在實施兩項新訂不當行為前仍必須作出審慎的研究，因為不僅根據相關法例被定罪的租戶會受到雙重懲罰，其家人亦會受到不良影響。

36. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，一如有關的統計數字所顯示，只有極少數公屋住戶因實施扣分制而被着令遷出。他重申公屋居民對扣分制表示強烈支持，並要求當局加強進行執法。

#### *上訴機制*

37. 梁國雄議員強調，當局有需要為接獲遷出通知書的租戶訂立不偏不倚的上訴機制。房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，在截至2007年10月2日被扣16分或以上的12個住戶中，有兩個住戶已成功上訴並獲當局取消其發出的遷出通知書。此情況可顯示上訴委員會(房屋)處事大公無私。梁議員仍未感放心，並認為上訴委員會(房屋)的運作欠缺透明度。

38. 陳婉嫻議員關注到提出上訴不一定會有幫助，因為上訴委員會(房屋)隸屬於房委會。房屋署副署長(屋邨管理)回應時澄清，上訴委員會(房屋)獨立於房委會，其成員由行政長官直接委任。從該委員會過往公正處理上訴個案，可證明上訴委員會一直獨立行事。他進一步向委員保證，只要有充分的辯護理由，過往亦有上訴成功的例子。

#### *增訂對付各項不當行為的措施的需要*

39. 李華明議員指出，租戶曾就部分公共屋邨出現的流氓滋擾提出關注，他並詢問當局會否考慮把該項不當行為納入扣分制。房屋署副署長(屋邨管理)回應時承認部分屋邨的確出現上述問題，並承諾採取適當措施解決有關問題。當局已把"造成噪音滋擾"訂為扣分制的不當行為，並由2007年1月開始實施。截至2007年10月2日，共有兩宗與此有關的扣分個案。如有需要，當局會加強對付在公共地方造成噪音滋擾的措施，以釋除居民的憂慮。

40. 李國英議員關注到，儘管當局已訂定"造成噪音滋擾"的不當行為，但在釋除居民的憂慮方面成效不大。舉例而言，在他現正處理的一宗個案中，某住戶每天均在家中麻將耍樂，所造成的噪音滋擾由早上10時持續至晚上8時。雖然此舉已對其毗鄰住戶構成滋擾，但由於發出噪音的時間與噪音水平均未有超出法律所限，加上沒有證據顯示涉及非法賭博活動，當局似乎束手無策。

41. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局會採用"合理的平常人標準"來確定有否構成噪音滋擾。在執法時會集中處理晚上11時至翌晨7時出現的噪音滋擾，而且最少會向鄰近另一個住戶求證，確定有關投訴查明屬實，然後才向違例租戶發出書面警告。然而，除扣分制外，尚有其他方法處理諸如所提述事件的個案。舉例而言，房署職員會游說被投訴的住戶，促請其作出改善。如有充分理由，當局亦可因應受影響住戶的特別需要作出調遷安排。

42. 陳鑑林議員指出，公共屋邨還有其他與環境衛生或公共秩序有關的滋擾，他促請政府當局制訂適當措施加以對付。據政府當局提交的文件所述，飼養動物、亂拋垃圾、隨地吐痰及高空擲物等問題依然猖獗，因此不能單靠扣分制對此等不當行為作出有效的阻嚇。他進一步表示，為確保良好的屋邨管理，可能亦有需要透過扣分制或其他措施，對付李華明議員所述的流氓滋擾問題。

43. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時重申，根據最新的數字，約有96.4%租戶對扣分制有認識。當中有81.8%租戶表示扣分制可改善屋邨的清潔狀況，有70.0%租戶則認為所訂定的罰則合理。截至2007年10月2日，涉及飼養動物的扣分個案有225宗，當中有163宗仍屬有效個案。他向委員保證，政府當局會致力加強對付上述流氓問題及其他不當行為。

44. 主席籲請政府當局加強宣傳扣分制，並特別針對居民常犯的不當行為進行宣傳，例如"利用曬衣竹插筒晾曬地拖"、"在露台放置滴水花盆或滴水衣物"、"亂拋垃圾"等。政府當局察悉其意見。

#### *其他意見及關注事項*

45. 梁家傑議員關注到根據扣分制被扣分的住戶在申請調遷時受到不公平對待。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，由根據扣分制被累積扣分的住戶提出的調遷申請不會獲得處理，因為有關住戶違反了租約條件。不過，被扣分數的有效期只得兩年。此外，如情況有此需要，當局會因應此等住戶的特別社會需要或健康理由作出特別考慮。梁議員及主席認為，剝奪被扣分住戶申請調遷的權利並不公平。梁議員補充，當局可改為把被扣分數計入調遷後的租約。

46. 主席總結有關討論時促請政府當局察悉委員對房委會權力過度膨脹的關注，並強調有需要在實施兩項新訂不當行為時作出小心的處理。

## VI 安達臣道的發展計劃及相關的水管敷設工程

(立法會CB(1)143/07-08(04)號文件 —— 政府當局提交有關工務計劃第566CL號及第126WC號 — 安達臣道的發展計劃及相關的水管敷設工程的文件)

### 政府當局的簡介

47. 應主席的邀請，房屋署總土木工程師闡述政府當局所提交文件的要點。簡要而言，該文件建議把**工務計劃第566CL號**及**工務計劃第126WC號**的一部分提升為甲級項目。前一項工程的範圍包括進行土地平整和相關的基礎建設工程，以便將來在安達臣道一帶興建公共房屋及其他設施。至於後一項工程，則是在**第566CL號**計劃的工程界限內進行擬議的水管敷設工程。按付款當日價格計算，**第566CL號**工程及**第126WC號**工程中提升為甲級項目的部分的建設費用，分別為34億6,720萬元及1億380萬元，而該兩項計劃的招標會以一個合約的方式批出。政府當局已就有關建議諮詢觀塘區議會、西貢區議會及其他相關的區議會，並計劃在2007年11月底向工務小組委員會提出有關的撥款申請。

### 討論

#### 交通影響

48. 陳鑑林議員指出，安達臣道一帶，特別是彩虹、清水灣道及新清水灣道附近現已存在交通擠塞的問題，在繁忙時間內的情況更尤其嚴重。他就擬議房屋發展計劃對鄰近地區的交通影響表示關注。鑒於將建成的公屋單位約有16 100個，所容納的人口則約為48 000人，他擔心擬議發展項目會令交通擠塞問題惡化，並詢問政府當局有否就擬議房屋發展項目進行交通影響評估研究，以及將會推行何種緩解措施，解決交通流量預期將會因為實行擬議的房屋發展而有所增加的問題。

49. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)表示，政府當局已完成就擬議房屋發展項目進行的交通影響評估研究(下稱"評估研究")，而運輸署亦已仔細研究所得的結果。評估研究的結果顯示，只要在數個



道路交界處進行改善工程，有關道路網(包括新清水灣道及清水灣道)的容車量，應可應付擬議房屋發展項目在截至2021年的一段時間內所帶來的交通流量增長。政府當局知道有需要監察人口增長對區內交通的影響，並會在區內居民於2015及2016年分階段入伙時同時檢討有關情況。如有需要，政府當局會考慮推行進一步的交通改善措施。

50. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)回應陳鑑林議員所提出，關於有否把評估研究的報告提交相關區議會的查詢時表示，評估研究屬技術性的研究，而有關報告是相關部門的內部文件。儘管如此，政府當局已就用以對付區內可能出現的交通擠塞問題的擬議交通改善措施，諮詢各個有關的區議會。

51. 陳鑑林議員重申其對區內現時的交通擠塞問題的關注，並對政府當局的解釋不表信納。他促請政府當局及時實施各項交通改善措施，藉以紓解有關問題。應陳議員及主席的要求，政府當局須提供評估研究的報告摘要及建議的緩解措施的詳情。

(會後補註：政府當局提供的資料已於2007年11月14日隨立法會CB(1)255/07-08號文件送交委員。)

### 環境影響

52. 李華明議員提述佐敦谷附近的公共房屋發展項目先前進行爆破工程時，曾因碎石橫飛而引致居民投訴。他關注到**第566CL號**計劃的爆破工程會影響附近的居民，例如彩雲邨及秀茂坪邨的居民，因為該計劃涉及約20公頃的地台平整工程。他促請政府當局從過往經驗汲取教訓，以及實施一切所需措施，緩解爆破工程帶來的滋擾和避免發生意外。

53. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)證實，**第566CL號**計劃涉及進行地台平整的爆石工程。政府當局會透過在工地進行循環再用來盡量減少所產生的建築廢物，但估計仍須從工地運走1 000萬公噸建築廢物以進行棄置。由於約有40%廢物是石塊，為方便將之運離工地，實有需要在運送前將石塊打碎為碎石。他向委員保證，當局已參考在佐敦谷進行的爆破工程，並會在安全及環境方面增訂緩解措施，以確保工程的安全。舉例而言，如在工地內某些地方進行爆破工程可能會對居民造成影響，該等地方會被指定為"非爆破區"，並改以其他方法進行打碎石塊的工程。為盡量減輕所造

成的噪音滋擾及塵埃污染，有關方面會裝設臨時屏障及膠墊。在佐敦谷的工程計劃中已曾試用此等措施，並已證實有效。政府當局已向有關的區議會簡介各項緩解措施的詳情。

54. 李華明議員指出，**第566CL號**工程會產生約共1 140萬公噸建築廢物，他關注到運送挖掘工程所得剩餘物料的泥頭車可能會在鄰近地區造成交通擠塞。他詢問當局有否就運送建築廢物的安排諮詢有關的區議會。

55. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)表示，在兩項工程計劃的建築工程進行期間，估計每天平均約有600至700架次泥頭車出入該區。有關方面會指示泥頭車改用將軍澳道或清水灣道，把挖掘所得的剩餘物料運往轉運站。承建商只獲准在非繁忙時間內，把建築廢物從工地運走。政府當局已諮詢有關的區議會及地區團體，例如地區委員會及學校，藉以訂定把廢物運送至轉運站的最適當路線。

56. 關於李華明議員就監察兩個工程項目對附近居民造成的交通及環境影響的機制所提出的查詢，土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)回應時表示，當局會成立由居民協會、承建商、顧問工程師及相關政府部門的代表組成的聯絡小組，負責監察兩個工程項目的進度。顧問亦會監察有關情況，並確保承建商遵循相關的法定規定。政府當局會採取措施，解決任何與塵埃或噪音滋擾有關的投訴。

57. 陳婉嫻議員對於爆破工程及運送挖掘所得剩餘物料的泥頭車，可能會造成塵埃及噪音滋擾一事亦表示同樣關注。儘管當局已向居民及相關區議會進行公眾諮詢，她對於各項減輕有關滋擾的緩解措施的成效仍感關注。

58. 梁國雄議員就政府當局減低對居民造成的塵埃滋擾的措施的效力提出質疑，並要求政府當局證實運送挖掘所得剩餘物料的泥頭車會否裝設適當的上蓋，還是只會以防水布覆蓋荷載物。他並詢問，政府當局如何可確保泥頭車在運送建築廢物時會採用該兩條指定路線。

59. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)回答時重申，政府當局會採取額外措施緩解塵埃污染對居民造成的影響，包括在進行爆破工程時使用膠墊。他證實泥頭車會裝設機動上蓋，確保有關設施遵照現行有關運送建築廢物的規定。在工地內會安裝車輛及車輪清洗設施及灑水系統，以減少日常運作及爆破工程

所產生的塵埃。由於工地的面積較大，承建商須按照規定在已完成土地平整工程的工地部分進行綠化工程，以減低所造成的塵埃污染。關於運送挖掘物料的兩條指定路線，土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)表示，政府當局選擇了前往轉運站的最短行車路線，以期盡量減輕對附近居民的影響。若承建商就轉運安排建議採用任何其他替代路線，有關路線須經相關部門在諮詢聯絡小組後核准。為確保泥頭車使用兩條指定路線，在泥頭車駛離工地及到達轉運站時均會將其詳細資料記錄下來。鑒於工地與廢物轉運站之間相距路程較短，相信泥頭車會跟隨指定路線行車。

60. 陳婉嫻議員關注到聯絡小組不能適當監察兩個工程項目，因為區內居民的代表未必具備有關的技術知識。她詢問政府當局有何方法協助聯絡小組履行其監察工作。梁國雄議員對此亦感關注，並建議當局向公眾(特別是環保團體)提供兩個工程項目的環境影響及擬議緩解措施的資料，以便他們監察有關的工程項目，從而確保承建商實行的措施符合既定的環境標準。

61. 土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)回應時表示，政府當局知悉各項緩解措施及環境監察數據屬技術性的資料，聯絡小組中的區內居民代表對此未必能充分理解。有關部門及顧問工程師會竭力以淺白的語言向聯絡小組解釋緩解措施的詳情，以及評估其成效的方法。預料聯絡小組會在2008年年初召開會議，以配合工程項目的動工時間。政府當局繼而會研究透過何種適當渠道，向公眾發放相關資料。土木工程拓展署土木工程處總工程師／專責事務(工程)回應主席進一步提出的查詢時證實，工程項目的相關資料(包括環境監察數據)將上存於土木工程拓展署的網頁。

#### 廟宇重置

62. 關於清拆**第566CL號**工程的發展項目範圍內4間廟宇(即城隍廟、觀音廟、大聖廟及海國天后娘娘廟)的建議，鑒於該等廟宇具有悠久歷史，而社區對廟宇提供的服務亦有強烈的支持，李華明議員詢問政府當局有否和4間廟宇的營辦人作出重置安排。

63. 房屋署總土木工程師表示，雖然上述廟宇屬暫准建築物，在清拆時並無法律上的重置權利，但政府當局已協助廟宇營辦人在位於寶琳路的鄰近地點重置該等廟宇。根據《城市規劃條例》(第131章)，城市規劃委員會的都會計劃小組委員會已於2007年11月2日會議上，討論並通過了位於寶琳路及秀茂坪道交界的政府土地的改

劃用途地帶申請，以便重置上述4間廟宇。當局將按照有關的法律規定在憲報刊登經修改的分區計劃大綱草圖，整個程序預計將於2008年內完成。視乎一切所需程序於何時完成，政府當局將會進而展開廟宇重置地點的土地平整工程。當局曾諮詢4間廟宇的營辦人，他們均對重置安排感到滿意。

64. 陳婉嫻議員查詢4間廟宇在重置工程完成前的臨時安排的詳情，以及有關的廟宇營辦人是否同意該等安排。房屋署總土木工程師回應時表示，4間廟宇須於2008年年初清拆，以便當局展開**第566CL號**計劃的土地平整工程。在新廟宇重置工程完成前，4間廟宇將須停辦約兩年。在廟宇停辦期間，廟宇營辦人計劃利用寶琳路另一地點作臨時倉庫用途。4間廟宇的營辦人已同意此項臨時安排，並已向地政總署申請使用有關土地作上述用途。

#### **第566CL號**工程的房屋發展項目

65. 李華明議員察悉，**第566CL號**工程的發展項目範圍分為7個小區並將會分階段發展，他促請政府當局及房委會考慮將部分小區改作發展居者有其屋計劃(下稱"居屋")的單位，因為委員及公眾人士均要求當局重新推行居屋計劃。此外，他認為把整個發展項目範圍用作發展公屋單位，會招來單位組合過於單一的批評。房屋署總土木工程師回應時表示，約10.6公頃經平整的地台會用作發展公屋，而餘下土地則會用於發展其他設施，包括學校、附屬設施及休憩用地等。政府當局認為該發展項目範圍應用作發展公屋，以便把公屋的平均輪候時間維持於大約3年左右。

#### 結論

66. 鑒於兩個工程項目規模龐大及將會產生大量建築廢物，主席籲請政府當局加強採取措施，減少所產生的建築廢物，以及將廢物循環再用。此外，由於公眾對進行可持續發展、提供更多休憩用地及提高生活質素的期望日益殷切，他促請政府當局減低推行工程項目所需砍伐的樹木的數量。政府當局日後就公屋發展項目作出規劃時，應考慮公眾在提供更佳居住環境方面的要求。他察悉當局有需要滿足市民對公屋的需求，並把公屋的平均輪候時間維持於大約3年左右，但卻關注到把公屋過分集中設於某一地區所帶來的問題，情況一如將軍澳的住宅發展規劃一般。他要求政府當局察悉委員在會議席上提出的意見。主席在總結有關討論時表示，事務委員會並不反對政府當局向工務小組委員會提出有關申請。

**VII 其他事項**

67. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年1月29日