

法會

Legislative Council

(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 會議紀要的摘錄

日 期：2004年6月7日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：李鳳英議員, JP

缺席委員：朱幼麟議員, JP
涂謹申議員
司徒華議員

出席公職人員：議程第IV項

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

署理房屋署總建築師(採購)
孫惠民先生

保安局首席管理參議主任(保安)
許永基先生

政府產業署副署長
莫錦鈞先生

政府產業署高級產業經理
陳少明先生

建築署工程策劃總監
袁家達先生

建築署高級工程策劃經理
鄭偉雄先生

議程第V項

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
馬亢思雲女士

議程第VI項

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
梁世智先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

X X X X X X X

IV. 將“居者有其屋計劃”剩餘單位用作紀律部隊部門宿舍的建議

(立法會CB(1)2028/03-04(03) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件)

7. 房屋署副署長(策略)(“房署副署長”)向委員簡述政府當局的資料文件，當中載述把部分剩餘居者有其屋計劃(“居屋”)單位用作重置陳舊或簡陋紀律部隊部門宿舍的建議的最新發展。委員察悉政府當局擬於2004年6月23日將建議提交立法會轄下工務小組委員會審議，以及於2004年7月2日提交財務委員會要求撥款。

財政安排和影響

8. 楊孝華議員聲明自由黨的委員支持將剩餘居屋單位用作重置部門宿舍及改作公屋。他注意到政府已同意支付27億5,000萬元的購買價，分10年攤還(在2004至2008年的首5年，每年繳付1億5,000萬元，其後在2009至2013年的5年，則每年繳付4億元)。他詢問到這安排對財政有何影響。房署副署長解釋，房屋委員會(“房委會”)會損失約4億元的利息收入。這種付款安排已考慮到政府在2008至09年度或之前達致收支平衡的承諾，以及房委會由現在至2007至08年度的現金周轉及財政情況，其目的是要將對政府財政的影響減至最低。

9. 葉國謙議員表示，民主建港聯盟(“民建聯”)的委員支持這項建議，認為可達致雙贏局面，因為將予重置的部門宿舍已經非常殘舊，而且亦有需要有利地處理剩餘居屋單位。民建聯近兩年來一直密切跟進這方案，並明白政府當局曾諮詢有關的職員協會。有關部門及部門職員對這建議表示歡迎，因為選作重置部門宿舍的居屋單位地點交通方便，設備較佳。他跟進楊孝華議員的問題時，問及作上述付款安排的理據。房署副署長回答時重申，付款安排是應財經事務及庫務局的要求而訂定，目的是要方便政府在2008至09財政年度或之前達致收支平衡。

10. 關於政府當局文件第11段，劉炳章議員質疑，4 304個有關居屋單位每年4,260萬元的管理及維修保養經常開支，可否一如當局所聲稱，能以從15幅現有有關部門宿舍用地省下來的4,320萬元管理及維修保養費用全數抵銷。他又指出，約每個單位60萬元的建議購買價，

並沒有把地價計算在內。他詢問房委會可如何收回擬轉作部門宿舍的居屋單位的地價。房署副署長回答時解釋，只有將居屋單位在私人物業市場出售，才須繳納地價。由於有關的居屋單位將賣給政府，無須繳付地價，因此房委會在釐定購買價時並沒有把地價計算在內。至於有關部門宿舍的用地在私人物業市場出售時會否收取地價一事，則並不屬於房委會的職權範圍。

11. 馮檢基議員指出，居屋單位一般以市價的七至八成出售，但擬議的27億5,000萬元購買價只及市價的六成，定價過低。因為出售居屋是房委會的主要收入來源，他認為這價格無助於改善房委員的財政狀況，讓其維持公屋的興建計劃。他進一步表示，房委會是獨立機構，不應在價格上作太大讓步。房委會一旦出現財政困難，政府未必會加以援手。房署副署長回應時闡釋，房委會出售居屋單位予合資格申請人時，會計入一個利潤幅度，以便令公屋興建計劃能繼續施行。可是就現時的情況而言，由於政府付出的是公帑，因此房委會只著眼於收回有關居屋單位的成本，並無意從中圖利。

12. 馮檢基議員表示，除非政府承諾資助房委會繼續推行公屋興建計劃，否則房委員不應將居屋單位以低於一般的折扣價售予政府。房署副署長回應時表示，如房委會出現財政困難，他實看不到政府怎樣可以拒絕向房委會提供資源以維持公屋興建計劃。

13. 葉國謙議員注意到當局要求一筆為數約2億5,000萬元的撥款，供拆卸有關的部門宿舍以騰出用地作其他用途，以及作裝修和裝置基本設施之用。他詢問可否由入住的員工自行裝修和裝置設施，以配合其個人需要。

14. 保安局首席管理參議主任(保安)(“首席管理參議主任”)回應時澄清，當局只會為由居屋改裝的宿舍進行基本的裝修工程，如裝設木地板及相連的牆腳線、窗花、窗簾軌及抽氣扇，使該等單位與部門宿舍的一般標準看齊。員工可以依照個人的選擇佈置他們的宿舍。但當他們遷出時，必須將宿舍回復原貌。由於由居屋改裝的宿舍的基本設施不一，舉例說，有些有熱水器，有些則沒有，政府當局會統一所有設施。對於編配給高級人員的較高級居屋改裝宿舍，則會提供其他家居器具，如雪櫃和煮食爐等。房署副署長補充，在出售前將有關居屋單位修整妥當的成本，將由房委會承擔，並不包括在裝修費用內，原因是這些單位已空置兩年，不論將單位在市場上出售或改作部門宿舍，房委會均有責任在處理

該等單位前把其修整妥當，確保附屬設施運作良好。選定重置的部門宿舍

15. 楊孝華議員問及重置建議是否已涵蓋所有適合改作部門宿舍的剩餘居屋單位，房署副署長答稱正確。他回答楊耀忠議員時又表示，改作部門宿舍的居屋單位面積與將予重置的宿舍面積相若。

16. 陳鑑林議員關注到，部分選定重置的部門宿舍並非十分陳舊。舉例說，有些是在70年代後期興建，更有一棟在1989年建成。他詢問選擇重置該等宿舍的理由。政府產業署副署長回答時解釋，在物色須予重置的部門宿舍時，除主要考慮樓齡和設施外，亦會考慮其他因素，如部門宿舍用地的地積比率等。有些宿舍是因其用地的地積比率未有善用而獲選定重置，預期用地騰出後可作更佳用途。陳議員問及是否所有樓齡相若的部門宿舍均獲選定重置，他回答時指出，在選擇上是有限制的，因為有關的居屋單位並不能用作重置面積較大的高級職員宿舍。

17. 主席問及當局有何計劃處理選定重置的部門宿舍，房署副署長回應時表示，該等宿舍會被拆卸，騰出的用地會交還政府作其他用途，在合適的情況下，會售予私人發展商興建住宅。

18. 陳鑑林議員認為，政府當局應考慮將有關宿舍編配給部門宿舍輪候冊上的員工，而非將其拆卸。這樣可增加部門宿舍的供應，縮短輪候時間。首席管理參議主任回答時強調在資源分配上必須保持平衡。當局在擬訂計劃時所採用的原則，是重置按一對一的方式實施。再者，部分部門現時輪候部門宿舍的時間只是兩、三年。他進一步指出，有些將予重置的宿舍由於設備簡陋，乏人問津，已空置多時。

諮詢員工及編配安排

19. 李鳳英議員認為這建議可減輕房委會在管理維修有關居屋單位方面的負擔，故原則上支持建議。但是她很希望當局能確保受影響員工已獲詳細諮詢。首席管理參議主任回應時報稱，在開始研究將部分剩餘居屋單位轉作重置紀律部隊的現有部門宿舍這方案之初，保安局曾諮詢各紀律部隊人員協會，所得反應良好。與房委會展開正式磋商後，當局亦曾諮詢兩個紀律部隊人員的評議會，並獲其支持這項建議。

20. 陳婉嫻議員表示，雖然她原則上反對停售居屋，但香港工會聯合會(“工聯會”)認為，剩餘居屋單位本已空置，而此建議可以有實益的方式利用該等單位，因此表示支持。她詢問當局是否曾諮詢受影響的員工，還是只是對有關的紀律部隊人員協會作一般諮詢。她察悉，將予重置的部門宿舍位於交通較方便的地區，但是有關的居屋單位則並非處於中心地帶。她記得立法會秘書處曾收過有關搬遷安排的投訴，並關注到受影響員工未必願意遷離現時的居住地點。她要求當局提供有關諮詢的詳情，首席管理參議主任回應時表示，當局曾諮詢警察評議會及紀律部隊評議會，相信該兩組織會各自諮詢其成員。

21. 李鳳英議員亦記得過去曾有紀律部隊人員就搬遷宿舍的問題向立法會秘書處申訴，她詢問若有受影響人員拒絕遷進改裝的宿舍，是否有應變計劃可予處理。房署副署長回答時強調受影響人員會歡迎這建議，因為有關的居屋單位雖非位處正中央地帶，但設備完善，而且所處地區與香港其他各區相連的交通也很便捷；況且，很多選定重置的部門宿舍均既陳舊，設備亦簡陋。首席管理參議主任補充，紀律部隊為配合其迅速調動人員的需要，一直致力確保其部門宿舍位於交通便捷的地區，而且平均分布全港各區。從4個發展項目選定的位置適中的居屋單位，能符合這要求。

22. 李鳳英議員問及有關人員會否被迫遷離原來宿舍，首席管理參議主任回答時向委員保證，就人員搬遷宿舍方面，已設有既定機制，如向有關人員發放搬遷津貼。過去的搬遷行動都能順利進行。對於是項建議，預期各員工均會樂意遷入質素較佳的宿舍，因此政府當局預期不會遇到很大困難。再者，當局將有一整年時間準備搬遷安排。他又指出，除了遷入有關的居屋單位外，當有人員申請調遷到居屋改裝的宿舍後，所騰出來的宿舍，亦可供受影響的人員遷入。

23. 陳婉嫻議員對有關人員的反應仍表關注，並呼籲政府當局確保會讓受影響人員充分瞭解有關建議的進展，以免執行遷置行動時可能引起糾紛。首席管理參議主任回應時重申，受影響人員可以選擇遷入在其他地區因原來租戶申請調遷到改裝宿舍後騰出來的宿舍。預期會約有四分之一的改裝宿舍會編配給並非居於選定重置的部門宿舍的人員。房署副署長表示，如有任何有關這方面的申訴，政府當局會採取必要的跟進行動。

24. 李華明議員述明民主黨的委員支持這建議，並認為這建議早應實施。鑒於有關居屋屋苑的商戶一直期盼這些居屋單位早日入伙，可令人流增加，帶來較多生意，他促請當局盡快落實這建議。早日落實建議亦可減輕房委會在管理及維修有關居屋單位方面的財政負擔。首席管理參議主任回答他有關於入伙時間表的問題時表示，由於須就所需的裝修工程招標，同時亦須制定執行細則，如新部門宿舍的編配方法等，初步計劃是改裝宿舍可於2005年第二季開始入伙。

其他關注事項

25. 楊孝華議員要求當局說明有關將剩餘居屋大廈轉作旅館這方案的進度。他指出這方案頗具爭議。一方面遭酒店經營者反對，另一方面卻受到旅行社經營者歡迎。考慮到各界意見分歧，他促請政府當局就此方案進行詳細諮詢，以期達到一個兩全其美的局面。他特別促請政府當局請亦是物業發展商的大型酒店經營者注意，若餘下的居屋單位推出發售，對物業市場並無益處。房署副署長察悉他的意見，並表示感謝。

26. 李華明議員認為有需要對有部分單位售出／入伙的居屋屋苑中未售及回購的單位加以處理，盡量減輕對此類居屋屋苑管理和發展方面的不良影響。房署副署長回答時指出，政府宣布決定退出物業市場時，承諾了暫停出售居屋，直至2006年年底，之後再檢討這停售計劃。因此，房委會並沒有就2006年年底如何處理這些單位制定任何計劃。

27. 李華明議員詢問可否將有部份單位售出／入伙的居屋屋苑的單位售予綠表申請人，房署副署長回答時確認現時並無此類計劃，但他承諾將李議員的意見轉告房委會考慮。

政府當局

28. 劉炳章議員詢問建築署會否為改裝宿舍提供維修服務，以充分利用該署人員的專業知識及經驗，為他們提供職業保障，同時亦能確保一貫的高服務水平得以維持。建築署工程策劃總監回答時確認，建築署在可見將來仍會負責提供有關的維修服務。然而，建築署正檢討有關政策，有關部門日後可能要自行負責小規模的維修工程。

29. 劉炳章議員察悉上述答覆，並列舉了有關學校改善工程計劃的一個例子，指交由有關部門負責維修成效並不理想。他強調交由建築署負責維修服務，有確保質素和成本效益的優點。

經辦人／部門

政府當局

30. 陳婉嫻議員特別指出選定改作宿舍用途的居屋大廈附近的公共屋邨缺乏商業設施，她詢問當局會否將這些居屋大廈的地下舖位租予商戶，以解決商業設施短缺的問題。房署副署長回應時承諾會查明有關詳情，再作匯報。

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2004年7月23日