

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1188/13-14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：2014年1月6日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, BBS, MH (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉强議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員： 林大輝議員, SBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
鄧家彪議員

缺席委員： 陳克勤議員, JP
陳偉業議員
田北辰議員, BBS, JP
謝偉銓議員

出席公職人員： 議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

一手住宅物業銷售監管局專員
馮建業先生, JP

一手住宅物業銷售監管局副專員
區皚寧女士

議程第VI項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

議程第VII項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(2)
陳少德先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1
李嬪梅女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)531/13-14 號—— 2013 年 11 月 4 日
文件 會議的紀要)

2013 年 11 月 4 日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
文件——

(立法會 CB(1)475/13-14(01)—— 政府當局提供
號文件 的 2013 年 11 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

- 立法會 CB(1)479/13-14(01)——立法會秘書處
號文件 公共申訴辦事
處就有關撤銷
租金管制及綜
合社會保障援
助計劃租金津
貼的政策事宜
發出的轉介便
箋(只備中文
本)(只限議員
參閱)
- 立法會 CB(1)509/13-14(01)——房屋事務委員
及 CB(1)509/13-14(02)號文 會主席王國興
件 議員就要求政
府把天水圍115
區及112B區土
地發展資助房
屋事宜分別致
運輸及房屋局
局長和發展局
局長的函件(只
備中文本)
- 立法會 CB(1)652/13-14(01)——立法會議員於
號文件 2013年11月28
日與葵青區議
會議員舉行會
議後把改善公
共屋邨的兒童
及健體設施殘
舊的問題事宜
轉交處理的文
件(只備中文
本)(只限議員
參閱))

III. 下次會議的討論事項

- (立法會 CB(1)622/13-14(01)——跟進行動一覽
號文件 表)
- 立法會 CB(1)622/13-14(02) 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2014年2月10日(星期一)上午8時30分舉行的下次例會上，討論下列兩個事項——

- (a) 清拆朗邊中轉房屋的執行安排；及
- (b) 改善寶田邨廁所設計可行性報告。

4. 主席亦提醒委員，事務委員會將在2014年1月進行以下參觀活動／舉行以下會議——

- (a) 編定於2014年1月14日(星期二)上午9時50分前往寶田邨參觀，事務委員會屆時將聽取政府當局就改善廁所細小的問題進行研究的結果，以及建議進行的改善工程；
- (b) 編定於2014年1月21日(星期二)上午8時30分舉行特別會議，討論行政長官2014年施政報告中的相關政策措施；及
- (c) 編定於2014年1月29日(星期三)下午4時30分與發展事務委員會舉行聯席會議，討論有關"增加房屋土地供應"的課題。

IV. 續議事項

建議在房屋署開設一個編外首長級丙級政務官職位以推行長遠房屋策略檢討提出的措施

(立法會 CB(1)622/13-14(03)—— 政府當局就"建議在房屋署開設一個編外首長級丙級政務官職位以推行長遠房屋策略檢討提出的措施"提供的補充文件

相關文件

立法會 CB(1)411/13-14(07)——政府當局就"建議在房屋署開設一個編外首長級丙級政務官職位以推行長遠房屋策略檢討提出的措施"提供的文件

立法會 CB(1)615/13-14(01)——2013年12月2日會議紀要的節錄本)

5. 主席表示，在上次於2013年12月2日舉行的事務委員會會議上，政府當局就建議由2014年4月1日起，在房屋署轄下的策略處開設一個編外首長級丙級政務官職位(首長級薪級第2點)，為期兩年，以應付因推行長遠房屋策略檢討所提出的建議而增加的工作量，徵詢事務委員會的意見。應事務委員會的要求，政府當局已提供補充資料，供事務委員會進一步考慮。

6. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局提供的補充資料。

7. 盧偉國議員申報利益，表明他是香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下建築小組委員會和投標小組委員會的委員，而他沒有就有關任命收取報酬。他表示支持有關建議，認為房屋署加強所需人手，有利解決各項迫切的房屋問題。

8. 李卓人議員指出，現時尚未知悉長遠房屋策略檢討將會提出甚麼建議，他看不到有何實質理由或急切需要，支持開設該擬議編外首長級丙級政務官職位。胡志偉議員贊同李議員的意見，並詢問政府當局會否考慮押後至長遠房屋策略諮詢工作的最後報告發表後，才將有關建議提交事務委員會考慮。

9. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，政府當局必須着手處理長遠房屋策略諮詢文件所載的建議。此外，長遠房屋策略檢討所提出的多項事宜亦急需處理，例如應否收緊富戶政策、應如何改善配額及計分制，以及如何滿足年青人和首次置業人士的住屋需要。

10. 李卓人議員不接納政府當局的解釋，並指出上述政策早已由房屋署的現有相關人員監察。胡志偉議員詢問，當局會否改變就配額及計分制和居者有其屋(下稱"居屋")計劃訂立的政策，以滿足非長者單身人士對置業的訴求，這樣便有足夠理由開設該擬議編外首長級丙級政務官職位。

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，該擬議編外首長級丙級政務官職位須統籌所有相關政策局和部門的工作，以檢討現行各項相關政策及協助制訂政府的長遠房屋策略和政策。現時在房屋署的首長級人員中，並無一人負責有關工作。此外，擔任該擬議編外首長級丙級政務官職位的人員需要處理多項與長遠房屋策略檢討有關的具爭議性政策議題。

12. 胡志偉議員認為，若政府當局可明確指出擔任該擬議編外首長級丙級政務官職位的人員的詳細工作，以及所推動的工作範疇和政策方向，委員將更加信服當局有需要開設該職位。梁國雄議員提出相若意見，並表示由於缺乏全面的詳細資料以說明擔任該職位的人員需要負責甚麼工作，他難以支持有關的人員編制建議。葉國謙議員表示，隨着近年復建居屋單位，他同意有需要加強房屋署的編制。不過，他在支持有關建議的同時，亦促請政府當局提供更詳細的資料，說明該擬議編外首長級丙級政務官職位的職務。

13. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，委員要求的資料已載於當局就是次會議提供的補充資料文件。擔任該職位的人員除負責檢討現行房屋政策外，亦負責處理多項事宜，例如分間樓宇單位、租務管制以至租住權保障，工作極為繁重。儘管長遠房屋策略諮詢工作的最後報告尚未發

表，房屋署亦應預先就該等事宜的跟進工作進行規劃，方可盡快取得進展。

政府當局

14. 李國麟議員詢問，假如不開設該擬議編外首長級丙級政務官職位，哪些工作將無法完成。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時強調，在任何情況下，當局均需要進行有關的政策檢討。若開設該職位的建議不獲通過，當局會重新調配房屋署現有的首長級人員負責該擬議職位的工作，但現有首長級人員本身的職務其實已相當繁重。如此一來，進行相關檢討的速度肯定會被拖慢，以致無法符合公眾的期望。應李議員的要求，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允在人事編制小組委員會於即將舉行的會議上考慮有關建議前提供一覽表，列出在長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")發表的諮詢文件所提的各個事項中，哪些事項是公眾期望房屋署會加以處理，以及是該擬議編外首長級丙級政務官職位在進行相關政策檢討時需要處理的。

(會後補註：在上一段要求當局提供的資料載於立法會CB(1)724/13-14(01)號文件，並已於2014年1月14日送交委員參閱。)

15. 郭家麒議員察悉，政府當局的立場是維持未來10年的總房屋供應目標為47萬個單位，以及公共房屋與私人房屋之間的供應比例為60：40，他對此表示失望。他詢問若事務委員會支持有關的人事編制建議，政府當局會否盡力在現有建屋時間表之前完成建屋工程，以及提高房屋供應目標。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，該編外首長級丙級政務官職位負責的工作將會是政策檢討，而不是房屋建設。儘管如此，他向委員保證，只要適時獲提供合適資源，政府當局將竭盡所能達到當局公布的建屋量目標，以及長遠房屋策略檢討所提出的任何新目標。

16. 梁耀忠議員對政府當局最近提出的增加人手建議表示懷疑，因為政府當局曾表示房屋問題的癥結在於缺乏住宅土地供應。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，要增加建屋量，當局必

須獲得土地供應、人力資源和財務資源，這3項因素需要互相結合。政府當局已承諾在2012/13年度至2016/17年度每年平均興建約15 000個公共租住房屋(下稱"公屋")單位，以及在2018年起計的5年內把公屋供應量增至每年平均2萬個單位。此外，政府當局亦承諾在2016/17年度起計的4年內提供17 000個居屋單位，並在其後每年平均提供5 000個居屋單位。為解決建造工人短缺的問題，運輸及房屋局一直與發展局合作，增加曾接受訓練的建造工人的供應。由於預期長遠房屋策略檢討可能提出進一步增加房屋供應目標，政府當局會繼續做好適當準備，迎接未來的挑戰。

17. 主席總結時表示，委員不反對將有關建議提交人事編制小組委員會。

V. 一手住宅物業銷售監管局的工作

(立法會 CB(1)622/13-14(04)——政府當局就"一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件

立法會 CB(1)622/13-14(05)——立法會秘書處就"一手住宅物業銷售監管局的工作"擬備的背景資料簡介)

18. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")近期的工作。

處理違例個案

19. 涂謹申議員提及新住宅發展項目天賦海灣的銷售安排。他察悉，該住宅發展項目四周約20萬平方呎的園景空間原以短期租約形式出租予有關發展商。在短期租約終止後，由於有關發展商未能再次投得有關地段，上述園景空間因而在其後交還政府，現指定作露天貯物及停車用途。他指出當發

展商在2013年12月9日將該住宅項目推出發售時，所使用的航攝照片仍然顯示該園景空間。對於售樓說明書就上述短期租約安排所作的描述並不顯眼，涉及的篇幅亦有限，他就此表示關注，並詢問根據新的規管制度，上述銷售安排是否可以接受。

20. 一手住宅物業銷售監管局專員答稱，《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(下稱"該條例")訂明，"如有以下情況，發展項目的售樓說明書須列出該項目中的住宅物業特有的有關資料，或該項目特有的有關資料：(a)除本條外，並無須於該說明書中列出該資料的規定；及(b)該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉"。相關的售樓說明書已述明在該短期租約用地的園景空間屬暫時性質，以及有關發展項目的賣方對該園景空間的管有權已在2013年12月17日交還政府。儘管如此，他表示銷售監管局已就有關事宜進行調查，發現賣方就該發展項目設立的網站載有一幅可能沒有顯示該園景空間的最新情況的照片，即使拍攝該照片的日期已在網站中適當顯示。

21. 謝偉俊議員問及有關銷售安排的投訴的性質，以及政府當局有否接獲對新規管制度提出的投訴，指新制度導致最近西九龍某住宅發展項目的銷售活動出現混亂。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，截至2013年12月9日，銷售監管局接獲9宗有關銷售安排的投訴，當中4宗投訴涉及某住宅發展項目的銷售安排，指責有關賣方核實登記人士身份的時間過長，以及銷售程序混亂。此外，另有一些投訴由地產代理向賣方作出，涉及賣方向不同地產代理分配的配額。至於最近西九龍某住宅發展項目銷售期間的輪候秩序引起公眾關注，銷售監管局已迅速回應，並已要求有關賣方採取有效的改善措施。為避免銷售活動出現混亂，銷售監管局已要求賣方在載有銷售安排的文件中，清楚說明其銷售安排。

22. 葉國謙議員察悉，銷售監管局曾對於浪澄灣的銷售安排欠佳，導致預先登記前在售樓處外控制人潮出現混亂表示遺憾。他詢問若有關賣方沒有

即時作出改善，是否屬於違法。一手住宅物業銷售監管局專員表示，在接獲銷售監管局要求作出改善後，有關賣方已即時採取改善措施。若有關賣方不遵從銷售監管局的指示，銷售監管局會檢視賣方的實際銷售安排是否符合載有銷售安排的相關文件所訂的做法，以及銷售安排有否在任何方面違反該條例。若銷售監管局認為可能有違反該條例的情況，會採取相應的執法行動。

23. 葉國謙議員從政府當局的文件知悉，大部分在檢視／巡查中發現的違例情況可能是因不小心而引致的技術或輕微錯誤。他要求銷售監管局舉例說明，該等違例情況並沒有為一手住宅物業銷售的透明度和公平性，以及一手住宅物業買方的利益帶來實際影響。一手住宅物業銷售監管局專員表示，違反該條例的條文屬刑事罪行，而該條例合共訂有120項刑事罪行。幾乎所有在該條例實施後就住宅發展項目初次提供的售樓說明書，均在某些地方違反了該條例的規定。大部分違例個案涉及在售樓說明書所載的住宅物業樓面平面圖中，遺漏了住宅物業的部分尺寸，其餘則涉及不同方面的違例情況，例如文字上的錯誤，而所有違例個案看來不會令買方的利益受損。至於銷售監管局認為性質較嚴重的數宗懷疑違例個案，銷售監管局現正展開調查。

24. 郭家麒議員詢問，對於個別地產代理為了誤導市民，令他們相信有關住宅發展項目廣受歡迎而進行的懷疑虛假交易個案，銷售監管局有否進行調查。一手住宅物業銷售監管局專員答稱，根據地產代理監管局發出的指引，地產代理不得借款予客戶繳付住宅物業交易的按金，違反該項規定的地產代理可能會被地產代理監管局紀律處分，包括撤銷牌照。郭議員問及轉交律政司考慮的懷疑違例個案的統計數字，以及將此類個案轉交律政司考慮的時間。一手住宅物業銷售監管局專員回應時重申，該條例合共訂有120項刑事罪行，而賣方及地產代理均曾在不同方面違反該條例。大部分發現的違例情況屬技術或輕微錯誤，但涉及賣方和地產代理涉嫌作出失實陳述及發布虛假或具誤導性資料的個案

則較為嚴重，需要更多時間搜集證據。所有完成調查的個案均會轉交律政司刑事檢控科考慮。

25. 黃毓民議員認為，由於近年推出需求管理措施導致物業成交量減少，該條例的成效尚待驗證。他察悉有些違例個案涉及違反該條例中有關價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊、印製廣告，甚至示範單位的規定，他亦質疑銷售監管局在宣傳和教育方面所進行的工作。他促請銷售監管局披露投訴個案及懷疑違例個案的詳情供業界參考，避免發生同類的違例情況。一手住宅物業銷售監管局專員表示，對於可能會影響準買方利益的銷售手法或安排，銷售監管局一直有透過其網站及傳媒適時發布有關資訊。

與業界合作

26. 李國麟議員詢問銷售監管局與地產代理監管局在處理不良銷售手法方面如何合作。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，地產代理作出失實陳述及發布虛假或具誤導性的資料，均屬該條例的規管範圍。銷售監管局一直與地產代理監管局保持緊密聯繫，共同採取執法行動，特別是在涉及大量單位或準買方的住宅發展項目銷售活動方面。在該等銷售活動進行期間，銷售監管局及地產代理監管局會派出人員，分別視察賣方和地產代理的銷售活動及銷售安排。

27. 梁家傑議員提述約半年前的一則報章報道。該報道聲稱，發展商所聘用的部分專業建築師被要求核准未必完全符合新的法定規定的結構圖則，並須對隨單位附送的家用電器簽署確認。他詢問銷售監管局有否調查此事。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局曾就此事與香港測量師學會及香港建築師學會保持聯繫，瞭解到部分發展商可能在該條例生效的初期提出有關要求。銷售監管局已向業界解釋，在新的規管制度下，建築專業人士的法律責任與過往相同。若違反該條例所訂有關售樓說明書的任何規定，發展商須負上最終責任。銷售監管局近月並無再接獲該兩個專業團體就此方面提出關注意見。

28. 馮檢基議員詢問，一手住宅物業的發展商、地產代理及買方是否均已熟悉如何使用實用面積進行物業交易。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，該條例訂明在銷售一手住宅物業時只可使用實用面積。自該條例實施以來，並無發現任何違反此項規定的情況。為配合該條例實施，地產代理監管局已由2013年1月1日開始，要求所有地產代理在銷售二手市場的住宅物業時，除了提供單位的總樓面面積外，亦須一併提供單位的實用面積。為協助一手住宅物業的買方瞭解當局就賣方所訂立的新的法定要求(包括必須使用實用面積)，銷售監管局已為準買方及市民設立專用電話熱線，並印製說明單張。

29. 石禮謙議員申報利益，表明他是地產及建造界功能界別的代表，而且是香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")的成員。他詢問銷售監管局有否與地產建設商會聯絡，確定在實施該條例方面有何問題和有何方法解決問題，以及曾否出現任何問題，令市場上的一手住宅物業供應受到影響。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局一直與業界(包括地產建設商會)保持聯繫，知悉在新的法律框架下，業界於運作方面並無遇到任何難以克服的困難。自該條例在8個月前全面實施以來，發展商已推售57個住宅發展項目，涉及約8 300個一手住宅物業單位。由此可見，一手住宅物業的供應並無受到新的法例規定影響。如有需要，銷售監管局會在其網站的"常見問答"部分加入更多資料，繼續協助業界瞭解各項新規定。

把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手市場的住宅物業銷售

30. 黃毓民議員重申，以兩套不同制度處理一手住宅物業及二手住宅物業的銷售，可能會對物業市場造成混亂，他對此表示關注，並促請政府當局把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手住宅物業的銷售。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局已在相關條例草案的審議工作進行期間表明，當局會考慮是否需要強制規定在銷售二手

住宅物業時，只可以實用面積來表達二手住宅物業的樓面面積。他表示，自此以後，地產代理監管局已同步採取行動，確保地產代理在銷售二手市場的住宅物業時會提供實用面積。此外，他表示，由於二手住宅物業的買方與賣方的地位較為對等，因此並非有太大需要把二手住宅物業的銷售，納入與一手住宅物業銷售相若的規管制度之下。再者，要二手住宅物業的賣方遵守所有規管一手住宅物業銷售的規定(包括售樓說明書方面的規定)，亦有實際困難及資源上的問題。

VI. 建議在房屋署開設3個常額首長級職位以應付因公營房屋新建屋量目標所產生的額外工作量

(立法會 CB(1)622/13-14(06)——政府當局就"建議在房屋署開設3個常額首長級職位以應付因公營房屋新建屋量目標所產生的額外工作量"提供的文件)

31. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署副署長(發展及建築)向委員簡介政府當局的建議，在房屋署開設一個常額總建築師(首長級薪級第1點)和一個常額總結構工程師(首長級薪級第1點)職位，應付因公營房屋新建屋量目標而增加的工作量，以及在房屋署開設一個常額總工程師(首長級薪級第1點)職位，負責管理和推行基本工程儲備基金總目711下與房屋相關的基建項目。上述職位一律由2014年5月2日起開設。

32. 黃毓民議員察悉，自2012年7月以來，房屋署轄下的發展及建築處為應付額外的工作量，已合共開設8個首長級職位。他強調當局必須恪守"小政府"的原則，並詢問當局會否考慮減少建議開設的職位數目。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，過往的房屋科與房屋署合併後，被刪減的首長級職位淨額達15個。當局在2013年宣布提高公屋興建量目標及在2011年復建居屋後，房屋署必須獲得更多資

源，以確保適時達致上述有所提高的目標。鑒於每個專業界別均擔當獨特的角色，因此沒有可能將擬議職位合併。

33. 梁耀忠議員希望政府當局確保在開設有關職位後，能夠達致其所承諾的建屋量目標。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，由於建造時間已由一般的7年縮短至5年，而房屋署須負責在這段期間內達致更高的建屋量目標，因此房屋署能夠獲得必要的專業支援以確保適時達致建屋量目標，實在非常重要。梁議員詢問當局日後會否對擬議職位作出調配，以加強房委會的舊樓重建工作。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時給予肯定的答覆，並表示房屋署已成立工作小組，研究高樓齡屋邨的重建潛力，以及會在適當時候就重建計劃徵詢房委會的意見。

34. 胡志偉議員察悉，根據最新的公營房屋建設計劃，當局會在未來10年興建合共約28萬個公屋及居屋單位，而在2013/14年度至2017/18年度這段5年期內，預測公屋興建量則約為82 000個單位。由於餘下約20萬個單位需要在2018/19年度起計的5年內興建，即表示每年平均需要興建約4萬個單位，他詢問開設擬議職位是為了應付由2018/19年度起每年平均需要興建2萬個單位(2013年施政報告宣布的建屋量)的工作，抑或是為了應付每年平均需要興建4萬個單位(根據上述數字按邏輯推論出來的建屋量)的工作。他認為若當局已覓得所需土地，以供在2018/19年度起興建公營房屋，有關的人員編制建議將有更充分的理由支持。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會已覓得土地資源以供在未來10年興建179 000個公屋單位，以及在2016/17年度至2019/20年度的4年內興建17 000個居屋單位。擬議職位是為了達到已知的目標而開設，但有關目標很可能會在進行長遠房屋策略檢討之後提高。在此情況下，當局便需要尋求更多資源。

35. 盧偉國議員申報利益，表明他是房委會轄下建築小組委員會及投標小組委員會的委員。由於現有職位與擬議職位之間有清晰而合理的分工、房

委會的工作量增加，以及房委會專業人員的職責較前繁重(例如需要負責諮詢地區人士和立法會)，因此他支持有關的人員編制建議。他又認為房屋署在推展各項新的房屋措施時，需要增加非首長級專業人員的支援，這點非常重要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署亦會在適當時增加非首長級專業人員的人手。

36. 葉國謙議員申報利益，表明他是房委會委員。他表示完全支持有關建議，以處理房屋署現時面對的人手緊張問題，令房屋署可獲得適合的人手，從而確保其房屋項目的質素，避免短樁事件再次發生。他詢問，房屋署現時的首長級編制是否與當局在2002年宣布停建及停售居屋前相若。他又詢問需要增加多少個首長級職位，以推行2013年施政報告所公布的措施，即由2018/19年度起每年增建5 000個公屋單位。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房屋署過去兩年半的編制是為了達致所公布的建屋目標而設計；如目標有變，房屋署會檢討其人手。目前，房屋署的編制仍遠遠低於2002年的編制。他向委員保證，房屋署在推展建屋項目時，會把質素和安全放在首位。

37. 主席總結時表示，委員不反對將有關建議提交人事編制小組委員會。

VII. 公共出租單位以晾衣架取代插筒式晾衣裝置資助計劃的建議

(立法會CB(1)622/13-14(07)——政府當局就"公共出租單位以晾衣架取代插筒式晾衣裝置資助計劃的建議"提供的文件)

38. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局所提關於公共出租單位以晾衣架取代插筒式晾衣裝置資助計劃的建議。房屋署助理署長(屋邨管理)(2)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)675/13-14(01)號文件，並已於2014年1月6日送交委員參閱。)

39. 梁耀忠議員指出，插筒式晾衣裝置設計欠佳已導致多宗涉及租戶在使用此類裝置時墮樓死亡的事故。他質疑政府當局為何沒有把更換所有插筒式晾衣裝置為較安全的晾衣架列為強制性措施。主席促請政府當局處理公共出租單位租戶的安全問題，因為在過去7個月，已有5人因使用插筒式晾衣裝置而死亡。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，由於大部分標準型大廈的租戶的單位除插筒式晾衣裝置外亦具備額外的天花式衣架，加上部分租戶未必喜歡在現有晾衣裝置所在的位置晾衣，因此並非所有租戶均需要或希望以晾衣架取代插筒式晾衣裝置。根據擬議資助計劃，房委會所招致的開支遠較推行全面性的更換計劃所招致的開支(即約9億元)為少。為確保慎用公帑，房屋署會進行調查，以確定租戶是否有意參與計劃。

40. 梁耀忠議員察悉，根據擬議資助計劃，租戶需要承擔300元的安裝費。他詢問晾衣架的擁有權屬於哪方，以及在資助計劃結束後如有新租戶希望安裝晾衣架以取代插筒式晾衣裝置，日後的安裝費會否增加。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，已安裝的晾衣架的擁有權屬於房委會，房委會負責安裝及其後的維修保養工程。把插筒式晾衣裝置更換為不銹鋼晾衣架的費用估計為每個單位約1,800元，而房委會會為每個晾衣架承擔約1,500元的費用。300元的安裝費純屬象徵式收費，以確保恰當地運用公共資源，而預計這筆費用與日後就新申請收取的費用相若。梁耀忠議員認為，已就晾衣架繳付費用的租戶應獲准在遷出單位時帶走晾衣架，或獲退還所繳付的300元費用。鑒於政府當局在回應時表示晾衣架會由房委會全權擁有，主席強調房委會應悉數承擔更換費用。

41. 郭偉強議員欣悉房委會會負責維修和保養已安裝的晾衣架。他指出，因使用插筒式晾衣裝置而死亡的人士並不限於長者，房委會有責任提供安

全的晾衣裝置供租戶使用。他要求政府當局免費安裝所有晾衣架，避免類似事故重演。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，插筒式晾衣裝置的設計符合所規定的安全標準。由於並非所有租戶均需要或希望以晾衣架取代插筒式晾衣裝置，為了在租戶的喜好、公眾對安全的關注及善用公共資源等各項考慮因素之間取得平衡，房屋署建議因應租戶的需要進行更換工程。

42. 李國麟議員同意應讓租戶選擇是否參與擬議資助計劃。他又認為不應資助富戶安裝晾衣架。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，由於擬議資助計劃旨在作為一項簡單的措施，惠及有需要以晾衣架取代現有插筒式晾衣裝置的租戶，所有租戶會被收取300元的費用。

43. 梁美芬議員表示，她的辦事處最近曾就愛民邨的租戶進行一項調查。在接受調查的235名居民當中，80%為60歲以上的長者，其中68%使用插筒式晾衣裝置晾衣。值得注意的是，在這些使用者中，有60%曾表示他們在使用插筒式晾衣裝置時需要以凳子輔助，因為窗戶的位置對他們來說太高，而他們亦覺得這樣做十分危險。當被問及在需要繳付300元的情況下是否打算參與更換計劃，20%回答表示打算參與，51%表示不打算參與，29%則表示需要再作考慮。反之，當被問及在更換計劃免費推行的情況下他們是否打算參與，63%回答表示打算參與，19%表示不打算參與，18%則表示需要再作考慮。梁議員認為房委會應強制更換所有插筒式晾衣裝置，防止涉及使用此類裝置的事故發生。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，300元的安裝費純屬象徵式收費，以確保申請擬議資助計劃的租戶是真正需要參與計劃的租戶。

44. 盧偉國議員認為，眾所周知插筒式晾衣裝置是一種不合標準及危險的晾衣裝置，因此應該予以取締。他認為更換計劃應該強制推行，除非租戶能夠提供證據，證明單位內已有另一種較安全的晾衣裝置，則可獲得豁免。他又認為，若政府當局可提供例子，說明曾作出由租戶就某項設施承擔部分

費用的類似安排，便會有較強的理據支持要求租戶就晾衣架承擔部分費用的建議。

45. 梁志祥議員亦認為應強制推行更換計劃，以保障使用晾衣裝置的租戶的安全。他詢問在2004-2005年度推行的資助計劃的申請數目為何，並詢問房委會會否主動為獲豁免繳付費用的租戶進行更換工程，而無須要求他們根據擬議資助計劃提出申請。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，在大部分標準型大廈(包括雙塔式大廈、長型大廈及工字型大廈)中，超過70%的單位除了設有插筒式晾衣裝置外，露台天花上亦安裝了晾衣架，作為額外的晾衣裝置。這解釋了為何部分租戶選擇不參與在2004-2005年度推行的更換計劃，而在該項計劃進行期間，約有5萬名租戶的單位的插筒式晾衣裝置被更換為晾衣架。

46. 對於政府當局認為插筒式晾衣裝置的設計符合所規定的安全標準，謝偉俊議員表示懷疑。他促請政府當局採取一切可行措施，更換所有插筒式晾衣裝置，以消除使用此類裝置所引致的風險，並一次過進行更換計劃，以享受規模經濟所帶來的好處。他又建議當局應要求安裝了插筒式晾衣裝置的單位的租戶簽署承諾書，表明是否參與更換計劃，以保障他們本身及政府的利益。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，由於更換計劃的規模將取決於個別租戶的反應，在同一時間內於一幢大廈進行大規模工程的情況未必會出現。因此，估計所需的費用必須定於較高水平，即每個單位1,800元。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)以強制驗窗計劃為例，表示基於各種情況(例如安裝了插筒式晾衣裝置的單位的租戶拒絕讓工人進入單位)，沒有可能令所有這些單位的租戶均參與更換計劃。

47. 張超雄議員把使用插筒式晾衣裝置所導致的多宗死亡事故歸咎於此類裝置設計欠佳。由於更換計劃旨在處理租戶對安全問題所表達的關注，他強調房委會有絕對責任把所有插筒式晾衣裝置更換為晾衣架，並在其後提供免費的維修保養服務。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，若正

確使用，插筒式晾衣裝置其實非常安全。把有人墮樓的事件歸咎於使用插筒式晾衣裝置並無事實根據，因為即使單位沒有安裝插筒式晾衣裝置，此類事件仍會發生。擬議資助計劃讓政府當局確定哪些租戶有更換晾衣裝置的真正需要，從而處理他們對安全問題所表達的關注。政府當局會向房委會轄下的資助房屋小組委員會，反映委員對此事的意見。

48. 李卓人議員指出，過往確實曾發生租戶使用插筒式晾衣裝置墮樓死亡的事故。他不滿政府當局在墮樓事故上推卸責任，並反對政府當局把是否需要進行更換工程與租戶是否願意付款掛鉤。因此，他促請政府當局在把擬議資助計劃提交資助房屋小組委員會考慮時，撤回根據租戶是否願意分擔安裝費來評估是否需要為他們進行更換工程的建議。

49. 胡志偉議員詢問，即使租戶聲稱家中的插筒式晾衣裝置一直閒置，當局會否亦考慮拆除此類裝置，以防租戶使用其晾曬地拖或掃帚。他察悉，房委會會免費為舊屋邨的租戶更換電線及水管，並詢問為何沒有就擬議更換計劃採用同樣的財政安排。此外，有見安裝費由2004-2005年度推行資助計劃時徵收的200元，增至在現行計劃下的300元，他問及政府當局如何鼓勵租戶參與更換計劃。他認為，若當局預計有大量租戶符合豁免繳費的準則，便應一律豁免租戶繳付安裝費。

50. 房屋署副署長(屋邨管理)答稱，由於插筒式晾衣裝置的設計符合所規定的安全標準，政府當局現時並無計劃強制拆除此類裝置。事實上，利用插筒式晾衣裝置晾曬地拖屬屋邨管理扣分制下的不當行為。擬議資助計劃所提供的資助額相當於總費用的80%，亦為2004-2005年度資助計劃所資助的金額的一倍。根據擬議資助計劃，在居住單位設有插筒式晾衣裝置的租戶中，估計約有27%(即約13萬戶)符合資格獲豁免繳付安裝費。房委會會加強宣傳更換計劃，鼓勵有需要的租戶提出申請。房屋署副署長(屋邨管理)進一步解釋，擬議資助計劃與更換電線的工作基本上並不相同。當局必須為舊屋

邨的單位更換電線，以策安全，而為了保障公眾衛生，亦必須進行更換水管的工程。

51. 馮檢基議員指出，政府當局一方面鼓勵租戶以晾衣架代替插筒式晾衣裝置，另一方面卻強調更換工程是應租戶的需要才會進行，實在自相矛盾。基於插筒式晾衣裝置設計欠佳，他認為房委會作為公共租住房屋的業主，應負上全部責任，進行有關的安裝工程，並於日後提供維修保養服務。鑒於房委會財政穩健，應可悉數承擔整項更換計劃的開支，他反對規定租戶繳付晾衣架的費用。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，由於全面更換插筒式晾衣裝置涉及約9億元的開支，為免造成浪費，更換工程應該是因應租戶的需要才進行。

議案

52. 主席請委員參閱下列由他動議並獲郭偉強議員附議的議案——

"本事務委員會促請房屋署為參與以晾衣架取代插筒式晾衣裝置資助計劃的租戶免費安裝及提供日後的維修保養。"

53. 主席表示，他在開始討論此項目時於席上提交上述議案後，在議案中加入了"安裝及"的字眼。其後，他接獲張超雄議員及馮檢基議員動議的修正案，提出在議案中加入相同字眼。主席建議將經修正的議案付諸表決。委員表示贊同。

54. 主席將經修正的議案付諸表決。10名委員贊成議案，沒有委員反對議案，亦沒有委員對議案投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

55. 主席促請政府當局聽取委員的意見，全面取締插筒式晾衣裝置、要求所有居於設有插筒式晾衣裝置的公共出租單位的租戶參與擬議資助計劃，以及免費進行有關的更換工作。主席又要求秘書處把此項目的會議紀要送交房委會轄下的資助房屋小組委員會，以供參考。

經辦人／部門

(會後補註：此項目的會議紀要擬稿已於2014年2月4日送交房委會轄下的資助房屋小組委員會，以供參考。)

VIII. 其他事項

56. 議事完畢，會議於下午5時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年4月4日