

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)192/14-15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6月3日(星期二)
時 間：下午4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
陳克勤議員, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
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
謝偉銓議員

其他出席議員： 田北俊議員, GBS, JP

缺席委員： 葉國謙議員, GBS, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

出席公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

房屋署助理署長(政策統籌)
張鎮宇先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
楊光艷女士

議程第V項

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
梁世智先生

房屋署高級經理／環境
衛翠芷女士

議程第VI項

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)(二)
陳少德先生

列席秘書： 總議會秘書(1)
韓律科女士

列席職員： 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)1504/13-14 號 —— 2014年2月10日
文件 會議的紀要)

立法會 CB(1)1505/13-14號 —— 2014年3月3日
文件 會議的紀要)

2014年2月10日及3月3日會議的紀要分別
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)1376/13-14(01)—— 政府當局提供
號文件 的2014年4月份
土地註冊處統
計數字(新聞稿)

立法會 CB(1)1408/13-14(01)—— 張超雄議員在
號文件 2014年5月12日
致主席的函件
要求討論有關
編配公共租住
房屋予殘疾人
士的政策和事
宜(只備中文
本))

3. 委員亦察悉，有關"編配公共租住房屋(下稱
"公屋")予殘疾人士"的課題已納入待議事項一覽
表，供事務委員會在日後討論。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1516/13-14(01)——跟進行動一覽
號文件 表)

立法會CB(1)1516/13-14(02)——待議事項一覽
號文件 表)

4. 為了有足夠時間進行討論，委員同意，編定於2014年7月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，將按政府當局的建議，專注討論"租務管制"的課題。按照郭家麒議員的建議，主席表示事務委員會將在下次例會後舉行特別會議，聽取各界對該課題的意見。

(會後補註：事務委員會其後編定於2014年7月24日(星期四)上午9時舉行特別會議，聽取各界對"租務管制"的課題的意見。)

5. 主席提醒委員，事務委員會將於2014年6月17日(星期二)下午2時30分舉行特別會議，聽取各界對"處理公共屋邨寬敞戶措施"的意見。主席又表示，按照在上次會議上商定的安排，事務委員會將舉行另一次特別會議，聽取各界對"公屋輪候時間"的意見。秘書處會在稍後告知委員有關的詳情。

(會後補註：事務委員會其後編定於2014年6月30日(星期一)上午9時舉行特別會議，聽取各界對"公屋輪候時間"的意見。)

6. 郭家麒議員詢問，政府當局何時會向事務委員會簡報最近一次公屋租金檢討的結果。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據現行機制，香港房屋委員會(下稱"房委會")須每兩年檢討公屋租金一次，並會按該次租金檢討涵蓋的第一期間和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。政府統計處負責對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查，並以獨立身份計算收入指數。房委會尚未接獲政府統計處處長的有關報告。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，政府當局會根據既定機制，盡快向事務委員會簡報有關租金檢討的結果。

7. 除討論租金檢討的結果外，梁耀忠議員強調事務委員會亦有需要檢討公屋租金調整機制。主席贊同梁議員的意見，並要求政府當局在有關文件中回應委員就檢討該機制提出的要求。

IV. 領匯管理有限公司出售物業及相關事宜

(立法會 CB(1)1533/13-14(01)—— 領匯管理有限
號文件 公司在 2014 年
5 月 28 日提交的
函件

立法會 CB(1)1533/13-14(02)—— 政府當局就"香
號文件 港房屋委員會
分拆出售零售
及停車場設施"
提供的文件

相關文件

立法會 CB(1)1417/13-14(01)—— 麥美娟議員及
號文件 郭偉強議員在
2014 年 5 月 13 日
致主席的函件
要求討論領匯
管理有限公司
出售物業的建
議及相關事宜
(只備中文本)

立法會 CB(1)1516/13-14(03)—— 領匯管理有限
號文件 公司在 2014 年
5 月 12 日發出的
澄清公布

立法會 CB(1)1516/13-14(04)—— 領匯管理有限
號文件 公司在 2014 年
5 月 20 日就"出
售物業"發出的
公布)

8. 主席表示，事務委員會察悉並極為關注領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯")在2014年5月12日公布已就下述物業進行私人招標：(a)興田商場、(b)葵興商場、(c)寶熙苑商場、(d)東熹苑的商舖和停車場，以及(e)華貴商場(下文統稱為"該等物業")。有關招標已於2014年5月15日截標。領匯在2014年5月20日公布，除寶熙苑商場外，領匯已接納標書以出售該等物業。就此，事務委員會決定邀請政府當局及領匯代表出席是次會議，以討論有關事宜。然而，領匯拒絕事務委員會的邀請，沒有派代表出席會議。領匯在2014年5月28日發出的覆函載於立法會CB(1)1533/13-14(01)號文件，並已送交委員參閱。主席對領匯沒有派代表出席會議表示極度遺憾，並譴責領匯不尊重立法會。

9. 應主席邀請，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介房委會在2005年分拆出售零售和停車場設施及相關事宜的背景。

回購領匯或其轄下的商業設施

10. 郭家麒議員譴責領匯拒絕出席是次會議，並批評政府當局在房委會分拆出售零售和停車場設施後，未能對領匯作出有效的監察。他察悉領匯已接納標書以出售物業，並對該4個商場的新私人業主或會把現有租戶趕走以賺取最多利潤表示關注。有見領匯轄下商場高昂的租金已推高其商場內物品的零售價格，他詢問房委會會否考慮回購該4個商場。

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，社會上對房委會分拆出售零售和停車場設施一事意見分歧。早於2004年年底，曾有市民就房委會分拆出售產業的合法性提出司法覆核。不過，終審法院在2005年7月裁定，房委會分拆出售零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》(第283章)第4(1)條所訂明的房委會的宗旨。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施，而房委會當時採用的營運模式，未必與私營機構的做法一致。終審法院亦知

悉，在領匯上市後，有關設施的運作情況或會有所改變。

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)又表示，政府當局和房委會必須按輕重緩急，集中資源為低收入家庭提供公屋。房委會當年分拆出售零售和停車場設施的主要目的，是讓房委會能夠更專注履行提供資助公共房屋的目標，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會短中期的財政狀況。是次出售物業的總代價高達逾12億元，可見回購該等物業既有違審慎理財的原則，亦不符合公眾整體的利益。

13. 麥美娟議員詢問，政府當局曾否接獲領匯邀請就購買該等物業遞交標書；如有，政府當局曾否或有否考慮應邀遞交標書。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局並無接獲領匯邀請遞交標書。

14. 梁耀忠議員表示，他由始至終都反對向領匯分拆出售公眾資產。他依然認為政府當局應本着社會利益，認真考慮向領匯回購分拆出售的物業。胡志偉議員及梁國雄議員持相若的意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，一如運輸及房屋局局長在2012年11月21日立法會會議上解釋，即使政府當局取得領匯一定數量(例如10%)的股本權益，成為領匯所謂的"重大持有人"，亦不能更改領匯的運作模式和租金政策。他重申政府及房委會並無計劃回購領匯或其商業設施。

15. 胡志偉議員察悉，根據《房屋條例》(第283章)第4(1)條，房委會必須"確保.....提供房屋和提供房委會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。他詢問房委會曾否審視領匯有否妥善提供及管理分拆出售的零售和停車場設施。郭家麒議員及梁耀忠議員對此亦表關注。梁耀忠議員指出部分公用地方(例如籃球場)缺乏妥善維修保養，因此質疑房委會是否有效履行其監察角色，以確保領匯妥善管理分拆出售的物業。梁家傑議員援引盧少蘭女士在2004年針對領匯上市提出上訴的個案為例，提醒政府當局須恪守法律上的責任，根據《房屋條例》的規定，履行職責以確保提供附屬設施。

16. 謝偉俊議員詢問，倘若任何業權繼承人沒有提供足夠而合適的零售和停車場設施以滿足居民的基本需要，房委會會否代表有關居民採取法律行動。

17. 梁國雄議員促請政府當局考慮採取補救措施，以確保居民獲提供合適的零售和停車場設施。有關措施可包括將公屋大廈低層改建為舖位以提供更多零售設施、免費接載居民前往零售設施更完備的地方，以及發展或提供由房委會營運的新商場或舖位。

18. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，終審法院在2005年所作的裁決已考慮到《房屋條例》第4(1)條，並裁定分拆出售該等設施符合房委會的法定宗旨。領匯自2005年起已是一間私營機構，政府及房委會均並無持有領匯的任何股本權益。領匯跟任何其他私營機構一樣，可以自行決定本身的業務策略、營運模式及租戶組合，政府當局不能干預，亦不會作出干預。不過，領匯必須遵守現行法例的規定、政府土地契約的條文，以及領匯與房委會訂立的買賣契約中設有的契諾條款。倘若政府當局認為領匯有不遵從規定的情況，例如發現領匯佔用公用地方或沒有根據土地契約提供零售和停車場設施，便會採取適當的行動，包括法律行動。

停車場設施

19. 麥美娟議員從政府當局的文件知悉，房委會和領匯訂立的買賣契約附加了若干限制性契諾。一般而言，商場舖位和停車場設施不得分拆出售。不過，如房委會在有關的公共屋邨或居者有其屋計劃(下稱"居屋")屋苑不再持有任何物業權益，商場不得分拆出售的限制便告無效；如房委會在有關屋邨或屋苑賣出了任何住宅單位，停車場不得分拆出售的限制亦告無效。麥議員要求當局澄清，領匯轄下的停車場設施是否可以分拆出售或出售予非住戶，因為這樣會刺激停車位的投機炒賣活動，令有關屋邨或屋苑的居民須繳付更高租金以租用停車位。她又問及法例中有否訂明購買停車場設施的人士須符合哪些資格準則。

20. 李國麟議員同樣關注業權繼承人未必會遵守房委會與領匯訂立的買賣契約，並可能會以高價將停車位租予非住戶。他質疑在領匯出售該等物業後，有關屋邨或屋苑的居民如何能夠優先使用停車位。郭偉強議員指出，上述居民中不少是以車輛謀生，若把停車位租金訂於相對較高的水平，他擔心有關居民的生計或會受到影響。梁志祥議員亦詢問政府當局或房委會如何確保提供足夠的停車場設施，以供公屋租戶和租者置其屋計劃單位的業主使用。

21. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，領匯轄下設施所涉及的土地契約，已列明設施所在地段的土地用途。契約條款訂明，在有關屋邨及屋苑內的商業和停車場設施須維持原定用途。假若有關買賣契約沒有附加停車場契諾或該項契諾已經失效，有關的停車場設施可分拆出售。儘管如此，領匯轄下停車場的使用須符合有關土地契約的條款。這類土地契約一般會訂明，停車位不可出租予除土地契約所指的非住戶人士。使用停車場設施的人士通常只限於有關屋邨或屋苑的居民，以及土地契約指明的其他屋邨或屋苑的居民和真正訪客。基於上述契約條款，停車場設施新的業主如把停車位租金訂於不合理的高水平，實在於理不合。

22. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應主席及郭偉強議員就"附近居民"的涵義所提詢問時表示，土地契約訂明，停車位除用作停泊在該地段上的屋邨或屋苑或在契約指明的鄰近地段上的公共房屋的住客或佔用人所擁有的汽車外，不得作其他用途。

23. 至於有關屋邨或屋苑的居民如何能夠優先使用停車位的問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在公共屋邨及居屋屋苑提供停車場設施，是為了供有關居民使用，此目的已在有關的土地契約中反映出來。不論有關設施日後是否由領匯擁有，契約中與土地用途相關的條款仍然生效，任何業權繼承人均必須遵守該等條款。

政府當局 24. 麥美娟議員要求政府當局提供分拆出售的180個物業的資料，以說明相關的土地契約條款如何可確保有關屋邨或屋苑的居民能夠優先使用該等物業的停車位。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)1915/13-14(02)號文件，並已於2014年8月12日送交委員參閱。)

零售設施

政府當局 25. 黃毓民議員認為，領匯出售該等物業無可避免會影響公屋居民的生活。對於領匯只把非核心地區商場的少量舖位騰出給小商戶及傳統行業，他質疑此舉是否純粹作粉飾之用。他不認同政府當局的文件所述，香港有良好的交通網絡且高度城市化，居民可選擇到其他商業設施購物。他以龍翔廣場為例，指出該廣場約有30間零售店舖因為改建工程而暫停營業，對黃大仙屋邨的居民構成不便。他批評領匯漠視有關居民的需要，以致他們需要長途跋涉前往其他購物地方購買日用品。他要求政府當局開列在2005年至2014年期間，每年在領匯核心地區商場及非核心地區商場內的小商戶及傳統行業店舖數目。

政府當局 26. 陳偉業議員表示，早於2004-2005年度他已反對領匯上市，當時亦曾指出有關資產的估值偏低。他認為商業設施的租金高企不單令很多傳統行業的商戶被迫遷出領匯轄下的商場，亦同時推高物品的零售價格。成本增加最終會轉嫁消費者，當中主要是公共屋邨的居民，此情況尤以居住在偏遠地區(例如東涌及天水圍)的居民為然。鑒於領匯轄下零售和停車場設施的租金加幅並不合理，他要求政府當局考慮全面評估在涉及分拆出售的物業的屋邨或屋苑提供零售和停車場設施的情況(例如租金調整水平)，以及是否需要採取補救措施，例如提供公眾街市或公眾停車場，為有關地區的居民提供選擇。

(會後補註：政府當局對黃毓民議員及陳偉業議員的要求作出的回應載於立法會CB(1)1915/13-14(02)號文件，並已於2014年8月12日送交委員參閱。)

27. 張超雄議員同意，領匯轄下商場的租金增加會令商舖售賣的物品及服務價格上升，因而加重居民的生活負擔。他詢問政府當局是否有任何建議以助紓緩公屋居民的財政壓力，並問及政府當局如何預防領匯日後再度出售轄下物業。

28. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)承認，部分居民對他們屋邨或屋苑的現有商場未必感到滿意，但表示居民可考慮前往屋邨／屋苑附近的其他購物設施，包括部分由房委會管理的購物設施。領匯自2005年上市後已是一間私營機構，擁有營運轄下零售和停車場設施的自主權。領匯可自行決定轄下商場及舖位的行業種類，亦可根據情況轉變調整租戶組合及布局設施。就領匯擁有業權的物業，政府當局無權干預其管理及營運事宜。

29. 郭偉強議員詢問限制性契諾的有效期，以及政府當局如何確保領匯及其業權繼承人會遵守該等限制性契諾。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，限制性契諾並無時限。房屋署與領匯在有關屋邨的日常管理事宜方面一直保持溝通。日後，房屋署會繼續與有關設施的營運者維持溝通，以保障房委會在上述限制性契諾中的權益。此外，房屋署會與領匯跟進，再次確定領匯及有關設施的新營運者在相關契諾下的責任。為確保原本在商場營運的社會福利及教育設施可以繼續提供服務，上述限制性契諾規定，領匯及其後的業權繼承人必須繼續以優惠的租金，出租一直用作提供該等設施的單位予非牟利機構，作社會福利及教育用途。

31. 方剛議員表示，前房屋及規劃地政局局長在2006年3月8日立法會會議上就鄭經翰議員有關"領匯的上市安排"的口頭質詢所作答覆中表示："...房委會與領匯的物業協議對分拆出售的物業附

加了限制性契諾。領匯如要出售公共屋邨內的某項商場或停車場設施，只可把該項設施整個出售，不可把設施拆散一部分出售。第三者從領匯購買該設施後，仍要遵守此規定。”方議員詢問，前房屋及規劃地政局局長是否表示商場和停車場設施不得分拆出售。他亦關注到，第三者向領匯購入某商場後，可能會把商場分間成多個舖位然後個別轉售圖利。

32. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，根據有關契諾，商場舖位和停車場設施一般不得分拆出售。不過，就零售契諾而言，如房委會在有關屋邨或屋苑不再持有任何物業權益，有關限制便告無效。他補充，領匯從房委會購入的物業所涉及的土地契約，已列明有關地段的土地用途，規定必須在有關地段內提供停車場及商業設施。因此，領匯出售該等物業後，該等物業必須繼續作零售和停車場用途，不能隨意改變。

政府當局

33. 主席促請政府當局說明前房屋及規劃地政局局長在2006年提及的限制在現今是否仍然有效；若是，政府當局會如何確保向領匯購買商場的第三者會遵守有關限制，以及不會把商場內的舖位獨立出售。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)1915/13-14(02)號文件，並已於2014年8月12日送交委員參閱。)

結語

34. 主席總結討論時促請政府當局提供與委員所提各項事宜有關的資料。

V. 2013/14年度環保工作目標和措施的成效

(立法會CB(1)1516/13-14(05)——政府當局就號文件
"2013/14年度環保工作目標和措施的成效"提供的文件

立法會CB(1)1516/13-14(06)——立法會秘書處就"香港房屋委員會的環保目標和措施的表現"擬備的背景資料簡介)

35. 房屋署副署長(發展及建築)透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介房委會於2013/14年度在環保工作目標和措施方面的成效。房屋署高級經理／環境以電腦投影片介紹該課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1557/13-14(01)號文件，並已於2014年6月4日送交委員參閱。)

36. 郭偉強議員詢問，房委會有否訂明在哪個日期後落成的公共屋邨會被界定為新建公共屋邨，因而會安裝節能裝置。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，房委會自1999年開始一直推行環保管理策略，在所有新建公共屋邨安裝節能裝置。所有新落成的公營住宅大廈已取得能源效益註冊證書。

廚餘回收

37. 郭偉強議員察悉，除了廚餘以外，紙張、鋁罐、膠樽及舊衣物等可回收物品均有在公共屋邨進行收集，以供回收之用。他促請房委會牽頭在所有公共屋邨推廣廚餘回收。麥美娟議員表達相若意見。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，房委會已在一些公共屋邨進行實地及邨外廚餘回收試驗計劃。鑒於在收集、貯存及處理廚餘方面存在實際困難，房委會並無計劃把實地廚餘回收試驗計劃擴展至所有公共屋邨。由於在源頭預防產生及減少廚餘是令廚餘減少的最有效方法，房委會會透過各種宣傳渠道，致力集中提高租戶在廢物源頭分類、減廢和環保管理措施方面的意識，並鼓勵他們積極參與其中。

38. 麥美娟議員對房委會認為在公共屋邨進行實地廚餘回收並不可行表示關注。她並質疑政府當局可否達致"香港資源循環藍圖2013-2022"所載的目標，於2022年前把本港都市固體廢物棄置量減低最少40%。

39. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，在2011年，每日從公共屋邨收集到的家居廢物約有1 410公噸，估計當中約40%為廚餘，即每日產生的廚餘為560公噸。截至2013年年底，所收集到的廚餘則約為520公噸，顯著減少了7%。房委會一直與環保團體合作，在所有公共屋邨舉辦"綠樂無窮在屋邨"計劃，以推廣環保意識和環保教育，鼓勵公屋居民積極參與減少廚餘。此外，為推廣珍惜食物的信息，房委會亦在所有公共屋邨推行另一項名為"「惜食」有「禮」"的運動。房委會並舉行了"廚餘有「寶」創意食譜比賽"，向居民徵集有助減少廚餘的創新食譜。房屋署副署長(發展及建築)進一步表示，房委會已令家居廢物的人均產生量達致每日0.63公斤，遠遠低於本港的家居廢物人均產生量。

40. 主席認同麥美娟議員的意見，並促請政府當局加強工作，積極推行各項環保措施(包括廚餘回收)，以便配合政府的整體環保策略，提倡綠化環境。

41. 梁國雄議員認為，由於居住空間頗為有限，加上廚餘會引致衛生問題，公屋居民實在難以收集廚餘作回收用途。為鼓勵居民收集廚餘，他建議政府當局應向公屋居民提供指定的廚餘收集箱。房屋署高級經理／環境回應時表示，房委會已在實地廚餘回收試驗計劃進行期間，於有關屋邨放置指定的廚餘收集箱。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)補充，由於欠缺地方收集、運送及貯存廚餘，要在公共屋邨展開大規模的實地廚餘回收工作相當困難。在試驗計劃進行期間，一直有居民投訴回收廚餘造成氣味滋擾。房委會會透過公眾教育工作，致力鼓勵居民避免產生及盡量減少廚餘。

管制有害物料

42. 郭偉強議員察悉，房委會已在5幢住宅大廈及一幢工廠大廈實施石棉清拆工程，以消滅尚存的含石棉物料。他詢問，就現時存在含石棉物料的17個公共屋邨而言，房委會何時會拆除該等物料。房屋署高級經理／環境表示，公共屋邨的大部分含石棉物料已經拆除，尚存的含石棉物料主要存在於露台、樓梯和升降機大堂的通花磚，以及一些酒樓煙囪。事實上，該等含石棉物料與水泥、批盪或瀝青緊緊黏合，除非被鋸開或打碎，否則在正常情況下應不會對健康造成危害，因為該等黏合後的物料並不容易釋出石棉纖維於空氣中。為使尚存於現有公共屋邨的含石棉物料維持良好狀況，房委會會每年進行兩次巡查，並會委聘註冊石棉承辦商處理所有公共屋邨含石棉水泥的地下水管網絡的緊急維修工作。

玻璃樽回收

43. 梁國雄議員詢問，房委會會否在公共屋邨提供任何收集玻璃樽的設施。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)回應時表示，房委會與環境保護署合作，為公共屋邨居民提供玻璃樽回收服務。現時有47個公共屋邨參與玻璃樽源頭分類回收計劃，在2013-2014年度收集到的玻璃樽共達130公噸。房委會預計，該計劃在本年年底前可進一步擴展至所有公共屋邨。

VI. 全方位維修計劃的進展

(立法會CB(1)1516/13-14(07)——政府當局就"全方位維修計劃的進展"提供的文件

立法會CB(1)1516/13-14(08)——立法會秘書處就"全方位維修計劃"擬備的最新背景資料簡介)

44. 房屋署助理署長(屋邨管理)(二)借助電腦投影片，向委員簡介房委會在公共屋邨實施全方位維修計劃(下稱"維修計劃")的最新進展。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1557/13-14(02)號文件，並已於2014年6月4日送交委員參閱。)

45. 郭偉強議員歡迎房委會決定以常規方式推行維修計劃，尤其是在老化的公共屋邨。他問及是否有住宅單位存在一些不能透過維修計劃解決的樓宇結構問題，以及在第一個維修計劃周期的修葺工程完成後，需要在第二個周期就同一工程項目採取跟進行動的個案數目。

46. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，就第一個周期而言，每個單位所需的維修費用約為1,200元，而所進行的大部分工程涉及小型修葺項目，最常見的問題為混凝土剝落，其次為排水和滲水。根據房屋署的數字，自第一個維修計劃周期展開後，住宅單位的室內狀況大為改善。在第二個周期發出的施工通知單數目，已較第一個周期大幅減少。

47. 麥美娟議員關注修葺工程所造成的不便和滋擾。她轉達部分租戶的意見，表示承辦商沒有按照所編定的預約時間進行工程，對此感到不滿。雖然租戶普遍欣賞房委會推行維修計劃，但若修葺工程重覆進行及在其毗鄰的單位進行，他們會受到干擾。她認為，房委會應進行更多工作，協調不同承辦商及次承辦商進行的工程，以減輕施工期間所造成的不便和滋擾。麥議員又建議，除了勘察室內情況及提供修葺服務外，房委會應考慮把維修計劃的範圍擴大至涵蓋其他項目。

48. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，雖然維修計劃的整體滿意率持續維持在80%，但房委會不會自滿，並會繼續提升服務水平。在餘下20%感到不滿的住戶中，3.5%的住戶不滿在維修計劃下提供的服務。該等住戶不滿維修工程的質素，以及承

辦商沒有按照所編定的預約時間進行工程等。至於另外16.5%的住戶，他們並沒有提出任何意見。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，房委會會密切監察承辦商的表現，以確保他們的服務質素。房委會亦會考慮委員的意見和關注事項。

49. 主席察悉，房委會會在公共屋邨的出租單位免費安裝晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置。他詢問房委會會否考慮把上述更換計劃納入維修計劃的範圍。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)解釋，在維修計劃下進行的維修工程只涉及室內修葺工程，但更換插筒式晾衣裝置則不同，需要使用吊船。上述更換計劃預計在3年內完成，房委會已在部分屋邨進行相關的預備工程。

VII.其他事項

50. 議事完畢，會議於下午6時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年11月6日