

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1146/15-16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：2016年6月6日(星期一)
時 間：下午2時
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：鍾樹根議員, BBS, MH, JP(主席)
麥美娟議員, BBS, JP(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
譚耀宗議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
黃毓民議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉强議員
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

其他出席議員：鄧家彪議員, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
黃國健議員, SBS
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員：議程第V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)(三)
楊光艷女士

房屋署物業管理總經理(項目管理)
陳耀強先生

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)(一)
蔡惠棠先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
徐金龍先生

議程第VII項

房屋署助理署長(房屋資助)
何樂素芬女士

房屋署總房屋事務經理(申請)
鄔朗怡女士

列席秘書：總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員：高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

高級議會秘書(1)7
劉玉儀女士

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1002/15-16號—— 2016年4月12日
文件 會議的紀要)

2016年4月12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)988/15-16(01)號—— 跟進行動一覽
文件 表)

立法會CB(1)988/15-16(02)號—— 待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於2016年6月29日(星期三)上午8時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 2015-16年度香港房屋委員會的環保目標和措施的表現；及

(b) 2016年公共租住房屋租金檢討。

4. 麥美娟議員建議，事務委員會應在2016年6月29日的會議上，討論公共租住房屋(下稱"公屋")屋邨水壓不足的事宜。委員贊同麥議員的建議。

(會後補註：有關"公共屋邨單位內的水壓"的項目已納入2016年6月29日事務委員會會議的議程，該次會議的議程已於2016年6月10日隨立法會CB(1)1018/15-16號文件發給委員。)

IV. 續議事項

增加公共租住屋邨的商業鋪位數目及設立假日墟市的建議

(立法會CB(1)912/15-16(01)號——在2016年5月10日會議上動議的議案)

議案

5. 主席請委員參閱以下議案及其修正案；有關議案及修正案未能於上次在2016年5月10日舉行的事務委員會會議休會前處理——

由麥美娟議員動議並獲梁志祥議員附議的議案——

"本委員會要求房屋署盡快落實在各公共屋邨內增設商鋪和假日墟市，以抗衡領展的壟斷。"

由馮檢基議員動議並獲張超雄議員附議的修正案——

"本委員會要求房屋署盡快落實在各公共屋邨內增設商鋪和假日墟市，**房屋署並設立專責委員會處理假日墟市事宜**，以抗衡領展的壟斷。"

6. 主席將馮檢基議員就麥美娟議員動議的議案所動議的修正案付諸表決。4名委員對修正案投贊成票，並無委員投反對票。主席宣布修正案獲得通過。

7. 主席繼而將麥美娟議員動議並經馮檢基議員修正的議案付諸表決。7名委員對議案投贊成票，並無委員投反對票。主席宣布議案經修正後獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會CB(1)1016/15-16(01)號文件，並已於2016年6月8日發給委員，以及隨2016年6月8日的函件送交政府當局。)

V. 全方位維修計劃的進展

(立法會CB(1)988/15-16(03)號——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)988/15-16(04)號——立法會秘書處就全方位維修計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

相關文件

(立法會CB(1)346/15-16(01)號——麥美娟議員及郭偉強議員於2015年12月21日就公共租住房屋單位窗戶安全發出的聯署函件(只備中文本)

立法會CB(1)730/15-16(01)號——政府當局對麥美娟議員及郭偉強議員在2015年12月21日就公共租住房屋單位窗戶安全發出的聯署函件(立法會CB(1)346/15-16(01)號文件)的回應)

8. 房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片，向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")實施的全方位維修計劃的進展。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會 CB(1)1017/15-16(01)號文件)已於2016年6月6日以電子方式發給委員。)

工程的水準

9. 胡志偉議員察悉，全方位維修計劃的承辦商會在工程完成後，要求公屋租戶簽署文件以作確認。胡議員建議，為確保工程質素，房屋署應指派家居維修大使負責簽署有關文件。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，租戶簽署的文件是用作確認工程已經進行，以便政府當局向有關承辦商發放工程費用。房屋署會進行隨機實地巡查，以及透過問卷調查收集租戶的意見，監察工程的質素。

10. 譚耀宗議員詢問，如有租戶對工程的水準不滿，他們不滿的原因為何。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，關於租戶表示不滿的報告甚少，而租戶感到不滿主要源於承辦商未能依約進行工程、需要分別預約不同的專門工種工人，以及承辦商拒絕應租戶要求進行額外工程。

工程範圍

11. 胡志偉議員建議，房屋署應將單位內牆重新髹漆的工程納入全方位維修計劃。他並詢問，全方位維修計劃的承辦商會否協助更換租戶自行鋪設的磁磚。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，全方位維修計劃不包括更換房委會在租戶入伙時提供的裝置或固定裝置以外的其他設備。然而，如租戶提出要求，全方位維修計劃的承辦商會維修或更換租戶損毀的房委會的固定裝置，所需費用由租戶支付。

政府當局

12. 譚耀宗議員詢問，房屋署人員依據甚麼準則，以決定應該更換抑或維修破損的木門。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)解釋，房屋署人員會視乎情況，根據專業判斷以決定更換抑或維修木門較為合適。

13. 張超雄議員強調，為確保全方位維修計劃實施暢順，房屋署透過地區團體或組織，適時與受影響公屋租戶溝通至為重要。他建議全方位維修計劃應涵蓋改裝公屋單位的工程，以照顧有特別需要的租戶。房屋署副署長(屋邨管理)確定，為照顧有特別需要的租戶，房屋署已免費為他們的單位進行改建工程，包括擴闊門口並設置斜道、拆除浴缸並改為淋浴間、在浴室加設扶手，以及加高露台的地台使與廳房地面齊平等。應張議員的要求，政府當局會提供有關為照顧有特別需要的租戶而就公屋單位進行改裝工程的數字，並加強這方面的宣傳工作。

公屋屋邨的樓宇狀況

14. 梁志祥議員指出，一些和諧式公屋大廈走廊的地台平整工程不符標準，導致走廊地面在雨天往往出現積水。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房屋署在收到租戶的報告後，會即時就該等個案進行補救工程。

15. 陳鑑林議員認為，政府當局應探討活化老化的公屋屋邨。房屋署副署長(屋邨管理)確認，政府當局一直推行不同規模的項目，活化樓宇設施狀況良好的老化公屋屋邨。

VI. 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)988/15-16(05)號——政府當局就屋邨管理扣分制文件提供的文件)

立法會CB(1)988/15-16(06)號——立法會秘書處
文件 就屋邨管理扣
分制擬備的文
件(最新背景資
料簡介))

16. 房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
借助電腦投影片，向委員講述執行屋邨管理扣分制
(下稱"扣分制")的最新情況。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片
介紹資料(立法會CB(1)1017/15-16(02)號
文件)已於2016年6月6日以電子方式發給
委員。)

17. 對於政府當局聲稱扣分制廣為公屋屋邨租
戶接受，梁志祥議員、梁國雄議員及黃毓民議員不
表信服。梁志祥議員及梁國雄議員指出，在公屋屋
邨犯了不當行為的違規者如非住在有關屋邨，房屋
署無法要他們為其行為負責。然而，一如梁國雄
議員進一步指出，在公屋租戶因為犯了不當行為而
被扣分及須按定額罰款通知書繳交罰款的情況
下，他們其實是受到雙重懲罰。房屋署物業管理
總經理(支援服務)(二)解釋，由於公屋屋邨人口密
集，扣分制是一項客觀而有效的工具，能夠就部分
公屋租戶作出不當行為予以規管，從而為每個人
提供和諧的居住環境。

在公屋單位飼養狗隻

政府當局

18. 關於飼養狗隻的不當行為，張超雄議員
促請房屋署考慮預先向公屋租戶發出警告，而不是
按照現時的做法，在沒有任何警告的情況下向他們
施以扣分。張議員又要求房屋署考慮准許視障租戶
或擔任引路犬訓練員的租戶，在公屋單位飼養現正
接受訓練的引路幼犬，因為在公屋屋邨的環境中接
受訓練，對引路犬在日後提供服務相當重要。涂謹
申議員及陳克勤議員認同張議員的意見。陳議員
認為，房屋署可要求公屋租戶出示漁農自然護理署
(下稱"漁護署")就租戶飼養的引路幼犬發出的

認證。這樣，公屋租戶規避有關規則的機會將會甚微。

19. 涂謹申議員進一步要求政府當局豁免在獲配公屋單位前已飼養狗隻的租戶。陳克勤議員關注，若房屋署執行禁止飼養狗隻的規定時過於嚴格，以致公屋租戶被迫放棄他們的狗隻，將會令流浪狗問題，或狗隻被送往愛護動物協會或漁護署的問題惡化，最終令狗隻在一段時間後被人道毀滅。

20. 梁志祥議員關注，狗隻糞便在公屋屋邨所引致的衛生問題。

21. 房屋署副署長(屋邨管理)證實，房屋署會行使酌情權，准許在視障租戶所住的公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬。然而，房屋署認為不宜憑職業而向居於公屋屋邨的引路犬訓練員給予此類豁免。房屋署副署長(屋邨管理)強調，由於公屋屋邨人口密集，房屋署必須在不同需要的租戶之間求取平衡。

整個家庭的責任

22. 主席、梁國雄議員、張超雄議員及涂謹申議員批評扣分制並不合理，因為扣分制令所有家庭成員須為個別家庭成員的行為負責。涂議員重點指出，在扣分制下，即使登記租戶希望將行為不當的家庭成員從租戶名單上刪除，他們亦無能為力。房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)解釋，由於租約對整個家庭具約束力，政府當局認為以家庭為基礎執行扣分制是合理的安排。對於委員詢問公屋居民會否因為在並非其居住的其他公屋屋邨犯了不當行為而被扣分，房屋署副署長(屋邨管理)確認，房屋署只會向在所住公屋屋邨犯了不當行為的公屋居民扣分。

扣分制的成效

23. 胡志偉議員對扣分制的成效有所保留，並要求房屋署闡釋按何準則，行使就下述3種經常在公屋屋邨出現的不當行為發出警告的權力：(a)造成噪音滋擾；(b)棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作；以及(c)在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾。

24. 房屋署副署長(屋邨管理)解釋，房屋署採用"合理的平常人標準"處理噪音滋擾的投訴。在兩名屋邨管理人員視察涉嫌違規的公屋單位，以確定單位是噪音滋擾的源頭後，房屋署會徵詢鄰近最少另一個住戶的意見，以斷定噪音水平是否令一個合理的平常人無法忍受。若該鄰近住戶亦認為噪音水平無法忍受，房屋署會向涉嫌違規的住戶發出警告。房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)指出，就棄置雜物阻塞走廊及樓梯通道的不當行為而言，扣分個案的數目低於所發出的警告數目。在該等個案中，警告制度能夠有效糾正租戶的不受歡迎行為。關於在公屋單位內積存大量垃圾或廢物的不當行為，房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)解釋，所涉及的住戶通常是一些獨居的年長租戶，他們習慣把垃圾留在公屋單位內。房屋署注意到必須致力糾正該等行為，故認為適宜採取扣分的做法，以收阻嚇之效。

25. 郭偉強議員詢問房屋署採取了甚麼措施，處理與冷氣機滴水有關的個案日益增加的情況。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，雖然房屋署就這項不當行為發出了數以百計的警告，但扣分個案為數甚少。他認為這是租戶在接獲警告後樂意從速糾正問題所致。

26. 黃毓民議員認為，房屋署並無就扣分制進行充分的教育和宣傳工作，而不少公屋租戶(尤其是新來港移民)並不知道扣分制如何運作。房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)解釋，為了提醒租戶留意扣分制，房屋署已定期向每戶派發介紹扣分制的印製資料，以及在住宅大廈的升降機大堂張貼海報和播放視像短片。

發出遷出通知書的個案及上訴制度

27. 黃毓民議員表示，在13宗個案中，住戶雖然被扣16分或以上，但卻基於特殊理由而獲暫緩發出遷出通知書。他要求當局提供該13宗個案的詳細資料。房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)解釋，該等個案涉及獨居的年長租戶，或證實有健康問題的租戶。

28. 主席詢問就發出遷出通知書的個案設立的上訴機制為何。郭偉強議員促請政府當局在處理發出遷出通知書的個案時行使酌情權，以及盡量尋求社會福利署(下稱"社署")的協助，避免在一些極端情況下發生悲劇。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，違規者可就發出遷出通知書的決定，向上訴委員會(房屋)提出上訴，該委員會會按個別情況考慮每宗個案。如有需要，房屋署會與社署聯絡，向相關住戶提供協助。

政府當局

29. 主席要求政府當局提供向在所住公屋屋邨以外的其他屋邨犯了扣分制下的不當行為的公屋租戶，發出遷出通知書的個案(如有的話)的數目。

VII.有關公共租住房屋舊申請表的事宜

(立法會CB(1)988/15-16(07)號——政府當局就有關公共租住房屋舊申請表的事宜提供的文件)

相關文件

(立法會CB(1)753/15-16(01)號——陳恒鏞議員在2016年4月5日就公共租住房屋舊申請表存在缺陷所引起的事宜發出的函件(只備中文本))

立法會CB(1)880/15-16(01)號——政府當局對陳恒鑽議員在2016年4月5日就公共租住房屋舊申請表存在缺陷所引起的事宜發出的函件(立法會CB(1)753/15-16(01)號文件)的回應)

30. 房屋署助理署長(房屋資助)簡介與舊版公屋申請表有關的事宜。

在申請表中填報所持有的保險計劃資料

政府當局

31. 麥美娟議員提述有公屋申請人在申請表中並無填報所持有的保險計劃資料，並不滿房屋署人員在申請人遞交申請表時，沒有確認申請人有否就所持有的保險計劃提供足夠資料，而要在詳細資格審查面晤時才檢查資料是否足夠。麥議員及梁耀忠議員建議，房屋署應規定申請人在遞交申請時，提供有關其保險計劃的詳細資料，並在這個階段核實他們是否符合資格，然後才將他們列入公屋輪候冊。譚耀宗議員建議，為免申請人誤會，房屋署應在就公屋申請印製的資料中，清楚述明申請人須填報所持有的保險計劃資料的規定。

32. 房屋署助理署長(房屋資助)表示，《公共租住房屋申請須知》(下稱"《申請須知》")已列舉"保險計劃"為申請人須予申報的資產的例子。申請人有責任參考《申請須知》，以申報他們所擁有的資產。若在詳細資格審查階段才發現申請人沒有在公屋申請表中，就保險計劃作出申報，房屋署會考慮一點，就是在申請提出時保險計劃的現金價值加上申請人其他資產的價值，有否超出訂明資產限額。若資產總值超出資產限額，申請會被取消。在加入漏報的資產和入息後，如家庭的資產和入息於關鍵時間依然沒有超出訂明限額，而申請人亦可就

漏報資料作出令人滿意的解釋，房屋署不會取消申請人的資格。除了閱讀《申請須知》外，申請人亦可致電房屋署或前往房委會的客戶服務中心查詢，又或徵詢其保險代理的意見。

33. 房屋署助理署長(房屋資助)進一步解釋，當申請人獲邀出席詳細資格審查面晤，他們會獲提供3份文件，分別為《申請人聲明》(下稱"《聲明》")、《填寫入息及資產須知》(下稱"《須知》")，以及《面晤必備的文件及重要事項》("下稱《清單》")。自2004年以來，房屋署一直在《清單》中清楚指出，保險金儲蓄單據為申請人出席面晤時必須攜帶的文件之一，而《須知》亦引述"儲蓄或投資保險計劃"是資產的例子。申請人在出席詳細資格審查面晤前，必須細閱該等文件的內容及填妥《聲明》。在進行面晤時，房屋署人員會口頭提醒申請人及其家庭成員必須如實申報。房屋署助理署長(房屋資助)回應麥美娟議員時表示，《須知》及《清單》曾在2004年修訂，以清楚訂明保險計劃屬於資產，以及申請人必須攜帶其保險金儲蓄單據出席詳細資格審查面晤。申請表已在2011年修訂，以清楚訂明保險計劃屬於資產。

申請人漏報保險計劃資料的原因

34. 譚耀宗議員認為，在大部分個案中，申請人就漏報資料的原因作出的解釋，難以令房屋署滿意，因為他們往往對所持有的保險計劃沒有清晰概念，更遑論該等計劃的價值。梁耀忠議員認同上述意見。

35. 胡志偉議員不滿房屋署人員拒絕考慮一項事實，就是在計算漏報的保險計劃的價值後，申請人的資產總值並無超出公屋的資產限額。這已反映申請人沒有虛報資料的動機，很可能只是因為疏忽而漏報資料。他促請房屋署考慮恢復處理該等申請人被取消的申請。

36. 房屋署助理署長(房屋資助)補充，就被取消資格的個案而言，有關的申請人是經房屋署人員告誡後，在詳細資格審查面晤時依然沒有申報所持有的保險計劃，而他們漏報資料一事是其後房屋署進行例行詳細檢查時才被發現。

委員就申報保險計劃提出的建議

37. 郭偉強議員認為，由於申請人及其僱主在強制性公積金(下稱"強積金")計劃下的強制性供款無須填報為資產，從保險計劃的"價值"要經過多年後於到期日方可變現這個角度而言，保險計劃與強積金供款的性質其實非常相近，因此亦不應列為在公屋申請中須予填報的資料。他察悉，大部分公屋申請人為低收入人士，他們的保險計劃供款款額不多。他促請政府當局從鼓勵市民儲蓄以應付退休生活的角度，檢討填報資產的準則。李卓人議員指出，部分保險計劃的現金價值往往每年改變。他要求房屋署澄清是否規定申請人必須把強積金計劃下的自願性供款填報為資產。

38. 主席表示，與房屋署的定義不同，市民普遍認為保險計劃並非資產。他建議房屋署在申請人作出申報之前，向他們清楚解釋資產的定義，並應給予申請人時間在其後提交所需文件。他進一步指出，由於申請人若在到期日前終止保險計劃，可能會失去全部供款，房屋署應檢討在申請中把保險計劃的現金價值／紅利視作資產值是否恰當。

39. 房屋署助理署長(房屋資助)澄清，只有強積金計劃下的強制性供款可獲豁免算作資產。強積金計劃下的任何自願性供款將會算作資產。她同意研究委員的建議。

被取消資格的個案數目

40. 麥美娟議員、胡志偉議員及梁耀忠議員重申，他們不滿房屋署在處理公屋申請時一成不變，即使在計算申請人漏報的保險計劃的價值後，申請

人的資產總值並無超出公屋申請的資產限額，房屋署仍會取消有關申請。梁議員批評，房屋署的屋邨辦事處並無備有《申請須知》，以供市民索取。

政府當局

41. 麥美娟議員查詢過去兩年因為申請人漏報所持有的保險計劃資料，以致被取消的公屋申請數目。

42. 房屋署助理署長(房屋資助)回應時表示，基於種種原因，在進行詳細資格審查後，過去數年每年約有2 200宗至4 600宗公屋申請被取消。然而，房屋署並無備存因為申請人漏報保險計劃資料，以致申請被取消的個案的數字。

VIII.其他事項

43. 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
2016年7月26日