

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)578/18-19 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：2018 年 7 月 10 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：麥美娟議員, BBS, JP(主席)
尹兆堅議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, GBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱廸議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員

陳淑莊議員
陸頌雄議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
張國鈞議員, JP

出席公職人員 : 議程第 III 項

署理運輸及房屋局局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
應耀康先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
梁悅賢女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
李冠殷先生

政府統計處處長
鄧偉江先生, JP

議程第 IV 項

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
楊耀輝先生

房屋署總產業測量師/商業樓宇
徐素華女士

議程第 V 項

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

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(港島及離島)
張盧碧玉女士

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
彭惠健先生

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)1214/17-18 號—— 2018 年 3 月 5 日
文件 會議的紀要)

2018 年 3 月 5 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例會後發出了下列
文件——

立法會 CB(1)1093/17-18(01)—— 政府當局提供的 2018 年 5 月
號文件 份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

立法會 CB(1)1125/17-18(01)—— 陳志全議員在
號文件 2018年6月13
日就租者置其
屋計劃屋邨公
共地方的煤氣
管道維修保養
事宜發出的函
件(只備中文本)

立法會 CB(1)1141/17-18(01)—— 立法會議員與
號文件 南區區議會議
員於2018年1
月12日舉行會
議後就對華富
邨重建計劃及
相關交通事宜
提出的關注和
建議轉交處理
的文件(只備中
文本)(只限議員
參閱)

立法會 CB(1)1149/17-18(01)—— 何啟明議員在
號文件 2018年6月15
日就租者置其
屋計劃屋邨煤
氣裝置的維修
保養事宜發出
的函件(只備中
文本)

立法會 CB(1)1210/17-18(01)—— 政府當局就政
號文件 府的房屋政策
新措施提供的
文件

立法會 CB(1)1229/17-18(01)—— 政府當局提供
號文件 的2018年6月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

III. 2018 年公共租住房屋租金檢討

(立法會 CB(1)1220/17-18(01)——政府當局就
號文件 2018 年公共租
住房屋租金檢
討提供的文件

立法會 CB(1)1220/17-18(02)——立法會秘書處
號文件 就公共租住房
屋租金檢討擬
備的文件(最新
背景資料簡介))

3. 署理運輸及房屋局局長向委員簡介根據《房屋條例》(第 283 章)訂明的公共租住房屋("公屋")租金調整機制進行的 2018 租金檢討的結果。房屋署助理署長(策略規劃)隨後借助電腦投影片，就此議題作出介紹。

(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)1254/17-18(01)號文件)已於 2018 年 7 月 11 日以電子方式發給委員。)

2018 租金檢討

4. 陸頌雄議員察悉，2018 公屋租金檢討下的建議租金調整幅度為 10%，將於 2018 年 9 月 1 日生效。他詢問，由 2010 年起進行的檢討工作，其租金加幅是否全都高於相關期間的通脹率。署理運輸及房屋局局長答稱，加租只是影響通脹的其中一個因素。自 2010 年的首次檢討以來，雖然租金的加幅均高於相關的通脹率，但公屋住戶收入的增幅，亦高於相關的通脹率，並且不低於租金加幅。這顯示租戶負擔租金的能力不斷改善。

5. 譚文豪議員詢問，公屋租金上調 10%對甲類消費物價指數有何影響。政府統計處處長回應時表示，鑒於公屋租金在甲類消費物價指數中的開支權數約為 5%，建議的 10%租金加幅或會把甲類消費物價指數推高約 0.5%。

6. 邵家臻議員及譚文豪議員關注建議的租金加幅會進一步加重基層租戶的負擔。邵議員認為，自 2010 年以來，香港房屋委員會("房委會")轄下公屋的租金加幅，高於香港房屋協會轄下出租單位的租金加幅、港鐵票價加幅及通脹率。他察悉，據政府當局估計，在 2018 公屋租金檢討下建議的租金加幅，能有助把房委會 2018-2019 年度公屋運作帳目的赤字，由 11 億元減少至約 0.5 億元。他詢問，倘若該財政年度的實際赤字低於估計，有否任何人須就加租對公屋住戶的影響負責。署理運輸及房屋局局長回答時表示，建議的租金調整幅度是以 2018 租金檢討的結果為依據，與房委會的財政狀況和政府當局的估計沒有關係。房委會的公屋租金調整機制及香港鐵路有限公司的票價調整機制採納兩套不同的因素，因此兩個機制不可直接比較。

7. 梁耀忠議員詢問，為何 2017 年名義工資的增幅(介乎 2.8%及 5.8%)和實質工資的增幅(介乎 1.1%及 4.1%)，遠低於 2018 租金檢討中第一和第二期間(即分別為 2015 年及 2017 年)收入指數的變動。張超雄議員詢問，為何 2018 租金檢討中的收入指數變動，較相關的全港數字為高。署理運輸及房屋局局長及政府統計處處長答稱，工資指數與收入指數不應直接比較，因兩者的涵蓋範圍和目標都不相同。政府統計處處長表示，統計處對房委會在公屋住戶入息抽樣統計調查("入息統計調查")中的工作進行質量檢查，以及根據相關法例，以獨立身分計算收入指數。該處確認，透過 2015 年及 2017 年的入息統計調查蒐集得來的數據，準確反映 2015 年及 2017 年公屋租戶的家庭收入。政府統計處處長解釋，許多公共屋邨租戶從事低技術工作，例如提供清潔及保安服務。他們部分為建造業工人。由 2015 年至 2017 年，這些工作的工資水平已增加超過 10%。在該段期間，在受僱的公屋租戶當中，持有學位的人數亦有所增加，他們的薪酬相對較高。

8. 尹兆堅議員察悉，房委會每月隨機抽選 2 000 個公屋住戶，以蒐集公屋租戶的收入數據，用作計算收入指數。他詢問房委會會否考慮增加樣本的數目，使入息統計調查更具代表性。梁耀忠

議員及柯創盛議員詢問房委會會否考慮把租金檢討周期由兩年延長至 3 年。署理運輸及房屋局局長表示，較短的租金檢討周期可讓房委會更快對社會經濟情況的改變作出反應。現行的檢討頻率可在有需要了解最新情況與維持靈活性兩者之間取得平衡。

租金調整機制

9. 柯創盛議員認為，這是房委會連續第四次把公屋租金上調 10%。他詢問房委會會否檢討已實施 10 年的租金調整機制，以及會否考慮降低公屋租金上調幅度的上限，作為檢討的一部分。他進一步詢問該機制會否顧及通脹的因素。署理運輸及房屋局局長答稱，正如立法會 CB(1)1220/17-18(01)號文件附件 G 所載，房委會曾研究多項修訂租金調整機制的建議，並認為與其他建議的選項比較，現行的機制能更有效確保公屋租戶的負擔能力。

10. 張超雄議員認為，現行租金調整機制下的計算方法，等同懲罰家庭收入有所增加的公屋居民。梁耀忠議員及陸頌雄議員表示，房委會應考慮把通脹及住戶開支的因素加入租金調整機制。陸議員認為，由於住戶的負擔能力或不相同，故未必適宜向所有公屋租戶實施劃一的租金調整幅度。他質疑租金調整機制是否變相把公屋住戶賺取的新增收入轉為房委會的租金收入。署理運輸及房屋局局長答稱並非如此，並表示根據公屋租戶的收入調整租金，可確保租金定於租戶可負擔的水平。

11. 郭偉強議員認為，住戶的名義收入增幅經常被通脹抵消。他所屬的政治團體曾就 2004 年至 2016 年的收入變動進行調查，根據所得結果，公屋租金的加幅應限於每年 1%至 2%。他進一步表示，政府當局促進婦女及長者就業的措施，會提高公屋住戶在職成員的人數及住戶的收入，引致公屋租金在現行的租金調整機制下相應上調。然而，即使這些在職成員日後失去工作，租金亦未必會下調。他認為租金調整機制不夠全面，因該機制在釐定租金調整的幅度時，只參考家庭名義收入的變動。房委會應檢討該機制，以反映公屋租戶負擔租金的能

力。鄭松泰議員認為，公屋住戶近年收入增加，是因為實施了法定最低工資，而現時的租金調整機制並無顧及公屋租戶生活費上升。他詢問房委會會否檢討該機制。鄭俊宇議員詢問為何租金調整機制沒有考慮通脹的因素。

12. 署理運輸及房屋局局長答允向房委會的資助房屋小組委員會轉達委員在會議上就租金調整機制提出的意見，以供考慮。現行的租金調整機制簡單、透明及容易明白，機制下的數據蒐集及編製方法亦科學化。該機制提供客觀的基礎，供房委會因應租戶的負擔能力，決定何時調整公屋租金及其幅度。

13. 尹兆堅議員認為，租金調整機制亦應考慮通脹率、實質工資變動等。他觀察到，新落成公共屋邨的租金水平，普遍較舊公共屋邨高。鑒於未來數年將有不少公屋項目在新發展區落成，另有公屋重建計劃將會完工，公屋平均租金與公屋住戶平均家庭收入的比例，日後或會提高。他促請房委會適時檢討租金調整機制。署理運輸及房屋局局長答稱，在租金調整機制下，租金加幅以 10% 為上限，減租幅度則沒有下限。因此，公屋平均租金與公屋住戶平均家庭收入的比例，長遠將繼續下降。至於尹議員提及，居於新落成公共屋邨的住戶數目將會增加的情況，可能只會對上述比例產生有限的影響。在房委會的租金援助計劃下，公屋住戶的租金與入息比例如高過某個水平，可申請減租。

新屋邨公共租住房屋單位的租金水平

14. 主席認為，新落成公共屋邨(例如水泉澳邨)的公屋單位租金水平與較舊公共屋邨相差甚大。房委會應考慮檢討釐定這些新建屋邨公屋單位的租金水平的現行方法，以及是否適宜凍結這些屋邨的租戶所須繳交的租金一段時間，使這些租戶不用在搬入新單位後不久即要面對加租。署理運輸及房屋局局長答允向房委會轉達主席的意見。

租金援助

15. 張超雄議員表示，許多公屋住戶都要承受領展房地產投資信託基金("領展")轄下街市及商場售賣的昂貴消費商品。對於不合資格向租金援助計劃提出申請的基層住戶和新建公共屋邨的住戶而言，10%的租金加幅會造成沉重的負擔。他詢問政府當局會否考慮放寬為低收入公屋住戶提供的租金援助措施的資格準則。柯創盛議員詢問房委會會否放寬租金援助計劃申請人的資格要求，以及減少租金援助計劃的資格覆檢的次數。署理運輸及房屋局局長答稱，在進行 2014 年及 2016 年的租金檢討期間，房委會已加強租金援助計劃的宣傳，以及完善申請手續。在有關的完善措施推行後，租金援助計劃的受惠人數數年來已大幅增加。每兩年一次覆檢租金援助計劃的資格的安排，是考慮到房委會的運作需要，以及須減少對租金援助計劃受助人帶來的不便。

16. 譚文豪議員察悉，該計劃的資格準則與公屋入息限額和租金與入息比例相關，而公屋租金每兩年調整一次。他認為房委會應定期檢討租金援助計劃，以配合兩年一次的租金檢討周期。署理運輸及房屋局局長答允向房委會轉達譚議員的意見。

17. 胡志偉議員詢問，在 2018 租金檢討涵蓋的期間內，有多少百分比的公屋住戶的收入增幅，少於公屋住戶的平均收入增幅，以及這些住戶是否合資格向租金援助計劃提出申請。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，正如立法會 CB(1)1220/17-18(01)號文件所載，截至 2017 年 12 月，約 16%公屋住戶為綜合社會保障援助計劃下的住戶，他們的租金大多由政府全數支付。另有約 2%在租金援助計劃下獲得減租。鑒於某些收入增幅低於平均數的公屋住戶並不合資格向租金援助計劃提出申請，胡議員認為，房委會應考慮檢討租金援助計劃，確保公屋租金增幅不會削弱這些住戶的負擔能力。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允向資助房屋小組委員會轉達胡議員的意見。

租金紓緩措施

18. 郭偉強議員認為，為減輕加租對公屋租戶的壓力，房委會應提供租金援助措施，例如一個月租金寬免。柯創盛議員表示，現屆政府雖然擁有龐大財政盈餘，卻沒有在本屆財政年度的財政預算案中提出任何為公屋居民交租的措施。他詢問房委會會否考慮任何租金紓緩措施。尹兆堅議員認為，租金援助計劃提供的租金援助，未能完全抵消加租的總金額。他詢問，如住戶難以負擔租金加幅，房委會會否凍結他們須繳交的租金水平。署理運輸及房屋局局長答稱，若不論租戶是否有需要便向所有公屋租戶提供租金寬免或凍結他們須繳交的租金的水平，未必是運用公帑的理性方法。援助應針對有需要的住戶提供。為協助公屋租戶面對暫時的經濟困難，房委會推行租金援助計劃。在該計劃下，符合相關準則的住戶將合資格獲減租 25%或 50%。

19. 鄭俊宇議員詢問政府當局會否向房委會建議提供租金寬免予公屋租戶。署理運輸及房屋局局長及運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局未有向房委會提出這方面的建議。政府當局已擬備文件（夾附於立法會 CB(1)1220/17-18(01)號文件），以便資助房屋小組委員會的委員於 2018 年 7 月審議 2018 租金檢討。政府當局在該文件中列明應否向公屋租戶提供租金寬免的各項考慮因素。委員在會議上就提供租金寬免表達的意見，亦會轉交資助房屋小組委員會。

20. 主席認為，公屋住戶或會因他們的實質收入沒有增加而不同意建議的加租幅度。她促請政府當局向資助房屋小組委員會轉達委員在會議上提出的意見，包括提供租金紓緩措施、檢討租金調整機制及租金援助計劃等。署理運輸及房屋局局長答允把委員在會議上提出的意見轉達資助房屋小組委員會。

議案

21. 在下午 5 時 41 分，主席表示她接獲由郭偉強議員、尹兆堅議員及柯創盛議員提出的 3 項議案。她認為該等議案的內容與議程項目相關。

由郭偉強議員動議，並獲陸頌雄議員附議的議案：

"本會促請房委會盡快檢討公屋租金調整機制，除以收入指數變動為依據外，也應將通脹及居民支出等元素納入在調整機制內，使租金調整更符合居民的負擔能力；同時房委會也應考慮提出紓緩措施協助居民，包括考慮免租一個月及加強租金援助計劃，以減低公屋加租一成對居民構成的經濟壓力。"

(Translation)

"This Panel urges the Housing Authority ("HA") to expeditiously review the rent adjustment mechanism for public rental housing ("PRH"), and while the change in the income index should be used as the basis for adjustment, elements such as inflation and household expenditure should also be included in the adjustment mechanism, such that rent will be adjusted to a level which is more affordable by residents; at the same time, HA should also consider introducing relief measures to assist residents, including considering the provision of a one-month rent waiver and enhancement of the rent assistance scheme, in order to relieve the financial pressure brought about by the 10% increase in PRH rent on residents."

22. 主席將由郭偉強議員動議的議案付諸表決。11 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由尹兆堅議員動議的議案：

"本會要求房委會：

1. 檢討公屋租金調整機制，以更全面、公平、合理的方法調整租金，確保機制能反映公屋居民的真正承擔能力，考慮加入影響居民經濟水平的因素作為訂租指標，例如通貨膨脹率等。
2. 房委會必須優化租金援助計劃，讓有經濟困難的住戶，在收入沒有任何改善時，於加租周期時可獲凍結租金，以貫徹租援計劃的原意和精神。
3. 於 2018 年的租金調整階段，促請房委會研究寬免住戶一個月的租金的可能性，以減輕基層住戶的經濟壓力。"

(Translation)

"This Panel requests the Housing Authority ("HA"):

1. to review the rent adjustment mechanism for public rental housing ("PRH") and adjust rent in a more comprehensive, fairer and more reasonable manner, with a view to ensuring that the mechanism can truly reflect the affordability of PRH residents, as well as to consider including factors that affect the financial status of residents, such as inflation rate, etc., as the indicators for setting rent levels.
2. to enhance the rent assistance scheme, such that households with financial difficulties but with no improvement in income can have their rent frozen during the rent increase cycle, in order to fulfil the intent and spirit of the rent assistance scheme.
3. that HA be urged to examine, during the rent adjustment period in 2018, the feasibility of offering households a one-month rent waiver, so as to relieve the financial pressure of grass-roots households."

23. 主席將由尹兆堅議員動議的議案付諸表決。10 名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

由柯創盛議員動議，並獲鄭泳舜議員附議的議案：

"房委會是次已是連續第四次加租一成，但現時百物騰貴，公屋居民入息的增幅大多被通脹抵消，生活負擔有增無減；加上政府財政盈餘豐厚下，預算案亦沒有任何公屋代繳租金的措施，加租一成，部分租戶實在難以承受。本委員會認為現有租金調整機制已沿用 10 年，應該開展檢討，包括：研究將每次的加幅上限下調、將兩年一調改為三年一調，或者在計算入息時加入通脹因素等。同時，本委員會促請當局為公屋租戶寬免租金一個月，以紓緩加租的壓力。"

(Translation)

"It is the fourth time in a row that the Housing Authority increases rent by 10%. However, with the soaring prices these days, the living burden of public rental housing ("PRH") residents is becoming increasingly heavy, as the increase in their income has mostly been offset by inflation; in addition, the Government, albeit having substantial fiscal surplus, has not proposed in the Budget any measures to pay rent for PRH residents, and actually it is difficult for some tenants to afford a 10% increase in rent. This Panel considers that a review of the existing rent adjustment mechanism, which has been in use for 10 years, should be conducted, and the review should include studying lowering the ceiling of each rent increase, adjusting rent once every three years instead of every two years, and taking the factor of inflation into account when calculating income, etc. At the same time, this Panel urges the authorities to offer a one-month rent waiver to PRH tenants, with a view to relieving the pressure brought about by rent increase."

24. 主席將由柯創盛議員動議的議案付諸表決。11名委員表決贊成議案，沒有委員表決反對議案，亦沒有委員投棄權票。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)1258/17-18(01)至 CB(1)1258/17-18(03)號文件，並已於2018年7月12日發給委員。政府當局就該等議案作出的回應載於立法會 CB(1)1314/17-18(01)號文件，並已於2018年7月27日發給委員。)

IV. 使用香港房屋委員會的非住宅物業

(立法會 CB(1)1220/17-18(03)——政府當局就香港房屋委員會非住宅物業的使用情況提供的文件

立法會 CB(1)1220/17-18(04)——立法會秘書處就使用香港房屋委員會的非住宅物業擬備的文件(背景資料簡介))

25. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會非住宅物業的使用情況。

福利設施

26. 胡志偉議員認為公共屋邨非住宅物業的總樓面面積限制往往局限該等物業的用途，並詢問房委會會否與相關政府部門探討採用較靈活的方式，以利便在該等物業提供社區或社會福利設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，就位於設有地契的地段的屋邨而言，房委會在規劃該等屋邨將提供的非住宅設施時，必須顧及土地用途和樓面面積的限制。至於政府根據歸屬令歸屬予房委會的地段上的屋邨，房委會在規劃非住宅物業的用途時，則有較大彈性。對於屋邨內涉及例如領展等其他業主的非住宅物業，政府當局現正研究可否更彈性地使用這類非住宅物業。

27. 張超雄議員表示，根據政府當局對立法會會議上提出的一項書面質詢的答覆，截至 2018 年 5 月底，房委會轄下 6 個社會福利處所有空置單位，而其中一個(包含粉嶺雍盛苑 9 個單位)自 2006 年空置前曾用作兒童宿舍。鑒於該處所的單位分散在不同樓層，淨空高度並不符合兒童之家的要求，而且需要與住用部分共用升降機和大堂，社區組織在申請租用該處所時有所關注。他質疑房委會/政府當局在早年出租該處所作兒童宿舍用途時，為何並無顧及這些限制。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，雖然該個位於雍盛苑的處所在 2006 年空置前曾用作兒童宿舍，但根據現行法例，其設計(例如淨空高度)已不再符合兒童之家的要求。房委會一直與相關政府部門聯絡，探討將其改作公屋單位或其他合適用途的方案。

28. 張超雄議員詢問，為了讓社工隊向新公共屋邨的居民提供服務，政府當局/房委會處理欠缺永久辦事處的問題的進展為何。房屋署副署長(屋邨管理)答稱，房委會已將部分新公共屋邨內合適而尚未使用的非住宅物業(包括互助委員會辦事處)出租，作為支援服務的臨時工作基地。

零售設施

29. 何啟明議員表示，房委會轄下零售設施的整體空置率約為 1.6%，並詢問房委會會如何善用空置的零售設施。房屋署副署長(屋邨管理)答稱，空置的零售設施主要位於一些較舊的屋邨，而房委會一直探討可否將其改作社會福利或其他用途。

30. 譚文豪議員轉達房委會轄下其中一個商場內一個商舖租戶提出的關注，即在續訂租約時，房委會並無向小商舖給予與其他商舖相同的優先次序。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，根據既定安排，房屋署會在租約屆滿前約 9 個月，要求商舖租戶表明是否有意續訂租約。租戶如在租期內沒有違反租約條款，並接納房委會建議的新租金，在一般情況下會於租約期滿時獲邀續訂租約。譚議員表示，他在會後會繼續與政府當局跟進此事。

31. 何啟明議員認為，房委會就其街市採用整體承租安排已造成該等街市檔位租金高昂的問題，迫使個別檔戶退出行業，令空置檔位的數目增加。他建議房委會就街市檔位設定目標租用率，讓整體承租商達標，並向未能達標者施加罰款。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會自1997年起就其新街市採用整體承租安排，並會繼續制訂適當措施加強保障檔戶，以及監察整體承租商的表現。政府當局感謝何議員的意見及建議。張超雄議員重申，他反對房委會就其街市採用整體承租安排。

32. 何啟明議員詢問，為了向居民提供領展街市及商場以外的購物選擇，政府當局在房委會轄下公屋屋邨增設臨時墟市的進展為何。房屋署副署長(屋邨管理)答稱，房委會早前已接納慈善團體就在公屋屋邨設立墟市所提出的若干建議，並會繼續配合政府的政策行事，以及對由下而上的具體墟市建議持積極態度。

工廠大廈

33. 對於房委會轄下分層工廠大廈的出租單位被用作貯物用途，而非進行工業活動，譚文豪議員表示關注。他詢問房委會有否進行巡查或突擊檢查，以確保租戶妥善使用該等單位。房屋署副署長(屋邨管理)答稱，房屋署已設立定期巡查的機制，確保出租單位得到妥善使用。該6座分層工廠大廈目前的租用率超過99%，而由於面積細小，出租單位主要由小型工業活動或輕工業佔用。由於單位以市價租出，租戶應沒有太大誘因只將單位作貯物用途。譚議員要求政府當局提供資料，述明該等工廠大廈過去多年的退租率。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)310/18-19(01)號文件，並已於2018年12月10日發給委員。)

停車場設施

34. 胡志偉議員認為，為了對公屋居民公平起見，房委會應按租用泊車位的屋邨居民數目，而非租用泊車位的屋邨居民和非屋邨居民數目，訂定公屋居民應付的屋邨停車場泊車費。對於泊車位數目有限，未能滿足數目龐大的公屋住戶的需求，何君堯議員表示關注。他認為房委會/政府當局應將屋邨泊車位與公屋居民的現有比例提高至大約 1:25 或甚至 1:20。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會的主要工作是為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的房屋。在決定為其公營房屋發展項目提供泊車位時，房委會一般會參考《香港規劃標準與準則》的要求，並徵詢運輸署及相關區議會的意見。鑒於現時泊車位的需求殷切，房委會會在切實可行的情況下，考慮在其公營房屋項目增設泊車位。至於現有公屋屋邨，房委會會致力增設泊車位，惟須視乎技術可行性和地區人士的意見。

V. 檢討房屋署在外判政府服務的角色

(立法會 CB(1)1220/17-18(05)——政府當局就香港房屋委員會外判物業服務的
號文件 安排提供的文件)

立法會 CB(1)1220/17-18(06)——立法會秘書處
號文件 就房屋署在外判政府服務的角色擬備的文件(背景資料簡介)

立法會 CB(1)1095/17-18(01)——何啟明議員在
號文件 2018年6月8日就檢討房屋署在外判政府服務的角色事宜發出的函件(只備中文本))

35. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會外判物業服務的安排。

(在下午 6 時 22 分，主席表示接獲何啟明議員及尹兆堅議員分別就此議程項目提出的兩項議案，該兩項議案在會議席上提交。)

外判承辦商的服務質素

36. 何啟明議員認為，房委會的外判安排導致公屋屋邨的服務(例如順利邨的清潔及保安服務)質素下降。房委會有必要向其外判服務承辦商訂立更嚴格的要求，並加強對他們的督導和監察，以提升他們的服務質素。梁耀忠議員認為，外判承辦商的服務質素低，是因為房委會在外判服務的招標文件中訂立了甚低的要求。他以公屋屋邨的保安服務為例，認為除了每座公屋大廈須有保安員看守外，房委會亦應要求外判承辦商調派保安員在屋邨內的公用地方巡邏。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已在採購物業服務的招標文件中列明其對外判服務承辦商的要求。房委會進行的標書評審包括價格及技術範疇的評審準則。房委會在準備外判服務的招標工作時，會研究執行有關服務所需的人手，並在招標文件中訂明要求。

37. 陳志全議員詢問，房委會按相關評分制度評審外判服務承辦商的表現時，有否考慮公屋居民的投訴，以及會否將評分結果公開。胡志偉議員詢問，房委會評審公屋屋邨物業管理服務承辦商的表現時，有否重視屋邨管理諮詢委員會("邨管諮委會")的看法和意見。梁耀忠議員認為，由於物業管理服務公司與邨管諮委會已建立良好關係，因此在相關表現評審中或會獲得較高分數，可能會導致不公平的情況。他促請房委會制訂更有效的措施，以監督物業管理服務公司。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示察悉梁議員的意見。她解釋，除了邨管諮委會外，房屋署的屋邨職員及從個別公屋屋邨選出的住戶亦會分別就有關服務承辦商的表現評分。雖然按照評審承辦商表現的評分制度，房委會就邨管諮委會對服務承辦商的意見所給予的比

重會較輕，但房屋署的屋邨職員在評分時，會考慮他們接獲的投訴及邨管諮委會對承辦商表現的意見。

38. 陳志全議員詢問，過去 5 年，房委會有否向表現欠佳的服務承辦商作出規管處分。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，服務承辦商在房委會表現評審中的得分或會影響他們日後的投標機會。2016 年，房委會曾因為某服務承辦商被裁定觸犯《僱員補償條例》(第 282 章)下的罪行，而將該承辦商從參與投標名冊中除名。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，在評審標書的評分制度中，技術和價格範疇在總分中所佔的比重分別為 30%和 70%。以技術評審為例，就清潔服務合約而言，投標者過往的表現及其就非技術員工建議的工資和工時，所佔的比重分別為 26%及 4%。陳志全議員認為，在現行的評分制度下，投標者過往的表現對得分影響有限。

投標制度

39. 何啟明議員及張超雄議員表示，在評審標書的評分制度下，投標者就非技術員工建議的工資所佔的比重太低。張議員認為，有關比重應提高至佔總分的10%。他批評在招標時採用"價低者得"原則的做法，並促請房委會修訂評審標書的評分制度，將技術因素的比重訂為70%，餘下30%則為價格因素。尹兆堅議員表示，技術因素的比重最少應訂為50%。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會察悉就評分制度不同範疇所佔比重提出的意見。勞工及福利局就檢討政府外判制度而成立的跨局跨部門工作小組("工作小組")，一直研究該事宜。

40. 張超雄議員對房委會外判服務合約所涉及的懷疑圍標問題表示關注。他以早前海麗邨因為更換清潔服務承辦商而引致的勞資糾紛為例，詢問房委會會如何處理"關聯公司"的問題。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會將任何懷疑圍標個案轉介競爭事務委員會。至於"關聯公司"的問題，房委會極為重視減低向同一公司或該公司的關聯公司批出多份合約所帶來的風險。

扣分制

41. 陳志全議員察悉，外判服務承辦商如在 36 個月內被扣 3 分，房委會或會終止其合約，他詢問訂立這項準則的理據為何。就他問及過去 5 年房委會有否因為某服務承辦商在 36 個月內被扣 3 分而終止其服務合約，房屋署副署長(屋邨管理)給予否定的答覆。她補充，房委會曾向一個收取僱員工作服清潔費的服務承辦商，發出扣分失責通知書。陳志全議員表示，房委會應考慮檢討扣分制，以探討為何在該制度下，房委會甚少向其承辦商採取行動。

外判服務員工的權益

42. 尹兆堅議員認為，房委會應更妥善保障外判服務員工的權益，並加強監督其僱主履行這方面的責任的情況，包括進行突擊巡查。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，公屋屋邨的職員已進行巡查、與清潔工人及保安員會面，以及查核他們的僱主有否履行法律和合約上的責任。房屋署中央巡查小組每年在大約 22 個公屋屋邨進行突擊巡查，以偵測有關承辦商的違規行為。

工資水平及服務年資

43. 張超雄議員表示，房委會的外判服務合約涉及聘用大量非技術員工。他們的工資水平普遍甚低，而當中不少員工只賺取法定最低工資。他批評政府當局/房委會為節省成本而將服務外判，而外判安排未能保障員工免受其僱主剝削。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會的合約已訂明服務承辦商必須遵守香港法例，包括《僱傭條例》(第 57 章)。房委會若發現有服務承辦商違反勞工法例或僱傭合約，會將該個案轉介勞工處跟進。

44. 胡志偉議員認為，房委會更換服務承辦商，令外判服務員工即使已擔任同一職位多年，仍難以累積服務年資，繼而影響了他們可享有的相關僱員福利。房委會應改善投標制度，以確保外判服務承辦商為其員工提供的聘用條款，會考慮員工在

同一屋邨服務的年資。張超雄議員表達類似意見，認為有需要讓員工累積他們在公屋屋邨的服務年資。何啟明議員表示，在部分個案中，有在公屋屋邨(例如樂華南邨及彩虹邨)服務的員工於更換承辦商後雖然擔任同一職位，但所得的工資卻較過往為低。他詢問房委會會如何處理這些個案。

45. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會外判承辦商的僱員工資水平，受《最低工資條例》(第 608 章)保障。房委會在考慮某投標者就其僱員建議的工資是否合理時會顧及各項因素，包括標價。在評審標書時，如投標者建議的工資高於法定最低工資，房委會會給予較高分數。房屋署已將有關保留員工在屋邨的服務年資的建議，轉交工作小組考慮。她補充，另有意見對上述建議有所保留，認為上述建議或會影響其他員工的工作機會。

提供有薪用膳時間

46. 譚文豪議員表示，房委會/政府當局應規定其外判服務承辦商將有薪用膳時間包含在僱員的工作時間內。他建議在相關招標文件中列明該項規定，以防服務合約投標者為了將標價維持在低位而或會避免在其標書中納入這項僱傭福利。尹兆堅議員認同譚議員的意見。房屋署副署長(屋邨管理)承諾將委員對提供有薪用膳時間的意見，轉交工作小組考慮。現時房委會與服務承辦商之間的合約，並無訂明服務承辦商必須將有薪用膳時間包含在僱員的工作時間內。就譚議員問及假如工作小組不在政府外判制度下推行他的建議，房委員會否仍予以推行，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會的投標小組委員會正討論改善外判制度的新措施，並會在工作小組的檢討有結果後，進一步討論該等措施。

離職時收取的款項

47. 何啟明議員關注到，在部分個案中，房委會的外判服務員工被其僱主強迫自願離職，令他們無法申領遣散費、長期服務金、代通知金等。張超雄議員及胡志偉議員提出類似的關注。何議員認為，

房屋署應主動遏止僱主這類不當行為，以保障受影響員工的權益。他問及房委會有何措施，確保其承辦商履行法定責任，為合資格的僱員提供離職補償。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，工作小組進行的檢討涵蓋政府服務承辦商聘用的非技術僱員的勞工權益。她表示，當房委會的服務承辦商有變動時，房委會會提醒前承辦商僱用的員工，他們在《僱傭條例》下可享有哪些僱傭福利，並會分別與前承辦商及新承辦商會面，提醒他們必須遵守香港的法例和規定，以及他們與房委會簽訂的合約。房委會亦會提醒員工，在應僱主的要求簽署任何文件時務須小心謹慎，以及如有任何查詢可與勞工處聯絡。

48. 梁耀忠議員認為，外判承辦商規避向其僱員支付遣散費及長期服務金的責任問題，或會隨日後取消強制性公積金("強積金")制度下的"對沖"安排而更趨嚴重。房委會應考慮將外判合約的期限由2年延長至3年。胡志偉議員提出類似的建議。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，工作小組研究的事項包括外判合約的期限。房委會會在工作小組就這方面作出建議後，跟進有關建議。就胡議員關注房委會外判安排的相關改善措施能否及時推展，以配合取消強積金制度下的"對沖"安排，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，工作小組的目標是在2018年第三季前完成檢討工作。若政府當局推出任何新措施，房屋署會適時向房委會匯報，以便房委會考慮是否把相關措施納入其制度。

約滿酬金

49. 區諾軒議員問及，曾為其僱員提供約滿酬金的房委會外判服務承辦商所佔的比例為何，以及房委會對承辦商提供這項安排的立場為何。他認為，房委會應規定其承辦商(例如在屋邨提供物業服務的承辦商)為員工提供約滿酬金，因為這項安排有助挽留僱員至有關合約屆滿為止，以及應對員工流失率高的問題，從而維持承辦商的服務質素。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示察悉區議員的意見。雖然房委會並無規定承辦商為其僱員提供約滿酬金，但部分承辦商或已實行這項安排。工作小組會在其檢討工作中研究此事。

外判安排的改善措施

50. 何啟明議員認為，房委會外判服務的投標制度，以及根據"3-2-1"原則續訂外判服務合約的現行安排(即首次合約年期為 3 年，其後的續約年期分別為 2 年及 1 年)，並不鼓勵良好僱主的做法，因為服務承辦商必須向其員工提供頗低的工資，以保持其標價的競爭力。在工作小組的檢討工作有結果前，房委會應適當地調整其外判安排，為願意向僱員提供更理想的僱傭條件的服務承辦商，創造更好的機會。

51. 尹兆堅議員認為，房委會的外判制度跟政府的外判制度不同。與其等待工作小組完成檢討工作，房委會應適時積極改善其外判安排。房委會與服務承辦商之間的合約，應清楚訂明服務承辦商作為外判服務員工的僱主須履行的法定責任。評審標書的評分制度應適當地調整，以提高承辦商遵守相關法例及規定和處理工傷個案的手法所佔的得分比重。房委會亦應考慮對承辦商的違規行為施加更有效的懲罰，例如罰款及在一段較長的時間內暫時禁止投標等。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示察悉尹議員的意見及建議。

議案

52. 在下午 7 時 10 分，主席表示由於會議法定人數不足，何啟明議員及尹兆堅議員分別提出的兩項議案無法在會議上處理。她表示，由於是次會議為事務委員會在今個會期的最後一次例會，因此該兩項議案將不會在今個會期處理。

VI. 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午 7 時 17 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 2 月 14 日