

主席：

各位早晨，我們現在開始今天政府帳目委員會的聆訊。今天第一個議題是審計署署長第32號報告書第1章，公共租住屋邨的管理服務。請來的證人包括香港房屋委員會主席王易鳴女士、房屋署署長苗學禮先生及房屋署物業管理總監湯永成先生。首先請李華明議員為委員會展開聆訊。

李華明議員：

主席。審計署報告書第1章分5方面審議此議題，我希望完成一個議題再進入另一議題。

主席：

好，每次我會先讓你開始新的議題。

李華明議員：

謝謝你。我們依次序先從翻新空置單位開始。房屋署訂下的目標是用28至70天以翻新空置單位，平均是57天，但在審計署調查期間，發現平均需時長達144天。為何需時那麼長？當然承辦商工作進度緩慢是一個主要理由，但另一個理由是由於房屋署職員發出的施工通知遠超於其目標兩、三倍，至驗證有關工程又超逾了一倍時間。我無法相信驗證工程也需要14天。到底為何會出現這問題？

主席：

苗署長。

房屋署署長苗學禮先生：

主席。審計署報告書的研究時間剛好是房屋署開始進行兩年的大改革。我們剛好在這一年才公布房委會第一個機構的計劃和每一個核心業務的計劃。這些核心業務的計劃包括一些主要成效指標。以前我們沒有這種指標來量度，所以我們沒有察覺這些問題，但現時已有一個標準指標可以量度。當然我們可能把工作指標訂得太高、太樂觀，實際上是做不到，不過現時我們已差不多可以做得到。現在我請湯先生解釋我們在這方面的工作進度。

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監湯永成先生：

多謝主席。以往吉房(空置單位)的翻新工作並非由我們部門負責的，而是聘請顧問公司替我們處理。直至97年年中，部門開始“MEP”(Management Enhancement Programme)的工作，希望將管理項目做得更好，所以我們嘗試將此項工作交回部門員工去做。由於過往我們未曾涉及這項工程，加上我們的野心可能太大，在開始進行時亦低估了整件工程的規模，所以我們將指標訂為57天內完成。過往我們交給顧問公司做的時候，每年大約處理16 000個單位，但由我們接手時卻超過2萬個單位，每月平均要處理的吉房數目比我們想像中多得多。加上這是一個新的工作流程，部門的同事在開始時需要一個適應期，所以令工作開展得不太順利。再加上有一、兩個承建商表現欠佳，令我們無法達到指標。但經過一段時間後，當同事適應了這系統，電腦系統亦運作正常，同時我們加派承建商參與這項工作後，我們目前的工作已達到一個可以接受的水平。

大家可以看看這個進度表，開始時我們大約需時140多天才能完成一個單位，最壞的情況是差不多要200天。但我們不斷作出改善，今天已可在60天內完成，已十分接近我們的工作指標。在這段期間，我們經歷了適應期及增加了資源，所以現時的進展比較理想。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

若承辦商不能準時完成工程，你們是會加以懲罰的，是嗎？

房屋署物業管理總監：

是。

李華明議員：

根據審計署的計算方式，你們大約每天徵收23元作為罰款，這是完全沒有阻嚇力的。你們有沒有就這方面作出改善？

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

多謝主席。其實這不是懲罰，而是追討承建商延遲完工的賠償，英文是“liquidated damages”，那是根據合約內的一個公式計算的。現時很多維修保養的合約也以同一公式計算出來，並沒有考慮租金的損失。後來，我們已就此作出更改。若我們推出下一個合約時，我們會將租金的損失在日後的“liquidated damages”中反映出來。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。現時失業人數眾多，但為何這些公司用200天也完成不了工程？是管理問題，抑或聘請工人有困難？

房屋署物業管理總監：

97年的就業情況還未太差，建築業也相當蓬勃。因為翻新空置單位的工種與新屋裝修的工種很接近，所以在當時的環境下，承建商的價錢未必吸引最多或最一流的裝修工人替我們翻新吉房。承建商只能聘請三、四百人工作，但現時已可以聘請大約700人，差不多整個行業的工人也替我們做這類型的工作。最高峰時曾聘請了接近900名工人替我們翻新吉房。當時要在短時間動員一班人做這類工作是有困難的，但一段時間後便開始可以吸引工人為我們工作，所以現時的情況已有所改善。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席。現時的人力資源十分充沛，雖然你們從最高紀錄需時200天才完成翻新一個空置單位縮短至現時的60天，但與你們的指標43天似乎仍有一段距離.....

房屋署物業管理總監：

不是，指標是57天，只差3天。

劉江華議員：

那很接近指標了。我想問房委會主席王勗鳴女士，報告書第116段提及你們最近批准發放一種名為空置單位翻新津貼的特惠津貼給自行裝修的準租戶。你們預算發放的津貼額是多少？計劃開始了沒有？成效如何？

主席：

王主席。

香港房屋委員會主席王勗鳴女士：

多謝你的問題。房委會基本上同意審計署就翻新空置單位問題提出的建議。我們承認在此問題上有很多值得改善的地方，主要是在監察程序上出現了不完善的地方，所以房委會曾經考慮以津貼的形式以減低現時在程序上出現的問題，免卻事事由房屋署職員處理。我們已經通過由準租戶自行裝修的建議，給予他們大約等如4,000元的3個月免租期，讓他們進行簡單的維修工作。但有一部分工作仍留給房屋署負責，例如比較複雜的水務工程。我們希望這個做法可以給居民一個選擇，免得事事由我們處理。但初步發現反應並不理想，本來我們預期有10%新戶主會選擇這個方法，但得出的結果只有2%。我們仍在檢討津貼額是否太少，抑或工程太少？是否需要讓他們進行較複雜的工程？我們會再作檢討，雖然計劃已經推行，不過反應並不如我們預期般理想。

房委會一方面會檢討津貼額，另一方面會在監察的程序上督促房屋署如何準確計算施工的項目，不會隨意批准承辦商延期。審計署署長說得對，如果我們太容易批准項目延期，便很容易讓他們拖延，我們一定要有限制。湯先生說得對，指標訂立和執行是很重要的，若不執行指標而隨意延期，那麼有指標等如沒有指標。我相信房屋委員會有關小組會繼續跟進此事。

主席：

劉議員，請繼續。

劉江華議員：

我覺得你吸引準租戶自行裝修的方向是好的，但津貼額實在沒有吸引力。房委會訂出以17,000元翻新一個單位，但付出的津貼額只是4,000元。4,000元只可以聘請工人進行幾項工程。為何不考慮按你們自訂的數目為津貼額，讓他們盡快做好？

香港房屋委員會主席：

正如我剛才所說，有些工程項目是不能讓租戶自行進行的。我們只撥出一些簡單的項目給他們，當時我們認為水喉、電力這些需要小心處理的複雜項目可能需要由署方負責。我們正研究是否值得將這類項目也以津貼的方式鼓勵他們自行翻新新單位。我暫時無法回答大家，但我們會細心研究，因為現時只有2%準租戶接受這計劃，並非是我們所想最理想的反應。

主席：

湯先生想作補充？

房屋署物業管理總監：

容許我稍作補充。我們最初的構思只是將簡單的工序，例如髹漆和修補瓷磚等工作，以免租期作津貼的方式取代交由承建商處理。但涉及結構性的維修，例如石屎剝落或廁所滲水等屋邨常見的問題，我們覺得應該由業主負責，因為如果做得不妥當，便會影響到下層或上層的租戶，問題最終仍需由房委會解決。由於當時的構思只是針對簡單的維修工作，所以是不需要17,000元津貼額那麼多。17,000元的翻新費用的工作類型是比較全面性，例如防水、修補剝落的石屎、翻新大門或潔具等工作。現時交給住客自行裝修和維修的只是很簡單的工作，我們估計4,000元便可做妥。我們的目標不是希望賺取差價，而是向他們提供足夠的金錢作小型的維修工作，而不是進行需要17,000元的大型維修工作。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

多謝主席。我對審計署報告書就這部分所提出的問題表示震驚。房屋署署長在報告書第31段回應時，表示非常關注翻新空置單位需時甚久的問題，亦說有很多地方確實有待改善。剛才房委會主席王䓪鳴女士亦有同樣的說法。在報告書第32段

公共租住屋邨的管理服務

看到，自1998年4月起，有迹象顯示房署會達到各項工作目標。翻新工程所需時間可以在短時間內由184天縮短為58天；房屋署職員簽發施工通知所需的時間在數月內由27天縮短為12天；另外，承建商所需的施工時間亦由134天縮短為43天。主席。審計署署長說若能作出全面改善，每年可節省4億6,000多萬元。問題是我們多年來是否已浪費了很多資源？

剛才署長說兩年前才開始改革，署長剛好在兩年前出任此職，但改善進度緩慢，而王議員已出任為房委會主席多年，其實立法會內有些議員也要負責，因他們也是房委會成員。房委會多年來作了甚麼監察工作？每年浪費的公帑數以億計。現時輪候公屋的人數以萬計，就是因為你們拖慢了工程。所以我想請王議員解釋，多年來她身任主席，她做了些甚麼？抑或在苗學禮先生當了署長後才開始改革計劃，至今慢慢看到少許成效呢？謝謝主席。

主席：

王主席。

香港房屋委員會主席：

多謝妳的問題。其實多年前，我們已察覺到翻新空置單位的過程需時過久和表示不滿意此情況，我曾多次和同事討論這問題和不斷作出內部檢討。我承認房屋署在執行政策的過程中有很大的監察問題。我們訂出政策，希望用兩個月時間做好，但執行時出現了很多問題，這點我是承認的，亦無需要“being defensive”。因為執行政策時要經過多層的擁腫編制，問題是嚴重的，所以我們已督促署方立刻處理這問題。我相信首先要做的是要為他們訂下指標，不能讓他們隨意花太多時間翻新空置單位。我們已指示署方，一定要訂立指標。但問題是即使有指標，也要執行這指標，這又是另一層的監察問題。我承認在整個過程中，實在比我們想像中多花了時間去作出改善，但其實只要有清楚的指示和監察，他們是做得到的。正如劉議員提到報告書第32段指出，只要有好的督促和監察，他們是做得到的。所以我覺得給署方訂下指標後，可以慢慢見到成效。

但這只是房屋署執行眾多工作的其中一種，還有很多是需要我們監察的。所以為何近日我們經常說改革的問題，正正是因為這擁腫的問題所帶來的，這只是很多工作項目中的其中一項。我時常覺得作為主席，除了要訂出政策，還要“make sure”這政策訂出後要有效執行，這是相當重要的。我同意劉議員所說，既然你能夠做得到，為何要花那麼長的時間？整個部門在監察和執行上有很多地方需要改善，我們已陸續加強監察。其實在審計署未提出這問題之前，我們已察覺有問題，我們一直不滿意花這麼長時間來作翻新空置單位的工作。難道房委會不明白這問題對租金的影響對我們

來說是很重要嗎？翻新工程越快完成，租金的收入亦會增加，這點我們是明白的。不過我希望大家明白，這部門在監察和執行上存在一定的問題。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。王議員剛才說會“立刻處理”這問題。請問她是在何時“立刻處理”，和她是在何時擔任房委會主席的？是否剛出任主席便馬上“立刻處理”，抑或出任主席幾年後才“立刻處理”？這是第一點。至於政策問題，我同意先訂下政策然後執行，政策是何時訂下的？訂下政策後又等了多少年才正式執行呢？報告書第32段所指的那些指標是何時訂出來的？

主席：

王主席。

香港房屋委員會主席：

多謝劉議員。報告書第32段有關指標的問題，我留待苗學禮署長回答。我在93、94年加入房委會時最著重處理的是制訂政策的事宜，而執行政策則是房屋署的重要工作。其實在94、95年的時候，我已經察覺到翻新工程所花的時間太長，我甚至親自到屋邨視察整個工作過程。我們經過一段時間的討論後，認為當中有需要改善之處，包括我們是否應以顧問公司代替承辦商，或者想一些新的方法，但要改變整個制度不是一件容易和立刻可以做到的事。但我們已經提出很多不滿，即使在房屋委員會的小組中也曾提及這問題。稍後苗署長補充，在審計署署長作出建議之前，我們已開始制訂一些較肯定的指標，署方必須執行。或者苗學禮署長可以說一說我們在這方面的部署。

主席：

我想劉議員是希望房屋署可以提供有關何時在政策上確認和開始處理這問題，以及何時制訂指標的紀錄予委員會。

香港房屋委員會主席：

好。

主席：

請苗學禮署長補充有關制訂指標的問題。

房屋署署長：

主席。首先，我發覺王主席太過謙虛，其實房屋署的大改革不是由我上任後才開始。這幾年在王主席領導之下，整個方向是為要提高房屋署的透明度及房委會工作的透明度。“透明”這兩個字是很有用，很有意思的。看不到的事是不可以改的，見不得光的事是看不到的。這幾年有很多事可以說是歷史由來見不得光的，不過在這改革之下，開始慢慢見光，見光的時候便可以處理。

說到工作的指標，其實我們這兩、三年的改革策略很簡單。第一，就是將整個房屋署的工作分為4大核心業務。過往，工作的責任和工作開支是分得不甚清楚。將它分為4個核心業務後，每一項的工作便可以看得很清楚。第一，哪一個負責……

主席：

苗署長。我要提醒你時間有限。劉議員的問題很清楚，就是何時訂立翻新空置單位的工作指標。我們還有4項程序要問，若今天在一小時內問不完，可能要再請你們到來。

房屋署署長：

對不起，可能我的廣東話不太流利。我們每一個核心業務的總監也要制訂一個業務計劃，計劃內要為每一項工作訂立指標。第一個計劃是去年中才公布的，這指標就在那份文件之內。

劉慧卿議員：

主席。剛才王議員說她在93年已出任房委會主席，94、95年開始察覺有問題。是否當時已打算制訂指標？抑或好像署長剛才所說，直至98年才開始制訂指標呢？那麼94年至98年這5年做了些甚麼？問題就在此。

另外，報告書第32段指出，若不委托顧問公司處理可節省4,000多萬元顧問費用。起初我會認為是顧問失職，但想清楚後便覺得很難這樣說，原因是沒有指標讓他們跟從。我的想法對不對？抑或現時的指標是合理的。是否多年來有很多人失職，令我們浪費了很多金錢？因為沒有指標，我又不懂得歸咎於誰。浪費了數以億元的公帑，只可怪責房委會。是否所有房委會的委員也應該負責？

主席：

這是我們要討論的，以往審計署署長報告書也會看看政策制訂的過程。我們看到要在57天內完成翻新工程只是其中一個指標，我們暫時無法肯定這幾年，在制訂其他政策過程中，曾否提過其他必須跟隨的指標，例如對顧問的要求。這方面我剛才已向王議員要求她提供有關資料。我亦希望審計署署長能替我們作少許跟進工作.....

劉慧卿議員：

主席。不是跟進，而是應包括在報告內。所以我想請審計署署長告訴我們，他當時有沒有發現房署曾制訂任何指標？抑或好像苗署長和王議員所說去年才有指標呢？我找遍報告書也找不到事態是如何發展的。我希望陳署長解釋後再請王議員解答。

主席：

陳署長。

審計署署長陳彥達先生：

根據我們審計所知，是97年7月才有這些指標，以前是沒有的。

主席：

湯先生想作補充？

房屋署物業管理總監：

主席。審計署署長說得對，在97年7月之前，我們沒有明確規定顧問公司何時要完成吉房翻新的工程的指標。但早在97年之前，我們已認為他們平均需時92天才能完成一間吉房是不可接受的。所以在97年7月，我們嘗試收回，由署方自行負責。作出這決定之前，我們曾重新編排工作流程，也曾評審我們會否做得較好，結論是我們可以做得更好，所以訂下57天的指標。就是因為當時曾作過研究，我們有信心做得到。但正如我剛才所說，我們訂下的標準可能太高或者野心太大，以為可以由92天縮短至57天，但一開始便遇到困難，所以在合約初期，我們無法達成指標，直至最近我們投入很多資源，增聘承辦商，加上熟習了工作流程，電腦系統亦運作良好，所以我們有能力將工作日數縮短至接近指標。

主席：

湯先生。若你不能立即回答劉議員的問題，希望你以書面詳細回答，你們在商討和考慮的過程中，房屋委員會的委員或者工作小組究竟有多大的參與？在甚麼情況下曾經在政策層面上討論？劉議員希望清楚知道，在甚麼時候有甚麼人曾參與及做過甚麼政策上的工作？

劉慧卿議員：

主席。我相信王議員現時就能幫助我們了解其中情況，因為她在94、95年已經發現問題。湯先生剛才說在97年才訂下指標，我不知那幾年她做了些甚麼事。我想請王議員告訴我們她的苦衷，房委會內是否無人肯協助妳，所以拖延多年，直至苗署長上任後才可實施，抑或出了甚麼問題？房委會成員當中有很多非公務員，監察工作卻存在問題。我想瞭解妳有甚麼困難。是否需要重組房委會？怎樣做才有更好的監察？因為牽涉的是數以億元計的公帑。

主席：

王議員。

香港房屋委員會主席：

多謝妳的問題。在執行房屋委員會政策時是有很多環節的，這只是其中之一。無論是主席還是委員，當察覺有執行上的問題，我們會提出來和瞭解其實際情況。我早期已察覺問題，因為這和我們的租金收入拉上很重要的關係，所以我曾私下和同事討論有沒有辦法加快工作的進度。當時同事們知道我的關注，也認為應該在內部作出瞭解，可否以行政手段加快工作。我知道同事們也下了工夫，可惜仍未如理想，這裏又需要花一點時間。若在執行上可作出改善，便無需在政策層面上作出重大修改。所以我給予空間和時間讓員工自行改善，希望能加速進度。稍後湯先生可以“correct me if I’m wrong”，就是我們在小組上也曾討論這翻新空置單位的問題。若日後大家需要參閱文件，我可以提供。我記得是有討論過的，委員也曾督促過能否縮短翻新空置單位的時間。但當時的意願是希望署方能自行以行政方法將時間縮短，我們仍未到達必須訂下指標的階段。我同意期間可能拖延了一點時間，直至我們認為不能再如此下去。加上苗署長所說，我們要執行整個機構的改革，屆時事事都需要有指標遵從，這是文化上的改變，所以我們建議制訂清晰的指標。“With hindsight”，若我們一早便訂下指標便不用兜圈了，但當時的意願是盡量讓同事在看到問題後，在執行上作出改善，但改善不了。結果在整個改革過程中，我們決定以訂下指標的方式行事，到達現時的階段。

主席：

湯先生是否有補充？

房屋署物業管理總監：

我想簡單回應王主席剛才的說話。工作流程的重新評估或整理，是房署內部的事，不需要去到委員會的層面，亦不涉及政策的層面，所以這些工作流程或訂下指標等全是部門內部的工作。在97年之前，我們一直有就整件事作出跟進。當“consultant”的合約完結後，我們立即與承辦商簽訂新的合約，所以在97年7月之後便採用了現時的指標。但整件事是在97年之前已開始進行。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

報告書第21段指出，房署與眾承辦商簽定的合約內訂明每年大約會發出16 000項施工通知，但在97年7月至98年6月的12個月內，一共發出19 000多項施工通知，超出預計約23%。因承辦商未能應付房署翻新工程數量，審計署署長在報告中提議房署增聘承辦商以分擔翻新工程的工作量，當局亦同意這樣做。請問會否在一些地區只有少至一、兩個承辦商？

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

多謝主席。在增加資源時，也包括增加承辦商的數目。至目前為止，最高峰期我們曾聘請14個承辦商參與吉房翻新工程。有部分工程規模較少的屋邨只有一、兩個承建商，但我們會增派承辦商到最多吉房的地區幫忙。承辦商的數目是根據地區的需要而訂定的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

你們會否考慮將地區的範圍擴大，然後增聘承辦商？可以在此層次引入競爭，不單是價錢的競爭，還有質素和工作效率的競爭。

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

主席。吉房的翻新工作有一個比較特別的地方，就是我們無法估計吉房會在哪一條屋邨出現，因為公屋居民通常是購入居屋或私人樓宇才遷出公屋單位，所以事前無法估計究竟有多少吉房在哪一個地區需要翻新。現時的策略是將權力下放給地區經理自行決定，若地區經理知道區內有很多吉房需要翻新，他可以自行增聘承辦商。權力已下放至各屋邨，由屋邨自行彈性處理。較過往由中央逐一批出合約的做法好，不會再出現當初執行新模式時的問題。我們現時的做法是將權力下放給屋邨經理自行處理，這樣做可以更有彈性，他可即時因應市場的需要增聘承辦商。

梁劉柔芬議員：

我明白，但希望千萬不要出現壟斷的情況。

房屋署物業管理總監：

不會。我們是經過投標的過程來聘請承辦商，不會指定給某一個承辦商做的。

主席：

吳亮星議員。

吳亮星議員：

主席。我首先申報利益，我與立法會其他3位議員同是房委會的委員。房委會內分了不同的小組，我所參加的小組與這部分的討論沒有直接關係，所以我會履行在政府帳目委員會的責任，對房委會的工作提出質詢。

報告書第27及28段提到，房署評估翻新工程協定違約金的算式。第27段提到審計署在97年10月發表的第29號報告書第13章題為“工程合約內的協定違約金條文”就違約金訂出了準則。房屋署是何時訂出有關違約金的算式，是否早於審計署在97年10月評估的準則？你們會否考慮重新釐定翻新工程協定違約金的算式？

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

主席。大部分政府的工程合約，尤其是維修保養的工程合約，也是以報告書第27段所訂出的標準計算方法。我們最近做的吉房翻新合約是在97年7月之前簽訂的，是由97年7月至99年7月的兩年合約，因此新的指引不適用於此等合約，所以現時仍然採用這個計算方程式。但將來在我們再訂定吉房翻新工程合約時，會轉用審計署署長所建議反映租金損失的計算方法。

主席：

吳議員。

吳亮星議員：

報告書第28段指出，你們考慮的租值是以每月租金中位數1,212元，每天約為40元。審計署提出這是有津貼性的租值，署方是否同意應以市值租金來考慮翻新工程協定違約金的算式？

房屋署物業管理總監：

我們仍在研究此事。我們可能會考慮把租金加上津貼來計算，每天40元純粹是我們訂出的租金水平。你說得對，我們需要量化這些津貼，這點我們會一併考慮。

主席：

因為時間所限，我有一個很簡單的跟進，請你們以書面答覆。剛才王主席也認為，監察制度是主要的關鍵。指標已經訂出，依照指標行事後亦有進步，但似乎沒有提及在監察制度上如何作出改進，我希望你們就此以書面作詳細報告。我們尤其關注你們在選擇承辦商時，對他們能否達到要求是否有保證？既然你們對以前承辦商的表現不甚滿意，是否應該有挑選程序？

第二，以往的差誤是很容易解釋的，例如承辦商工作超量，過期也沒有書面解釋，亦沒有人監察那些解釋是否合理。現在究竟有甚麼措施可避免有同樣情況出現？我希望能完全制度化，可在電腦程序上看到每個工序，並且持之以恒，而非因為審計署署長調查才作出改進。

劉慧卿議員：

我想再加兩條問題，請他們一併以書面答覆。報告書第32段提到房署可於99年達到翻新工程只需57天完成的目標，可否向我們提供最新的數字？可否完全達到各項工作目標？或者超乎目標？希望他們能逐點回應。

主席：

請以不同的工序加以分析，我們需要一個保證。你們所訂57天完成翻新工程的指標，你們是否仍然認為是一個實際可行的目標，並且朝著這目標走？

香港房屋委員會主席：

好。

劉慧卿議員：

主席。另一條問題是有關縮短輪候期。若在翻新空置單位工程上節省了時間，假設房屋署每年可翻新16 000個單位，當然可以早點租出，這樣可以節省多少錢？第二，預計會令輪候公屋人士節省多少輪候時間和可縮短的人數？希望能提供那些數字給我們。

香港房屋委員會主席：

好。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

接著就是有關公共租住屋邨內的小販管制，這純粹是人手問題。根據審計署所提供的資料，共有147隊小販管制隊(MOU)，400多名員工，但原來很多屋邨根本沒

有小販。在報告書第55段，房屋署署長表示在98年12月檢討違例販賣的問題時發現，小販數目有所增加。但在數169個屋邨中仍有59個屋邨是沒有小販的，有33個屋邨是有一個至4個小販，即只有77個屋邨有5個或以上的小販。從數字上來看不算很嚴重，但仍然以幾百人來執行小販管制工作。請問最新削減人手的情況如何？會否繼續削減人手？

主席：

房屋署署長。

房屋署署長：

我先稍作回應，然後讓湯先生回答。

主席。我們是很接受和歡迎審計署署長大部分的意見，不過在這方面，我有少許保留。

小販有一個特色是，你以為他們不存在，其實不是，只是你看不見而已。當你閉上眼睛，他們便會出現。我第一份工作就是在市政事務署負責處理小販事務。就好像一個花園，如果不把草除去，下完雨後，草便會立刻長出來，很快便變成森林。我們雖然可以盡量削減人手，但不能因為今天沒有小販，便以為明天也沒有。

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

主席。粗俗一點說，小販是需要有些人來“頂”著他們，使他們不敢進入屋邨非法販賣。如果沒有這些小販管理人員，小販便很容易進入屋邨內販賣。我們曾經在去年12月進行調查，發覺小販問題並不如審計署署長說得那麼輕鬆，實際上是日趨嚴重。若香港的經濟環境短期內沒有改善，相信小販的活動會惡化，所以暫時不準備檢討小販管理隊的編制。我們反而針對那些小販問題沒有那麼嚴重的屋邨，不再聘請小販護衛員“Hawker control guard”，由4月開始削減這些人手，由393人減至199人，即是說我們已經少聘了194人。以全年估計，我們在這方面大約會節省接近2,000萬元。

同時，我們亦考慮到以往小販管理隊的運作情況是一更制的，現在開始改為二更制。二更制的意思是他們的當值時間是由早上7時至晚上12時，其中分兩批同事工作。這做法的好處是，由於拉長了工作時間，因此超時補薪的情況減少了。過往一更

公共租住屋邨的管理服務

制是朝9晚5的，但小販出現的情況可能是“天光墟”或“宵夜檔”。現時改為二更制後，這種情況便得以改善。我們付出超時補薪的比例減少了接近一半，在這方面我們已開始進行工作。

主席：

李華明議員。

李華明議員：

我想跟進兩個問題。第一，審計署報告書第53段中指出，特遣行動股仍有51名剩餘的二級工人在職位被刪後尚未獲重行調派，究竟這批人去了哪裏？第二，現時房屋署已盡量把新建屋邨交由私人管理，以及每年出售6個屋邨，那麼屋邨小販會越來越少。因為據審計署的發現及我自己的觀察，新型大廈及私人物業管理公司的管理範圍通常不會有很多小販，只有在舊型屋邨才有小販。這情況發展下去，小販是會逐漸減少的，所以不一定如湯先生所說小販會有增加的情況。你是否同意這種發展趨勢？若同意的話，是否應繼續精簡這隊人手呢？

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

多謝主席。關於編制的問題，過往小販管理隊的編制是一級工人和二級工人。我們最近首先把編制重新整頓，新編制是一名管工帶領兩名二級工人。一級工人不再歸入小販管理隊，而是調往屋邨，負責處理與屋邨或小販管理有關的工作。至於小販的問題，我們目前看不到小販活動有減慢的迹象。所以我們會暫時保留小販管理隊的編制，不會作出大幅度的修改。因為他們除對小販進入屋邨販賣起阻嚇作用外，還有拘捕小販的功能。這是根據《房屋條例》，房屋署職員獲授權執行的工作。所以他們除了驅趕小販外，還可捉拿小販，作用類似“飛虎隊”。當我們發覺某屋邨或某地方有大量小販聚集時，我們便會利用“MOU”的同事前往捉拿小販，所以目前我們覺得並不適合更改這種編制。倘日後情況有所改善，這種編制當然可能因應減少，會解散也說不定。

現時，我們已替一級及二級工人提供再培訓計劃，例如園藝的工作，負責剪草、淋花、種花等，因為需要很多工人負責美化屋邨的工作。他們日後可能會過渡性地做這類工作。若他們本身有潛在技能，他們可能獲調職往“CITA”這類機構，好讓他們成為熟練工人，把他們的工作職能提升或改變。

主席：

我想澄清一點。湯先生剛才的說話與審計署的報告有明顯不同之處，便是二級工人能否逮捕違例小販。你剛才說他們均有這種權力，但在報告第49段指出，只有特遣行動股工作隊的147名管工才獲賦予權力。

房屋署物業管理總監：

是，沒有錯。

主席：

但你剛才的說話與此極不相同，請你澄清一下。

房屋署物業管理總監：

我應該補充一下。小販管理隊中的成員是一名管工帶領兩名二級工人，捉拿小販的權力是賦予管工的。我概括說明小販管理隊是包括這三位在內，並非說二級工人也有捉拿小販的權力。

主席：

剛才你清楚指出所有人皆有這種權力，所以我才請你澄清。

房屋署物業管理總監：

我已作出澄清。

李華明議員：

主席。他並未回答，究竟報告書第53段所提到的51名二級工人現時在哪裏，是否仍是冗員？在報告書第55段提及署方正商討由市政總署或區域市政總署接手管制公共租住屋邨小販的職務，完成有關的過渡安排後會解散“MOU”。我知道兩個市政總署不願意跟你討論和不願意答應。請問談判現時到達甚麼階段？

主席：

我亦準備跟進此點。湯先生。

房屋署物業管理總監：

多謝主席。我們把小販管理隊中剩餘的二級工人調往屋邨。我們會維持目前147隊小販管理隊的編制，即有384名二級工人，剩餘的工人會調往屋邨，負責管理例如街市內黃線制度的工作，處理放置在店舖前阻礙公眾地方的東西等，這些都是他們的工作。

至於跟市政總署及區域市政總署商議小販管理隊的問題，我們也曾作過初步討論，誘因是房屋署開始出售屋邨，因此與私人物業沒有分別。在這情況下，我們不能動用小販管理隊處理問題。我們嘗試與兩局商議，看看能否由他們接管這類已出售公屋？這趨勢會越來越明顯，因為我們每年打算出售25 000萬個屋邨單位，這個持續性的數字是很大的，所以預早提醒兩局有這種可能性存在。我們現時只是初步接觸。最近因為兩局需要重整，談判因此暫停，但我們仍在決策局的層面保持聯絡，繼續探討這個問題。

主席：

各位同事。下一項議程差不多要開始了。我們需要討論的4項議題，現在只是完成了一項多一點，看來今天可以完成聆訊的機會不大。我最多可給各位同事10分鐘時間詢問有關小販管理的問題。如果委員同意，我便在那裏終止報告書第1章的聆訊。如有需要，可能要安排另一次聆訊以完成另外兩項議題。看來今天無論怎樣也趕不及，尤其是下一位證人已表明他必須準時離開，所以我們要準時結束這一項議程。李華明議員，讓其他同事跟進好嗎？朱幼麟議員。

朱幼麟議員：

主席。從報告書中可以看出，政府在小販管理工作方面成效不錯，不過在經濟效益方面則較差，開支達1億6,000多萬元。報告書第34及36段指出，所有工作人員及隊員均會在辦公時間內執勤，不是在辦公時間之外工作，重點是在辦公時間內。我並不是想扮專家，但可以想像得到，在辦公時間內小販的活動是較少的，我覺得政府應考慮一下。我的問題是，政府有沒有一些具體的數字目標來精簡這些人手？或者可否以屋邨內其他工作人員兼任小販管理工作？因為每分鐘也需執行小販管理的事務，會否考慮加重兼職的成分？

主席：

湯先生。

房屋署物業管理總監：

謝謝主席。我同意過往我們把小販管理隊主要的工作時間局限在朝9晚5，這對於控制及管理小販來說是不理想的。我們已在這方面作出相應的改動，便是利用兩更制，把工作時間向早晚兩方面延長，由早上7時至晚上12時，足以覆蓋小販的主要活動時間，我相信應可改善小販管理問題。

至於屋邨同事能否兼負小販管理的工作？我覺得是有機會的，實際上我們亦正在進行。我們希望屋邨的前線同事多些參與這部分的工作。剛才我亦提過剩餘的二級工人被派往屋邨工作，亦負責小販管理工作。我們暫時不再聘請小販管制護衛員，以我們的員工來管理小販，這便可削減200多個職位，並為部門省回數千萬元。最後，若小販活動受到控制，或我們另有解決辦法的話，我不排除可以取消整個小販管理隊的可能性。因為最終若我們把屋邨全部售予租戶而變為私人物業時，小販管理隊便沒有存在的價值。

主席：

劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。我同意你說要再舉行多一次聆訊，特別是最後有關私營化部分。

主席：

這是最大、最重要的一部分。

劉慧卿議員：

房委會就私營化已有很多決定，我希望署長能夠在這幾天向我們提供資料。

主席。我同意湯先生所說，現時經濟不景，小販的人數可能會增加。其實，我們並非想把他們趕絕，但我明白房委會有你們需要執行的政策，即使你們阻截他們，他們仍然會在屋邨以外販賣，這是社會上的經濟問題，房委會未必能夠解決。其實，有些居民可能會喜歡小販的存在。如果真的有很多市民失業，找不到糊口的生計時，也得考慮這些情況，雖然這並非我們今天討論的範圍，但這是香港社會的現實。很多人並不想申請綜援，稍後我們會跟社會福利署署長討論這問題。而且有些小販是屋邨內的居民，你可以看到他們自電梯中把物品推向街上販賣。

主席，我亦想跟進朱幼麟議員提出報告書第34段的問題，提到小販管制行動的目的是保障居民的利益，但卻只在辦公時間內實施管制，這令人覺得很奇怪。人人都知道辦公時間是不會有很多小販在屋邨內販賣的，所以第34段的唯一解釋是讓他們能有朝9晚5的上班時間。如果真的想管制小販和為居民利益設想，當然是要在下班時間實施管制。所以，如果真的要達到管制小販的目的，他們的上班時間就不能在朝9晚5，否則在朝9晚5以外的時間便要多付超時補薪了，但如果他們的上班時間能夠推遲，便不用多付金錢了。我想請問王主席及署長，是否可以考慮？

主席：

簡單地補充一句。政府帳目委員會以前曾經調查過小販管理隊的問題，並作出報告。我們也知道小販出現的時間是清早或晚間。剛才湯先生已回答了部分問題，如果他有需要補充，可以給他機會。

劉慧卿議員：

主席。我不希望只由湯先生回答，其實應該由最高負責人回答。主席你卻很寬鬆，把全部問題交給湯先生回答。

主席：

我向同事解釋一下我的處理方法。我每次要求署方回答時均會注意署長的反應，若署長沒有表示而湯先生示意回答，署長及王主席沒有補充的話，湯先生的答案便是代表部門及房屋委員會。

香港房屋委員會主席：

報告書第34段提到，房署小販管制措施會不時在辦公時間以外執行。議員提出的疑問是有其道理。正如剛才湯先生所說，現時“MOU”採用了“shift”的制度，即分早、晚兩更工作，這便不會集中在日間執行工作，晚間亦有執行。這個做法不會再令人覺得他們只在辦公時間內執勤，辦公時間以外便甚麼也不做。

主席：

他提到第一更是在早上7時開始，第二更工作至晚上12時。但我們以前曾經提過，小販在7時前可能已經做了不少生意。

我現在就此終止聆訊。剛才幾位議員提出了一、兩個房委會及房屋署均可協助考慮的問題。王主席在報告書最後一段提到，他們會探討通過某種模式的公司化或私營化，讓私營機構可更大程度參與屋邨管理和維修服務的可行性。我們最近在新聞報道中亦聽到不少有關你們的決定。為了方便我們進行第2次的聆訊，如果你們能夠早點提供書面資料，讓我們得悉最新情況和進度，特別有關報告書的部分，我相信會幫助議員探討這個問題。在署方方面，報告書的第2部分亦提到不少房委會員工的職級的職權範圍及工作範圍，可能與其他保安人員重疊。正如朱幼麟議員所說，可以擴大減少人手的範圍，“Workman II”就是其中一個可以考慮的職級，但在報告書的後半部分討論到員工的更大問題。如果在職級的工作範圍及其他精簡架構方面能夠早點提供任何最新的資料，會方便我們進行探討的工作。我們希望能盡快收到有關的資料，我們會正式向你們發出函件。在收到及研究有關資料後，便會進行第2次公開聆訊。謝謝各位證人出席今天的會議。

Management services in public rental housing estates

公共租住屋邨的管理服務
