

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)602/99-00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 特別會議紀要

日期 : 1999年7月12日(星期一)
時間 : 下午4時30分
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 李永達議員(主席)
何世柱議員
何承天議員
李卓人議員
李華明議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
楊森議員
劉江華議員
霍震霆議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 程介南議員(副主席)
朱幼麟議員
何俊仁議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
鄭家富議員
司徒華議員

出席公職人員 : 參與議程第II項的討論

房屋局

署理首席助理局長(工程計劃管理)
尹萬良先生

房屋署

助理署長(東部)
趙逸寧先生

總規劃師
黎范小華女士

規劃署

助理署長(房屋及土地供應)
劉燮明先生

參與議程第III項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊小姐

房屋署

助理署長／物業管理(3)
馮浩棠先生

物業管理總經理(支援服務)(2)
黃權衡先生

參與議程第IV項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊小姐

房屋署

助理署長／物業管理(3)
馮浩棠先生

物業管理總經理(支援服務)(1)
陳升惕先生

列席秘書 : 總主任(1)2
 梁小琴女士

列席職員 : 高級主任(1)3
 余麗琼小姐

I. 自上次會議後發出的參考文件

委員察悉自上次會議後並無發出任何參考文件。

II. 使用休憩用地興建公營房屋

(立法會CB(1)1692/98-99號文件)

2. 李華明議員質疑使用租住公屋屋邨內的休憩用地興建居者有其屋(下稱“居屋”)大廈的政策目的為何。署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)強調，雖然興建居屋與租住公屋單位的比率有所調整，但政府當局仍致力履行每年興建50 000個公營房屋單位的承諾。至於公共屋邨內的休憩用地，署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)澄清，部分該等休憩用地確實在從前劃作政府／團體／社區用途。但由於它們已不再切合建議中政府／團體／社區用途現時的要求，或鄰近地方已設置相類設施，故此有關土地無需留作該等用途。為確保珍貴的土地資源用得其所，以解決市民對公營房屋的需求，當局考慮在該等地盤興建公屋房屋。應委員要求，政府當局答允提供一覽表，載列邨內休憩用地現已或將會用作發展公營房屋的各個公共租住屋邨名稱。

(會後補註：該一覽表已隨立法會CB(1)1899/98-99號文件送交各委員。)

3. 李華明議員及劉江華議員不贊成政府當局使用公共屋邨內的政府／團體／社區用地或休憩用地興建居屋大廈，因為此舉定必影響現有居民的生活水平。舉例而言，藍田邨第六期的一個地盤原擬興建巴士總站及商場，上層為康樂場地，但若改為興建兩幢居屋大廈，該個稠密地區的人口密度便會進一步提高，而部分住戶的景觀亦會被遮擋。該做法對有關住戶不公平，因為他們在遷入該屋邨前，當局從沒有知會他們該項發展計劃。但何承天議員認為，鑑於香港的發展步伐迅速，住戶期望他們的景觀維持不變並不切實際，重要的是確保有關發展計劃符合現行的規劃標準。總規劃師表示，由於大型的重建房屋計劃(如藍田邨重建計劃)通常會在一段長時間內分階段進行，故此人口結構會隨時間改變，人口密度亦可能隨之減少。為善用土地資源，當局可能會把該等屋邨內已無需用作政府／團體／社區用途或休憩用途的預留土地興建公營房屋。署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)向委員保證，政府當局在決定更改政府／團體／社區土地的用途前，會審慎考慮本區居民的利益。

4. 陳鑑林議員察悉，政府當局過去並沒有接納在藍田邨第六期增建兩幢租住公屋的相若建議，並詢問發展參數是否已有改變，以致當局現時批准興建兩幢居屋大廈。他又問及使用劃作政府／團體／社區用途或休憩用地的土地興建公營房屋的審批程序。房屋署助理署長(房屋及土地供應)回答時證實，所有公營房屋發展計劃均須經過政府的工程批核程序。根據有關程序，房屋署(下稱“房署”)須按照《香港規劃標準與準則》擬訂每個計劃的發展參數。該等參數其後會送交各有關部門傳閱，徵詢它們的意見，然後才提交由規劃署主持的地區規劃會議審批。房署會根據經批准的發展參數和概念規劃，訂出公屋興建計劃的詳細規劃圖則。在一般情況下，若其後須在規劃圖則內增加房屋大廈，而該等變動並不涉及更改經批准的土地用途，便無需經城市規劃委員會(下稱“城規會”)審批。但若土地用途區劃須予更改，便要提交城規會批准。為加深瞭解有關情況，委員要求政府當局提供詳盡資料，說明使用政府／團體／社區用地或休憩用地興建公營房屋的參數和審批程序，以及房屋委員會(下稱“房委會”)和房署在審批程序中扮演的角色。

(會後補註：所需資料已隨立法會CB(1)1899/98-99號文件送交各委員。)

5. 何承天議員不贊同公營房屋發展計劃之下的房屋大廈與政府／團體／社區設施屬同一土地用途區劃。他認為，把從前劃作政府／團體／社區用途以興建學校、社區中心及道路等的土地改為興建房屋大廈，實際上已改變原有土地用途，故此應提交城規會審批，一如太古城的情況。提交城規會審批的程序可讓住戶明瞭為何有需要改變土地用途，有助紓緩他們的不滿情緒。譚耀宗議員認為政府當局應檢討現時使用公共屋邨內的休憩用地興建房屋大廈的做法，並考慮住戶的感受。周梁淑怡議員亦提出類似的關注事項，她認為在低密度的政府／團體／社區土地上興建高密度的房屋大廈並不符合原有的規劃圖則。她促請政府當局重新研究房委會應否獲賦酌情權，在無需經過任何既定審批機制的情況下，決定更改公共屋邨內政府／團體／社區土地的用途。署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示，現時在公共屋邨內的政府／團體／社區土地上興建房屋的做法較為常有，是因為有必要善用土地資源應付建屋量方面愈來愈大的需求。劉江華議員認為，政府當局應考慮開闢更多土地興建房屋，而非提高現有公共屋邨的密度。署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)明確表示，政府當局會致力提供足夠土地(包括新的土地)進行13年期向前推展的建屋計劃。由現在至2006年3月期間，當局已劃撥足

夠土地，以達致每年興建50 000個公營房屋單位的公布目標。

6. 陳婉嫻議員關注到，若將公共屋邨內的休憩用地興建房屋，便會降低為住戶在本區提供休憩用地的標準。房屋署助理署長(房屋及土地供應)向委員保證，在考慮更改公共屋邨的規劃圖則時，政府當局會確保符合《香港規劃標準與準則》的要求，當中包括為每人在本區提供一平方米休憩用地。

7. 主席認為，鑑於公共屋邨內多個遷空地盤已用作興建供單身高齡公屋住戶入住的一人單位，若將公共屋邨內的休憩用地興建公營房屋，必然會影響現有住戶的生活水平。他促請政府當局考慮委員的意見，重新研究該項政策。在此期間，政府當局應暫停所有在公共屋邨的休憩用地與建公營房屋的計劃，但已招標的工程則除外，直至事務委員會在下年度立法會會期進一步討論有關政策為止。署理房屋局首席助理局長(工程計劃管理)表示察悉委員的意見。

III. 公屋租戶負擔租金的能力

(立法會CB(1)1235/98-99(07)、1414及1692/98-99(02)至(05)號文件)

8. 楊森議員不認同公屋租戶的整體租金與入息比例中位數應由1997/98年度的8.6%增加至1998/99年度的9.2%，因為在經濟不景的情況下，公屋租戶在同期的家庭入息中位數已由13,700元減至13,000元。他指出，雖然《房屋條例》規定所有公屋租戶的整體租金與入息比例中位數不得超逾10%，但當中12%租戶的租金卻佔其入息的20%。為減輕公屋租戶的經濟負擔，楊議員認為房委會有必要認真考慮減低所有公屋租戶的租金，因為豁免租金加幅一年不足以協助租戶渡過經濟調整期。

9. 房屋局首席助理局長(2)回應時表示，除豁免租金加幅一年外，當局亦會為有需要的租戶提供其他協助。其中一項是租金緩助計劃，若租戶暫時在經濟上出現困難而其租金與入息比例超逾25%，便可申請租金緩助。至於長期有經濟困難的租戶，可向社會福利署(下稱“社署”)申請綜合社會保障援助(下稱“綜援”)。房屋署助理署長／物業管理(3)補充，經考慮減租的建議後，房委會最終認為該建議可能並無需要，因為豁免租金加幅一年的措施已令超過90%的公屋租戶受惠。此外，現時寬減租金的措施已對房委會的財政狀況構成重大影響。他提醒委員，根據《房屋條例》第4(4)條，房委會有責任確保

其從轄下屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。進一步減低租金將迫使房委會在支付轄下屋邨的經常開支方面蒙受更大虧損。主席不接納政府當局的解釋。他認為，若把來自居屋大廈及房委會所管理商業單位的收入用於支付經常開支，便不會造成任何虧損。楊森議員亦認為，該條例的精神在於確保長遠而言，房委會可達致收支平衡，而並非禁止房委會提供更多寬減租金的措施。他提出一個類比情況說明該論點：雖然預算草案訂出赤字預算案，但當局認為此舉仍然符合《基本法》第一百零七條的規定。房屋署助理署長／物業管理(3)澄清，由於《房屋條例》第4(4)條提及的開支特別是指公共屋邨的收入和經常開支，故此應與其他帳目分開處理。

10. 至於新建成的屋邨，譚耀宗議員認為新公共屋邨的租金過高。他關注到在屋邨重建後，遷往新屋邨的現有租戶所支付的租金較從前大幅增加。若在日後提高租金，情況會更為嚴重。陳鑑林議員亦提出類似的關注事項，他認為由於新屋邨的租金是在1997年物業價格高昂時釐定，故此政府當局現在應減低租金，以反映目前的情況。房屋署助理署長／物業管理(3)回應時澄清，公屋租金是以租戶的負擔能力作為釐定基準，與物業價格並無關係。新屋邨的租金較高，是因為設計較佳和居住空間較大。他表示，就新建成屋邨而言，按每人5.5平方米及7平方米的最低編配標準計算，租金分別不得超逾準租戶的租金與入息比例中位數的15%及18.5%。除此之外，未能負擔新屋邨租金的準租戶可選擇租金較低的翻新單位，而暫時在經濟上有困難的租戶則可根據租金緩助計劃申請減租。陳鑑林議員不信服政府當局的回應，因為翻新公屋單位的供應量有限。再者，該等單位不久亦會進行重建。鑑於租金緩助計劃只是暫時性的紓緩措施，譚耀宗議員認為未必能夠解決沒有收入的高齡租戶的需要。為方便委員瞭解有關問題，委員要求政府當局按住戶人數及大廈類別提供資料，說明受重建計劃影響的租戶在遷往新屋邨之前及之後的租金與入息比例中位數。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1941/98-99號文件送交各委員。)

11. 鑑於新屋邨的租金與入息比例中位數超過10%，陳鑑林議員認為房委會或需在日後調低租金，使所有公共屋邨的整體租金與入息比例中位數不致超逾10%的最高容許上限。房屋署助理署長／物業管理(3)承認當局預計未來的加租幅度將會減低，而房委會將要研究其

他方法，例如提高生產力、促進效率、控制開支及精簡組織架構，藉以補足少收的收入。

12. 陳婉嫻議員關注到新舊公共屋邨的租金差距很大。以黃大仙邨為例，在重建前一個20平方米單位的租金為700元，在重建後一個43平方米單位的租金則為2,700元。因此，她認為房委會有必要檢討新屋邨的租金為租金與入息比例中位數15%及18.5%的上限，因為該等上限抵觸了《房屋條例》的規定，即所有公共屋邨的整體租金與入息比例中位數不得超逾10%。房屋局首席助理局長(2)回應時強調，政府當局必須遵守該條例的所有規定。此外，雖然設有該等租金與入息比例中位數上限，但所有新公共屋邨現時的整體租金與入息比例中位數低於15%，情況較部分發展中國家理想，因為該等國家公共房屋租戶的租金甚至超過其入息的20%。房屋署助理署長／物業管理(3)補充，現時公屋租金約為估定市值租金的26%。事實上，75%公屋租戶每月的租金低於1,500元。公屋租金低廉是由於房委會作出大量補貼。房屋局首席助理局長(2)警告謂，若沒有顧及租戶的負擔能力便將新公共屋邨的租金與入息比例中位數調低，會對公共資源構成額外負擔，對非公居住戶不公平。但李卓人議員認為，在公共房屋方面的資源用得其所，因為它不但有助維持社會安定，亦讓很多家庭積聚財富。

13. 陳婉嫻議員認為，直接比較香港與部分發展中國家的租金與入息比例中位數並不恰當，因為政府當局未有考慮該等國家的福利制度。對於政府當局漠視租戶在經濟不景氣期間難以負擔新公共屋邨的高昂租金，她表示失望。李卓人議員亦提出類似的關注事項，他指出一個居於新公共屋邨一房單位而月入10,000元的4人家庭，每月租金高達2,110元，其租金與入息比例超逾20%。房屋局首席助理局長(2)回應時強調，政府當局致力協助租戶渡過經濟調整期，故此推行一系列寬減租金措施，例如豁免租金加幅一年、租金緩助計劃及綜援，以達致該目的。至於租金緩助計劃的申請準則，房屋局首席助理局長(2)澄清，除了租金與入息比例超逾25%的租戶外，任何家庭收入低於輪候公屋登記冊入息限額，或家庭收入在輪候公屋登記冊入息限額50%至60%而其租金與入息比例超逾15%的租戶，均有資格申請。但陳婉嫻議員及李卓人議員指出，雖然很多租戶有真正困難，但仍然不符合申請租金緩助計劃的資格。

14. 李華明議員表示，除了新公共屋邨的租金高昂外，受重建計劃影響的家庭亦關注到，在遷入新屋邨時須繳付保證金和裝修單位，以致對他們構成重大的經濟負擔。為此，主席建議政府當局應考慮分期增加遷入新

建成公共屋邨的家庭的租金，而非立刻要求他們繳付新租金。房屋局首席助理局長(2)答允研究該建議。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1941/98-99號文件送交各委員。)

15. 陳鑑林議員認為，政府當局應考慮放寬納入租者置其屋計劃的公屋大廈的樓齡，以便有意購買公屋單位的租戶可盡快免繳租金。但陳婉嫻議員表示，香港工會聯合會反對將重建的新屋邨納入可租可買計劃，因為此舉會減少為受影響租戶提供的公屋單位數目。

IV. 房屋署停止提供“由住戶支付的維修服務”計劃 (立法會CB(1)1692/98-99(03)、(06)及(07)號文件)

16. 房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)同意陳鑑林議員的觀察所得，即當局決定停止提供“由住戶支付的維修”計劃，是由於住戶根據該計劃提出進行小型修葺工程的要求數目減少。他告知各委員，房署在1998年共處理約400 000項修葺指示，當中只有19 812項(4.8%)屬於“由住戶支付的維修”計劃。至於屋邨技工的工作量，房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)表示，由於在近期進行有關檢討後，屋邨技工的職務範圍已經擴大，故此他們的工作量不會因停止該計劃而減少。

17. 陳婉嫻議員認為，停止該計劃對公屋住戶造成極大不便，特別是對於難以自行作出修葺安排的長者及殘疾人士。房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)澄清，當局雖然自1999年4月1日起停止提供該計劃，但仍會繼續以收回成本的方式，為長者及殘疾人士家庭提供修葺服務。若領取綜援的住戶在支付維修費用方面有困難，可向社署申請增補津貼。至於未能負擔維修費用的高齡住戶，房署會把他們的情況轉告聖雅各福羣會，該會答應會向有需要人士提供低廉甚或免費的維修及保養服務。但李華明議員指出，在該計劃停止後，翠屏北邨部分房署職員拒絕為高齡住戶提供修葺服務。房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)知悉李議員的關注事項，但表示房署已發出內部指引，澄清署內職員對現行安排的誤解。房屋署助理署長／物業管理(3)亦答允跟進翠屏北邨的有關事件。至於高齡住戶的定義，房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)表示高齡住戶是指超過60歲的住戶。

18. 陳婉嫻議員關注到在房署停止提供“由住戶支付的維修”計劃後，私人維修商大幅提高維修費用。舉例而言，部分私人維修商更換水箱的收費為1,000元，但房

署就相同工程只收取325元。房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)表示，有關資料顯示的情況與陳議員所提述的剛剛相反，即房署的維修費用一般較私人維修商為高，因為房署須收回監督其承辦商工作的職員成本。為確保私人維修商的維修費用維持在合理的水平，房署會經常留意在公共屋邨提供服務的私人維修商能否滿足所需。若某屋邨的某項業務出現供不應求的情況，房署的商業樓宇科會探討可否為該屋邨提供更多維修商，以期增加競爭。當局已在各屋邨辦事處張貼在邨內或其附近經營的私人維修商名單，以便住戶獲得所需的修葺服務。但主席指出，一些位於偏遠地區(例如東涌)的屋邨未必可以引入競爭。對於委員要求當局比較在停止提供該計劃後，私人維修商與屋署的維修費用有何分別，房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)認為不可能編製有關資料，因為香港的維修商數目眾多，而且所涉及的工程範圍很廣泛。

19. 李華明議員注意到，在停止提供“由住戶支付的維修”計劃後，住戶須自行維修其單位的大門，但在狀況評估修葺與檢查系統(周全保養系統)之下，房署會負責更新單位的大門，他詢問兩項安排有何分別。房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)表示，周全保養系統每6年進行一次。他補充，當局正擬備有關資料，藉以明確界定房署與住戶的維修及保養責任。一般而言，維修水管、污水渠、混凝土剝落、窗戶及大門等工程均由房署負責。但非因一般自然損耗以致大門受損的情況，則須由有關住戶自行負責維修。至於住戶須否聘用持牌技工進行維修工作，房屋署物業管理總經理(支援服務)(1)表示，由於住戶只負責小型的保養及維修工作，故此無需聘用持牌技工。應委員要求，政府當局答允提供列表，說明分別由房署及住戶進行的修葺項目為何。

(會後補註：該列表已隨立法會CB(1)1766/98-99號文件送交各委員。)

V. 其他事項

20. 議事完畢，會議於下午6時37分結束。

立法會秘書處
1999年12月13日