

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1742/99-00號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報房屋事務委員會在1999至2000立法會會期內的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2000年6月21日立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會在1998年7月8日議決成立房屋事務委員會，藉以監察和研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 事務委員會由18名議員組成。李永達議員及程介南議員分別獲選為正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

公營房屋單位的建築質素

4. 公營房屋單位接二連三出現質素問題，由短樁、材料及工程不合規格以至漏水，林林總總，令事務委員會極度關注。事務委員會在1999年12月召開了一連串特別會議，以討論改善公營房屋單位建築質素的措施，並聽取建築業、專業團體及政府有關當局的意見，尤其是對如何監管建築工程及保證建築質素的意見。

5. 事務委員會根據收集所得的意見，確定了若干須作跟進和改善的範疇。委員認為，當前急務是要採取行動，推動投標制度的改革、加強地盤監督、收緊對分包制的規管、改良打樁程序、提供合理的施工時間，以及改善業內的工作文化及操守。委員注意到房屋委員會(“房委會”)身兼發展商、設計師和工程策劃經理，同時亦負責建築工程管理的工作，存在角色衝突。委員因此呼籲當局檢討房委會在興建公屋單位及監察建築質素所擔當的角色。

6. 房委會在2000年1月發表題為“優質居所 攜手共建”的諮詢文件後，事務委員會曾與政府當局一同研究諮詢文件中的建議，雙方並達成共識，認為必須採取積極行動，透過建立合作夥伴架構、確保產品質素、投入資源培訓專業工人，以及努力提高效率及生產力，改善樓宇建築的質素。

7. 政府當局根據諮詢結果，於2000年4月宣布推行計劃，實施一連串改革，以解決公營房屋質素的當前問題。事務委員會察悉，在今個會期初事務委員會所提出的問題範疇，大多已獲當局正視處理。為加強品質控制，房委會會對所有新落成及現有的居者有其屋計劃(“居屋計劃”)屋苑提供結構保證，由落成日期起計為期10年，並會由2000年3月起規定交回標書中所訂的樓宇保養期由一年延長至兩年。在改良打樁程序方面，房委會會建立本身的打樁及土地勘探工程承建商名冊，並會收緊對分包制的規管。房委會亦會修訂打樁工程合約的規格條款，並指派本身的專責驗證人員作最後驗收測試。房委會會調派足夠的具有適當經驗的地盤人員加強地盤監督工作，更會改革將承建商列入名冊及投標的制度，以便與一貫表現良好的承建商建立更密切的夥伴關係。房委會已同意考慮將公營房屋納入《建築物條例》的規管範圍，以確保其建築監管標準的客觀性。

曾研究的事件

8. 就有關公營房屋質素的投訴，事務委員會密切跟進其中若干宗因建築問題引致樓宇結構欠妥的事件。對於天水圍天頌苑及沙田第14B區第2期(圓洲角)兩個地盤出現嚴重的短樁問題，事務委員會深表驚訝，並對房委會委派調查該兩宗事件的專責調查小組沒有法定的調查權力表示失望。因此，事務委員會在2000年3月20日通過議案，促請行政長官委任一法定委員會就整體建築行業的運作進行檢討，並跟進有關調查。政府當局在2000年4月5日宣布決定成立獨立委員會，負責檢討及改善建築業的運作。與此同時，房屋署亦承諾全面檢討本身的運作程序，從規劃、建造以至入伙每一環節都會檢討。政府當局考慮到天水圍地區地質複雜，宣布將天水圍所有現有及新落成的居屋計劃屋苑的結構保證期，從落成日期起計10年延長至20年。

9. 有關天頌苑及圓洲角的兩份調查報告已分別於2000年3月3日及5月25日發表。該兩份報告均指出在施工過程中出現負責人員不稱職及行為失當的情況。委員認為，除發展商及承建商外，房屋署的人員亦須負上責任。政府當局向委員保證會對行為失當的人員採取適當的紀律處分，並會為此成立獨立的紀律委員會。事務委員會要求房委會及房屋署檢討其工作指引及程序，以期改善兩者的工作文化。

10. 由於發生了連串短樁事件，委員亦對房委會所有其他工程項目的地基狀況表示關注。有鑑於此，房委會通過實施預防性地基加固計劃，覆檢105項施工中工程項目合共364幢大廈的地基狀況，以確保該等大廈結構安全。政府當局保證，除有數幢大廈的地基須進行預防工程外，所有施工中的大廈並無因地基不穩而出現結構安全問題。事務委員會雖然知悉政府當局的保證，但亦要求當局密切監察有關情況。

11. 事務委員會亦要求政府當局徹底調查東涌第30區第三期發展工程及石蔭邨重建計劃第二期施工中的公屋單位，有否因使用不合規格材料而對其結構安全構成影響。

將軍澳屋苑的地基沉降問題

12. 有關將軍澳部分屋苑地基沉降問題的投訴，亦引起事務委員會的深切關注。事務委員會委員曾前往將軍澳兩個受影響的屋苑(富康花園及唐明苑)作實地視察，以便更清楚瞭解問題的嚴重程度。事務委員會曾與立法會規劃地政及工程事務委員會一同聽取政府當局就地基沉降情況作出的簡報，並監察有關補救工程的進度。事務委員會在2000年5月4日的會議上通過議案，促請政府當局延長將軍澳的居屋計劃／私人機構參建居屋計劃(下稱“私人參建計劃”)屋苑的結構保證期、樓宇保養期及回購期。事務委員會亦要求當局提交有關將軍澳土地沉降問題的中期調查報告，並促請當局檢討現時的填海政策及方法，以防止沉降問題再次出現。

安置安排

13. 事務委員會委員繼續監察受寮屋區、平房區清拆行動及重建計劃影響的居民的安置安排，並在事務委員會之下成立受清拆影響的寮屋區居民的安置安排小組委員會，以期向受影響的居民提供所需協助。委員察悉並關注受影響居民所面對的困難，他們因清拆行動而被迫放棄家園，並被安置到遠離其現有居所及工作地點的中轉房屋。小組委員會重申有需要為受清拆影響的寮屋區居民提供市區中轉房屋，並促請當局讓他們可選擇市區中轉房屋。在清拆平房區方面，委員對政府當局拒絕向受影響的居民發放特別特惠津貼表示強烈不滿。他們在2000年6月5日的事務委員會會議上通過議案，支持平房區居民應獲得合理賠償，並促請政府當局凍結清拆平房區的行動，直至提出合理的賠償方案為止。

14. 事務委員會關注到，政府當局並未就北角邨重建計劃給予受影響居民足夠時間的通知。事務委員會通過議案，要求房屋署在未確定北角邨重建方案前，暫緩有關重建計劃。政府當局其後答應將重建計劃押後，並為受影響的居民提供特殊特惠津貼。委員尤其關注長者的住屋需求，並通過議案，促請房屋署停止將面積16至17平方米的小型單位編配予長者二人家庭，以及檢討居住面積編配標準。

15. 事務委員會瞭解有關公屋單位合住戶的種種問題，因而促請政府當局檢討現行政策，並將此事提交房委會轄下的租住房屋小組委員會研究。至於重建公共屋邨時的分戶政策，事務委員會察悉政府當局會就此事進行檢討，並要求政府當局就檢討結果諮詢公眾。鑑於部分租戶難以在購買其他形式資助房屋後按規定在一個月內交出原居單位，事務委員會要求政府當局協助檢討交出租住公屋單位的期限。政府當局其後答應將有關期限由一個月延長至60天。

房屋供求

16. 為瞭解房屋供求的整體情況，事務委員會曾就公屋單位整體供應量及1999年住屋意願統計調查的結果進行討論。委員察悉政府當局曾作保證，表示即使混合發展概念及以貸款形式取代興建部分資助自置居所單位的建議得到落實，亦不會影響政府房屋資助受益家庭的整體數目。但委員指出，以貸款形式取代興建部分資助自置居所單位的擬議計劃，必須審慎地逐步推行，以免對房委會的財政狀況構成不良影響。此外，委員亦討論過放寬公屋單位申請人的居港年期規定所造成的影响。政府當局的意見是，更改申請人居港年期的規定不會增加房屋總需求量，只會把新來港人士對租住公屋的需求推前在未來7年內出現，原因是根據原來假設，該等人士的公屋需求本來要到他們來港7年後才會出現。

其他事項

17. 事務委員會繼續研究改善床位寓所居住環境的措施，包括比較不同國家所訂的居住空間最低標準及私人居所的居住標準。此外，事務委員會亦就本港管制住宅樓宇房屋標準的法例及規例進行研究。

18. 事務委員會成立了研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會，負責審議該白紙條例草案各項條文，確保物業發展商向準買家就未建成住宅物業提供充分及準確的資料。小組委員會曾邀請消費者委員會、多個專業學會及各個地產發展商協會的代表發表意見。

19. 在環境方面，事務委員會注意到，居屋住戶拆除單位內固定裝置導致資源受到浪費，引起公眾關注。事務委員會曾與政府當局交換意見，探討可否在裝置及設備方面為購買居屋單位人士提供較多選擇，以滿足他們的個別需要。

20. 政府當局曾向事務委員會簡介房屋署改組及其人手編制要求。事務委員會亦曾聯同立法會公務員及資助機構員工事務委員會，聽取政府當局就私營機構更多參與房委會屋邨管理及維修保養服務所作的簡介，並與房屋署工會大聯盟會晤。事務委員會要求政府當局就管理及維修保養服務外判的進度定期提交報告。

21. 在立法工作方面，當局在《1999年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提交立法會前曾諮詢事務委員會。事務委員會在《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》於1999年11月1日生效前，曾與各地產代理商協會的代表會晤。

22. 在1999年10月至2000年6月期間，事務委員會共舉行了22次會議，當中包括兩次分別與規劃地政及工程事務委員會和公務員及資助機構員工事務委員會舉行的聯席會議。

立法會秘書處
2000年6月8日

立法會

房屋事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與私人及公共房屋事宜有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就有關的政策事宜交換及發表意見。
3. 在各有關政策範圍內的重要立法和財政建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取對該等建議作出的簡介，並提供意見。
4. 就由立法會或內務委員會轉交，或由事務委員會本身提出的，在各有關政策範圍內廣受公眾關注的重大事項，進行研究及提交報告。

附錄II
Appendix II

立法會
房屋事務委員會
Legislative Council
Panel on Housing

委員名單
Membership list

李永達議員(主席)	Hon LEE Wing-tat (Chairman)
程介南議員(副主席)	Hon Gary CHENG Kai-nam, JP (Deputy Chairman)
朱幼麟議員	Hon David CHU Yu-lin
何世柱議員	Hon HO Sai-chu, SBS, JP
何承天議員	Hon Edward HO Sing-tin, SBS, JP
何俊仁議員	Hon Albert HO Chun-yan
李卓人議員	Hon LEE Cheuk-yan
李華明議員	Hon Fred LI Wah-ming, JP
吳亮星議員	Hon NG Leung-sing
周梁淑怡議員	Hon Mrs Selina CHOW LIANG Shuk-yee, JP
夏佳理議員	Hon Ronald ARCULLI, JP
涂謹申議員	Hon James TO Kun-sun
陳婉嫻議員	Hon CHAN Yuen-han
陳鑑林議員	Hon CHAN Kam-lam
梁耀忠議員	Hon LEUNG Yiu-chung
黃宏發議員	Hon Andrew WONG Wang-fat, JP
楊森議員	Dr Hon YEUNG Sum
司徒華議員	Hon SZETO Wah

合共 : 18位議員
Total : 18 Members

日期 : 1999年10月7日
Date : 7 October 1999