

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2447/03-04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：2004年6月7日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員：李鳳英議員, JP

缺席委員：朱幼麟議員, JP
涂謹申議員
司徒華議員

出席公職人員：議程第IV項

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

署理房屋署總建築師(採購)
孫惠民先生

保安局首席管理參議主任(保安)
許永基先生

政府產業署副署長
莫錦鈞先生

政府產業署高級產業經理
陳少明先生

建築署工程策劃總監
袁家達先生

建築署高級工程策劃經理
鄭偉雄先生

議程第V項

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
馬亢思雲女士

議程第VI項

房屋署助理署長(屋邨管理)
黎業祥先生

房屋署物業管理總經理
梁世智先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士
議會事務助理
蕭靜娟女士

I 通過會議紀要及事務委員會向立法會提交的報告

(立法會CB(1)2029/03-04號 —— 2004年3月25日特別
文件 會議的紀要

立法會CB(1)2030/03-04號 —— 2004年5月3日會議
文件 的紀要

立法會CB(1)2031/03-04號 —— 事務委員會提交立
文件 法會的報告擬稿)

2004年3月25日及5月3日會議的紀要獲確認通
過。

2. 委員通過事務委員會就本年度立法會會期提交的
報告擬稿。該報告將於立法會2004年6月30日的會議上
提交立法會。

II. 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉自上次在2004年5月3日舉行的事務委
員會例會後，沒有發出資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)2028/03-04(01) —— 待議事項一覽表
號文件

立法會CB(1)2028/03-04(02) —— 跟進行動一覽表)
號文件

4. 下次例會定於2004年7月5日(星期一)下午2時30分
舉行。委員同意討論下列事項 ——

(a) 嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事
宜；及

(b) 分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施。

秘書

5. 委員亦同意邀請有興趣的團體出席會議，就上
述第4(b)項表達意見。

(會後補註：秘書處已於2004年6月8日發出通告，請
委員就希望邀請出席會議的團體提出建議。)

6. 委員進一步同意召開特別會議，在上訴法庭就有關案件作出裁決後，討論租住公屋(“公屋”)的租金與入息比例中位數。

IV. 將“居者有其屋計劃”剩餘單位用作紀律部隊部門宿舍的建議

(立法會CB(1)2028/03-04(03) —— 政府當局提供的資料文件)

7. 房屋署副署長(策略)(“房署副署長”)向委員簡述政府當局的資料文件，當中載述把部分剩餘居者有其屋計劃(“居屋”)單位用作重置陳舊或簡陋紀律部隊部門宿舍的建議的最新發展。委員察悉政府當局擬於2004年6月23日將建議提交立法會轄下工務小組委員會審議，以及於2004年7月2日提交財務委員會要求撥款。

財政安排和影響

8. 楊孝華議員聲明自由黨的委員支持將剩餘居屋單位用作重置部門宿舍及改作公屋。他注意到政府已同意支付27億5,000萬元的購買價，分10年攤還(在2004至2008年的首5年，每年繳付1億5,000萬元，其後在2009至2013年的5年，則每年繳付4億元)。他詢問到這安排對財政有何影響。房署副署長解釋，房屋委員會(“房委會”)會損失約4億元的利息收入。這種付款安排已考慮到政府在2008至09年度或之前達致收支平衡的承諾，以及房委會由現在至2007至08年度的現金周轉及財政情況，其目的是要將對政府財政的影響減至最低。

9. 葉國謙議員表示，民主建港聯盟(“民建聯”)的委員支持這項建議，認為可達致雙贏局面，因為將予重置的部門宿舍已經非常殘舊，而且亦有需要有利地處理剩餘居屋單位。民建聯近兩年來一直密切跟進這方案，並明白政府當局曾諮詢有關的職員協會。有關部門及部門職員對這建議表示歡迎，因為選作重置部門宿舍的居屋單位地點交通方便，設備較佳。他跟進楊孝華議員的問題時，問及作上述付款安排的理據。房署副署長回答時重申，付款安排是應財經事務及庫務局的要求而訂定，目的是要方便政府在2008至09財政年度或之前達致收支平衡。

10. 關於政府當局文件第11段，劉炳章議員質疑，4 304個有關居屋單位每年4,260萬元的管理及維修保養經常開支，可否一如當局所聲稱，能以從15幅現有有關部門宿舍用地省下來的4,320萬元管理及維修保養費用全

數抵銷。他又指出，約每個單位60萬元的建議購買價，並沒有把地價計算在內。他詢問房委會可如何收回擬轉作部門宿舍的居屋單位的地價。房署副署長回答時解釋，只有將居屋單位在私人物業市場出售，才須繳納地價。由於有關的居屋單位將賣給政府，無須繳付地價，因此房委會在釐定購買價時並沒有把地價計算在內。至於有關部門宿舍的用地在私人物業市場出售時會否收取地價一事，則並不屬於房委會的職權範圍。

11. 馮檢基議員指出，居屋單位一般以市價的七至八成出售，但擬議的27億5,000萬元購買價只及市價的六成，定價過低。因為出售居屋是房委會的主要收入來源，他認為這價格無助於改善房委員的財政狀況，讓其維持公屋的興建計劃。他進一步表示，房委會是獨立機構，不應在價格上作太大讓步。房委會一旦出現財政困難，政府未必會加以援手。房署副署長回應時闡釋，房委會出售居屋單位予合資格申請人時，會計入一個利潤幅度，以便令公屋興建計劃能繼續施行。可是就現時的情況而言，由於政府付出的是公帑，因此房委會只著眼於收回有關居屋單位的成本，並無意從中圖利。

12. 馮檢基議員表示，除非政府承諾資助房委會繼續推行公屋興建計劃，否則房委員不應將居屋單位以低於一般的折扣價售予政府。房署副署長回應時表示，如房委會出現財政困難，他實看不到政府怎樣可以拒絕向房委會提供資源以維持公屋興建計劃。

13. 葉國謙議員注意到當局要求一筆為數約2億5,000萬元的撥款，供拆卸有關的部門宿舍以騰出用地作其他用途，以及作裝修和裝置基本設施之用。他詢問可否由入住的員工自行裝修和裝置設施，以配合其個人需要。

14. 保安局首席管理參議主任(保安) (“首席管理參議主任”)回應時澄清，當局只會為由居屋改裝的宿舍進行基本的裝修工程，如裝設木地板及相連的牆腳線、窗花、窗簾軌及抽氣扇，使該等單位與部門宿舍的一般標準看齊。員工可以依照個人的選擇佈置他們的宿舍。但當他們遷出時，必須將宿舍回復原貌。由於由居屋改裝的宿舍的基本設施不一，舉例說，有些有熱水器，有些則沒有，政府當局會統一所有設施。對於編配給高級人員的較高級居屋改裝宿舍，則會提供其他家居器具，如雪櫃和煮食爐等。房署副署長補充，在出售前將有關居屋單位修整妥當的成本，將由房委會承擔，並不包括在裝修費用內，原因是這些單位已空置兩年，不論將單位在市場上出售或改作部門宿舍，房委會均有責任在處理該等單位前把其修整妥當，確保附屬設施運作良好。

選定重置的部門宿舍

15. 楊孝華議員問及重置建議是否已涵蓋所有適合改作部門宿舍的剩餘居屋單位，房署副署長答稱正確。他回答楊耀忠議員時又表示，改作部門宿舍的居屋單位面積與將予重置的宿舍面積相若。

16. 陳鑑林議員關注到，部分選定重置的部門宿舍並非十分陳舊。舉例說，有些是在70年代後期興建，更有一棟在1989年建成。他詢問選擇重置該等宿舍的理由。政府產業署副署長回答時解釋，在物色須予重置的部門宿舍時，除主要考慮樓齡和設施外，亦會考慮其他因素，如部門宿舍用地的地積比率等。有些宿舍是因其用地的地積比率未有善用而獲選定重置，預期用地騰出後可作更佳用途。陳議員問及是否所有樓齡相若的部門宿舍均獲選定重置，他回答時指出，在選擇上是有限制的，因為有關的居屋單位並不能用作重置面積較大的高級職員宿舍。

17. 主席問及當局有何計劃處理選定重置的部門宿舍，房署副署長回應時表示，該等宿舍會被拆卸，騰出的用地會交還政府作其他用途，在合適的情況下，會售予私人發展商興建住宅。

18. 陳鑑林議員認為，政府當局應考慮將有關宿舍編配給部門宿舍輪候冊上的員工，而非將其拆卸。這樣可增加部門宿舍的供應，縮短輪候時間。首席管理參議主任回答時強調在資源分配上必須保持平衡。當局在擬訂計劃時所採用的原則，是重置按一對一的方式實施。再者，部分部門現時輪候部門宿舍的時間只是兩、三年。他進一步指出，有些將予重置的宿舍由於設備簡陋，乏人問津，已空置多時。

諮詢員工及編配安排

19. 李鳳英議員認為這建議可減輕房委會在管理維修有關居屋單位方面的負擔，故原則上支持建議。但是她很希望當局能確保受影響員工已獲詳細諮詢。首席管理參議主任回應時報稱，在開始研究將部分剩餘居屋單位轉作重置紀律部隊的現有部門宿舍這方案之初，保安局曾諮詢各紀律部隊人員協會，所得反應良好。與房委會展開正式磋商後，當局亦曾諮詢兩個紀律部隊人員的評議會，並獲其支持這項建議。

20. 陳婉嫻議員表示，雖然她原則上反對停售居屋，但香港工會聯合會(“工聯會”)認為，剩餘居屋單位本已空置，而此建議可以有實益的方式利用該等單位，因此表示支持。她詢問當局是否曾諮詢受影響的員工，還是只是對有關的紀律部隊人員協會作一般諮詢。她察悉，將予重置的部門宿舍位於交通較方便的地區，但是有關的居屋單位則並非處於中心地帶。她記得立法會秘書處曾收過有關搬遷安排的投訴，並關注到受影響員工未必願意遷離現時的居住地點。她要求當局提供有關諮詢的詳情，首席管理參議主任回應時表示，當局曾諮詢警察評議會及紀律部隊評議會，相信該兩組織會各自諮詢其成員。

21. 李鳳英議員亦記得過去曾有紀律部隊人員就搬遷宿舍的問題向立法會秘書處申訴，她詢問若有受影響人員拒絕遷進改裝的宿舍，是否有應變計劃可予處理。房署副署長回答時強調受影響人員會歡迎這建議，因為有關的居屋單位雖非位處正中央地帶，但設備完善，而且所處地區與香港其他各區相連的交通也很便捷；況且，很多選定重置的部門宿舍均既陳舊，設備亦簡陋。首席管理參議主任補充，紀律部隊為配合其迅速調動人員的需要，一直致力確保其部門宿舍位於交通便捷的地區，而且平均分布全港各區。從4個發展項目選定的位置適中的居屋單位，能符合這要求。

22. 李鳳英議員問及有關人員會否被迫遷離原來宿舍，首席管理參議主任回答時向委員保證，就人員搬遷宿舍方面，已設有既定機制，如向有關人員發放搬遷津貼。過去的搬遷行動都能順利進行。對於是項建議，預期各員工均會樂意遷入質素較佳的宿舍，因此政府當局預期不會遇到很大困難。再者，當局將有一整年時間準備搬遷安排。他又指出，除了遷入有關的居屋單位外，當有人員申請調遷到居屋改裝的宿舍後，所騰出來的宿舍，亦可供受影響的人員遷入。

23. 陳婉嫻議員對有關人員的反應仍表關注，並呼籲政府當局確保會讓受影響人員充分瞭解有關建議的進展，以免執行遷置行動時可能引起糾紛。首席管理參議主任回應時重申，受影響人員可以選擇遷入在其他地區因原來租戶申請調遷到改裝宿舍後騰出來的宿舍。預期會約有四分之一的改裝宿舍會編配給並非居於選定重置的部門宿舍的人員。房署副署長表示，如有任何有關這方面的申訴，政府當局會採取必要的跟進行動。

24. 李華明議員述明民主黨的委員支持這建議，並認為這建議早應實施。鑒於有關居屋屋苑的商戶一直期

盼這些居屋單位早日入伙，可令人流增加，帶來較多生意，他促請當局盡快落實這建議。早日落實建議亦可減輕房委會在管理及維修有關居屋單位方面的財政負擔。首席管理參議主任回答他有關於入伙時間表的問題時表示，由於須就所需的裝修工程招標，同時亦須制定執行細則，如新部門宿舍的編配方法等，初步計劃是改裝宿舍可於2005年第二季開始入伙。

其他關注事項

25. 楊孝華議員要求當局說明有關將剩餘居屋大廈轉作旅館這方案的進度。他指出這方案頗具爭議。一方面遭酒店經營者反對，另一方面卻受到旅行社經營者歡迎。考慮到各界意見分歧，他促請政府當局就此方案進行詳細諮詢，以期達到一個兩全其美的局面。他特別促請政府當局請亦是物業發展商的大型酒店經營者注意，若餘下的居屋單位推出發售，對物業市場並無益處。房署副署長察悉他的意見，並表示感謝。

26. 李華明議員認為有需要對有部分單位售出／入伙的居屋屋苑中未售及回購的單位加以處理，盡量減輕對這類居屋屋苑管理和發展方面的不良影響。房署副署長回答時指出，政府宣布決定退出物業市場時，承諾了暫停出售居屋，直至2006年年底，之後再檢討這停售計劃。因此，房委會並沒有就2006年年底如何處理這些單位制定任何計劃。

27. 李華明議員詢問可否將有部份單位售出／入伙的居屋屋苑的單位售予綠表申請人，房署副署長回答時確認現時並無此類計劃，但他承諾將李議員的意見轉告房委會考慮。

政府當局

28. 劉炳章議員詢問建築署會否為改裝宿舍提供維修服務，以充分利用該署人員的專業知識及經驗，為他們提供職業保障，同時亦能確保一貫的高服務水平得以維持。建築署工程策劃總監回答時確認，建築署在可見將來仍會負責提供有關的維修服務。然而，建築署正檢討有關政策，有關部門日後可能要自行負責小規模的維修工程。

29. 劉炳章議員察悉上述答覆，並列舉了有關學校改善工程計劃的一個例子，指交由有關部門負責維修成效並不理想。他強調交由建築署負責維修服務，有確保質素和成本效益的優點。

政府當局

30. 陳婉嫻議員特別指出選定改作宿舍用途的居屋大廈附近的公共屋邨缺乏商業設施，她詢問當局會否將這些居屋大廈的地下舖位租予商戶，以解決商業設施短缺的問題。房署副署長回應時承諾會查明有關詳情，再作匯報。

V 檢討置業資助貸款計劃

(立法會 CB(1)2028/03-04(04) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件)

31. 房屋署助理署長(房屋資助)(“助理署長(房屋資助)”)向委員簡介政府當局的文件，當中載述房委會資助房屋小組委員會(“資助房屋小組”)於2004年6月2日會議上通過終止置業資助貸款計劃(“貸款計劃”)的建議。

委員對終止貸款計劃的立場

32. 陳婉嫻議員聲明工聯會反對終止貸款計劃，其理由是，停售居屋後，貸款計劃已成為公屋租戶藉以改善居住環境的主要途徑。終止貸款計劃會令公屋租戶無法遷出，亦令新住戶無法遷入。

33. 陳偉業議員表示，終止貸款計劃的決定，顯示了發展商對政府政策所施加的不當影響，令低收入家庭無法置業自住。他提起行政長官於1997年宣布於2007年達至七成人置業的施政方針，並質疑當局是否已悄悄地放棄了這方針，使貸款計劃可以終止。他對當局犧牲低收入家庭的利益以維護發展商的利益表示深切關注。他又對房屋及規劃地政局局長沒有出席是次會議解釋有關的政策轉變表示遺憾。他認為應邀請房屋及規劃地政局局長向事務委員會解釋此等政策轉變，並致函行政長官要求他澄清是否已放棄七成人置業的政策方針。

34. 葉國謙議員表示，貸款計劃每年能夠協助當局收回數以千計的公屋單位，因此民建聯的委員對終止計劃的決定表示遺憾。為彌保終止計劃所造成的影響，當局必須相應增加公屋興建量。

35. 楊孝華議員表示，自由黨的委員認為貸款計劃有幫助本來沒有能力的人置業的功能，因此他們支持該計劃。他指出該計劃令更多人有能力置業，對物業市場有利，因此他並不認為計劃對物業市場造成不當干預。他認為不宜終止貸款計劃，並希望當局可繼續提供置業資助。

36. 主席表示，民主黨的委員承認，隨著時間轉變，導致社會出現對貸款計劃的需求的因素亦有所改變，因此民主黨的委員並非全然反對終止該計劃。然而，他們認為應保留若干空間，貸款計劃只應暫停而非終止，以便在證明有需要時可再次實施。停售居屋的計劃亦應按同一原則處理，理由是，若推出發售的單位不多，對物業市場只會有輕微影響。

37. 石禮謙議員表示，貸款計劃有助推動物業第二市場的交易，對整個社會有利，他因此呼籲當局繼續實施該計劃。他又表示，房委會應探討其他可助其克服財政困難的方法，而非終止貸款計劃。當局應投放公共資源興建更多公屋單位協助有需要的人，令所有人均可分享香港繁榮的成果。就此方面，應將剩餘居屋單位改作公屋單位，以縮短公屋的輪候時間。

38. 陳鑑林議員認為，貸款計劃資助了多個公屋現居租戶購買私人單位，騰出單位讓當局收回，因此他反對完全終止該計劃。他認為，鑒於房委會可能因財政緊絀而減少興建公屋單位，貸款計劃此方面的功能較前更為重要。終止貸款計劃或會令公屋輪候冊加長。他促請房委會只暫停貸款計劃，在適當時恢復實施，以協助確有需要的人。他並不認為貸款計劃會干預私人物業市場或只對發展商有利；此外，終止計劃亦非政府用以托高物業市場的措施。

39. 黃宏發議員雖然亦反對完全終止貸款計劃，但他並不同意陳鑑林議員所指，貸款計劃旨在補充公屋的供應。反之，其目的是限制居屋單位的供應，並於停售居屋後，托高物業市場。現時政府既已停售居屋，便不應再終止貸款計劃，否則市民便再無途徑助其置業。

終止貸款計劃的理由

40. 房署副署長及助理署長(房屋資助)回應委員的意見時提出下列各點——

- (a) 房委會的職能，應是為滿足有需要者的基本住屋需要，而非鼓勵市民自置居所。終止貸款計劃的決定受到廣泛歡迎，原因在於此舉顯示房委會在停止直接出售資助房屋後，進一步退出物業市場，對房委會重新定位的政策帶來一個清晰連貫的訊息，即房委會會集中為最需要的人提供公屋單位、盡量減少干預市場，以及維持一個公平穩定的營運環境；

- (b) 相信真正有需要亦有能力改善居住環境的現居租戶不會受到終止計劃影響，原因是，他們可在居屋第二市場購買單位(該市場現可提供26萬個居屋單位及7萬個租者置其屋計劃(“租置”)單位)而無須支付補價。此外，銀行向置業人士提供多種條件吸引又甚具競爭力的貸款計劃，即使沒有貸款計劃的資助，大部分貸款計劃的準申請人要在市場覓取其負擔得起的按揭貸款助其置業，應無實際困難；
- (c) 當局可透過防止濫用公屋資源以提高收回公屋單位的數量，而非藉向現居租戶提供資助鼓勵他們購置私人單位。原因是，資助公屋租戶購買私人單位，會干預物業市場的正常運作；
- (d) 貸款計劃不單對物業市場造成不當干預，而且在該計劃下，房委會亦擔當了商業銀行的角色，以公帑干預按揭貸款的私人市場。房委會雖已盡力核查貸款計劃申請，評估相關的拖欠還款風險，但房委會缺乏所需的專業知識和經驗，因此這樣做並不理想。此外，以房委會的財力，亦實不足以維持貸款計劃。原因是，根據該計劃，在每宗貸款／補助金個案中，房委會須提供現值淨額大約17萬元的資助；除此之外，尚須承擔行政費用和在貸款期內承受拖欠還款的風險。因此實有需要實施終止該計劃的建議，以紓緩房委會這沉重的財政負擔；及
- (e) 在推行貸款計劃之初，政府當局已明白到，根據該計劃提供置業資助是對市場的一種干預，而鼓勵自置居所已不再是房委會的政策目標之一。然而，房委會不再透過居屋計劃直接提供居所後，貸款計劃被認為是為低收入家庭提供居所的另一種安排。現在，一如貸款計劃中期成效的檢討結果顯示，情況已有所改變，該計劃應予終止。

41. 陳婉嫻議員對政府當局就終止貸款計劃提出的理由不表信服，並質疑政府當局是否認為在2002年推出貸款計劃是個錯誤。她認為有需要實施貸款計劃，以協助無能力購買私人單位的人。她又表示，房委會雖然對其政策重新定位，但仍須保留一些空間。停售居屋後，仍有人需要置業資助，因此政府當局不應連貸款計劃亦予終止。

42. 葉國謙議員記得，貸款計劃是為協助房委會收回公屋單位再編配予有需要的家庭而設。對於政府當局為證明其終止貸款計劃的決定正確而將貸款計劃的功能全部抹殺，他表示失望。

43. 楊孝華議員察悉終止貸款計劃的理由，並促請政府當局最少應批核所有已提交的合資格申請，而不管一萬個貸款／補助金的名額是否用罄。房署副署長回應時報稱，資助房屋小組曾討論此建議，但在考慮上文第40段所載的各點後，認為建議並不可行。他又表示，以提供大量財政資助的方式鼓勵市民置業，或會變成“好心做壞事”。過去數年的經驗顯示，政府提供的置業資助，影響了市民對本身有否能力購置單位的決定，而購置單位，是個長期的財務承擔。政府認為，市民自置居所與否，應由市場決定，而不應由政府以提供資助貸款計劃的方式加以左右。

44. 楊孝華議員卻關注到，由於預期利率會增加，按揭利率很可能會隨之上升，現時未必是終止貸款計劃的最佳時機。

45. 馮檢基議員指出，貸款計劃實際上是用以代替自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃的措施，而該兩計劃已實施10年以上。若貸款計劃一如政府當局所稱，因鼓勵市民置業而可能變成好心做壞事，政府當局已做了十多年壞事，好應為此錯誤作出補償。他又記得，這是房委會特意作出的政策決定，以提供公屋、然後是租置計劃、繼而是居屋計劃的方式，逐步協助低收入家庭自置居所，令經濟能力較遜者最終可購置私人單位，改善居住環境。他同意隨著環境轉變，政策或須調整，貸款計劃或已無須繼續實施。然而，他不能接受政府當局將貸款計劃的優點全數抹殺。他亦不滿當局並未諮詢便終止計劃，同時對貸款計劃終止後再無其他措施協助低收入家庭置業表示關注。

46. 主席亦表示，房委會因財政緊絀而須終止貸款計劃可以理解，但不應全然抹殺貸款計劃的優點。他又懷疑終止計劃標誌著當局除經濟的考慮因素外，在相關的政策考慮上亦有所轉變，因此須進一步研究。

47. 房署副署長回應時解釋，貸款計劃已達到預期目的。房委會在決定終止貸款計劃時，已考慮到近日市場氣氛有所改善，按揭貸款市場競爭激烈，以及利率偏低等情況。政府當局認為，房委會宜趁此上佳

時機終止貸款計劃，以盡量減輕對低收入家庭的影響。

VI. 委聘公共租住屋邨的清潔服務

(立法會 CB(1)2028/03-04(05) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件)

扣分制度

48. 李卓人議員提述政府當局就此事項提供的文件第6(a)段，並詢問當中所載的143宗經由核對月結單與工人的發薪紀錄而發現工資低於承諾工資的個案，涉及多少個承辦商。他又詢問房屋署(“房署”)向有關承辦商發出警告信後，會否確保該等承辦商會向有關的清潔工人補發少付的工資。他認為，僅發出警告信並不足夠。依其意見，這些個案屬於欺詐，應重罰有關的承辦商，取消其投標資格。根據扣分制度，當局發現承辦商違反合約並已有定罪紀錄，只會在對其扣滿6分或以上後，才取消其投標資格，實過於寬大。

49. 房屋署助理署長(屋邨管理)(“助理署長(屋邨管理)”)回答時確認，上述的143宗個案涉及約12個承辦商，他們合共承辦27個屋邨的服務。房署除向其發出警告信外，亦會在評核報告中反映其工作表現，而在評分投標制度中，評核報告將是重要的考慮因素。此外，房署亦會在新服務合約中加入新條款，訂明若在抽樣查核中發現某一個月內工人的工資未有付足，房署會按該月少付工資的百分比，從承辦商在當月申索的整筆費用中扣減相同百分比的金額。然而，由於上述的143宗個案均涉及舊合約，因此未能扣減支付承辦商的費用。助理署長(屋邨管理)又表示，有關承辦商須否向其清潔工人補發少付的工資，會視乎個別個案的情況。

50. 李卓人議員不表信服，他仍認為承辦商給予工人的工資低於承諾工資，便應受重罰。當局應立即將其列入黑名單，而非只在評核報告中給予較低評價並扣減其分數。助理署長(屋邨管理)回應時解釋，承辦商若在扣分制度下被扣滿6分或以上，除了投標申請不獲考慮外，有關個案若涉及刑事成分，亦會轉交警方跟進。此外，涉及違反《僱傭條例》的個案，會再轉交勞工處處理。

51. 主席及陳偉業議員指出，對於公屋申請人提供虛假資料，罰則是立即終止租賃，申請人甚至會被檢控，與這些罰則相比，扣分制度實過於寬鬆，應予檢討。助理署長(屋邨管理)回答時解釋，扣分制度是中央制度，適

用於所有政府部門，承辦商不單可被房署扣分，亦可被其他使用其服務的部門扣分。他一旦被列入黑名單，便不能再競投其他政府合約。

52. 陳偉業議員不表信服，並表示以雙重標準處理公屋租戶及承辦商，實有欠公允。主席亦詢問，對於較嚴重的違約個案，如支付的工資低於承諾工資等，會否扣減更多分數。陳婉嫻議員贊同他們的意見，並詢問政府當局會否檢討扣分制度在防止承辦商的不當行為方面成效如何。

53. 房屋署物業管理總經理（“物業管理總經理”）回應時表示，承辦商不單會因向工人支付低於承諾的工資而被扣分，工人的實際工時若超逾最高承諾工時，承辦商亦會被扣分。因此，承辦商若經常違反合約規定，很容易便會被扣滿6分或以上，因而被禁止競投任何政府合約。此外，政府當局亦會主動抽樣查核員工的工資結算書，並會約見工人，查核他們有否被克扣工資或被迫超時工作。就新合約而言，承辦商如支付低於承諾數額的工資，當局會扣減對其支付的費用。考慮到上述所有措施，對違反合約規定的罰則實不算輕。

工資釐定與保障

54. 陳偉業議員建議，在批出新清潔服務合約時，應規定承辦商說明其就每個單位支付工人的工資。此舉可防止承辦商表面上給予工人合理工資，但卻要求他們負責更多單位的清潔工作。助理署長(屋邨管理)回應時向委員保證，為確保承辦商會就服務投放足夠資源，他們必須在標書上就所提供服務的總工作時數作出承諾。此舉應有助確保工人得到合理工資。此外，投標者亦須在標書中列明工人的最高承諾工時。

55. 梁耀忠議員指出，雖然某些職業的名稱相若，但所要求的技術水平不同。因此，他促請政府當局在分辨政府統計處（“統計處”）最新發表的《工資及薪金總額按季統計報告》內各相關行業／職業以比較工資時，須小心行事，以確保投標者所建議支付其工人的月薪合理。舉例而言，護衛員有多種，所要求的資格不同，薪金亦有別。張宇人議員表示亦有同感。

56. 助理署長(屋邨管理)及物業管理總經理表示，房署會分析統計處所發表的統計報告中各相關行業／職業的工作性質及要求，亦會在有需要時與統計處討論有關細節，以確保只有同等的行業／職業才會用作參考。就此方面，張宇人議員表示，有關分析及相關行業／職業

的分類等詳情應予公開。物業管理總經理回答時報稱，統計處已備有相關行業／職業的分類資料，可供索閱。他回應張議員時又確認，招標文件中會列明所要求服務合約給予工人的最低工資。

57. 陳婉嫻議員表示，除非立法規定最低工資，否則上述討論的問題，仍會繼續發生。但張宇人議員並不贊同立法規定最低工資的建議。陳議員亦認為在政府當局有關清潔服務合約的文件中特別提出保障清潔工人的改善措施，仍有有待改善的空間。例如，採用自動轉帳方式或支票支付工資以方便核對的要求，並非強制規定。此外，雖然當局會約見工人核實他們是否已收取應得的工資，但並無措施對其身份保密，確保他們不會因說出真相而受到威脅或喪失工作。

58. 助理署長(屋邨管理)回答時澄清，新合約會強制規定須採用自動轉帳方式或支票支付工資。至於確保工人免因舉報剝削情況而被報復的措施，他闡釋，當局會向負責監督承辦商遵守合約規定的前線人員發出有關指引。具體而言，房署與勞工處交流經驗後，決定會先行約見工人，核實他們已收取的確實工資，才要求有關承辦商提交工資結算書以供核查。此外，當局亦會在工人休息室張貼海報，列明承諾工資。當局亦已設立一條熱線，鼓勵工人就任何剝削情況向房署提出申訴。

59. 李華明議員指出，工人害怕會在行業中被歧視而找不到工作，未必願意舉報遭受剝削的情況。他呼籲政府當局為挺身舉報剝削情況的工人安排工作，以鼓勵工人舉報。他又建議房署人員扮成工人，將違約承辦商，尤其是要求工人退回部分工資而非支付較低工資的承辦商揭發。助理署長(屋邨管理)回答時解釋，當局已落實為舉報剝削的工人提供工作安排的建議，惟工人仍不願挺身指證有關承辦商。至於安排臥底工人方面，助理署長(屋邨管理)表示，清潔行業只接納經介紹入行的新成員，因此難以安排臥底工人調查。目前，政府當局已增加宣傳，並藉加緊執行突擊檢查及抽樣查核工資結算書加強巡查。

其他意見

60. 梁耀忠議員認為，房委會未有積極監管轄下承辦商，只在樂施會發表調查報告，指出一些房委會聘用的服務承辦商透過不正當行為以圖避過合約規範，剝削清潔工人以減低營運成本後，才調查有關清潔工人遭受剝削的問題，這情況並不可取。梁議員認為，房署應同

時調查其他服務合約，以確保當中並無涉及不當行為。
政府當局察悉其意見。

61. 陳婉嫻議員問及將兼職工人數目限制於整體工人人數的八分之三以內的原因，物業管理總經理回答時解釋，這比例是與有關的工會一同研究訂定，各方均認為這是保證服務質素的最佳比例。

VII. 其他事項

62. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年7月23日