立法會
Legislative Council

立法會CB(1)2157/04-05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　：**2005年6月21日(星期二)**
時　間　：**下午4時30分**
地　點　：**立法會會議廳**

出席委員　：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

缺席委員　：李華明議員, JP
涂謹申議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP

出席公職人員：**參與議程第V項的討論**

署理房屋署副署長(編配及商業)
馮浩棠先生

房屋署助理署長(房屋資助)
馬亢思雲女士

房屋署總房屋事務經理(申請及行動)
何仲昌先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)
李雪崑先生

列席秘書 ： 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 ： 法律顧問
馬耀添先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

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)1706/04-05號文件 —— 2005年5月10日會議的紀要
立法會CB(1)1787/04-05(01)號文件 —— 事務委員會向立法會提交的報告擬稿)

2005年5月10日會議的紀要獲得確認通過。

2. 委員察悉事務委員會的報告擬稿。該報告將會根據《議事規則》第77(14)條的規定，在2005年7月6日立法會會議席上提交議員省覽。委員並授權主席因應是次和日後會議上討論的事項，對該報告作出所需的修改。

II. 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉自上次會議後並無發出任何資料文件。

經辦人／部門

III.下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1787/04-05(02)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1787/04-05(03)號文件 —— 跟進行動一覽表)

4. 事務委員會將於2005年7月4日(星期一)下午2時30分舉行下次例會，討論下述事項 ——

(a) 本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度；及

(b) 租住公屋一人申請者。

委員同意邀請香港地產建設商會的代表出席會議，參與上述(a)項事宜的討論。

秘書 5. 委員並同意在待議事項一覽表，加入有關"使用公共屋邨內已規劃作康樂及休憩設施的用地作臨時停車場及其他用途"的事項。

IV. 分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施的進展

(立法會CB(1)1787/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關"分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施"的背景資料簡介最新版本
立法會CB(1)1787/04-05(05)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

6. 鑒於就房屋委員會(下稱"房委會")分拆出售其資產的法定權力作出的司法覆核仍未完結，陳偉業議員質疑事務委員會討論分拆出售房委會轄下零售和停車場設施的事宜，是否恰當的做法，因此舉恐怕會引起有案尚在審理的問題。周梁淑怡議員認為，公眾有權知悉分拆出售計劃的進展情況。就此，李永達議員建議邀請法律顧問出席會議，請其就此事提供意見。委員對此表示贊同。然而，鄭經翰議員認為，在三權分立的原則下，即使法律顧問確認事務委員會有權討論任何法律程序尚未完結的個案，立法機關也不宜這樣做。

7. 應主席所請，法律顧問請委員注意《議事規則》第41(2)及43條。簡要而言，第41(2)條訂明"議員不得以立法會主席或全體委員會主席認為可能對案件有妨害的方式，提述尚待法庭判決的案件"，第43條則規定，"本部的規則適用於委員會的會議程序，但委員會主席另有命令者除外"。此等規則背後的精神是，立法機關必須尊重司法機構以不偏不倚而獨立的方式作出判決的角色，在此方面，司法機構應免受法庭以外的任何討論所影響。他認為事務委員會雖可按照原定安排進行有關分拆出售計劃的討論，但主席須決定在討論過程中發表的任何意見，是否有可能對尚未完結的法律程序造成妨害。由於直接涉及有關案件的人士應對該案的法律事宜有較深入的理解，主席在作出所需決定時可徵詢他們的意見。他進一步指出，政府當局提交的文件亦載有若干和尚待判決的案件有關的背景資料。

8. 經考慮法律顧問所提出的意見，主席建議邀請政府官員就有關的法律問題提供詳細資料。鄭經翰議員、楊森議員及梁家傑議員對有關建議不表贊同。他們始終認為按照《議事規則》第41(2)條的規定，事務委員會不應討論分拆出售計劃，因為所作討論將無可避免涉及和該宗尚待法庭判決的案件有關的爭議事宜。不過，梁國雄議員卻持不同意見。他指出，藐視法庭的概念已經改變，在法庭以外作出的任何討論均不大可能會影響司法公正。

9. 鑒於委員對此意見分歧，主席把決定中止討論有關事項一事付諸表決。結果在席委員當中有6名委員表決贊成中止進行討論，有一名委員則投反對票。主席宣布中止討論有關事項。

V. 長者住屋

(立法會CB(1)1787/04-05(06)號文件 ——政府當局提交的資料文件)

10. 署理房屋署副署長(編配及商業)應主席所請，提述政府當局所提交有關長者住屋單位編配情況的文件的重點。

長者住屋租戶共用設施

11. 委員指出，長者住屋租戶需要共用設施的情況導致租戶之間出現糾紛。署理房屋署副署長(編配及商業)回應時表示，當局於1987年引進長者住屋的概念，冀能

為租住公屋(下稱"公屋")的長者租戶提供更理想的照顧。此類院舍式長者住屋單位提供共用設施如公用客廳、飯廳、浴室和廚房等，並為租戶提供清潔服務和安排舍監24小時長駐，藉以保持共用設施和公用地方的衞生整潔，以及隨時向租戶提供協助。長者住屋單位初期獲得公屋長者租戶的歡迎。然而，由於個人或社交習慣不同，過去確曾出現長者住屋租戶之間出現糾紛的情況。經舍監和社工從旁協助後，租戶往往能夠互相體諒，改變個人習慣，而大部分糾紛均可迅速獲得解決。房屋署(下稱"房署")會視乎實際情況考慮租戶的調遷要求。

12. 劉秀成議員認為，容許長者住屋申請人選擇同住的租客，或安排個人和社交習慣相若的租戶入住同一長者住屋單位，也許可以解決和共用設施有關的問題。署理房屋署副署長(編配及商業)回應時證實，申請人可聯同合資格的朋友，根據"共享頤年"優先配屋計劃申請入住長者住屋。他們亦可在申請表格內表明屬意入住其朋友所居住的長者住屋單位。房委會會在切實可行範圍內盡量滿足他們的要求。房屋署物業管理總經理(支援服務)回答劉議員就舍監擔當的角色進一步提出的問題時解釋，舍監須照顧長者住屋租戶的日常需要，為他們籌辦社交活動和調解糾紛。

13. 可是，梁國雄議員質疑舍監曾否接受任何和調解糾紛有關的社工訓練。他認為另一較佳做法是由房署在租戶出現糾紛時盡快安排作出調遷，以免釀成悲劇。最終的解決方法是為公屋長者租戶編配獨立單位。主席和張學明議員對他的意見表示贊同。房屋署物業管理總經理(支援服務)回應時澄清，儘管偶有租戶出現糾紛的事件，但有關情況事實上不算嚴重。長者住屋的舍監將會加倍努力，促使租戶之間和洽相處及調解糾紛。在資源許可的情況下，當局亦會彈性安排租戶進行調遷。署理房屋署副署長(編配及商業)向委員保證，房署會採取體恤的態度處理長者租戶的調遷申請。

14. 陳婉嫻議員雖同意長者住屋租戶需要共用廚房和浴室是頗為不便的安排，但她指出長者住屋有若干特點值得讚賞，特別是提供舍監服務和切合租戶需要的特設設施。因此，她促請房委會在結構和技術上可行的情況下，為長者住屋單位提供獨立的廚房和浴室。當局亦應考慮向居住於獨立公屋單位的長者租戶提供舍監服務。署理房屋署副署長(編配及商業)表示，大部分公屋屋邨均設有由非政府組織營辦的社區中心，以應付長者租戶的需要。然而，陳議員指出，長者住屋所提供的是全日24小時的舍監服務。應陳議員的要求，主席承諾向房委會轉達她的意見，以供考慮。

長者住屋的出租情況

15. 署理房屋署副署長(編配及商業)表示，隨着小型獨立公屋單位的供應量有所增加，長者住屋單位的空置率亦開始上升。鑒於審計署建議當局應充分善用空置的長者住屋單位，房委會於2001年11月決定放寬入住長者住屋的年齡規定，但長者申請人仍然享有優先權。此外，如在結構及技術上可行，當局亦會考慮把空置率偏高的長者住屋大廈改建為獨立租住單位，或改作其他用途(例如安老院)。

放寬年齡規定

16. 周梁淑怡議員關注到放寬入住長者住屋的年齡規定，或會延長公屋的長者申請人的輪候時間。署理房屋署副署長(編配及商業)表示，房委會推出了多項房屋計劃，藉以優先為長者提供公共房屋。現時公屋輪候冊上約有5 000至6 000名長者申請人，而他們獲編配公屋的平均輪候時間約為0.9至1年。當局亦會盡量向公屋的長者申請人編配位於市區或擴展市區的獨立單位，以應付他們的特別需要。

17. 周梁淑怡議員詢問，當局有否因應人口老化而訂定進一步的計劃，藉以加快向長者申請人編配獨立公屋單位；若有，當局的公屋興建計劃能否支持有關政策。署理房屋署副署長(編配及商業)回應時證實，公屋的建屋量將足以應付需求。他補充，房委會已採取綜合手法處理人口老化問題，包括在興建新的公屋單位時採用通用設計，以應付長者的特別需要。他進一步指出，長者申請人所遇到的問題不在編配單位方面，而是在於屋邨管理。房委會會致力增加人手以改善屋邨管理。

18. 馮檢基議員察悉，自放寬年齡規定後，當局亦有向非長者申請人提供長者住屋單位。鑒於長者住屋並非受到公屋申請人歡迎的選擇，他質疑把長者住屋單位納入特快公屋編配計劃是否恰當的做法，因為非長者申請人拒絕接受此類單位的編配，將計入其所獲提供的3次挑選單位機會內。在此方面，他詢問當局會否考慮放寬最多獲提供3次挑選單位機會的規定。房屋署總房屋事務經理(申請及行動)解釋，向非長者申請人編配長者住屋單位的目的，是為了向希望盡快改善居住環境的一及二人家庭提供多一個選擇。選擇長者住屋單位的公屋非長者申請人將可大大縮短他們的輪候時間。此項安排一方面可讓有需要的家庭得以及早入住資助房屋，另一方面則可改善長者住屋的出租情況。因此，除非有關的非長者申請人能夠提供可接受的理由，解釋為何所獲編配的長

者住屋單位不能切合他們的需要，否則當局不能接納上述建議，放寬最多獲提供3次挑選單位機會的規定。

19. 鑒於當局自2000年開始停建長者住屋，可見長者住屋單位並未廣受歡迎，馮檢基議員認為規定公屋的非長者申請人提出理據，以解釋其何以拒絕接受根據特快公屋編配計劃編配的長者住屋單位，實在有欠公允，何況納入特快公屋編配計劃的單位大多與不愉快事件有關。房屋署總房屋事務經理(申請及行動)澄清，在4 000個納入特快公屋編配計劃的單位中，只有約100個單位涉及謀殺和自殺事件。很多該計劃的單位只是較為殘舊及所在地點較為偏遠而已。

20. 為釋除和上述安排有欠公允有關的疑慮，主席建議長者申請人和非長者申請人拒絕接受所獲編配的長者住屋單位，均不應計入最多可獲提供3次挑選單位機會的規定之內。署理房屋署副署長(編配及商業)表示，儘管此項建議涉及政策上的改變，但他答允向房委會轉達主席的意見，以供考慮。然而，梁國雄議員始終認為，鑒於長者住屋單位的租戶需要共用設施，當局不應把該類單位編配予公屋申請人。

把長者住屋單位改建為獨立單位

21. 王國興議員認為，鑒於對獨立單位的需求有所增加，當局不應把長者住屋單位編配予公屋的非長者申請人，而應考慮把更多長者住屋單位改建為獨立單位。楊森議員贊同他的意見。署理房屋署副署長(編配及商業)回應時強調，由於在結構和技術上涉及難以解決的複雜問題，就大部分長者住屋單位而言，進行改建並非符合成本效益的解決方法。此外，房委會亦需要為長者住屋的租戶作出調遷安排，然後才可騰空整幢長者住屋大廈，以便展開改建工程。

把長者住屋大廈改建為安老院

22. 劉秀成議員促請房委會把更多長者住屋大廈出租予安老院營辦商，一如富泰邨的情況。梁國雄議員對此表示贊同，並指出應申請從社區投資共享基金撥出款項，把所有長者住屋單位改建為安老院，使此等單位得以物盡其用。鑒於長者住屋單位並未廣受歡迎，主席認為應以有計劃的方式逐步淘汰此類單位。將之改作其他用途(最好作安老院之用)是可行的方案。署理房屋署副署長(編配及商業)回應時指出，當局可在富泰邨實行上述方案，是由於富泰邨當時屬新落成而未入伙的屋邨。相同安排在其他已入伙的長者住屋大廈未必可行，因為部分

租戶可能不願意遷出。此外，有興趣使用長者住屋經營安老院的營辦商並非太多。

23. 王國興議員要求當局解釋營辦商對此缺乏興趣的緣故。他詢問當局可否考慮向營辦商提供租金優惠，吸引他們以較低成本在長者住屋經營安老院。此舉亦有助應付市民對資助安老院舍的殷切需求。梁國雄議員贊同他的意見。署理房屋署副署長(編配及商業)解釋，營辦商在考慮經營安老院時，地點是他們需要考慮的一個關鍵因素。鑒於新界區的安老院需求較低，位於新界的長者住屋大廈並未受到歡迎。至於市區的長者住屋大廈，房委會須研究可否將之大規模地騰空，以便進行改建。在提供租金優惠方面，署理房屋署副署長(編配及商業)表示，當局一般而言只會向非牟利組織提供此等優惠。不過，他承諾向房委會轉達委員的意見，以供考慮，但他補充，此種形式的資助應由有關的政策局／政府部門提供。署理房屋署副署長(編配及商業)回應主席的提問時表示，把長者住屋大廈出租作安老院之用，首先須以招標形式進行，如反應欠佳，才會進行磋商以物色適當的租客。

V. 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午4時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年7月29日