

## 香港房屋委員會

1997年9月25日(星期四)會議紀錄

### 出席者

王 鳴 議員, JP	(主席)
鄔滿海先生, JP	(署理房屋署署長)(副主席)
蘇慶和先生, JP	
侯瑞培先生	
馮檢基議員	
梁振英議員, JP	
何安妮女士, JP	
蒲祿祺先生, JP	
李永達先生	
林濬先生, JP	
楊家聲先生, JP	
黃鑾堅先生, JP	
方正先生, JP	
周偉淦先生, JP	
蕭婉嫦女士	
陳家樂先生, JP	
張炳良博士	
溫文儀先生	
陳炳煥先生, JP	
劉國裕先生	
黃匡源先生, JP	
吳亮星議員	
譚小瑩女士	
布培先生, JP	(地政總署署長)
華賢仕先生, JP	(房屋局副局長)
麥綺明小姐	(機構事務總監)(房屋委員會秘書)

## 缺席者

楊汝萬教授,JP  
陳錦文先生,JP  
周明權先生,JP  
練乙錚博士  
程介南議員  
吳水麗先生,JP  
鄭其志先生,JP (庫務局局長)

## 列席者

潘承梓先生,JP (副署長(建設))  
李百灝先生,JP (物業管理總監)  
貝德思先生,JP (商業及綜合事務總監)  
陳銳麟先生 (編配及銷售總監)  
袁子超先生 (發展總監)  
區永賢先生 (財務總監)  
羅永德先生 (助理署長(行政))  
馮浩棠先生 (助理署長(申請及居屋))  
湯永成先生 (助理署長(物業管理)(三))  
劉啟雄先生 (助理署長(物業管理)(一))  
李敬志先生 (助理署長(物業管理)(二))  
李伯誠先生 (助理署長(法律顧問))  
馬亢思雲女士 (署理助理署長(發展))  
高志和先生 (署理助理署長(工程)(一))  
李鑄然先生 (署理助理署長(行動及重建))  
譚惠儀女士 (高級政務主任(行政))  
黃群樂先生 (署理會議事務秘書)(會議秘書)  
陳燕瑜女士 (助理會議事務秘書(一))

主席於上午八時四十五分宣佈會議開始，歡迎各委員出席會議。她表示此次會議已安排在演講廳轉播，供房署職員觀看。同時，她表示楊汝萬教授、陳錦文先生、周明權先生、練乙錚博士、程介南議員、吳水麗先生及庫務局局長鄺其志先生因事不能出席會議。

#### 議程第一項

通過 1997 年 6 月 26 日會議紀錄

(文件編號：HA51/97)

2. 1997 年 6 月 26 日會議紀錄獲通過並簽署作實。

#### 議程第二項

通過 1997 年 7 月 24 日特別會議紀錄

(文件編號：HA50/97)

3. 1997 年 7 月 24 日會議紀錄獲通過並簽署作實。

#### 議程第三項

通過 1997 年 6 月 26 日會議紀錄的續議事項

(文件編號：HA60/97)

4. 劉國裕先生要求具體說明該份文件的第 21 段中所指的合理理由。他詢問若住戶以該單位曾發生兇案為理由，是否為一合理的理由。同時，這種基於「迷信」而拒絕配屋的決定會否被視作三次拒絕編配的其中一次。

5. 陳銳麟先生回應表示不容易概括說明所有合理的理由，房署會盡量酌情處理每一個案，但一般而言也不會強迫住戶接受編配。他並指出「迷信」等的理由不算是拒絕編配。

#### 議程第四項：房屋委員會及轄下各小組委員會擬議的職權範圍

(文件編號：HA61/97)

6. 主席邀請署理房屋署署長鄔滿海先生簡介文件內容。

7. 鄔滿海先生稱為了配合管理改革計劃，房署於4月時重組核心業務及機構計劃，以精簡架構及提高服務質素和效率。因此，房委會及轄下各小組的職權範圍亦有需要作出相應的修訂。在7月19日的集思會上，各委員已就此進行討論，以便更清晰分配有關職責和界定相互關係，及促進各小組的合作，從而令房委會可以更有效地運作。他強調修訂不會增加或減少房屋條例所賦予房委會的權力和職責，亦不會影響房委會與政府的關係。若有任何涉及主要政策的修訂，房委會會通過房署，徵詢房屋局及其他有關政府部門的意見。有需要時，並會徵求房屋局局長的同意，才會作出修改。擬議的職權範圍將包括下列重點：

- (a) 授權各小組委員會通過本身的業務計劃；
- (b) 授權各小組委員會通過本身的財政指標、服務標準及成效指標，以便更有效監察有關的工作；
- (c) 讓各小組委員會對發展成本準則和建築標準提供意見，並藉著監察工程計劃的進展情況，更多參與業務的策劃和發展工作；
- (d) 清晰界定各小組委員會的職責分配及相互關係；
- (e) 加強各小組委員會之間的合作，並善用各小組委員會的專業知識，以便更有效達到共同的目標；
- (f) 房委會可自行與其他機構合作進行規劃、興建及重建，以便促進混合發展；
- (g) 由於發展小組要負責制訂策略指引，規劃指標及協調各小組的分歧，為了更適當地反映它所擔當的角色，現建議它改名為策劃小組委員會；
- (h) 建築小組委員會繼續負責為其他核心業務小組提供技術支援，以協助該等小組去達致其財政指標、服務標準及成效指標。由於建築工作屬房委會重要業務，所以建築小組委員會亦應有其服務標準、財政及

成效指標；

- (i) 管理及行動小組委員會則改名為租住房屋小組委員會，以便更貼切反映其業務範圍；
- (j) 財務小組委員會將負責監察由房署執行的房委會資訊科技工作，包括制訂及監察整體資訊系統策略；
- (k) 人力資源小組委員會將負責制訂編制指標、批核職員培訓及發展計劃及批核辦公室的用途及政策。

8. 主席邀請委員就文件表達意見。

9. 馮檢基議員指出房屋委員會擬議的職權範圍附件 A 第一頁的(ii)項所指「或與其他機構合作，進行有關工作」，不應局限於在居屋地盤興建居屋，房委會應與發展商合作，共同在居屋地盤及舊區推行重建計劃，加快舊區重建的步伐。

10. 主席回應時說馮議員的建議已包括在「長遠房屋策略評議諮詢文件」中的「混合發展」模式。鄔滿海先生亦指出附件 A 第一頁的(ii)項是容許這類合作模式，署方將會考慮有關建議。

11. 雖然根據附件 A 第七頁的(ii)(1)，財務小組委員會會獲授權監察房委會資訊科技工作，但黃匡源先生認為是項工作對各小組能否有效地推行本身業務有重大影響，所以各小組亦應制訂它們本身的資訊策略及監察有關進展。

12. 商業及綜合事務總監貝德思先生回應說，在制定個別小組委員會業務計劃時，房署會確保有關計劃包括必需的資訊工作。鄔滿海先生補充稱，財務小組委員會的職責是要統籌房委會的整體資訊工作，而個別小組委員會的業務計劃中亦包括各自的資訊發展工作。

13. 劉國裕先生指出過往發展小組委員會的職權範圍是包括監察土地供應，但擬議的職權範圍並沒有明確訂明此項職權；此外，他亦想房署澄清有關公屋住戶資產審查，及富戶政策的檢討工作是否亦會由租住房屋小組委員會負責，因為在附件 A 第六頁

(ii)(f)並不包括已入住的租戶。

14. 主席回應表示，策劃小組委員會會繼續負責監察土地供應的情況，而建築小組委員會亦會作出相應的配合，監察建屋量。

15. 鄔滿海先生補充稱，有關公屋租戶資產審查及富戶政策的檢討工作會由租住房屋小組委員會負責。署方會修訂(ii)(f)項，以包括現有的租客。此外，他表示擬議的職權範圍生效日期應以文件通過當日為準。

16. 林濬先生認為無需將建築小組所有影響其他小組的支援工作，都列於各小組的職權範圍內。他亦希望其他小組委員會日後能多與建築小組委員會溝通。同時，他認為署方每月提交建築小組委員會的進度報告亦可傳閱給其他小組委員會主席參考。

助理署長  
(發展)

17. 楊家聲先生認為每個小組委員會應與署方研究如何充份利用資訊科技去提高效率，同時，房署的人力資源亦須互相緊密配合去加快建屋的進度。

18. 張炳良博士要求署方說明如何釐定租住房屋的財政指標及建築小組委員會與其他小組委員會的互動關係。他並詢問若雙方在成本準則及建築標準方面有不協調時應如何處理。

19. 李百灝先生回應稱租住房屋的財政指標包括租金收入和支出兩方面。租金收入的指標是欠租率和收租效率，而支出方面則有管理及維修保養的指標。鄔滿海先生補充說這些指標可幫助監察業務的執行。

20. 鄔滿海先生續回應張炳良博士的提問，稱建築小組委員會可透過提供其專業知識及資料，與其他小組委員會建立更緊密的關係。主席補充指各小組委員會間的資料交流將會是非常重要，故擬議的職權範圍不單是更改權力的問題，而是透過更多的溝通，從而達至更有效率的決策。同時，各小組委員會將會主導各自的業務。

21. 李永達先生亦表示關注各小組委員會間在運作上有可能產生的不協調及希望知道業務計劃的討論及通過時間表。

22. 鄔滿海先生回應稱每個小組委員會的業務計劃

中均包括財政預算部份，並根據有關策略指引而釐定，所有小組委員會的業務計劃均須在房委會的大會中通過，他預期各小組委員會將於本年底提交業務計劃給房委會審批。

23. 陳家樂先生建議在附件 A 第五頁(ii)(g)項中註明「管理」是包括命名及為有關物業購買保險；他並建議修改(ii)(f)項以包括第二市場。此外，應有條款賦予居者有其屋小組委員會決定綠表和白表的分配比例的職權。

24. 陳銳麟先生表示會就陳家樂先生的建議，研究如何修改有關條文的字眼，使它更清晰，但由於二手市場是自由運作，要具體界定居者有其屋小組委員會的職能並不容易。主席指所有居屋業務是理所當然地由居者有其屋小組委員會處理，毋須全部都詳列於職權範圍內。劉國裕先生建議將(ii)(f)項修改為「訂定自置居所計劃單位的售價、出售條件及有關安排」。他亦要求房署提供審批業務計劃的流程表。(見附件)

會議事務  
秘書

25. 蒲祿祺先生建議由策劃小組委員會負責統籌各小組的研究及發展的工作，並決定有關的優先次序。麥綺明小姐回應表示會考慮由策劃小組委員會負責研究及發展的統籌工作，將此項工作列於個別的小組委員會的職權範圍內。

26. 吳亮星議員指其他小組委員會一般而言並沒有居者有其屋小組委員會擬議的職權範圍(ii)(d)項的規定，即是須將建議「提交政府通過」，為了加快流程，他提議居者有其屋小組委員會的建議可直接提交房委會通過。鄔滿海先生澄清說，擬議的安排是現行程序，由於所有居屋計劃的工作都是同步進行，所以並不會拖慢整個流程。

27. 方正先生很高興見到建築小組委員會的(ii)(h)項界定了建築小組委員會的角色，但他認為若將(ii)(h)項來代替(ii)(a)項可能更為恰當，因建築小組委員會本身並無收入，故不應有自己的業務。此外，他認為財務小組委員會擬議的職權範圍應包括審核通過房委會為居屋業主向銀行借貸的擔保額及私人機構參建居屋計劃的保證價格。

28. 溫文儀先生就房屋委員會擬議的職權範圍(vi)(d)項質疑房委會是否有權力去控制建屋的進度

和入伙日期及是否有行使這些權力，因到了 2001 年時應有 11 萬個單位落成，其中超過 3 萬個單位屬私人機構參建居屋計劃的，所以這問題不容忽視。此外，他認為「推行」在字眼上較其英文繙譯更正面。關於曾在建築小組委員會中討論過的屋宇設計，他不清楚若不同的設計成本有差異時，那個小組委員會有決定權去採納那一款設計。他亦不清楚人力資源小組委員會擬議的職權會否受公務員事務局の制肘。

29. 黃匡源先生認為財務小組委員會擬議職權範圍的(ii)(e)項及人力資源小組委員會擬議的職權範圍的(ii)(b)及(g)項很相似，可能會導至兩個委員會在角色上的衝突。麥綺明小姐回應指人力資源小組委員會與電腦有關的工作主要是使用電腦處理員工資料，財務小組委員會則較著重電腦在部門應用的全盤策略。同時，房署亦有一個包括各方面業務代表的委員會，負責協調及推廣電腦的使用。

30. 何安妮女士查詢出售公屋計劃會由那一個小組委員會負責。她亦憂慮若日後樓宇價格回落，房委會就居屋業主及私人機構參建居屋計劃的保證價格會否構成一個很大的風險。鄔滿海先生表示出售公屋計劃要經房委會通過，但細節則會交居者有其屋小組委員會制訂。

31. 鄔滿海先生就委員對私人機構參建居屋計劃的問題回應說，除非現行制度改變，否則房署只是繼續扮演政府的代理人，不過，房署是會密切監察有關工程的進度。至於保證價格的問題，他表示私人機構參建居屋計劃的條款是列明於賣地的條款內，若這些樓宇不能出售，房委會是需要負責，故財務小組委員會須作出風險評估。過往的紀錄顯示很少有業主不履行按揭責任。即使業主放棄樓宇，房委會在重售樓宇時售價通常亦高於購回價。他亦表示會考慮劉國裕先生的建議，將居者有其屋小組委員會擬議的職權範圍(ii)(f)項修改為「訂定自置居所計劃單位的售價、出售條件及有關安排」，及派發通過業務計劃的流程表給委員。至於溫文儀先生查詢應由那個小組委員會決定採用那一款屋宇設計，最終是由策劃小組委員會決定。由於房署是政府部門，故公務員事務局在一定程度上是會參與房署人力資源的事務。

32. 區永賢先生表示署方正檢討現行評估風險的程序，有關報告將提交財務小組委員會審閱。至於批核擔保金額等風險之職責，已包括在財務小組委員會擬

議的職權範圍 (i) 項。

33. 方正先生認為有關的財務風險，在呈交財務小組委員會批核時，基本上已獲有關業務小組通過，所以財務小組委員會所發揮的作用不大。黃匡源先生亦覺得只要有相關的財務風險是符合房委會所通過的整體指引，應該毋須再交由財務小組委員會批准。主席要求署方在檢討有關問題後，再提交財務小組委員會研究。

財務總監

34. 主席總結說房署會考慮委員所提出的建議，如需進一步修訂有關職權範圍，會再傳閱給委員審閱。

35. 在無其他意見下，大會通過載於文件編號 HA61/97 的房委會 / 小組委員會的擬議職權範圍。

#### 議程第五項：其他事項

36. 李永達先生表示房屋局最近透露了很多出售公屋計劃的構思如售價及出售樓宇的年期，他詢問這是否意味政府在出售公屋的政策方面已有定案。他質疑房委會會否只是一個橡皮圖章，委員在未有機會參予討論前便要通過既定的計劃。

37. 華賢仕先生回應指出，出售公屋的大原則已獲社會人士普遍支持，現時政府和房屋局對於出售公屋的細節仍未有定案，在適當時政府便會公佈，而執行的細節將會交由房委會商議決定。

38. 主席稱社會人士對於出售公屋的計劃似乎已有共識，房委會亦會就此加快討論步伐。她將會於十月安排一個集思會供委員會及有關小組委員會交流意見，嘗試找出一個可行方案，希望在十二月可呈交建議在房委會大會公開討論。

(會後註：集思會已於十月十六日舉行。房委會定於十二月八日(星期一)上午八時四十五分舉行公開會議討論出售公屋計劃。)

39. 馮檢基議員指房屋局與房委會之間似乎有不協調的現象，例如清拆臨屋方面及有 9,000 個單位要延期落成等。他要求政府劃清房屋局及房委會的權責，以免造成混亂。華賢仕先生強調房屋局與房委會之間

在建屋的問題上已有足夠的溝通，而房屋局及房委會之間的權責也有清晰界定。主席補充謂政府在處理房屋問題方面，並沒有混亂的情況，但房屋局、房委會及房屋署會加強溝通。此外，她強調出售公屋計劃仍未有最後定案，政府必定會尊重房委會的意見。

40. 回應劉國裕先生要求索取房屋供應量需求變化的資料時，主席指行政長官已就房屋問題訂下了三個主要目標：（一）每年要興建不少於 85,000 個公營和私營單位；（二）於十年內要有七成的家庭有自置居所；（三）將公屋輪候時間在 2005 年前減少至 3 年。主席表示在適當的時候，會告知委員有關的策劃細節。

41. 黃匡源先生查詢為何根據本年七月的報告，今年初維修保養的支出相對地較低。李百灝先生表示因維修保養的費用是按期付款的，同時，有關的單據亦不會在工程完結時即時寄回房屋署。故在年中時維修保養的支出會較為平均。

42. 回應黃匡源先生詢問新加坡之行的日期，麥綺明小姐說由於還有一些問題需要解決，所以仍未有決定。主席補充表示新加坡的建屋發展局將於十一月訪港，屆時雙方將會有機會交流。

43. 會議於十時二十五分結束。

本會議紀錄於 1997 年 月 日正式通過。

---

主席王 鳴

---

會議秘書黃群樂