

香港房屋委員會

2000年1月27日(星期四)公開會議記錄

出席者

王葛鳴議員, JP		(主席)
苗學禮先生, JP	(房屋署署長)	(副主席)
李永達議員		
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, JP		
陳家樂先生, JP		
張炳良博士, JP		
溫文儀先生, JP		
陳炳煥先生, SBS, JP		
劉國裕博士, JP		
黃匡源先生, GBS, JP		
程介南議員, JP		
吳亮星議員		
王 坤先生		
王于漸教授, SBS		
林菲臘先生		
鍾瑞明議員, JP		
蔡涯棉先生		
蔡根培先生, BBS, JP		
何世柱議員, SBS, JP		
葉國謙先生, JP		
吳仕福先生, BBS, JP		
鍾麗嫻女士, JP	(署理房屋局局長)	
麥綺明小姐, JP	(機構事務總監)	(房委會秘書)

缺席者

周明權博士，JP
 吳水麗先生，JP
 譚小瑩女士
 俞宗怡小姐，JP
 布培先生，JP

(庫務局局長)
 (地政總署署長)

列席者

鄔滿海先生，JP
 貝德思先生，JP
 袁子超先生，JP
 區永賢先生，JP
 湯永成先生，JP
 劉啟雄先生，JP
 李敬志先生
 華賢仕先生，JP
 陳佩珊小姐
 馮浩棠先生
 李伯誠先生
 李世祥先生
 馬亢思雲女士
 鄭耀剛先生
 黎志華先生
 張冠南先生
 郭錫鈞先生
 黃比先生
 李國榮先生
 鍾麥雪梅女士
 馮宜萱女士
 林思尊先生
 李普榮先生
 史金菊女士
 關婉儀女士
 黃張桂英女士
 邱何恩德女士
 周炎林先生
 許賢申先生

(副署長(管理))
 (副署長(建設))
 (發展總監)
 (財務總監)
 (署理物業管理總監)
 (署理編配及銷售總監)
 (署理商業及業務發展總監)
 (房屋局副局長(二))
 (房屋局首席助理局長(二))
 (助理署長(物業管理)(三))
 (助理署長(法律顧問))
 (助理署長(西部))
 (助理署長(特別事務))
 (助理署長(申請及居屋))
 (機構策略組主任)
 (署理助理署長(行動及重建))
 (署理助理署長(物業管理)(一))
 (署理助理署長(物業管理)(二))
 (署理助理署長(業務發展))
 (助理署長(行政))
 (署理助理署長(租者署其屋))
 (署理總結構工程師(三))
 (首席行政主任(業務發展))
 (總財務經理(財務管理及系統))
 (高級政務主任(政策))
 (高級策略經理(統策))
 (總宣傳主任(機構及社區關係))
 (會議事務秘書)(會議秘書)
 (助理會議事務秘書)(五))(助理會議秘書)

開會詞

主席於上午 8 時 45 分宣布會議開始，並歡迎委員出席。她告知委員會議過程已安排直播到演講廳和職員會所，讓房屋署同事觀看。

道賀及致謝

2. 主席告知與會人士下述喜訊，並向有關人士道賀：

- 蕭婉嫦女士、陳炳煥先生、蔡根培先生、葉國謙先生和吳仕福先生當選為新一屆區議會議員，吳仕福先生並獲選為西貢區議會主席；
- 香港規劃師學會為誌慶成立二十週年，特別頒發傑出規劃成就獎，表彰對香港的城市規劃和發展有傑出貢獻的機構，房委會為其中一個獲獎機構；
- 房委會籌辦的「全港屋邨鄰舍清潔運動」，獲 1999 年亞洲公共關係大獎的社區關係活動榮譽讚賞；及
- 公務員事務局在 1999 年推行公務員顧客服務獎勵計劃，獎勵提供優質顧客服務的公務員，房屋署有三名職員獲得獎項。

此外，由房委會主辦的「美好家園新紀元」房屋會議，於去年 11 月 24 至 25 日舉行，成績美滿，主席對各參與會議的委員和工作人員致謝。

書面意見

3. 委員會於會前收到下述團體的書面意見：

1. 新界社團聯會 (附件一)

2. 公屋聯會 (附件二)
3. 房屋署工會大聯盟 (附件三)
4. 房屋署屋邨技工職系協會 (附件四)
5. 香港政府華員會 (附件五)
6. 香港房屋政策評議會 (附件六)

上述書面意見已於席上提交各委員參閱。

議程第一項

通過 1999 年 10 月 7 日公開會議記錄

(文件編號： HA 70/99)

4. 1999 年 10 月 7 日公開會議記錄獲委會通過，由主席簽署作實。

議程第二項

1999 年 10 月 7 日上次會議記錄的續議事項

(文件編號： HA 5/2000)

5. 委員備悉署方提交的 HA 5/2000 號文件。

議程第三項

2000/2001 年度房屋委員會機構計劃

(文件編號： HA 10/2000 號)

6. 黎志華先生介紹文件。

7. **李永達先生**表示下年度預算的 20 000 個公屋輪候冊編配名額與去年比較增幅不大，鑑於公屋輪候時間一直是房委會及公眾關注的問題，他詢問可否增加名額，以縮短輪候時間。**黃匡源先生**指出除採用香港建築環境評審法（住宅）評核房屋工程外，機構計劃並無任何建議加強環保意識。他以員工使用紙張為例，1999/2000 年度與 2000/2001 年度並無分別。屋邨家居廢紙回收方面，來年的指標也只是每戶回收 21 公斤，約為七星期的報紙量。他希望房委會能盡力改善。

8. **劉國裕博士**指出來年是興建公屋、編配居屋及安置重建戶的高峰期，他詢問房署有否足夠人手應付。文件第 27 頁表示有計劃把 31 個新落成租住屋邨和居屋苑及 33 個商場的管理工作外判，他詢問計劃是否已包括在建議的私營機構更多參與屋邨管理及維修保養服務計劃內。他建議除屋邨數目外，文件也應列出單位數目，以方便參考。此外，文件第 45 頁所述的外判管理工作，應包括 15 個居屋屋苑和 4 個可租可買計劃屋苑；而文件第 44 頁第 5 項的管理費用，若細分為物業管理和租務管理兩項費用，公眾將更易明白。

9. **黎志華先生**表示編配 20 000 個租住單位是一個最低的指標。實際的編配名額會由交由租住房屋小組委員會考慮。由於來年將有較多公屋落成，應可增加配額以縮短平均公屋輪候時間至 5 年。在環保工作方面，房委會已通過一個環保策略大綱，並承諾每年將環保措施和成效向委員交代。**黎先生**同意明年將為公屋編配及興建的高峰期，各業務總監已小心制定應變計劃，彈性調配人手及將部分工作外判，以應付工作量。**劉啟雄先生**補充說，過去數年為配合不斷增加的公屋銷售及編配工作，已適量增加前線工作人員，並添置電腦系統，藉以提高工作效率。

10. **主席**指出文件第 27 頁所提及的屋邨、居屋苑和商場均為新落成的物業，因此有關的外判管理工作並不包括在私營機構更多參與屋邨管理的計劃內。有關**劉國裕博士**對改進文件內容表達的建議，**黎志華先生**表示會考慮在機構計劃內加入有關數據，但個別的成效指標，則較適宜在有關的業務計劃中詳細交代。

11. **張炳良**博士認為房委會在擔當協助提供房屋者的角色時，也應繼續其房屋供應者的角色。根據文件的財政預測，2001/2002年度以後，商業樓宇的運作盈餘將可抵銷租住房屋的運作赤字，他詢問是否意味著房委會的財政狀況將趨於穩定。**葉國謙**先生留意到2000/01年度將清拆全部11個臨時房屋區和兩個平房區，他希望了解清拆兩個平房區的具體安排。**蕭婉嫦**女士表示機構計劃具有遠見和改革精神，她同意將改善建屋質素定為首個工作重點。在成立居屋苑業主立案法團方面，她希望署方能與其他政府部門協調，向業主提供適當訓練，提高屋苑管理水準。

12. **黎志華**先生表示房委會仍然是一個房屋供應機構，但會逐漸加強協助者的角色。至於商業樓宇的營運盈餘可否抵銷租住房屋的赤字，他表示商業樓宇的租金收入易受經濟環境和租金水平等因素影響，理財方面審慎為宜。有關**葉國謙**先生的詢問，**黎**先生指出已計劃在2001年4月前將東頭和火炭平房區清拆，餘下的3個平房區也會在下一個財政年度清拆。**黎**先生同意應協助業主組織業主立案法團，署方會聯絡民政事務總署進行有關工作。

13. **吳仕福**先生詢問計劃中興建的10 000個車位，是否已包括貨車車位。**王坤**先生指出在合理運用公屋資源的原則下，應縮短單身人士輪候公屋的時間。他認為有關公屋租戶在購買居屋或以自置居所貸款(置居貸款)購買私人樓宇後須於一個月內遷出公屋的規定，並不公平。根據年中進度檢討報告的資料，只有41%的租戶能達到這個要求，而未能依時遷出的住戶則需繳交三倍租金。他指出現時房署翻新一個空置的公屋單位平均也要57天，對租戶的要求相對來說實在嚴苛，希望有關的小組委員會能檢討這項政策。

14. **黎志華**先生解釋來年興建的10 000個車位已包括貨車車位。房委會向來關注單身人士申請公屋的輪候時間，策劃小組委員會已通過將部分較大的公屋單位改建為小型單位，提供額外6 000個單位給單身人士。此外，在計劃興建新公屋時，亦會小心釐定不同居住面積單位的組合，盡量提供適當的單位，以縮短單身人士輪候公屋的時間。有關已享有置業資助的公屋租戶須於一個月內退回單位的安排，是因為過往執行政策時比較寬鬆，形成有部分公屋租戶長時間享有雙重的房屋資源，他認為有關政策及推行細節可在租物業管理總監

住房屋小組委員會作進一步研究。

15. 除黃匡源先生提出反對外，委員通過 2000/2001 年度房屋委員會機構計劃。

議程第四項

房屋委員會的修訂預算案(1999/2000 年度)、建議預算案(2000/01 年度)及 2001/02 年度至 2003/04 年度財政預測

(文件編號：[HA 6/2000](#))

16. 區永賢先生利用電腦投映片簡介房委會的預算案及財政預測。

17. 方正先生感謝區永賢先生及其同事協力編製預算案及財政預測。他告知各委員，財務小組委員會已於 2000 年 1 月 13 日的會議上仔細審議預算案，並通過有關建議。他以財務小組委員會主席的身分，建議房委會全體委員支持並通過預算案。他指出，編製預算案是一項非常繁複的工作，只能考慮 1999 年 7 月或以前獲房委會通過並繼續有效的政策。其後通過的新政策，包括今次會議考慮的政策事宜，即使可能對預算案有重大影響，亦未納入預算案文件內。

18. 他表示，預算建議公布後，社會各界都十分關注。他希望藉此機會，回應一些主要問題：

- 租住房屋加租 - 預算案假定了租住房屋租金在 3 年內調整 10.9%，以減少租住公屋業務的赤字。有關租金調整必須先經租住房屋小組委員會審慎研究並通過，才可落實推行。他預期租住房屋小組委員會委員作出決定時，會考慮到須維持房委會財政穩健，同時亦須紓緩租戶的財政困難，並會在兩者之間取得平衡。
- 逐步移交服務 - 有關私營機構更多參與房委會工作的建議亦包括離職方案建議，而這方案對房委會的財政有重大影響。不過，這方案並未納入預算案內。他表示，推行逐步移

交服務計劃的目的，是為了提高成本效益和配合資源增值計劃。逐步移交服務計劃的文件指出，有關計劃會在兩年後檢討，屆時會參考員工和市場的反應；

- 改善居屋建築質素 - 如果以為房委會只要付出較高成本便能改善建築質素，則是把問題簡單化了。公營房屋質素問題的真正原因仍未能夠確定，可能與分判制度、監管不足、偷工減料，甚或詐騙有關，致使付足了建造費用仍不能獲得應有的質素。房委會將會加強地盤監管工作，而建築業亦須合作自律，提倡誠實廉潔的文化。房委會不一定要付出較高成本，才可改善建築質素；
- 提高置居貸款計劃名額及減少興建居屋 - 委員關注這個最近由房屋局提出的建議。根據這個建議，房委會從居屋而來的收入將減少，但用於置居貸款的開支卻增加，這對房委會的財政狀況將構成負面影響。他指出，幸而有關計劃在2003/04年度推出時，房委會剛好經過興建居屋的高峰期，預計將有現金盈餘600億元，有足夠資源推行新政策。他認為當前急務是處理公眾對公營房屋質素的關注。倘若市民對居屋失去信心，房委會日後的收入便會受到影響，要推行有關政策，情況會更加複雜。

19. 方先生重申，財政預算沒有計及上述4端可能帶來的財政影響。署方已承諾6個月後進行年中預算修訂工作時予以檢討。

20. 主席感謝方正先生及財務小組委員會全體委員詳細審議預算建議。

21. 吳亮星先生說，方先生已回應了他對改善建築質素可能帶來財政影響的關注。他表示，如確實需要多付金錢才能改善建築質素和地盤安全，他必定贊成這樣做。他又關注房委會能否向欺詐的承建商悉數追討賠償。

22. 張炳良博士表示，根據附件第32頁4.1部的資料，房委會在2003/04年度的總現金盈餘預計將為150億元，運作盈餘460億元，即使5項不利因素全部出現，房委會的財政狀況仍會相當穩健。

23. **劉國裕**博士同意張博士的意見，認為房委會在整個預測期內的財政狀況相當穩健。他要求署方澄清文件第 4 段有關房委會與政府的數字比較，清楚界定「公營部門開支」與「政府財政」的分別。此外，對於文件第 38(c)段提及庫務局局長曾發出指令，要求房委會只收回 2%的監督費用，代替收回全部成本，他亦表示關注。

24. 關於附件第 3 頁的商業樓宇運作帳目，**周偉淦**先生比較了 1999/2000 年度修訂預算案及 2000/01 年度建議預算案的開支、收入及運作盈餘項目，發現開支佔收入的百分比由 42%增至 44%。他希望得知房署控制運作成本的方法。

25. 關於政府付還款項的工程的監督費問題，**陳家樂**先生亦與劉博士一樣，對庫務局局長修訂有關費用感到關注。據他所知，租置計劃中有不少學校和社區大樓工程，都由房委會擔任代理人。

26. 在自置居所業務方面，他請署方解釋自置居所貸款計劃中房委會之財政承擔的會計安排。

27. **陳先生**續指出，根據附件 1.1.4 部自置居所運作帳目，自置居所業務的收入大幅增加，由 1999/2000 年度修訂預算案的 260 億元增至 2000/01 年度建議預算案的 400 億元。他詢問房署，增幅是否由於居屋轉售限制期由 10 年減至 5 年這項新政策所致。

28. **王坤**先生認為房委會的財政狀況非常穩健，因此對擬議加租有所保留。他建議房委會考慮繼續凍結租金，紓緩租戶的財政困難。他又要求房署澄清文件第 10 頁第 26 段所載有關毋須政府付還款項的工程。

29. **區永賢**先生回應委員的意見和詢問時表示，會上提交的預算及預測是根據在 1999 年 7 月已通過的政策而編制，因此，是次會議議程的主要討論事項均未納入預算案文件。

30. **區永賢先生**表示，附件第 32 頁 4.1 部載列的 5 種假設情況，首 3 種情況(即建築開支增加、物業價格維持在現有水平、租住公屋的租金沒有調高)非房委會可完全控制，其餘兩種情況(即居屋計劃的扣減率調高、置居貸款計劃名額增加)則在房委會控制範圍之內。雖然他預期首 3 種情況不會同時發生，但若真的出現這些情況，他相信房委會會考慮相應調整居屋計劃的扣減率和置居貸款計劃名額。

31. 關於第 4 段房委會與政府的財政比較，**區永賢先生**表示，政府方面的數字是直接摘錄自財政司司長的財政預算案演詞。他亦指出，基本工程儲備基金並不包括那些財政不納入政府預算案的公營機構。

32. 委員對毋須政府付還款項的工程表示關注，**區永賢先生**請委員參閱附件 1.6.4 部，該部載列了全部這類工程的預算。他解釋，根據房委會與政府在 1973 年議定的行政安排備忘錄，這些毋須政府付還款項的政府工程原應由政府撥款，後來房委會同意承擔這些地盤平整工程的開支，這些工程主要在將軍澳及東涌進行。

33. 關於修訂的 2%監督費用，他認為這問題由庫務局局長回答較為合適。他告知委員，房委會多年來一直是收回全部成本的。房署正與房屋局商討有關事宜。

財務監督

34. 在商業樓宇運作帳目方面，他解釋開支並未隨收入按比例減少，是因為新落成的商業設施的折舊開支大幅上升。

35. 關於置居貸款計劃的會計安排，**區永賢先生**解釋，貸款是資產負債表上的項目，因此並無記入 1.1.4 部自置居所計劃運作帳目。他請委員參閱 2.2 部的綜合現金流量，該部列出了自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)所付款項淨額。

36. 至於居屋收入方面，他同意陳家樂先生的觀察所得，表示由於居屋單位轉售限制期縮短，財政預測期內的轉讓補價將由 2000/01 年度的 19 億元增至 2003/04 年度的 33 億元。財政預測已計及這項居屋政策的財政影響。

37. 主席要求區永賢先生向房屋局反映委員對 2%監督費用的意見，並在財務小組委員會跟進此事。 財務總監

38. 張炳良博士進一步要求確定如 4.1 部假設的各種不利情況全部出現，房委會是否仍能保持財政穩健。區永賢先生回應說張博士所言屬實。

39. 方正先生回應王坤先生對於假設調高租金的關注，表示有關假設已獲租住房屋小組委員會認許，用以編製預算案。

40. 主席表示，任何加租均受租金與入息比例中位數上限所限制，租住房屋小組委員會會作進一步討論。

41. 楊家聲先生認為財政預測不容易做到準確無誤。他感謝方正先生及有關人員審議財政預測，並指出不時修訂預測並採取適當的跟進行動更為重要。

42. 湯永成先生補充說，租住房屋運作帳目預算得以改善，是由於署方厲行成本控制和假設調高租金所致。任何加租建議均須考慮租金與入息比例中位數，有關的法定上限不能超逾。他順此回應王坤先生說，於 2000 年 4 月 1 日到期檢討租金的 10 000 個租住單位已獲准凍結租金一年。下一次租金檢討工作會於年底進行，到期檢討租金的租住單位有 30 000 個，屆時租住房屋小組委員會將審慎考慮，權衡房委會與租戶的財政利益。

43. 關於周偉淦先生就商業樓宇帳目所作的成本減省分析，吳亮星先生補充說，現時並無機制獎勵可為部門節省開支的公務員。他建議房署可考慮設立獎勵計劃，以預算開支作比對基準，倘員工能減低成本，便加以獎勵。

44. 劉國裕博士對政府沒有就有關付還監督費用的轉變(預算案文件第38(c)段)作出解釋，表示不滿。他促請財務小組委員會跟進此事。他又建議，署方引述資料時，應說明資料來源，並應區分政府開支和公營部門開支。

財務總監

45. 委員發表上述意見及看法後，通過文件所載1999/2000年度修訂預算案、2000/2001年度建議預算案，並省覽載於預算及預測建議的2001/2002至2003/2004年度財政預測。

議程第五項

調節提供置業資助的方式

(文件編號： HA 9/2000)

46. 鍾麗幗女士和黎志華先生介紹文件內容。鍾女士解釋政策調節的原因和理據，黎先生則詳述房署的建議和評估。

47. 程介南先生注意到文件強調提供若干個資助住屋機會而非興建若干個單位，反映出一個較靈活的鼓勵自置居所取向。他認為即使文件已說明公屋建屋量不受影響，但既然政府已承諾縮短公屋輪候時間至3年，而房委會的財力又足以應付，署方應考慮把減建居屋騰出的資源興建公屋。

48. 吳亮星先生認為貸款能否有效取代建屋，要視乎市場的供求情況和政府穩定樓價的能力。如樓價波動，申請者無法以貸款在私人市場購買住屋，政策的目標便無法達到。文件提出以4000、5000、6000、6000之數按年減少資助自置單位的興建，無疑是照顧了政策的彈性，但計劃實施期間，署方和房委會仍應按實際情況隨時予以調整。

49. **劉國裕博士**指出目前置居貸款已有機制按市場需要調整貸款的名額和金額，因此文件的建議並無新意。另外，把減建居屋所騰出的土地推向私人市場，亦難保地產商不會囤積，影響樓價。他認為逐步減建居屋可能會使房屋政策失去因時制宜的靈活性，並使具備調節市場功能的置居貸款計劃由市場帶動。因此，他對文件投以反對票。

50. **蔡根培先生**支持文件的建議。他同意擬議按年減建的居屋數目，但認為應每年檢討，確保滿足市民置業需求的政策精神不會改變。

51. **蕭婉嫦女士**認為儘管建議強調讓市民有多種選擇，但居屋的吸引力仍然存在。她認為推行計劃四年才作檢討並不理想，應於計劃推行期間密切觀察市場的供求情況，確保樓宇價格穩定，供應充足，使市民真正受惠。

52. **吳仕福先生**認為靈活性是建議能否成功的關鍵所在，故推行政策時必須審慎考慮當時市場的情況和需求。他同意減建居屋，但認為貸款名額不應直接與減建數量掛鈎。為確保推行政策調節後受惠家庭的數目不會因為新政策而減少，他籲請政府在土地供應和財務安排上盡快與房委會進行磋商。

53. **楊家聲先生**認為以貸款代替興建部分居屋，將可更靈活地利用貸款。貸款與居屋相輔相成，各有好處。政策推行後，房委會必須進一步研究如何善用機制，協助更多市民購得切合他們需要的居所。

54. **陳家樂先生**表示綠表貸款申請人中，選購居屋第二市場單位的佔四成以上。此外，租置計劃的第二市場今年開始運作，因此即使私人發展商基於商業決定未能提供足夠單位，由於房委會已提供多種選擇，有意自置居所的市民在市場上仍有其他選擇。另外，他又呼籲政府將來批地予房委會，必須注意時間和地區分布，使供應平均，以免影響房委會的建屋策略和收入及貸款計劃的推行。

55. **黃鑾堅先生**認為循序漸進的減建安排，可使策略因應推行情況而作出調整，最重要的是房委會有彈性釐定名額。鑑於房委會有能

力興建50 000個單位，他認為可以考慮把預期減建的單位撥作興建租住公屋，舒緩市民對公屋的需求。

56. **溫文儀先生**說他原本就不認同興建居屋這個房屋政策，所以對文件表示支持。他指出去年政府供申請售賣土地儲備表上不少土地乏人問津，加上近年商人投資地產已不復從前的熱衷，因此，儘管地產商表示有意買地，委員仍須注意來年政府的出售土地數量和市場反應。如市場的樓宇供應無法負擔減建居屋的數量，便須檢討。

57. **王坤先生**反對文件的建議。他質疑政府藉此改變1997年承諾每年興建50 000個單位的目標。他回顧1997年前樓價高企，提供的貸款亦不足以幫助市民置業，而本財政年度4 500個置居貸款名額至今仍未全部使用，認為純粹增加置貸名額未必能達致讓整體市民受益的目的。再者，根據政府在1997年的預算，私人發展商每年應提供35 000個單位，但過去4年地產商平均每年提供的單位僅約20 000個，如將6 000個減建數量加上，要達到每年供應41 000個單位，將會更難做到。

58. **李永達先生**反對文件的建議。他認為房委會對於進一步縮短公屋輪候時間責無旁貸，但文件建議減建居屋的同時，卻沒有把騰出的土地轉作興建公屋。此外，現時除了置居貸款計劃外，尚有首次置業和其他貸款計劃供人申請，政府根本無法影響私人發展商每年的單位供應量，因此，他無法想像名額增加後如何可以達到文件所述的效果。他表示最令他不滿的是今次房屋局提出建議的方式，表現了他們對房委會的不信任。他認為計劃既以滾動期的形式推行，房屋局毋須定下四年的期限，他希望房屋局能與房委會商討計劃的執行細節。因此，他不但反對文件，而且對房屋局不信任房委會的態度表示遺憾。

59. **何世柱先生**支持文件的建議，並相信市民也樂於接受。他指在2003年前的兩年時間，香港無論在社會情況、市民對公營房屋的信心，以至私人樓宇的價格都會有所轉變。因此，他提議毋須到2003年或之後才逐年檢討，而是在未來的兩年內不斷留意形勢，改變策略。

60. **蔡涯棉先生**支持文件的精神。他認為貸款能提供較多選擇，並且普遍受市民歡迎。他指出減建居屋後，居屋建屋量與目前相比自

然是減少了，但仍較過去5年的數目為多。至於部分委員擔心居屋減少後，交由私人市場的土地會否獲得發展，蔡先生認為私人樓市取決於市場力量，不能冀望政府完全主導。他認為在現今的環境減建居屋亦屬合理，鑑於市場變化迅速，他贊成按文件的建議，將彈性處理的權力交給房委會，以便能按市場情況而調節批出名額。他同意程介南、黃鑾堅和李永達幾位委員的建議，把減建單位的資源用於興建公屋，因為公屋租戶限於經濟條件，房屋方面的選擇較少。

61. **張炳良博士**認為文件的建議沒有說服力，不予支持。他回顧行政長官提出每年興建85 000個住屋單位的政策，其意義在於提供新的供應，並用作平衡市場樓價。現時大部分置業貸款皆用於購買二手單位，正說明貸款計劃無法成為市場興建新樓的誘因，不符合原來增加供應的目的。他認為並無證據證明市民對居屋的需求大幅度下降，因此並不贊成減建居屋，而他對私人市場能否增加供應，以彌補減建居屋之數亦不表樂觀。

62. **王于漸教授**指出大量資料均顯示政府向合資格人士透過財務安排提供資助比直接建屋更好。他認為資助名額與居屋建屋量是兩回事，不應混為一談。他贊成建議減建居屋的數量，但資助名額則應在市場和房委會財政許可的情況下盡量增加。他認為文件的建議是邁向前方的一步，但仍可以做得更果斷，給予市場更加明確的政策訊息。

63. **鍾瑞明先生**認為減建居屋絕不表示政府減少資助有需要的市民置業。對於委員質疑市民對居屋的需求有否下降，他認為近期市場的訊息非常明顯，無可置疑。他明白減建居屋所帶來對樓價飆升的憂慮，但認為建議循序漸進的做法已非常務實。他指出穩定樓價是特區政府房屋政策的一個重要方針，在土地供應方面有較長遠規劃和安排，樓價便不會再度大幅飆升。財政方面，居屋的收益很大部分來自政府的地價優惠政策，從政府公帑和市民財政資源整體的運用上講，減少居屋的興建並不會帶來任何財政損失。房委會的財政狀況非常穩健，足以應付中短期的需要。他也贊成政府檢討是否將部分土地轉作興建租住公屋，以確保在2005年年底前把公屋輪候冊的輪候時間縮短為三年。

64. **葉國謙先生**認為公營房屋政策應以公屋為主，居屋為輔。房委會在分配房屋資源上，應增加公屋的供應，在鼓勵市民自置居所方面，則應以各類型貸款作為主要措施。他支持房屋局削減居屋的建議，但認為應同時把資源撥作興建公屋，以增加公屋的供應。鑑於居屋現時仍然是房委會收入的主要來源，他擔心減建居屋而令房委會的收入減少以致影響其他建屋和貸款計劃。因此，他認為第一年便減建4 000個單位稍嫌過急。

65. **黃匡源先生**贊同王于漸教授所說，認為政策仍然未夠徹底。他表示市場機制對於調節房屋供求更具實效，建議的政策能讓市民有更多選擇。現時不少人居住的地區距離工作地點太遠，上下班都要乘坐交通工具，對個人和環境都有害無益。如果資助形式能方便他們遷到適合自己的居住地區，便可以減少對環境的污染，因此他贊同建議。

66. **主席**說吳水麗先生和譚小瑩女士兩人均以書面表示同意文件的建議。

67. **黎志華先生**補充說，文件的建議只是調節居屋興建與貸款的比例，並沒有減少對有需要家庭的承擔。鑑於未來幾年居屋的興建量實際比以往為高，以及近年市民對貸款的接納和支持，署方希望能透過逐步減建，使市場獲得清晰的訊息。另一方面，房委會亦可透過每年向前滾動和具彈性的處理貸款機制，向有需要的市民提供更具經濟效益和更廣闊的選擇。

68. **鍾麗幗女士**形容文件的建議方向正確，切合時宜。她理解有委員憂慮建議會令樓價急升，但她指出九七年後的樓市與九七年前截然不同。現時特區政府穩定樓市的工作已有若干成果，委員毋須過慮。她回應李永達先生的提問說，因為居屋建屋周期一般為四年，所以計劃以四年為期，政府會密切注視市場的回應，並會與房委會密切磋商，每年檢討文件的建議。首個檢討將於明年進行。政府將確保租住公屋的建屋量不會受到影響，並努力按行政長官的承諾於2005年把輪候公屋的平均時間縮短至三年。至於部分委員提出把減建居屋的資源轉作興建公屋的建議，鍾女士指出公屋是為不能夠負擔私人樓宇租金的市民而興建的，總需求量其實隨市民的負擔能力及私人樓宇的價格而改變。最近兩年，香港市民對私人樓宇的負擔能力已達到多年未

見的高水平，如果不讓私人市場吸納減建居屋騰出的土地，供不應求便會造成樓價飆升，反過來削弱市民負擔私營樓宇的能力，這方面必須小心處理。她同意王教授所言，希望政策得以果斷地推行，以後再看私人發展商對新增土地的反應，予以檢討。

69. 程介南先生指出雖然公屋單位不會減少，但一些影響實際需求量的未知或後加因素，如最近放寬新來港人士入住公屋的資格，以及將來市區重建局進行重建所造成的額外房屋需求，均未予以考慮。

70. 主席表示，文件建議的政策對房委會相當重要，她同意李永達先生所言，認為房屋局應尊重房委會在建議上的參與和討論。推行政策必須謹慎，留意市場變化，保持處理問題的彈性。至於公屋的供應會否因推行建議而受影響，有關的小組委員亦應繼續留意。

71. 委員就文件的建議表決，劉國裕博士、王坤先生、李永達先生和張炳良博士反對文件的建議。葉國謙先生同意文件的精神，但對於開始時減建4 000個居屋單位有所保留。程介南先生同意文件，但對政府未承諾把減建居屋騰出的資源轉作興建公屋表示保留。委員表達了上述意見後，文件獲得大多數委員通過。

議程第六項

私營機構更多參與房屋委員會屋邨管理及維修保養服務計劃：推行策略及影響

(文件：[HA 7/2000](#))

72. 主席多謝陳炳煥先生和他領導的專責小組半年來辛勤工作，準時提交報告供委員審議。她解釋說計劃中由政府支付的部分已獲得政府通過。現時要求委員通過的是其他關於房委會部分的撥款建議。秘書處已收到吳水麗先生和譚小瑩女士的書面意見，表示同意文件的建議。

73. 陳炳煥先生扼述專責小組的工作。他強調專責小組的研究以維護員工利益及提高成本效益和服務質素為基本方針。小組成員曾與

署內和業界有關各方多次面晤，廣泛徵詢意見。總括而言，小組認為署方建議的員工自願離職方案和有關安排合理。

74. **李敬志先生**指出文件隨附的專責小組報告中文本第 5.14 段的「7 月 1 日」為「9 月 1 日」之誤，予以更正。他介紹文件，並請委員通過文件第 36 段所載的建議。

75. **房屋署署長**感謝專責小組主席和成員對房署員工福祉的關心、**鄔滿海先生**及有關同事，包括房屋署工會大聯盟的代表費盡心思，設計出合情合理的離職方案，以及房屋署全體人員期間耐心等待。他說租置計劃的推出，使大批房委會租戶陸續變成業主，屋邨管理和維修保養人員須面對轉變，勢所難免。建議的方案為員工提供一系列的選擇，一段合理的選擇時間，以及一定程度的靈活性，以切合各人的不同情況，希望能使他們較容易接受轉變。他認為這套方案是最能配合房委會、顧客，以及員工不同需要的安排。他表示離職方案是署方與大聯盟合力爭取的成果，加之以逐步移交的安排，應能避免需要強制遣散多餘的人手。他希望員工能作出最適合自己的選擇。

76. **黃鑾堅先生**支持文件的建議，認為建議照顧到員工選擇去留的權利和計劃推行的彈性，對離職安排、監察機制和公眾意見均有具體的考慮。

77. **吳亮星先生**對員工獲給予三年的選擇期感到滿意，認為如轉職私人公司和自組公司的方案均能逐步落實，不難吸納離職員工。他對署方承諾與大聯盟繼續商討表示欣賞，但擔心如三年過渡期內仍無進展，事情會無限期拖延下去。

(周偉淦先生此時離席。)

78. **林菲臘先生**說改革必須能為住戶帶來更佳的服務，故他特別關注遴選私人管業公司的招標策略建議。報告書第 8.2(f)段建議技術項目與管理維修預算在標書評分中佔相同比重，這方面他認為技術比重應該可以高些。他又認為須另有評估制度評核從未參與房委會工程的私人公司的表現。

79. **張炳良博士**關注大聯盟擔心署方會實行強迫遣散，他以專責小組成員的身分表示，小組由始至終都以免於強迫遣散作為考慮立場。他續請委員注意報告書附表 P 所列逾九億元的十年節省淨額，其實並未計算員工提早退休可支取的退休金。將有關款項扣除後實際節省淨額應不足九億元。

80. **陳家樂先生**說提升服務質素是專責小組關注的一個重要課題。他表示並非所有外判工程都採用相同的比重標準。現時已有計劃將標準劃一，同時用於租住、居屋和商戶各個小組委員會監察的外判工作，使標準更見清晰一致。此外，顧問公司現正研究精簡房署架構，一方面可以增加房署的競爭力，另外還有助訂定標準。

81. **溫文儀先生**認為要成功推行私營機構更多參與的計劃，必須確保管業公司名單上的公司數目有所增加，俾能提供更多的選擇。為此，訂定有關的登記規則時應注意讓更多的公司可以參予競投。關於協助職員自組公司，他認為應提高職員佔有的股分的比例，但同時給予他們更多協助。職員自組公司完成第一張合約後，應能再以優惠條件續訂一次合約，到第三張合約才與一般公司看齊。此外，他又建議在職員轉業期間給予他們適當的指引，防止他們涉及利益衝突，並保障他們免遭他人胡亂舉報。

82. **葉國謙先生**說改革事在必行，但也須員工支持，改革才能在不損害公眾利益的情況下向前邁進。他關注員工擔心被迫遣散，認為應該保障他們繼續受聘的權利。

83. **鍾麗幗女士**說提高質素和向公屋居民提供具成本效益的服務，是貫徹各個離職方案的一個共同目標。她有信心提議的逐步移交方式會成功，計劃的速度及範疇亦可以得到私人機構的配合。

84. **蔡涯棉先生**說他所任職的集團旗下有機構參與私人物業管理服務和標投房署的物業管理合約，故先行申報利益。他認為文件的建議能讓員工有所選擇，而各項補償方法也屬合理。鑑於受影響職位達九千多個，他認為必須設計一套較完善的申請程序。

85. **蔡根培先生**贊成規定中標的管業公司聘用部分房署員工，但認為 20%的比例太低。除此之外，他認為還應附加規定，確保中標者不會偏重吸納某一職級或工種的員工。自組公司方面，他擔心員工籌措資金會有困難，建議署方積極向他們提供協助。

86. **劉國裕博士**說他基於三個原因同意報告：一．建議循序漸進，體現出逐步移交的意味；二．以自願的原則，提供選擇；三．建議方案令住戶、員工、房委會和房署各方都有所得益。他詢問報告提到第一年不少於 25 000 戶和第二年不少於 50 000 戶的數字有否上限。他擔心如無上限，市場未必能夠容納。另外，他詢問兩年後作檢討所指時間具體為何，又贊同陳家樂和林菲臘兩位先生所言，盼望選擇標書有一致的甄選準則。管理屋邨方面，他希望員工自組公司和私人管理公司均獲分配管理新屋邨和舊屋邨，讓彼此有競爭機會。

87. **王坤先生**同意自願離職方案和逐步移交的數字，認為強迫遣散只會打擊員工士氣，切忌施行。他希望房委會將來仍保留若干數目的物業予房屋署管理，以便能繼續與私人管業公司進行真確的比較。

88. **蕭婉嫦女士**同意授權署長制定列入名冊的規定，並與劉博士同樣關注標準的一致性。她認為應鼓勵更多的服務提供者加入名冊，但必須同時照顧到服務質素。

89. **楊家聲先生**認為房委會今次檢討人力資源的重新分配，是一件適當和必須的工作。文件建議的方案亦合情合理，其中最重要的一點是房署員工可以按各自的需要以自願的方式進行選擇。

90. 吳仕福先生相信建議的方案能達致平穩過渡，使行政和人手安排可免於不能承受的風險。他認為建議的補償條款合理，不但使受影響的員工得到應有的補償，還顧及他們謀生的需要，為他們帶來創業的機會。建議訂立的監察制度不但客觀，還很公正和具有透明度，居民可從而得益。

(楊家聲先生此時離席。)

91. 李敬志先生指出，專責小組報告所定的監管方法採用一個四層的機制，十分嚴謹，其中居民主導的比重很大。技術項目與管理維修預算在標書評分中的比重可以作多種組合嘗試，署方會在檢討或在有需要時提交給有關的小組再次討論。至於員工自組公司方面，署方和小組都完全同意應該盡量對員工自組公司加以協助。事實上，員工組職的公司可以優惠條件取得第一份合約，之後署方會鼓勵和協助他們正式申請入名冊，讓他們能與其他的物業管理公司公平競投合約。他同意溫文儀先生所說，希望員工自組的公司能努力爭取進入名冊。至於第六方案，雖然大聯盟方面暫停與署方協商，署方仍會繼續聽取他們的意見及研究有關方案，希望制訂出一套有成本效益的管理模式。至於劉國裕博士問何時檢討，文件內已清楚說明，最遲將不會遲過 2001 年年底。文件並沒有定出數目上限，署方須看員工對離職方案的反應，以及業界吸納外判工作的程度，才會向市場推出。

92. 主席說建議的計劃是房委會管理工作上的一個里程碑，標誌著重要的一步。

93. 委員提出上述意見後，通過文件第 36 段的建議。

議程第七項

提高公營房屋質素

(文件編號： HA 8/2000)

94. 主席就近期出現有關公營房屋質素的問題向委員講述房委會的立場及房屋署的跟進工作，其發言摘要見附件七。

95. 房屋署署長認同主席的意見，並表示房屋署全體職員會全力支持她建議推行的措施。他表示署方將與有關方面通力合作，深入調查及嚴懲不良分子。他又感謝房委會委員和建築小組委員會成員給予署方支持，並承諾署方會繼續推行改革，提高建屋質素。

96. 黎志華先生介紹文件，並請委員通過發表名為「優質居所 攜手共建」的諮詢文件。

97. 主席轉達幾名不在席委員對文件的意見：吳水麗先生同意將文件發放諮詢，並希望房委會能促使更多居民團體發表意見；譚小瑩女士支持文件，並認為必須給予足夠時間讓署方建議落實；周偉淦先生也支持發放文件進行諮詢，並希望署方特別留意樓宇興建時的監察工作；楊家聲先生認為施工出現問題與人的誠信質素下降有關，他同意就文件建議進行諮詢。

98. 陳炳煥先生說文件顯示房委會決意以全方位的策略解決影響房屋質素的核心問題。他認為須明確定下執行措施的時間表和先後次序，使公眾和業界明白房委會推行改革的決心，並加以配合。他期望樁柱工程的覆檢工作能早日完成，嚴懲違規人士，給市民一個清楚的交代。

99. 林濬先生以「痛心疾首」來形容他對近期房屋質素問題的感受。他表示建築小組委員會各委員均堅決地支持執行改革，絕不會在安全和質素上作出任何妥協。房委會應藉這個機會，化危機為契機，帶頭改變建造業的陋習，更新建築文化，希望業界和社會人士支持。

100. **溫文儀先生**感慨業內的職業道德和專業操守每況愈下。他認為文件提出的 40 項建議能照顧到改革的每方面。他全力支持計劃，並呼籲社會人士深入討論實施細節。提到一些指稱檢討建議會增加建築成本的論點，他認為把生產過程中沒有增值的環節剔除，必然有助提高效益，減省建築成本。

101. **王坤先生**對於文件內 40 項建議均表支持。他認為除了關係重大的樁柱問題外，一般有關終飾的問題也不容忽視。他建議設立線人制度，舉報業內的不法行為，並認為在十年樓宇結構保證之外，還應提供兩年的維修保養追溯期。近期有報章指出在圓洲角興建中的居屋大廈在十號風球下可能會倒塌，他希望署方澄清。

102. **張炳良博士**同意主席所言，認為對短樁事件絕對不能姑息和迴避，調查和追究必須盡量深入。改革涉及整個建築行業的問題，必須與業界攜手，才能成功。對於發生今次的事件，他願意以委員身分向公眾致歉。

103. **蔡根培先生**支持文件，認為提出的各項建議有助清楚確立合作精神和賞罰制度，以及提升和保證整體的建築質素。

104. **何世柱先生**認為 40 點建議中有不少屬短期措施，應該盡快執行。對於市民較關心及與安全有關的短樁問題，署方可考慮分批公布檢驗結果，讓市民早日安心。

105. **林菲臘先生**認為建議推行的改革計劃十分龐大，而落實文件中的各項策略亦需要時間。所以須專注處理即時的問題，並為各個改革項目定下推行次序。現時房委會最需要關注的是樁柱問題。相對來說，改革整個建築行業則需時較長。他建議為各項打樁工程進行風險評估，並檢視打樁工程的技術細節，確保工程妥當。此外，還可以把打樁合約交由建築事務監督管轄。總括而言，他支持文件的建議。

106. **劉國裕**博士建議把諮詢期延長至三個月。他認為可以把諮詢視為一項教育性工作，盡量涵括多方面的業務參與者，使諮詢更加廣泛。另外，他同意文件第 11 段關於要求承建商於入伙期內提供專責的建築問題修補小組的建議，但希望這些小組跟進所有住戶的投訴，並建議署方公布樓宇十年結構保證所包括的範圍。

107. **蕭婉嫦**女士認為文件的 40 項措施是全面和務實的改革。她希望傳媒能公正地報道房委會改革的決心和務實的建議，使市民對公共房屋有正確的認識。

108. **鍾麗幗**女士說政府積極支持今次房委會的做法，全面、果斷、進取和快速的檢討公屋質素。工務局局長亦會配合房委會的檢討而考慮解決整體建造業的問題。她亦會要求工務局局長相應地懲罰那些被房委會發現偷工減料，不負責任的承建商，使後者標投其他政府工程時，亦將會受到相等的懲罰。

109. **吳仕福**先生鼓勵房署員工繼續努力，積極解決問題。**葉國謙**先生認為房署必須大刀闊斧地改革，徹底檢討和革新本港的建築文化。他認為今次提出的 40 項建議大致能對症下藥。**李永達**先生說他作為房委會委員，對於發生了的事情感到責無旁貸。他認為主席和署長都表現出承擔的勇氣。他希望建築界和相關的專業團體能有同樣的勇氣，與房委會並肩推行改革。

110. **主席**回應**劉國裕**博士延長諮詢期的建議時表示，由於不少措施須盡快落實，諮詢期不宜太長。在兩個月的諮詢期內，房委會將主動接觸不同的團體，使諮詢能全面地進行。關於**王坤**先生所關注圓洲角兩幢樓宇的情況，**林思尊**先生答謂，根據顧問公司的專業評估，該兩幢樓宇在十號風球之下，亦不會有倒塌的危險。

111. 委員發表上述意見後，一致通過發表名為「優質居所 攜手共建」的諮詢文件。

散會時間

112. 再無其他事項討論，會議於下午 1 時 35 分結束。

本會議記錄於 2000 年 月 日獲大會通過。

主席王葛鳴

會議秘書周炎林

副本送居者有其屋小組委員會各委員

檔號 : HA/COM/2/2 VIII

日期 : 2000 年 3 月 21 日

新界社團聯會

會址：新界大埔廣福道 152-172 號大埔商業中心 9 字樓 A-D 座
電話：2653 0188 傳真：2656 4685

堅持五萬建屋量、續凍租金紓民困

房委會王葛鳴主席：

房委會在九七年的長遠房屋發展策略(下稱“長策”)中訂下了每年興建入萬五千個公、私營房屋的建屋目標。

近日據政府有關部門透露；當局決定在三年後，用貸款取代每年六千個居屋單位的興建。

新的“八萬五”建屋量經調整後，即將以公營房屋四萬四千個，私營房屋四萬一千個的組合出現。這種就居屋用地轉移作私人土地出售，以貸款形式購買私人樓宇取代居屋政策的做法，令人質疑政府是在另闢渠道逼市民購買私人樓宇。本會認為：房委會應把減建居屋騰出的土地，納入出租公屋用地，並堅持年建五萬公營房屋的政策，縮短公屋輪候時間。

本會尚要求房委會凍結擬在今年底增加的約 10%—23% 的公屋租金，雖然近期本港的經濟略有起色，第三季的數字顯示經濟有了百分之四點五的增長，但市民的薪金卻無實質的增長，社會環境未得到根本的改善，失業率依然高企。

為減輕公屋住戶的生活壓力，房委會應與普羅大眾共渡時艱。為此，本會強烈要求房委會堅持年建五萬公營房屋的政策，並且繼續凍結租金以紓緩民困。為盼！

即頌

新禧



房屋政策委員會

主任：(馮彩玉)
(馮彩玉)

二〇〇〇年一月二十七日



觀塘民聯會
 黃大仙區商戶總會
 深水埗居民聯會
 東九龍居民委員會
 荃灣葵青坊眾會
 九龍新區飲食業商會
 筲箕灣柴灣坊眾會
 慈雲山居民商戶聯會
 牛頭角新區商戶居民聯會
 秀茂坪商會
 黃大仙居民促進會
 九龍城區居民聯會
 何文田居民協進會
 香港南區聯盟
 東區協進社
 文康服務中心
 荃灣居民聯誼會
 翠竹花園業主聯會
 新界居民協會
 天水圍居民服務協會
 旺角區居民協會
 九龍東頭邨 22 座商戶聯會
 香港仔居民聯合會
 翡翠區居民協會
 順利區社區事務促進會
 青衣居民聯會
 翠林邨商戶互助委員會
 順天邨商會
 柴灣翠威居民協會
 李鄭屋居民協會
 順利邨商會
 白田區居民服務中心
 沙角邨商會
 荃灣東居民聯會
 藍田商會
 麗怡居民協會
 蘇屋邨居民協會
 新界西區居民聯會
 草根力量
 禾嶺商戶聯會
 環翠居民協會
 興民邨商戶居民協會
 白田居民工商聯會
 德田商場商會
 葵涌居民協會
 耀東興東居民協會
 南昌邨街坊服務會
 樂天居民協會
 橫樂居民聯會
 彩雲邨居民促進會
 愛民邨居民聯會
 博康邨商戶聯會
 黃大仙下邨互助協進會

香港房屋委員會
王葛鳴主席:

要求繼續凍結公屋租金及反對削減公營房屋供應

去年 5 月，本會曾向房委會請願，強烈要求全面凍結公屋租金一期（3 年），以減輕基層市民的負擔。本會強烈反對在經濟不景、失業嚴重的情況下加租，使公屋居民百上加斤，無疑是向基層市民落井下石。

踏入二〇〇〇年，香港經濟雖然有好轉跡象，但基層市民生活並未有好轉，結業、失業、裁員、減薪、凍薪問題仍持續不斷。最近，政府公佈全港失業率達 6.1%，約 22 萬人失業。月前，房協因應本港私人物業租金及屋邨管理成本下降，決定凍結轄下屋邨租金，使 3 萬 3 千個租戶受惠。

本會認為，房委會於今年度仍有 226 億元盈餘，實不應帶頭加租，應還富於民，解市民苦困，繼續凍結租金。

另外，房屋局宣佈建議由 2003 至 2004 年起，每年減建 6 千個居屋單位，並以同等數目貸款額代替。本會認為，只有充足的公營房屋供應，才能有效壓抑私人樓價飆升，防止樓市大上大落。若減建居屋，增加置業貸款，實際只起“托市”作用。私人地產商額外土地供應，定必壓價投標，未必即時興建樓宇，就算建成樓宇亦可以屯積待高價而沽。

本會認為，應把減建居屋的土地撥作興建出租公屋，確保年建 5 萬公屋單位，以滿足市民住屋需求，縮短輪候入住公屋時間。

本會強烈要求房委會：

1. 繼續凍結公屋租金；及
2. 反對削減公營房屋供應。



公屋聯會
主席：王 坤 謹啟

二〇〇〇年一月二十七日

房屋署工會大聯盟 Alliance of Housing Department Staff Unions

Convenor: LAM Man-cheuk c/o Wah Ming Estate Office, Fanling Telephone: 2677 2002 Fax: 26779009

中華人民共和國香港特別行政區

房屋署署長苗學禮先生:

房屋署近日安排一連串簡報會、公佈「逐步移交屋邨管理及維修服務的計劃」和「自願離職方案」，令大部份希望繼續留任服務房屋署的員工極為焦慮。

特區政府和房委會、一方面宣傳逐步移交計劃是基於自願離職的安排，但公佈的逐步移交計劃、並沒有考慮自願離職員工的人數和類別、卻先定下了首兩年外判的規模，清楚顯示特區政府和房委會，毫無誠意貫徹採用自願離職的辦法，來按步達至擴大私營化，旨在暫時向社會大眾包裝和掩飾強迫遣散員工的後著、特別是誤導其他部門的公務員。不但如此，房屋局局長黃星華先生和房委會專責小組主席陳炳煥先生，亦已清楚威嚇以強迫遣散為後著，令員工極為氣憤和焦慮。

為了使留任的員工能安心工作，為市民繼續提供優良的服務，房屋署工會大聯盟強烈要求，特區政府書面保證，選擇留任的房署員工、可以繼續在政府服務至退休。本聯盟認為、房署員工、作為政府長俸和永久聘用的公務員、留任至退休，實在是他們應有的權利。況且、房委會每年有大量新建公屋落成、肯定有足夠的工作提供給員工，絕無理由不能給予員工繼續聘用的保證。房屋署工會大聯盟認為署長先生，作為我們的部門首長、理應照顧受到新政策影響的九千二百名員工的感受，亦必須讓其中有必要和決定留任的員工爭取一個安定的工作環境，我們強烈要求署長在今天的房委會會議，代表員工，也代表特區政府的聲譽(一個負責任的政府)，敦促房委會做一個盡責任的「董事局」，必須切實地依據員工自願離職和自然流失的情況才制訂擴大私營化的規模和速度。再者，目前大部份員工都十分不安，希望署長按實際情況，替房署員工向特區政府要求發信給他們保證不會實行強迫遣散。房屋署工會大聯盟相信這項要求的成功與否，與你對房署員工的感情、承擔和態度有重要關係。

謹此，順祝安康

房屋署工會大聯盟召集人

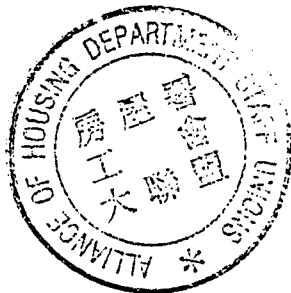
(林民焯)

林民焯

二零零零年一月二十七日

副本抄送:

公務員事務局局長林煥光先生
房屋局局長黃星華先生
房屋委員會主席及全體委員



房屋署屋邨技工職系協會

HOUSING DEPARTMENT ESTATE ARTISAN GRADE ASSOCIATION

會址：九龍葵屋邨彩雀樓地下，通信地址：香港柴灣小西灣邨商場四樓房屋署屋邨辦事處
Association Address: G/F Choi Cheuk House, So Uk Est. TEL: 2725 6666 FAX: 2505 2143
ESTATE OFFICE, 4/F Commercial Centre, Siu Sai Wan Estate, Chai Wan, Hong Kong.

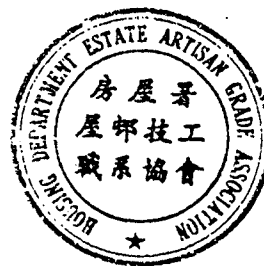
房屋署署長
苗學禮先生

本會接到很多會員投訴，及傳媒報導，因房屋署私營化 / 公司化計劃將屋邨管理及維修加速外判，同時又將屋邨出售，引致員工十分憂慮，擔心失去多年來的工作及保障，更對前途沒有信心，雖然部門安排員工自願離職計劃，但沒有為員工提出留任的保證及承諾，使員工更沒有信心。

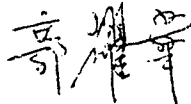
更有官員在媒界報導，部門如出現過剩人手問題又無法解決，強迫遣散將是政府最後一着。

為此，本會要求署長先生，能解決我們員工的憂慮，保證留任者不會被強迫遣散，以提高我們的信心。

副本交：公務員事務局局長



房屋署屋邨技工職系協會

理事長  郭耀華

2000年1月26日



香港政府華員會
HONG KONG CHINESE CIVIL SERVANTS' ASSOCIATION

九龍京士柏衛理道8號 TEL: (852) 2300 1066
8 WYLIE ROAD, KING'S PARK, KOWLOON, HONG KONG FAX: (852) 2771 1139



本會檔號: (79)in 2/7/CCSA (XI)

急件

九龍佛光街33號
香港房屋委員會
主席王葛鳴女士暨全體委員

王主席、諸位委員:

有鑑房屋署內緊張的員工關係有可能加劇，本會僅向王主席及諸位委員作出以下緊急呼籲:

- ◆ 房屋署推行公屋管理及維修保養私營化，屬貴委員會政策上的大轉變，此舉不應導致員工受到失業威脅。因而，本會反對強迫遣散房屋署的員工。貴委員會應採取包括自然流失等一切措施去穩定房屋署員工隊伍，令他們得以安心地為數以百萬計公屋居民提供正常、有效率的服務。
- ◆ 嚴格按照員工自願的原則去推行「自願離職計劃」。

敬請貴委員會鄭重考慮並早日作出具體宣佈。

香港政府華員會

會長 蘇肖娟 謹啟

2000年1月27日

副本送 房屋局局長
房屋署署長
公務員事務局局長
房屋署工會大聯盟

香港房屋政策委員會

HONG KONG PEOPLE'S COUNCIL ON HOUSING POLICY

香港灣仔軒尼詩道 15 號源莎公爵社會服務大廈 901A 室
電話：2861 0505 傳真：2528 0190 電郵：hkpcnp@hotmail.com對房委會建屋質素諮詢文件之回應

房委會剛公佈的改善建屋質素諮詢文件中，提出共四十項之改善措施。本會對於房委會一改過去態度，以認真之態度推行有關建屋質素之改革，表示十分欣賞，同時亦對是次之改善措施，表示歡迎。

房委會應承擔責任

由天水圍天頌苑發生短禧醜聞至今，本會一直認為房委會身為重要的監察機關，須要負上全部的責任及承擔由此所帶來的後果。除了要對受短禧影響之準居屋業主作出合理的賠償外，更須要對其監管之疏忽，向公眾有所交代，故署方之最高決策者應就此提出請辭。

監察機制應著意改善

本會認為近年之建屋量大幅增加，絕非導致現行監察機制出現問題的藉口，而是暴露了房署不健全之監察機制之觸發點。房委會剛剛公佈的四十項改善措施，相信是經過深入及多方面的檢討才訂定，故其貢獻公眾亦不容置疑。但當中有大部份涉及改革建築業界流弊的措施，相信並不會如理想般容易執行，同時行內根深柢固的種種問題，亦非一朝一夕可以改變或署方之能力可及。因此房屋署應銳意改革自己之監察機制，才是最實際、有效之做法。

建議

本會認為房委會的改善措施，只著重建屋方面之技術性及硬件式改革，而對於維護及保障居屋購買者之利益方面猶見不足。在多項措施中，對保障置業者的，就只有兩項：1)所有居屋平均有十年結構保證 2)新樓出入伙保養期增加至兩年。本會認為措施未能全面挽回市民對居屋的信心，從近日居屋超額認購率創十四年之低，更足以證明。本會暫且不會對措施之有效性置評，但有一點本會必須提出的，就是房委會應同時提出有關方案：倘若未來仍有居屋出現問題，居屋購買者或居屋業主將可獲得什麼保障及賠償，只有願意從買家的權益角度出發，才可重拾市民的信心。

二〇〇〇年一月二十七日
房屋委員會會議

房屋委員會主席王葛鳴議員
發言摘要

承擔責任 徹底追究

對於近期出現有關公營房屋質素的問題，我十分明白市民對事情的關注，同時亦體會到大家所承受的壓力。我希望藉著這個機會，談談我對這些問題的看法，以及日後跟進的工作。

首先，我要重申房委會絕對有責任為市民提供安全和合適的居所，在任何情況，樓宇的結構安全和居民的利益，永遠會放在我們工作的首位。作為一個負責任及透明度極高的公營機構，房委會絕不會迴避及隱藏問題，遇到事故，我們一定會盡力徹底解決。若有工程項目證實出現質素問題，我們亦必定會向大家作出詳細的交代。

為確保現在進行的所有打樁工程均達致應有的安全標準，房屋署已聯同獨立工程顧問公司，全速覆檢 106 個未完工地盤的打樁工程，透過查核工程紀錄及進行實地勘察，我們預計會在三月初，完成全部覆檢工作，向公眾交代有關結果，希望在覆檢完成後，能消除市民對公屋工程質素的疑慮。我充分明白在結果公布前，公眾仍可能會有猜測及疑慮，但房屋署將會盡快完成覆檢工作，將這些疑慮消除。

對於本月初發生於沙田圓州角第 14B 區的短樁事件，問題無論在規模及嚴重程度上，都令人震驚，對於一些蓄意犯罪及妄顧公眾安全的不法分子，我們一定要嚴厲打擊，絕不姑息。目前，房屋署正鑽探地盤所有樁柱，以及就問題的嚴重性進行最後評估。我可以保證，在考慮處理方法時，樓宇安全和居民利益，一定會放在首位。在搜集足夠證據後，我們不排除將樓宇拆卸。房屋署將在三月初前作出最後決定。屆時，我們會向委員和市民公布詳細情況。

這次短樁事件，不但可能危及樓宇安全，而且亦可能會導致多方面重大的財政損失。對於這樣嚴重及有組織的違規行為，我們除了感到憤怒，亦必須予以最嚴重的譴責。我已建議立即禁止有關承建商參與房委會其他工程。詳細調查完成後，我們一定會按當事人的參與程度及責任，作出嚴厲處分。對承建商而言，『永不錄用』是其中一個可能的處分方法。我們不單會追討所有損失，更會研究其中的刑事責任。

此外，對於有房屋署職員牽涉懷疑貪污，以及部門的監管機制未能制止問題的出現，我感到極度遺憾。作為房委會，我們一定從中汲取教訓，推動房署內部，以至有關建築各個環節的全面改革。尤其在這個最嚴峻的關頭，我們更是責無旁貸，必須全力找出問題的癥結，徹底解決問題，作出清楚的交代。

就著圓州角事件，我建議房委會立即成立一個獨立聆訊小組。為確保小組的獨立性，將會由非房委會和非房屋署人員組成，盡快展開深入調查，找出問題的成因及責任所在。我希望小組能在三個月內完成調查，並向房委會提交報告，而我作為房委會主席，會將這個報告，連同過去有關地盤的調查報告，一併呈交行政長官及立法會，並且向市民交代事實的全部經過。若證實在這些事件中，有任何房屋署職員疏忽職守，不論職位高低，我們都會把所有個案交給公務員事務局，徹底追究責任和作出紀律處分。

不少人曾經提出疑問，為甚麼不立即把這兩幢樓宇拆卸？我與大家一樣，都希望見到這個問題能迅速解決，把涉案的人士繩之於法。為了搜集足夠證據，清楚證明問題與責任所在，以免給涉案人士藉口逃避責任，我們會把所有樁柱完成全面的鑽探。這宗案件可能涉及極其龐大的法律訴訟與賠償，因此我們絕對不能草率；但我向各位保證，一旦證據齊備，我們便會立即作出最果斷的行動，以保障公眾的最大利益。

近數個星期，我們面對不少外界的批評，各位委員亦一直緊守崗位，毫不退避。批評是難受的，但批評的背後，是改革的動力，而房委會各位同事的團結，以及一向所給予的支持和信任，都令我有說不盡的感激。這份支持，令我們對繼續向前改革的決心，更加堅定。

我們剛剛就整個公屋興建過程完成全面的檢討，並已將四個改革策略及四十項主要建議，納入以「優質居所 攜手共建」為名的諮詢文件內，待委員今天通過文件後，我們會向建造業及市民進行諮詢，然後落實最後的建議。

面對問題，我們一定要對症下藥，除了必須處理即時的問題，亦要為長期提高建屋質素而作好準備。為了認真做好諮詢工作，以及日後細節的執行，我建議成立一個專責的工作小組，負責跟進整個諮詢過程，並且訂出具體的執行時間表，確保每一項建議能貫徹落實，以至讓公眾清楚知道進度與成效。

此外，在改革的過程中，房署內部的監管工作，是極其重要的環節。在進行諮詢的同時，我們會委任一個外界的獨立顧問，就房屋署內整條房屋生產線，進行全面的審核，其中包括監管、問責、效率等等問題，研究改善的方法，確保我們有一個健全及高效率的執行機關。

我希望向各委員及市民重申，房委會對提高公屋質素的決心是堅定不移的。出現問題，我們比任何人更有切膚之痛，亦更感到義不容辭。『前事不忘，後事之師』，我們希望透過這個改革的契機，會以更開放、冷靜及負責任的態度解決問題，用務實、果斷及更積極的方法進行改革，繼續為香港市民提供優質居所。