

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)794/09-10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：2009年11月2日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

房屋署總建築師(發展及標準策劃)
楊光艷女士

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)1
招建慈先生

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

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

(立法會CB(1)163/09-10號文件 —— 2009年10月
15日會議的
紀要)

2009年10月15日會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)136/09-10號文件 —— 各方就檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)和受到收地重建影響的居民的賠償及安置安排表達意見而聯名提交的意見書

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)193/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)193/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2009年12月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次會議討論下列事項 ——

(a) 檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章); 及

(b) 於房屋委員會(下稱"房委會")現有公共屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告。

4. 李華明議員表示有需要跟進於2009年9月28日特別會議上提出, 關於領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")管理及維修保養已分拆出售的零售和停車場設施的事宜。該等事宜包括康樂設施暫停使用、消防安全裝置的維修保養, 以及領匯公司把停車場設施出租予非居民人士的豁免限制費用制度等。主席同意與政府當局跟進此等事宜。

IV. 公共屋邨的環保設計及措施

(立法會CB(1)193/09-10(03)號文件 —— 政府當局就公共屋邨的環保設計及措施提供的文件

立法會CB(1)193/09-10(04)號文件 —— 立法會秘書處就公共屋邨的環保設計及措施擬備的最新背景資料簡介)

5. 運輸及房屋局局長扼要解釋房委會在公共屋邨推行環保設計及措施的進展情況。房屋署副署長(發展及建築)進行投影簡介，闡述在興建新公共屋邨期間及在現有屋邨推行的綠化措施。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年11月3日送交委員的立法會CB(1)255/09-10(01)號文件。)

環保建築技術

6. 黃國健議員關注到在興建公共屋邨時採用構件式設計和預製組件技術，會削弱本地建築工人的就業機會。他詢問是否有可能預留適當土地，以供在本地製造預製混凝土組件，務求為本地工人創造更多職位。當局亦應考慮在工地現場製造混凝土組件。運輸及房屋局局長表示，在新設計屋邨的混凝土澆注工序中，使用預製混凝土組件的工程約佔20%，餘下的80%混凝土澆注工序則由本地建築工人進行。以預製混凝土組件的成本效益而言，當局認為現行安排屬可以接受。只有在地盤空間充足的情況下，才可考慮在工地現場製造混凝土組件。房屋署副署長(發展及建築)補充，由於受到《世界貿易組織政府採購協定》所限，因此不能在建築工程合約中訂明所使用的預製混凝土組件必須在本地製造的規定。自80年代中期已開始使用的預製混凝土組件，對本地建築工人的就業機會應不會構成太大影響，因為大部分建築工程均在工地現場進行。此外，在興建公共屋邨時採用構件式設計和預製組件技術，將可有助改善建築物質素及提

高建造速度和工地安全。預製混凝土組件對防止外牆滲水及紓減建築地盤造成的環境影響，亦已證實非常有效。

廢料管理

7. 劉秀成議員詢問已分類的拆建物料能否循環再用，使之無需被送往堆填區棄置或被輸出往內地。房屋署副署長(發展及建築)證實，當局會在切實可行範圍內盡量循環再用已分類的拆建物料，正如在蘇屋邨的重建工程中，清拆物料會循環再造為可作建築工程用途的瓷磚。當局亦會採用運載記錄制度，確保餘下的拆建廢料會運送到堆填區妥善處置。應委員的要求，政府當局答允提供資料，說明當局把進行公共房屋發展計劃所產生的拆建物料／廢料分類後，如何處置有關的物料。

8. 李永達議員得知參與家居廢物源頭分類計劃的屋邨數目在過去3年增加了100%，但卻發現家居廢物回收量並沒有相應增加。他認為房委會應加倍努力進行廢物回收。房屋署物業管理總經理(支援服務)²表示，公共屋邨的可循環再造物料數量普遍有所增加。舉例而言，收集所得的廢膠樽及鋁罐數量，分別由2006-2007年度的503公噸及267公噸，大幅增加至2008-2009年度的939公噸及495公噸。雖然廢紙數量出現下跌，但房屋署副署長(發展及建築)表示此情況可能由於個別住戶把廢紙直接出售予回收商所導致。

9. 梁國雄議員表示，公屋租戶對於參與家居廢物源頭分類的興趣並不大，因為廢物分類箱太小，而且所在位置並不便利。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局已在便利的位置提供較大的廢物分類箱及廢物分類袋，以便收集可循環再造的物料。

節約能源

10. 梁家傑議員察悉，在10個試點屋邨裝設節能照明裝置的試驗計劃結果顯示，照明裝置只具有一般節能功效。因此，當局已於2008年11月把何文田邨的原有節能裝置換成新型節能裝置，而葵涌邨5幢住宅樓宇的裝置亦會以新型裝置取代。他詢問原有節能裝

政府當局

置的功能如何，以及與新型裝置的功能有何比較。房屋署物業管理總經理(支援服務)表示，初步研究結果顯示，原有的節能裝置每月只能節省公屋大廈公用地方10%以上的用電量。鑒於香港城市大學的研究員能研製出成效更大的新型節能裝置，當局遂於何文田邨採用該新型裝置，並會將新型裝置的使用範圍延展至葵涌邨另外5幢住宅大廈。房委會會繼續測試新型裝置的性能。房屋署副署長(發展及建築)表示，作為研究及發展工作的一部分，當局現正以試驗性質在新建公共屋邨使用包括發光二極管的節能裝置。應委員的要求，政府當局答允提供資料，說明現正在公共屋邨試用何種類別節能裝置，包括裝有動態感應器，可在無人使用時自動關閉電源的節能照明裝置。

11. 鑒於香港有30%人口居於公共屋邨，李永達議員表示若房委會竭力推行節省能源的工作，當可節省大量能源。為此，當局應為節省能源制訂備有具體推行時間表的量化措施。運輸及房屋局局長同意有需要為公共屋邨的節能裝置訂定能源效益目標和試驗計劃。房屋署副署長(發展及建築)補充，所有新建公共屋邨均須取得能源效益註冊證書。

綠化工作

12. 陳鑑林議員對於房委會致力改善公共屋邨的綠化工作雖表讚賞，但他強調就綠化天台進行規劃時必須確保安全。當局應小心避免種植高大的植物，因為此類植物在颱風季節中可能較易被吹毀。他亦詢問當局投放了多少資源進行屋邨綠化，以及日後會否提供更多撥款以繼續進行綠化工作。房屋署副署長(發展及建築)表示，所有新建公共屋邨的目標綠化率為最少20%，而當局會為此目的提供足夠撥款。雖然不同地盤的綠化率可能各有不同，但大型發展項目的綠化率將會有所增加，例如啟德發展區的綠化率將會超過30%。當局現正在部分屋邨進行組合式垂直綠化技術測試。至於綠化天台，房屋署副署長(發展及建築)表示，綠化天台可有助改善天台的外觀、降低溫度和節省能源。當局會在低層建築物(如垃圾收集站)的天台進行綠化，但綠化天台並非作康樂休憩用途。在綠化天台栽種的植物通常是可易於打理，並能抵擋香港不同天氣狀況的植物。至於景天屬植物，當局仍在測試該類植物的特性。

13. 馮檢基議員詢問讓租戶、承建商及地區人士在施工階段參與綠化活動的社區參與計劃，能否推展至現有屋邨，藉此促進屋邨的社區合作關係。當局應鼓勵租戶及非政府機構參與屋邨綠化工作，並可考慮舉辦大型綠化活動，邀請專家向租戶及非政府機構灌輸各項綠化技術，藉此促進市民的綠化意識。房屋署物業管理總經理(支援服務)²解釋，根據上述計劃，房委會會把植物幼苗分發予參加者，讓他們在家中栽種，以供日後移植到新建屋邨的花圃內。當局會致力在現有屋邨範圍內物色合適地點，以供建造苗圃。直至目前為止，當局已在5個公共屋邨建立苗圃。房屋署副署長(發展及建築)補充，房委會會繼續與3個環保團體合作舉辦名為"綠樂無窮在屋邨"的社區環保計劃。該計劃已推展至90個屋邨，並會分階段推行以涵蓋全港所有公共屋邨。

14. 梁國雄議員雖同意當局應在公共屋邨提供更多苗圃，以鼓勵租戶參與綠化活動，但他察悉並關注到公共屋邨內有不少樹木遭到砍伐，而且有很多康樂設施在分拆出售後因缺乏維修保養而被關閉。運輸及房屋局局長表示，房委會會與領匯公司跟進和已分拆出售設施欠缺維修保養有關的投訴。

15. 李國麟議員詢問房委會改善公共屋邨能源效益的計劃，以及在現有及新建公共屋邨進行綠化工作的時間表分別為何。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局一直有在公共屋邨推行能源效益及綠化措施，並會在進行翻新工程時趁機把此等措施納入工程計劃中。鑒於富山邨的綠化天台工作取得成功，房屋署物業管理總經理(支援服務)²表示當局已有計劃將綠化天台工作推展至其他屋邨，包括福來邨、坪石邨及彩虹邨。與此同時，當局每年會在18個公共屋邨推行園景改善工程計劃，所覆蓋的面積達110 000平方米。換言之，就現有的153個公共屋邨，每個屋邨均會每隔7至8年進行一次園景改善工程。應委員的要求，政府當局答允提供園景改善工程計劃的時間表。

16. 劉秀成議員對於房委會在推行環保設計及措施方面的努力表示欣賞。他詢問當局可否考慮鼓勵私人發展商在其發展項目採取類似的措施。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會極之樂意與其他相關

各方分享其經驗。事實上，建造業議會已定期獲告知有關措施的推行進展。

17. 主席結束有關討論時要求政府當局定期向政府當局事務委員會提交在公共屋邨推行環保設計及措施的進度報告。

V. 在房屋委員會現有公共屋邨提升閉路電視系統

(立法會CB(1)193/09-10(05)號文件——政府當局就在房屋委員會現有公共屋邨提升閉路電視系統提供的文件)

18. 運輸及房屋局副局長向委員簡介提升現有公共屋邨閉路電視保安系統的進展情況。房屋署副署長(屋邨管理)進行投影簡介，闡述以數碼保安監察系統取代傳統黑白閉路電視系統的優點。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年11月3日送交委員的立法會CB(1)255/09-10(02)號文件。)

19. 陳鑑林議員歡迎當局提升現有公共屋邨的閉路電視保安系統，並以影像更加清晰的現代化數碼彩色閉路電視系統，取代傳統的黑白閉路電視系統。他察悉當任何升降機內的警鐘按鈕被按動時，機內閉路電視系統攝錄所得的影像可即時放大在全熒幕顯示出來，並詢問服務台的護衛員若發現有任何不尋常情況時，可否執行相同的功能。他亦詢問新系統能否像部分私人住宅的閉路電視系統般，容許隨意將影像放大在全熒幕顯示出來，讓護衛員得以更密切監察有關情況，以及可否將攝錄所得影像放大以協助辨認。房屋署副署長(屋邨管理)證實，該系統能夠把影像放大或以全熒幕顯示所得影像。除了同時傳送及顯示最多16個鏡頭攝錄所得的影像訊號之外，如想看到較大影像，亦可減少在顯示屏顯示的影像訊號的數目。房屋署會密切留意閉路電視技術的最新發展，藉以提升監察工作的效率及效益。

20. 陳克勤議員雖支持當局有需要提升公共屋邨的閉路電視保安系統，但他認為有若干須作進一步改善之處。舉例而言，部分升降機的警鐘系統只連接到屋邨辦事處的保安室，再由保安室人員知會個別大廈服務台的護衛員，因而導致在提供服務方面可能出現延誤。他詢問提升計劃有否包括把升降機的警鐘系統直接連接到個別大廈服務台的監察系統，以便作出更有效的監察。房屋署副署長(屋邨管理)證實，升降機的警鐘系統已連接到個別大廈的服務台，而服務台的護衛員亦可透過對講機與升降機內的乘客溝通。關於陳議員進一步就提升計劃應用於租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨的事宜所提出的查詢，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，當局會應要求向租置計劃屋邨的業主立案法團提供提升計劃的技術細則，至於是否推行有關的提升計劃，則由業主立案法團決定。

21. 梁國雄議員詢問，護衛員(尤其是較年長護衛員)是否有可能在同一時間監察16個影像，以及有否進行任何服務表現評核。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在傳統黑白閉路電視系統下，16個不同位置的影像訊號會分別在4個顯示屏上顯示出來，每個顯示屏會顯示4個影像。在使用現代化的數碼彩色閉路電視系統後，一個顯示屏可同時傳送及顯示多達16個鏡頭攝錄所得的影像訊號，從而提高監察工作的效率。在有需要時可減少一個顯示屏上顯示的影像數目，以協助進行更密切的監察。如有此要求，有關方面亦可提供額外的顯示屏，以便在兩個顯示屏顯示16個影像。影像訊號的傳送越快捷，彩色影像的解像度越高，辨認目標及可疑人物的工作便越加有效。提升計劃已在43個公共屋邨實施超過一年，並獲得屋邨管理諮詢委員會及護衛員的良好回應。

22. 主席詢問閉路電視系統能否同時用作防止高空擲物及在單車站偷取單車零件。運輸及房屋局副局長表示，為解決高空擲物問題，房委會已安裝閉路電視系統及成立特別巡邏小隊，以監察有關情況。高空擲物亦已納入為屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")下的不當行為。從有關高空擲物的不當行為數目和檢控數字有所下跌，可見情況已有改善。房屋署副署長(屋邨管理)表示，提升計劃旨在改善屋邨住宅樓宇內的閉路電視系統。另外，當局已裝設106套閉路電視系

統以監察高空擲物情況，尤其是自2004年已裝設10套備有移動／旋轉／遠近變焦功能的數碼系統，以協助進行監察。一旦發現有物件墮下，該系統便會發放信息，通知護衛員立即採取行動。房屋署物業管理總經理(支援服務)1補充，根據扣分制就高空擲物行為進行扣分的個案數目，分別是2007年73宗、2008年65宗，以及2009年45宗。與此同時，成功就高空擲物進行檢控的個案數目是2007年43宗、2008年30宗，以及2009年8宗。至於盜竊單車零件的個案，房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局並未在公共屋邨的公眾地方安裝特定的攝錄機以監察有關情況。若屋邨管理諮詢委員會有此要求，當局可考慮在特別位置安裝攝錄機，以防止盜竊或其他罪行。

VI. 屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰的優化安排

(立法會CB(1)193/09-10(06)號文件——政府當局就屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨睦鄰的優化安排提供的文件)

23. 運輸及房屋局副局長向委員簡介屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構促進公共屋邨社區建設及睦鄰關係的優化安排(下稱"優化安排")。房屋署副署長(屋邨管理)繼而進行投影簡介，闡述為促進公共屋邨社區建設及睦鄰關係而舉辦的社區活動，以及有關活動的撥款安排。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年11月3日送交委員的立法會CB(1)255/09-10(03)號文件。)

24. 主席支持各項促進公共屋邨社區建設及睦鄰關係的優化安排，但他關注到當局為推行此類社區活動預留了大量資源，所涉款額為各公共屋邨的屋邨管理諮詢委員會撥款的30%(即相等於1,735萬元，或就每一提供5000個單位的屋邨預留15萬元)。他詢問

有否指派指定的監管當局監察撥款的運用情況，以及確保所舉辦的社區活動能夠有效配合租戶的需要。社區服務亦應透過招標提供，以避免出現貪污及投機的情況。

25. 房屋署物業管理總經理(支援服務)2回應時解釋，為免所推行的活動與其他政府部門及區內非政府機構的工作及服務出現重疊，各屋邨管理諮詢委員會主席會徵詢民政事務總署的意見，並與社會福利署的代表組成諮詢小組，就計劃書進行初步評核。有關的屋邨管理諮詢委員會隨後會討論及通過計劃書，並決定所舉辦活動的先後次序、甄選非政府機構的事宜、撥款安排等。為確保屋邨管理諮詢委員會撥款是按照有關的核准預算及用途使用，獲得撥款的非政府機構須在活動結束後兩個月內向相關的屋邨管理諮詢委員會秘書處提交總結報告。屋邨管理諮詢委員會須負責監察和評核獲選非政府機構的表現，以供日後參考之用。此規定與區議會在舉辦社區活動方面所採取的監察機制一致，並會致力確保所舉辦的社區活動能切合租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)補充，由於獲得屋邨管理諮詢委員會及地區人士的廣泛支持，房委會已於2009年7月31日通過邀請非政府機構舉辦活動的建議，以促進社區建設和睦鄰關係。房委會會在一年半至兩年內檢討及評估優化安排的成效。主席要求政府當局在12個月後向事務委員會匯報優化安排的進展，包括撥款的使用情況、活動性質及成效。

政府當局

26. 梁家傑議員就舉辦社區活動的程序提出查詢，因他關注到較新屋邨在物色合適的非政府機構舉辦所需活動方面，可能會遇到困難。他並詢問當局有何計劃推廣各項社區活動。房屋署物業管理總經理(支援服務)2解釋，房委會會主動邀請適當的非政府機構舉辦活動，尤其是現正為有關屋邨提供服務的機構，藉以充分利用這些機構所建立的良好社區網絡作為舉辦社區活動的平台，以造福居民。如有需要，當局會尋求其他非政府機構的協助。屋邨管理諮詢委員會、民政事務總署及社會福利署亦會同心協力，推廣當局夥拍非政府機構舉辦的社區活動。

27. 馮檢基議員支持房委會以促成者的角色，在環境保護署、屋邨管理諮詢委員會及非政府機構的協

助下，在每個屋邨推行綠化活動，包括設立綠化天台及苗圃。透過這些活動，租戶得以參與促進社區建設及睦鄰關係。此外，當局亦可考慮由不同屋邨聯手舉辦綠化活動。運輸及房屋局副局長感謝馮議員就此提出意見，並表示會向相關部門轉達他的意見。他表示除了綠化活動之外，其他社區活動如長者／家庭／婦女／兒童或其他特定群體的支援服務、青少年外展服務、教育／健康／培訓活動／學習計劃等，亦是值得研究推行的活動。所舉辦活動的性質，將視乎個別屋邨的需要和意向而定。當局亦歡迎非政府機構就這些活動提交計劃書。房屋署副署長(屋邨管理)表示，個別屋邨可因應租戶的需要舉辦主題活動及其他特定活動。舉例而言，遷入新屋邨的新移民會希望參與更多迎新活動，以協助他們熟習全新的環境。屋邨管理諮詢委員會可自行決定舉辦哪些能切合租戶需要的活動。屋邨管理諮詢委員會主席會在諮詢委員會委員後制訂年度活動計劃，以及邀請有意舉辦這些活動的非政府機構提交相關的計劃書及預算。

政府當局

28. 主席結束有關討論時重申，房委會應參考廉政公署制訂的採購指引，確保以公開及公平的方式推行優化安排。當局應訂立嚴謹而獨立的監察機制，以防止濫用上述優化安排。房委會亦應確保所舉辦的社區活動是為了配合租戶的需要。當局須在12個月後向事務委員會提交推行優化安排的進度報告。

VII. 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午4時23分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年12月31日