

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2653/09-10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：2010年6月7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)  
李華明議員, SBS, JP  
涂謹申議員  
梁耀忠議員  
李永達議員  
李國麟議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
黃國健議員, BBS  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

缺席委員：馮檢基議員, SBS, JP (副主席)  
陳鑑林議員, SBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
方剛議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

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

### **參與議程第V項的討論**

運輸及房屋局局長  
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2  
陳少德先生

房屋署物業管理總經理(葵青、荃灣及離島)  
黃乃光先生

### **參與議程第VI項的討論**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

房屋署總屋宇裝備工程師  
何志誠先生

**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

## I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2014/09-10號文件 —— 2010年4月16日會議的紀要)

2010年4月16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)1820/09-10號文件 —— 當值議員把有關非長者單身人士的租住公屋單位編配政策及輪候時間的事宜轉交處理的文件；及

立法會CB(1)1846/09-10(01) —— 政府當局有關及CB(1)2148/09-10(01)號文件 2010年4月份及5月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

## III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)2099/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)2099/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2010年7月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項 ——

(a) 第一次公屋租金檢討的結果；及

(b) 處理公屋寬敞戶中期措施檢討。

(會後補註：應政府當局的要求並經主席同意，上述(b)項事宜已由"645TH —— 介乎錦英路與T7號主幹路交界處的西沙路擴闊工程"取代。)

4. 主席表示為免與預期須於2010年6月24日繼續舉行的立法會會議撞期，運輸及房屋局局長於當日舉行，有關資助市民自置居所的公眾諮詢的集思會需改期舉行，經諮詢政府當局後會把修訂的集思會安排告知委員。為方便進行討論，李永達議員表示政府當局應以超文本連結方式提供作為公眾諮詢依據的原始資料。

(會後補註：經主席同意並在諮詢政府當局後，集思會其後改期於2010年6月26日(星期六)上午9時至中午12時舉行。)

#### IV. 成立租者置其屋計劃諮詢隊

(立法會CB(1)2099/09-10(03)號文件 —— 政府當局就成立租者置其屋計劃諮詢隊提供的文件)

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")設立的租者置其屋計劃諮詢隊(下稱"諮詢隊")，以及透過諮詢隊提供的諮詢和教育服務。房屋署副署長(屋邨管理)就諮詢隊的工作進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於已送交委員的立法會CB(1)2196/09-10(01)號文件。)

6. 鑒於租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨已存在超過12年，梁耀忠議員質疑房委會為何到了2009年年中才決定成立諮詢隊。他詢問是否有任何特殊情況導致當局成立諮詢隊。主席亦關注到諮詢隊的角色可能與管理委員會(下稱"管委會")內房

委會代表的角色出現重疊。管委會是業主立案法團的執行組織，屬其成員的房委會代表應能以其專業知識和經驗，在屋邨管理及維修保養方面提供協助。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，租置計劃屋邨有多項管理及維修事宜需要解決，包括樹木管理、街頭擺賣及升降機維修保養等問題。為了妥善管理住戶中既有業主亦有租客的租置計劃屋邨，當局有需要向可能對其管理責任一無所知的租置單位業主，提供和屋邨管理有關的諮詢和教育服務。諮詢隊亦正擬備全面載述良好管理及維修保養守則的手冊和小冊子，以增進租置單位業主及業主立案法團在屋邨管理及維修保養方面的有關知識。該手冊和小冊子將載述房委會代表在租置計劃屋邨累積的工作經驗，以及各項既定的屋邨管理政策，例如招標安排和綠化措施。與諮詢隊不同，房委會在管委會的代表會參與屋邨的日常管理工作，因此兩者應不會出現角色重疊。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，作為租置計劃屋邨的租住單位業主，房委會有責任確保此等屋邨獲得妥善管理。應委員的要求，政府當局答允一俟備妥由諮詢隊擬備的手冊和小冊子，便將之提交事務委員會參閱。

政府當局

7. 李永達議員歡迎當局成立諮詢隊，為租置計劃屋邨的業主立案法團提供屋邨管理及維修保養的諮詢和教育服務。租置計劃屋邨可能並無迫切需要進行維修，因為數年前在出售屋邨單位之前已完成大型翻新工程，但隨着屋邨逐漸老化，進行維修的需要會在未來數年越見明顯。然而，他留意到主要由租置單位業主組成的業主立案法團，往往不願分擔租置計劃屋邨的維修保養開支，而希望房委會會承擔所有支出。他以竹園邨的情況為例，指出屋邨住戶已就應由誰人支付該租置計劃屋邨的維修保養開支爭拗多時。屋邨大廈日久失修，可能會導致樓宇狀況不斷惡化。他詢問當局可如何處理租置計劃屋邨的維修保養問題。

8. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時同意，就租置計劃屋邨的管理而言，房委會與租置單位業主之間的關係頗為複雜。成立諮詢隊的目的是在屋邨管理及維修保養方面，向租置單位業主提供意見及進行教育。房委會會密切監察諮詢隊的成

效。房屋署副署長(屋邨管理)補充，很多業主皆以為大部分修葺工程均與結構問題有關，而應由房委會根據7年保養期規定加以解決。事實上，租置屋邨的單位一經售出，房委會和個別業主的權利和責任便完全相同。因此，房委會和租置單位業主均須承擔租置計劃屋邨的維修保養責任。諮詢隊的目標是為業主立案法團和業主的角色及責任重新作出定位，讓他們在屋邨的妥善管理及維修保養方面具備基本知識。

9. 鑒於諮詢隊只會提供諮詢和教育服務，李永達議員擔心諮詢隊沒有權力就所需進行的維修工作是否屬結構性質問題作出仲裁，以及裁定應如何分攤有關開支。他並詢問租置計劃屋邨需否受《建築物條例》(第123章)的規限。房屋署副署長(屋邨管理)證實，租置計劃屋邨必須遵守《建築物條例》的規定，而確保租置計劃屋邨遵循該條例的事宜，則由房屋署的獨立審查組負責。他承認在樓宇問題屬於結構還是潛在性質，以及應否由房委會以發展商的身份負責進行維修方面，確曾出現若干爭拗。在透過諮詢隊提供諮詢和教育服務後，租置單位業主可知悉本身在屋邨管理及維修保養方面須承擔何種角色及責任。

10. 主席察悉諮詢隊只由3名職員組成，並質疑諮詢隊是否有足夠人力資源就所有39個租置計劃屋邨共117 100個出售單位提供足夠的諮詢和教育服務。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局擬由諮詢隊提供諮詢和教育服務，為期兩年。鑒於諮詢隊已運作一年，梁家傑議員詢問在租置計劃屋邨的管理方面有否帶來任何重大的改善。房屋署物業管理總經理(支援服務)<sup>2</sup>表示，諮詢隊已先後往訪24個租置計劃屋邨，以蒐集業主立案法團及物業管理公司的意見和經驗，並瞭解業主和租戶的主要關注事項。在完成所有39個租置計劃屋邨的親善訪問後，諮詢隊會檢視業主立案法團普遍感到關注的事項，並計劃在2010年年底舉辦全港研討會。諮詢隊已就管理事宜分享經驗，特別是在使用維修基金進行大型維修工程項目方面，並已就屋邨管理扣分制應用於租置計劃屋邨的事宜提供意見。在諮詢隊完成為期兩年的服務後，房委會將進行全面檢討。應

政府當局 委員的要求，政府當局答允在完成檢討後匯報諮詢隊的成效。

11. 梁耀忠議員指出，除租置計劃屋邨外，當局應考慮把屋邨管理的諮詢和教育服務延展至其他住宅屋邨，包括私人屋苑。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局現正就多項私人屋苑管理事宜進行研究。房屋署樂意與私人機構分享其屋邨管理經驗，以及將由諮詢隊擬備而內容全面的手冊及小冊子。

## V. 全方位維修計劃的進展

(立法會CB(1)2099/09-10(04)號文件 —— 政府當局就全方位維修計劃的進展提供的文件  
立法會CB(1)2099/09-10(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關全方位維修計劃的文件(最新背景資料簡介))

12. 運輸及房屋局局長向委員簡述在公共屋邨推行全方位維修計劃的進展。房屋署助理署長(屋邨管理)<sup>2</sup>就此進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於已送交委員的立法會CB(1)2196/09-10(02)號文件。)

13. 梁耀忠議員認為全方位維修計劃進展順利，部分原因可能在於當局設立了家居維修大使及應用了新科技，部分原因則在於其涵蓋範圍有限，只能處理因正常損耗而導致的問題。由於不會就租戶造成的損壞提供維修保養服務，實際問題始終未獲解決。李永達議員贊同在所作修葺的性質及應由

哪一方負責進行維修方面，一直有不少爭議。因此，當局有需要檢討全方位維修計劃，特別是檢討維修工程的涵蓋範圍以包括更多設施及裝置。鑒於接獲不少關於維修工程質素的投訴，他認為房委會有需要評估工程承辦商的表現，並將之納入下次招標的考慮範圍。房屋署副署長(屋邨管理)表示，全方位維修計劃旨在主動勘察單位內設施及提供全面維修保養服務，當中會加強應租戶的要求所提供的顧客服務。單位內的裝置如因正常損耗而需要進行維修，有關工程會由房委會負責並支付所需開支，除非證明有關損毀是由租戶蓄意造成。在評審保養／維修服務的標書時，房委會所重視的是承辦商的表現而非工程費用。承辦商須證明能夠勝任有關工作，然後才會獲邀參與競投。房委會曾就全方位維修計劃進行11次調查，結果均顯示該計劃廣受租戶歡迎，其滿意率達到85%。當局會繼續致力改善該計劃。房屋署副署長(屋邨管理)回應梁國雄議員的問題時確認，有關調查是由為此目的而委聘的獨立顧問公司進行。

14. 陳克勤議員察悉在顧客滿意程度調查中，表示不滿意的受訪者有15%，他詢問受訪者感到不滿的原因何在。對於天花板及牆身在進行維修工程後再次出現滲水問題，他亦感到關注。房屋署副署長(屋邨管理)澄清在該15%受訪者當中，並非所有人均感到不滿。約有12%至13%受訪者態度中立，另有約1.5%受訪者則表示有關工程因多項原因而未盡滿意，例如因物料供應短缺而導致服務受到阻延、出現輕微延誤，以及就維修工程引致的噪音滋擾提出投訴。運輸及房屋局局長補充，房委會會分析維修工程的紀錄，以便進行預防性維修工作。

15. 梁家傑議員表示難以就正常損耗和潛在損毀作出區分。他就維修工程的標準，以及有否就維修費用訂定任何上限提出查詢。主席亦詢問每個租住公屋(下稱"公屋")單位的平均維修費用若干，以及尚未根據全方位維修計劃進行勘察的屋邨數目為何。運輸及房屋局局長表示，全方位維修計劃是一項為期5年，旨在為公共屋邨提供全面維修服務的計劃。當局現正考慮在該計劃首個5年期的工作完結後，把進行室內勘察／修葺的服務訂為常規計



劃。屆時，當局會對樓齡20年及以上的屋邨，每10年進行全面勘察／修葺，而樓齡10年及以上的屋邨則每5年進行一般勘察／修葺。推行常規維修計劃的目的是減少進行大型修葺的需要。房屋署副署長(屋邨管理)補充，當局已根據全方位維修計劃成功展開160個公共屋邨的室內勘察計劃，當中約有100個屋邨的勘察及修葺服務已順利完成。由於當局在較早階段主動查找樓宇維修問題及就此作出補救，公共屋邨將會得到妥善的維修保養，從而有助減低日後的維修開支。在最初就全方位維修計劃預留的63億元撥款中，於過去4年已動用50億元。每個公屋單位的平均維修費用約為1,100元。應委員的要求，政府當局答允提供尚未進行勘察及修葺工程的公共屋邨名單。

16. 主席詢問在爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後更換U型排水管，以及在公屋大廈外牆安裝去水管以連接租戶的冷氣機排水膠管的工程進度如何。房屋署物業管理總經理(葵青、荃灣及離島)表示，在公共屋邨更換U型排水管的工程已於2003年完成，當局現正作出安排，更換部分殘破的U型排水管。關於冷氣機滴水問題，房屋署副署長(屋邨管理)解釋，此情況屬屋邨管理扣分制下的不當行為。儘管如此，當局已根據一項為期3年的計劃，在所有公屋大廈外牆安裝去水管。房屋署副署長(屋邨管理)回應主席的查詢時確認，房委會會負責屋邨管理諮詢委員會辦事處的維修保養工作。應委員的要求，政府當局答允提供尚未安裝去水管的屋邨名單。

17. 梁國雄議員對維修保養工程引致的噪音滋擾及其對留在家中的居民造成的影響感到關注。他認為當局應訂定容忍限度，即每天可進行高噪音工程的時數上限，以保障受影響人士的權益。他對於進行小型維修工程所需的時間冗長亦感關注。根據他的個人經驗，進行3個工程項目(即窗簾、門戶及排水管工程)竟需時5天才能完成。房屋署副署長(屋邨管理)明白在維修工程進行期間會對住戶造成不便。當局已致力盡量減輕所造成的不便，包括聘用單一承辦商以便就工程作出更佳協調，以及在辦公時間內施工。在施工時亦已採用低噪音方法，以減

少工程進行期間產生的噪音。然而，編排施工次序和訂購零件始終需時。根據調查結果，迄今所接獲與維修保養工程引致噪音滋擾有關的投訴並不多。

18. 梁國雄議員對於混合了出售及租住單位的租置計劃屋邨的維修保養問題感到關注。由於全方位維修計劃並不適用於出售單位，受到出售單位引致的滲水問題影響的租戶，將須要求出售單位的業主作出補救。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會與有關業主作出安排，以便找出問題的根源。

## VI. 公共租住房屋屋邨住宅大廈公用地方照明系統設計的持續改善

(立法會CB(1)2099/09-10(06)號文件 —— 政府當局就公共租住房屋屋邨住宅大廈公用地方照明系統設計的持續改善提供的文件)

19. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介就公共屋邨住宅大廈公用地方的照明系統設計所作出的持續改善。房屋署副署長(發展及建築)就此進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於已送交委員的立法會CB(1)2196/09-10(03)號文件。)

### 照明光度

20. 梁國雄議員詢問新的照明控制系統是否只適用於新建公共屋邨，因為在他所居住的啟業邨並未發現有採用此類系統。房屋署副署長(發展及建築)表示，自2009年12月起，房委會已在新建公共屋邨採用新的照明控制系統。在新系統下，若有人進入

相關區域或在按下相關控制鈕之後，住宅大廈公用地方的照明光度即會自動增強。此項設計是為了確保照明光度符合屋宇署頒布的《設計手冊：暢通無阻的通道2008》的要求。雖然該設計手冊並不適用於在2008年之前落成的現有屋邨，但若租戶提出要求，當局會考慮在現有屋邨的指定地點加裝照明設施，以照顧視障居民的需要。梁議員支持把新的照明控制系統延展至長者和視障居民比例較高的現有屋邨，並詢問安裝新系統的申請程序為何。房屋署副署長(發展及建築)表示，租戶可向屋邨管理處提出改善若干公用地方照明光度的要求。至於能否在現有屋邨加裝新的照明控制系統，將須視乎安裝工程所涉及的成本及困難而定。

### 耗電量

21. 主席詢問為何2009年每幢大廈的照明設施估計耗電量，較2003年至2008年的耗電量為高。房屋署副署長(發展及建築)解釋，在升降機大堂、走廊及梯間的照明光度於2009年分別降低至50、30及30勒克斯後，每幢大廈的照明設施耗電量估計為198 000度。如照明光度會在四分之一時間內藉手動按鈕及動作感應器調高至85勒克斯，估計耗電量會增至每幢大廈約265 000度。政府當局提交的資料文件附件1所載各個年份的照明光度差異，反映了不同年代對照明的要求亦各有不同。

22. 鑒於香港每年有超過250天屬晴朗日子，主席認為當局應作出更大努力，在公共屋邨更廣泛發展太陽能。他知悉上海和深圳已普遍使用太陽能街燈和交通燈。房屋署副署長(發展及建築)解釋，當局已在風速約為每秒3米的秀茂坪南邨安裝一部風力發電機，所產生的電力將足以應付面積約70平方米的區域的照明裝置。此外，藍田邨各大廈的天台亦已裝設作發電用途的太陽能光伏板，用以應付公用地方照明裝置的3%耗電量。當局正在進行其他使用太陽能／風力發電街燈的試驗計劃。由於研發可再生能源的資本成本高昂，加上回本期極長，當局有需要在支出和節能之間取得平衡。雖然透過規模經濟能提高可再生能源的成本效益，但在屋邨大廈天台安裝太陽能光伏板存在空間上的限制，因為天

經辦人／部門

台的部分空間須作綠化用途。儘管如此，當局會致力在新屋邨使用更多環保照明裝置，包括太陽能街燈。

## **VII. 其他事項**

23. 議事完畢，會議於下午4時20分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年7月27日