立法會
Legislative Council

立法會CB(1)515/12-13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　　：2012年12月3日(星期一)
時　間　　：下午2時30分
地　點　　：立法會綜合大樓會議室3

出席委員　：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

缺席委員　：黃毓民議員

出職公職人員： **議程第III項**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)
朱潘潔雯女士

議程第IV項

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

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)
梁世智先生

房屋署高級經理／環保
衞翠芷女士

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

列席秘書 ： 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 ： 高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 自上次會議後發出的資料文件

委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件 ——

(立法會CB(1)133/12-13(01)號文件 —— 政府當局提供的 "2012 年 10 月份土地註冊處統計數字"(新聞稿))

II. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)231/12-13(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)231/12-13(02)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)242/12-13(01)號文件 —— 鍾樹根議員在2012年11月27日就要求盡快討論重建舊公共屋邨的政策的來函(只備中文本))

2. 關於立法會CB(1)242/12-13(01)號文件，主席表示他會向政府當局轉達鍾樹根議員就盡快討論重建舊公共屋邨的政策提出的要求。

3. 委員同意在編定於2013年1月7日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

(a) 處理分間樓宇單位的安排；

(b) 工務計劃項目編號B079TI —— 洪水橋第13區的公共運輸交匯處；及

(c) 建議在房屋署開設首長級職位以推行新居者有其屋計劃和其他房屋措施。

經辦人／部門

III. 建議開設首長級職位以實施《一手住宅物業銷售條例》

(立法會CB(1)222/12-13(01)號文件 —— 政府當局就"建議開設首長級職位以實施《一手住宅物業銷售條例》"提供的文件)

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述討論文件所載各項要點，向委員簡介政府當局的建議，即於2013年4月1日起在房屋署開設兩個首長級職位，以應付因實施《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(下稱"該條例")而產生的工作量。

一手住宅物業銷售監管局的工作量及人手

5. 郭家麒議員贊同有需要開設首長級職位的建議，但他察悉當局已成立一個特別職務組，推展立法規管一手住宅物業銷售的工作，包括成立一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")。由於銷售監管局所需的人力資源是依據預計每年在市場推售2萬個一手住宅物業的投訴率約為2%(即每年400宗投訴)這個比例釐定，他關注到若投訴率結果較預期為低，便可能無需維持一個為數30人的團隊執行銷售監管局的職務。他亦質疑銷售監管局是否有需要聘請新聞主任職系人員提供服務，因為有關人員的工作可改由房屋署轄下的現職新聞主任擔任。

6. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署會密切監察銷售監管局的人手情況。他強調，銷售監管局的職能廣泛，包括發出指引以至定期查核售樓說明書和廣告等，處理投訴只是銷售監管局的其中一項職能。無論收到多少宗投訴，上述各項職務亦必須執行。當局認為在此階段提出現行人手建議實屬合理，並會在有需要時檢討有關建議。至於是否需要新聞主任職系人員的問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，銷售監管局須以獨立的方式執行各項職能，只有律政司會向銷售監

管局提供外在支援。律政司會為該局提供法律意見及處理檢控事宜。

7. 運輸及房屋局副秘書長(特別職務)補充，房屋署設有屬副署長職級的首長級乙級政務官編外職位，有關人員負責於2011年12月16日至2013年6月30日期間掌管特別職務組，推展立法規管一手住宅物業銷售的工作，包括成立銷售監管局。該職位會在2013年7月1日期滿撤銷，或在銷售監管局開設首長級乙級政務官職位後失效，以較早者為準。除了處理投訴外，銷售監管局的30名人員會負責多項工作，包括定期查核售樓說明書、價單、成交紀錄冊和廣告、展開調查、發出指引、建立一手住宅物業中央數據庫，以及策劃和推行公眾教育活動等。銷售監管局人員須定期對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、銷售安排公布、賣方的網站和廣告等，進行巡查或檢查。基於過往數年的情況，預計每年約有70至80個一手住宅發展項目推出發售，為銷售監管局人員帶來極大的工作量，特別是因為售樓說明書須每3個月更新一次，以及住宅物業的價單在物業售價有變動時便須修改。

8. 胡志偉議員詢問銷售監管局招聘人手的情況，以及部分職位是否已有人出任。他又詢問按何準則釐定銷售監管局所需的人手數目，以及該局聘請多達30名人員的理據何在。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)請委員參閱有關討論文件附件C所載的組織圖，當中開列將會在銷售監管局轄下開設的所有職位。他表示，如獲得委員批准，有關職位會在2013年4月開設，並由適當人員擔任。至於銷售監管局的工作量，他強調當局預期銷售監管局會執行多項工作，包括定期對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、銷售安排公布、賣方的網站和廣告等，進行巡查或檢查；調查不遵守該條例的個案；處理投訴和公眾查詢；以及推行公眾教育活動。

9. 葉國謙議員表示，屬於民主建港協進聯盟的委員支持當局為實施該條例而成立銷售監管局。他察悉銷售監管局的工作是策劃和推行公眾教育活動，並要求當局闡述將會進行的宣傳活動。

10. 運輸及房屋局副秘書長(特別職務)回應時表示，當局會展開宣傳工作，教育公眾在售樓說明書、價單和廣告中，只可採用實用面積來表達物業面積和物業每平方呎／平方米的售價。此外，當局會透過宣傳，加深公眾對一手住宅物業賣方須負的責任的認識，即賣方須在緊接開售日期前至少7天公開派發售樓說明書，以及在緊接開售日期前至少3天公布價單。銷售監管局亦會為相關人士舉辦工作坊，而公眾教育活動則會由銷售監管局內的新聞主任職系人員負責。

11. 謝偉銓議員表示支持成立銷售監管局，以實施該條例保障消費者。然而，他關注到若從房屋署內部調配人手擔任銷售監管局的工作，房屋署的人力資源會受到影響。他又認為，該兩個首長級職位必須由熟悉物業市場作業方式的人員擔任。由於住宅物業的銷售活動通常在辦公時間過後及周末和公眾假期舉行，當局應作出足夠監管，確保銷售手法符合該條例所載的規定。

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，銷售監管局開設的32個職位是新職位，並非透過調配房屋署的現有職位或人員來填補，因此應不會對房屋署的人手造成任何影響。他贊同有關人員必須熟悉物業市場的運作。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)補充，在該條例中就銷售一手住宅物業訂立了清晰的規定，會提高資訊透明度、令交易更加公平，以及令消費者獲得更佳保障。

13. 梁國雄議員亦表示支持成立銷售監管局以實施該條例。他提述銷售監管局轄下的巡查及監控組，並問及該小組會否就每宗住宅物業銷售個案進行實地巡查。他又詢問，發展商是否需要提交整套銷售文件供巡查及監控組檢查，並將有關文件上載至互聯網讓公眾查閱。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)回應時表示，一手住宅物業的賣方須在提供售樓說明書、價單、銷售安排公布及成交紀錄冊等文件予公眾查閱的首天，向銷售監管局一併提交該等文件。此外，巡查及監控組會實地巡查示範單位及售樓處。

14. 關於葉國謙議員問及銷售監管局的員工開支，運輸及房屋局副秘書長(特別職務)表示，開設該兩個首長級職位所須增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)為4,680,000元。至於開設30個非首長級公務員職位所須增加的年薪開支(按薪級中點估計)及每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，分別為16,334,640元和23,839,000元。

銷售監管局的服務承諾

15. 梁志祥議員支持成立銷售監管局以實施該條例。他詢問銷售監管局有否訂立任何服務承諾，例如調查設訴的時限。張超雄議員亦支持成立銷售監管局，並認為該條例必須嚴格執行，以保障消費者。雖然他認同有需要訂立服務承諾，但亦補充指出當局應規定銷售監管局向房屋事務委員會提交年度工作報告，詳述處理不良銷售手法和違法行為的措施，以及調查工作的結果。他又詢問，該條例會否對發展商預留單位作出規管。

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)指出，政府當局樂意在有需要時向房屋事務委員會匯報銷售監管局的工作。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)表示，根據政府當局的一般做法，政府當局有就處理投訴的時限訂立服務承諾。銷售監管局會依循該等既定規則行事。銷售監管局會設立本身的網站，並會按照該條例的規定建立電子數據庫，以備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單及成交紀錄冊。銷售監管局會在其網站定期匯報本身的工作，包括所接獲及處理的投訴個案數目和性質，並會就公眾關注的一手住宅物業銷售事宜，與香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")等持份者保持對話。

由獨立法定機構取代銷售監管局

17. 梁繼昌議員申報利益，表明他是地產代理監管局(下稱"地監局")的前成員。他指出，為免地監局及銷售監管局的工作重覆及為了產生協同效應，兩個機構之間應加強協調，以便在法律和行政

工作方面共用資源。梁議員及鍾樹根議員又詢問，當局會否考慮由獨立法定機構取代銷售監管局。

18. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在2013年4月底前實施該條例及令銷售監管局投入運作，是政府當局須優先處理的工作。政府當局會保持開放態度，在適當時候考慮以獨立法定機構取代銷售監管局的方案。成立銷售監管局並把銷售監管局列為獨立法定機構的事宜，曾在《一手住宅物業銷售條例草案》委員會上討論。然而，由於成立法定機構需時，加上急需成立銷售監管局以便早日實施該條例，當局遂建議在運輸及房屋局的房屋科之下設立銷售監管局。政府當局在適當時候考慮有關把銷售監管局轉為法定機構的方案時，會參考現有模式，包括新成立的通訊事務管理局採用的模式。通訊事務管理局由過往的電訊管理局和影視及娛樂事務管理處的相關部門合併而成。

過渡安排

19. 梁志祥議員表示，由於銷售監管局在數月後方可成立，他詢問在這段過渡期內，當局可否根據地政總署的預售樓花同意方案，執行與售樓說明書、價單及使用實用面積有關的規定。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)回應時表示，地監局已發出指引，要求所有地產代理由2013年1月1日開始，在銷售二手住宅物業時使用實用面積來表達物業的面積和價格。自該條例在2012年7月制定之後，政府當局一直就根據該條例制訂指引的事宜，與各持份者(包括地產建設商會和香港律師會)保持密切聯繫。

該條例在二手市場住宅物業銷售方面的適用範圍

20. 鍾樹根議員表示，鑒於與未建成單位有關的交易為數不少，把該條例的適用範圍局限於一手住宅物業，未必能有效地發揮作用。他詢問當局會否考慮把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手市場的住宅物業。

21. 運輸及房屋局副秘書長(特別職務)表示，《一手住宅物業銷售條例草案》委員會曾詳細討論應否就二手住宅物業銷售實施與一手住宅物業銷售相若的規管的問題。就一手住宅物業銷售而言，賣方通常是發展商，而二手住宅物業則不同，賣方通常是個別業主。根據該條例，一手住宅物業的賣方必須遵從當局就售樓說明書、價單、示範單位及廣告等訂立的嚴格規定。要二手住宅物業的個別業主遵從該等規定，實際上會有困難。他補充，由於銷售監管局會建立中央電子數據庫，以備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單及成交紀錄冊，當有關物業其後於二手市場出售時，買方可透過在銷售監管局的電子數據庫搜尋文件，得悉有關物業的實用面積及其他重要資料。

22. 胡志偉議員詢問，使用實用面積來表達物業面積和價格的規定，會否適用於二手市場的住宅物業銷售。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)表示，雖然該條例只會適用於一手住宅物業，但地監局已要求地產代理在二手市場的住宅物業銷售、購買和出租過程中提供實用面積資料，以便市場能夠就按照實用面積進行物業交易作好準備。

該條例所訂的檢控和罰則水平

23. 主席支持有關建議，並詢問由哪個級別的主管當局決定應否向違反該條例的一手住宅物業發展商採取檢控行動。他關注發展商會向銷售監管局的高級人員提供延後利益，令他們不採取行動，打擊以不良手法銷售物業的行為。

24. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，銷售監管局的高級人員會共同考慮是否進行深入調查的決定，而更重要的是，採取檢控行動與否最終會由律政司決定。他強調，銷售監管局的工作會受公眾監察。他有信心有關決定會根據法律作出，並且符合社會的最佳利益。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)補充，該條例的條文在銷售一手住宅物業所須符合的規定方面非常清楚。銷售監管局首長必須經過深思熟慮，迅速決定哪些個案須轉介律政司考慮檢控，以及公開解釋銷售監管局的立場。主席希望

當局可成立工作小組，在銷售監管局運作一或兩年後，評估銷售監管局的工作成效及其行事是否公平。當局亦應致力確保沒有延後利益涉及其中。

25. 梁國雄議員詢問，當局就沒有遵從該條例的規定所訂的罰則為何。鑒於物業交易涉及高昂費用，他建議所有物業交易應予錄音，一如投資產品交易的情況，避免引起任何誤會及／或有人提供具誤導性的資料。運輸及房屋局副秘書長(特別職務)表示，違反規管規定(例如沒有提供建築圖則)的最高罰則為罰款10萬元。至於就關乎作出失實陳述及傳布虛假和具誤導性資料的罪行所訂的罰則，則介乎罰款50萬至500萬元及監禁6個月至7年。該條例已訂明上述罰則水平。他表示，該條例並無載有條文，規定必須就物業交易進行錄音，但如買賣雙方同意，他們可以這樣做。

26. 主席總結時表示，委員支持有關建議及將有關建議提交人事編制小組委員會。

IV. 2011／12年度環保目標和措施的表現

(立法會CB(1)231/12-13(03)號文件 —— 政府當局就"2011／12年度環保目標和措施的表現"提供的文件

立法會CB(1)231/12-13(04)號文件 —— 立法會秘書處就"在公共租住屋邨實施的環保設計、綠化措施及節能措施"擬備的背景資料簡介)

27. 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")制訂環保政策的背景，以及房委會於2011／12年度在環保目標和措施方面的表現。房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片介紹此課題。

(*會後補註*：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)257/12-13(01)號文件，並已於2012年12月4日送交委員參閱。)

廢物管理

28. 盧偉國議員表示，作為香港最大的發展商，房委會在提供清潔的居住環境方面擔當極其重要的角色，而房委會對於把香港發展為低碳城市所作的貢獻值得讚賞。他詢問房委會有否與環保團體合作，推廣將舊家具循環再用。他提述當局過去多年在減廢方面取得的進展，並詢問當局可否採取更多措施，進一步減低住戶的平均家居廢物量，務求超越每人每日0.7公斤的現行目標。

29. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，當局會在切實可行的情況下(特別是進行拆卸工程時)，盡量回收及循環再用舊家具和設備，以及把舊家具和設備捐贈予其他機構。她答允與環保組織聯絡，以制訂措施推廣將舊家具循環再用。她又表示，每人每日0.7公斤的目標家居廢物量似乎已屬飽和的水平，可以再減少的空間不大。然而，房屋署會採取其他措施，例如在租住公屋(下稱"公屋")大廈的公用地方設置廢物分類箱，方便進行源頭分類及收集可循環再造的廢物，以期減少需要棄置在堆填區的廢物量。

30. 主席詢問可否保留前公屋租戶留下的舊裝置和設備，供新租戶使用，避免造成浪費。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，若發覺舊裝置和設備處於安全和良好狀態，可以再用，該等裝置和設備會保留下來。房屋署已就保留符合建築物及消防安全規定的裝置和設備，向前線人員發出指引。

31. 盧偉國議員又詢問，當局會否在其他公屋建築項目中，運用在啟德發展區興建公共屋邨時使用的海泥再造磚及環保混凝土技術。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，海泥磚不能在沒有海泥的地點製造。儘管如此，當局會在適合的情況下，在建築工程中使用循環再造產品。

32. 張超雄議員表示，部分社會企業一直採取鼓勵措施，例如以贈送購物券換取循環再造產品，推廣廢物回收。他支持房屋署應提供協助，將此類回收計劃推廣至所有公共屋邨。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房屋署已一直協助推廣廢物回收計劃。然而，由於房屋署的職責是提供公共房屋而不是進行廢物回收，因此在進行廢物回收方面必須依賴外間的支持。房屋署在考慮把廢物回收計劃擴展至所有公共屋邨前，需要測試該等計劃在多大程度上可行。

33. 梁家傑議員注意到，不少私人住宅發展項目一直推廣收集廢玻璃樽及鋁罐等可循環再造的物品，提供這些物品的住戶可換取小禮物或購物券。他詢問房屋署會否考慮與廢物回收商合作，在公共屋邨採取類似措施。房屋署副署長(發展及建築)表示，房屋署已在公共屋邨舉辦交換可再用物品及可循環再造產品的環保活動。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)補充，公共屋邨已設置可循環再造物品收集站，以方便收集可循環再造的物品，而房屋署亦鼓勵租戶參與這些活動。

34. 田北辰議員詢問，新加坡等其他國家產生廢物的情況和減少廢物的表現為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，雖然他沒有關於新加坡所產生的廢物的數據，但他注意到新加坡與香港在處理廢物方面面對同樣的問題，就是空間有限。新加坡每個家庭所產生的整體廢物量，普遍低於香港。

廚餘回收

35. 馮檢基議員讚揚房屋署致力達致2011／12年度的環保目標，但表示必須有更多公共屋邨租戶參與回收廚餘的工作。他提述在5個屋邨(即清河邨、麗閣邨、南山邨、天華邨及天慈邨)推行的邨外處理廚餘回收試驗計劃，認為房屋署應致力擴大該計劃的規模，以及加快進行該計劃。環境保護署(下稱"環保署")及環保團體應負責制訂全港廚餘回收計劃，這項計劃將有助防止廚餘被棄置在堆填區。由廚餘轉化而成的堆肥可在公共屋邨作綠化用途。麥美娟議員支持推行廚餘回收計劃。她詢問房

屋署與環保署合作在天晴邨及慈正邨推行的實地廚餘回收試驗計劃，可否進一步擴展至其他屋邨，特別是較舊的屋邨。郭家麒議員亦詢問，房屋署有否就減少廚餘定下任何目標。

36. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，房屋署現時推行兩類廚餘回收試驗計劃，分別是在天晴邨及慈正邨推行的實地廚餘回收及堆肥試驗計劃，以及在另外5個屋邨推行的邨外處理廚餘回收試驗計劃。上述試驗計劃與環保署及非政府機構合作進行。房屋署已請租戶緊密合作，回收廚餘，以期減少所產生的廢物量。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於欠缺一個工業的規模處理堆肥過程，因此實地廚餘回收試驗計劃不太成功，而該計劃亦無法再作擴展。房屋署曾接獲與實地回收廚餘造成氣味滋擾有關的投訴。透過在5個屋邨進行的邨外處理廚餘回收試驗計劃，廚餘會作中央收集，然後運送至元朗循環再造成動物飼料及堆肥。進行廚餘回收的主要困難在於欠缺收集、運送和貯存廚餘的地方，以及沒有地方分發堆肥。

37. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)進一步表示，房屋署是刻意採取審慎的方式，在公共屋邨展開廚餘回收工作，以免造成環境問題，例如因為無人處理廚餘而引致的蟲鼠問題。房屋署會匯報試驗計劃的結果，並會加強減少廚餘的工作。

38. 至於要求把廚餘回收計劃擴展至較舊的屋邨，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在較舊的屋邨回收廚餘有實際困難，因為該等屋邨在設計上並非作此用途。在公共屋邨公用地方放置廢物收集桶已引致環境問題。沒有足夠地方妥善貯存廢物，可能亦會危及公眾健康。

39. 鑒於實地回收廚餘有實際困難，胡志偉議員支持加強分隔廚餘的工作，以分隔餐前及餐後產生的廚餘，方便進行回收。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，廚餘回收試驗計劃的目的之一，是教導公眾有需要減少廚餘及進行廚餘回收。進行廚餘回收的困難在於廚餘含有水分，必須弄乾才可進行處理。為方便回收，廚餘及其包裝必

須分開。房屋署可透過屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")，與租戶分享實踐試驗計劃的結果，這對於教育租戶非常有用。房屋署會在適當時向邨管諮委會提供撥款，以推行試驗計劃。

40. 張超雄議員歡迎房委會推行環保措施，但認為房委會應進行更多工作，以改善環境。他支持把廚餘回收試驗計劃擴展至所有公共屋邨。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，若發覺邨外處理廚餘回收試驗計劃取得成功，該計劃會擴展至其他公共屋邨。然而，房屋署依然需要應付為了在邨外處理所回收的廚餘而在分隔、貯存及運送廚餘方面產生的環境問題。

能源效益

41. 馮檢基議員表示，房委會應提供誘因以鼓勵節能。舉例而言，能夠在過去6個月減少耗電量的公屋住戶可獲扣減款額相當於所節省耗電量的租金。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會已在部分公共屋邨探討及研究使用太陽能光伏板系統和發光二極管照明系統等節能設備，並已致力透過邨管諮委會教導公屋租戶節能的重要性。房委會不贊成以減租形式提供財政誘因，以鼓勵租戶節能，因為公屋的租金已經很低，進一步減租會影響公屋計劃的可行程度。

42. 梁志祥議員表示，他欣賞房委會致力透過減少照明節省耗電量，但關注到照明不足可能會對租戶造成不便。他支持在新屋邨的照明系統安裝感應器，因為使用感應器會發揮更大的能源效益。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會現正在新屋邨展開兩級光度照明系統環保燈光控制的試驗計劃。在安裝新的照明系統時，公共屋邨的電力負荷量必須納入考慮範圍。

43. 胡志偉議員詢問，房委會有否在能源效益方面定下任何目標。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會轄下各辦事處在2011-2012年度的耗電量已較2007-2008年度減少4.5%。房委會的目標是在

經辦人／部門

2007-2008年度起計的5年內將整體耗電量減少5%，並會繼續努力減少耗電量。

44. 郭家麒議員認為，在4年內減少4.5%的耗電量並不足夠，房委會應進行更多工作改善能源效益。他支持在深夜時分減少屋邨公用地方的照明以節省能源，以及採用更具能源效益的發光二極管照明系統和感應器系統。房屋署副署長(發展及建築)解釋，在5年內將整體耗電量減少5%的目標由政府訂定。房委會會安裝更具能源效益的照明系統，以期減少耗電量。她答允提供資料，說明自1999年起房委會轄下各辦事處總耗電量的減幅為何。

政府當局

45. 田北辰議員詢問，房委會會否同時在新屋邨及舊屋邨安裝更具能源效益的發光二極管照明系統。他又詢問，因應照明技術不斷進步，房委會在公共屋邨安裝照明系統的政策為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，政府當局一直密切監察有何新興的照明技術，現正測試新的照明系統，例如發光二極管照明系統及兩級光度照明系統。若在新屋邨使用該等系統成效理想，政府當局會考慮如何在較舊的屋邨妥善地使用該等系統。與此同時，政府當局會在舊公共屋邨換上配備電子鎮流器的燈具，以及在新公共屋邨安裝該類燈具。

綠化

46. 梁志祥議員提到，新屋邨的整體綠化目標覆蓋率為30%，至少亦須達到20%，並詢問綠化天台和垂直綠化的面積是否計算在內。當局應推廣在商場、停車場及社區設施進行綠化天台和垂直綠化的工作。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，所有形式的綠化(包括綠化天台和垂直綠化)的面積均會計入綠化目標覆蓋率。房屋署副署長(發展及建築)補充，除了多層住宅大廈的天台外，當局會盡量在其他大廈設置綠化天台，因為多層住宅大廈的天台須符合走火通道的規定。此外，當局會在公共屋邨內的合適地點進行垂直綠化。

47. 田北辰議員察悉，有別於其他國家採用地面綠化的方式，本港大多採用高架的方式進行綠

化。他認為，採用地面綠化的方式較為理想，亦可達致更佳的美化效果。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局會在切實可行的範圍內盡量以地面綠化的方式綠化公用地方，並會在栽種綠化植物的地方旁邊設置休憩處，供市民使用。

環保意識和參與

48. 梁志祥議員讚揚房委會和房屋署為達致2011／12年度的環保目標作出的努力。他支持公屋租戶在更大程度上參與和合作，以改善公共屋邨的環保表現。他認為，當局推行各項綠化和節能措施時，應增加與租戶互動的機會，並應向邨管諮委會提供更多資源，使邨管諮委會可透過舉辦環保活動和講座，推廣環保意識和推動社區參與。梁家傑議員問及當局進行了哪些工作，增進房委會人員的環保意識和環保知識。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，當局曾推行收集可循環再造物品的環保運動，房委會各辦事處亦設有廢物分類箱，方便收集可循環再造的物品，供廢物回收商使用。

管制有害物料

49. 郭家麒議員問及清除建築物內含石棉物料的進展。房屋署副署長(發展及建築)表示，現時有19個公共屋邨共38幢住宅大廈存在含石棉物料，該等住宅大廈的詳細位置載於房屋署的網站。當局會按照有關屋邨的重建時間表，拆卸所涉及的住宅大廈。由於含石棉物料已被密封而且保持完好無缺，石棉在空氣中散播的風險甚低。

V. 其他事項

成立長遠房屋策略小組委員會

(立法會CB(1)222/12-13(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備關於"成立長遠房屋策略小組委員會"的文件)

50. 主席就石禮謙議員在2012年11月5日事務委員會會議上建議成立長遠房屋策略小組委員會一事，徵詢委員的意見。

51. 石禮謙議員表示，由於政府當局設立了一個兩級組織架構，進行長遠房屋策略檢討工作，他認為有需要在事務委員會之下成立小組委員會，與政府當局同步展開工作。這樣，委員的意見在檢討過程中亦可獲得考慮，無須等待政府當局的檢討結果。他支持討論文件第7段所載的擬議工作計劃。

52. 林大輝議員表示，他支持石禮謙議員的建議，在事務委員會之下成立小組委員會，檢討長遠房屋策略。鑒於房屋問題相當重要，委員有需要參與制訂本港長遠房屋策略的過程，因為委員的意見能夠廣泛代表社會各界的意見。小組委員會的職權範圍應與政府當局成立的長遠房屋策略督導委員會的職權範圍相若。

53. 張超雄議員表示，工黨的委員支持有關建議，在事務委員會之下成立小組委員會，檢討長遠房屋策略。他記得，立法局曾於1996年成立一個工作小組，檢討在那時候制訂的長遠房屋策略，而當時的立法局秘書處資料研究及圖書館服務部亦就土地供應和房屋需求編製了多份研究報告，供工作小組的委員參考。

54. 梁家傑議員表示，由於此議題非常重要，公民黨的委員亦支持在事務委員會之下成立小組委員會檢討長遠房屋策略的建議。

55. 主席表示，身為香港工會聯合會的會員，他支持石禮謙議員的建議，在事務委員會之下成立小組委員會，檢討長遠房屋策略。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，是否需要在事務委員會之下成立小組委員會檢討長遠房屋策略，由委員自行決定。政府當局會盡力配合委員的要求。

56. 主席總結時表示，委員支持在事務委員會之下成立小組委員會，檢討長遠房屋策略。石禮謙議員及林大輝議員表明有意加入小組委員會。主席

經辦人／部門

表示，秘書處稍後會向委員發出通告，請委員示明會否加入小組委員會。

57. 議事完畢，會議於下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年2月4日