

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1262/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2000年2月17日(星期四)  
時 間：上午10時45分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
程介南議員(副主席)  
何世柱議員  
李卓人議員  
李華明議員  
吳亮星議員  
周梁淑怡議員  
陳婉嫻議員  
陳鑑林議員  
梁耀忠議員  
司徒華議員

缺席委員：朱幼麟議員  
何承天議員  
何俊仁議員  
夏佳理議員  
涂謹申議員  
黃宏發議員  
楊 森議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

#### 房屋局

副局長(2)  
華賢士先生

總助理局長(策劃研究)  
藍列群女士

規劃署

高級統計師  
李震明先生

**參與議程第V項的討論**

房屋局

副局長(2)  
華賢士先生

總助理局長(策劃研究)  
藍列群女士

規劃地政局

首席助理局長(屋宇)  
胡瀚德先生

民政事務局

首席助理局長  
盧志偉先生

屋宇署

助理署長(法律及管理)  
區載佳先生

**應邀出席人士：參與議程第IV項的討論**

市場策略研究中心

研究部副總監  
秦影妮小姐

**列席秘書** : 總主任(1)6  
鄧曾藹琪女士

**列席職員** : 副秘書長  
羅錦生先生

助理秘書長1  
吳文華女士

研究主任1  
胡志華先生

高級主任(1)3  
余麗琼小姐

---

經辦人／部門

**I. 通過以往會議的紀要**

(立法會CB(1)924、977及978/99-00號文件)

1999年11月1日、12月6日及12月7日各次會議的紀要獲確認通過。

**II. 自上次會議後發出的參考文件**

2. 議員察悉，事務委員會自2000年1月3日上次會議後曾發出下列參考文件：

立法會CB(1)850/99-00號文件——香港房屋政策評議會就公營房屋單位建築質素一事致行政長官的函件；及

立法會CB(1)856/99-00號文件——富康花園業主委員會致香港房屋委員會主席要求與房屋委員會舉行會議的函件。

**III. 下次會議日期及討論事項**

3. 議員同意在2000年3月6日(星期一)下午4時30分舉行下次例會，討論為受重建影響的長者二人家庭提供一房單位事宜。

(會後補註：按主席指示，上述會議已延至2000年3月17日舉行。)

**IV. 公營及私營房屋的需求**

(立法會CB(1)979/99-00(01)、(02)及(03)號文件)

4. 應主席之請，市場策略研究中心的秦影妮小姐使用電腦投影片介紹1999年住屋意願統計調查(下稱“住

屋意願調查”)的主要結果。房屋局副局長(2)亦藉此機會回應某些報章報道。據該等報道所述，住屋意願調查顯示市民自置居所的意欲偏低，不配合政府當局承諾到2007年時達致70%家庭擁有自置居所的目標。他澄清住屋意願調查旨在查明現有住戶的住屋意願，不能反映新家庭的組成所帶來的房屋需求。例如，每年平均約有30 000對夫婦在婚後組織新家庭，而新家庭是導致自置居所需求增加的主要因素。

5. 議員繼而討論住屋意願調查的報告摘要，該文件已隨立法會CB(1)979/99-00(03)號文件送交議員。

#### 住戶的特徵及居住狀況

6. 關於**居住密度**，梁耀忠議員察悉，住屋意願調查顯示各類住戶的平均居住密度是每人14平方米，遠高於租住公屋(下稱“公屋”)每人5.5平方米的空間分配標準。他認為政府當局有需要檢討此方面的房屋政策，以收窄有關差距。房屋局副局長(2)強調，公屋的居住密度多年來已經逐步減低，部分是推行整體重建計劃的成果。

7. 關於**沒有合適居所住戶的特徵及居住狀況**，程介南議員注意到沒有合適居所住戶的百分率遠低於預期數字。主席亦認為沒有合適居所住戶佔7.1%的數字屬於偏低。他詢問有關差距是否因為住屋意願調查未有計及私人單位非自住業主的住戶所致，以及政府當局有否與政府統計處(下稱“統計處”)查核有關數字。高級統計師證實，規劃署在公布該等數字前已經審核所有數據。總助理房屋局局長(策劃研究)(下稱“總助理房屋局局長”)澄清，自住業主住戶與非自住業主住戶並無分別，因為沒有合適居所住戶只是指與其他住戶同住一個屋宇單位及在臨時建築物或沒有獨立設備的屋宇單位居住的住戶。但她同意，由於寮屋及臨時房屋區(下稱“臨屋區”)被陸續清拆，在臨時建築物或沒有獨立設備的屋宇單位居住的住戶有所減少。房屋局副局長(2)表示，為查明有關情況，政府當局會就上述兩類沒有合適居所的住戶進行獨立分析。

8. 司徒華議員詢問，居住在改裝一人單位而彼此沒有親屬關係的單身租戶，是否被視作沒有合適居所住戶。市場策略研究中心的秦影妮小姐解釋，居於同一屋宇單位並共享生活所需的人，會被當作一個住戶。應議員的要求，政府當局答允提供該類住戶的數目。

政府當局

## 住戶的住屋意願

9. 關於**較喜歡的居住地區**，周梁淑怡議員及吳亮星議員詢問，政府當局會否考慮在住戶較喜歡居住的地區增撥土地，以滿足需求。房屋局副局長(2)表示，當局會善用整體重建計劃下的土地以興建更多單位，但鑒於市區土地供不應求，實難有足夠土地滿足有關需求。因此，必需在新界及擴展市區範圍增撥土地。但他向議員保證，在興建足夠的基建設施後，來往該等地區與市區之間的交通時間將大為縮短。

10. 關於**較喜歡的房屋類型**，陳鑑林議員從文件表4得悉，59.8%住戶較喜歡在私人單位居住。他詢問政府當局會否因應住屋意願調查的結果檢討公營及私營房屋的供應比率。房屋局副局長(2)表示，房屋需求會因應經濟情況、人口變化，以至政策決定而轉變，而政策決定更可能會引致出現房屋需求。政府當局會採用房屋需求模式重新評估房屋需求，把最新的假設及統計數據(包括住屋意願調查的結果)納入計算範圍。不過，由於調查結果是反映住戶在某段短時間內的住屋意願，故不大可能會對長遠房屋需求有重大影響。因此，每年興建50 000個公屋單位的承諾仍會維持不變。陳議員歡迎政府當局作出保證，但表示政府當局應查明市民對公屋及資助自置居所單位(下稱“資助單位”)的需求，然後決定該兩類單位的合理比例。

11. 陳婉嫻議員亦提出同樣的關注意見，她認為政府當局應增建公屋，因為在有意於未來10年內與現時共住的住戶分開居住而另租住處的人當中，有53.5%會選擇公屋單位。此外，若經濟情況繼續惡化，對公屋的需求將會激增，因為部分業主可能要出售物業而申請公屋。房屋局副局長(2)表示，公屋與資助單位的現行比例是根據房屋需求模式推算出來。他向議員保證，政府當局會考慮住屋意願調查的結果，以及統計處提供的其他統計數據(例如住戶負擔能力)，再按照房屋需求模式推算日後的房屋需求。

12. 鑒於較多人喜歡私人單位的主要原因是該等單位質素較佳，梁耀忠議員認為政府當局有需要提高資助單位的質素。房屋局副局長(2)表示，房屋委員會(下稱“房委會”)現正就建造業的運作及公營樓宇的建築程序進行檢討，以期制訂改善公營房屋建築質素的措施。

13. 李華明議員認為，文件表4未必能夠反映住戶的實際喜好，尤其是明知本身沒有資格申請公營房屋的私人樓宇自住業主住戶的喜好。市場策略研究中心的秦影

妮小姐表示，根據外勤工作人員回報，被訪者在受訪期間從沒有提出公屋申請資格的問題。他們可自由選擇喜歡的房屋類型。此外，許多私人單位的住戶並非物業的業主。但程介南議員指出，若被訪者不知道本身的條件限制，便會影響調查結果的準確性。舉例而言，新近從內地合法來港的人並不符合申請公屋的資格，但仍可能選擇公屋作為其喜歡的居所。房屋局副局長(2)表示，當局已致力令該等新移民更清楚瞭解申請公屋的程序。

政府當局

14. 程介南議員詢問為何未有就中國內地合法移民的住屋意願進行獨立分析。市場策略研究中心的秦影妮小姐表示，住屋意願的調查範圍是由規劃署釐定。不過，現時已有足夠資料就此組別的人士作獨立分析。應議員的要求，政府當局答允就中國內地合法移民的住屋意願提供資料。

#### 沒有合適居所住戶的住屋意願

15. 李卓人議員察悉，在沒有合適居所的住戶當中，有50.4%沒有打算遷居，而其中67.1%是由於“負擔不來”。他詢問該等“負擔不來”的住戶，是否有在公屋輪候登記冊(下稱“輪候冊”)上登記。房屋局副局長(2)表示，由於大部分沒有合適居所的住戶都是臨屋區及受整體重建計劃影響的屋邨的居民，因此，當進行重建時，他們均有資格直接獲得公屋安置，故無須在輪候冊上登記。總助理房屋局局長補充，根據房屋署的資料，在輪候冊上的120 000名申請人當中，很多是公屋、臨屋區及寮屋的居民，正分別等待當局紓緩其擠迫居住環境或進行清拆，其中只有少部分申請人是在舊區居住。政府當局正鼓勵更多舊區居民，尤其是床位寓所及板間房寓所的住客在輪候冊上登記。李議員認為政府當局或須逐戶進行訪問，邀請床位寓所的住客提出申請。

16. 主席關注到，將較多房屋資源撥予私人樓宇住戶可能導致資源錯配，原因是大多數輪候冊上的申請人其實是現有公屋住戶。他表示，由於公屋建屋量在未來數年會持續增加，政府當局應考慮加快安置該等住戶，尤其是那些居住在沒有獨立設備單位的住戶。此外，政府當局在制訂日後的房屋政策時，亦應顧及輪候冊申請人的狀況。

17. 梁耀忠議員指出，按照現行政策，沒有合適居所的住戶如不符合申請公屋資格，會被安置到偏遠地區的中轉房屋，這與住屋意願調查顯示沒有合適居所的住戶大多屬意在市區居住的結果相違背。李卓人議員對此亦表關注，並指出交通費高昂及就業機會較少，是沒有

合適居所的住戶不願遷往偏遠地區的主要原因。李議員認為，政府當局應檢討公營房屋的整體規劃，以解決該問題。

18. 關於公屋擠迫戶的問題，總助理房屋局局長解釋，由於紓緩擠迫居住環境不會衍生額外的房屋需求，因此，在推算房屋需求時，並未將此因素納入為房屋需求模式的一項假定。

#### 長者的住屋意願

19. 鑒於有15.5%長者住戶較喜歡買樓，何世柱議員詢問他們有何入息來源。市場策略研究中心的秦影妮小姐表示，他們的入息來源包括本身的儲蓄、子女提供的生活費、高齡津貼及綜合社會保障援助津貼等。

#### 結論

20. 房屋局副局長(2)表示，住屋意願調查的結果與政府當局的整體房屋目標一致，而政府當局在制訂房屋政策時，除住屋意願調查的結果外，亦會考慮其他因素。舉例而言，政府當局決定以貸款取代興建部分資助單位，部分原因是大部分市民較喜歡私人單位。但主席作出告誡謂，雖然住戶較喜歡私人單位，但他們未必負擔得來，政府當局必須審慎考慮，才落實該建議。

政府當局

21. 主席表示，政府當局或須因應住戶喜歡較多居住空間的意願而調整其建築標準，並應研究提供特別設計的公營及私營房屋單位，以滿足長者住戶的特殊需要。為使議員更瞭解住戶的意願，李卓人議員要求政府當局提供1996及1999年住屋意願調查結果的比對表，政府當局答允照辦。總助理房屋局局長表示，政府當局未必可以逐一比較各項問題，因為1999年住戶意願調查內有若干問題(例如住戶的負擔能力)並未收納在1996年住戶意願調查內。

#### **V. 香港住宅樓宇的房屋標準**

(立法會CB(1)706/99-00及979/99-00(04)號文件)

22. 議員審悉立法會資料研究及圖書館服務部就香港住宅樓宇房屋標準所擬備的資料摘要(立法會CB(1)706/99-00號文件)。程介南議員詢問香港住宅樓宇現行各項法定規定及標準的適用範圍。副秘書長表示，《建築物條例》(第123章)及各條有關建築物規例所訂的規定，大部分適用於整幢樓宇，而非樓宇內的個別單位。

他補充，與公屋的情況不同，香港私人住宅的居住空間及居住密度並沒有任何標準。

23. 關於**消防安全**，李華明議員詢問為何禁止在公屋的升降機內使用塑膠廢紙箱，此規定令住戶十分不便。屋宇署助理署長(法律及管理)(下稱“屋宇署助理署長”)表示，建築事務監督發出的消防安全守則只就耐火結構、逃生及進出途徑作出明確規定。消防設備的提供、安裝及保養事宜則由《消防條例》(第95章)規管。

24. 關於**照明及通風**，主席詢問政府當局會否考慮訂立新的法例規定，包括規定採用特別的建築材料及水冷式系統，以提高能源效益及節約能源。屋宇署助理署長表示，《建築物(能源效率)規例》規定，建築物的外牆及屋頂在設計及建造上須達致適當的總熱傳送值。規劃地政局首席助理局長(屋宇)向議員保證，政府當局會研究所有可行途徑，以提高能源效益，當中包括研究天然通風可如何有助減低能源的消耗。他補充，政府當局會按成效來評估能源效益，而非立例作出規定；在此前提下，發展商及建築師可採用適當材料，以減少能源自建築物流失。此舉的目的是在本港推廣以最佳方法提高能源效益及節約能源。

25. 關於**衛生設施**，陳婉嫻議員察悉，《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》規定，若有多於8人居於或相當可能會居於住宅樓宇內，便須額外提供水廁設備、盥洗盆及浴缸／淋浴花灑。她詢問該等規定是否同樣適用於公屋。屋宇署助理署長澄清，房委會轄下樓宇均獲豁免遵守《建築物條例》的規定。但總助理房屋局局長指出，室內樓面面積超過54平方米的新和諧式大廈單位現時已多設一套水廁設備。

26. 關於**噪音限制**，規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，他不宜就此事置評，因為此事不屬規劃地政局的職責範圍。

27. 鑒於屋宇署將就水管裝置及排水設施進行檢討，吳亮星議員詢問檢討範圍會否包括水管的使用壽命。屋宇署助理署長解釋，現時並無條文訂明水管的使用壽命。但《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》卻有規定排水工程的耐用程度，當中對水管的材料、接駁及裝置均訂有明確要求。鑒於有大量關於水管在入伙數年後便出現漏水的投訴，吳議員認為政府當局應在有關規例內規定喉管的使用壽命，藉以加強此方面的監管，並在有需要時拒絕接納不合標準的設計及材料。屋宇署助理署長察悉吳議員的意見。



28. 鑒於有關檢討性質簡單，吳亮星議員又質疑是否需要聘請外間顧問進行檢討。屋宇署助理署長澄清，檢討的範圍除包括排水喉管外，亦會就新建樓宇的水管及排水系統，以及衛生設施的標準、設計及建造作全面研究。該等研究旨在建立一套符合現今需要的新標準。

## VI. 其他事項

### 私營機構更多參與房屋委員會的屋邨管理及維修保養服務

29. 主席表示，房屋署工會大聯盟要求成立一個小組委員會，負責監察私營機構參與房委會屋邨管理及維修保養服務計劃的進度。鑒於公務員及資助機構員工事務委員會現正監察有關情況，議員認為並無迫切需要設立小組委員會，但應要求政府當局每6個月就有關計劃的進度提交報告。如有需要，事務委員會亦會與公務員及資助機構員工事務委員會舉行聯席會議，討論共同關注的事宜。

### 討論是否需要往海外作職務訪問

30. 主席提議往日本訪問以研究當地的建築質素保證制度，此行會有參考作用，議員對此表示贊同。主席補充，由於此事涉及規劃地政及工程事務委員會的工作範疇，他會就此諮詢該事務委員會的主席。在此期間，議員要求秘書搜集有關日本建築質素保證制度的資料，供議員參閱。

秘書

31. 議事完畢，會議於下午6時50分結束。

立法會秘書處  
2000年4月25日