

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2079/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會與 規劃地政及工程事務委員會 聯席會議的紀要

日 期：2003年5月16日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員： 房屋事務委員會委員

陳鑑林議員, JP (主席)

何俊仁議員(副主席)

朱幼麟議員, JP

李卓人議員

李華明議員, JP

吳亮星議員, JP

* 涂謹申議員

單仲偕議員

楊孝華議員, JP

司徒華議員

* 石禮謙議員, JP

* 陳偉業議員

勞永樂議員

* 黃成智議員

* 葉國謙議員, JP

規劃地政及工程事務委員會

鄧兆棠議員, JP(主席)

劉炳章議員(副主席)

田北俊議員, GBS, JP

何鍾泰議員, JP

譚耀宗議員, GBS, JP

出席的非委員：何秀蘭議員
議員

缺席委員：房屋事務委員會委員

陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
張宇人議員, JP
馮檢基議員

規劃地政及工程事務委員會

黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
蔡素玉議員
霍震霆議員, SBS, JP

(*亦為規劃地政及工程事務委員會委員)
(#亦為房屋事務委員會委員)

出席公職人員：房屋及規劃地政局

首席助理秘書長(規劃及地政)3
伍靜文先生

屋宇署

署長
鄺滿海先生, JP

助理署長／拓展(1)
毛劍明先生

房屋署

副署長(建築)
湯永成先生, JP

助理署長(屋邨管理)(二)
黃比先生

應邀出席人士： 香港顧問工程師協會

主席
李海盛先生

委員會會員
謝錦泉先生

香港建築師學會

會長
王寶龍先生

規劃及地政委員會主席
吳永順先生

香港工程師學會

會長
劉正光博士

理事
張志剛先生

香港測量師學會

會長
陳佐堅先生

建築測量組主席
陳旭明先生

列席秘書：總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員：高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席

陳鑑林議員獲選為聯席會議的主席。

II. 香港住宅樓宇污水渠系統的設計

與香港工程師學會(“工程師學會”)會晤

(立法會CB(1)1679/02-03(02)—— 工程師學會提交的意見書(只備英文本))
號文件

2. 劉正光博士表示，導致淘大花園爆發嚴重急性呼吸系統綜合症的原因，主要是人與人之間直接和間接的接觸、蟲鼠侵擾及環境污染等，這較樓宇的污水排放系統設計影響更大，而工程師學會認為，該處的污水排放系統設計已符合國際標準。然而，該樓宇有若干問題須予解決，包括浴室地台排水口的U形聚水器乾涸、排水系統改裝不當及不合規格的喉管等。此外，大廈的污水排放系統亦須經常檢查保養。就此，政府當局應制訂一套有關大廈污水排放系統的設計、安裝及維修保養的工作守則，並考慮立法規定污水排放裝置工人須領取牌照、樓宇入伙後進行污水排放系統改裝工程須獲得法定批准，以及強制執行大廈污水排放系統的檢查等。

與香港顧問工程師協會(“顧問工程師協會”)會晤

(立法會CB(1)1679/02-03(01)—— 顧問工程師協會提交的意見書(只備英文本))
號文件

3. 李海盛先生表示，香港樓宇污水排放系統的真正問題在於錯誤使用地台排水口、非法安裝和改裝U形聚水器及污水排放裝置，以及保養不當等。為解決此問題，當局應推行下列措施：應以地台聚水器取代地台排水口、規定所有污水排放裝置須由持牌工人進行、規定所有新舊樓宇須定期檢查污水排放系統、就污水排放裝置制訂標準設計指引及工作守則。

與香港建築師學會(“建築師學會”)會晤

4. 王寶龍先生指出，雖然現時樓宇的污水排放系統設計符合國際標準，但維修保養卻並不足夠。強制業主負責檢查污水排放系統是確保便溺污水和廢水有效地從樓宇排放並且符合衛生標準的長遠措施。現時，由於外牆內角狹窄，要檢查和修理污水排放系統，實頗為困難。為方便進行這些工作，當局應考慮修訂《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(“規例”)，以便在多層大廈的某些樓層設置工作平台。王先生補充，建築師學會最近曾舉辦一個有關建築物保養的研討會，並正擬備報告，可提供實用資料，供政府參考。

與香港測量師學會(“測量師學會”)會晤

(立法會CB(1)1655/02-03(01)—— 測量師學會提交的
號文件 意見書(只備英文
本))

5. 陳佐堅先生向委員簡述測量師學會的意見書。他強調地面污水排放系統必須定期檢查。鑒於香港很多大廈都沒有業主委員會，政府當局須協助有關業主為其大廈進行首次檢查。長遠的解決方法，是訂立強制檢查及保養計劃，如有需要，由樓宇安全貸款計劃(“貸款計劃”)提供資金。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1655/02-03(02)—— 政府當局提供的文
號文件 件)

6. 房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)3表示，根據淘大花園E座的調查報告書，疫症爆發並非由單一的因素造成，而是可能由不同的因素組合引致，當中包括水平排氣管有輕微爆裂，再加上一個傳染力強的源頭病人，而隔氣彎管乾涸也可能促使疾病的傳播。淘大花園事件的報告書發表後，政府當局已檢討規例的有關條文，並認為條文足以防止污水排放系統造成環境或衛生問題。政府當局除檢討法例條文外，亦採取了連串行動，促使市民妥善保養污水排放系統。當局促請私人樓宇業主立案法團及各大物業管理公司，檢查本身或所管理大廈的污水排放系統，確保系統得到良好保養。至於未有業主立案法團或沒有聘請物業管理公司負責管理工作的樓宇，屋宇署人員會對該類樓宇展開污水排放系統初步檢查的工作。在公共屋邨方面，房屋署(“房署”)已完成檢驗所有位於公用地方和外牆的污水排放裝置。每幢大廈已張貼告示，鼓勵租戶報告排水管損壞問題。長遠來說，房署會與專業人士和業界聯絡，以期不斷改善新公共屋邨的污水排放系統設計，以方便將來進行維修保養。

討論時段

7. 有關污水排放系統的檢查和保養方面，李華明議員詢問，屋宇署可如何防止污水排放裝置的不當改裝，例如拆除U形聚水器等，這些情況實難以察覺。屋宇署署長同意李議員的觀點。在這方面，當局會修訂法例，以規管私人樓宇的小型工程，包括排水工程。根據建議的制度，小型建築工程須由註冊承建商進行。視乎工程

的規模和複雜程度，業主或須聘請認可人士監督若干種類的工程。相信建議的制度會提高建築工程的質素，同時亦確保工程符合法例要求。

8. 至於是否需要推行強制檢查及保養計劃，屋宇署署長表示，此建議在數年以前曾經有過討論，但由於社會上缺乏共識而擱置，取而代之的是一項自願性質的屋宇維修統籌計劃。該計劃鼓勵大廈業主自行作出保養和改善工程，以防止香港樓齡較大的樓宇日久失修，並延長其可供居住的年期。需要經濟援助的業主，可向貸款計劃申請貸款，以便委聘專業人士檢驗其樓宇並進行維修工程。李華明議員表示，政府當局可藉此機會檢討是否有需要推行強制檢查及保養計劃。

9. 鄧兆棠議員察悉，貸款計劃能提供7億元貸款，但至今只向樓宇業主批出1.6億元，他對貸款使用率偏低表示關注。他促請政府當局加強對貸款計劃的宣傳，亦考慮放寬申請貸款計劃的資格準則，以鼓勵更多樓宇業主利用貸款改善樓宇的狀況。屋宇署署長表示，貸款人的還款會重投貸款計劃內，為其他申請提供資金，因此計劃結餘多寡並不能顯示使用率的高低。事實上，由於當局加強打擊違例建築工程，近年貸款計劃的使用率已見大幅增加。

10. 由於貸款計劃只適用於整幢樓宇的維修／改善工程，勞永樂議員詢問，倘樓宇(尤其是沒有業主立案法團的樓宇)業主不能就樓宇的檢查及維修問題達成共識，情況會如何。屋宇署署長澄清，業主可個別申請貸款。他補充，目前約有12 000幢私人樓宇並無成立業主立案法團，或沒有委聘物業管理公司管理，屋宇署會對這些樓宇的污水排放系統進行初步檢查。現時，業經檢查的此類樓宇共有4 600多幢，其餘的可在數週內完成。截至2003年4月底，共有70宗個案需由屋宇署向業主發出修理損壞喉管的指令。當中有6宗緊急或嚴重違規的個案，屋宇署已先進行必要的維修工程，然後向有關業主追討費用。何俊仁議員認為政府當局應制訂長遠策略，以處理此類樓宇的檢查和維修等事宜，並按樓宇破舊的程度予以優先處理。單仲偕議員補充，當局或可考慮設立一個強制性樓宇儲備金，以備日後樓宇須進行大規模的維修保養工程時，可減輕業主的財政負擔。

11. 鑒於香港一半人口居住在公共屋邨，黃成智議員強調，必須確保這些屋邨保養得當及保持衛生，以防止傳染病大規模爆發。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)(“房署助理署長”)表示，自爆發嚴重急性呼吸系統

綜合症後，房署已加強公共屋邨的潔清，規定清潔承辦商使用稀釋的家用漂白水，每兩星期清潔所有走廊、電梯大堂、垃圾房及公眾地方一次，每天清潔升降機4次、康樂設施兩次。自淘大花園事件的報告書發表後，房署亦已檢驗所有位於公用地方和外牆的污水排放裝置，維修損壞部分。每幢大廈已張貼告示，鼓勵租戶報告排水管損壞問題，他們可利用其所居屋邨的熱線電話作出報告。此外，房署在2003年4月17日成立了一支由500名專業人士和技術人員組成的隊伍，於接獲報告後24小時內進行緊急檢查和維修。截至2003年4月底，約有4 000個租戶提出檢查或維修排水管的要求，其中3 500宗個案已完成跟進。

12. 黃議員指出，部分租戶未必有足夠的技術知識，難以確定排水管損壞情況向房署報告。舉例來說，居住在瀝源邨榮瑞樓的年長租戶在其單位內的排水管出現嚴重滲漏問題前，並不察覺有任何問題，而問題出現後，他們也不知道如何處理。他詢問，房署會否定期檢驗和維修設於公屋單位內的所有污水排放裝置。當局亦可考慮邀請志願團體參與協助年長租戶報告排水管損壞的問題。房署助理署長表示，繼榮瑞樓最近爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後，房署已設立一支技術小組，協助年長租戶檢查其單位內的污水排放裝置。如有需要，房署亦會與社會福利署或其他志願機構合作，將此類服務擴展至其他公共屋邨。

13. 鑒於基督教聯合醫院的污水渠排氣管發現有裂縫，劉炳章議員詢問，除住宅樓宇外，政府當局會否亦檢查非住宅大廈，尤其是醫院的污水排放系統。屋宇署署長重申，不論住宅或非住宅大廈，檢查和保養樓宇的責任，均由業主及業主立案法團承擔。至於醫院方面，醫院管理局會處理醫院大樓所出現的問題。

14. 有關**污水排放系統的設計及標準**方面，何秀蘭議員關注到，多層大樓缺乏工作平台，令大廈外的喉管難以妥善保養維修。她詢問，倘喉管位於樓宇內(如密封的浴室)，是否會令人更難接觸。建築師學會的王寶龍先生同意，如有工作平台，維修喉管會較易進行。他表示，建築師可能不願意把喉管安裝於樓宇內，因這樣會降低地積比率。測量師學會的陳旭明先生指出，密封式浴室的設計甚普遍，酒店及許多海外國家均有採用。樓宇每一層的走廊都設有檢修門，方便保養維修，因此在接觸這些喉管方面，不會有問題。最重要的是確保維修保養工程的質素。就此，當局應考慮把屋邨管理及屋邨維修的合約分開，這樣既可避免利益衝突，亦可確保互相制

衡的作用。屋宇署助理署長／拓展(1)(“屋宇署助理署長”)獲主席邀請發言時表示，設計者在設計時可靈活安排把喉管安裝在樓宇內或樓宇外。作為一種鼓勵，在設計上倘將排水管安裝在樓宇內的管槽中，並留有足夠空間讓保養工作可妥善進行，當局容許在計算建築樓面面積時，可不將管槽包括在內。他補充，如有足夠光線，且通風理想，廁所不設窗戶是可以接受的。

15. 鄧兆棠議員詢問，單管系統是否在其他海外國家很常見。顧問工程師協會的謝錦泉先生表示，這系統雖在新加坡、台灣及馬來西亞等地廣泛使用，但應致力改善設計，以解決U形聚水器乾涸的問題。工程師學會的張志剛先生表示贊同，並認為浴室地台排水口應經常充水，以防止臭味和昆蟲從污水系統進入浴室。就此，應考慮略為更改污水排放系統的設計，令地台排水口的U形聚水器自動地不斷充水。其中一個可行的解決方法，是把洗手盆的排水喉管接駁至地台排水口格柵與U形聚水器之間，一如該協會的意見書圖I所示。屋宇署助理署長獲主席邀請發言時表示，規例所訂的設計標準，與世界其他許多地方，如美國、英國及澳洲等地的標準相符。儘管如此，屋宇署不會反對使用任何新設計，只要符合法定要求便可。

16. 劉炳章議員關注到，並非所有公共屋邨的衛生設備都設有U形聚水器。他提出告誡，從污水排放系統發出的臭氣，可洩入住宅的起居範圍。房屋署副署長(建築)(“房署副署長”)證實，在部分舊型的公屋單位，洗手盆沒有U形聚水器，但已接駁至地台排水口，所起的作用相同，且符合《建築物條例》(第123章)的要求。

17. 有關**如何探測排水管滲漏**方面，何俊仁議員詢問，紅外線測試是否可準確探測到滲漏源頭。測量師學會的陳佐堅先生答稱，紅外線測試只能探測到有滲漏問題，但探測不到滲漏源頭，如果上層業主拒絕讓專業人士進入屋內勘查滲漏問題，實難找出滲漏源頭。屋宇署助理署長獲主席邀請發言時表示，政府當局亦關注滲漏問題。就此，當局已向專業人士建議，不要把帶水管道藏於結構地台內。

18. 鑒於新舊樓宇均有滲漏問題，陳偉業議員認為，各有關方面，包括政府部門、發展商，以及建築師、認可人士等專業人士，均應對未能確保建築物質素負上責任。要無辜的業主承受有關的嚴重後果，更要承擔為糾正問題而付出龐大費用，實有欠公允。建築師學會的王寶龍先生提出警誡，陳議員的指控若無實證，可構成

對專業人士的誹謗。主席同意陳議員應提供有關個案，以支持其對政府當局及專業人士的指控。陳議員此時退席離場，以表示對主席的裁決不滿。

19. 有關**排水管的用料**方面，李華明議員詢問，以低塑性聚氯乙烯作為便溺污水管和廢水管的用料，是否較鑄鐵為佳。若然，房署會否考慮把公共屋邨的鑄鐵喉管，全改為低塑性聚氯乙烯喉管。工程師學會的張志剛先生表示，以低塑性聚氯乙烯作為便溺污水和廢水管的物料較佳，可避免鑄鐵喉管所出現的小孔和生銹問題。但是，在若干情況下，例如要符合法定消防安全規定等，則採用鑄鐵喉管較佳。無論如何，以環氧樹脂密封的鐵鑄喉管會較普通的鐵鑄喉管為佳。房屋署副署長獲主席邀請發言時告知委員，約80%的公共屋邨是使用低塑性聚氯乙烯排水管。房署會成立專責小組，負責檢查喉管，並在發現喉管損壞時將之維修和更換。至於市民增加使用稀釋的家用漂白水消毒，長遠而言，會否侵蝕排水管一事，工程師學會的張志剛先生回答時表示不會。然而，漂白水如使用不當，可能會危害居民健康。

20. 至於**為污水排放裝置工人發牌**方面，李華明議員認為，當局應為污水排放裝置工人設立發牌制度，並檢討現時的建築承建商註冊制度，將污水排放裝置承建商包括在內。鑒於建築業內各類工人已受不同發牌制度所監管，劉炳章議員同意，污水排放裝置工人亦應受到同樣監管。鄧兆棠議員指出，除認可人士外，持牌水喉匠亦應獲准進行污水排放裝置工程。顧問工程師協會的李海盛先生同意委員的意見，認為有需要為污水排放裝置工人設立發牌制度，以確保有關裝置工程的質素和安全。屋宇署署長獲主席邀請發言時告知委員，政府當局現正研究為建築工人(包括污水排放裝置工人)設立發牌制度。

III. 其他事項

21. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年6月30日