

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)893/08-09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1月5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, 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
張宇人議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
甘乃威議員, MH
陳克勤議員
黃成智議員
黃國健議員, BBS

缺席委員 : 劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2
李國榮先生

房屋署全方位維修計劃總監
黃乃光先生

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)
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2
李國榮先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)1
招建慈先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

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)469/08-09號文件 —— 2008年11月
3日會議的
紀要)

2008年11月3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)513/08-09(01)號文件 —— 黎銘洪先生進一步就公共屋邨供應的石油氣費用高昂一事表達關注的意見書(只備中文本)(限供議員參閱)

委員並同意把有關事宜納入事務委員會的待議事項一覽表。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)490/08-09(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)490/08-09(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員察悉下述事項可供在2009年2月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論 ——

(a) 有關天水圍"房屋諮詢及服務隊"工作進展的匯報；

(b) 富山邨街市的天台綠化工程；及

(c) 恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃。

4. 馮檢基議員查詢是否可在下次會議，討論房屋委員會(下稱"房委會")轄下零售和停車場設施及工廠大廈的租金的事宜。房委會在金融海嘯下一方面提高轄下工廠大廈的租金，另一方面卻在2009年1月及2月給予50%租金寬減。他認為這是難以接受的做法，並認為有需要把減租措施的實施期延長至2009年2月以後，以及檢討減租幅度。石禮謙議員補充，房委會亦應提供其作出加租決定的理據，例如有關的財政數據。

5. 運輸及房屋局副局長表示，房委會的商業樓宇小組委員會一直有定時檢討為房委會商戶制訂的租金援助措施，當局將於短期內告知事務委員會有關的檢討結果。不過，馮檢基議員指出較理想的做法是在商業樓宇小組委員會作出決定前考慮委員的意見，而不是採取相反的做法。經商議後，委員同意以馮檢基議員提出的事項取代第3段(b)項事宜。

IV 全方位維修計劃的進展和未來路向

(立法會CB(1)490/08-09(03)號文件 —— 政府當局就全方位維修計劃的進展和未來路向提供的文件

立法會CB(1)490/08-09(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關全方位維修計劃的文件(背景資料簡介))

6. 房屋署助理署長(屋邨管理)2進行投影簡介，闡述房委會為公共屋邨進行全方位維修計劃的進展和未來路向。

7. 陳克勤議員認為不同承辦商之間須作出更理想的協調，務求在同一時間完成單位的不同維修／保養工作，以期盡可能減低對住戶造成的不便。主席表示在事務委員會最近於2008年12月8日進行的參觀活動中，出席委員已親自視察了全方位維修計劃的運作情況，並大致上感到滿意。然而，他詢問全方位維修計劃是否訂有任何服務承諾。房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署助理署長(屋邨管理)2表示，當局不僅有為全方位維修計劃訂定服務承諾，亦有就房委會推行的其他維修保養服務訂定此方面的承諾。為減低對住戶造成的不便及提供一站式服務，負責進行勘察工作及維修／保養工程的隊伍，其成員將包括一名家居維修大使、由工程承辦商派出的一名監督及一名工人。維修隊伍會致力在一或兩天之內完成可即場進行的簡單維修／保養工程，務求把對住戶造成的不便減至最低。至於需要更換零件及／或加設裝置的維修／

保養工程，一般需要少於兩個星期的時間便可完成。房屋署副署長(屋邨管理)補充，全方位維修計劃於2006年首次推出，為期5年。鑑於該計劃取得良好成效，當局決定在全方位維修計劃現時正在進行的首個周期工作完結後，把按照該計劃模式進行的單位內部勘察／維修工作，發展成為一項常規計劃。

8. 主席很高興得悉全方位維修計劃將會發展成為一項常規計劃，以便為樓齡達20年及以上的屋邨進行每10年一次的全面勘察／維修，以及就樓齡在10年及以上的屋邨，每5年進行一次一般勘察／維修。另一方面，他亦得知政府當局現正為樓齡達40年或以上的公共屋邨進行全面結構勘察計劃，並要求當局澄清會為樓齡多久的大廈進行徹底的勘察。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，全方位維修計劃和全面結構勘察計劃屬兩個不同計劃，前者旨在就單位內部裝置進行維修及保養，後者則用以進行大廈的結構勘察，藉以確保高樓齡屋邨大廈的結構安全。房委會至今已完成10個屋邨的勘察工作，並已安排在未來10年就32個屋邨進行勘察。當局會定期向事務委員會匯報全面結構勘察計劃的進度。

9. 馮檢基議員同意全方位維修計劃普遍受到住戶歡迎，但卻發現該計劃並未涵蓋某些裝置項目的維修／保養工作，例如洗滌盆、鐵閘、大門／廁所門及門框。他詢問當局可否考慮把該等裝置納入為標準設備，以便可定期進行維修／保養工程，而不是應委員的要求按個別情況進行維修／保養。房屋署副署長(屋邨管理)表示，維修／保養工程是視乎情況而進行，亦即在切實可行範圍內盡量就裝置進行修葺，或在無法修葺時將之更換。若屬正常耗損，當局會就單位內部裝置進行維修，但如屬住戶故意作出的損壞，則不會包括在內。房屋署全方位維修計劃總監表示，房委會會履行業主的一般責任，為提供作標準設備的單位內部裝置進行維修／保養。房委會的勘察項目清單涵蓋12項單位內部裝置，包括天花、牆壁、地面、窗戶、排水管道、水管、大門、鐵閘、電力供應裝置、通訊系統、保安系統及供氣系統。為使住戶熟知清單所包括的裝置項目，當局已將之撮寫成"天牆地窗 渠水門閘 電訊保氣"。不過，住戶如曾就所居單位進行翻新並加裝任何設備，則須自行安排就該等設備進行維修。

10. 馮檢基議員表示，窗戶維修紀錄所顯示的平均修窗率是0.44%，他詢問需要維修的窗戶的實際數目是多少，以及所出現的耗損屬何種性質的損壞。房屋署助理署長(屋邨管理)2解釋，0.44%的修窗率可解讀為在每230個單位當中，有一個單位的窗戶需要進行維修。大部分耗損涉及手柄／玻璃損毀或窗鉸出現銹蝕，而此類問題均可在短時間內修妥，並不會危及公眾安全。較嚴重的損壞則涉及窗框變形，需要較長時間進行修葺。在已進行勘察的18 600個單位當中，當局發現有22個單位的窗框出現變形情況，其中只有一個窗框需要作出更換，亦即在850個窗戶當中只有一個需要更換。由於全方位維修計劃以樓齡較高大廈的維修／保養工作作為開始，當局預期隨着該計劃推展至較新的公屋大廈，窗戶破舊問題亦將較少出現。

11. 李國麟議員詢問當局就全方位維修計劃採取了甚麼標準，藉以確保維修／保養工程的質素。他並詢問當局有否接獲和維修／保養工程有關的投訴，以及若有的話，當局如何處理該等投訴。房屋署助理署長(屋邨管理)2表示，由於房委會是委聘工程承辦商進行全方位維修計劃的維修／保養工程，因此在合約規格內已訂明所需符合的規定。此外，只有名列房委會認可承辦商名冊的承辦商才可參與投標。為確保維修／保養工程的質素，家居維修大使須每日視察施工情況及監察工程進度。分區保養辦事處的督導人員會在工程關鍵階段視察施工情況，以確保工程達到所需標準。迄今為止的施工水平均屬可以接受，進度令人滿意。至於投訴方面，房屋署助理署長(屋邨管理)2表示，大部分投訴均與維修已剝落混凝土時產生的噪音有關。為盡量減輕所造成的滋擾，當局已盡可能在日間進行有關工程，並採用低噪音建造方法。

12. 陳克勤議員察悉自全方位維修計劃於2006年2月開始推行以來，在該計劃每年12億5,700萬元開支當中，當局只花費了2億2,200萬元。他要求當局解釋支出低於預期的背後原因。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，2億2,200萬元的累計開支只包括單位內部的維修／保養工程開支，而並未計入其他已計劃進行的維修保養及改善工程的支出，該等工程的開支遠遠高於2億2,200萬元。為進一步推行全方位維修計劃，房委會計劃把為時5年的計劃年期縮短至4年。連同其他新屋邨建造工程及將會進行的其他維修保養和改

善工程，有關工程將可在2009-2010年度為建造業提供約共1萬個職位。主席歡迎當局加快推行全方位維修計劃，藉以創造更多就業機會。

V 在房屋委員會現有公共屋邨加裝升降機和優化行人通道

(立法會CB(1)490/08-09(05)號文件——政府當局就在房屋委員會現有公共屋邨加裝升降機和優化行人通道提供的文件

立法會CB(1)505/08-09(01)號文件——無障礙社區關注組提交的意見書(只備中文本))

13. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員闡述資料文件所載各項要點，藉以簡介當局計劃於現有公共屋邨加裝升降機、扶手電梯和行人天橋的工程，以及其他升降機改善工程。

14. 主席請委員注意在會議席上提交的無障礙社區關注組(下稱"關注組")的意見書，該意見書是用以取代已送交委員的意見書(立法會CB(1)505/08-09(01)號文件)。關注組強調，鑑於葵涌區的人口老化情況，當局有需要在區內提供無障礙通道。房屋署副署長(屋邨管理)明白關注組的意見。他表示房委會已和其他政府部門合作，致力在公共屋邨提供無障礙通道。當局亦會考慮應關注組的要求設立有蓋行人道，以惠及居民，情況一如連接葵涌邨升降機塔與大窩口港鐵站的有蓋行人道。

(會後補註:有關意見書載於2009年1月7日送交委員的立法會CB(1)505/08-09(01)號文件。)

15. 梁家傑議員認同房委會為公共屋邨老化人口提供無障礙通道的努力。他提述政府當局提交的文

件附件一及二，並察悉只有4個屋邨的加裝升降機工程已告完工或正在進行施工，而另外18個屋邨則仍有待進行可行性研究的結果。他詢問在評估是否有需要加裝升降機及扶手電梯和進行加裝工程的緩急次序時，如何應用該文件第5段所述的指導原則。他並詢問當局會否實施計分制，以便可進行客觀的評估。主席進一步詢問，由設計／研究階段至實際施工之間需要多少籌備時間，以及附件一所載18個屋邨的可行性研究將於何時完成。

16. 房屋署副署長(屋邨管理)澄清，附件一載列的屋邨均是依山而建，並已確定有需要或正在研究是否有需要在外圍地方加建升降機、扶手電梯及行人天橋。其中已完成或正在進行裝設工程的屋邨有葵涌邨、西環邨、葵盛東邨及天華邨，而另外18個屋邨的工程可行性研究則仍在進行。由於在該18個屋邨加建的升降機、扶手電梯及行人天橋的設計，仍有待當局在顧及技術上的考慮因素(例如需要進行何種程度的打樁工程)後才可制訂，故此在現階段未必有可能提供具體的完工時間表。儘管如此，當局會作出安排，以便定期向事務委員會匯報該等屋邨的工程可行性研究及裝設工程的進度。至於附件二，房屋署副署長(屋邨管理)表示，該附件載列需要為邨內沒有升降機設施的公屋大廈加裝升降機的較舊屋邨。

在外圍地方加建升降機、扶手電梯及行人天橋

17. 梁耀忠議員雖然歡迎當局在現有公共屋邨加建升降機、扶手電梯及行人天橋，以便為居民帶來更大方便，但他察悉根據有關的指導原則，此類設施必須位於屋邨範圍以內。如此一來，很多值得跟進的個案均不能獲納入目前的計劃。他以葵涌邨為例，指出邨內居民一直促請當局裝設升降機／扶手電梯，以便連接葵興港鐵站，否則他們只能依賴陡峭的長樓梯往返，而這對長者和傷殘人士而言實在非常不便。他認為政府官員應親歷其境，感受一下輪椅使用者利用現有設施前往葵興港鐵站是多麼的困難。梨木樹邨亦出現相同的情況。主席表示贊同，並指出他曾提出類似要求，促請當局及早在上述屋邨裝設升降機／扶手電梯，但所得回覆是此事屬路政署的職權範圍。為加深瞭解當局如何處理在公共屋邨附近而不屬房委會管轄範圍的地方裝設升降機的需要，主席指示秘書與

政府當局聯絡，以便安排前往葵涌邨進行參觀。他亦邀請委員就有意納入參觀活動的其他地點提出建議。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局剛剛在葵涌邨加建了一個升降機塔，藉以提供前往大窩口港鐵站的無障礙通道。當局已就葵涌邨裝設升降機塔一事向區議會進行廣泛的諮詢。在所提出的數個方案中，最終決定把升降機塔與大窩口港鐵站連接起來。梁耀忠議員察悉在葵涌邨裝設升降機塔，藉以提供前往大窩口港鐵站的無障礙通道的安排深受居民歡迎。不過，他強調房委會有必要顧及居民的需要，提供連接葵涌邨與光輝圍的無障礙通道，以便來往葵興港鐵站。

19. 運輸及房屋局副局長回應時解釋，由於建議的葵涌邨至葵興港鐵站的無障礙連接通道並不在屋邨範圍以內，因而亦超出了房委會的職權範圍。按人流及居民需要評估是否有需要提供無障礙連接通道，是運輸署和路政署的責任。目前的計劃並不包括在屋邨範圍以外裝設升降機／扶手電梯的開支，當局須就此另行申請撥款。為了一如行政長官2008-2009年度施政報告所述對行人環境作出改善，運輸及房屋局副局長表示當房已委託顧問公司，研究為依山興建扶手電梯連接系統及升降機系統一事設立評估制度。在決定加設此類設施的緩急次序時，顧問公司會考慮人流、老化人口的需要、高齡人士的分布及垂直高度差距等因素。梁國雄議員認為有必要成立跨部門工作小組督導是項顧問研究工作，並應加快進行研究，在造福居民之餘亦可為建造業創造更多職位。運輸及房屋局副局長表示會向政府當局轉達梁議員的意見。

20. 梁家傑議員查詢愛民邨的情況，因為根據目前的計劃，該邨似乎未獲優先處理。涂謹申議員亦詢問如認為有需要為愛民邨加建升降機，所涉及的工程範圍為何。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，當局正為依山而建的愛民邨加設升降機一事進行可行性研究。鑑於愛民邨有3個平台，當局正探討在所有3個平台裝設升降機的可行性。不過，該處目前所設的斜道已為肢體傷殘人士提供橫過公主道的無障礙通道。

21. 馮檢基議員提述深水埗各個依山而建且即將重新發展的屋邨，並察悉在蘇屋邨會全面裝設升降機／扶手電梯以提供無障礙通道，但在白田邨則不會作出相同安排。因此，他希望當局可把白田邨納入會在屋邨外圍地方加建升降機、扶手電梯及行人天橋的屋邨名單。房屋署副署長(屋邨管理)表示，該名單是在諮詢居民後訂定，他會在考慮居民的需要後檢討該名單。

在沒有升降機設施的公屋大廈加設升降機

22. 馮檢基議員歡迎當局在沒有升降機設施的公屋大廈裝設升降機，但他詢問完成升降機裝設工程的時間安排為何，特別是正處於設計或施工階段的升降機工程。房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據加建升降機、扶手電梯及行人天橋的整體工程計劃，該項由2008年開始而為期5年的計劃，預計將於2013年完工。不過，當局會致力把工程計劃年期由5年縮短至4年。

23. 鑑於在屋邨裝設升降機的工程存在若干不明朗情況，當中有不少工程仍處於設計及研究階段，梁家傑議員質疑升降機裝設計劃能否如期在2012年完成。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在人力資源、撥款和技術支援一應俱全的情況下，他認為該計劃沒有理由不能如期在2012年完成。他有信心該計劃可如期完成。

24. 馮檢基議員詢問在較舊屋邨如馬頭圍邨裝設升降機是否可行。由於升降機操作所造成的噪音太大，因此該等屋邨的大廈頂層通常不設升降機設施。他詢問目前的升降機裝設計劃能否克服上述問題。房屋署副署長(屋邨管理)表示，為馬頭圍邨4幢公屋大廈進行的全面結構勘察已證實，由於負荷量的問題，當局不能在頂層裝設升降機。房屋署物業管理總經理(支援服務)補充，由於升降機機房正好位於頂層之上，因此基於技術原因無法在頂層開設升降機門口。當局亦不可能為闢設機房而在大廈加建一層。因此，當局已安排居住於頂層的長者調遷至升降機可直達的其他樓層。房屋署副署長(屋邨管理)回應馮議員進一步提出的查詢時證實，當局會在馬頭圍邨4幢相連

的公屋大廈的所有樓層，於長走廊的兩端及中央位置開設升降機門口。

25. 馮檢基議員憶述白田邨居民在1990年曾提出加建升降機的要求，但卻被當局以負荷量的理由拒絕。他察悉白田邨現已獲納入升降機裝設計劃，並詢問把該邨包括在內的背後理據何在。房屋署物業管理總經理(支援服務)1表示，當局已重新就舊型屋邨如白田邨裝設升降機的結構可行性進行研究。白田邨的升降機加建工程正處於設計階段，而有關的建築圖則已提交房屋署的獨立審查組，以供審批。房委會現正就裝設升降機訂定工程解決方案。他向委員保證，房委會會竭盡所能，在白田邨加建升降機。

26. 梁耀忠議員詢問在梨木樹邨裝設的升降機／扶手電梯將位於何處。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會在梨木樹邨柏樹樓加建升降機塔及一條連接行人天橋。

升降機的維修保養

27. 張宇人議員認為由於資源許可，當局應成立一個工作小組，由該小組負責制訂裝設更多升降機／扶手電梯的措施，以期改善無障礙通道設施，從而造福老化的人口。此舉亦符合所有政黨的期望。不過，他強調有需要為升降機／扶手電梯作出妥善的維修保養，以策安全。運輸及房屋局副局長表示，政府當局充分瞭解本港人口的需要。他答允就裝設更多升降機／扶手電梯，藉以為社區提供無障礙通道一事徵詢居民及政黨的意見。

28. 對於有需要就屋邨升降機作出妥善的維修保養，甘乃威議員同感關注。他察悉在該項為期5年的計劃中，在直至2013年的一段時間內只會使用約2億3,000萬元實行升降機／扶手電梯改善工程。他認為計劃進度過於緩慢，用作進行有關工程的撥款亦不足。由於改善工程會惠及屋邨居民，他支持增撥款項以加快工程的進度。房屋署副署長(屋邨管理)澄清，該筆2億3,000萬元的款項僅屬在外圍地方加建升降機／扶手電梯及行人天橋的開支。整項工程計劃的支出總額將為9億5,000萬元左右，當中包括在沒有升降機設施的現有公屋大廈加建升降機，以及為現有的公

經辦人／部門

屋升降機進行翻新工程的開支。他重申，當局會盡力把計劃期由5年縮短至4年，以便可盡早作出改善。至於升降機的維修保養，房屋署副署長(屋邨管理)表示，設於公共屋邨的5 000部升降機在全港升降機總數中約佔10%。此等升降機均由原來的安裝工程承辦商定期進行維修及保用。

推行細節

29. 梁國雄議員詢問升降機裝設計劃是否須遵守世界貿易組織《政府採購協定》(下稱“世貿協定”)的規定。他關注到若須受有關規定所規限，本地承辦商未必能成功投得該等工程。房屋署副署長(屋邨管理)表示，該計劃雖然受到《世貿協定》所規限，但勝任升降機裝設工作的本地建造工程承辦商應不難投得有關工程。事實上，過往經驗顯示本地承辦商曾成功投得升降機裝設工程。

30. 涂謹申議員詢問升降機裝設計劃會以一份大型合約的方式，還是分拆成數份規模較小的合約進行招標。如屬後者，本地承辦商將可參與其事。他希望該計劃可為本地勞工創造更多就業機會，從而惠及本港經濟。房屋署副署長(屋邨管理)表示，各個屋邨的升降機裝設工程會分開進行招標。房屋署助理署長(屋邨管理)補充，參與競投的承辦商均名列房委會的合資格承辦商名冊，當中大部分均為本地建築公司。由於計劃年期將由5年縮短至4年，因而有需要加快進行工程，房委會一俟有關的可行性研究完成後，便會着手就個別屋邨加建升降機的設計工作及建造工程進行招標。在此情況下，本地承辦商有極大機會可參與競投並成功投得工程合約。

政府當局

31. 主席結束有關討論時要求政府當局 ——

- (a) 就其提交的文件附件一所述，在18個屋邨的外圍地方加建升降機、扶手電梯及行人天橋的工程提交定期進度報告；
- (b) 就附件二所述，在12個屋邨內沒有升降機設施的公屋大廈加建升降機的工程提交定期進度報告；

- (c) 考慮為附件一及二並未包括在內，但有需要設立無障礙通道的屋邨裝設升降機／扶手電梯；及
- (d) 提供時間表，說明為依山興建扶手電梯連接系統及升降機系統一事設立評估制度的顧問研究將於何時完成，以及預期可於何時向事務委員會作出匯報。

VI 其他事項

32. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年2月26日