

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2408/08-09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6月1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
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
陳克勤議員
黃成智議員

缺席委員 : 李永達議員
黃國健議員, BBS

出席公職人員：參與議程第III項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, 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(發展及採購)
陳立銘先生

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)1
李雪崑先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)3
葉汝新先生

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)1
李雪崑先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)4
嚴家仁先生

環境局首席助理秘書長(財務監察)
林偉文先生

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

經辦人／部門

I 上次會議後發出的資料文件

委員察悉在上次會議後並無發出任何資料文件。

II 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1680/08-09(01)號文件——跟進行動一覽表

立法會CB(1)1680/08-09(02)號文件——待議事項一覽表)

2. 事務委員會於2009年4月17日會議席上討論有關"公營房屋建設計劃"的事項時，委員認為適時提供土地是確保公營房屋供應量穩定的關鍵因素。由於公營房屋的土地供應事宜同屬房屋事務委員會及發展事務委員會職權範圍內的事項，委員同意兩個事務委員會於2009年7月6日(星期一)下午2時30分舉行聯席會議，討論"興建租住公屋的土地供應事宜"。因此，原定於同日舉行的例會將押後至下午4時舉行，討論有關"為租住公屋單位安裝鐵閘"的事項。

3. 李華明議員察悉，作為財政司司長在2009年5月26日公布的新一輪紓困措施的一部分，香港房屋委員會(下稱"房委會")及香港房屋協會(下稱"房協")轄下租住單位的住戶將獲提供代繳兩個月租金的安排。他認為事務委員會有需要在是項建議提交財務委員會審批前，就有關建議進行討論。鑑於房委會和房協轄下零售單位的租戶並未受惠於新一輪的紓困措施，張宇人議員建議舉行特別會議，討論為房委會和房協的商戶推行的紓困措施。然而，陳鑑林議員並不支持為討論新一輪紓困措施而舉行特別會議，因為這樣會導致各事務委員會紛紛為此舉行會議。此外，財經事務委員會已就新一輪紓困措施進行討論。經商議後，委員同意舉行特別會議，討論上述兩項事宜。

(會後補註：經主席同意，上述特別會議訂於2009年6月17日上午8時30分至9時30分舉行。)

III 在新落成的公共租住房屋發展計劃所提供的環保、安全及健康生活設施

(立法會CB(1)1680/08-09(03)號文件——政府當局就在新落成的公共租住房屋發展計劃所提供的環保、安全及健康生活設施提供的文件)

4. 運輸及房屋局局長簡述在新落成公共租住房屋(下稱"公屋")發展計劃提供的最新環保、安全及健康生活設施。房屋署副署長(發展及建築)就房委會推行的各項環保措施進行投影簡介，包括在供水系統使用"孖水缸"設計、在排水系統使用"共用W型聚水器系統"、提升升降機供電系統及加強安全屋宇維修設施。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年6月2日送交委員的立法會CB(1)1790/08-09(01)號文件。)

在供水系統使用"孖水缸"設計

5. 梁耀忠議員對於多個屋邨的排水系統水泵性能差劣，以致沖水系統經常發生故障感到關注。他詢問在供水系統使用"孖水缸"設計，能否解決一如葵涌邨所出現的鹹水供應經常年中斷的問題。房屋署副署長(發展及建築)表示，"孖水缸"設計可讓住戶在大廈清洗水缸期間獲得沒有間斷的鹹淡水供應。與此同時，當局會在新建屋邨採用不銹鋼水泵，以確保水泵性能更佳。房屋署助理署長(發展及採購)解釋，葵涌邨的鹹水供應經常年中斷，是由多項因素造成，當中包括水管托損壞、喉管因高空擲物而經常受損，以及進

行清洗水缸工程。當局已更換有問題的水管托，並正研究為外露喉管作出額外保護安排。

在排水系統使用"共用W型聚水器系統"

6. 主席察悉所有新建公屋發展項目的污水排放系統已採用"共用W型聚水器系統"，並詢問可否在較舊屋邨裝設該系統，防止穢氣、細菌及流行性疾病在樓層之間傳播。房屋署副署長(發展及建築)解釋，在較舊屋邨使用"共用W型聚水器系統"存在技術上的困難，因為該等屋邨的污水排放系統的排放量和設計有所不同，未必能按照《建築物條例》(第123章)的規定符合新的聚水器設計。當局會提醒此等較舊屋邨的住戶確保污水排放系統的水封不致乾涸。

7. 馮檢基議員認為應有辦法透過改動較舊屋邨的排水系統，來配合新的聚水器系統。政府當局應致力在現有屋邨的污水排放系統安裝"共用W型聚水器系統"。房屋署副署長(發展及建築)重申，在較舊屋邨的污水排放系統使用新的聚水器設計，存在空間和技術上的限制。改動工程難免涉及對整個系統的設計作出重大變更，因而需要更改建築物的布局。

提升升降機供電系統

8. 馮檢基議員歡迎當局提升升降機的供電系統，因為此舉可使當局在進行定期檢查、測試及執行認證工作期間，繼續維持基本的升降機服務，從而利便極需使用升降機服務的居民，特別是長者及殘疾人士。他支持盡快在所有屋邨進行提升系統的工作。房屋署副署長(發展及建築)表示，經提升的系統雖為新建屋邨的標準設施，但卻難以在現有屋邨實行，因為在安裝電纜和後備供電系統方面存在空間及技術上的限制。

9. 主席詢問可否就每部升降機使用獨立的供電系統，使升降機能各自獨立運作。如此一來，在進行檢查及維修時便無需暫時中斷所有升降機服務。在較舊屋邨亦可輕易裝設此種獨立的供電系統，而不會有任何問題。房屋署副署長(發展及建築)解釋，在升降機機房加設升降機的額外供電系統已存在技術及空間上的限制，何況還有需要在天台設置後備供電系

經辦人／部門

統。此外，進行重大改動工程難免會對有關居民造成極大不便。當局會盡力減低在升降機定期檢查及維修期間對居民造成的不便。

加強安全屋宇維修設施

10. 劉秀成議員要求當局就加強安全屋宇維修設施一事作出闡釋，並說明此等設施可否應用於現有屋邨。房屋署副署長(發展及建築)解釋，為使日後利用吊船工作台和救生索進行的大廈維修工作，能以更加安全和方便的方式進行，當局會設置具有足夠的結構承托力的天台圍欄及提供防水電源插座，方便安裝及操作吊船工作台和救生索。不過，此等加強設施可能不適用於較舊屋邨，因為該等屋邨的大廈天台圍欄的結構承托力，並不足以支持該類設施。儘管如此，房委會會研究可否在情況許可之下，把此等設施推展至部分現有屋邨。

11. 馮檢基議員表示作為環保措施的一部分，當局應考慮在新公屋大廈的設計中加入污水處理系統，以便在屋邨範圍內進行污水處理，並將之循環再用於灌溉邨內植物及清洗地面。在每一樓層亦應設置廢物分類設施，以方便把廢物循環再用。當局亦應在公屋大廈的天台、走廊及大堂進行綠化。房委會應在諮詢環保團體後，為公共屋邨制訂一系列全面的環保措施。

其他

12. 馮檢基議員注意到公屋居民習慣在公共地方的欄杆晾曬衣物／棉被，並認為有需要改善公共屋邨的晾曬設施。當局應考慮在屋邨大廈內騰出一空置樓層，以作康娛及晾曬衣物寢具之用。為促進同一大廈居民的密切鄰里關係，屋邨大廈如超過某一層數(例如樓高40層以上)，便有可能需要成立超過一個互助委員會。運輸及房屋局局長表示，房委會在發展新公共屋邨時，必須確保遵守地積比率及高度限制。當局必須小心行事，務求地盡其用，以便提供更多單位以滿足市民對公屋的需求。因此，當局未必有可能騰出一或兩個空置樓層，作康娛和晾曬衣物的用途。房屋署副署長(發展及建築)補充，只有樓高超過40層的大廈才會設有隔火層，而基於高度限制，在進行公屋

發展時鮮有興建此種高度的大廈。此外，闢設空置樓層會令所提供的公屋單位數目有所減少。至於馮議員所提出為居民提供晾曬棉被的地方的要求，房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會會研究此事。與此同時，即將興建的新屋邨將設有新的晾衣架。

IV 以"流動辦公室"提供公共租住房屋服務

(立法會CB(1)1680/08-09(04)號文件——政府當局就以"流動辦公室"提供公共租住房屋服務提供的文件)

13. 房屋署助理署長(屋邨管理)1進行投影簡介，闡述房委會以"流動辦公室"提供公共屋邨服務的進度及未來路向。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2009年6月2日送交委員的立法會CB(1)1790/08-09(02)號文件。)

14. 劉秀成議員要求當局闡釋"流動辦公室"的概念，並說明此概念如何適用於未能與住戶取得聯絡的情況。房屋署副署長(屋邨管理)表示，"流動辦公室"的概念可應用於房屋管理服務及維修保養服務。房委會已把"流動辦公室"的概念應用於房屋管理服務之上，並採用便攜式電子手帳，執行日常的外展管理職務。房屋署助理署長(屋邨管理)1補充，隨着流動技術的使用，房委會已於2008年年底研發了外展房屋管理系統，並將之應用於兩年一度的公屋家訪調查中。在使用電子手帳後，由於所有程序均可在家訪期間即場完成，公屋住戶無需再填寫申報表，工作流程遂得以簡化，而此舉亦有助避免填寫表格時出錯，以及使家訪過程加快了30%。由於外展房屋管理系統可於任何時間及地方"全天候"運作，前線人員執行外勤職務時可得到更佳支援，包括加強緊急支援及屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")下的環境衛生管理工作。除了在管理處查閱所備存的有特別需要住戶的名單外，當值職員亦可透過電子手帳翻查有關資料，以便採取即時

行動，並在發生緊急事故時提供支援。當值職員亦可利用電子手帳即時查閱住戶在扣分制下的紀錄，並作出適當的勸喻及回應。舉例而言，他們可從中央資料庫即時下載獲准飼養狗隻的住戶資料，以查證有關住戶是否已獲得所需的批核。

15. 關於維修保養服務，房屋署副署長(屋邨管理)表示，全方位維修計劃已採用"流動辦公室"的概念，讓前線人員即場記錄個別公屋單位的維修狀況及工程進度。全方位維修計劃的流動服務模式，亦進一步推展至未為該計劃涵蓋的日常室內修葺工程。各分區保養辦事處已成立室內技術專責小隊，並利用電子手帳迅速回應住戶的維修要求。

16. 鑑於"流動辦公室"已證實在提供維修保養服務方面非常有用，梁耀忠議員認為每名維修人員均應配備電子手帳，以提升運作上的效率。此舉將有助備存最新的維修紀錄，並監察工程進度。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局已置有超過1 000部電子手帳，以供執行公共屋邨的管理及維修保養工作的前線人員使用。房屋署全方位維修計劃總監補充，待全方位維修計劃的首輪工程於4至5年後完成時，當局將備有所有公屋單位的完整維修紀錄。

17. 主席對於"流動辦公室"所備存資料的安全問題感到關注。他詢問須具有何種程度的權限才可取用該系統的資料，以及當局是否准許前線人員把電子手帳帶回家。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會已備存電子手帳使用者的紀錄冊，而且不容許前線人員把電子手帳帶回家。從電子手帳下載資料的人員均須遵守房委會制訂的保安指引。由於貯存於電子手帳的所有資料均已加密，外人將無法查閱有關資料。電子手帳的保安系統已獲得賽門鐵克公司的認證，而該公司的防護軟件在電腦行業中可說相當知名。迄今為止，從未發生任何與使用電子手帳有關的資料遺失事故。房屋署助理署長(屋邨管理)¹補充，當局在發展"流動辦公室"概念時已訂定不同程度的查閱資料權限。房屋事務經理可查閱關於其所管理屋邨的所有資料，而助理房屋事務經理則只能查閱其職權範圍內的相關資料。電子手帳的使用者均獲提供個人密碼，他們在使用有關系統前必須先登入系統。

V 公共屋邨的石油氣供應情況和費用

(立法會 CB(1)329/08-09(01)、——黎銘洪先生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)
CB(1)513/08-09(01) 及 CB(1)528/08-09(01)號文件

立法會CB(1)630/08-09(01)號文件 ——申訴部就愛民邨嘉民樓互助委員會所提出關於公共屋邨供應的石油氣費用高昂的關注而將有關事項轉交處理的文件(只備中文本)

立法會CB(1)1680/08-09(05)號文件 ——政府當局就公共屋邨的石油氣供應情況和費用提供的文件

立法會CB(1)1735/08-09(01)號文件 ——有關監管家用石油氣價格的調整事宜的參考便覽)

18. 主席表示，鑑於在提交事務委員會的意見書及立法會申訴制度處理的個案中，市民對公共屋邨供應的石油氣費用高昂一事提出關注，他曾在立法會會議席上就此事提出一項質詢。據政府當局所稱，有關事項訂於是次會議進行討論。應主席的邀請，房屋署

副署長(屋邨管理)向委員簡述房委會就公共屋邨中央石油氣供應所實施的政策及有關的監管事宜。

石油氣價格

19. 主席察悉香港蜆殼有限公司(下稱"蜆殼公司")是唯一一間自發採用價格檢討機制，以提高其價格透明度的石油氣供應商。他關注到房委會如何能夠確保家用石油氣價格會作出合理的調整。當局應考慮要求其他石油氣供應商採用類似的價格檢討機制，並有需要劃一石油氣的收費基礎，因為部分供應商按容量(立方米)收費，其他供應商則以重量(公斤)收費，以致頗難就石油氣價格作出比較。環境局首席助理秘書長(財務監察)表示，雖然其他石油氣供應商並無設立任何機制，定期就石油氣價格作出公開檢討及公布相關資料，但此等供應商就喉管式石油氣價格所作出的調整，一直與蜆殼公司所作調整相去不遠。此外，環境局亦有參照國際石油氣價格及本地石油氣進口價的變動，監察本地家用石油氣價格的調整是否合理。除此以外，石油氣供應合約已經訂明，供應商不得收取高於當前私營市場價格的費用。房屋署副署長(屋邨管理)補充，5間石油氣供應商的收費均極具競爭性，平均價格為每立方米27.65元。運輸及房屋局副局長補充，房委會會繼續密切監察石油氣供應商的表現，並會研究如何加強與供應商的溝通，以及把石油氣價格的變動更清楚告知居民。

20. 梁耀忠議員表示，居民比較關注石油氣費用高昂的問題，而非石油氣價格的變動。鑑於居民在氣體供應方面的選擇並不多，對公共屋邨的中央石油氣供應應作出充分的價格管制。以壟斷程度而言，石油氣供應商應向居民提供折扣收費。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，根據房委會的政策，在情況許可下會盡量在公共屋邨供應煤氣。然而，由於一些公共屋邨位處偏遠地點，或在多年前興建時尚未有煤氣供應，故此房委會會與中央石油氣供應商合作，為有關屋邨供應石油氣。在房委會管理的153個公共屋邨中，只有15個屋邨設有中央石油氣供應系統。迄今為止，該15個屋邨均對石油氣供應商提供的服務感到滿意。同時值得注意的是，除該15個公共屋邨外，多個大型私人住宅發展項目(例如薄扶林花園和美孚新村)亦設有中央石油氣供應系統。由於石油氣價格受到市場力量的推動，而且一律適用於公共屋邨和私人屋苑，房委會不宜要求燃料供應商在公共屋邨收取較低費用。

21. 由於市民普遍認同石油氣以其所涉及的貯存問題，並不如煤氣般安全，黃成智議員認為在減低該15個公共屋邨的中央石油氣供應價格方面，當局實有與石油氣供應商作出磋商的空間。該等屋邨大部分屬較舊屋邨，邨內的長者住戶極難應付高昂的石油氣收費。他贊同梁耀忠議員的意見，認為該等居民須依賴石油氣供應，否則便有需要改用收費更為昂貴的電力供應。房屋署副署長(屋邨管理)表示，根據石油氣供應合約，供應商不得限制公共屋邨用戶只可使用喉管式的中央石油氣供應，而應容許用戶選用他們認為合適的其他燃料供應方式，例如任何其他來源的便攜式樽裝石油氣。此外，石油氣供應合約亦訂明，供應商不得收取高於當前私營市場價格的費用。石油氣供應商亦須維修保養其裝置，確保有安全而穩定的石油氣供應。根據消費者委員會於1999年進行的調查，煤氣、電力及石油氣用戶的百分比分別為40%、30%及30%。運輸及房屋局副局長補充，使用煤氣和石油氣均屬安全。目前的石油氣價格雖較煤氣高，但煤氣的價格有時亦會比石油氣高昂。待現有的石油氣供應合約屆滿時，當局會就所使用的燃料徵詢居民意見。環境局首席助理秘書長(財務監察)補充，香港的燃料價格是由個別公司按其商業運作原則及營運成本釐定。雖然目前的煤氣價格略低於喉管式石油氣，但在引入液化天然氣作為另一種原料之前，煤氣價格曾一度較石油氣收費高昂。由於該兩種家用燃料在氣體／原料成分方面迥然不同，當局不可能就煤氣和石油氣的日後價格比較作出預測。

改供煤氣

22. 劉秀成議員認為，基於和石油氣貯存設施有關的安全風險，使用石油氣並非理想之選。當局應考慮為設有中央石油氣供應設施的15個公共屋邨供應煤氣，並應在該等屋邨進行大規模翻新工程時，趁機與煤氣公司制訂計劃，把供應石油氣的喉管系統及輸配網絡改裝，以作供應煤氣之用。主席贊同他的意見，並指出擬議改動工程的額外好處是移走不受歡迎的石油氣貯存設施，從而騰出空間設置居民極其需要的康娛設施。運輸及房屋局副局長表示，根據現時與石油氣公司訂定的合約，煤氣輸配網絡的安裝工程只可在現有的石油氣供應合約屆滿後才可展開。在有關屋邨及其所有住宅單位內，將須進行徹底拆除整個石油氣設備和喉管系統的大規模工程。由於改動工程預

計需時約12個月才可完成，其間並須暫時中斷管道輸氣供應，當局必須諮詢受影響的居民，瞭解他們是否願意接受有關工程所帶來的滋擾及不便。

政府當局

23. 主席詢問當局曾否就棄用石油氣而改供煤氣一事，向提供中央石油氣供應的15個屋邨進行諮詢，以及若否的話，房委會會否承諾在現有的石油氣供應合約屆滿時進行諮詢。劉秀成議員察悉華富邨將會進行大型翻新工程，並詢問當局有否就棄用石油氣而改供煤氣一事，向屋邨管理諮詢委員會進行諮詢。房屋署副署長(屋邨管理)表示，若諮詢結果顯示部分住戶希望繼續使用石油氣，便不宜進行改供煤氣的工作，因為此舉需要改動喉管系統及更換熱水爐和煮食爐，而所有此等工程均會為個別住戶帶來額外開支。鑑於建議的改動工程存在若干實際困難並涉及高昂費用，當局認為改供煤氣並不符合成本效益。此外，由於石油氣供應商現時持續為該15個屋邨提供穩定的石油氣供應，而且在定價方面亦有極高透明度，故此並無即時改供煤氣的迫切需要。至於華富邨的情況，房屋署副署長(屋邨管理)表示，居民對中央石油氣供應普遍感到滿意，而屋邨管理諮詢委員會亦無要求改供煤氣。應委員的要求，政府當局答允提供資料，說明15個設有中央石油氣供應系統的屋邨的石油氣供應合約屆滿日期。當局亦會向房委會轉達委員所提出，關於就現有石油氣供應合約屆滿後改供煤氣是否可取一事諮詢居民的要求。

研發太陽能

24. 劉秀成議員指出有需要在公共屋邨研發太陽能。運輸及房屋局副局長表示，房委會致力為屋邨提供既環保又可持續發展的設施。

VI 其他事項

25. 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8月3日