

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2573/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期 : 2010年5月24日(星期一)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 王國興議員, MH (主席)
李華明議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員 : 馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
涂謹申議員
陳克勤議員

出席公職人員 : 參與議程第I項的討論

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

房屋署總建築師(發展及標準策劃)
楊光艷女士

署理房屋署總屋宇裝備工程師
何永業先生

參與議程第II項的討論

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

房屋署總建築師(發展及標準策劃)
楊光艷女士

房屋署物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)
陳升惕先生

參與議程第III項的討論

署理運輸及房屋局局長
邱誠武先生, JP

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(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

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

主席歡迎梁家傑議員及梁國雄議員在補選後重新加入事務委員會。

I. 在新建公共屋邨提供無障礙通道的新措施

(立法會CB(1)1909/09-10(01)號——政府當局就在新建公共屋邨提供無障礙通道的新措施提供的文件

立法會 CB(1)1909/09-10(02)號——立法會秘書處擬備有關在公共屋邨提供無障礙通道的進度的文件(最新背景資料簡介))

2. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向事務委員會匯報香港房屋委員會(下稱"房委會")在新建的租住公共屋邨推行無障礙通道的新措施，以配合《設計手冊：暢通無阻的通道2008》(下稱"《設計手冊》")所訂強制性設計規定的進展。房屋署副署長(發展及建築)進行投影簡介，就觸覺引路徑連多能感應地圖及新的照明設計作出闡述。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於已送交委員的立法會CB(1)2018/09-10(01)號文件。)

3. 梁家傑議員強調，當局有需要確保提供真正暢通無阻及所有人均可使用的無障礙通道。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，當局已採取多項措施，包括在樓梯的邊緣加髹顏料等，以確

保人人都可使用無障礙的通道。當局會繼續努力採取最佳做法，以確保通道並無障礙。同時值得注意的是，確保通道無阻不僅是屋邨管理當局的責任，因為居民亦有責任照顧殘疾人士。

觸覺引路徑連多能感應地圖

4. 黃國健議員詢問，視障人士有否獲邀試用觸覺引路徑，以及若有的話，他們對該系統有何意見。他亦詢問當局有否計劃把該系統擴展至所有現有公共屋邨。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局是聯同香港盲人輔導會研發觸覺引路徑連多能感應地圖，並已就視障人士使用該系統進行試驗。除了新公共屋邨外，當局亦會因應實際需要，考慮分階段把新系統擴展至現有公共屋邨。事實上，大部分現有公共屋邨已設有觸覺引路徑。

5. 主席歡迎當局採用在2006年首創的觸覺引路徑連多能感應地圖。他詢問在所有現有公共屋邨裝設該系統的成本及時間表為何。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，裝設多能感應地圖的費用約為每個屋邨80,000元，而裝設工程將會是一項持續進行的計劃。房屋署副署長(發展及建築)補充，在裝設多能感應地圖時將需要香港盲人輔導會的協助，以顧及不同屋邨的情況。應委員的要求，政府當局答允提供在所有現有公共屋邨裝設觸覺引路徑連多能感應地圖的時間表。

新的照明設計

6. 黃國健議員察悉內地不少屋邨已裝有動作感應器，以便在探測到有人進入指定區域時自動開啟樓梯的照明系統。他詢問在新公共屋邨採用的新照明設計，何以仍須採用人手啟動照明系統。房屋署副署長(發展及建築)表示，只有升降機大堂及走廊的照明系統須以人手啟動，至於樓梯則已裝有動作感應器，照明系統會自動開關。署理房屋署總屋宇裝備工程師補充，升降機大堂和走廊及樓梯的照明光度會全日24小時分別維持在50勒克斯和30勒克斯的水平，以滿足大部分人士的需要。每當有使用者進入該等區域而啟動照明系統，有關區域的照

明光度會在一段預設時間(如10分鐘)內調高至85勒克斯的水平。此項創新設計既實用亦符合成本效益，兼且因為可減低耗電量而有利環保。升降機大堂及走廊的備用照明系統則須以人手啟動，因此舉可減低在無意之間調高照明光度的機會，因而有助節省能源。為樓梯的備用照明系統裝設動作感應器的原因，是由於個別行人的行走方向及路經樓層數目均屬不能預計。裝設動作感應器以開啟個別備用照明設施，將可更理想地達到提供照明設施的目的。

7. 方剛議員詢問，把備用照明系統的照明光度設定在85勒克斯的高水平的理據何在，以及是否有可能將之調校至較低光度。署理房屋署總屋宇裝備工程師解釋，《設計手冊》已就大廈公用地方的最低照明光度作出強制規定，以利便視障人士。升降機大堂、走廊及樓梯的照明光度是85勒克斯。調校光度將涉及頗為高昂的成本，因為須就照明系統作出大幅度改動。

8. 方剛議員察悉以一幢樓高40層，並有800個單位的標準十字型住宅大廈計算，新照明系統估計每年可節省約121 000度電力，大約相等於沒有上述控制裝置的照明系統總耗電量的30%。他詢問新照明系統的硬件裝置成本及還本期為何，以及新的照明設計若證實符合能源效益，當局會否盡力鼓勵私人發展商採用該照明設計。陳鑑林議員贊同從環境角度而言，新的照明設計值得採用，因為它可節省大量能源。除了新公共屋邨外，當局亦應考慮把該系統擴展至現有公共屋邨，例如在進行大型翻新工程時加裝有關系統。他詢問擴展該系統使用範圍的計劃及時間表為何。主席雖歡迎當局使用新的照明設計，但表示它並非全新設計，當局早應採用。對於首個採用新照明設計的發展項目東頭邨第九期須待至2011年11月才告落成，他感到失望。為了把新的照明設計應用於所有公共屋邨，當局應考慮將之納入公共屋邨的全方位維修計劃。

9. 署理房屋署總屋宇裝備工程師回應時表示，以一幢樓高40層並有800個單位的標準十字型

住宅大廈計算，就新的照明設計裝置額外線路、導管及控制系統所需的額外成本約為800,000元。以每年可節省的能源約為沒有該控制裝置的照明系統總耗電量的30%計算，還本期預計為6.6年左右。鑑於該設計具有極高能源效益，在新公共屋邨採用新照明系統將可發揮示範作用。當局相信在作出更廣泛宣傳後，私人發展商會注意到有關的新設計。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，政府當局會就日後推行公共及私人房屋發展項目時採用的照明系統，與學者及私營機構交流意見。雖然當局會盡力在現有公共屋邨採用新的照明設計，但在現有照明系統的一般使用期限屆滿前進行更換會招致額外成本。當局有需要在考慮照明系統的成本及效益之下，平衡更換有關系統的需要。在較舊屋邨的照明系統到期更換時才改用新系統，可能更加符合成本效益。房屋署副署長(發展及建築)補充，房委會會致力物色有何種類別的無障礙通道設施，可供納入公共屋邨的全方位維修計劃。

10. 梁家傑議員欣悉政府當局會就私人住宅發展項目所採用的照明系統，與私營機構交流意見。他希望當局能安排有興趣人士實地參觀部分新公共屋邨，以便他們親身視察在該等屋邨推行的各項提供無障礙通道的新措施。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局極之歡迎有興趣人士(包括私人發展商)參觀新公共屋邨，視察各項提供無障礙通道的新措施。

II. 提高新公共租住屋邨綠化率及增加現有公共租住屋邨康樂設施的措施

(立法會CB(1)1909/09-10(03)號——政府當局就提高新公共租住屋邨綠化率及增加現有公共租住屋邨康樂設施的措施文件

提供的文件

立法會 CB(1)1909/09-10(04) 號 —— 立法會秘書處擬備有關公共屋邨的環保設計及措施的文件
(最新背景資料簡介))

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房委會為提高新公共屋邨的綠化率及增加現有屋邨康樂設施而推行的措施。房屋署副署長(發展及建築)進行投影簡介，闡述所推行的綠化措施及所提供的康樂設施。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於已送交委員的立法會 CB(1)2018/09-10(02) 號文件。)

12. 陳鑑林議員對於房委會致力進一步綠化公共屋邨雖表讚賞，但卻關注到在推行綠化措施時往往須與康樂設施競用空間。他舉例指出，油麗邨和彩盈邨的綠化措施佔用了部分預留作提供康樂設施的地方。當局有需要作出較佳屋邨設計，藉以在進行綠化和提供康樂設施之間取得適當平衡，從而惠及居民。房屋署副署長(發展及建築)解釋，區內的康樂設施是當局因應人口的多寡和居民的需要，而按照《香港規劃標準與準則》提供。推行綠化措施並不會影響當局在區內提供康樂設施的工作。陳議員質疑若康樂設施是按照規劃指引和人口的多寡而提供，為何油塘、鯉魚門、高怡邨和油麗邨只設有一個籃球場。他強調當局有需要在屋邨內的適當地點提供更多康樂設施，例如乒乓球設施及為長者而設的座位場地。房屋署副署長(發展及建築)表示，就屋邨內的康樂設施進行規劃時，當局會考慮使用者的要求。當局認為油塘和鯉魚門的現有康樂設施足夠，而且符合《香港規劃標準與準則》的規定。

13. 主席關注到在較舊屋邨提供的康樂設施不足，例如並未設有任何康樂設施的葵盛西邨。他認為房委會有必要進行研究，探討在較舊屋邨提供康

樂設施的優先次序。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局會按照《香港規劃標準與準則》發展新公共屋邨，以配合居民的需要。就現有屋邨而言，房屋署物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)(下稱"房屋署物業管理總經理")表示，當局會提供不同種類的康樂設施，以照顧長幼人士的需要。儘管當局沒有就屋邨康樂設施設定任何規劃比率，但在人口老化的屋邨會提供更多供長者使用的設施。在現有屋邨所設的3 200多項康樂設施當中，有850項(27%)設施是特別為長者而設。就康樂設施進行規劃時亦會諮詢屋邨管理諮詢委員會，以確保有關設施符合居民的需要和使用者的要求。然而，在某些較舊屋邨提供康樂設施方面存在用地上的限制。為了在落成超過40年的屋邨進行改善工程，房委會已展開全面結構勘察計劃，並基於該計劃進度良好而將之擴展至涵蓋落成超過36年的屋邨。他答允研究葵盛西邨的情況。

14. 對於當局在公共屋邨設置健身器材，以配合老化人口的需要，梁耀忠議員雖表歡迎，但卻察悉用於購置該等器材的經費，是來自屋邨管理諮詢委員會的屋邨管理撥款而非房委會。此情況對更新及維修保養該等器材構成限制，因為能否進行有關工作將須視乎是否獲得撥款而定。他詢問房委會有否計劃作出直接撥款，以供為長者提供康樂設施。此外，由房委會為公共屋邨大量購入健身器材，不僅能達到規模經濟的效果，亦可在選購器材時有較多選擇。主席詢問在提供邨內康樂設施時，是否採取以人口作為基礎的規劃比率。他強調，就康樂設施作出的規劃應以人口的多寡和居民的需要作為依據，而非是否有可供使用的撥款。房屋署物業管理總經理解釋，為公共屋邨提供康樂設施的經費來源有三，包括屋邨管理諮詢委員會的管理撥款、房委會的維修及改善工程預算，以及用作提升老化屋邨的設施的屋邨改善計劃撥款。由於屋邨管理諮詢委員會的管理撥款旨在鼓勵居民參與屋邨的管理工作，除了房委會提供的經費之外，不少屋邨均有使用上述管理撥款為長者提供康樂設施。

15. 梁耀忠議員察悉，公共屋邨戶外地方的若干長椅並未設有上蓋。當局應考慮為此等長椅加設上蓋，此舉不僅可提高長椅的使用率，亦可收遮擋雨水及高處墜下物件之效。梁國雄議員亦指出，較舊屋邨(如啟業邨、禾輦邨及瀝源邨)戶外地方的某些長椅並未加設上蓋，邨內不少康樂設施亦殘舊破損。自領匯管理有限公司接管已分拆出售設施的屋邨的管理工作後，情況更進一步惡化，以致有很多康樂設施均被拆除。舉例而言，長者經常聚集下棋的戶外石桌，有不少均被當局以有人進行賭博活動為理由而拆除。他認為政府當局有必要巡視該3個屋邨，以確定有關情況。

16. 房屋署物業管理總經理回應時表示，使用上述3個來源的經費為屋邨戶外地方的長椅加設上蓋，是一項持續進行的工作。鑑於委員對此表示關注，當局會盡力加快為戶外地方的長椅加設上蓋。關於瀝源邨的情況，房屋署物業管理總經理表示當局剛剛完成就該屋邨進行的結構勘察，並會在來年展開屋邨的維修及改善工程。至於禾輦邨，當局正在制訂屋邨業務計劃，藉以評估進行屋邨改善工程的需要。然而，啟業邨尚未獲納入屋邨改善計劃。房屋署物業管理總經理補充，在進行翻新工程期間，領匯管理有限公司可能暫時關閉了瀝源邨的部分設施。當局會致力改善有關情況，並歡迎事務委員會前往禾輦邨及瀝源邨參觀。

17. 應委員的要求，政府當局會提供和現有公共屋邨提供康樂設施的進度有關的補充資料，並提供在分拆出售設施後有公共地方被領匯管理有限公司接管的屋邨的數目。

III. 加強規管一手私人住宅物業銷售的新措施

(立法會 CB(1)1909/09-10(05)號 —— 政府當局就加強規管一手私人住宅物業銷售的新措施提供的文件)

18. 署理運輸及房屋局局長向委員簡介加強規管一手私人住宅物業銷售的新措施。

19. 梁耀忠議員認為，政府當局過去從沒有盡力規管物業的銷售，以保障消費者的權益。主席贊同他的意見，表示政府偏袒發展商。在當局沒有訂定規管物業銷售的時間表和路線圖的情況下，民怨難以得到平息。署理運輸及房屋局局長解釋，政府當局一直緊密監察物業市場的情況，並已制訂措施加強物業市場的穩定性和透明度。在過去兩年，運輸及房屋局已透過地政總署預售樓花同意方案(下稱"同意方案")及／或香港地產建設商會(下稱"建設商會")的指引，推行多項措施以提高未建成一手住宅物業資訊的透明度及清晰程度。該等措施包括：(a)要求發展商在簽訂臨時買賣合約後5個工作天內，在其網頁及售樓處公布相關買賣合約的交易資料；(b)統一"實用面積"的定義；(c)統一價單的格式；(d)要求發展商在價單上列明每個單位按"實用面積"計算的每平方呎／米售價；及(e)要求發展商在售樓說明書提供更全面及詳盡的物業資料。為進一步提高一手私人住宅物業銷售安排及交易的透明度及公平程度，運輸及房屋局現正致力透過建設商會的指引及同意方案，落實推行9項新規管措施。

20. 主席關注到建設商會在執行指引方面存在利益衝突，尤其是在欠缺監察建設商會運作的機制的情況下。陳鑑林議員亦詢問，建設商會如何能夠確保發展商(特別是並非其成員的發展商)在銷售一手物業時會遵守指引行事，以及發展商如違反指引會有何後果。梁家傑議員亦表達了類似的關注，並詢問建設商會指引的運作方式如何。署理運輸及房屋局局長表示，建設商會已成立一個委員會，並會把違反指引的個案轉交該委員會作出適當的跟進及予以制裁。在2007年至2009年間，建設商會曾接獲超過30宗有關未建成一手物業銷售的投訴。建設商會經考慮該等投訴個案的性質及調查結果後，認為無需將之轉交監察委員會處理，並已和有關的發展商跟進該等個案。他補充，除了建設商會的指引外，同意方案在加強規管未建成一手物業銷售方面亦擔當重要的角色。發展商如違反同意方案下有關9項新措施的規定，地政總署會發出警告信。如持續出現違規情況，更會收回所作出的預售同意。就較嚴重的違規個案而言，當局會考慮在不作出警告的情況下撤回預售同意。署理運輸及房屋局局長表示，該9項新措施旨在加強規管一手私人住宅物業的銷售。在立法會議員、市民、傳媒和準買家的密切監察之下，當局預期發展商會遵守建設商會的指引。當局亦期望建設商會採取步驟以確保發展商遵守指引的規定。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，大部分發展商均為建設商會的成員。過往經驗顯示，發展商大致上一直有遵守建設商會的指引行事。

21. 梁國雄議員從傳媒的報道得悉，為監察建設商會指引的執行情況而成立的委員會迄今未有舉行任何會議。他詢問建設商會是如何就上述30宗投訴作出決定。他對於由建設商會作出自我規管的成效亦表懷疑，因為此安排並非經由法規確立。他就建設商會的成員組合及職權範圍提出查詢，並詢問建設商會曾與政府當局及主要發展商舉行多少次會議，以及地政總署撤回預售同意的個案數目為何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)答允提供建設商會的成員名單，供委員參閱。署理運輸及房屋局局長補充，政府當局雖曾與建設商會各個成員會面及交換意見，但並沒有就該等會面備存正式紀錄。

22. 梁耀忠議員察悉，儘管政府當局已採取多項措施，但有不少售樓說明書仍載有具誤導成分的物業資料。在某些個案中，甚至是物業地址亦不正確。他詢問當局會採取甚麼措施以確保發展商遵守有關規定。署理運輸及房屋局局長向委員保證，政府當局會密切監察新規管措施、建設商會的指引和同意方案的成效和遵行情況。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，政府當局會和建設商會跟進違規的個案，並要求建設商會在適當時立即採取補救行動。新規管措施亦會納入地政總署的同意方案內一併執行。

23. 石禮謙議員表示，建設商會支持推行新規管措施，以加強規管一手私人住宅物業的銷售及改善物業資訊的透明度。他指出過去多年來，建設商會一直有因應市場情況更新其指引。上文各段所述的30宗投訴個案只涉及輕微問題，例如延遲發出售樓說明書，因此並無需要由建設商會的委員會作進一步跟進。

立法規管物業銷售

24. 梁耀忠議員察悉政府當局只有在新規管措施成效不彰時，才會考慮採取立法措施規管物業銷售事宜。他關注到由於法例需要一段時間後才告生效，立法措施能否及時解決有關問題。由於新規管措施旨在加強物業市場的穩定性和可持續發展的程度，當局應以立法方式推行該等措施，藉以為物業買家提供更大保障。署理運輸及房屋局局長表示，該等措施應以循序漸進的方式推行。政府當局會密切監察新規管措施的成效，然後才就下一步行動作出規劃。由於完成立法程序需時，當局認為最便捷的方法是在建設商會的指引和同意方案下推行新規管措施。

25. 梁家傑議員憶述去年就最低工資進行討論時，政府當局在考慮是否有需要立法前，曾以一年時間作為審視自我規管措施的成效的觀察期。然而，當局並未就新規管措施訂定類似時限，似乎對發展商較為優待。他詢問當局有否訂定客觀準則以評估新規管措施的成效，以及如有的話，將於何時

作出評估。主席亦詢問在何種情況下，新規管措施會被視為成效不彰。署理運輸及房屋局局長解釋，在評估新規管措施的成效方面並無任何硬性的規定。政府當局會考慮多項因素，對物業市場作出密切的監察。有關因素包括發展商遵守規定的情況、單位銷售的秩序及所提供之物業資料的透明度。如發現新規管措施成效不彰，當局會採取適當的行動。儘管消費者委員會一再提出要求，表示有需要立法規管物業銷售事宜，但政府當局只作出上述回應，主席對此表示失望。他促請政府當局慎重考慮委員的意見及採取適當行動。

26. 李永達議員同意在規管物業的銷售方面，採取訂有罰則條文的立法規管措施是較為有效的做法。他指出，在建設商會轄下成立的委員會既沒有舉行會議就實施指引的進度作出討論，亦沒有就發展商的違規行為採取任何懲罰措施。另一方面，地政總署亦只曾向發展商發出警告信。因此，他對新規管措施的成效並無信心。然而，在透過立法進行規管後，當局將可採取不同的執法行動，包括發出警告信、中止銷售以至罰款等。此外，立法會最近通過了一項議案，促請政府當局立法規管未建成一手私人住宅物業的銷售事宜。對於政府當局以公眾對有關議案未有共識為理由而拒絕立法，他深表失望。

須納入首張價單的單位最低數目

27. 陳鑑林議員察悉根據新規管措施，小型發展項目每批出售單位的首張價單最少須包括30個單位或所推售單位總數的30%，兩者以較高者為準。大型發展項目的相關單位數目則為50個單位或所推售單位總數的50%，以較高者為準。他詢問所推售每批單位的數目是由哪一方負責決定。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，小型發展項目所指的是單位數目少於100個的發展項目，而大型發展項目則為單位數目達100個或以上的發展項目。她指出，首張價單所包括單位數目的最低百分比已有所增加。同時，當局亦容許發展商作出某程度的彈性

安排，以便因應市場情況決定所推售每批單位的數目。

28. 李永達議員認為，建議增加首張價單所包括的單位數目，對於規管物業銷售並無太大幫助。發展商可透過限制所出售每批單位的數目來操控市場的單位供應量，尤其是在當局同意銷售同一發展項目下數幢未建成物業的單位的情況下。他並詢問有關措施是否適用於轉售整幢物業予單一買家的情況。署理運輸及房屋局局長表示，增加首張價單所包括單位數目的目的，是為了提高物業資訊的透明度和清晰程度。根據建設商會的指引，發展商亦須按規定在簽訂臨時買賣合約後5個工作天內，在其網頁及售樓處公布相關的交易資料。這些措施有助提供更貼近市場最新情況及更準確的物業市場資訊。發展商把整幢物業出售予單一買家時，亦須遵守"5天公布交易資料"的規定。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，建議增加首張價單所包括的單位數目，以及規定發展商須於單位開售前最少3個曆日公布價單，是為了在確保資訊透明度，以及容許發展商因應市場情況作出若干程度的彈性安排之間，取得平衡。

IV. 其他事項

29. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年7月16日