

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)874/03-04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：2004年1月5日(星期一)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)  
陳鑑林議員, JP (副主席)  
李卓人議員  
李華明議員, JP  
吳亮星議員, JP  
涂謹申議員  
楊森議員  
楊耀忠議員, BBS  
司徒華議員  
石禮謙議員, JP  
張宇人議員, JP  
陳偉業議員  
勞永樂議員, JP  
黃成智議員  
馮檢基議員  
葉國謙議員, JP  
劉炳章議員

缺席委員：朱幼麟議員, JP  
陳婉嫻議員, JP  
梁耀忠議員  
黃宏發議員, JP  
楊孝華議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

#### 房屋署

副署長(建築)  
湯永成先生, JP

助理署長(發展)  
李漢敏先生

總建築師(設計及標準策劃)  
嚴小玲女士

總屋宇裝備工程師  
梁世智先生

### **議程第V項**

#### 香港房屋協會

執行總幹事  
王麗珍女士

總經理(物業策劃及發展)  
劉竟成先生

高級經理(物業策劃及發展)  
許鴻傑先生

#### 房屋署

高級政務主任(私營房屋)  
尤建中先生

### **應邀出席人士：議程第IV項**

#### 牛頭角下邨(二區)關注重建組

代表  
李達旋先生

#### 長者關注新單位設計小組

代表  
莫小娥女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會事務助理  
蕭靜娟女士

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)461/03-04號文件 —— 2003年10月23日  
特別會議的紀  
要

立法會CB(1)668/03-04號文件 —— 2003年12月1日  
會議的紀要)

2003年10月23日及12月1日會議的紀要獲確認  
通過。

**II. 上次會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉，自事務委員會2003年12月1日的上次  
例會後，業已發出下列資料文件 ——

(立法會CB(1)512/03-04 —— 申訴部轉介房屋事務委  
員會有關水管生鏽及食  
水變黃的問題  
號文件

立法會CB(1)584/03-04 —— 房屋委員會與亞太土木  
(01)至(06)號文件 工程有限公司就圓洲角  
短樁事件進行仲裁的資  
料

立法會CB(1)649/03-04 —— 政府當局所提供題為  
號文件 “把政務司司長在《房屋  
條例》下的若干法定職  
能轉移給房屋及規劃地  
政局局長”的文件

立法會CB(1)673/03-04 —— 政府當局所提供題為  
號文件 “管制公共屋邨內非法  
擺賣活動的措施”的文  
件)

**III. 下次會議的討論事項**

(立法會CB(1)667/03-04(01)號文件 —— 待議事項一  
覽表

立法會CB(1)667/03-04(02)號文件 —— 跟進行動一  
覽表)

3. 委員同意於2004年2月2日(星期一)下午2時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論“檢討同意計劃”此事項。事務委員會的例會會緊接其後約於下午3時30分舉行。主席建議在下次例會討論房屋委員會與亞太土木工程有限公司就圓洲角短樁事件所進行的仲裁。委員對此表示同意。

4. 主席提醒委員，事務委員會已定於2004年1月15日(星期四)上午10時45分舉行特別會議，以聽取房屋及規劃地政局局長就行政長官2004年施政報告中與其職責有關的房屋政策作出簡報。

#### IV. 新租住公屋單位的設備標準

(立法會CB(1)667/03-04(03)號文件) —— 牛頭角下邨(二區)關注重建組及長者關注新單位設計小組於2003年12月24日聯合提交的意見書

立法會CB(1)667/03-04(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

5. 葉國謙議員申報利益，表明他是房屋委員會(“房委會”)建築小組委員會(“建築小組”)的委員。建築小組於2003年6月通過新租住公屋發展計劃的設備標準。

#### 與團體代表會晤

6. 長者關注新單位設計小組代表莫小娥女士及牛頭角下邨(二區)關注重建組代表李達旋先生向委員簡介該兩個關注組聯合提交的意見書。莫女士特別提出，租戶深感關注的，是房委會不為新租住公屋(“公屋”)的住宅單位安裝鐵閘，並計劃在公共屋邨以智能動作感應控制的開關照明系統取代24小時的照明系統。李先生再補充下列各點：

- (a) 有關方面曾為牛頭角下邨租戶就設備的新標準先後舉行過10次簡報會。曾出席簡報會的200多名租戶認為，為公屋單位安裝鐵閘及在公屋大廈公眾地方裝設24小時的照明系統至為重要。居民曾為此舉行簽名運動，共蒐集得5 500個簽名，支持安裝鐵閘；

- (b) 公屋大廈的保安措施並非如當局所聲稱般嚴密。他們曾到若干新公屋屋邨實地視察，發現非有關屋邨的租戶(包括推銷員)可輕易進入公屋大廈內，主動與準客戶接觸或派發宣傳資料；
- (c) 曾有若干宗在牛頭角上邨第一期發生爆竊案的報告，而該屋邨所安裝的鐵閘都是質料低劣。調查亦顯示，許多公屋租戶都是因為房委會安裝的鐵閘質料低劣而將鐵閘拆去；及
- (d) 警方及社會福利機構或須增加資源，以處理沒有安裝鐵閘所引致的問題。結果，對整體社會而言，新標準未必能節省成本。

#### 與政府當局舉行會議

7. 房屋署副署長(建築)(“副署長(建築)”)向委員簡介政府當局的文件。他澄清，房委會並無計劃在公共屋邨裝設智能動作感應控制的開關照明系統。根據現行的設計慣例，在沒有天然光照射的公共地方，仍會安裝24小時或時間控制的照明系統。事實上，新公屋屋邨走廊的照明系統已遠較以前明亮，照明度可與私人發展房屋的一般標準看齊。至於規劃中的新牛頭角上邨，其照明系統的光亮度更較牛頭角下邨高70%。

8. 就此方面，葉國謙議員關注到當局與居民間的溝通問題，以致居民誤以為當局會安裝智能動作感應控制的開關照明系統。他促請政府當局查出引致是次誤會的原因，並改善與市民的溝通。副署長(建築)回應時指出，現時仍未查明有何原因引致誤會。他報稱當局已致力向多方面(包括牛頭角下邨的租戶)解釋，房委會並無計劃引進智能動作感應控制的開關照明系統。

#### **走廊的牆壁終飾**

9. 陳鑑林議員詢問，走廊牆壁由原來鋪設高溫牆磚改為噴上多層丙烯酸漆，在建築和維修方面，預計可節省多少成本。副署長(建築)回應時表示，視乎大廈單位的數目，通常一幢大廈可節省100萬至150萬元的建築費。至於維修費用，雖然噴上多層丙烯酸漆後須作定期維修，但計及基本成本和使用周期成本後，整體成本會較低。

10. 陳鑑林議員詢問，以多層丙烯酸漆代替瓷磚，在工序上有何好處。副署長(建築)回應時表示，噴漆的工

序會較簡單，亦會較短，因為鋪砌瓷磚須在過程中採用泥水作業，需時較長，既未能提高建築效率，亦不能改善建築地盤的工作環境。房屋署總建築師(設計及標準策劃) (“總建築師”)證實，噴漆的工序較簡單，只須噴上一層保護膜，再噴上有紋理的塗料及兩層丙烯酸漆便可。另一方面，鋪砌瓷磚會要求較高技巧，才能確保一定質素。如果造工欠佳，當樓宇建成入伙後更可能引致維修保養的問題。

11. 李華明議員特別指出，高俊苑是以多層丙烯酸漆噴漆取代高溫牆磚，但在質素及維修上，均出現不少問題。他擔心這些是使用丙烯酸漆普遍會出現的問題。副署長(建築)表示應該不會出現這些問題。總建築師補充，高俊苑的情況與造工欠佳有關，是獨立事件。事實上，和諧式大廈及其他公屋大廈均使用丙烯酸漆超過10年，效果理想。副署長(建築)及總建築師又向委員保證，使用多層丙烯酸漆不會增加火警危險。

### **安裝單位入口的鐵閘**

#### **－ 安裝鐵閘的成本**

12. 葉國謙議員問及為公屋單位安裝鐵閘的成本，副署長(建築)回答時表示，一幢約有600至700個單位的大廈，費用約為150萬元，而一個有5至6幢大廈的屋邨，成本約為1,000萬元。

13. 李卓人議員問及不安裝鐵閘所節省的建築成本，副署長(建築)回答時證實，有關成本約佔每個單位總建築成本的1%左右。但他強調，應從更廣闊的角度來看上述節省成本比率，因為不安裝鐵閘，只是在興建公屋過程中所採取的多項改善整體成本效益的措施之一。

14. 陳鑑林議員指出，他是房委會資助房屋小組委員會的委員，曾與牛頭角下邨的租戶有數次接觸。由於該重建屋邨的租戶多屬長者，要他們自資在新遷置屋邨安裝鐵閘，可能會對他們造成沉重的經濟負擔。再者，既然較早落成的牛頭角上邨也有為居民安裝鐵閘，牛頭角下邨的租戶不獲安裝鐵閘亦不公平。鑒於不裝鐵閘所節省的成本並不算龐大，新遷置屋邨的數目很少，而重建屋邨的租戶又多屬長者，陳議員建議房署考慮為新遷置屋邨提供鐵閘。不過，他對不為其他新公屋屋邨安裝鐵閘，並無強烈意見。

15. 葉國謙議員解釋，他較早前贊成建築小組的決定，是鑒於當時認為，隨着新建築設計有多方面的改善，

保安措施亦有所增強，已再無需要為通風和保安原因安裝鐵閘。然而，考慮到該決定會對將予重建屋邨的租戶的生活方式造成影響及公眾對此的深切關注，他同意陳鑑林議員的建議，認為房委會應考慮為遷置屋邨安裝鐵閘。他亦告知與會人士，此事項已納入建築小組2004年1月14日下次會議的議程內。他強調必須在設備標準及資源分配之間求取平衡，並認為應只限在遷置屋邨安裝鐵閘。

16. 然而，馮檢基議員質疑只限在遷置屋邨安裝鐵閘的理據。他認為，為確保公平起見，如確有需要安裝鐵閘，便應在所有屋邨安裝，而並非只限於遷置屋邨。此外，將予重建屋邨的租戶亦可能獲安置到其他非遷置屋邨居住，所以不應厚此薄彼。

— 安裝鐵閘的需要

17. 主席、李卓人議員、李華明議員、楊耀忠議員、馮檢基議員、司徒華議員、陳偉業議員、張宇人議員及楊森議員均認為，為公屋住宅單位安裝鐵閘實甚為重要，他們提出下列各點 ——

- (a) 鐵閘是防止爆竊的額外保安措施，可大大提高租戶的安全感，讓他們可安心打開單位大門。公屋租戶這種習慣對於促進他們的鄰里關係及守望相助精神，一直起着重要的作用；
- (b) 由於公屋單位設計欠佳，公屋租戶確有需要打開單位大門加強空氣流通。沒有鐵閘，租戶多不會打開單位大門；
- (c) 按照規模經濟的原則，由房委會安裝所有鐵閘，成本會較個別租戶自行安裝為低。況且，社會福利署會否如政府當局所聲稱般，協助有財政困難的住戶安裝鐵閘，實在成疑；
- (d) 委員贊成，公屋的設計及建造均應“實而不華”，但不裝鐵閘卻非正確方向。在決定應為公屋單位提供甚麼設施時，不應只考慮成本，而應顧及租戶的意見，根據現今的生活水平，鐵閘實在是公屋租戶的必需品而非奢侈品；及
- (e) 在公共資源分配上不應厚此薄彼。房委會總部及政府辦事處的保安措施有所增強，而公屋租戶卻連最基本保安措施的鐵閘都遭取消。

18. 馮檢基議員表示，有關安裝鐵閘的問題，深水埗區議會兩年前已討論過。當時深水埗區議會曾要求改善鐵閘，在其上加裝一小塊金屬片。然而，房委會的考慮結果卻是將所有鐵閘一概取消。

19. 副署長(建築)回應委員對安裝鐵閘的需要所提出的意見時，有下列回應——

- (a) 增強公屋保安措施，已足以釋除租戶對保安方面的憂慮。這些措施包括減少大廈出入口的數目，在大堂裝設附有密碼鎖的保安閘，提供全日24小時的大廈護衛員服務，安裝閉路電視及門口對講機系統，在單位大門安裝防盜眼及防盜扣等。再者，香港警務處防止罪案科（“防止罪案科”）曾建議，基於保安理由，租戶不應只關上鐵閘而任由單位大門打開，因為打開大門會讓陌生人更易觀察單位內的環境，清楚看見當中情況；
- (b) 至於通風問題，房委會已率先為部分正處於設計及規劃階段的建築工程項目，進行微型氣候研究，務求令大廈與相連休憩用地的分布更理想，盡量加強單位的通風效果。因此，新屋邨單位再無須安裝鐵閘，讓租戶可打開單位大門令空氣更流通；
- (c) 租戶打開大門與否對能否促進鄰里關係及守望相助精神無大影響；及
- (d) 建築小組通過的新設計原則，旨在提高在興建公屋方面的整體成本效益。這個設計原則主要是以最合適而又最合乎成本效益的方法興建公屋，以切合租戶在安全、舒適、衛生和整體環境方面的實際需要。至於並非絕對必要的附屬裝置，如鐵閘等，應由租戶自資安裝，以確保公共資源得以善用。房委會備有安裝鐵閘的指引，可供租戶參考。

20. 關於上文第19(a)段，李卓人議員質疑防止罪案科曾否反對安裝鐵閘。他懷疑防止罪案科只是認為不宜打開單位大門。馮檢基議員告知與會人士，出席前述深水埗區議會會議的防止罪案科代表，事實上曾經表示，鐵閘是防止爆竊的額外保障。馮議員認為，公屋的保安措施雖有所增強，但護衛員實難以辨認每幢公屋大廈的眾多租戶，因此有關措施仍難以提供足夠保障。

21. 副署長(建築)回應時指出，防止罪案科並沒有表示必須為公屋單位安裝鐵閘。李卓人議員表示，他相信防止罪案科會同意鐵閘是額外的保障。張宇人議員及主席亦指出，公屋所推行的所有加強保安措施，私人發展的房屋均有提供，然而，該等屋邨亦同時會安裝鐵閘。

22. 關於上文第19(d)段，李卓人議員懷疑房委會只不過以該新設計原則為藉口，證明不安裝鐵閘以節省成本的決定合理。陳偉業議員認為，公屋的爆竊案有所上升，絕對有需要安裝鐵閘。不裝鐵閘讓賊人更易破門進入公屋單位，會令情況惡化。

23. 副署長(建築)回應時告知與會人士，根據防止罪案科的資料，由2001至2003年期間，公共屋邨的平均爆竊案數字，只是每年0.117%，不及私人住宅案件的三分之一。不過，陳偉業議員認為，兩者比較並無意義，私人住宅的住戶較富有，自然對竊匪更具吸引力。

24. 經討論後，委員仍認為安裝鐵閘可讓租戶打開單位大門，令他們較易知悉鄰居的情況，發揮守望相助的精神。再者，鑒於安裝鐵閘對成本的影響不算大，政府當局應再慎重考慮為公共屋邨安裝鐵閘，以釋租戶的憂慮。李卓人議員問及不裝鐵閘是否已屬最後決定，副署長(建築)回答時報稱，該決定已於2003年6月獲建築小組通過。事實上，其後落成的大部分出租單位，包括由居者有其屋計劃轉為公屋的單位，均不會安裝鐵閘。然而，鑒於公眾對此事的關注，建築小組會在隨後的會議上重新考慮此事項。李議員強調，檢討建築小組的決定至為重要。他認為，房委會不應單看成本效益，而應同時妥善考慮租戶的憂慮。房委會亦應諮詢公屋申請人，因為他們亦會受到此決定的影響。副署長(建築)承諾把委員的意見轉達建築小組考慮。

— 動議

25. 李華明議員動議下列議案，馮檢基議員附議

“本委員會要求房屋委員會繼續為所有日後落成的公屋單位安裝鐵閘。”

26. 主席將議案付諸表決。所有當時在席的委員對議案均表贊成。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：秘書處於2004年1月6日就該項議案致函政府當局。)

27. 為方便建築小組研究委員提出的意見，主席指示秘書處須於2004年1月14日建築小組舉行會議前，將是次會議的紀要送交建築小組。

(會後補註：會議紀要已於2004年1月12日送交政府當局，由政府當局轉交建築小組。)

#### V. 香港房屋協會推行長者安居樂住屋計劃的進展

(立法會CB(1)667/03-04(05) —— 政府當局提供的  
號文件 資料文件)

28. 香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)(“房協高級經理”)透過播放錄映帶及電腦投影資料，向委員簡介由香港房屋協會(“房協”)推行長者安居樂住屋計劃(“樂安居計劃”)的進展。

(會後補註：電腦投影資料的印備複本已於2004年1月6日隨立法會CB(1)715/03-04號文件送交委員。)

#### 目前情況

29. 主席及馮檢基議員表示，事務委員會於2001年聽取有關樂安居計劃的簡介時，曾對計劃是否可行表示關注。他們察悉該計劃進展理想，公眾反應良好後均感到高興，並讚許房協就該計劃所取得的成績。

30. 主席察悉房協共接獲757份申請，但租出的單位則只有194個，他詢問處理樂安居計劃的申請所需的時間。房協執行總幹事(“執行總幹事”)解釋，在所接獲的757份租住樂頤居的申請中，經評核後，只有266戶符合資格。接受申請及挑選單位的工作仍在進行。由於樂頤居只提供243個單位，房協暫時並無計劃為空置單位宣傳，邀請公眾申請。當位於佐敦谷的住屋項目(可提供共333個單位)可供入伙後，房協會再舉行宣傳活動，邀請公眾申請該兩個項目的單位。由於樂安居計劃是一項嶄新的房屋計劃，房協特意逐步出租樂頤居的單位，讓獲委託管理樂頤居的基督教靈實協會有足夠時間處理在運作初期可能發生的問題。這方針已證實有效，樂頤居的運作非常順利。

#### 財務事宜

31. 陳鑑林議員察悉，樂頤居的合資格申請人中，有多達77%每月並無入息，他詢問有多少人因為在繳付租

住權費前的資產值少於100萬元，而需要第三者擔保。房協高級經理回應時報稱，合資格申請人中，有26%需要第三者擔保。

32. 主席問及樂安居計劃是否有資助成分，執行總幹事回應時表示，這主要視乎單位的轉租比率而定。根據海外經驗，要全數收回有關的建築成本，估計需時30至40年。房協總經理(物業策劃及發展)補充，日常的營運成本並無資助，樂頤居的管理費乃定於可足以全數收回成本的水平。

33. 馮檢基議員詢問，有關管理費會否包括家務料理服務，而租戶的家務助理又能否住在樂安居計劃的單位內。執行總幹事回答時證實，租戶的家務助理可申請以臨時住客的身份留宿，但他們並無租住權，也無權享用相關服務。

#### 其他事宜

34. 馮檢基議員問及樂頤居的單位面積，房協高級經理表示，單位有兩種不同面積。一房單位的實用面積約為35平方米，而開放式單位則約為25平方米。

房協  
秘書

35. 馮檢基議員建議事務委員會安排委員參觀樂頤居。主席表示可安排在農曆新年之後舉行。執行總幹事答允作出安排。

#### **VI. 其他事項**

36. 議事完畢，會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年1月29日