

立法會房屋事務委員會

租住公屋發展計劃的設備標準

目的

本文件旨在向委員概述現時租住公屋發展計劃的設備標準。

背景

2. 為提高在興建公屋方面的整體成本效益，房屋委員會建築小組委員會於 2003 年 6 月通過，日後在設計和興建公屋時，將以「實而不華」為原則。這個設計原則主要是以最合適和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。同時，我們會繼續依循「優質房屋措施」內確立的目標，包括運用環保設計，注重建築質素及採用壽命周期成本計算法等。我們將會 —

- (a) 為新興建屋邨的設施作合適的規劃，包括研究如何善用鄰近社區的過剩資源；
- (b) 研究個別地盤的獨特性，從而善用其發展潛質及採用最合適的建築設計；以及
- (c) 檢討住宅大廈的設備標準以切合租戶的基本需要，並配合最新建築技術和作業模式。

我們於 12 月 1 日的會議，透過文件 CB(1)438/03-04(04)向議員闡釋上述(a)及(b)項有關善用公屋用地發展密度和發展潛質的措施，以下集中介紹項目(c)，即公共屋邨的設備標準。

終飾和設備標準

3. 以「實而不華」作為設計原則，我們會採用最合適的建屋設計，以切合租戶的基本實際需要。為確保公共資源得以善用，我們最近檢討了公屋大廈的設備標準。房屋委員會建築小組委員會通過採用下列幾項改善建屋成本效益的主要措施。

標準樓層升降機大堂及走廊的牆壁終飾

4. 我們將把標準樓層升降機大堂的牆壁終飾，由原來鋪設高溫牆磚改為鋪設瓷磚，而走廊牆壁亦由原來鋪設高溫牆磚改為多層噴漆。由於鋪設牆磚須在建築過程中採用泥水作業，加上這類工序需要更多時間及更高技巧才能確保一定質素，所以不但未能提高建築效率，或改善建築地盤的工作環境，而且在樓宇建成入伙後可能引致維修和保養的問題。多層噴漆現被廣泛使用，皆因有多款顏色和質地可供選擇。以噴上多層噴漆的方法來代替鋪設瓷磚，不但不會影響牆壁終飾的實際功效，更能減低初期成本和壽命周期成本，亦解決了上述的建築問題。

不再安裝單位入口的鐵閘

5. 隨着新大廈的設計不斷改善，公屋保安措施亦已大大加強，包括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。因此，從保安角度應沒有需要再為個別住宅單位安裝鐵閘。事實上，大部分由居屋轉為公屋的單位都不設鐵閘，獲配這類單位的租戶亦接受這項安排。

6. 住宅單位不安裝鐵閘的做法於私人屋苑非常普遍。這樣的安排亦方便租戶自行安裝合心意的鐵閘。署方已向租戶發出安裝指引，介紹如何適當選擇和安裝單位鐵閘。

調校公共地方的照明度

7. 日後新建公屋的公共地方的照明度將與私人屋苑一般採用的照明度標準看齊，即大堂、走廊及梯間的照明度分別為 85、50 和 40 勒克斯。調低照明度可節省能源，但亦不會影響照明效果。按照現行的設計慣例，我們會在沒有天然光照射的公共地方安裝 24 小時及以時間控制的照明系統。房屋委員會並沒有計劃在公共屋邨裝設智能動作感應控制的開關照明系統。

公共天線分布系統及電話設備

8. 現時，無線電訊設備及區域網絡設備相當普遍。有了這些先進科技，公屋單位已不再需要裝設多個電話插座。因此，我們日後只會於客廳／飯廳安裝電話插座，而電視／調頻收音機的插座則繼續安裝在客廳／飯廳內。

檢討自動垃圾收集系統

9. 房屋委員會正積極探討在公屋使用更具成本效益的垃圾收集系統。使用這些系統後，每座住宅大廈的垃圾，可在大廈地下的垃圾房內用特別設計的容器以密封方式收集，從而避免污水滲漏及臭氣四散。我們並會在各座大廈及／或屋邨內的中央垃圾收集站壓縮已收集的垃圾，減少垃圾的體積，以方便運離大廈及屋邨。這些系統在繼續保持衛生及清潔的居住環境方面，與自動垃圾收集系統功效相若，所以可以取代複雜而昂貴的真空抽吸自動垃圾收集系統。

未來路向

10. 採用「實而不華」的設計原則，除可提高公屋的成本效益，亦不影響屋邨的基本質素。房屋委員會將繼續透過慎重的規劃和設計、適當的選料及有效率的建造過程，致力改善公屋租戶的生活環境。

房屋及規劃地政局
2003年12月