

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1766/12-13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：2013年7月2日(星期二)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
李國麟議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
范國威議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH

出職公職人員 : 議程第III項

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

議程第IV項

一手住宅物業銷售監管局專員
馮建業先生

一手住宅物業銷售監管局副專員
區皚寧女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人 / 部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1390/12-13號——2013年3月4日
文件 會議的紀要)

2013年3月4日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
文件——

(立法會CB(1)1238/12-13(01)—— 政府當局提供的"2013年5月份土地註冊處統計數字"(新聞稿)
號文件

(立法會CB(1)1328/12-13(01)—— 黃毓民議員於2013年6月14日就公共租住房屋編配政策及輪候時間發出的函件(只備中文本))
號文件

3. 主席請委員就黃毓民議員所提有關在事務委員會之下成立小組委員會以研究公共租住房屋(下稱"公屋")編配政策及輪候時間的建議(立法會CB(1)1328/12-13(01)號文件)，徵詢委員的意見。由於出席的委員不反對有關建議，主席表示有關建議會在下個立法會會期跟進。

III. 香港房屋委員會公營房屋發展的構件式單位設計

(立法會CB(1)1391/12-13(01)—— 政府當局就"香港房屋委員會公營房屋發展的構件式單位設計"提供的文件)
號文件

4. 房屋署副署長(發展及建築)向委員簡介香港房屋委員會(下稱"房委會")公營房屋發展項目的構件式單位設計。總建築師(發展及標準策劃)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1433/12-13(01)號文件，並已於2013年7月4日送交委員參閱。)

5. 郭偉強議員詢問，採用構件式單位設計是否已令興建公營房屋所需的人力資源減少，以及導致需要刪除房屋署的職位。他又詢問，採用構件式設計的單位的牆壁厚度是否足以阻隔上層單位產生的噪音，以及當局有否在構件式單位設計中運用環保建築的概念。房屋署副署長(發展及建築)澄清，當局採用構件式單位設計是為了善用珍貴的土地資源，以及提高建築效益和成本效益，而這類單位亦能夠符合消減噪音方面的要求。採用構件式單位設計有別於運用預製組件，前者沒有導致所需的人力資源大減，而由於廣泛運用機械建造程序，採用構件式單位設計亦可進一步提高屋宇設計和建造過程的效率和生產力。

6. 梁耀忠議員關注到，採用構件式單位設計可否阻隔鄰單位的噪音，而一人單位的面積亦太小。他認為有必要改善單位的通風，因為大部分長者租戶喜愛打開窗戶，而不是依賴空調。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，構件式單位設計已納入環保建築概念，並已顧及加強通風和照明的需要，符合相關法例的規定。採用構件式設計的單位設有側窗，令空氣更加流通。至於面積為14平方米的一人／二人構件式單位，客廳或飯廳與廚房和浴室的比例已經改良，令生活環境更加理想。當局現正就在構件式單位使用隔音物料進行研究，務求達致更佳的隔音效果。應主席的要求，政府當局會提供有關在構件式單位採取減少噪音措施的研究的結果，供委員參閱。

7. 梁志祥議員關注到公屋單位的設計細節。舉例而言，由於天盛苑及天晴邨單位的間隔牆用空心磚砌成，因此不能在其上安裝螺絲，而採用預製組件亦令到進行滲漏修葺工程非常困難。此外，走廊的通風情況亦有需要改善。他支持在公屋單位設置露台。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，當局已向租戶發出裝修工程指引，介紹如何在預製的輕混凝土間隔牆上安裝螺絲或裝置。在使用現代化的預製組件及相關技術之後，因為使用早期的預製組件而引致的滲水問題已獲得紓緩。此外，採用構件式單位設計亦令通風情況已大為改善。當局為

了消減噪音，已在深水埗某公共屋邨採用隔音露台設計，但這做法並不常見。

8. 謝偉銓議員要求當局闡釋構件式單位設計的成效，以及構件式單位設計與非構件式單位設計在防水、隔音和建築效益方面的比較如何。他又詢問當局會否在所有公營房屋發展項目中使用構件式單位設計。房屋署副署長(發展及建築)表示，所有公屋單位均須符合相同的品質標準，無論單位屬構件式設計抑或非構件式設計。當局已致力提高構件式單位設計在防水和隔音方面的成效。在適合的情況下，非構件式單位設計仍會採用。由於會運用機械建造程序，建築成效將取決於所興建的樓層數目而不是單位設計。

9. 鍾樹根議員認為公屋單位對住戶不方便。在翠灣邨，部分一人／二人單位又長又窄。此外，當局須改善單位的通風情況，裝設對流窗。他認為屋邨管理諮詢委員會應與租戶舉行會議，以確定公屋單位設計所引致的問題，以及有何方法改善有關情況。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局已採取改善措施，令公屋單位更方便住戶。當局已在一人／二人單位裝設側窗，改善通風情況。在加厚地台後，構件式單位的隔音效果會更加理想。其他改善措施包括增設更方便長者和殘疾人士使用的嵌入式淋浴間和離地一米高的電插座。應主席的要求，政府當局會安排委員進行實地視察，以瞭解使用構件式單位設計的情況，並說明這類設計對於住戶使用輪椅進出浴室是否更加方便及其所發揮的隔音效果。

(會後補註：實地視察活動已在2013年7月29日進行。)

10. 馮檢基議員詢問，當局可否考慮規定在興建公營房屋的過程中使用本地生產的預製組件，藉以為本地勞動人口創造更多就業機會。他又詢問，興建公營房屋所用的建築物料可否循環再用，以及樓宇設計是否環保和符合能源效益。他表示，在內地及歐洲國家，一些住宅大廈的整個樓層會騰出供租戶使用，以進行社會及綠化活動。此外，另有其

他發展項目則會在不同樓層設置公用平台，供租戶使用。這樣，租戶便無須使用設置在地面的設施。他詢問可否在公共屋邨實施有關安排。

政府當局

11. 房屋署副署長(發展及建築)解釋，政府當局不可規定在香港興建公營房屋只可使用本地生產的預製組件，因為這會違反世界貿易組織政府採購協議。不過，當局所採用的建築物料及進行的建造過程均符合環保要求。當局會進行碳審計，以確保在能源效益和減廢等方面符合環保要求。當局已在葵涌葵聯邨展開試驗計劃，於住宅大廈的不同樓層設置公用平台，供租戶舉行社會及綠化活動。應馮議員的要求，政府當局會安排委員前往葵聯邨視察，以檢查該項試驗計劃的實施情況，並會提供興建公營房屋所採用的各種環保措施的資料，供委員參考。

(會後補註：實地視察活動已在2013年7月29日進行。)

12. 盧偉國議員申報利益，表明他是房委會轄下建築小組委員會及投標小組委員會的委員。他表示，由於用地的限制，當局有必要將標準大廈設計轉為因地制宜的構件式單位設計。房委會已在所有特別設計的公營房屋住宅大廈採用構件式單位設計，以充分發揮土地的發展潛力。他最近曾參觀內地的預製組件生產廠房，瞭解到房委會對公營房屋發展項目所用的預製組件在質素方面的要求，較其對私人房屋發展項目所用的預製組件的要求嚴格。他認為，為確保構件式單位對住戶方便，當局應該更加留意細節，特別是插座的位置。他又詢問，構件式單位設計運用機械建造程序，採用這種設計可以節省多少建造時間。

13. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，在生產預製組件方面有嚴格的質素管制。根據租戶的反應，房委會已提供更多雙頭插座，以滿足租戶的需要。為防止因為聚水器乾涸而導致病菌傳播，房委會已在所有住宅單位採用共用W型聚水器系統。此外，為方便進行維修，房委會亦將廚房的總配電箱安裝在客廳或飯廳。

14. 黃毓民議員要求當局說明，構件式單位設計較標準大廈設計有何優勝之處。他又詢問，若發覺構件式單位設計在消滅噪音方面成效不彰，當局會採取甚麼措施減少噪音。他認為當局有必要進一步加強通用設計以締造更理想和方便的生活環境，並應提供更多土地興建公營房屋。房屋署副署長(發展及建築)表示，採用構件式單位設計會改善通風情況和照明，並可善用土地的發展潛力。她向委員保證，各項減少噪音措施將可有效消滅噪音。

IV. 《一手住宅物業銷售條例》的實施情況及一手住宅物業銷售監管局的工作

(立法會CB(1)1391/12-13(02)——政府當局就"《一手住宅物業銷售條例》的實施情況及一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件

立法會CB(1)1391/12-13(03)——立法會秘書處就"《一手住宅物業銷售條例》及一手住宅物業銷售監管局"擬備的背景資料簡介)

15. 一手住宅物業銷售監管局專員透過重點講述資料文件所載各項要點，向委員簡介《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(下稱"該條例")的實施情況，以及一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")的工作。他又告知委員與一手住宅物業銷售有關的最新統計數字。他表示，截至2013年7月1日，賣方推售了來自6個住宅發展項目的453個一手住宅物業，其中180個物業的臨時買賣合約已經訂立，而在其後進一步訂立買賣合約的物業則有105個。此外，9個住宅發展項目的銷售文件已向公眾提供，涉及合共約1 430個未出售的一手住宅物

業，該等物業很可能會在短期內推出發售。另有69個住宅發展項目的賣方已在一手住宅物業銷售資訊網(下稱"銷售資訊網")開設帳戶，顯示有關的賣方計劃在不久之後將該等住宅發展項目推出發售。應主席的要求，政府當局會提供由銷售監管局發出，有關該條例並針對一手住宅物業準買方的小冊子，供委員參考。

(會後補註：有關該條例的小冊子已在2013年7月5日隨立法會CB(1)1462/12-13號文件發給委員。)

16. 田北辰議員指出，部分發展商未必希望同時推售某個發展項目的所有單位，因為他們可能想把部分單位保留作出租用途。他詢問，該等發展商日後推售餘下單位時，是否需要根據該條例再次通過所有程序。他又詢問，在部分單位於該條例生效之前出售而餘下單位則在該條例生效之後出售的情況下，該條例的適用範圍為何。一手住宅物業銷售監管局專員表示，該條例適用於香港境內的一手住宅物業，惟有些例外情況該條例並不適用，或該條例會就有關情況提供豁免。若住宅發展項目在該條例實施前已開始銷售，則銷售有關發展項目的貨尾單位受該條例規管。然而，若發展項目已經完成，而在發出佔用許可證後，項目中最少有95%的住宅物業已租出為期至少36個月，則該條例並不適用。此外，若一手住宅物業是售予現有租戶，而該租戶已持續租住有關物業為期至少一年又以書面同意不要求提供售樓說明書，賣方便無須向該現有租戶提供售樓說明書。他表示，就售樓說明書而言，售樓說明書須提供有關住宅發展項目或發展項目的某一期的資料，目的是讓準買方掌握發展項目或發展項目某一期的住宅部分的概要情況，而非零碎的資料。他表示，《一手住宅物業銷售條例草案》委員會詳細討論了上述事宜。

17. 黃毓民議員表示支持當局制定該條例，因為該條例會提高一手住宅物業銷售過程的透明度，令有關過程更加公平。他問及實施該條例的進展，並表示應向沒有遵從該條例的發展商施加懲

罰。他指出，大部分保險公司一直以總樓面面積作為計算家居保險保費額的基礎，這與該條例的規定不符，因為該條例訂明只可以實用面積來表達物業面積。就此，他詢問當局，為求統一起見，當局應否規定一直根據總樓面面積進行商業交易的保險公司及其他相關行業，必須遵從該條例的條文，根據實用面積而非總樓面面積進行商業交易。

18. 一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，賣方根據該條例提供的銷售文件、互聯網網站、廣告，以及設置的售樓處及示範單位大體上符合該條例的規定，而賣方所犯的大部分屬技術錯誤，性質輕微。不過，根據該條例，犯下上述錯誤亦屬干犯刑事罪行。政府當局一直與香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")保持密切聯繫，確保業界瞭解及遵從該條例。銷售監管局已發出常見問答，方便賣方及相關持份者瞭解該條例，而當中開列的資料包括售樓說明書應載有或不應載有的資料。關於保險公司根據總樓面面積進行商業交易的問題，一手住宅物業銷售監管局專員表示，當局會通知相關行業，就銷售一手住宅物業而言，現時只可以實用面積來表達物業面積。然而，由於根據該條例，以實用面積作為表達物業面積的唯一基礎這項規定只適用於銷售一手住宅物業，因此該項規定不可就其他商業交易執行。主席要求政府當局繼續與相關行業跟進以實用面積來表達物業面積的事宜。

(會後補註：據銷售監管局在會後所述，銷售監管局已研究有關事宜，並認為以實用面積作為計算家居保險保費額基礎的做法可能不恰當，因為實用面積並不涵蓋組成某住宅物業的所有部分。舉例而言，窗台、天台及該條例附表2第1部所載的其他項目，均不計入住宅物業的實用面積。然而，銷售監管局將告知保險業界，在該條例實施後，一手住宅物業的面積不以總樓面面積來表達。)

19. 謝偉銓議員支持實施該條例，因為該條例有助保障買方權益。然而，他關注到在物業銷售過程中，實用面積及總樓面面積的使用會令人混淆，因為儘管地產代理提供了實用面積及總樓面面積的資料，但二手物業的面積依然普遍以總樓面面積來表達。他認為有需要成立工作小組與業界和持份者保持密切聯繫，藉以進一步改善該條例的實施情況。他不支持24小時提供售樓說明書的規定，因為這項規定可能會對規模細小的發展商造成困難。他亦關注到，載列賣方就個別一手住宅發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的銷售資訊網，可能會被黑客入侵。

20. 一手住宅物業銷售監管局專員表示，銷售監管局一直與物業界和相關持份者(包括地產建設商會、香港律師會、建築師學會及測量師學會)保持密切聯繫，以瞭解他們關注的問題及交換意見。根據該條例，一手住宅物業的賣方必須在開售單位當日之前最少連續7天，向公眾提供售樓說明書的印本及電子版本。然而，在決定賣方有否遵從有關規定時，銷售監管局會考慮一切相關因素，包括賣方提供的解釋、24小時提供售樓說明書以供領取而受阻礙的時間，以及受阻原因等。關於早前賣方在開售單位前連續7日未能在有關發展項目的指定互聯網網站提供售樓說明書的電子版本的事件，銷售監管局認為受阻的時間並不合理，故銷售監管局已致函賣方，提醒其必須遵守規定。他向委員保證，銷售監管局會合理和公平地實施該條例。

21. 郭家麒議員要求當局解釋，銷售監管局為何需要21天才可回應市民的查詢。他詢問銷售監管局的職員會否在售樓處當值，回答準買方的問題。一手住宅物業銷售監管局專員解釋，銷售監管局已迅速地回覆簡單的查詢，而較複雜的個案大部分在不多於21天內回覆。性質較複雜的個案大部分由個別賣方及他們的律師提出，內容針對個別個案的事宜，例如在住宅物業的售樓說明書內提供公契和地契資料的相關事宜。至於向準買方提供保障方面，他表示銷售監管局的網站、銷售資訊網及銷售監管局的資源中心提供了渠道，讓準買方及市民獲得對

他們有用的資訊。銷售監管局的人員會在一手住宅物業銷售期間，前往售樓處視察。此外，該條例亦規定，《一手住宅物業買家須知》須顯示於售樓說明書的前部分。《一手住宅物業買家須知》載有銷售監管局的網址及詳細聯絡資料，方便準買方作出查詢。銷售監管局會運用現有資源，盡量向準買方提供協助。

22. 梁家傑議員指出，由於賣方及他們的律師會就將會在售樓說明書提供的資料，徵詢銷售監管局的意見，若買方就按照銷售監管局的意見而提供的售樓說明書作出投訴，銷售監管局在處理這些投訴時將會陷於困難的局面。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局關注到必須一視同仁，公平對待所有賣方及持份者，避免出現角色衝突。在回應個別賣方或律師的查詢時，若相關的條文和指引及常見問答已載有所需資料，銷售監管局會請他們以此作為參考。若情況適合，當局會發出額外指引，以處理現有指引並無涵蓋的一般情況，並會透過地產建設商會及銷售監管局的網站通知所有相關的持份者。

23. 關於梁家傑議員進一步詢問銷售資訊網的進展，一手住宅物業銷售監管局專員表示，銷售資訊網在該條例於2013年4月29日生效時推出，供市民使用。計劃推售一手住宅物業的賣方首先需要在銷售資訊網開設帳戶，而在開設帳戶後，賣方便可能需要在銷售資訊網提供發展項目的售樓說明書、價單及成交紀錄冊的電子版本，以遵從該條例的各項規定。市民可登入銷售資訊網，參閱賣方就其發展項目提供的資料。

24. 涂謹申議員詢問為何需要在一手住宅物業開售前7天提供售樓說明書及24小時無間斷地提供售樓說明書。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，由於該條例第25(1)條訂明"在緊接第14(1)條所述的出售的日期前的最少7日期間內，賣方須提供發展項目的售樓說明書的印本，供公眾免費領取"，因此賣方必須在開售前7天內的任何時間，提供售樓說明書的印本。他表示，銷售監管局已向地

產建設商會解釋，若賣方可在出售的日期前最少7日期間內於其指定的任何地點(不一定是該發展項目的售樓處)，24小時提供售樓說明書的印本，便算符合了這項規定。他表示，地產建設商會知悉銷售監管局所作的解釋，並認為做法切實可行。

25. 涂謹申議員進一步詢問，若賣方沒有提供足夠數目的售樓說明書派發給市民，會否受到懲罰。一手住宅物業銷售監管局專員重申，銷售監管局會合理和公平地實施該條例。若發展項目的售樓說明書缺貨，以致無法供公眾在賣方指定的地點領取，銷售監管局會考慮賣方的解釋是否合理及其所採取的補救行動，才決定是否對賣方採取執法行動。

銷售監管局

26. 主席表示，由於該條例只實施了兩個月，故他支持當局進行更多宣傳工作，令市民更加認識該條例的規定。他希望當局可在該條例實施一年之後進行檢討。一手住宅物業銷售監管局專員表示，銷售監管局會不時檢討該條例的實施情況，並會在該條例實施約12個月後，向事務委員會簡介銷售監管局的工作進度。

V. 其他事項

27. 由於這是事務委員會在今個立法會會期的最後一次會議，主席感謝委員、政府當局及秘書處在過去一年給予的支持和協助。

28. 議事完畢，會議於下午6時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年9月9日