

葵青區議會
房屋事務委員會
第六次會議(二零零八/零九)記錄

日期：二零零九年二月三日
時間：下午三時三十分
地點：葵青民政事務處會議室

出席者

雷可畏議員 (主席)
周奕希議員, BBS, JP
朱麗玲女士
方平議員
許建芹議員
林翠玲議員
林紹輝議員
劉碧堅先生
劉美璐女士
劉明堅先生
羅競成議員
李志強議員, MH
李思宏先生
梁松森先生
梁志成議員
梁國華議員
梁廣昌議員
梁偉文議員
梁耀忠議員
梁玉鳳議員
盧慧蘭議員
麥美娟議員
梅國華先生
吳劍昇議員
潘志成議員
潘小屏議員
譚惠珍議員, MH
徐曉杰議員
尹兆堅議員
黃炳權議員
王雪盈議員
黃耀聰議員

黃潤達議員

列席者

譚卓姿小姐	葵青民政事務助理專員
何偉廉先生	房屋署高級物業服務經理(荃灣、葵青及離島)
梁松森先生	署理房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
黃錦熙先生	機電工程署高級機電工程師
蔡振榮先生(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)一

缺席者

梁子穎議員(副主席)	(因事離港)
許祺祥議員	(因事離港)
黎名穗女士	(因事請假)
梁永權先生	(因事請假)
徐生雄議員	(未有請假)

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第六次會議(二零零八/零九)。

2. 主席宣布在場的委員名字，包括：雷可畏議員、盧惠蘭議員、尹兆堅議員、黃潤達議員、周奕希議員、林紹輝議員、梁國華議員、吳劍昇議員、王雪盈議員、林翠玲議員、羅競成議員、梁偉文議員、潘志成議員、許建芹議員、麥美娟議員、方平議員、李志強議員、潘小屏議員、譚惠珍議員、黃耀聰議員、梁松森先生、李思宏先生、劉美璐女士、梅國華先生及劉明堅先生。

3. 主席告知與會者，梁子穎議員、許祺祥議員、梁志成議員、黎名穗女士因事請假。

4. 委員會一致通過上述請假申請。

通過房屋事務委員會第五次會議記錄(二零零八/零九)

5. 方平議員動議，潘小屏議員和議，委員會一致通過房屋事務委員會第五次會議記錄(二零零八/零九)。

介紹文件

機電工程署監管升降機安全的政策

(房屋事務文件第 54 /2008-2009 號)

6. 主席歡迎機電工程署高級機電工程師黃錦熙先生出席是次會議。

7. 黃錦熙先生簡介文件第 54 號。

8. 主席請議員就上述政策發表意見。

9. 周奕希議員認為要達至有效地監管升降機的安全，最重要是有效地監管負責簽發安全證書的註冊工程師。政府在這方面的監管措施十多年來沒有改變，最近又接二連三發生嚴重的升降機事故，機電工程署必須檢討如何有效地監管工程師的工作。

10. 羅競成議員指出升降機事故集中在租者置其屋屋苑。以往房屋署在有關的業主立案法團會議上均採取不干預態度，但他認為房屋署作為大業主，有責任積極地參與管理工作，另詢問房屋署檢討事故後能否得出結論。

11. 譚惠珍議員提出的意見如下：

- (i) 現時租者置其屋屋苑的管理全權交由業主立案法團負責，法團須要向代表租戶的房屋署匯報工作，房屋署也應監管法團是否妥善管理。
- (ii) 以長安邨為例，曾有升降機出現故障達兩個多月，維修效率未能令人滿意。她希望租者置其屋屋苑也能在本委員會會議上交工作報告和統計數字，促進有效管理。

(黃炳權議員於下午三時四十二分到達、朱麗玲小姐於下午三時四十四分到達、梁玉鳳議員於下午三時四十五分到達、徐曉杰議員於下午三時四十七分到達，梁廣昌議員於下午三時五十分到達。)

12. 林紹輝議員認為屋邨升降機塔使用量高，希望房屋署能加強維修和檢查。其中石籬一、二邨的升降機塔已經十分殘舊，雖然已訂立更換的時間表，但他希望工程能進一步加快。

13. 黃潤達議員詢問房屋署轄下屋邨的升降機維修保養是由原廠承建商或是經招標由市面維修公司負責。此外，機電工程署有否訂明進行維修工作的人數，以及如何確保人數符合有關指引，否則有必要制定相關指引。

14. 梁玉鳳議員建議機電工程署進行抽查時，可針對低價承標的承建商。此外，她也認為房屋署應更投入租者置其屋屋苑的管理工作。

15. 增選委員梁松森先生認為在批核安全證書上，機電工程署是把守最後一關的，應該積極負起監察的責任，而不應在事故發生時把責任推卸給承建商。

16. 吳劍昇議員詢問清潔工人可否進入升降機機房及槽底進行清潔。

17. 李志強議員表示有消息指由於行業競爭激烈，有工程師沒有到場進行檢查便簽發安全證書。他認為機電工程署必須加強監管，如工程師不按照指引工作，他所屬的承建商也應負上責任。

18. 主席詢問自從多宗事故發生後，區內租者置其屋屋苑的升降機檢查情況如何。

19. 黃錦熙先生回覆如下：

- (i) 機電工程署根據《升降機及自動梯(安全)條例》執法，條例已列載不同人士在確保升降機安全上的責任：機電工程署負責批核承建商資格，承建商則負責維修、保養和進行年度檢查。機電工程署作為監管機構負責進行抽查，自從多宗事故發生後，抽查比例已由 10：1 提升至 7：1。他強調在前線落實升降機安全是承建商及註冊工程師的職責，政府不可能扮演他們的角色。
- (ii) 新推出的電子平台能加強監管工程師，打擊犯法行為，例如工程師沒有到現場檢查便簽發安全證書等。他強調目前的機制能有效確保市民安全。
- (iii) 實務守則訂明必須由至少兩名工作人員進行檢查和維修工作。至於在其他情況下的工作人數，機電工程署現正與業界洽商細節，務求在安全及經濟效益上取得平衡。
- (iv) 回應梁玉鳳議員有關針對抽查以低價承標承建商的建議，他指在自由經濟的原則下，機電工程署不會針對抽查低價承標者，只會參考既定風險評估機制，如承建商的表現及投訴數字等然後進行抽查。
- (v) 由於升降機槽底的清潔工作存在一定危險，因此清潔公司必須在承建商的安排下才可到槽底清潔，清潔工人也應該得到充分的工作指引。
- (vi) 關於租者置其屋的升降機檢查情況，暫時未有資料提供。

20. 何偉廉先生回應如下：

- (i) 在參與租者置其屋屋苑管理方面，房屋署會委派職員出席法團會議，當有重要議題影響租戶時，職員會提出意見和表態。葵青區共有四個租者置其屋屋苑，分別於去年十二月舉行法團會議，職員都提出了要求升降機原廠保養的意見，法團也普遍同意。房屋署未來會在屋邨管理上更積極提出意見，但他強調房屋署不可能取代法團的職能。
- (ii) 房屋署轄下的公屋一直採用原廠保養。
- (iii) 關於加快更換升降機塔的意見，石籬一邨的工程合約已簽妥，將會盡快動工。

21. 梁偉文議員指就觀察所見，現場進行維修的多為年輕技工。他認為他們的經驗淺，而且擔心他們經常轉換公司，未必有責任感，故希望機電工程署能確保由合資格人士進行維修和檢查。此外，由於區內公屋樓齡高，機電工程署如何監管房屋署檢查和維修升降機的工作。

22. 譚惠珍議員詢問租者置其屋屋苑住戶如何能知悉法團會議議程及會議記錄。

23. 黃耀聰議員認為根據市民投訴而作抽查並不足夠，因為市民未必經機電工程署作出投訴。他建議設立通報機制，除了嚴重事故外，承建商也須定時提交升降機故障報告及統計數字，機電工程署便可根據客觀數字進行抽查。

24. 黃錦熙先生回覆如下：

- (i) 條例列明了可以進行相關升降機工作的指定人員，管理公司或升降機擁有人可要求維修人員出示工作證，並向機電工程署查核他們的資格；條例也訂明年度檢查必須由註冊工程師在現場進行。針對工程師沒有到場進行檢查的情況，機電工程署最近推出的電子平台，是要求承建商進行年度檢查前一個星期作出通知，以便署方進行突擊檢查。

- (ii) 守則規定升降機擁有人必須在現場存放一本獨立的記錄簿，用作記錄個別升降機的故障和維修情況等，機電工程署可參考記錄了解升降機的狀況。此外，承建商必須每年向機電工程署提交升降機故障報告。
- (iii) 除了直接接收市民投訴外，機電工程署也透過不同渠道收到投訴轉介，例如政府查詢熱線、物業管理公司和傳媒等。除了一般的抽查外，機電工程署也會在沒有任何投訴下作突擊巡查。
- (iv) 他建議一些超過二三十年使用期的升降機進行完善的保養維修和定時更換部分機件，這樣可以延長使用期。
- (v) 他了解市民對機電工程署的期望，但升降機安全也有賴升降機擁有人和物業管理公司等監察承建商的工作。

25. 何偉廉先生表示租者置其屋屋苑的法團會定期開會，並在公眾地方張貼會議記錄。他澄清原廠保養的意思是由升降機的建造商承包保養服務，而非原有的保養公司成功續約。

26. 譚惠珍議員希望房屋署作為租戶代表，能張貼通知會租戶有關的會議摘要。

27. 主席希望房屋署能與租者置其屋屋苑的租戶保持良好溝通。

(麥美娟議員、許建芹議員及劉美璐女士於下午四時十二分離開。)

續議事項

檢討首名子女婚後已加入戶籍不得申請公屋輪候和已申請者也會取消申請資格

(房屋事務文件第 36 及 36a/2008-2009 號)

28. 主席表示議題由他本人提出。他指有新婚夫婦選擇加入男方或女方家長的公屋戶籍同住，根據房屋署回覆文件 36a 所指，加入戶籍的夫婦如本身已在公屋輪候冊上登記，則他們的輪候冊申請會被取消。鑑於以上政策，一些沒有經濟能力自置居所的新婚夫婦，為了保留輪候冊上的登記，便唯有分開繼續與自己的家人居住，有關政策對新婚人士和他們的家人造成極度不便。

29. 房署代表梁松森先生回覆，由於新婚夫婦加入戶籍後已成為公屋租戶，所以他們的輪候冊申請會被取消。如日後居住情況有變，個別家庭成員可透過輪候冊再次申請公屋，但公屋租戶整個家庭則不可以重新在輪候冊上登記申請公屋。

30. 主席指他最近收到居民求助，一對新婚夫婦婚後即申請公屋，後來他們加入戶籍與男方家長同住，最近他們以二人名義再申請公屋時卻被房屋署職員引用有關條文拒絕申請。

31. 房署代表梁松森先生表明根據現行政策，該對夫婦可以再申請公屋。他指該次申請可能因為其他原因而被拒絕，請主席會後提供有關資料以作跟進。

32. 黃耀聰議員指他也曾接獲類似的求助個案，有新婚夫婦在加入男方或女方家長戶籍後再申請公屋時遇到困難，有個案甚至須要社會福利署提供協助才能以特殊理由獲接受申請。

33. 主席表示假如在上述情況下新婚夫婦可以再申請公屋，則請房屋署向前線員工解釋有關政策，以免他們處理申請時有誤。

(梁耀忠議員於下午四時三十八分到達、劉碧堅議員於下午四時四十分到達。)

葵盛東領匯商場升降機及行人電梯的開放時間問題及房委會出售商場後的業主責任

(房屋事務文件第 42, 42a 及 42b/ 2008-2009 號)

34. 梁廣昌議員簡介文件第 42 號。他指根據房屋署回覆文件第 42b 號所載，1 號升降機是唯一 24 小時由商場地下通往盛強樓平台的升降機。如 1 號升降機於其他升降機關閉時發生故障，盛家樓、盛國樓、盛興樓和盛安樓的居民則須要於深夜繞路回家，因而造成不便和危險。他詢問房屋署如出現上述情況，有否特別措施讓居民安全快捷地返家。

35. 何偉廉先生表示向領匯爭取後，2 號升降機已延長開放時間由早上六時至晚上十時三十分。關於 1 號升降機出現故障時的特別安排，房屋署將與領匯商討。

36. 梁廣昌議員建議如 1 號升降機出現故障，房屋署可向領匯租用 2 號升降機於晚上十時三十分至翌晨六時運作；如不可行，則須要興建升降機塔。
37. 主席請房屋署考慮以安全方便的方法供居民有需要時使用升降機。
38. 何偉廉先生表示會盡快與領匯商討有關安排。
39. 梁廣昌議員詢問第五次會議(二零零八/零九)有關合併發展“葵盛圍公營房屋發展計劃”及“葵盛東邨第 12 座中轉房屋重建發展計劃”的跟進情況。
40. 主席表示房屋署的回覆已於本年一月七日傳閱，詳見房屋事務傳閱文件第 29/2008-2009 號。
41. 梁廣昌議員表示文件中房屋署只作初步回覆，並詢問如何確保房屋署會按時遞交研究報告。
42. 主席表示本委員會將會繼續留意有關的跟進情況。

(潘志成議員於下午四時三十四分離開、羅競成議員於下午四時三十五分離開、林翠玲議員於下午四時四十四分離開。)

聲明

請房屋署總部馬上撥款改善現時屋邨的部分長期不足的設施，造福居民

(房屋事務文件第 47 及 47a/ 2008-2009 號)

43. 梁廣昌議員宣讀有關聲明，並簡介文件第 47a 號。他補充指房屋署自二零零三年撤銷小型改善工程經費後便沒有重新撥款，屋邨諮詢委員會主席曾指出文件所列的改善地方必須經屋邨諮詢委員會申請撥款，然而申請需時，他希望房屋署總部能提供一筆過撥款，改善邨內多項小型設施。
44. 何偉廉先生澄清除了經屋邨諮詢委員會撥款外，另有途徑可就屋邨小型改善工程取得年度撥款。

45. 主席表示如確有其他撥款途徑，請房屋署職員告知有關的委員會主席。

討論事項

議員辦事處租金事宜

(房屋事務文件第 48 及 48a(修訂)/ 2008-2009 號)

46. 主席表示議題由他本人提出，補充如下：

- (i) 房屋署在出租地方作議員辦事處時，界定辦事處的性質有欠清晰，他請民政事務處代表界定議員辦事處屬於何種性質，例如商業用途、非牟利組織等。
- (ii) 政府公布今年的通脹率為 4.3%，房屋的通脹率為 4.2%，但他的辦事處租金升幅達 16%，議員營運開支津貼的增幅則只有 2%，遠不及租金增幅。他詢問房屋署職員能否調低或以優惠方式扣減議員辦事處的租金。

47. 梁玉鳳議員詢問既然房屋署向居民組織收取優惠租金，為何卻向性質類近的區議員辦事處收取市值租金。雖然區議員獲資助營運開支，但該款項扣除租金後已所餘無幾，她建議民政事務總署提高營運開支津貼，以及房屋署向為街坊服務的個人或團體的辦事處一律收取優惠租金。

48. 黃潤達議員指早前房屋署推出商舖連續兩個月免一半租金的優惠，但以商業租金訂租的議員辦事處卻不包括在內，他希望房屋署未來如有租金豁免或優惠計劃能將議員辦事處納入計劃內。

49. 周奕希議員提出的意見如下：

- (i) 他最近收到加租通知，認為加幅過高。
- (ii) 他同意黃潤達議員的意見，既然房屋署向議員辦事處收取商業用途租金，但卻不把提供予商戶的優惠推及議員辦事處並不公平。

- (iii) 他建議民政事務總署以實報實銷的方式全額津貼議員辦事處租金。
- (iv) 早年房屋署租予他作辦事處的鋪位位置偏僻，沒有裝修和廁所等設備，商業價值低，收取商業用途租金並不合理；雖然近年議員可申請上限十萬元的新辦事處裝修津貼，但並不足以完全支付裝修費用。

50. 林紹輝議員指他的辦事處租金及按金都增加了，營運開支津貼加幅不能追上租金加幅，議員辦事處的經營十分困難。

51. 李志強議員認為問題在於政府無法將區議員定位，區議員在報稅和申請辦事處時的身分都顯得含糊不清。房屋署一方面向議員辦事處收取商業用途租金，另一方面又不把商戶優惠給予區議員；區議員希望租用地點較理想的標準商鋪時，卻因為未有營銷而遭房屋署拒絕，可見有關政策自相矛盾。他希望房屋署及民政事務總署能界定議員辦事處的性質和區議員的身分。

52. 梁廣昌議員提出的意見如下：

- (i) 他的辦事處租金加幅達 20%，加幅頗高。
- (ii) 如民政事務局未能與運輸及房屋局協商合理的租金，則應放寬對議員的規範，例如在不申請租金津貼的情況下，准許議員辦事處向居民提供廉價服務以達至收支平衡。
- (iii) 房屋署限制議員辦事處面積在 35 平方米以下是過於苛刻。
- (iv) 他建議全體區議員入稟小額錢債審裁處，追討房屋署兩個月免收商戶一半租金但議員卻如常繳租的金額。

53. 潘小屏議員指她的辦事處租金為 4,200 元，如加幅達 20%則升至約 5,000 元，租金偏高。議員辦事處為非牟利機構，房屋署卻以單位地點等的商業考慮因素釐訂租金，做法不合理。她希望房屋署及民政事務局能正視有關問題。

54. 黃耀聰議員表示他辦事處的租金加幅為 16.6%。文件第 48a 號(修訂)指出議員辦事處是根據市場上同類型物業、地點等因素調整，然

而議員辦事處的地點往往為沒有商業價值的空置地方，市場上根本沒有同類型物業可作比較，可見房屋署以一套不透明的政策為區議員辦事處訂租，並且有歧視區議員之嫌。他希望民政事務局能介入房屋署的訂租政策。

55. 徐曉杰議員表示約一年前向房屋署力爭減租不果。他強調議員辦事處屬非牟利性質，房屋署應以非牟利團體的租金為議員辦事處訂租。如房屋署認為議員辦事處屬商業用途，則應向區議員提供與商戶同等的優惠，請房屋署向有關局長反映。

56. 王雪盈議員指她的辦事處位於私人商舖，租金達 8,000 元。私人發展商把議員辦事處界定為提供服務的商戶，租金為售賣貨品商戶的三倍。她希望民政事務署能考慮幫助私人樓宇選區的議員面對昂貴的租金。

57. 譚卓姿小姐回應如下：

- (i) 關於區議員的營運開支津貼，民政事務總署有一定機制作年度調整，詳見文件第 48a 號(修訂)。
- (ii) 民政事務處不時收到關於議員營運開支津貼的意見，並定期將意見向總署反映。
- (iii) 就調整議員辦事處租金的機制，房屋署與民政事務總署一直互相配合。就各位議員會上提出的意見，她將會向總署反映。

58. 房署代表梁松森先生回應議員辦事處的質性應定為非住宅單位，並收取市值租金，會後他會將各議員的意見轉達總署。議員對所評估的租金有意見，可提供理據要求房署重新評估租金。

59. 主席認為民政事務處及房屋署均未能正面回應議員的要求，即使雙方向總署反映，最大的可能是於四年後檢討有關機制，即未來三年議員仍要面對財政緊絀。他促請有關部門正視問題。

60. 李志強議員認為由物業估價員評估租金並不恰當，因物業估價員是以商業因素評估租金，但議員辦事處的性質與商舖不同，因此不應以同一準則作評估。此外，以住宅或商業用途界定議員辦事處的性

質也不合適，他認為議員辦事處應該獨立於其他種類的物業，有一套專屬的租金調整政策。

61. 梁廣昌議員表示他是首次知悉房屋署以“非住宅單位”界定單位，據他了解，房屋署一直只將單位劃分為商業用途與非商業用途。由於他打算入稟小額錢債審裁處，有關字眼尤為重要，因此請房屋署提交以“非住宅單位”界定議員辦事處的相關文件。他重申將會入稟小額錢債審裁處，希望各議員支持。

62. 房署代表梁松森先生補充議員辦事處為非住宅單位，房署向議員辦事處收取市值租金。

63. 主席告知委員，梁玉鳳議員臨時提出動議。根據《葵青區議會常規》，如在議程加入臨時動議，須獲半數與會議員同意。他詢問有否議員提出反對。在沒有議員表示反對下，委員會通過在議程加入臨時動議。

64. 主席宣布就以下動議進行表決，有關動議由梁玉鳳議員提出，盧惠蘭議員和議：

“葵青區議會房屋事務委員會強烈反對房屋委員會及房屋協會向議員辦事處收取商業市值租金及要求以優惠租金訂租。”
[房屋事務文件第 48b/2008-2009 號，會上提交]

65. 委員會一致通過上述動議。

房屋署
房屋協會

(會後註：房屋署及房屋協會於會後提供書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 35 及 36/2007-2008 號。)

(吳劍昇議員於下午五時零七分離開、黃潤達議員、梁耀忠議員於下午五時零二十一分離開、梁志成議員於下午五時二十七分離開。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度匯報
(二零零八年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 50/2008-2009 號)

66. 委員省覽上述文件。

67. 梁玉鳳議員表示附件四第十頁沒有載列葵盛(西)邨的資料。

68. 主席請房屋署於會後補充有關資料。

房屋署

(會後註：房屋署已經修正有關文件，並已通知梁玉鳳議員有關修正。)

69. 梁廣昌議員表示他於十二月份曾向房屋署轉介多宗投訴，但附件三葵盛東邨的投訴數字未能反映有關情況。

70. 黃耀聰議員表示他區內的投訴數字也與實際情況有差別，希望房屋署能再查核有關記錄。

71. 主席詢問附件三的投訴數字是否也包括區議員經管理公司投訴的數字。

72. 何偉廉先生表示有關數字應已包括經管理公司投訴的個案。

73. 主席表示統計數字可能有誤，請房屋署翻查有關記錄，如有需要，請修訂文件或再作匯報。

房屋署

葵涌及青衣區房屋事務報告

(房屋事務文件第 51/2008-2009 號)

74. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告 (二零零八年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 52/2008-2009 號)

75. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

- (i) 公屋事務工作小組
(沒有文件提交)
- (ii) 私人樓宇事務工作小組
(房屋事務文件第 53/2008-2009 號)

76. 委員省覽上述文件。

(周奕希議員於下午五時二十一分離開、徐曉杰議員於下午五時二十七分離開)

其他事項

77. 委員沒有其他事項商討。

下次會議日期

78. 下次會議定於二零零九年四月七日下午二時三十分舉行。

79. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。

主席雷可畏議員

秘書蔡振榮先生

葵青區議會秘書處
二零零九年三月