

**葵青區議會**  
**房屋事務委員會**  
**第一次會議記錄(二零二零/一一)**

日期：二零二零年四月七日  
時間：下午二時三十分  
地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
雷可畏議員 (主席)	會議開始	會議結束
潘志成議員 (副主席)	會議開始	會議結束
周偉雄先生	會議開始	會議結束
方平議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時四十五分	會議結束
許建芹議員	會議開始	會議結束
賴芬芳議員	會議開始	會議結束
林佇玲女士	會議開始	會議結束
林立志先生	下午二時五十七分	會議結束
林紹輝議員	下午二時四十分	會議結束
羅競成議員	下午二時四十四分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
李思宏先生	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午三時二十五分	會議結束
梁松森先生	會議開始	會議結束
梁國華議員	會議開始	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員	會議開始	會議結束
梁玉鳳議員	下午二時五十七分	會議結束
呂耀祖先生	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	下午四時四十七分
蘇開鵬議員, BBS, JP	會議開始	下午三時三十二分
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧國綱議員, MH, JP	會議開始	下午四時零五分
徐曉杰議員	下午二時四十二分	會議結束
徐生雄議員	下午二時四十五分	下午三時三十五分
黃炳權議員	下午二時四十分	會議結束
黃耀聰議員	下午二時四十五分	下午三時三十二分

黃潤達議員

會議開始

會議結束

列席者

譚卓姿女士	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)
麥毓明先生	房屋署署理高級房屋事務經理(葵涌)
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

蔡麗玲女士	(因事請假)
林翠玲議員	(因事請假)
劉美璐女士	(因事請假)
劉明堅先生	(因事請假)
梁耀忠議員	(因事請假)
盧慧蘭議員	(因事請假)
麥美娟議員	(病假)
謝秀玲女士	(因事請假)
尹兆堅議員	(沒有請假)
胡慧玲女士	(沒有請假)

## 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一次會議(二零一零/一一)。

2. 主席宣布在場委員的名字，包括：雷可畏議員、潘志成議員、蘇開鵬議員、鄧國綱議員、譚惠珍議員、潘小屏議員、李志強議員、方平議員、梁子穎議員、許建芹議員、梁偉文議員、賴芬芳議員、吳劍昇議員、梁國華議員、黃潤達議員、梁松森先生、李思宏先生、林佇玲女士、周偉雄先生、呂耀祖先生。

3. 主席告知與會者，麥美娟議員因病請假，並授權許建芹議員投票，林翠玲議員、盧慧蘭議員、梁耀忠議員、蔡麗玲女士、劉明堅先生、劉美璐女士及謝秀玲女士因事請假。

4. 委員會一致通過上述請假申請。

(黃炳權議員和林紹輝議員於下午二時四十分到達。)

## 通過房屋事務委員會第五次會議記錄(二零零九/一零)

5. 方平議員動議，梁子穎議員和議，委員會一致通過房屋事務委員會第五次會議記錄(二零零九/一零)。

## 介紹文件

### 二零一零年房屋署葵青區屋邨管理工作大綱

(房屋事務文件第 10/2010-2011 號)

6. 主席歡迎房屋署署理高級房屋事務經理(葵涌)麥毓明先生出席會議。

7. 麥毓明先生和何偉廉先生簡介文件第 10 號。

8. 黃潤達議員的意見如下：

(i) 他詢問新增的兩套“流動數碼閉路電視系統”，是供全港或只供葵青區使用。

- (ii) 他詢問，“偵查屋邨高空擲物特別任務隊”調配到各屋邨執勤每月最少一次，意思是否指每個屋邨每月都最少執勤一次。
- (iii) 由於區內可供擠逼戶調遷的大單位較少，葵青區居民在全港擠逼戶的競爭下難以獲同區調遷，因此他建議在葵聯路公屋落成後，預留部分單位作葵青區或荃灣區調遷之用。

(徐曉杰議員於下午二時四十二分到達，羅競成議員於下午二時四十四分到達，徐生雄議員、許祺祥議員和黃耀聰議員於下午二時四十五分到達。)

9. 林紹輝議員建議加強美化園景和綠化屋邨環境，並指區內有不少居住密度介乎每人 7.1 至 7.2 平方米的邊緣擠逼戶，故建議預留部分新建單位供這些家庭和一些遭不合理編配的家庭作區內調遷。

10. 徐生雄議員請房屋署提供有關反高空擲物措施成效的數據。

11. 梁偉文議員的提問和意見如下：

- (i) 自二零零九年九月一日起公屋範圍實行全面禁煙後，違例吸煙檢控個案的宗數為何。
- (ii) 葵青區共有多少套“流動數碼閉路電視系統”，能否供每邨每月使用一次。他指每次搬動系統都花費不少人力物力，而且一些屋邨有多達十多幢樓宇，因此建議每一屋邨應至少擁有一套。
- (iii) 大部分早年獲一次性批准飼養至終老的狗隻已死去，但屋邨的狗隻卻不減反增，房屋署應加強打擊。他指保安員和樓宇監督日常巡樓時，應主動調查發出狗吠聲的單位。

12. 麥毓明先生的回應如下：

- (i) 新增兩套的“流動數碼閉路電視系統”只會在葵青區使用，屆時區內總共有四套。特別任務隊會每月至少到每屋邨執勤一次。
- (ii) 房屋署每年都推出不同的調遷計劃，讓符合資格的公屋租戶申請調遷，改善居住環境。居住密度低於每人 5.5 平方米以下的家庭，可以透過“紓緩擠迫調遷計劃”調遷，居住密度低於每人七平方米以下的家庭可參加“改善居住空間調遷計劃”。

- (iii) 房屋署會視乎個別屋邨的需要選擇合適的屋邨推行綠化和美化計劃。
- (iv) 關於預留葵聯路將落成公屋單位作區內調遷的建議，該公屋項目預計於明年初才落成，在現階段暫時未有編配安排。
- (v) 去年度葵青區共有五宗懷疑高空擲物的個案，已交由檢控組跟進。

13. 何偉廉先生表示，房屋署已委派外判公司和偵查屋邨違例養狗特遣隊打擊違例飼養狗隻，去年度葵青區共有 78 戶因違例養狗被扣五分。

14. 主席請房屋署於會後補充過去由“流動數碼閉路電視系統”成功偵測和檢控的個案統計資料。

房屋署

(會後註：根據房屋署記錄，成功偵測的個案，現階段已完成五宗，並已執行“屋邨管理扣分制”向該等住戶各扣五分；暫時未有警方檢控個案的數字。)

(梁玉鳳議員及林立志先生於下午二時五十七分到達。)

15. 賴芬芳議員詢問，葵聯路的公屋落成後，當局會否預留部分大單位供葵盛東邨和西邨的居民調遷。

16. 李志強議員的提問和意見如下：

- (i) 工作大綱應該加入監督邨內工程質素和完工時間的工作計劃。
- (ii) 鑑於檢控高空擲物的數字偏低，他要求每個屋邨都設有“流動數碼閉路電視系統”，並檢討特別任務隊的工作成效。
- (iii) 偵查屋邨違例養狗特遣隊每月是在葵青區執勤一次，或是每邨一次。現時違規飼養狗隻的情況十分嚴重，不斷有新養狗隻在屋邨出現，他質疑房屋署的監察工作。

17. 譚惠珍議員的提問和意見如下：

- (i) 偵查屋邨違例養狗特遣隊是否也在已出售的屋邨執勤。

- (ii) 違規飼養狗隻問題嚴重，有住戶飼養幾個月大的狗隻，明顯屬違規飼養，而且狗隻隨處便溺，在升降機內不戴口罩，影響環境衛生。
- (iii) 房屋署是否規定晚上九時半後狗隻才可使用升降機。

18. 黃耀聰議員的意見如下：

- (i) 根據統計處最新數字，葵青區是全港最貧窮且失業率最高的地區。葵青區有七成人口居住在公屋，區內家庭暴力和虐老問題嚴重，房屋署應該針對葵青區的情況制定工作大綱。他建議利用區內將落成的新屋邨，加強區內調遷服務，減少區內怨氣，促進社區和諧。
- (ii) 工作大綱未能回應一些屋邨設施不足的情況，例如麗瑤邨沒有自修室設施，他希望房屋署能積極回應。

19. 徐曉杰議員的提問和意見如下：

- (i) 他建議房屋署為一些舊公屋外牆塗上較活潑的顏色和特別圖案，這能夠改善居民心情，而且成本也不高。
- (ii) 長康邨內一些康樂設施已經使用達 30 年，有需要更新。現時房屋署只逐次發放數千元改善設施，進度緩慢，他要求房屋署一次過更換邨內的康樂設施。
- (iii) 為何區內所有公屋的升降機加建工程須在二零一二年年底才完成。另外，一些大廈的升降機不能到達所有樓層，例如頂層或二樓，房屋署有否計劃改善該些大廈的升降機。

20. 麥毓明先生的回應如下：

- (i) 關於違規飼養狗隻，房屋署除了派出特遣隊執勤外，也會派屋邨保安員作出巡查。
- (ii) 新建單位須視乎不同公屋安置類別的需求及在資源許可下而作出適當的編配，葵聯路公屋仍未落成，暫時未有區內調遷計劃。

21. 何偉廉先生表示，房屋署並無規定狗隻使用電梯的時間，但每邨都可自行制訂有關措施，協調已獲准飼養的狗隻使用升降機，會後將補充各屋邨有關狗隻使用升降機的規定。租者置其屋屋邨飼養狗隻的事宜由業主立案法團負責，每幢大廈都編有已登記狗隻的相簿以便核對，會後將補充房屋署向業主立案法團發放狗隻資料的情況。

房屋署

房屋署

(會後註：房屋署表示攜帶狗隻使用升降機時，須將其置於狗籠 / 狗袋內，或以狗帶牽引；租者置其屋屋邨發放狗隻資料與其他出租屋邨情況相同。)

22. 羅競成議員指房屋署作為業主，有責任監察租戶是否違規飼養狗隻，正如租者置其屋屋邨租戶的扣分制也是由房屋署執行，而非業主立案法團。

23. 主席詢問，業主立案法團如果沒有職權監管租戶的行為，則房屋署有責任監管。請房屋署會後補充有關房屋署在租者置其屋屋邨租戶違規飼養狗隻方面的責任。

房屋署

(會後註：房屋署表示除長發邨於二零零六年二月出售前已落實在二零零三年八月實施“可暫准原則”飼養狗隻外，其他葵青區租者置其屋屋邨在大廈公契內是嚴禁飼養狗隻。)

24. 何偉廉先生的回應如下：

- (i) 他同意加強監察屋邨各項工程進度的建議，確保工程能如期完成。
- (ii) 有關在大廈外牆塗上較活潑的顏色，早前長青邨商場已塗上較悅目的顏色，未來該工程會繼續積極推行。
- (iii) 有關更新康樂設施，改善康樂設施的計劃將列入屋邨業務計劃大綱。
- (iv) 加建自修室的建議可在屋邨管理會議上討論。
- (v) 他回應徐曉杰議員的意見，指文件中所列各項升降機工程須於二零一二年年底完成，那是工程最後的完工期限，但並非所有工程都會於該時段完成。升降機現代化工程項目可把升降機連接大廈各層，會後他將與徐議員洽談。

房屋署

(會後註：房屋署職員已安排時間與徐曉杰議員商議升降機工程進度。)

25. 周偉雄先生的意見如下：

- (i) 不少舊屋邨的低層單位都有污水倒流的情況，但工作大綱沒有提及這方面的改善工作，他要求補充。
- (ii) 他不滿意高空擲物的懷疑個案只有五宗，他接獲有關葵盛東邨的投訴個案已超出此數字。有居民曾記錄高空擲物的時間和地點等資料，再交由管理處將資料交予特遣隊跟進，至今已兩個月卻仍然沒有消息。
- (iii) 去年七月，房屋署曾承諾在葵盛東邨多個地點加建長者康體設施，但至今只落實盛強樓的康體設施計劃。他詢問其他設施的進度。
- (iv) 由盛強樓連接商場的有蓋通道工程，由於部分業權由領匯擁有，因此工程遇到一定困難。類似情況也曾在其他屋邨發生。他詢問房屋署如何解決因共有業權而導致工程難以推展的問題。

26. 呂耀祖先生的提問和意見如下：

- (i) 二零零三年，公屋狗隻獲准養至終老，至今該批狗隻不少已經死去，但不少住戶又再飼養新狗，他要求房屋署重新登記狗隻資料。
- (ii) 住戶因違規飼養狗隻而被扣分後，房屋署會否作出跟進。
- (iii) 他建議狗隻出入大廈必須登記。

27. 林立志先生的提問和意見如下：

- (i) 房屋署於會上才提交工作大綱，委員只能倉猝省覽，他希望房屋署日後能盡早提交文件。
- (ii) 全方位維修計劃是否也包括長亨邨和長宏邨。
- (iii) 長亨邨的全方位維修已接近完成，但連接領匯停車場的範圍仍未開始工程。他認為房屋署與領匯的定期會議次數不足，而且只屬報告形式，並無商討如何合作展開各類工程，要求雙方加強溝通。

房屋署



28. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 他建議在加強屋邨清潔衛生方面，加入向居民宣傳把冷氣機去水喉接駁去水管道的工作。
- (ii) 他建議增加“流動數碼閉路電視系統”至總數五部，可供葵青區五分區使用。
- (iii) 他建議住戶帶同狗隻出入大廈時必須出示登記證明。
- (iv) 雖然無障礙通道在屋邨範圍內鋪設妥善，但卻無法延伸至領匯物業範圍，實在美中不足。他要求房屋署與領匯商討於領匯物業範圍內加設無障礙通道。
- (v) 他希望房屋署能主動推行廢物分類。

29. 主席的意見如下：

- (i) 房屋署將會還原長亨邨一些被分拆作長者屋的單位，他建議房屋署將該些單位保留作區內調遷之用。
- (ii) 關於屋邨的全方位維修，有住戶表示，工作人員沒有向他們解釋清楚房屋署會負責維修的部分，令住戶十分混淆，他希望房屋署職員能加以改善。

30. 何偉廉先生的回應如下：

- (i) 詳細的渠務工作將列入屋邨業務計劃中。改善污水倒流的辦法包括加大彎位渠管的直徑、減少彎位弧度和安裝防止倒流閘掣。房屋署已於葵盛東邨安裝防止倒流閘掣。
- (ii) 關於徐曉杰議員的意見，盛和樓的長者康體設施已經完工。由於康體設施的日常運作可能會造成一定噪音，因此地點須小心考慮，而落實地點後便可考慮器械種類，有關計劃將於本年繼續進行。
- (iii) 與領匯合作一向是房屋署的重要工作。凡涉及領匯物業範圍的工程必須與領匯磋商，未來將繼續加強這方面的工作。

- (iv) 全方位維修大使有責任向住戶講解清楚其權利和義務，以及單位內將會進行維修的項目。他會提醒前線職員，同時管理公司也會向住戶發信說明維修的項目和時間等。
- (v) 關於垃圾回收分類的工作，隨著大眾對這概念認識加深，房屋署將會更主動推動有關工作。

31. 麥毓明先生的回應如下：

- (i) 長者住屋單位改建後會編配予符合資格的申請人，房屋署會因應情況推行不同調遷計劃。
- (ii) 檢控高空擲物須有實質證據支持，因此去年只有五宗檢控個案。
- (iii) 房屋署會跟進因違規飼養狗隻而被扣分的個案，屋邨保安員會加強監察進出大廈的狗隻。

(梁志成議員於下午三時二十五分到達，黃耀聰議員和蘇開鵬議員於下午三時三十二分離開。)

32. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 他建議將餵飼流浪貓狗列為扣分項目。
- (ii) 關於天倫樂調遷計劃，他要求放寬申請者必須於原邨住滿七年的限制，並建議放寬如已有一名子女居住在父母附近，則其他子女不可以照顧父母為由申請調遷的限制，好讓其他子女共同分擔照顧父母的壓力。

33. 梁偉文議員表示，房屋署委派公證行調查污水倒流事故，結果往往是渠道被不明物體堵塞，責任不在房屋署，住戶因此得不到賠償。他認為污水倒流的原因是沙井淤塞，房屋署不可能沒有責任，除了加寬渠管直徑外，房屋署也必須增加清理沙井的次數，才能解決問題。

34. 梁玉鳳議員建議增加推行天倫樂調遷計劃的次數。

35. 周偉雄先生表示，葵盛東邨盛風樓和盛喜樓每隔數月便會發生污水倒流事故，房屋署於事後才加裝防止倒流閘掣。他建議房屋署一次過為所有樓齡高的大廈加裝防止倒流閘掣。

36. 何偉威先生強調，防止污水倒流的工作將列入屋邨個別的屋邨管理大綱。加裝閘掣的費用並不高，將計劃為有需要的大廈一次過加裝。

37. 麥毓明先生理解議員對天倫樂調遷計劃的建議，並指出房委員會對該計劃作出不定期檢討。

38. 主席告知委員，梁偉文議員臨時提出動議。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。在沒有議員反對下，委員會通過在議程加入臨時動議。

39. 主席宣讀以下動議，有關動議由梁偉文議員動議，雷可畏議員、潘志成議員和賴芬芳議員和議：

“葵青區議會房屋事務委員會強烈要求房屋署在每幢公屋設立一套‘高空擲物監察系統’監察高空擲物。”

40. 委員會一致通過上述動議。

房屋署

(會後註：房屋署於會後提供書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第2/2010-2011號。)

### 通過委員會於二零一零/一一年度成立的工作小組和選舉各工作小組主席

(房屋事務文件第1/2010-2011號)

41. 主席簡介文件第1/2010-2011號。

42. 各委員一致通過二零一零/一一年度在本委員會轄下成立的“公屋事務工作小組”和“私人樓宇事務工作小組”，並通過各工作小組的財政預算分配。

43. 在各委員沒有其他提名的情況下，主席建議由上屆的工作小組主席繼續出任主席一職，即潘志成議員為“公屋事務工作小組”主席，潘小屏議員為“私人樓宇事務工作小組”主席。

44. 各委員一致通過有關建議。

### 政府如何解決高樓價問題

(房屋事務文件第 2 及 2a/2010-2011 號)

### 政府的長遠房屋政策

(房屋事務文件第 3 及 2a/2010-2011 號)

45. 主席表示，此兩項議題分別由李志強議員和黃炳權議員提出，由於主旨相近，因此一併討論。

46. 李志強議員補充，置業是個人投資決定，私人物業並非生活必需品。近年來，本港住屋需求沒有明顯上升，但由於內地居民來港買樓投資，以及發展商只推出豪宅式單位，以致供求失衡，樓價上升。因此，社會不宜只討論如何幫助年輕人置業，反而，應由政府帶頭推出更多的住屋選擇，例如高級公屋，以照顧入息超逾申請公屋資格，但又不足在私人市場租住單位的夾心人士的住屋需要。房屋協會所提供的租住單位的定位正是如此，他建議政府將房屋協會納入政府架構內，推出兩級制的公屋。

47. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 自規劃及房屋局分拆後，再沒有專責部門統籌長遠的房屋發展。有關房屋的供求情況，應由發展局解答較為理想。他對於運輸及房屋局沒有應邀出席會議感到遺憾。
- (ii) 他不認同本港住屋需求沒有明顯改變，並指行政會議召集人兼測量師梁振英先生上月於明報撰文表示，樓價高升是因為房屋供不應求。統計數字也反映了這事實：二零零一年香港人口為 670 萬，二零零九年則為 700 萬；二零零零年平均家庭人口為 3.3 人，現時為 3.0 人，最新的趨勢將為 2.9 人，也即是多了 20 萬個家庭。預料二零二零年人口更將達到 770 萬，從人口結構分析可見，房屋的需求正不斷增加。
- (iii) 政府一向掌握了人口資料，在董建華先生執政年代，已經用電腦系統計算人口變化和房屋供應，因此才推出“八萬五房屋計劃”。金融風暴摧毀了“八萬五房屋計劃”，但並沒有摧毀香港的房屋需求，房屋署過去十年新建的單位不超過五萬，可見供應追不上需求。

48. 梁子穎議員的提問和意見如下：

- (i) 他詢問房屋署每年共有多少公屋單位落成，認為該署沒有積極覓地興建公屋，導致供不應求。
- (ii) 他不同意有關出售剩餘租者置其屋單位的建議，因為有意購買單位的住戶都已經買了，即使再重售，無意購買的住戶的購買意欲也不會增加。此外，租者置其屋計劃引起不少業權和管理上的問題，至今仍未解決。
- (iii) 居屋是多年來填補公屋和私人樓宇市場之間斷層的有效工具，無須另外推出高級公屋。

49. 潘小屏議員認為，出售公屋引致管理混亂，詢問房屋署葵青區內可以興建公屋的地方為何，並促請房屋署增加公屋供應。

50. 梁國華議員指置業不一定是投資，不少有志置業者只希望擁有自己的空間。租屋既不能隨意改動單位裝修，又要面對加租的可能，始終不能滿足小市民擁有自己天地的願望。他認為復建居屋是一個解決現況的辦法，能讓各年齡有志置業的人士有出路。

51. 林紹輝議員指公屋出售後的管理問題眾所周知，多年來房屋署仍未能解決，實有失職之嫌。公屋的最高個人入息為 7,000 多元，兩人則為 11,000 多元，如果兩夫婦都工作便很大機會超出入息限額，導致不少人為了符合資格而不工作，甚至領取綜援；即使與父母同住公屋者，也很有可能須繳交雙倍租金。總之，公屋框架太多。政府自從停售居屋後，再沒有推出長遠的房屋政策，只是興建公屋，這不能解決問題。他要求政府復建居屋。

52. 黃潤達議員認為，政府應訂立長遠的房屋政策。他不認同推出兩種公屋的建議，認為只須放寬現時申請公屋的入息限額即可。隨著合資格申請人士增加，公屋的供應也須相應增加。現時房委會每年只能提供 10,000 多個新單位，遠不能滿足需求，因此必須發展新市鎮，例如洪水橋和古洞等地區，同時也須推動重建舊公屋，以及檢討按年齡考慮單身人士申請公屋的制度。最後，政府應視乎市場而興建適量的居屋以調整樓價。

53. 林立志先生指，出售公屋所帶來的管理問題，在於房屋署和管理公司協調欠佳，並非政策本身。他不認同有評論指出售公屋會導致輪候時間延長，因為買者本身都已經是公屋住戶。自置公屋可以避免入息審查之擾和兩代爭拗，讓市民可以安居樂業。置業是所有人士包括年青人的自由選擇，不應抹殺；但政府卻偏袒發展商，縱容假豪宅和誤導消費者的示範單位充斥市面。他支持政府重售公屋和復建居屋。

(徐生雄議員於下午三時三十五分離開。)

54. 梁玉鳳議員同意政府缺乏長遠房屋政策和推出高級公屋的意見。政府不復建居屋，無非爲了向地產商輸送利益，這種行爲必須停止，而公屋和居屋的供應數量須加以重新調整。她希望有關的政策局能派員出席會議聽取意見。

55. 主席表示，此議題涉及政策方向，即使房屋署職員也難以回應，對於有關當局沒有應邀出席感到遺憾。

56. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 他認同各項議題應按其性質在區議會轄下各專責委員會討論，但政策當局往往不會派員出席委員會會議，令議員無所適從。
- (ii) 政府自從於一九九八年推出《香港房屋長遠策略白皮書》(下稱“《白皮書》”)後，再沒有提出房屋政策。《白皮書》提出於二零零五年縮短公屋輪候期至三年，現在目標似乎已經達到，但第一和第二次的房屋編配都爲偏遠地區，申請者如想獲編配較理想地區，往往須輪候更長時間。
- (iii) 現在公屋輪候冊上有 12 萬人，要達到三年上樓的目標則每年須有四萬人上樓。根據數字顯示，直至二零一四年，每年將有 15,000 個新公屋單位落成，另外還有舊公屋將拆卸，他詢問房屋署如何維持三年輪候期的目標。
- (iv) 《白皮書》也提到增加本港自置居所比率至七成，但現在只達到五成多。
- (v) 行政會議成員張炳良先生於報章撰文指政府經營高地價政策，樂於樓價高企，每年聲稱有財政赤字，最後卻都有盈餘。政府希望

樓價維持高水平，地產商亦然，甚至五成擁有物業的港人也是如此。

57. 李志強議員的補充如下：

- (i) 他所提出的建議為出售剩餘的租者置其屋單位，而非重新推行出售公屋計劃。隨著重售剩餘單位，租戶數目將減少，管理問題也可得到解決。
- (ii) 房屋政策經十多年討論仍無結果，政府必須果斷作出決策，尋求突破。他認為公屋兩級制可行，房屋協會已經推出類似高級公屋的項目，只要房屋協會與房委會合併便能更有效地加以統籌，填補私人樓宇供應與公營房屋供應之間的空白。

58. 梁偉文議員的意見如下：

- (i) 前特首董建華先生的“八萬五房屋政策”為基層市民出發，實為德政。
- (ii) 公屋住戶不購買其所住單位的原因，其一是經濟考慮，其二是單位不理想。房屋署應協助他們調遷，原單位對於其他人士來說可能仍很有吸引力，例如須繳交雙倍租金的住戶，因此不難尋找買家。這樣才可能將所有的租者置其屋單位賣出，解決管理問題。

59. 徐曉杰議員的意見如下：

- (i) 現時私人市場租金高企，每月供樓的金額比租金低，促使不少租戶希望置業。
- (ii) 公屋的入息限制太過嚴謹，一般的工資已超出此限額。
- (iii) 公屋和居屋都是調節樓價的工具，政府應加以利用，以控制樓市。“八萬五房屋政策”拖垮了市場，但較少的建屋量理應可行，政府必須研究，不可任由房屋政策空白。

60. 主席表示，兩年一次公屋住戶資產審查甚為擾民，建議延長年期。

(鄧國綱議員於下午四時零五分離開。)

## 開放空置單位供公屋居民暫時租住，以便騰空舊居修葺

(房屋事務文件第 4 及 4a/2010-2011 號)

61. 主席表示，此議題由黃炳權議員提出，請黃議員簡介文件。
62. 黃炳權議員回應房屋署的回覆，房屋資源固然珍貴，但房屋署應面對每一屋邨都必定有一些單位長期無人租住的現實。此外，並非每一屋邨都有臨時貯物室。
63. 許祺祥議員指，有大窩口邨居民進行全方位維修時須要重修天花，但居民不希望永久調遷，希望可暫時租住其他單位。房屋署尤其應該在一些正進行全方位維修的屋邨開放單位作暫時租住，如果原邨沒有單位可供租住，居民也樂於接受附近的屋邨，當然也須繳交租金。
64. 李志強議員表示，每屋邨只需有數個可暫時租用的單位，所佔資源不多；而每屋邨都有一些被認為是“凶宅”或不受歡迎的單位，無論編派多少次都無人肯遷進，這些單位正好用作暫時租住之用。可惜房屋署寧可浪費時間重複編派，也不花心思善用這些單位，可謂一成不變。
65. 梁志成議員表示，將“凶宅”作暫時居住之用，可活化這些單位，證明這些單位也可安全居住。
66. 梁玉鳳議員指，在現有政策下，有些單位被闢作貯物之用，同樣，某些單位也可編作臨時租住之用，行政困難應不大。
67. 麥毓明先生表示將會盡力協助住戶在單位進行維修工程時的貯物安排。
68. 主席認為，空置單位交還房屋署總部後，地方上的管理人員便失去編配權力，因此建議將小部分單位交由屋邨的管理人員負責編配，可更配合地方的需要。

(潘小屏議員於下午四時四十七分離開。)

## 地區提問

### 要求在葵盛東邨盛喜樓斜坡石級加建上蓋

(房屋事務文件第 5 及 5a/2010-2011 號)



69. 主席表示，此議題由賴芬芳議員提出，請賴議員簡介文件。

70. 賴芬芳議員回應房屋署的回覆，指如採用透明上蓋則不會影響樓梯的透光度。

71. 何偉廉先生指除了透光度外，上蓋也會影響老人院的空氣流通，而且石級窄狹，安裝上蓋的柱躉有一定困難。

72. 主席建議房屋署職員與賴芬芳議員到現場實地視察。

房屋署

(會後註：房屋署職員已於本年四月二十日日偕同賴芬芳議員和物業服務經理等人作實地視察。)

### 葵盛東邨盛豐樓及盛喜樓多次爆水管問題

(房屋事務文件第 11 及 11a/2010-2011 號)

73. 主席表示，此議題由賴芬芳議員提出，請賴議員簡介文件。

74. 賴芬芳議員簡介文件第 11 號。

75. 何偉廉先生表示，更換地底食水管的工作將列入本年度的屋邨業務計劃大綱。有關工程涉及暫停食水供應、路面交通和掘路工程，房屋署現正準備減低滋擾的方案。他將於會後聯絡賴議員作實地視察。

房屋署

(會後註：房屋署職員已於本年四月二十日日偕同賴芬芳議員和物業服務經理等人作實地視察。)

76. 主席宣讀以下動議，有關動議由賴芬芳議員動議，梁偉文議員和潘志成議員和議：

“強烈要求房屋署盡快解決葵盛東邨盛豐樓、盛喜樓多次爆水管問題。”

77. 委員會一致通過上述動議。

房屋署

(會後註：房屋署於會後提供書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 2/2010-2011 號。)

### 資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度匯報  
(二零一零年一月至二月)

(房屋事務文件第 6/2010-2011 號)

78. 委員省覽上述文件。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(房屋事務文件第 7/2010-2011 號)

79. 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  
(二零一零年一月至二月)

(房屋事務文件第 8/2010-2011 號)

80. 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

(房屋事務文件第 9/2010-2011 號)

81. 委員省覽上述文件。

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(沒有文件提交)

(iii) 跟進葵盛圍及葵盛東邨 12 座重建發展工作小組

(沒有文件提交)

下次會議日期

82. 下次會議定於二零一零年六月一日下午二時三十分舉行。

83. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。

---

主席雷可畏議員

---

秘書蔡振榮先生

葵青區議會秘書處  
二零一零年五月