

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/10

**葵青區議會**  
**房屋事務委員會**  
**第三次會議記錄(二零一零/一一)**

日期：二零一零年八月三日

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	下午二時五十八分	會議結束
方平議員, JP	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時五十二分	會議結束
賴芬芳議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	會議開始	下午三時正
劉美璐女士	會議開始	下午三時五十分
劉明堅先生	會議開始	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	下午二時四十五分	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, MH	會議開始	下午三時五十五分
梁玉鳳議員	下午二時五十二分	會議結束
呂耀祖先生	會議開始	會議結束
麥美娟議員	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	下午二時三十七分	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	下午三時三十分
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	下午三時四十分
徐曉杰議員	下午二時四十四分	會議結束
尹兆堅議員	下午二時四十分	會議結束
胡慧玲女士	會議開始	下午三時三十二分

黃炳權議員	下午二時三十七分	下午三時三十分
黃耀聰議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	下午二時三十七分	會議結束

列席者

譚卓姿女士	葵青民政事務助理專員
阮玉屏小姐	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
黃翠綉小姐	房屋署高級物業服務經理(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)
羅競成議員	(沒有請假)
林立志先生	(沒有請假)
林佇玲女士	(沒有請假)
梁耀忠議員	(沒有請假)
盧慧蘭議員	(沒有請假)
謝秀玲女士	(因事請假)
徐生雄議員	(因事請假)

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三次會議(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、黃耀聰議員、鄧國綱議員、譚惠珍議員、潘小屏議員、李志強議員、方平議員、麥美娟議員、梁子穎議員、許建芹議員、梁偉文議員、賴芬芳議員、林翠玲議員、梁國華議員、林紹輝議員、梁松森先生、李思宏先生、劉美璐女士、胡慧玲女士、呂耀祖先生及劉明堅先生。

3. 主席告知與會者，蔡麗玲女士、謝秀玲女士及徐生雄議員因事請假。謝秀玲女士授權譚惠珍議員代為投票。

4. 委員會一致通過上述請假申請。

通過房屋事務委員會第二次會議記錄(二零一零/一一)  
(房屋事務文件第 28/2010-2011 號)

5. 方平議員動議，李志強議員和議，委員會一致通過文件第 28 號所載的修訂建議及經修訂後的房屋事務委員會第二次會議(二零一零/一一)記錄。

## 討論事項

### 公屋兒童遊樂設施的維修問題

(房屋事務文件第 20 及 20a/2010-2011 號)

6. 主席表示，此議題由李志強議員提出，請李議員簡介文件。

7. 李志強議員表示，現時公屋兒童遊樂設施的維修，須經物業管理公司、房屋署和承辦商等處理，程序十分繁複，以致補回一顆螺絲也要等數個月。他詢問房屋署曾否就兒童遊樂設施的維修訂下服務承諾。

(黃潤達議員、黃炳權議員及吳劍昇議員於下午二時三十七分到達。)

8. 阮玉屏小姐表示，文件第 20a 號已列明遊樂設施的保養和維修程序，包括日常巡查、通知承辦商損壞情況和應採取的跟進工作等。遊樂設施的安全至為重要，因此會經由提供設施的承辦商負責維修，如損毀較嚴重或維修組件須由外國訂購，所需時間便可能更長。

9. 李志強議員建議，承辦商必須於指定工作天內到場檢查和盡快報價，並質疑承辦商會否待所需的維修組件累積到一定數量時才報價。

10. 阮玉屏小姐回應，房屋署一向要求承辦商盡快進行維修和儲備一定數量的常用或標準維修零件，避免待所需的組件達到一定數目時才採購。

(尹兆堅議員於下午二時四十分到達，徐曉杰議員於下午二時四十四分到達。)

11. 尹兆堅議員認為，有些遊樂設施的設計易於損耗，例如槓桿式擺動設施，建議在購買新設施時選擇較為耐用的款式。

12. 林紹輝議員明白為保障使用者安全，所需的維修時間或會較長。屋邨管理諮詢委員會以價低者得的原則選擇承辦商，所提供的服務往往不盡完善，這種採購方式必須檢討。

13. 徐曉杰議員表示，長康邨的兒童遊樂設施有二至三十年歷史，款式和設計已不合時宜，基本設施如滑梯也沒有。房屋署曾多次回應，指須透過屋邨管理諮詢委員會撥款更換，但每年的有限撥款額卻不足更換新設施。他希望房屋署能正視有關問題。

(梁志成議員於下午二時四十五分到達。)

14. 阮玉屏小姐的回應如下：

- (i) 房屋署總部設有管理遊樂設施小組，並聘用獨立顧問就設施安全提供意見，因此房屋署對較耐用的設施有一定了解，並會在採購時作為參考。
- (ii) 為確保達到一定服務水準，遊樂設施有指定的供應商名單，房屋署會在名單內進行招標。文件第 20 號所述長青邨的膠地墊損毀，是被不適當地使用，可見除了設施須耐用外，公民教育也十分重要。
- (iii) 關於徐曉杰議員的意見，即使設施較舊，但如沒有損壞並合乎安全標準也可繼續使用；如設施已損壞不適合使用，則可考慮訂購新的設施。

(許祺祥議員和梁玉鳳議員於下午二時五十二分到達。)

15. 劉明堅先生表示，石籬二邨的遊樂設施因更換膠地墊而封閉多月，至今仍未完工。同邨另一地點的膠地墊則仍未開始更換，據了解是因為配色問題。他認為盡快開放設施比顏色更為重要。

16. 梁松森先生建議採用升降機的維修模式，由中標的承辦商承包邨內所有遊樂設施的保養服務，進行維修時便無須再報價。

17. 徐曉杰議員表示，長康邨也有遊樂設施正在更換膠地墊，但相關的地區人士事前並無獲得通知，甚至設施附近也沒有張貼告示。此外，長康邨的遊樂設施實在太耐用，例如攀爬鐵架可用上 30 年，惟這種設施已不合居民需要。房屋署有否機制評估屋邨的遊樂設施是否足夠。

18. 阮玉屏小姐的回應如下：

- (i) 由於劉明堅先生的意見涉及指定地點，可於會後跟進有關的維修情況。
- (ii) 回應梁松森先生的意見，現時遊樂設施一般的保養已經由設施的供應商以定期合約形式負責維修。至於較大型或複雜的更換工程，通常會透過報價形式處理，以達致更佳成本效益。
- (iii) 關於徐曉杰議員的意見，房屋署會盡量按實際情況的需要更換設施。

19. 林紹輝議員表示，石籬邨有些遊樂設施早前已更換新的膠地墊，但由於施工程序馬虎，導致地墊不能排水，須要重鋪。他認為房屋署應該剔除一些表現欠佳的承辦商。

20. 梁玉鳳議員表示，早前葵盛西邨也有遊樂設施需時數星期才維修妥當。

21. 阮玉屏小姐表示會盡快完成以上的維修工作。

(周偉雄先生於下午二時五十八分到達。)

### 如何公平處理擠迫戶每年三次選擇單位的機會

(房屋事務文件第 21 及 21a/2010-2011 號)

22. 主席表示，此議題由他本人提出，他的補充如下：

- (i) 文件第 21a 指，“申請‘紓緩擠迫調遷計劃’六次或以上而未能成功的公屋租戶，如有迫切需要解決擠迫的居住情況，可向屋邨辦事處申請邨內或邨外調遷”。六次申請失敗才可申請邨內或邨外調遷實為太過嚴苛，因為推出六次有關計劃可能需時兩年，期間申請人須一直居於擠迫的環境下。
- (ii) “過去三年每期‘紓緩擠迫調遷計劃’直至揀房最後一天，仍有足夠的單位可供申請人自行選擇。”計劃成功與否並非取決於最後有沒有單位可供選擇，原因是這些單位都位於天水圍或東涌，原居於葵青區的居民在地區上已建立社會脈絡，勉強他們遷往偏遠地區只會破壞社會和諧。

23. 林紹輝議員表示，現時揀選單位的次序取決於居住密度，一些家庭因有成員從內地來港定居而一下子增加人口，即能優先選擇單位，導致一些申請良久的住戶失去機會。即使住戶申請“紓緩擠迫調遷計劃”六次後，也不一定能在邨內找到合適單位，結果只有繼續苦等。房屋署必須解決上述問題。

24. 尹兆堅議員的提問及意見如下：

- (i) 申請“紓緩擠迫調遷計劃”六次需時數年，他建議放寬申請次數的規定。
- (ii) “改善居住空間調遷計劃”是否也設有申請次數的規定，讓多次未能成功調遷的申請者可獲邨內調遷。
- (iii) “紓緩擠迫調遷計劃”和“改善居住空間調遷計劃”每年各推行的次數。
- (iv) 無論人均居住面積是 5.5 平方米或七平方米，都是十分低的標準，長遠來說，房屋署應加以提升。

25. 潘志成議員認為，既然經六次申請“紓緩擠迫調遷計劃”後仍未能成功調遷即可獲邨內調遷，何以房屋署不先安排邨內調遷。

26. 黃炳權議員表示，根據文件第 21a 號，現時全港仍有 3,300 個擠迫戶，但在每次“紓緩擠迫調遷計劃”的最後階段，仍有剩餘單位，他對此感到不解，並要求房屋署報告每次計劃所提供的單位、申請家庭和成功調遷家庭等的數目。

27. 阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 由於“紓緩擠迫調遷計劃”和“改善居住空間調遷計劃”的目的是紓緩或改善住戶的居住情況，因此主要會按合資格申請人居住密度的高低決定揀房優先次序。
- (ii) 一些“紓緩擠迫調遷計劃”合資格的申請者可能在多次的調遷計劃中未有合心意單位可供選擇，住戶如有迫切需要解決擠迫的居住情況，房署可協助六次或以上申請仍未能成功調遷的住戶安排邨內調遷；如果邨內沒有合適單位，也可考慮安排邨外調遷。

- (iii) 每次調遷計劃完結時仍有剩餘單位是因為一些申請者對單位有一定要求，放棄揀選單位的機會，甚至有合資格申請者選好了單位最後也未完成簽訂新租約手續。
- (iv) 因應可供撥用的房屋資源，“紓緩擠迫調遷計劃”每年可推出兩至三次；“改善居住空間調遷計劃”則每年一次。
- (v) 放寬居住密度的標準將影響到房屋資源分配和公屋輪候冊申請人可獲編配公屋的輪候時間，需要審慎考慮。

28. 主席建議可按申請者的意願，首先安排邨內調遷，如無合適單位便按“紓緩擠迫調遷計劃”進行調遷，無須等待計劃推出，讓申請人能盡快遷離擠迫的居住環境。

29. 劉明堅先生詢問葵青區的擠迫戶數目、成功調遷的比例和葵聯路公屋計劃可供調遷之用的單位數目。

30. 劉美璐女士認為，現行政策只按居住密度考慮調遷次序並不全面，建議加入家庭組合為考慮因素，尤其是一些居於樓齡超過 30 年的擠迫戶。以葵盛西邨為例，不少家庭三代同堂，但單位並沒有正式的睡房，年輕一代作息時間較晚，老一代則比較早，很容易產生家庭問題。

31. 尹兆堅議員的提問及意見如下：

- (i) “改善居住空間調遷計劃”可供選擇的單位數目是否也比申請者多。
- (ii) 很多申請人都不能透過“改善居住空間調遷計劃”成功調遷，大部分甚至連選擇單位的機會也沒有。近年曾多次發生因居住環境而引發的慘劇，房屋署作為行政部門不能視而不見。他建議仿效“紓緩擠迫調遷計劃”，當申請次數超過一定數目仍未成功時，即可獲邨內調遷。
- (iii) 據他了解，甚至有申請者申請了“紓緩擠迫調遷計劃”七、八次仍未能在邨內調遷，房屋署必須規範有關政策。

32. 黃潤達議員的意見如下：

- (i) 由於適合作調遷的單位數量實在有限，他對房屋署的難處表示同情。長遠來說，署方必須加快重建樓齡超過三至四十年的舊公屋和發展新市鎮，以增加公屋供應。
- (ii) 他建議房屋署在處理調遷申請時，應先了解申請者是否指定原邨調遷，如是，即無須安排他參加“紓緩擠迫調遷計劃”，以節省行政成本。

33. 梁國華議員指有居住密度為 6.8 平方米的住戶三次申請“改善居住空間調遷計劃”都不成功，甚至連揀選單位的機會也沒有。房屋署應按邨內單位供應，隨時為有需要的家庭進行邨內調遷，無須等待調遷計劃推出，並應讓居住密度稍高於七平方米的家庭也可調遷。

34. 梁玉鳳議員的意見如下：

- (i) 房屋署應增加推出“改善居住空間調遷計劃”的次數。
- (ii) 不少擠迫戶家庭都希望獲編派全新單位。她詢問現時供調遷的新舊單位比例為何。

35. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 不少申請者都希望於邨內調遷，他建議房屋署收到調遷申請時先詢問申請者是否指定原邨調遷，如是，即使輪候時間較長，也是申請者的個人決定。
- (ii) 區內曾推出區域性調遷計劃。葵聯路公屋即將落成，房屋署會否考慮推出類似的區域性調遷計劃。

(潘小屏議員於下午三時三十分離開並授權譚惠珍議員代為投票，黃炳權議員於下午三時三十分離開，胡慧玲女士於下午三時三十二分離開。)

36. 梁子穎議員認為，新移民儘管來港日子短，但由於擠迫情況嚴重，因此往往較其他申請多年的居民更早獲得調遷。他建議除了居住密度外，也應考慮申請者過去申請調遷的次數和處於擠迫環境的年期等，以平衡各人的需要。

37. 徐曉杰議員認為，居住密度無論是 5.5 或七平方米都是不人道的，並建議每次申請“紓緩擠迫調遷計劃”可獲多個單位供選擇。



38. 阮玉屏小姐的回應如下：

- (i) “紓緩擠迫調遷計劃”的目的是紓緩公屋租戶擠迫的居住情況，因此揀選單位次序主要是取決於合資格申請家庭的居住密度。自二零零一年推出全港性的“紓緩擠迫調遷計劃”，至今公屋擠迫戶的數目已從二零零一年六月約 15,600 戶下降至目前約 3,300 戶，可見計劃推行順利。
- (ii) 關於多位議員先作邨內調遷的意見，她表示不少申請者現居於樓齡較高的屋邨，因此不希望原邨調遷。此外，舊屋邨的擠迫戶一般比新屋邨多，如實行邨內調遷，舊屋邨的競爭會比新屋邨的激烈。現行調遷計劃較公平及有效地運用公屋資源。
- (iii) 葵青區內現時共有 428 戶居住面積低於每人 5.5 平方米。
- (iv) 葵聯路公屋項目暫未有計劃預留單位作區域調遷之用。
- (v) 回應尹兆堅議員的意見，經六次或以上而未能成功申請調遷的公屋租戶，房署可考慮協助申請人安排邨內或邨外調遷的是“紓緩擠迫調遷計劃”。
- (vi) 有關梁子穎議員加入其他因素作為調遷次序的意見涉及政策改變，署方須詳細考慮。

(會後註： 1) 回應劉美璐女士以家庭組合作為調遷因素的意見，由於家庭組合種類繁多，要客觀地評估不同組合對居住面積需求的優先次序，在行政安排上要能夠達到一個簡單而公眾易明及接受的方案，會有一定困難。任何就家庭組合而定出的優先次序，都會引起公眾的爭議，需作審慎考慮。

2) 回應潘志成議員的意見，房署採用合資格申請人自行揀選單位機制編配單位，一般來說，調遷計劃開始揀選單位前的三個工作天內會公布可供選擇屋邨單位的名單及資料。)

(鄧國綱議員於下午三時四十分離開，劉美璐女士於下午三時五十分離開。)

39. 劉明堅先生表示，全港共有 3,300 多個擠迫戶，葵青區佔 428 個，在十八區中可說是嚴重。他詢問葵青區成功調遷的個案數字。

40. 李志強議員認為，調遷應先在原邨層面處理，如無合適單位則考慮區內其他屋邨，最後才考慮全港其他地區。

41. 主席認為，葵青區佔全港擠迫戶 13%，在十八區中來說情況算是十分嚴重。二零零八年以前，屋邨辦事處的職員可運用酌情權安排邨內調遷，而現在則全部按全港性的調遷計劃處理。他認為除按照調遷計劃之外，也可同時授權職員酌情處理。

42. 阮玉屏小姐的回應如下：

(i) 葵青區的公屋住戶數目在 18 區之中可算是十分多的一區，因此也有相當數目的擠迫戶。

(ii) 回應劉明堅先生的提問，將於會後跟進。

房屋署

(會後註：房屋署自 2001 年推出全港性的「紓緩擠迫調遷計劃」至今，公屋擠迫戶的數目已從 2001 年 6 月的約 15,600 戶下降至目前的約 3,300 戶，後者包括葵青區居住面積低於每人 5.5 平方米的 428 戶。至於葵青區租戶是類調遷個案的數字，房署並無現存紀錄。)

(iii) 回應李志強議員的意見，在邨內先進行調遷是多年前紓緩擠迫調遷的安排，而目前推行的調遷計劃增加了申請人選擇調遷的靈活性及有效運用公屋資源。

(iv) 回應梁玉鳳議員有關供選擇的單位新舊比例，預留全新單位作調遷用途的數目須視乎當時有否新公屋落成。

(林紹輝議員於下午三時離開，梁偉文議員於下午三時五十五分離開。)

## 動議

“葵青區議會房屋事務委員會對房委會在經濟仍然低迷的情況下，不放棄引用可加可減機制，以免租一個月的手法進行隱形加租，加大租金基數，令市民日後要承受更大幅加租表示強烈不滿及遺憾。”

(房屋事務文件第 29/2010-2011 號，會上提交)

43. 主席宣讀以下動議，有關動議由主席、譚惠珍議員、黃耀聰議員、李志強議員動議，林翠玲議員和議：

“葵青區議會房屋事務委員會對房委會在經濟仍然低迷的情況下，不放棄引用可加可減機制，以免租一個月的手法進行隱形加租，加大租金基數，令市民日後要承受更大幅加租表示強烈不滿及遺憾。”

44. 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 11/2010-2011 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 (二零一零年五月至六月)

(房屋事務文件第 22/2010-2011 號)

45. 委員省覽上述文件。

#### 葵青區租住公屋建屋計劃進度報告

(房屋事務文件第 23/2010-2011 號)

46. 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 (二零一零年五月至六月)

(房屋事務文件第 24/2010-2011 號)

47. 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 25/2010-2011 號)

48. 委員省覽上述文件。
49. 委員會一致通過工作小組提交的活動大綱及財政預算。
- (ii) 私人樓宇事務工作小組  
(房屋事務文件第 26/2010-2011 號)
50. 委員省覽上述文件。
51. 委員會一致通過工作小組提交的活動大綱及財政預算。
- (iii) 跟進葵盛圍及葵盛東邨 12 座重建發展工作小組  
(房屋事務文件第 27/2010-2011 號)
52. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

53. 下次會議定於二零一零年十月五日下午二時三十分舉行。
54. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。

---

主席雷可畏議員

---

秘書蔡振榮先生

葵青區議會秘書處  
二零一零年九月