

葵青區議會
房屋事務委員會
第三次會議記錄（二零一一）

日期：二零一一年八月二日
時間：下午二時三十分
地點：葵青民政事務處會議室

出席者	出席時間	離席時間
雷可畏議員（主席）	會議開始	會議結束
方平議員, JP	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時五十八分	會議結束
賴芬芳議員	會議開始	下午三時二十分
林翠玲議員	會議開始	下午三時二十七分
林紹輝議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	下午二時五十八分	下午三時二十七分
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午三時五十四分	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	下午三時三十五分
梁偉文議員, MH	會議開始	下午三時二十分
梁玉鳳議員	會議開始	會議結束
盧慧蘭議員	下午二時五十二分	會議結束
麥美娟議員, JP	會議開始	下午三時二十七分
吳劍昇議員	下午三時三十七分	會議結束
潘志成議員	會議開始	下午三時零六分
潘小屏議員, MH	下午三時三十六分	會議結束
譚惠珍議員, MH	下午二時五十二分	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	會議開始	下午三時四十四分
黃炳權議員	下午三時零七分	會議結束
王雪盈議員	會議開始	會議結束
黃耀聰議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	下午二時四十六分	會議結束
李思宏先生	會議開始	會議結束
徐紹輝先生	會議開始	下午三時四十四分

列席者

林美儀小姐
阮玉屏女士
李冠球先生
王偉文先生(秘書)

葵青民政事務處民政事務助理專員
房屋署高級物業服務經理(葵涌)
房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
葵青民政事務處行政助理(區議會)二

缺席者

許建芹議員	(因事請假)
梁耀忠議員	(因事請假)
劉美璐女士	(因事請假)
呂耀祖先生	(因事請假)
謝秀玲女士	(因事請假)
陳笑文議員	(沒有請假)
尹兆堅議員	(沒有請假)
劉明堅先生	(沒有請假)

開會詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席會議。

2. 主席宣讀在場委員名單：潘志成議員、梁玉鳳議員、林紹輝議員、梁國華議員、徐生雄議員、王雪盈議員、林翠玲議員、賴芬芳議員、梁偉文議員、梁子穎議員、方平議員、麥美娟議員、李志強議員、黃耀聰議員、徐曉杰議員、徐紹輝先生和李思宏先生。

3. 委員會一致通過梁耀忠議員、許建芹議員、謝秀玲女士、呂耀祖先生和劉美璐女士的請假申請。

通過房屋事務委員會第二次會議記錄(二零一一)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到就上次會議記錄提出的修訂。李志強議員動議，黃耀聰議員和議，委員會一致通過房屋事務委員會第二次會議記錄(二零一一)。

(黃潤達議員於下午二時四十六分到達。)

續議事項

動議：葵青區議會房屋事務委員會要求政府取消公屋富戶政策，藉以鼓勵長幼家庭共住，市民勤奮工作收入不被剝削，共創和諧社會。

(由李志強議員動議，雷可畏議員及黃耀聰議員和議)

(房屋事務文件第 15 及 15a/2011 號)

5. 主席宣布就是否接納上述動議進行表決。由於沒有委員反對或棄權，委員會接納動議。

6. 主席宣布就是否通過動議進行表決。結果四票棄權，沒有委員反對，委員會通過動議。

(會後註：房屋署已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 13/2011 號。)

討論事項

新型公屋的設計及用料問題

(由梁玉鳳議員提出)

(房屋事務文件第 20 及 20a/2011 號)

7. 梁玉鳳議員表示，近日收到月海灣居民投訴，表示不滿葵聯邨居民可由走廊窗戶直窺月海灣單位內的情況。雖然房屋署聲稱兩棟建築物的距離符合規定，但她聯同兩個屋邨的物業經理實地視察後，發現上述情況嚴重侵犯月海灣居民的私隱。她建議房屋署採用其他物料設計葵聯邨走廊的玻璃窗，盡量減低對月海灣居民的滋擾。她表示房屋署的回覆沒有提及晾衣架設計，以及新窗台設計有否改善滲水問題，希望房屋署解釋。

8. 阮玉屏女士回覆如下：

- (i) 葵聯邨聯喜樓與月海灣相距 22 米，符合有關法例規定。
- (ii) 梁玉鳳議員提及的窗戶位於走廊末端，平常會有較少的居民經過或在該處逗留，相信住戶蓄意觀察月海灣單位內的情況較罕有。葵聯邨物業管理公司會與月海灣的物業管理公司保持聯絡，繼續監察有關情況。
- (iii) 現時新落成公屋單位所設的晾衣架，主要以鋁及強化塑料製造，置於外牆前端，並採用橫向雙桿式設計，以避免居民使用時把身體伸出窗外，從而減少意外發生。居民入伙時，屋邨辦事處會派發晾衣架使用和安裝指引，以提高居民的安全意識。
- (iv) 與其他私人樓宇比較，公屋甚少設有窗台，而只有窗戶，窗戶的用料亦多為鋁及不銹鋼材等。葵聯邨入伙至今，署方收到投訴窗戶滲水的個案不多。如居民發現窗戶滲水，可通知物業管理公司跟進。

9. 梁玉鳳議員表示，她曾在葵聯邨聯喜樓作實地視察，發現可於該處清楚看到月海灣單位內的情況，包括住戶的樣貌和衣服顏色，情況非常嚴重。她建議有關部門以茶色的物料製造屋邨走廊的玻璃窗。

10. 梁偉文議員表示，房屋署擬作任何改動前，必須同時顧及葵聯邨的居民。葵聯邨和月海灣相距 22 米，相比長康邨康豐樓和康祥樓只相隔五米，相信情況可以接受。現階段未有葵聯邨居民投訴屋邨的設計，而玻璃窗反射陽光屬正常現象。他表示會繼續留意葵聯邨的情況，深入了解後再向有關部門反映。

11. 阮玉屏女士表示，房屋署備悉梁玉鳳議員對走廊窗戶用料的建議。葵聯邨居民入伙至今已有一段時間，該署甚少收到居民對屋邨不滿的投訴。

房屋署

要求縮短公屋單位的輪候時間及將舊式空置的公屋單位轉為特快公屋

(由梁玉鳳議員提出)

(房屋事務文件第 21 及 21a/2011 號)

(譚惠珍議員及盧慧蘭議員於下午二時五十二分到達。)

12. 梁玉鳳議員表示，很多舊式公屋單位不受輪候市民歡迎，以致長期空置。她希望房屋署把樓齡 30 年以上、空置逾一年的單位轉為特快公屋，以滿足欲遷入舊式屋邨的輪候冊申請人的需要，縮短輪候時間，同時加快分配公屋的效率。她表示房屋署沒有回應其文件提出的問題，交代葵青區公屋單位的平均空置時間。

13. 李志強議員指出，部分輪候公屋人士希望入住舊式屋邨，以便照顧居於邨內的年長父母。他認為房屋署將空置的舊式公屋單位轉為特快公屋後，應容許輪候人士挑選單位。

14. 黃潤達議員請房屋署代表補充“不受歡迎單位”的定義。

15. 阮玉屏女士表示，房屋署在回覆文件中，已詳細解釋該署把單位納入“特快公屋編配計劃”的考慮因素，其中之一是單位遭拒絕編配的次數。以大窩口邨為例，雖然該邨有部分樓宇樓齡較高，但交通方便，租金亦較便宜，因此單位遭拒絕接受編配的次數較少。對於空置年期較長的單位，房屋署會提供租金寬減優惠，以吸引輪候人士選擇此類單位。

16. 梁玉鳳議員要求房屋署解釋，單位遭拒絕編配多少次或空置多久，才會納入“特快公屋編配計劃”。另外，她要求房屋署解釋，為何未能提供葵青區公屋單位平均空置時間的資料。

17. 李志強議員詢問，房屋署能否為選擇舊式屋邨的輪候冊申請人優先編配單位。

18. 林紹輝議員詢問，輪候冊申請人申請“特快公屋編配計劃”提供的單位，會否影響其輪候一般公屋單位的時間。

19. 梁偉文議員認為，不少遷入不受歡迎單位的住戶，最終會因無法忍受居住環境而申請調遷。他認為房屋署與其把這些單位納入“特快公屋編配計劃”，不如認真改善單位的居住環境，吸引輪候冊申請人入住。

20. 主席批評房屋署的公屋編配組編配公屋及處理調遷問題時不近人情，並請房屋署預留舊式屋邨的空置單位，供同一屋邨的擠迫戶調遷。

房屋署

21. 阮玉屏女士表示，基於特別需要而入住某公共屋邨的輪候冊申請人，可於申請時向房屋署提出要求及解釋原因，該署會仔細考慮以決定是否作出配合。她強調，“特快公屋編配計劃”屬自願性質，輪候冊申請人參加計劃前應考慮是否希望居於有關單位。參加“特快公屋編配計劃”的輪候冊申請人如拒絕接受編配的單位，其申請一般公屋單位的時間可能受影響，而接受該計劃編配單位的租戶三年內不得要求調遷。另外，她表示房屋署職員一向致力改善公共屋邨的設施及居住環境，但部分屋邨鑑於客觀環境因素很難作出大幅度的改變，然而該署會盡力改善。最後，她重申公營房屋是珍貴的社會資源，因此所有空置的公屋單位會由中央分配，讓所有輪候冊申請人及擠迫戶獲得配屋機會。

22. 梁玉鳳議員要求房屋署回應她的提問。

23. 阮玉屏女士表示，鑑於單位遭拒絕接受編配的次數或空置的時間未能全面反映其質素，因此房屋署會根據一系列客觀因素，考慮是否把單位納入“特快公屋編配計劃”。一如前述，房屋署會就空置已久的單位提供租金寬減優惠，以吸引輪候冊申請人接受此類單位。由於公屋單位的住戶流動性高，因此房屋署未能提供葵青區公屋單位平均空置時間的資料。

24. 梁國華議員批評房屋署未能向委員提供空置公屋單位的資料及概況。

25. 阮玉屏女士解釋，由於空置單位的流轉性高，單位數目每天改變，因此房屋署只能向委員提供參考數字。

26. 李志強議員以其接觸的真實個案為例，指出房屋署的公屋編配組人員要求輪候冊申請人的父母提供醫生證明，方考慮編配單位供輪候冊申請人與父母同住一個屋邨。他批評房屋署的做法表裏不一，不近人情，並請房屋署檢討。

27. 主席批評房屋署的公屋編配組一直不願派員出席委員會會議，面對委員質詢。他指出，現時大部分醫生及社工均不願為公屋住戶或輪候冊申請人撰寫推薦信，但房屋署職員仍要求公屋住戶或輪候戶提交有關信件，做法官僚。

28. 阮玉屏女士表示，她代表房屋署出席委員會會議，回應委員的提問，並會向署方反映委員的意見。她重申，輪候冊申請人可於輪候期間，以書面形式向房屋署提出特別編配要求。該署會詳細考慮，並在有需要時作出配合。

29. 主席表示，他曾代表市民向房屋署提出特別編配要求，但該署要求申請人出示醫生或社會福利署的推薦信。他批評房屋署沒有盡力滿足輪候戶的特別編配要求。

(許祺祥議員和羅競成議員於下午二時五十八分到達，潘志成議員於下午三時零六分離開，黃炳權議員於下午三時零七分到達，賴芬芳議員和梁偉文議員於下午三時二十分離開，麥美娟議員、林翠玲議員和羅競成議員於下午三時二十七分離開。)

有關“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”與“改善居住空間調遷計劃”的問題

(a) 要求房委會檢討“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”

(由梁玉鳳議員提出)

(房屋事務文件第 22 及 22a/2011 號)

(b) “紓緩擠迫調遷計劃”與“改善居住空間調遷計劃”揀樓次序的準則

(由黃炳權議員提出)

(房屋事務文件第 23 及 23a/2011 號)

30. 主席表示，上述議題分別由梁玉鳳議員及黃炳權議員提出。他請兩位議員簡介文件。

31. 梁玉鳳議員的意見及提問如下：

- (i) 有一個九人家庭的擠迫戶向她反映，過去六年曾數次向房屋委員會(房委會)申請調遷，但房委會未能提供合適的大單位，致令其申請落空。她詢問房屋署如何處理及跟進該宗個案。
- (ii) 她建議房屋署考慮將每年推出兩次的“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”改為每年一次，而每年一次的“改善居住空間調遷計劃”則改為每年兩次。不少居民錯過每年一度的“改善居住空間調遷計劃”，故希望房屋署考慮在不影響現有資源的情況下，增加上述計劃的配屋次數。她亦希望房委會推出更多單位，供“改善居住空間調遷計劃”的合資格申請人選擇，使他們可盡快調遷，改善居住環境。

32. 黃炳權議員的意見及提問如下：

- (i) 由於房屋署按合資格申請人的人均居住面積(即居住密度)，決定自選單位的優先次序，以致有四人家庭的擠迫戶反早於五人家庭的擠迫戶揀選單位。他理解房屋署的政策有其考慮，但認為四人家庭可揀選較大單位，五人家庭反獲編配較小的單位，並不合理。他希望房屋署正視有關情況，考慮如何填補不足。
- (ii) 他問及有關邨內及邨外特別調遷安排的客觀標準。他希望房屋署根據獲批准調遷者的認可家庭人數，靈活編配合乎編配標準的單位。

33. 黃潤達議員表示，人均居住面積低於七平方米的公屋住戶可申請“改善居住空間調遷計劃”，但只有極少數公屋單位面積達 63 平方米，九人家庭只能繼續忍受擠迫之苦，有欠公平。他建議房屋

署彈性處理九人家庭的擠迫戶，在不分戶的情況下為其額外編配一個公屋單位，以應所需。

34. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 他認同委員指出的問題，表示家庭人數眾多的擠迫戶往往多次申請紓緩擠迫的調遷計劃，卻未獲編配較大單位，希望房屋署正視這羣住戶的需要，並清楚交代編配準則。他建議房屋署考慮為這些住戶編配額外單位而不影響其現有戶籍。
- (ii) 他亦同意黃炳權議員所指，部分四人家庭獲編配的單位面積反較五人家庭的單位為大，有些五人家庭甚至未能揀選單位，希望房屋署正視問題。

35. 林紹輝議員的意見如下：

- (i) 部分石籬邨公屋單位面積為 21.85 平方米，原分配予三人家庭，人均居住面積只有 7.2 平方米，但後來有二人家庭獲分配相同面積的單位。他質疑此編排是否合理。
- (ii) 現時每天均有新移民來港與家人團聚，不少家庭因而變成擠迫戶。現時房屋署只能提供少量三房單位，以致七人家庭的擠迫戶即使根據紓緩擠迫調遷的計劃申請調遷，也往往未能如願。他希望房屋署重新審視上述個案，並提出解決辦法。

36. 徐曉杰議員表示，有五人家庭的擠迫戶居於約 33.07 平方米的單位，合資格參加房委會每年推出的“改善居住空間調遷計劃”，但擾攘多年後，卻獲告知只能揀選與現居單位面積相同的單位，根本無法改善居住環境。另外，他建議房屋署興建公屋時，考慮多提供面積較大單位，以應付多人家庭的需要。

37. 主席認同各委員提出的意見。他引述例子，指部分擠迫戶數年來曾多次參加有關紓緩擠迫的計劃，卻仍未獲編配較大單位，另有住戶因僅僅未能符合擠迫戶的定義而不能參加計劃。他表示問題存在已久，希望房屋署盡快解決。

房屋署

38. 李冠球先生回應如下：

- (i) 有關“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”及“改善居住空間調遷計劃”的資料已詳列於回覆文件。他表示，調遷計劃是以自選單位形式編配單位予合資格申請人。
- (ii) 至於家庭人數達十人或以上的擠迫戶，房屋署會按個別情況考慮和處理，但他強調該署也會照顧九人家庭的需要。該署考慮個別住戶的居住情況及有否合適公屋單位供他們調遷後，或會在不分戶的情況下，為該戶額外編配一個公屋單位，以應所需。
- (iii) 他重申，在二零一零／一一年度根據“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”及“改善居住空間調遷計劃”調遷的公屋住戶數目分別約為 790 及 1 060。截至二零一一年三月底，人均居住面積低於 5.5 平方米的公屋住戶數目約為 3 200，顯示擠迫戶的數目遂漸減少。
- (iv) 有關每年多推出一次“改善居住空間調遷計劃”的建議，他表示每次推出計劃時，須凍結大量公屋單位，供合資格申請人揀選，因而減少公屋流轉，並延長現時公屋輪候時間，故該署認為維持現有計劃的數目是恰當的。

(梁子穎議員於下午三時三十五分離開，潘小屏議員於下午三時三十六分到達，吳劍昇議員於下午三時三十七分到達，徐生雄議員和徐紹輝先生於下午三時四十四分離開。)

39. 梁玉鳳議員的意見及提問如下：

- (i) 假如房屋署確曾考慮九人家庭擠迫戶的情況，為何上文提及的家庭等待六年仍未獲編配較大單位，改善居住環境？她亦關注有六至七人家庭未獲編配較大單位的情況，認為問題源於房屋署未能提供足夠的大單位。
- (ii) 她建議房屋署提供更多公屋單位，尤其是較大單位，以供“改善居住空間調遷計劃”的申請人揀選。

40. 主席請梁玉鳳議員於會後與李冠球先生跟進有關個案。

房屋署

41. 黃炳權議員詢問邨內或邨外特別調遷的客觀標準，即公屋居民因特殊原因申請調遷而可獲編配的單位面積。他舉例指，部分面積為 33 或 36 平方米的大窩口邨單位，是否會編配予三人家庭。

42. 阮玉屏女士回應指，如葵聯邨等新和諧式公屋，其二至三人單位(面積約 22 平方米)可編配予二人或三人家庭；一房單位(面積約 30 平方米)可編配予三人或四人家庭；其他類型單位也按相若的編配範圍處理。

43. 許祺祥議員詢問，如何界定調遷的編配範圍。他舉例指，大窩口邨部分單位面積為 23.8 平方米，如編配予三人家庭，人均居住面積略多於 7.7 平方米，不符合擠迫戶的定義。

44. 梁國華議員表示，有指房屋署為公屋居民安排邨內調遷時，只會編配同類型單位，他詢問是否屬實。

45. 阮玉屏女士回應如下：

(i) 由於區內屋邨單位類型及面積不盡相同，房屋署會一併以單位面積及類型作為編配準則，例如新和諧式公屋的二至三人單位，可編配予二人或三人家庭，一房單位則可編配予三人或四人家庭等。

(ii) 有關邨內調遷問題，一般而言，房屋署會根據獲准調遷戶的認可家庭人數，編配合乎標準的單位。由於房屋署須待邨內騰出合適的空置單位，才可安排調遷，故未必能即時提供大量合適單位供調遷戶挑選。

46. 阮玉屏女士表示，房屋署的編配標準，一般為每名住戶的居住面積不低於七平方米。至於不同人數的家庭獲實際編配的單位，則視乎單位類型及人數編配標準而定，例如三人家庭可能獲編配二至三人單位或三至四人單位，單位的人均居住面積亦因此有所不同。

47. 梁玉鳳議員對房屋署的代表未有回應其提問感到失望，並重複提問如下：

(i) 房屋署有否提供足夠大單位供七至九人的擠迫戶調遷？

- (ii) 如房屋署只能維持每年推出一次“改善居住空間調遷計劃”，可否為計劃提供更多及更大單位？

48. 許祺祥議員的意見及提問如下：

- (i) 房屋署可否提供大窩口邨不同類型單位的人數編配準則，供委員參考？
- (ii) 房屋署可考慮以“特事特辦”形式，在不提供多一份租約的情況下，額外分配一個單位予家庭人數眾多的擠迫戶。

房屋署

49. 梁國華議員的提問如下：

- (i) 房屋署是否只為調遷戶提供與其原有單位同類型的單位，即居於二至三人單位的三人家庭，是否不會獲編配三至四人單位？
- (ii) 邨內調遷的個案會交由房屋署申請組還是屋邨經理處理？

50. 黃炳權議員認同許祺祥議員及梁國華議員的意見，並詢問如邨內調遷的個案並非交由房屋署申請組處理，該署可否於各屋邨辦事處成立特別小組，統籌有關個案，以加快調遷進度。如有關單位須交還申請組，屋邨經理可否預留單位作調遷之用。

51. 主席認同黃炳權議員的意見，並指如有單位騰出，房屋署的屋邨經理可先審視邨內情況，並安排合適單位供邨內調遷，不適合的單位則交還申請組處理。

房屋署

52. 阮玉屏女士回應如下：

- (i) 房屋署每次推行“公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃”及“改善居住空間調遷計劃”時，均提供不同面積的單位，包括適合七至九人居住的單位。部分家庭未能調遷，原因可能是他們對可供揀選的單位感到不滿，或揀房次序較後。由於本港居民的家庭人數持續下降，現時房屋署提供的大單位數量會較小型單位少。委員可就特殊調遷個案聯絡房屋署，該署樂意提供協助。

(ii) 有關梁玉鳳議員希望房屋署為“改善居住空間調遷計劃”提供更多及更大單位的意見，她會向申請組反映，有關安排須視乎合適單位的供應而定。

房屋署

(iii) 鑑於大窩口邨並非新落成屋邨，故未必有太多空置單位供調遷之用。一般而言，房屋署會根據獲准調遷戶的認可家庭人數，編配合乎標準的單位。至於不同類型單位的人數編配標準，她請屋邨經理於會後向許祺祥議員及黃炳權議員查詢。

房屋署

(iv) 有關特別調遷的情況，由於擬調遷戶並非因居住環境擠迫而要求調遷，房屋署一般只會為其安排同類型單位。

(v) 有關邨內調遷的情況，現時所有騰出的單位會先交還申請組處理，屋邨經理會與申請組緊密聯絡，並要求申請組預留合適單位，以安排調遷，故屋邨辦事處不能完全自行統籌調遷個案。

53. 主席請委員於會後就個別個案聯絡房屋署，並希望該署積極協助。

房屋署

(梁志成議員於下午三時五十四分到達。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一一年五月至六月)

(房屋事務文件第 24/2011 號)

54. 委員省覽上述文件。

葵青區租住公屋建屋計劃進度報告

(二零一一年六月)

(房屋事務文件第 25/2011 號)

55. 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

(二零一一年五月至六月)

(房屋事務文件第 26/2011 號)

56. 委員省覽上述文件。

報告事項
工作小組報告

公屋事務工作小組
(沒有文件提交)

私人樓宇事務工作小組
(房屋事務文件第 27/2011 號)

57. 委員省覽上述文件。

跟進葵盛圍及葵盛東邨第 12 座重建發展工作小組
(房屋事務文件第 28/2011 號)

58. 委員省覽上述文件。

其他事項

59. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。

下次會議日期

60. 主席宣布，區議會將由本年九月十五日起暫停運作，是次會議為本屆區議會房屋事務委員會最後一次會議。

葵青區議會秘書處
二零一一年九月