

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第四次會議記錄

日期：二零零八年六月十日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓 625 室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

陳炎光先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,MH	黃大仙區議會主席
黃金池先生,MH,JP	黃大仙區議會副主席
徐百弟先生	黃大仙區議會議員
何漢文先生	黃大仙區議會議員
何賢輝先生	黃大仙區議會議員
許錦成先生	黃大仙區議會議員
郭秀英女士	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生	黃大仙區議會議員
林文輝先生,JP	黃大仙區議會議員
莫仲輝先生	黃大仙區議會議員
莫健榮先生	黃大仙區議會議員
莫應帆先生	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
陶君行先生	黃大仙區議會議員

黃錦超先生	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	黃大仙區議會議員
蔡子健先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
梁安琪女士	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
白宛蘭女士	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
葉澤深先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
楊國雄先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員
袁國強先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

蔡六乘先生, MH	黃大仙區議會議員
簡志豪先生, BBS, MH	黃大仙區議會議員
劉志宏博士, JP	黃大仙區議會議員
李達仁先生, MH	黃大仙區議會議員
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員

列席者：

宋張敏慈女士	高級房屋事務經理（黃大仙）	房屋署
鄧志偉先生	結構工程師	屋宇署
冼婷璧女士	專業主任	屋宇署及食物環境衛生署 聯合辦事處(滲水試驗計劃)
關文豪先生	高級衛生督察（黃大仙分處）	屋宇署及食物環境衛生署 聯合辦事處(滲水試驗計劃)
佘姚玉心女士	助理總經理(物業管理)	香港房屋協會
楊景祥先生	助理經理(物業管理)	香港房屋協會
呂碧儀女士	高級顧問	香港生產力促進局
彭思華先生	助理顧問	香港生產力促進局
陳子琪女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處

秘書：

杜汝彤女士	行政主任(區議會)五	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席致開會辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第四次會議，特別歡迎首次列席會議的屋宇署及食物環境衛生署「滲水試驗計劃」聯合辦事處代表—聯合辦事處 1 專業主任冼婷璧女士及聯合辦事處 1 (黃大仙分處)高級衛生督察關文豪先生。

I. 通過第三次會議記錄

2. 秘書處在會前並無收到委員就會議記錄提出任何修訂建議。黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零八年四月十五日第三次會議記錄獲得通過，無須修改。

II. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零八年四月十五日第三次會議續議事項進展報告

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 9/2008 號)

3. 委員備悉上述文件。

III. 討論／資料文件

III(i) 長者維修自住物業津貼計劃

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 10/2008 號)

4. 佘姚玉心女士介紹文件第 10/2008 號，即長者維修自住物業津貼計劃(下稱津貼計劃)的文件。佘女士表示該津貼計劃已於 2008 年 5 月 20 日推出，截至上星期為止已收到大約六百多份申請。據香港房屋協會(下稱房協)估計，需要償還屋宇署、市區重建局或房協的樓宇維修貸款的約一千名長者業主會即時受惠於該津貼計劃；而在五年內，大約三萬名的長者業主將受惠於該津貼計劃。房協希望建立保養樓宇及即時維修的文化，而政府亦將推行強制驗樓及強制驗窗的計劃，以令該

津貼計劃配合及協助順利推行以上兩項計劃。另外，該津貼計劃亦可在財政上幫助長者業主履行屋宇署發出的維修或清拆僭建物命令。

5. 陳炎光先生詢問申請津貼進行大廈公共地方的維修工程，會否受該大廈樓齡所限制，以及有關申請是否要求該大廈需已成立業主立案法團。另外，進行有關維修工程時是否需要委任註冊承建商。此外，長者業主可否同時獲長者維修自住物業津貼計劃的津貼及用以資助住宅樓宇維修的樓宇維修資助計劃的資助。

6. 佘姚玉心女士回應表示，該津貼計劃只限制申領津貼的工程範圍，包括住宅樓宇及綜合樓宇的住宅部分，但無要求進行工程的大廈需已成立業主立案法團或對大廈的樓齡或差餉租值等作出限制。該津貼計劃亦無限制大廈公共地方的維修工程須由註冊承建商進行，惟所有工程必須合符法例要求，房協亦會安排專業人士檢查申請津貼的工程項目是否在津貼範圍內，並審查該工程項目是否全部完成。在申請資助或貸款方面，同一個維修項目不能申領不同機構提供的津貼。屋宇署、市區重建局及房協設有機制查核申請津貼的維修項目有否重複申領津貼。另外，如維修工程金額超過該津貼的上限(即四萬元)，長者業主除可獲得房協的長者維修自住物業津貼計劃所提供的津貼外，合資格的長者業主亦可獲房協的樓宇維修資助計劃提供的長者業主資助。

7. 梁安琪女士詢問批核津貼申請所需的時間，以及如果申請人在審批申請的過程中離世，其申請將如何處理。

8. 徐百弟先生認為長者業主可能利用長者維修自住物業津貼維修其單位，令單位的價值提升後出售圖利，違反該津貼為有財政困難的長者業主提供樓宇維修資助的原意。

9. 陶君行先生詢問該津貼的資助範圍是否包括租者置其屋計劃的樓宇，以及入息限額不包括有關自住物業按揭供款的規定，是否指將入息扣除按揭供款後的餘數才視為申請人的入息。

10. 郭秀英女士詢問維修津貼範圍的定義，以及有關方面會否評估申請津貼的工程。她亦關注到如長者業主在維修工程完成後才獲發津貼，可能會因工程未符合津貼計劃的標準而不獲發津貼，因此詢問工程進行後未能達到房協標準的後果。

11. 許錦成先生詢問津貼計劃在報價上的規範，以及報價的承建商需擁有甚麼資格。另外，如在工程進行後發覺實際的工程費比報價為高，申請人能否調整已獲批核的申請金額。

12. 余姚玉心女士回應，在批核申請所需的時間方面，假使申請資料齊備，室內維修工程津貼的申請人在 14 天內會獲通知審批結果。至於大廈公共地方維修工程的津貼申請，由於工程相對複雜，個別個案的處理可能有所不同，而且津貼計劃剛實行，未有相關資料可供參考，因此較難預計批核所需的時間。但她表明，房協收到申請後會盡快處理，並會通知申請人房協正在處理其申請。關於申請人在批核申請期間離世的問題，如在申請人離世前申請未獲房協批准，當局不會發放津貼。另一方面，如申請人的申請已獲批核，並已收到房協原則上的批准書後才離世，房協會考慮酌情把津貼給予其配偶。至於申請人可能利用津貼維修單位後出售圖利的問題，她表示房協是負責推行計劃的機構，室內維修工程與樓宇安全息息相關，津貼計劃可協助有需要的長者改善單位的安全情況，從而加強樓宇安全。津貼的資助範圍方面，只要是由長者作業主的自住物業均符合申請資格，因此包括租者置其屋計劃的樓宇。入息限額方面，入息限額則以撇除按揭供款的入息來計算。室內維修工程的申請評估方面，房協會在批核每個個案前派專業人士到申請單位進行評核。維修津貼範圍方面，有關樓宇安全的維修工程範圍甚廣，申請維修的工程項目多能包括在津貼範圍內。報價限制方面，津貼計劃並無對報價及承辦商作出規限。工程進行後調整申請金額方面，由於要確保提供的津貼用得其所，房協會視乎個別情況作出考慮。申請的工程須達到房協標準方面，由於津貼會在維修工程完工後才發出，房協除在批核個案前會派員到申請單位進行評核外，在維修工程完成後亦會派員到單位查核是否所有申請維修的項目都已完成，如有部分工程尚未進行，便會把有關申請項目的資助額剔除。

III(ii) 房屋事務委員會 2008/2009 年度活動計劃建議

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 11/2008 號)

13. 呂碧儀女士簡介香港生產力促進局的背景及工作，以及該局曾協助籌劃的比賽獎項計劃及評審工作。另外，她就黃大仙優質大廈管理比賽提出下列三項目標：

(a) 提昇公眾對活動的認識

在宣傳方面，局方會為比賽設計標誌，以及加強比賽宣傳。另外，局方會為比賽設計網頁，令大眾認識比賽。在比賽完結後，得獎大廈亦可通過該網頁分享得獎經驗。在招募參賽單位方面，局方會為比賽設立查詢熱線及舉辦比賽宣傳講座，為參賽者提供比賽的資訊。

(b) 加強評審準則

在評審準則中加入神秘訪查一項，在參賽大廈不知情下派員查核察大廈的日常管理及運作。

(c) 加強宣揚優質的大廈管理

舉辦分享交流研討會，讓得獎者分享其優勝之道，以便其他大廈管理人可以借鑒。

14. 彭思華先生介紹比賽章則，並表示本屆的比賽章則與上屆類似。另外，他亦簡介工作時間表。

15. 呂碧儀女士建議生產力促進局與黃大仙民政事務處會協辦黃大仙優質大廈管理比賽，並提出雙方的職責及介紹局方籌劃比賽的工作小組的成員。

16. 蘇錫堅先生支持由較專業的機構協助舉辦及推動比賽，並贊成局方舉辦分享經驗的交流研討會，但建議局方給予參賽者提示，指出大廈的問題所在，令管理單位可以根據提示改善問題。此外，他詢問在評分制度上有否如上屆般按樓齡調整評分。

17. 何漢文先生表示參賽者支持實地評審，當中以單幢式樓宇的業主對此尤其支持，因多個政府部門如屋宇署、消防處及警務處等會在進行實地評審時向業主給予相關意見。另外，大廈的管理公司亦會為比賽的實地評審而進行大廈改善工作。他又表示參加者歡迎並樂於接受專業意見，因此建議在實地評審時提供相關意見。

18. 何賢輝先生希望與局方協辦比賽時可以引入新思維，令比賽更公平、公正及公開，亦通過比賽令各大廈在管理、環境、治安等方面有所改善。

19. 彭思華先生回應按樓齡調整評分的問題，表示在評分制度上會按樓齡設有讓分制。另外，評分範圍只包括基本的住戶設施如大堂、平臺等。

20. 呂碧儀女士回應表示可以安排評審委員即時向大廈管理人提供意見。她期望可以加強比賽後期的工作，建議將可供各大廈借鑒的最佳實踐方法記錄下來，並上載於比賽網頁；在比賽中落敗的，亦可通過網頁分享參賽經驗。另外，她表示會研究會否提供簡短的評審報告或記錄予參賽者。

21. 莫應帆先生詢問生產力促進局協辦比賽所需要的行政費用，以及房屋會接受局方申請黃大仙區議會撥款時，有否遵照區議會撥款申請程序而行。

22. 主席回應表示申請黃大仙區議會的撥款需要經房屋會通過，而預計撥款予局方的 200,000 元將包括協辦比賽所需要的全數開支。另外，收到生產力促進局的撥款申請後亦需經本委員會通過。(會後補註：秘書處已與生產力促進局就黃大仙區優質大廈管理比賽提交的撥款申請進行跟進，撥款申請將以緊急傳閱方式供委員審核及通過。)

23. 陳子琪女士補充表示，邀請生產力促進局出席房屋會介紹其計劃的目的是收集委員意見，並研究是否與局方協辦比賽。收集各委員的意見後，局方會準備載有開支預算的撥款申請書予委員審核，並決定

是否通過撥款申請。她又表示生產力促進局屬於法定機構，因此申請撥款的形式與處理非政府機構的申請相似。另外，財政常務及經濟事務委員會已撥款 200,000 元予房屋會，因此如委員同意與生產力促進局協作，局方會以 200,000 元為基礎，並以細項列明各開支供委員通過有關撥款。

24. 白宛蘭女士建議在個別評選分項目上，如清潔、保安及園藝等方面增設獎項。呂碧儀女士回應表示會進一步研究獎項的數目，並歡迎委員提供有關意見。

25. 各委員通過房屋事務委員會 2008/2009 年度活動建議，並同意以生產力促進局為協作機構，推行本年度的黃大仙區優質大廈管理比賽。主席請秘書處與生產力促進局跟進有關活動的開支預算，並交予委員考慮。

III(iii) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 12/2008 號)

26. 莫應帆先生補充東頭二邨的噪音滋擾個案的最新進展。經九個多月的跟進工作後，產生噪音者接受了房屋署的調遷安排，並將於兩星期後搬離。主席請宋張敏慈女士跟進該個案。(會後補註：有關住戶經已遷離原居單位。)

27. 何賢輝先生反映其選區常有噪音滋擾的個案，但仍未能安排產生噪音者調遷，因此表示可能需要在分區委員會中提出及討論有關個案。

28. 莫應帆先生補充，由於東頭二邨的業主立案法團主席到分區會參與第一次會議，因此在會上提出該個案。他表示業主立案法團、議員及房屋署一直都在跟進處理該個案，並不斷接觸製造噪音者尋求解決方法，因此在分區會提出該個案時，問題已將近解決。

29. 蘇錫堅先生詢問房屋署有否機制處理公共屋邨的噪音滋擾問題。他又表示處理私人屋苑的噪音滋擾問題時會遇到一定的困難。

30. 宋張敏慈女士回應表示，房屋署會因應個別情況與社會福利署等各方面配合以尋求解決方法。

31. 黃金池先生詢問蘇錫堅先生在處理該個案時有否請社會福利署協助。蘇錫堅先生回應表示投訴者雖經常投訴，但不喜與人接觸，因此在處理方面有困難。

32. 何賢輝先生引述彩虹邨個案時表示，房屋署及社會福利署已協助跟進該個案，但經過兩年多的時間，問題仍未能解決。他質疑是否由於製造噪音者患有精神病，屬於弱勢社羣，因此不能引用屋邨管理扣分制(下稱扣分制)處理該噪音滋擾個案。

33. 莫應帆先生認為房屋署需要檢討扣分制所涉及的灰色地帶，在處理個案時除了關注小眾或弱勢社羣的利益外，亦要顧及大眾利益。他期望宋張敏慈女士向房屋委員會反映及檢討扣分制存在的漏洞。

34. 梁安琪女士表示，如果遇到滋擾時可從民事訴訟方面解決或向法院申請禁制令。

35. 黃國恩先生補充說，遇到政府部門不能協助解決的問題時，可以把問題訴諸法庭。受到持續滋擾時，可向法庭申請禁制令，禁止滋擾者繼續製造滋擾，如滋擾持續即藐視法庭，警方可以介入並進行檢控，但他表示民事訴訟涉及費用。

36. 莫應帆先生表示，當事人考慮到民事訴訟需要花費金錢，而且認為未必能索償所失，並不划算，因此不願意以該方式去解決滋擾的問題。

37. 主席總結表示，除了關注弱勢社羣的利益外，亦要顧及及保護大眾利益，因此請宋張敏慈女士與房屋署研究有關問題。(會後補註：

宋張敏慈女士已向總部反映委員對噪音滋擾個案的關注。)

38. 委員備悉上述文件。

IV. 其他事項

39. 蘇錫堅先生詢問聯合辦事處(下稱聯辦處)的成立目的，並反映指議員經常收到有關滲水的投訴，以及表示聯辦處未能協助解決滲水的問題。另外，他指有個案因聯辦處的人事變動而需要重新處理。他又引述一個翠竹花園的個案，指管理處曾關閉供水開關來測試滲水的來源，結果顯示樓上單位為滲水源頭，但聯辦處卻未處理該個案。他希望聯辦處能協助市民解決問題。

40. 莫應帆先生詢問聯辦處代表的聯絡電話，以便聯絡有關方面跟進滲水個案。

41. 冼婷璧女士回應聯辦處成立目的時表示，聯辦處集合了兩個政府部門的專業人員，利用屋宇署的專業技術及適當的測試，配合業主的協助以尋找並確定滲水源頭。確認滲水源頭後，聯辦處會運用食環署的公共衛生條例執法。

42. 主席請聯辦處跟進蘇錫堅先生所提出的個案。冼婷璧女士回應表示會跟進，並請蘇錫堅先生在會後提供有關資料。另外，聯辦處兩位代表分別提供其聯絡電話予各委員。

V. 下次開會日期

43. 房屋事務委員會下次會議定於二零零八年八月十二日(星期二)下午二時三十分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓 625 室舉行。

44. 會議於下午四時正結束。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 6

二零零八年七月