

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第六次會議記錄

日期：二零零八年十二月二十三日（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

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

林文輝先生, JP 黃大仙區議會議員

李達仁先生, MH 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

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
楊國雄先生	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
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
簡志豪先生, BBS, MH	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生	黃大仙區議會議員
劉志宏博士, JP	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	黃大仙區議會議員
黃逸旭先生	黃大仙區議會議員
葉澤深先生	黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

列席者：

袁國強先生	黃大仙區議會議員	
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
黃艷蘭女士	衛生督察	食物環境衛生署
呂碧儀女士	首席顧問	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：

郭麗霞女士	行政主任(區議會)五	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會第六次會議。

I. 通過第五次會議記錄

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十一月四日第五次會議記錄獲得通過，毋須修改。

II. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零零八年十一月四日第五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 18/2008 號)

3. 香港生產力促進局彭思華先生以投影片輔助報告「第十屆黃大仙區優質大廈管理比賽」的進展。比賽的評審工作，包括神秘訪查評審、住戶調查、文件及記錄評審、以及實地評審已於本年十一月完成。比賽結果如下：

	公共屋邨及租置屋邨	居者有其屋組	私人住宅樓宇組
冠軍	樂富邨	龍蟠苑(A-F座)	曉暉花園
亞軍	鳳德邨	采頤花園	怡富花園
季軍	慈樂邨	慈愛苑(A-F座)	越秀廣場
優異獎	竹園南邨、東頭(二)邨	慈安苑B座、康強苑	怡庭居

比賽的頒獎典禮暫定於二零零九年一月十九日，在鳳德社區中心禮堂進行。

(會後補註：經安排後，頒獎典禮改定於二零零九年二月十一日，在鳳德社區中心禮堂進行。)

4. 宋張敏慈女士介紹附件一，即《黃大仙區公屋單位石屎剝落及滲水問題》的文件。宋女士指出，在過去一年(即 2007 年 4 月 1 日至 2008

年 3 月 31 日)，房屋署在黃大仙區內共處理 4,978 宗石屎剝落及 413 宗滲水個案，維修費用分別為 1,380 萬元及 57 萬元。

5. 陶君行先生表示，以往曾有市民投訴，指房屋署處理石屎剝落及滲水個案時的態度欠缺積極，拖延維修工程。以他經驗所得，房屋署處理此等個案需時短則三至四個月，長則達一年或以上。他要求房屋署提交過去一年石屎剝落及滲水個案的實際處理時間，供委員參閱。

6. 李德康先生認為，房屋署忽略監管承辦商的維修工作。維修商處理石屎剝落及滲水個案時一般只是在石屎鋼筋表面塗上黏合劑，並不能徹底解決問題。他認為，工程人員應先行鑿掉鬆脫的石屎，檢查鋼筋是否出現生鏽膨脹現象，以根絕問題。他詢問房屋署有關監管承辦商維修工作的準則，並建議房屋署記錄每個個案中所涉及的處理方法，以便日後跟進。

7. 許錦成先生詢問房屋署能否向個案中受影響的住戶提供清晰指引，如處理個案所需的程序及時間，以增加透明度，減少署方與投訴住戶之間的爭拗。

8. 宋張敏慈女士回應表示，如屬一般石屎剝落及滲漏個案，待接獲有關報告後，屋邨辦事處會於房屋署首次向有關租戶發出要求進入單位的書面通知後的 14 天內，與租戶預約時間進行維修。租戶須於三天內回覆，並給予合理的預約時間。如租戶未能在指定時間內回應，或在未有合理原因的情況下失約，房屋署便會向有關租戶發出書面警告，並再給予租戶三天時間回應。租戶接獲警告後，如仍未給予合理的預約時間，或未能依時應約，房屋署便會依據「屋邨管理扣分制」，向有關租戶扣分。此外，應各議員要求，宋女士表示房屋署維修保養職系人員會於下次會議交代有關維修工程及監察承辦商維修工作的準則。

9. 黃金池先生指出，一般滲漏個案的處理方法是進行打針灌漿工程，並需於三個月後進行第二次的同類工程，共歷時半年。其後若滲漏問題再現，房屋署便會聯絡上層單位進行重鋪地台工程。以上各項工程共需時一年。另外，房屋署通常先對拒絕合作的住戶作出書面警告，希望住戶合作，以免濫用「屋邨管理扣分制」。

10. 莫應帆先生要求房屋署派工程組人員列席下次會議，以便回應委員有關石屎剝落及滲水個案的查詢。

11. 宋張敏慈女士回應表示會安排維修保養職系人員出席下次會議。

III. 討論／資料文件

III(i) 促進公屋家庭和諧共融的房屋計劃

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 19/2008 號)

12. 宋張敏慈女士介紹文件第 19/2008 號。今年 10 月，房屋委員會(房委會)資助房屋小組委員會進一步優化各項房屋計劃，包括《天倫樂優先配屋計劃》、《天倫樂加戶計劃》、《天倫樂合戶計劃》、以及《天倫樂調遷計劃》。各項經過優化的措施，將於 2009 年 1 月初全面推行。

13. 黃錦超先生認為，居家安老是大部份長者的心願。除了政府和社區的支援外，家人的陪伴、照顧和支持，對長者亦非常重要。因此，他十分贊成房委會透過各項房屋計劃，鼓勵年青家庭與年長父母同住或居住於附近單位，以便互相扶持。但他指出，房委會於去年推出的《家有長者優先配屋計劃》及《新市樂天倫優先配屋計劃》的申請反應並不踴躍。他詢問房屋署有否調查及研究上述計劃不受市民歡迎的原因。另一方面，他建議房屋署應研究更具吸引力的方案，如向申請人發放免租金或租金折扣優惠等措施，鼓勵年青人與長者同住。此外，他詢問署方如何防止申請人濫用計劃。

14. 莫應帆先生指出，房屋署以往推出的房屋政策，如子女婚後必須刪除其與父母同住單位的戶籍，導致現時家庭結構分離，衍生出獨居老人的問題。因此，他建議署方檢討上述政策。此外，他詢問於《天倫樂加戶計劃》中子女簽署的承諾書是否具法律效力。另一方面，他建議署方提昇《天倫樂調遷計劃》中編配單位的質素，及進一步降低申請人公屋居住期的規定，以提昇申請人士的數目。

15. 宋張敏慈女士回應上述議員提問，重點如下：

- (1) 房屋署已將申請人公屋居住期的規定，從 10 年降低至七年。因受市區房屋資源所限，現時未能進一步降低申請人公屋居住期的規定；
- (2) 若公屋租戶能提供合理原因，如健康理由、社會因素等，亦可向屋邨辦事處申請特別調遷；
- (3) 《天倫樂加戶計劃》的目的在於鼓勵年青子女與年長親屬和諧共處，故安排成年子女簽署承諾書，讓雙方明白計劃的意義。此承諾書並不屬於法律文件；
- (4) 房屋署日後檢討政策時會一併考慮推廣《天倫樂調遷計劃》以期增加申請人士的數目。

16. 許錦成先生詢問年長住戶可否透過《天倫樂調遷計劃》由市區調遷至新界地區，與其子女同住。另外，他認為計劃中市區範圍的定義太廣泛，若年青家庭與其年長親屬的單位同在市區，但相距太遠，亦不便他們互相照顧。他建議房屋署應安排申請住戶調遷至其子女/父母現居的同一屋邨或就近地區，以鼓勵年青家庭照顧長者住戶。

17. 陶君行先生詢問於《天倫樂調遷計劃》中，申請人是否必須為擁有七年居住期的香港永久性居民。

18. 黃金池先生指出，如長者租戶現居的單位為三人單位，申請加戶者為四人家庭，房屋署會安排申請家庭入住該長者租戶之就近單位，避免出現擠迫戶的情況。

19. 宋張敏慈女士回應，指年長住戶可透過《天倫樂調遷計劃》由市區調遷至新界地區，與其子女同住。另外，於《天倫樂加戶計劃》中，凡要求加戶者，必須為香港居民，但不需居港滿七年。

20. 白宛蘭女士認為《天倫樂調遷計劃》只有兩個月的申請期，過於

短暫。她詢問房屋署有否提供足夠時間宣傳計劃。

21. 宋張敏慈女士回應表示，與首度推出的《天倫樂調遷計劃》相比，此次推出計劃的申請期已由一個月延長至兩個月，讓公屋租戶有足夠時間考慮和遞交申請。此外，房屋署已於各屋邨派發宣傳單張及張貼海報，向市民解釋有關計劃的內容。

22. 莫應帆先生要求房屋署於《天倫樂調遷計劃》申請期完結後提交申請數據，供委員參閱。

23. 徐百弟先生認為，《天倫樂調遷計劃》的申請期過短，建議房署應盡早展開宣傳，讓市民得悉有關計劃詳情，並延長申請期，給予市民足夠時間考慮並決定是否提交申請。

24. 梁安琪女士表示，若《天倫樂加戶計劃》中成年子女需簽署的承諾書不具法律效力，便不能構成阻嚇作用。跟據社會福利署所提供的數據資料顯示，本港的虐老問題相當嚴重。她希望計劃中的承諾書能構成阻嚇作用，保障長者得到照顧。

25. 陶君行先生建議不應為計劃設立申請期限。

26. 宋張敏慈女士回應上述議員提問，重點如下：

- (1) 房屋署為《天倫樂調遷計劃》設立兩個月的申請期，其他計劃，如《天倫樂加戶計劃》及《天倫樂合戶計劃》，全年均接受市民申請；
- (2) 《天倫樂調遷計劃》旨在提供額外一個渠道予有意照顧居住於市區的年長父母而本身居住於新界地區的租戶調遷至市區。如租戶能提供合理原因，亦可透過其他房屋計劃申請調遷安排；
- (3) 房屋署會於計劃申請期完結後提交申請數據，供委員參閱；

- (4) 去年首度推出的《天倫樂調遷計劃》共有 170 戶在計劃下獲安排調遷。她希望今年透過延長計劃申請期至兩個月，會提高申請數目；
- (5) 房屋署透過《天倫樂調遷計劃》，安排年青家庭調遷至其年長父母現居的就近屋邨單位，雙方並非同住，相信不會導致虐老問題。

27. 莫應帆先生要求房屋署檢討各項計劃措施，並取消《天倫樂調遷計劃》的申請期限。

28. 主席總結，建議房屋署縮短計劃中申請人公屋居住期的規定，並每隔三個月或半年檢討各項計劃的成效。

III(ii) 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 20/2008 號)

29. 委員備悉上述文件。

IV. 下次開會日期

30. 房屋事務委員會下次會議定於二零零九年二月十七日(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。

31. 會議於下午三時五十分結束。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 6

二零零九年二月