

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十四次會議記錄

日期：二零一零年四月二十七日(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
黃大仙民政事務處會議室

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, JP	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
簡志豪先生, BBS, MH	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
劉志宏博士, BBS, 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

陶君行先生	黃大仙區議會議員
黃錦超博士	黃大仙區議會議員
黃國恩先生	黃大仙區議會議員
袁國強先生	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：

蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
莫應帆先生	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：

馬瓊芬女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
吳黃曼華女士	高級房屋事務經理 (黃大仙)	房屋署	
何偉權先生	結構工程師	屋宇署	
盧志明先生	高級衛生督察(環境衛生)	食物環境衛生署	
冼婷璧女士	專業主任	滲水試驗計劃聯合辦事處	
呂碧儀女士	高級顧問	香港生產力促進局	} 為議程三(i) } 出席會議
彭思華先生	顧問	香港生產力促進局	
許董淑明女士	高級物業服務經理 (東九龍)	房屋署	} 為議程三(v)

秘書：

劉灝熙先生	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)第十四次會議，特別歡迎首次出席會議的房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)吳黃曼華女士，並對已調職的房屋署高級房屋事務經理(黃大仙)宋張敏慈女士過去對本會作出的貢獻，予以致謝。

2. 主席表示，席上放有會議議程修訂本，修訂議程增加了一項討論文件：文件第 15/2010 號，由房屋署提交的「房屋署回覆有關擬修改外判屋邨管理合約的管理模式及投標評審制度」文件。

3. 委員同意採納修訂議程進行會議。

一. 通過第十三次會議記錄

4. 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，會議記錄獲得通過，無須修改。

二. 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一零年二月九日第十三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 8 /2010 號)

5. 委員備悉文件。

三. 討論／資料文件

三(i) 2010-2011 第十二屆黃大仙區優質大廈管理比賽

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 9 /2010 號)

6. 主席歡迎為此項議程列席會議的香港生產力促進局(生產力局)高級顧問呂碧儀女士及顧問彭思華先生，並請秘書介紹文件。

7. 秘書介紹文件。房屋會自 2008 年起連續兩年邀請生產力局協辦黃大仙區優質大廈管理比賽(比賽)。項目在生產力局的推行下，在評審準則、宣傳等範疇均得到提升。去年生產力局分別與職業安全健康局(職安局)及香港房屋經理學會合作，舉辦一系列有關大廈管理的講座及工作坊，共有 28 個屋苑參加。因此建議房屋會再次邀請生產力局為黃大仙區議會的協作機構，推行 2010-2011 第十二屆黃大仙區優質大廈管理比賽。

8. 生產力局代表彭思華先生以投影片輔助介紹第十二屆黃大仙區優質大廈管理比賽的建議計劃，重點如下：

(i) 生產力局的背景：

生產力局於 1967 年成立，以中立角色每年為超過三千間公司提供各種服務，包括各種獎項及課程，例如首次與公民教育委員會合辦的香港企業公民計劃、香港工商業獎及優質旅遊服務計劃等。

(ii) 第十一屆比賽回顧：

第十一屆比賽得獎屋苑分別為：公共屋邨及租置屋邨組冠軍鳳德邨、私人住宅樓宇組冠軍星河明居，及居者有其屋組冠軍慈愛苑三期；頒獎禮已於本年一月二十一日舉行。

(iii) 第十二屆比賽目標：

完善參賽機制，包括重組參賽組別及增設獎項；加強公眾對活動的參與，包括增加住戶調查抽樣比例；邀請機電工程署加入評審團，為參賽屋苑提供專業意見。

(iv) 比賽主要工作：

第十二屆比賽的四項主要工作為宣傳、招募參賽屋苑，評審及頒獎典禮與研討會。

(a) 宣傳、招募：

除繼續使用橫額、海報及區報等外，亦會舉辦講座及增加網頁內容以增強宣傳效果，並會積極邀請區內屋苑管理團體參賽。

(b) 評審：

比賽評審工作將包括實地評審、神秘評審、文件及記錄評審，及住戶調查。為改善評分機制，第十二屆比賽的住戶抽樣調查比例將增至兩成。評分比重方面，將沿用第十一屆制度，實地評審佔五成，神秘評審和文件及記錄評審分別佔兩成，住戶調查佔一成。為平衡參賽屋苑樓齡對大廈外觀及設施的影響及鼓勵樓齡較高的屋苑參賽，比賽將沿用讓分制。

(c) 頒獎典禮與研討會：

生產力局將舉行分享會，邀請職安局舉辦講座。並籌辦頒獎典禮，製作得獎名冊供市民參閱。

(v) 比賽章則：

參考房屋會委員對上屆比賽的意見後，為使比賽更公平，參賽組別將作出改動，租置屋邨將被納入「居者有其屋組」。第十二屆比賽的三個參賽組別將為「公共屋邨組」、「私人住宅樓宇組」及「居者有其屋及

租置屋邨組」。

(vi) 新增獎項：

除原有的冠亞季及優異獎外，將增設環保大廈獎，鼓勵屋苑加強節能、回收措施，推動住戶參與環保活動。生產力局將諮詢環境保護署(環保署)的意見，訂立評分準則。

(vii) 評審委員代表：

房屋會、黃大仙民政事務處、房屋署、屋宇署、環保署、食物環境衛生署(食環署)、警務處黃大仙警區防止罪案組、消防處黃大仙消防局、廉政公署東九龍及西貢辦事處(廉署)、香港工程師學會、香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會亞太分會都會有代表成為評審委員。並將邀請機電工程署(機電署)參與比賽評審，為參賽屋苑提供專業意見。

(viii) 比賽日期：

第十二屆比賽將預計在八月至九月間接受報名，以配合區議會其他活動時間，並計劃在明年一月舉行頒獎典禮。

9. 何漢文議員支持比賽，認為比賽可以提高區內大廈的管理質素。他建議增加參賽組別，讓樓齡三十年以上的私人樓宇自成一組，鼓勵舊樓參與比賽。不少參賽屋苑管理組織及住戶反映，評審委員提供專業的意見，有效改善大廈的管理及保養質素。

10. 林文輝議員表示黃大仙為全港首先推行優質大廈管理比賽的地區，值得繼續支持並推廣，並支持生產力局計劃設立環保獎項。他查詢有關方面的詳情及評審準則，以往大廈環保評分側重廢物回收及處理，生產力局會否增加其他評審項目，例如大廈走廊電燈使用發光二極管(俗稱 LED 燈)，及利用大廈天台空間作為太陽能發電等。
11. 何賢輝議員贊成邀請機電工程署參與評審，並建議邀請康樂及文化事務署(康文署)代表，為參賽屋苑提供關於園藝的專業意見。另外，他希望吸引更多大廈參與比賽，提升比賽的認受性。
12. 主席查詢有關環保獎項的詳情。
13. 彭思華先生感謝並會考慮委員的意見。由於成立新的參賽組別需要足夠的參賽屋苑，生產力局會研究增設組別是否可行，並鼓勵樓齡較高的樓宇參賽。環保大廈獎項目前尚在構思階段，生產力局會諮詢環保署的意見制定準則。除節能措施外，亦會考慮屋苑鼓勵住戶參與環保活動的措施及住戶的參與度等。生產力局亦會因應委員的意見，邀請康文署派員參與評審。
14. 呂碧儀女士補充，生產力局過往亦有舉辦環保相關的活動。剛舉行的第十一屆頒獎典禮上，生產力局環保科亦協助舉辦「碳審計」講座，並會在本屆比賽中繼續向參賽屋苑提供專業意見。另外，生產力局將會與屋宇署研究，向樓齡逾三十年的樓宇提供專業意見。
15. 白宛蘭女士表示生產力局需要加強評分指引，建議生產力局為評審委員舉辦簡介會，或提供更詳盡的評分指引，使評審結果更公平。
16. 蔡子健先生表示過往參與比賽的屋苑主要為大型屋苑管理組織，由於資源及設施充足，因此較易獲獎。黃大仙區內有不少單幢式樓宇或唐樓，難以跟大型屋苑競爭，建議為舊樓在私人樓宇組另設組別，如同將公營屋邨分為公共屋邨(公屋)、租置屋邨及居者有其屋(居屋)，以鼓勵更多舊樓或小型屋苑參賽。

17. 生產力局代表備悉委員的意見。

18. 主席總結，過去兩年比賽在生產力局的推行下，在評審準則、宣傳等範疇均有進步，去屆亦吸引 28 個屋苑參加，取得不錯的成績。房屋會同意繼續邀請生產力局為協作機構，推行第十二屆黃大仙區優質大廈管理比賽，請生產力局擬備活動撥款申請書，並詳列開支預算供委員會審議。

三(ii) 動議：要求政府復建適量居屋及重推“出售公屋計劃”

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 10 /2010 號)

(由黎榮浩議員提交)

19. 黎榮浩議員介紹文件及其提出之動議。近期多個民意調查顯示香港市民十分關注居住問題，並期待政府能盡快解決市民「蝸居」的生活問題。政府最近提出的「九招十二式」並非治本方法。香港房屋供不應求，私人樓宇價格不斷飆升，一般市民無法負擔，對渴望置業的青年人更是遙不可及。為協助市民在其負擔能力之內置業及增加中小型住宅單位的供應量，他提出動議如下：

「要求政府復建適量居屋，讓一般市民或夾心階層有能力購買『上車盤』，以解決實際的住屋需要；重推“出售公屋計劃”，讓公屋居民也可擁有自己的物業，建立他們的安樂窩；及適時檢討房屋政策，讓政策更能合乎市民的實際需要，惠及市民。」

20. 陶君行議員支持動議。他認為香港只有以公營房屋主導，方能使中下階層的市民受惠。金融風暴期間，曾有輿論認為經濟倒退主要受樓市影響，政府為了「托市」及保障地產商的利益，停售居屋及公屋。而房委會受停售居屋影響收入減少，因此將轄下的商場及停車場出售套現，加上政府希望房委會以自負盈虧的方式運作，因此房委會重視商業利益而輕視福利政策。大部分國家的房屋政策，與社會福利或醫療政策

一樣，都由政府補貼，香港的房屋政策則是自負盈虧。為了讓香港市民能自置居所，政府應該復建適量居屋及重推出售公屋計劃。

21. 黃錦超議員支持動議，但認為興建居屋，由規劃到落成需時三至五年，期間樓市有起有落，一旦屆時樓市下滑，將會為剛置業的市民帶來負面影響。復建居屋的數量太少將無法壓抑樓市，數量過多則會拖垮樓價，例如當年政府推出「八萬五」建屋計劃，遇上外來經濟因素影響，樓市崩潰，不少物業變成「負資產」，二萬多個居屋單位無人問津，因此政府必須小心考慮復建居屋的數量。由於過去數年土地供應不足，導致落成樓宇單位數量減少，建議政府增加土地供應，特別是中小型住宅，以紓緩目前單位供應緊張的狀況。此外，他原則上支持政府研究活化居屋二手市場，建議政府簡化買賣手續的同時，防止居屋炒賣，以協助市民自置物業。

22. 莫建榮議員引述運輸及房屋局局長鄭汝樺女士曾表示協助市民置業並非政府的目標，他認為房屋政策是社會福利的一部分，亦是構成社會和諧穩定的核心部分，不少國家將市民安居視為施政的其中一項重要目標，例如內地設有「經濟適用房」、台灣設有「國宅」，及新加坡設有「組屋」等，而香港目前面對的房屋問題主因是政府「高地價政策」所致，因此政府責無旁貸。根據工聯會的問卷調查顯示，七百多名受訪者中，有八成受訪市民認為樓市已超過可負擔的水平，八成八受訪者希望自置物業，並有八成九受訪者支持政府復建居屋，在市民的強烈意願及市場的強烈需求下，政府應考慮盡快復建居屋。此外，目前公屋的「富戶政策」讓不少家庭被逼分居，政府應取消富戶政策或重售公屋，因此他支持民建聯的動議，要求政府復建居屋及重售公屋。

23. 何賢輝議員表示香港地少人多，市民置業十分困難。近日豪宅呎價屢創新高，引起連鎖反應，令中小型住宅價格一併上升，一般市民的收入無法追上樓價升幅，只能「望樓興歎」。不少「七十後」或「八十後」希望置業的市民無法負擔樓價，「無殼蝸牛」是對現況最不滿的一羣，政府需要為年輕一代解決置業難的問題。為了壓抑樓價，他提出

以下建議：(i) 復建居屋；(ii) 增加土地供應量；(iii) 重推可租可置公屋計劃；(iv) 盡快推出活化二手居屋市場的措施；(v) 檢討申請公屋的資格，放寬入息上限；(vi) 盡快出售剩餘居屋單位；(vii) 檢討申請居屋的資格，放寬入息上限及綠、白表的比例；(viii) 推出首次置業貸款計劃。「公屋為主、居屋為副、私人樓宇作補充」將可解決市民對中小型住宅的需求。

24. 林文輝議員認為當年政府以經濟危機為由，停建居屋及停售公屋，對中層及基層市民不公平。居屋讓不少渴望置業但無法負擔私人樓宇單位的市民安居。他認為居屋不會影響豪宅的價值，炒賣豪宅的市民主要並非居屋住戶，政府應該將經濟問題與房屋問題分開，因此政府不應以經濟危機為由改變房屋政策。他支持政府復建適量的居屋並逐步推出。

25. 劉志宏博士支持動議，認為興建適量的居屋十分重要。一般居屋落成需時三至五年，屆時地產市場泡沫或已爆破，新落成的居屋單位或會滯銷，而且政府應避免與私人地產商爭奪市場，因此不宜大規模興建居屋。他又認為部分環境較好的地皮應預留興建居屋而非公屋，例如位於新蒲崗采頤花園附近的地皮。

26. 許錦成議員表示自七十年代起，居屋屬於房委會其中一個收入來源，同時是公屋住戶置業的「旋轉門」，公屋住戶透過綠表申請居屋單位，騰空的公屋單位可給予其他公屋申請人，亦是夾心階層置業的其中一個踏腳石。政府於二零零二至零三年沙士爆發期間，決定停建居屋，卻未有推出其他措施，以做到居屋的三個功能。他認為每年推出數千個居屋單位將不會對房屋市場帶來太大的影響，加上居屋售價隨市場波動，適當調整白表及綠表申請人的比例，讓無力自行置業的市民通過白表購買居屋，對私人房屋市場影響輕微。此外，他支持重推出售公屋計劃，建議房屋署加強對出售公屋住戶的支援，例如協助維修保養或處理管理問題。

27. 梁安琪女士支持動議，但認為增加土地供應無助紓緩住屋問題，因為即使政府推出再多地皮，價錢再高，地產商或大財團都有足夠的財力購入地皮。現時為紓解民怨，讓市民安居樂業，居住問題已逼在眉睫。目前由於地貴引致樓價高企與租金上升，基層市民亦要小心花費，因此香港的住屋問題並非源自單位不足，而是市民無法負擔，增加土地供應將無助解決問題。

28. 楊國雄先生支持動議，但認為仍需考慮部分細節，例如如何界定「適量」，如何出售公屋，會否有優惠政策配合，如何防止炒賣公屋，及監管出售公屋的用途等。房屋署需要決定房屋屬於社會福利還是以商業營運為目的，並以此為前提推行適當的房屋配套措施，如果欠缺明確的方向，政策將無法落實並達到預期效果。另外，屋苑的規劃將對市民帶來影響，例如目前天水圍欠缺社區設施或交通配套，居民未能安居樂業；或市區的屏風樓、熱島效應等問題亦需在規劃時詳細考慮及解決。

29. 李德康議員表示香港於六、七十年代有良好的發展，歸功於良好的房屋政策，讓基層市民亦能安居樂業，穩定社會及持續發展。居屋在香港樓市最熾熱的時間早已存在，因此有關居屋影響樓市地產的評論並不公道。居屋是公屋與私人樓宇間的階梯，政府需要小心處理居屋問題，房委會曾有研究表示居屋應設有私人會所或游泳池等設施，與私人發展商競爭市場，政府應為居屋作適當的定位。此外，政府可根據每年的土地供應量及房屋需求，計劃由私人發展商或政府興建的單位數量及類型。居屋是良好的房屋政策，因此他支持政府復建居屋。

30. 徐百弟議員支持政府復建居屋，認為居屋可調劑樓市泡沫化現象。當年的「八萬五」或高地價政策只是樓市泡沫爆破的原因之一，因此不應該將居屋與經濟問題掛勾。

31. 黃金池議員表示暫時未有委員表達反對文件的意見，委員普遍關注政策，憂慮各種問題，例如居屋的數量、土地的供應、配套設施等，然而，政府通過多個渠道表示不會復建居屋，因此房屋會首要處理的問題應是使政府知道本會的意見，其他問題可再作商討。

32. 黎榮浩議員補充，動議的目的是為了讓中下階層的市民安居樂業，並非評論香港房屋政策或樓市的發展。香港政府目前沿用高地價政策以維持庫房收益，提供社會福利，關注及擔心樓市泡沫爆破影響經濟，但停建居屋不代表日後不會出現樓市泡沫問題。香港樓市問題主要受全球的金融政策、香港的經濟政策、貨幣聯繫匯率、通漲等影響，居屋或公屋只屬於次要的影響因素。

33. 房屋署代表吳黃曼華女士表示停建居屋是當年政府作出的重大及嚴肅的決定，政府樂意聆聽各界的意見，並會考慮其他因素。房屋署備悉委員的意見，並將轉交相關政策部門考慮。

34. 主席表示，由於未有其他修訂動議，請在座二十位委員表決以下動議：

「要求政府復建適量居屋，讓一般市民或夾心階層有能力購買『上車盤』，以解決實際的住屋需要；重推“出售公屋計劃”，讓公屋居民也可擁有自己的物業，建立他們的安樂窩；及適時檢討房屋政策，讓政策更能合乎市民的實際需要，惠及市民。」

(二十位委員贊成通過動議，零票反對通過動議，沒有棄權票。)

35. 主席宣佈房屋事務委員會通過由黎榮浩議員提出「要求房屋署考慮復建居屋及重售公屋」的動議，並請房屋署代表備悉動議內容及委員意見作出跟進。

三(iii) 強烈要求房署盡快落實在屋邨的主要行人通道加建上蓋

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 11 /2010 號)

(由民建聯黃大仙支部十位議員及增選委員提交)

36. 主席表示文件由民建聯黃大仙支部十位議員及增選委員提交，請莫健榮議員代表介紹文件。

37. 莫健榮議員代表介紹文件。民建聯黃大仙支部在二零零九年七月及十二月的房屋會會議上，就打擊屋邨內的高空擲物問題提交意見書。最近黃大仙區內一個屋邨發生一宗因他人自殺而險傷途人的事件，反映加建行人上蓋以避免高空擲物或其他意外的重要。自提交意見書至今，房屋署仍未有就建議作出相應措施，民建聯對此表示不滿，並促請房屋署正視問題。民建聯認為在屋邨內的主要行人通道加建上蓋，能有效保障居民及途人的安全，要求房屋署增撥資源，盡快為未有上蓋的屋邨主要通道加建上蓋，特別是在高空擲物黑點，例如彩虹邨丹鳳樓連接白雪樓及金漢樓的行人通道、金華樓對出的斑馬線，及彩雲邨豐澤樓對出的行人通道。

38. 黃錦超議員支持為行人通道加建上蓋。公屋高空擲物問題已困擾居民多年，根據房屋署的資料顯示，在過去三年共有超過三百宗高空墜物報告，不少居民感到憂慮。運輸及房屋局局長表示增設高空擲物監察系統(俗稱「天眼」)，但安裝需時及費用龐大，而且涉及私隱問題，遭到部分居民反對。不少居民反映行人通道上蓋除可避免高空擲物的傷害，亦可抵擋風雨。為處理高空擲物問題，房屋署已加強巡邏及執行扣分制，但房屋署亦應盡快在屋邨主要行人通道加建簷篷或上蓋，保障公眾安全。

39. 何賢輝議員表示黃大仙區內超過八成住屋為公屋，一直以來，屋邨內的高空擲物問題嚴重，居民及途人因此受傷實屬無妄之災。房屋署加裝天眼及加強巡邏未能有效解決高空擲物問題，公屋當中部分居民失控並高空擲物，成為屋邨的計時炸彈。在竹園邨、東頭邨、慈雲山及彩雲一帶的屋邨都有不少高空擲物黑點，單靠天眼等措施，作出事後補救亦是於事無補，房屋署應在高空擲物黑點加建上蓋保障居民及途人的安全。

40. 徐百弟議員支持在行人通道上加設上蓋，但部分通道屬於消防通道，或與消防條例有抵觸，未必適合加設上蓋。此外，區議會的意見與屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)未必一致，房屋署接納區議會的意

見為屋邨加設上蓋或會引起邨管諮委會的不滿。他關注每個屋邨都有不同的處境，例如搬遷問題、私隱問題或對居民造成滋擾等，房屋署需要因應情況作出相應的處理。

41. 蔡子健先生表示委員會已多次討論高空擲物的問題，單靠天眼未能有效阻止及解決高空擲物問題，行人通道加設上蓋是最有效的解決方法。房屋署應盡快落實在高空擲物黑點為行人通道加設上蓋，保障途人的安全。

42. 黃金池議員表示當區的邨管諮委會或屋邨居民對屋邨環境比較熟悉，因此委員會通過此項文件後，應轉交相關邨管諮委會考慮並提出意見。區議會應以民為本，由邨管諮委會決定是否落實加建通道上蓋，並請各區議員加強與邨管諮委會進行協商及瞭解。

43. 房屋署吳黃曼華女士回應，房屋署十分重視各委員的意見，在去年發生多宗高空擲物案件後，即時加裝天眼及加強巡邏人手，顯示房屋署解決問題的決心及重視程度。現時新落成的屋邨已設有有蓋行人通道，而為現有屋邨行人通道加建上蓋前，房屋署需要先進行諮詢及可行性研究，包括工程要符合法例要求，例如消防通道不能加設上蓋、避開地下電纜及水管等設施。房屋署會按照屋邨的個別情況，透過屋邨經理與邨管諮委會緊密商討解決問題。目前彩虹邨正進行加建升降機工程，預料落成後人流會上升，房屋署正積極研究加設行人通道上蓋的建議，並將與邨管諮委會商討。另外，彩雲邨邨管諮委會考慮居民的意見，憂慮加設行人通道上蓋對低層住戶造成滋擾，因此已否決在豐澤樓對出行人通道加設上蓋的建議。

44. 何賢輝議員補充，文件主要目的是要求房屋署針對問題，落實具體措施，再由邨管諮委會按個別屋邨的情況作出討論及跟進，但目前房屋署未有措施及撥款，讓邨管諮委會參與研討。他同意需要尊重邨管諮委會的意見，並按屋邨的個別情況處理問題，例如需要保持消防通道暢通。他要求房屋署盡快落實政策，撥款予邨管諮委會，由邨管諮委會決定是否需要加建行人通道上蓋，保障居民及途人的安全。

45. 簡志豪議員認為，審視問題應以民為本，問題牽涉房屋中央政策，例如申請撥款、如何落實及決定加建上蓋的屋邨等，民建聯提交的文件主要針對房屋署未有中央政策及相應的措施，改善屋邨的安全問題，亦未有主動與邨管諮委會商討關於處理高空擲物的問題，因此要求房屋署落實具體措施，再按屋邨個別情況決定是否加建行人通道上蓋，並透過邨管諮委會會議向居民發布相關訊息。

46. 主席總結，希望房屋署先落實中央措施及撥款，再與邨管諮委會商討有關細節及程序，請房屋署備悉委員的意見，並將意見轉交相關部門跟進及回應。

三(iv) 有關房屋署擬修改外判屋邨管理合約的管理模式及投標評審制度

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 12 /2010 號)

(由許錦成議員提交)

三(v) 房屋署回覆有關擬修改外判屋邨管理合約的管理模式及投標評審制度

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 15 /2010 號，席上提交)

47. 主席歡迎為本議程列席會議的房屋署高級物業服務經理(東九龍)許董淑明女士。主席表示席上放有由房屋署提交的「房屋署回覆有關擬修改外判屋邨管理合約的管理模式及投標評審制度」文件。由於文件第 15/2010 號與文件第 12/2010 號相關，因此將一併討論兩項文件。

48. 主席表示議題曾在本年 3 月 9 日的黃大仙區議會會議上討論，並通過將文件轉交房屋會討論及跟進，要求房屋署提交資料，包括黃大仙區內哪些屋邨使用外判管理模式；哪些屋邨由房屋署自行管理；及哪些屋邨使用其他管理模式管理。在區議會會議之後，許錦成議員因應會議決議內容，提交此項文件(文件第 12/2010)號，請許議員介紹文件。

49. 許錦成議員介紹文件第 12/2010 號，文件為有關房屋署擬修改外判屋邨管理合約的管理模式及投標評審制度的意見書。從房屋署席上提交的文件(文件第 15/2010 號)得知，新的外判管理模式試驗計劃已提交香港房屋委員會(房委會)轄下小組委員會審議，他查詢該小組委員會是指「建築小組委員會」或是其他小組委員會。由於在 3 月 9 日的黃大仙區議會會議上，房屋署代表曾表示未有相關資料，當時議員亦未有提供意見，希望藉着是次房屋會會議作更詳細的討論，並請房屋署備悉並將委員的意見轉交房委會跟進。此外，房屋署席上提交的文件(文件第 15/2010 號)中表示，房屋署會在建議落實後向區議會及邨管諮委會講解建議，他認為房屋署應在落實建議前先諮詢區議會及邨管諮委會的意見，而非在決定實施後才解釋建議，以尊重區議會及邨管諮委會。

50. 房屋署吳黃曼華女士介紹文件第 15/2010 號並回應委員的提問。黃大仙區內共有十六個公共屋邨，當中有十個屋邨的管理服務由外判管理公司負責，六個屋邨由房屋署自行管理，文件中已列明各屋邨外判管理公司的名字與約滿日期供委員參閱。一般外判管理服務合約為三年，房屋署會考慮管理公司的表現，決定是否與管理公司續約，第一次續約為期兩年，而第二次續約則為一年，亦即代表管理公司的最長合約合共六年。許董淑明女士將繼續向委員介紹房屋署外判管理服務模式。

51. 房屋署許董淑明女士以投影片輔助介紹房屋署外判管理服務模式，重點如下：

(i) 背景：

房委會於 1973 年成立，負責規劃和執行香港的公共房屋計劃。房委會在 80 年代開始將居者有其屋計劃的屋苑管理工作外判給物業管理公司 (Property Management Agent, PMA)。房委會在 1998 年推出「租者置其屋計劃」(租置計劃, TPS)，協助租置屋邨成立業主立案法團，並將管理工作外判給物業管理公司。

1999 年 5 月房委會通過私營機構更多參與房委會工作計劃(Private Sector Involvement, PSI), 逐步將公屋管理外判給私營物業服務公司。房委會在 2000 年 1 月通過一系列執行策略, 其中包括自願離職計劃, 鼓勵離職員工自組私營物業管理公司, 競投房屋署的外判管理合約。自 2000 年起到現在, 已有 92 個屋邨管理工作交由外判管理公司負責。

(ii) 外判管理服務的優點：

引入私營機構的技術及專長；提高成本效益及效率；靈活回應變化不定的需求；及控制房委會職員人數增長。

(iii) 選擇物業管理公司：

採用雙軌標書評審制度, 考慮標價和非標價評審兩個主要範疇, 其中非標價評審包括管理公司提交的「管理建議」, 提供人力資源、管理服務改善建議、非技術性工人的工資及工時等資料；及管理公司的過往表現。房委會投標小組委員會會將管理工作外判給在兩個範疇獲得最高總評分的物業管理公司。

(iv) 管理模式：

主要分為物業管理公司(Property Management Agent, PMA)及物業服務公司(Property Services Agent, PSA)兩種管理模式, 並在 92 個屋邨分別使用。

(a) 物業管理公司主要負責清潔、保安、日常物業管理；前線租務管理, 包括收租及處理簡單租務問

題；及小型維修工程，包括更換燈泡、為生鏽位置重新鬆油等。

(b) 物業服務公司除包括上述工作外，亦需要監管房屋署直接聘用的維修承辦商所負責的大型維修及改善工程。

(c) 由於合約一般包括多個屋邨，因此會出現一張合約內同時包含兩種管理模式。

(v) 監察服務表現：

(a) 監察方法：

房屋署職員會定期每月到各個屋邨視察，亦會進行突擊檢查，並填寫評分表。房屋署會監察管理公司有否遵從服務承諾，例如在 12 小時內恢復中斷的食水供應，或 21 日內具體回覆投訴等；設有投訴及查詢管理系統(Complaints and Requests Management System, CRMS)，透過電腦將居民的投訴交給管理公司跟進；經常留意傳媒報導，及與邨管諮委會聯絡，監察管理公司的服務表現。房屋署亦委託獨立公司進行抽樣調查收集居民對物業管理公司的滿意程度，並設有投訴熱綫處理居民的投訴。

(b) 評分模式：

屋邨評分分為四個主要部分，包括房屋署定期視察的評分、突擊檢查的整體管理評分、進行租戶抽樣調查的評分及邨管諮委會的評分。屋邨每月評分將會總計並編製成「屋邨季度評分」，房屋

署會依據服務承辦商各屋邨季度評分編製成「服務承辦商季度綜合評分」，所有評分均是公平及公開。獲得較高評分的服務承辦商將會獲得較多的投標機會。

(vi) 聯繫業界：

房屋署定期與香港物業服務公司協會舉行會議，交流意見；為物業服務公司舉辦研討會及工作坊；及自2007年3月起與香港理工大學合辦物業服務公司職員訓練課程，要求服務承辦商派員出席，理解房屋署的工作指引及監管工程承辦商的方法等。

(vii) 最新情況：

房委會轄下的投標小組委員會已通過建議，與服務承辦商的合約中所有屋邨均只會使用物業管理公司或物業服務公司其中一種模式，不會出現同一份合約不同的屋邨使用不同管理模式的情況。現階段房屋署未有計劃在黃大仙區內推行新的物業管理公司模式的合約，在本年底約滿的竹園南邨及彩雲(二)邨均會仍然以物業服務公司模式進行招標。

52. 黃國恩議員認為大型維修工程造价較高，應由房屋署進行統一管理，查詢房屋署推行兩種管理模式的原因及準則。

53. 許董淑明女士回應，大部分服務承辦商皆能勝任清潔保安方面的工作，當中部分服務承辦商在監管大型工程方面，表現亦十分理想；部分服務承辦商則在監管大型工程時表現欠佳。房屋署將合約分為物業管理公司或物業服務公司兩種模式，可讓服務承辦商按照自身擅長的管理模式進行投標。

54. 何漢文議員表示慈民邨、慈康邨及慈樂邨的管理由同一管理服務公司負責，大型維修工程則另聘承辦商。慈民邨、慈康邨的大型維修工程承辦商表現未如理想，多次向管理公司投訴亦未能改善，例如大廈外牆維修使用的吊船已經閒置一段日子，居民多次向管理公司反映，但情況未有改善，最終在房屋署協助下才能解決問題。由於工程承辦商由房屋署聘任，不一定聽從管理公司的指示，所以管理公司無法有效處理問題。

55. 許錦成議員查詢房屋署有否評估兩種管理模式的成效，例如會否因為推出較多物業服務公司模式合約，讓擅於監管大型維修工程的服务承辦商有較高中標機會，或同時推行兩種管理模式，能讓服務承辦商各展所長。他又詢問房屋署是否已經實行關於新合約的措施，即合約上的所有屋邨均會使用同一種管理模式而非混合兩種模式。此外，他查詢房屋署在評審標書制度方面，投標價格及過往工作表現等項目所佔比重有否更改。

56. 許董淑明女士回應，由於慈民邨及慈康邨的工程承辦商工作表現未如理想，房屋署已經暫時停止該承辦商的投標資格，但問題屬於個別事件。她又表示房屋署將來在同一份合約上的所有屋邨均會使用同一種管理模式，而評審標書制度的評分比重如下：

	投標價格	管理建議及過往表現
物業服務公司模式	55%	45%
物業管理公司模式	70%	30%

由於在物業管理公司模式中服務承辦商負責的工作較簡單，大部分服務承辦商的工作表現都達到指標，因此房屋署提升投標價格所佔比重。房屋署亦有參考其他政府部門，例如康樂文化事務署及食物環境衛生署的相類外判合約，投標價格同樣約佔評審標書中七成評分。

57. 許錦成議員建議房屋署定期檢討管理模式及投標評審制度，評估模式的效果，例如管理質素有否改善。

58. 許董淑明女士回應，房屋署會在推行新的管理合約後兩年進行檢討，並強調黃大仙區內未有屋邨被納入試驗計劃。

59. 主席總結，房屋署應該定期檢討管理合約模式，以確保管理的質素，請房屋署代表備悉委員的意見。

三(vi) 黃大仙區房屋署公共房屋建設項目進展

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 13 /2010 號)

60. 房屋署吳黃曼華女士介紹文件。本文件旨提供黃大仙區內公屋建設項目的進展情況供委員參閱，重點如下：

黃大仙上邨第三期： 已經在 2009 年 11 月入伙。

東頭平房西區： 大廈定名為美東邨美仁樓，目前正進行單位編配，預計在 2010 年 5 月開始入伙。

沙田坳邨： 兩座大廈預計於 2011 年初落成。

東頭第九期： 整個計劃預計於 2012 年完成。

東頭平房東區： 整個計劃預計於 2014 年完成

61. 委員並無其他意見，備悉文件。

三(vii) 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 14 /2010 號)

62. 委員備悉文件。

四. 其他事項

63. 委員並無討論其他事項。

五. 下次會議日期

64. 房屋會下次會議定於二零一零年六月十五日(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 樓黃大仙民政事務處會議室舉行。

(秘書處會後註：由於 2010 地方行政高峰會將於二零一零年六月十五日下午二時三十分在梁顯利油麻地社區中心舉行，因此房屋會第十五次會議將提前在二零一零年六月十五日上午十時舉行。)

65. 會議於下午四時三十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一零年六月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8