

2008 至 2011 年  
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會  
第十五次會議記錄

日期：二零一零年六月十五日(星期二)

時間：上午十時正

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

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

郭秀英女士                      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

蘇錫堅先生                      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

黃逸旭先生                      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

葉澤深先生                      黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

白宛蘭女士  
楊國雄先生

黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員  
黃大仙區議會房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

黃金池先生, MH, JP	黃大仙區議會副主席
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
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
陶君行先生	黃大仙區議會議員
梁安琪女士	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
黃嘉慧女士	高級衛生督察(環境衛生)	食物環境衛生署
鄭康伶先生	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
彭思華先生	顧問	香港生產力促進局

為議程三(ii)出席會議

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)第十五次會議，特別歡迎首次出席會議的食物環境衛生署(食環署)高級衛生督察黃嘉慧女士及滲水試驗計劃聯合辦事處(聯辦處)專業主任鄭康伶先生，並對已調職的食環署高級衛生督察黃福明先生及聯合辦專業主任冼婷璧女士過去對本會作出的貢獻，予以致謝。

2. 主席表示，席上放有文件第 19/2010 號，由東九龍居民委員會提交的「要求復建居屋及重售公屋」文件。

一. 通過第十四次會議記錄

3. 秘書處在會前並無收到委員就會議記錄提出修訂，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四月二十七日第十四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 16 /2010 號)

4. 委員備悉文件。

三. 討論／資料文件

三(i) 復售公屋 重建居屋建議書

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 19 /2010 號)

(由東九龍居民委員會十一位黃大仙區議員提交)

5. 袁國強議員介紹文件。近來本港樓價屢見新高，而市民薪酬升幅未能跟上樓價步伐，令市民難以置業。香港房屋委員會(房委會)發售剩餘居屋出現超額申請，可見居屋需求殷切，亦難以紓緩樓價。興建公屋及居屋原意是穩定樓價及租金，讓市民擁有安居之所。隨着社會發展，政府先後推出出租公屋、興建居屋、出售公屋及推出首置計劃，讓不同階層的家庭擁有居所，至沙士期間，政府實行停建居屋及停售公屋等政策，以穩定樓市。現在公屋的入息限額過低，超過限額的家庭只能租住私人樓宇，或交雙倍租金續住公屋，未能自置物業。隨着樓價不斷上漲，愈來愈多夾心階層市民感到不滿，影響社會安定，因此東九龍居民委員會強烈要求政府調整現行房屋政策，復建適量居屋及重售公屋，並且調高公屋居住入息限額，達到居者有其所。

6. 蘇錫堅議員認為復建居屋及重售公屋能平衡樓市，「八萬五」政策原意亦是平衡而非推倒樓市。目前本港樓價高企，年青人甚至部分專業人士難以置業。重建適量中下價錢的樓宇，協助年青人置業為大勢所趨，建議在啟德新發展區興建居屋而非公屋，優化及善用土地。

7. 劉志宏議員支持復建適量居屋。香港不少可發展用地範圍細小但環境優美，不適合興建公屋，因為公屋的標準設計難以符合環境保護署(環保署)的要求，例如需要興建通風通道，減少可建的單位數量，城市規劃委員會曾因此否決部分公屋計劃。居屋屋苑單位較少，設計亦較靈活，符合環保署要求，建議政府考慮在類似地段興建居屋。

8. 李德康議員表示香港自六、七十年代急速發展，主要受惠於良好的房屋政策及市民擁有穩定的居所。當年公屋住戶收入較低仍能養妻活兒，而部分市民透過購入居屋，最終成功自置物業更比比皆是。居屋不會影響樓價，因為香港自八十年代起已有居屋落成，期間樓市亦曾升到高峰，所以居屋令樓價下跌的論點不合邏輯。現時公屋住戶或私人樓宇租戶難以自置物業，居屋既可作為中間的階梯，亦是促使市民自置物業的其中一個方法。香港自九十年代初開始規劃，經五至七年的工程，在 1998 至 1999 年興建的公屋單位達八、九萬，因此「八萬五」政策並非令樓市大跌的主因。建議政府復建適量居屋。

9. 黃錦超議員表示政府在本年六月初展開市民自置居所諮詢，普遍市民認同政府需要協助解決中低收入階層住屋問題，但協助的方法則仍有分歧。自由黨及香港房屋協會早前分別提出「租積金」計劃及「中產供屋」概念，皆是提供租住單位資助有需要市民的方法。在復建居屋的問題上，政府需要小心處理，作出通盤考慮，汲取過往居屋及夾心階層住屋計劃(夾屋)單位空置，浪費公帑及造成大量負資產業主的教訓。房委會在 2003 年停建居屋後剩餘一萬六千多個單位，最後的四千多個單位直到本年才全部推售；在 1998 年停建的夾屋，八百多個夾屋單位在丟空多年才全部出售。自停建居屋到 2006 年底復售居屋期間，房委會需為空置單位支付近四億元管理、差餉、地租及保養維修費等，即平均一年花費一億元，可見如果房屋政策不夠完備，社會將付出沉重代價。若政府決定重售公屋，屆時市場狀況或已改變，因而引致資源錯配。現時全球經濟瞬息萬變，而居屋興建期長達五至七年，難以預料在落成時市場的需求，若不幸遇上金融風暴，將對已置業的市民帶來嚴重影響。自由黨要求政府回應市民置業期望，小心處理樓價飆升問題，提出興建中小型單位限尺盤的建議，並提出「租積金」計劃，建議政府每年興建一千五百個「流轉公屋」單位，讓原來申請居屋人士以市值租金暫租五年，期滿遷出時可獲取回市值租金扣除公屋租金的差額(簡稱「租積金」)，自由黨的調查顯示超過六成受訪者支持計劃，希望政府能考慮。

10. 黃逸旭議員表示樓價持續上升，但銀行維持低利率，部分市民希望藉以置業，但擔心將來利率回升會引發新危機。復建居屋可穩定樓價，讓有能力的市民置業，滿足市民的住屋需要。不少市民反映希望政府重售公屋，並以合理或折讓的地價，釐定單位的價格，讓市民能定下長遠的供款計劃。另外，他查詢此項文件是否一項動議，並希望在黃大仙區議會會議上繼續討論此項議題。

11. 李德康議員表示，房屋會在第十四次會議上已通過動議「要求政府復建適量居屋及重推“出售公屋計劃”」，因此建議無須動議相同議題。

12. 蔡子健先生認為政府需要檢討長遠的房屋政策，近年樓價飆升，政府以土地供應作為調整地價的手段，但部分發展商屯積土地或興建豪宅，令中價樓宇供應不足，復建居屋可調節市場，讓中下階層市民能自置物業。

13. 楊國雄先生關注房屋署釐定何為「適量」的準則。除重售公屋外，政府應考慮加建公屋或提供優惠政策予現時的公屋住戶，照顧無力自置物業的市民。

14. 何漢文議員表示房屋署推行「富戶政策」，使部分超過公屋入息限額的住戶需繳交雙倍租金，但亦推出「租置計劃」，讓此類住戶可選擇購買公屋單位而不用繳交雙倍租金。現時政府停建居屋及停售公屋，但仍繼續實施「富戶政策」，一方面鼓勵和諧家庭，與長者同住，一方面卻設入息限額，間接逼使為家庭帶來收入的年青人搬離單位。此外，公屋每兩年進行一次入息審查，部分住戶不清楚子女入息，常因漏報家庭入息而被房屋署控告，令家庭成員產生磨擦，要求房屋署將入息審查由兩年一次改為四年一次，並考慮重售公屋。

15. 郭秀英議員同意政府目前欠缺長遠的房屋政策，而過去政府則會推出十年房屋計劃諮詢市民。政府突然停售居屋，讓單位空置浪費公帑，而且政策朝令夕改，讓不少市民感到失望。此外，現時公屋的入息限額過低，市民難以申請公屋，居屋可作為市民自置物業的階梯，改善居住

質素，騰出公屋單位，因此支持復建適量居屋。

16. 李德康議員補充，政府自回歸以來未有檢討長遠房屋政策，公屋及居屋的需求量可以從人口變動推算。在停建居屋前，房委會曾建議在居屋設立會所及泳池等設施，變相與私人樓宇競爭。居屋作為市民自置物業的階梯，政府應為居屋重新定位，並引入措施令單位流轉。

17. 李達仁議員支持復建居屋及重售公屋，房屋署在八、九十年代有定期就長遠房屋政策諮詢市民，但近年房屋署卻沒有提供任何相關文件。過往公屋住戶可購買居屋，改善生活環境，並騰出公屋單位，供有需要的基層市民入住，但現時香港停建居屋，而申請公屋的市民一直增加，不少市民反映輪候三年仍未獲分配單位，希望政府能考慮復建居屋。

18. 黃錦超議員補充，支持復建居屋及重售公屋，但政府需要小心處理。

19. 何賢輝議員認為，政府曾表示市民在樓價上升時買樓，樓價下跌時賣樓，不符合高賣低買的原則，有一定道理，但不能成為拒絕復建居屋的理由或停售公屋的藉口。居屋能調節房屋市場，提供台階予公屋住戶及租住私人樓宇的市民自置物業，否則大部分市民難以負擔私人樓宇的樓價，希望房屋署考慮復建適量居屋及重售公屋。

20. 房屋署吳黃曼華女士感謝委員的意見，政府由 2010 年 6 月 1 日至 2010 年 9 月 17 日間透過研討會、焦點小組及網上參與平台等渠道，廣泛收集各團體及各階層市民的意見，並在 2010 年 6 月 25 日及 7 月 20 日分別舉辦兩場為區議員而設的諮詢環節，邀請各區的區議員及增選委員出席。市民亦可以透過電郵、傳真、郵寄、網上論壇和設於 Facebook 的專頁發表意見，諮詢蒐集所得的意見和建議，將提交行政長官考慮。

21. 李德康議員認為房屋署舉行的工作坊未能作為檢討房屋長遠政策的諮詢，房屋政策一環扣一環，單一政策與全面的房屋政策層面不同，每個工作坊只討論單一政策，將難以整合成為全面的房屋政策。

22. 主席請房屋署代表備悉委員的意見，並將意見轉交相關部門以作跟進。

三(ii) 區議會撥款申請：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 17 /2010 號)

23. 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。

24. 主席表示，計劃的宣傳總開支超過開支項目的參考指引，即超過計劃預算總支出的十分之一。開支雖超出《黃大仙區議會 2010-2011 年度社區參與計劃》的開支項目參考指引，但並無違反《運用區議會撥款守則》，委員可按活動性質及需要考慮批核。

25. 生產力局彭思華先生解釋，本年的比賽將增加宣傳開支，透過區報加強宣傳。

26. 李德康議員支持加強宣傳，期望透過不同的渠道能吸引更多屋苑參加比賽。

27. 蘇錫堅議員支持撥款申請，表示本年比賽已是第十二屆，比賽的目的是宣揚優質管理，提升區內大廈的管理質素。過往有不少屋苑的管理十分卓越，建議除比賽獎勵外，可舉辦交流活動，讓其他屋苑仿效，並向部分管理質素較差的屋苑提供意見，提升區內整體屋苑及大廈的管理質素，否則年復一年的比賽、評審及頒獎，意義不大。

28. 彭思華先生表示本屆比賽採納委員的意見，首次試行參觀優秀屋苑的活動。此外，參賽屋苑均會在賽後收到評審報告，可根據報告內容作出跟進及改善，達到持續改善大廈管理質素的目的。

29. 李德康議員認為未有獲獎的屋苑在個別項目上亦會有突出的表現，過往的比賽會為參賽屋苑舉行交流會，讓各屋苑介紹自身的優點及交換意見，管理公司及法團可參考其他屋苑的管理方法。

30. 白宛蘭女士建議在比賽評審完結後，安排檢討會，讓部分未有獲獎的屋苑理解自己的不足之處，並提供更多資訊及渠道，提升及改善大廈的管理質素。

31. 郭秀英議員認為比賽已舉辦多年，需要考慮其他誘因吸引新的參賽屋苑，她認為區報的作用不大，應另覓方法加強宣傳，吸引住戶關注及改善大廈管理問題。部分區議會舉辦的活動，透過巴士站的廣告箱進行宣傳，方便市民閱覽。另外，過往的分享會均由得獎屋苑分享心得，未有獲獎的屋苑甚少參加，建議在比賽前舉辦研討會，題目包括「如何提升管理質素」、「提升管理形象」等，並邀請過往的得獎屋苑分享心得，吸引更多屋苑參加，提升區內屋苑的整體管理質素。

32. 彭思華先生表示比賽已設有分享會，會考慮委員有關檢討會的意見。此外，比賽將會舉辦兩個專題講座及參觀優秀屋苑的活動，讓屋苑互相交流，並會在評審報告中加入其他屋苑的優勝之處，供參賽屋苑參考。

33. 李德康議員表示分享會與頒獎典禮同時舉行，得獎屋苑固然踴躍參加，但未有獲獎的屋苑則反應冷淡，建議在比賽過程中，舉辦工作坊讓參賽屋苑互相交流。

34. 彭思華先生表示去年的比賽設有工作坊，會考慮在日後的比賽中再舉辦工作坊。

35. 委員同意生產力局的撥款申請，款額 200,000 元。主席提醒生產力局，所有開支單據上的日期均不能早於活動撥款通過日期，並且所有撥款均不得購買資本物品。生產力局代表備悉委員的意見。

### 三(iii) 東頭邨第九期社區會堂進展報告

36. 房屋署吳黃曼華女士表示，東頭邨第九期預計在 2011 至 2012 年度期間落成，社區會堂將交民政事務處(民政處)及社會福利署使用。

37. 李德康議員認為只有兩三層的社區會堂與兩座三十多層的大廈不應同時落成，區議會向來要求先完成社區會堂，盡快交給民政處使用，並查詢社區會堂落成後，房屋署有何措施隔離施工地盤與會堂，確保會堂的使用及保障市民的安全。

38. 蘇錫堅議員表示東頭邨第九期原設計在大廈外為一個小廣場，並在馬路旁廣植樹木，但目前從實地所見，社區會堂位置貼近馬路，未有足夠空間實行原設計。東頭邨第九期的社區會堂與大廈落成時間不同，加上黃大仙區欠缺社區會堂，房屋署應盡快完成社區會堂工程並交給民政處作社區用途。

39. 劉志宏議員表示經過多次討論，房屋署最終答應將社區會堂及東頭邨第九期大廈工程分開完成。只有兩三層的社區會堂與三十多層的大廈工程所需時間不同，兩項工程同時完成並不合時間比例，更違反了區議會的要求。他關注社區會堂的落成時間，重申區議會要求房屋署盡快完成社區會堂工程，否則按目前的工程進度，可能三十多層大廈將較兩三層的社區會堂更早落成。

40. 吳黃曼華女士回應指東頭邨第九期工程的合約已定明工序的安排，雖然社區會堂的基岩深入地底，需使用撞擊式的打樁方法，預計可較公屋大廈提早落成，將在 2011 年中旬落成並交由建築署進行內部裝修。項目建築師已備悉委員的意見，盡快完成社區會堂的工程。

41. 李德康議員表示區議會及轄下的委員會曾多次討論東頭邨第九期工程，房屋署承諾社區會堂先於兩座大廈落成，並定下了時間表，但現時工程預計在 2011 至 2012 年間完成，與原先的決議有出入。房屋署在過往的會議上表示，社區會堂將在 2010 年底至 2011 年初可以開始使用，而非單純的落成。社區會堂落成後已包括部分基本設施，使用機構只需花兩三個月時間裝修便能使用，房屋署已諮詢了區議會對社區會堂內部設施及音響位置等意見，因此社區會堂應在 2010 年底至 2011 年初開始供市民使用。

42. 劉志宏議員表示在制定工程合約時可要求承辦商分期完成工程，例如西九龍的環球貿易廣場(International Commerce Centre, ICC)上層仍在施工，但下層已經可以使用，而社區會堂與大樓同樣需要打樁，房屋署的解釋並不合理。他關注社區會堂的落成時間，要求房屋署安排計劃的工程師代表出席下次房屋會會議，介紹計劃的工程細節。

43. 主席表示區議會多次討論東頭第九期社區會堂的問題，房屋署承諾先完成社區會堂，再繼續完成其餘工程，請房屋署備悉及跟進委員的意見，安排工程的建築師代表出席下次房屋會會議。

### 三(iv) 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 18 /2010 號)

44. 委員備悉文件。

### 四. 其他事項

45. 委員並無討論其他事項。

五. 下次會議日期

46. 房屋會下次會議定於 2010 年 9 月 7 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。

47. 會議於上午十一時二十分結束。

黃大仙區議會秘書處  
二零一零年九月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8