

2008 至 2011 年
黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
第十八次會議記錄

日期：2010 年 12 月 14 日(星期二)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

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

陳曼琪女士 黃大仙區議會議員

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

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

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	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
簡志豪先生,BBS,MH	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
楊國雄先生	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
葉余曼麗女士	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
彭思華先生	顧問	香港生產力促進局 為議程三(i) 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)第十八次會議，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)葉余曼麗女士。

一. 通過第十七次會議記錄

2. 第十七次會議記錄獲得通過，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十月二十六日第十七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 32 /2010 號)

3. 委員備悉文件。

三. 討論／資料文件

三(i) 黃大仙區優質大廈管理比賽進展報告

4. 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)顧問彭思華先生。

5. 生產力局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進展，重點如下：

(i) 評審工作：

比賽的評審工作，包括神秘訪查評審、文件及記錄評審、住戶評審及實地評審已經完成，其中本年的實地評審增加了在參賽屋苑的評審時間，並按巡視路線設

計評分表，方便評審委員評分。

(ii) 比賽結果：

本年的比賽以環保為主題，特別新增環保大廈獎，並按各組別的參賽屋苑數目調整得優異獎的數目，得獎名單如下：

公共屋邨組	冠軍	慈正邨
	亞軍	慈民邨
	季軍	樂富邨
	優異獎	竹園南邨、彩雲(二)邨
	環保大廈獎	慈正邨
私人住宅樓宇組	冠軍	曉暉花園
	亞軍	怡庭居
	季軍	怡富花園
	優異獎	越秀廣場
	環保大廈獎	曉暉花園
居者有其屋及租置屋邨組	冠軍	采頤花園
	亞軍	龍蟠苑(A-F座)
	季軍	鳳德邨
	優異獎	慈愛苑三期、慈安苑B座、瓊軒苑
	環保大廈獎	龍蟠苑(A-F座)

(iii) 屋苑參觀及交流：

這是本屆比賽的新增項目，黃大仙區屋苑的管理代表在本年12月1日到藍田康逸苑參觀及與屋苑管理代表交流有關環保設施和管理的意見。

(iv) 頒獎典禮暨分享會：

將於 2011 年 1 月 14 日下午在黃大仙社區中心舉行，內容包括環保大廈管理講座，環保大廈獎屋苑代表分享獲獎心得，頒發各組別獎項及感謝狀，和頒發紀念品予各評審委員。

6. 委員未有其他意見，備悉報告。

三(ii) 房屋署直接管理屋邨的物業管理和租務管理服務

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 33 /2010 號)

7. 房屋署葉余曼麗女士介紹文件。房屋署在 2004 年推行租約事務管理與物業管理分開的計劃，推行數年，認為一站式管理服務較受租戶歡迎，因此房屋署在 2010 年 1 月以西九龍，和沙田及馬鞍山兩個分區作試點，推行租約事務與物業管理服務合併計劃。在合併計劃下，租約事務或物業管理，包括清潔、維修及保安等事宜，租戶均可直接前往所屬屋邨辦事處辦理或查詢。房屋署將在 2011 年第一季度逐步在由房屋署直接管理的屋邨推行合併計劃，其中黃大仙區內的慈正邨、美東邨、東頭(一)邨將在 2011 年 2 月開始推行合併計劃，而樂富邨、彩雲(一)邨及彩虹邨則將在 2011 年中推行。外判屋邨的物業管理工作由物業服務公司提供，房屋署租約事務管理處的角色將維持不變。

8. 許錦成議員表示，現時屋邨的租約事務均由房屋署負責，查詢合併計劃是否只屬房屋署內部架構改變，及對租戶有何影響。

9. 房屋署葉余曼麗女士回應，房屋署自 2004 年推行租約事務管理與物業管理分開的計劃，不論由房屋署直接管理或是外判管理的屋邨，租約事務皆由所屬屋邨辦事處負責；在推行合併計劃後，外判屋邨的租約事務將維持不變，而房屋署直接管理的屋邨租約事務則由所屬屋邨辦事處一併處理。

10. 許錦成議員續問，現時房屋署的租約事務處同時負責處理數個屋邨的租約事務，推行合併計劃後，是否由每個屋邨所屬的屋邨辦事處負責處理該屋邨的租約事務，房屋署會否將合併計劃擴展至所有屋邨。

11. 房屋署葉余曼麗女士回應，慈正邨、美東邨、東頭(一)邨、樂富邨等推行合併計劃的屋邨，皆由所屬屋邨辦事處負責該屋邨的租務問題，其餘由外判管理屋邨的租約服務則維持不變，房屋署未有計劃將合併計劃推行至所有屋邨。

12. 何漢文議員表示，慈康邨的租約事務由位於鳳德的慈雲山區租約事務管理處處處理，而相鄰的慈正邨的租約事務則由位於慈正邨內的慈雲山區租約事務管理處分處負責。慈雲山區交通不便而且長者眾多，房屋署對同區的屋邨有不同的管理手法，讓租戶感到混亂，建議房屋署考慮推行合併計劃至所有屋邨。他並指若果房屋署的試點計劃成效理想，由所屬屋邨辦事處一併處理邨內的租約事務及物業管理屬利民措施，希望房屋署加快推行合併計劃。

13. 房屋署葉余曼麗女士回應，房屋署暫未有計劃將合併計劃推行至所有屋邨，而現時外判管理屋邨的物業管理服務公司會協助處理邨內的租約事務，房屋署租約事務職員亦會到各個屋邨協助有需要的租戶。

14. 何漢文議員認為，外判物業管理服務公司的職員未必熟悉房屋署的政策，房屋署應考慮將合併計劃推行至全部屋邨。

15. 黃錦超議員歡迎房屋署推行租約事務管理與物業管理合併的計劃，計劃是利民的措施，讓租戶無須到不同辦事處處理不同事務，並能提升屋邨管理的工作效率。在房屋署提交的文件中提及，房屋署將於2011年第一季逐步推行合併計劃，查詢房屋署推行計劃的詳細時間表，及黃大仙區內的屋邨會同時或是逐步推行計劃。

16. 房屋署葉余曼麗女士回應，慈正邨、美東邨、東頭(一)邨將在2011年2月底開始推行計劃，樂富邨、彩雲(一)邨及彩虹邨因屋邨辦事處裝修工程，將最遲在2011年中推行計劃。

17. 主席總結，房屋署應考慮將合併計劃擴展至所有屋邨，請房屋署備悉及跟進委員的意見。

18. 委員會通過致函房屋署，要求房屋署將合併計劃擴展至區內所有屋邨。

三(iii) 公共屋邨鐵閘的維修及保養

19. 房屋署葉余曼麗女士表示，房屋署採取「先維修，後更換」的原則，會盡量替租戶維修住宅鐵閘，在未能以維修方法解決問題時，會替租戶更換鐵閘。房屋署就委員於上次房屋會會議上提及的彩暉邨及彩虹邨，已進行實地視察，會採用「先維修，後更換」的方法處理問題，租戶如有問題，可向屋邨辦事處查詢。

20. 何賢輝議員認為，房屋署應考慮屋邨的實際狀況，部分屋邨落成已久，住宅鐵閘長時期使用而破損，更有部分零件已停產，但房屋署仍堅持以燒焊及使用潤滑油等方法維修，拒絕為租戶更換鐵閘。房屋署收回的彩虹邨單位已更換鐵閘，但邨內仍有約四至五成住宅鐵閘未有更換，該批鐵閘使用已逾四十年，損壞甚為嚴重，不少租戶為讓室內空氣更流通，長期打開單位大門，住宅鐵閘損壞讓賊人有機可乘，希望房屋署考慮為較舊的屋邨全面更換單位鐵閘。

21. 莫健榮議員表示，曾多次向房屋署反映公屋鐵閘問題，房屋署作為業主，應確保單位的質素及安全。舊屋邨的鐵閘已使用四、五十年，狀況已大不如前，而房屋署維修鐵閘的成效亦未見理想，不少長者反映住宅鐵閘無法使用，帶來安全問題，希望房屋署能增撥資源解決問題，保障租戶的安全。

22. 蔡子健先生表示，理解彩虹邨及彩雲邨因樓齡較舊而欠缺維修住宅鐵閘需用的零件，但較新的彩暉邨管理公司卻同樣以欠缺零件為由，拒絕為租戶維修鐵閘，直至最近屋邨進行全方位維修計劃，方為租戶進行維修，更有部分租戶因自行維修鐵閘後，房屋署拒絕承擔保養及維修工作，希望房屋署考慮為租戶更換鐵閘。

23. 何賢輝議員補充，房屋署維修住宅鐵閘浪費人力及資源，雖然房屋署推行「先維修，後更換」，但在為租戶更換鐵閘前需先耗費人力、資源及時間嘗試維修；而且部分住宅鐵閘已逾四、五十年，維修過後不久又再損壞，房屋署將問題拖延，最終只會得不償失。

24. 房屋署葉余曼麗女士備悉並會轉達委員的意見予房屋署工程部，強調房屋署將按鐵閘實際狀況為租戶維修或更換住宅鐵閘。

25. 主席表示，部分長者曾反映舊式住宅鐵閘較難關上，而且鐵閘壽命有限加上經常使用，希望房屋署考慮增撥資源為租戶更換住宅鐵閘。

26. 徐百弟議員表示，部分住宅鐵閘在拉動時會發出較大聲響，防盜效果亦不甚理想，對房屋署逾十年仍未能解決問題感到失望，希望房屋署儘快改善。

27. 黃逸旭議員表示，有慈正邨租戶反映住宅鐵閘開關出現問題，在屋邨管理諮詢委員會會議上，房屋署代表回應相關住宅鐵閘問題只屬個別情況。他認為部分住宅鐵閘損壞是因鐵閘本身的質素問題，而非租戶使用不當所致，房屋署應對此進行研究，並按需要為租戶維修或更換鐵閘。此外，有部分租戶不清楚房屋署的政策，誤以為需要自行維修住宅鐵閘，建議房屋署考慮為所有屋邨租戶全面維修或更換鐵閘。

28. 蘇錫堅議員表示，過去數年參與黃大仙區優質大廈管理比賽實地評審，發現公屋的住宅鐵閘質素參差，部分公屋落成超過三十年，住宅鐵閘已經老化需要維修或更換，房屋署應負上責任，增撥資源為租戶維修或更換鐵閘，以提升邨內居民的生活質素。

29. 陳曼琪議員表示，公屋租戶需每月向房屋署繳租，在法律上房屋署需負責替租戶定期維修或更換鐵閘，促請房屋署提升管理質素。

30. 蔡子健先生補充，彩雲邨有長者租戶無法順利拉開住宅鐵閘，被困在單位內；有部分鐵閘在拉動時會發出巨大的聲響，對居民造成困擾，經房屋署檢查維修後仍未能解決，希望房屋署能正視問題。

31. 何漢文議員表示，公屋住宅鐵閘問題已討論十年，有專家曾研究和諧式公屋住宅鐵閘，認為鐵閘設計有缺陷，但房屋署仍是「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，部分住宅鐵閘多次維修後仍未能解決問題，浪費人力及資源。房屋署應全面為租戶更換住宅鐵閘，並考慮改良現時和諧式鐵閘的設計及以較耐用的物料進行維修。

32. 袁國強議員認為，房屋署應增撥資源為租戶更換住宅鐵閘，並需提升鐵閘的質素及改善設計，避免鐵閘因房屋署日常公用地方清潔而生鏽，不斷重複維修。此外，現時全港只有數間合資格的住宅鐵閘供應商，只更換少量鐵閘的屋邨一般要輪候較長的時間，間接拖延問題，房屋署應考慮安排承辦商的問題。

33. 莫健榮議員補充，維修住宅鐵閘不是治本的方法，房屋署應善用資源，全面為舊屋邨更換住宅鐵閘，日後的維修成本亦會因此下降，符合資源效益。此外，委員已多次討論維修公屋住宅鐵閘問題，建議房屋會去信房屋署表達委員的關注及要求房屋署增撥資源，修訂政策，全面為舊屋邨更換住宅鐵閘。

34. 黎榮浩議員認為，房屋署維修公屋住宅鐵閘成效不佳，維修所需的資源與更換鐵閘所需的資源差別不大，而且鐵閘的軸承容易耗損，更換過後不久又需再次整修，建議房屋署為租戶更換住宅鐵閘而非維修。

35. 何賢輝議員認為，住宅鐵閘一般不能使用超過三十年，房屋署應考慮更換三十年以上的住宅鐵閘。

36. 主席總結，房屋署應考慮增加資源為三十年以上的屋邨更換住宅鐵閘，委員可將個別住宅鐵閘維修問題轉交房屋署代表跟進。

37. 委員會通過致函房屋署，建議房屋署增加資源，全面為樓齡三十年以上的屋邨更換住宅鐵閘。

三(iv) 房屋事務委員會成員的改變

(黃大仙區議會房屋事務委員會文件第 34 /2010 號)

38. 委員備悉文件。

三(v) 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 35 /2010 號)

39. 何漢文議員關注房屋署在 2003 年採取一次性的「可暫准原則」，容許租戶在公屋飼養一隻獲得批准的小型狗隻，查詢房屋署有否定期進行巡察，確保租戶沒有違反飼養狗隻守則。

40. 房屋署葉余曼麗女士回應，房屋署會定期進行巡察屋邨，其中彩雲(一)邨在 2005 年時登記獲批的狗隻約有 200 隻，在 2010 年數量已下降至剩餘約 100 隻。違例飼養狗隻的租戶會被房屋署扣分，房屋署並鼓勵租戶向署方舉報違規租戶。

(房屋署會後補充，香港房屋委員會轄下資助房屋小組委員會於 2003 年 9 月 25 日決定維持不准在公屋養狗的限制，但會採取「可暫准原則」處理在扣分制實施前已在公屋飼養的狗隻。根據「可暫准原則」，在 2003 年 8 月 1 日前已在公屋飼養的小型狗隻，租戶必須事先獲得批准及符合一系列嚴格條件，才可繼續飼養，是項安排屬「一次過」措施。如租戶兩次違反飼養狗隻守則，有關批准便會被撤銷。由 2003 年 11 月 1 日開始，租戶未經房屋署書面同意，在租住單位飼養狗隻或被禁止的動物，會按扣分制被扣 5 分。)

41. 白宛蘭女士查詢，房屋署的「可暫准原則」是否容許租戶只可飼養一隻狗。

42. 房屋署葉余曼麗女士回應，根據「可暫准原則」，獲批准的租戶只可飼養一隻狗。

四. 其他事項

43. 委員並無討論其他事項。

五. 下次會議日期

44. 房屋會下次會議定於 2011 年 2 月 22 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓黃大仙區議會會議室舉行。

45. 會議於下午三時三十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一一年二月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt. 8