

東區區議會
規劃工程及房屋事務委員會轄下
海濱發展及房屋管理工作小組
第一次會議紀錄

日期：2020年6月17日（星期三）

時間：下午2時30分

地點：東區區議會會議室

<u>出席小組成員</u>	<u>出席時間（下午）</u>	<u>離席時間（下午）</u>
古桂耀議員	2時30分	會議結束
何偉倫議員	2時30分	4時45分
吳卓燁議員	2時50分	會議結束
李予信議員	2時35分	4時正
李鳳琮議員	2時30分	會議結束
韋少力議員	3時正	5時15分
徐子見議員	4時05分	會議結束
張振傑議員	2時30分	會議結束
梁兆新議員	2時35分	會議結束
郭志聰議員	2時30分	會議結束
陳嘉佑議員	3時正	會議結束
陳榮泰議員	2時30分	會議結束
陳寶琮議員	(副主席) 2時30分	會議結束
黃宜議員	(主席) 2時30分	會議結束
蔡志強議員	3時15分	會議結束
黎梓欣議員	2時30分	會議結束
謝妙儀議員	2時35分	會議結束
蘇逸恒議員	2時30分	5時05分

致歉未能出席者

李清霞議員

周卓奇議員

張國昌議員

麥德正議員

裴自立議員

鄭達鴻議員

出席者

趙家賢博士

東區區議會副主席

定期列席會議的政府部門代表

陸健航女士

東區民政事務處聯絡主任主管（大廈管理）

蘇婉薇女士

東區民政事務處聯絡主任（大廈管理）2

麥鎔灝先生

東區民政事務處一級行政主任（區議會）2

陳廷先生

（秘書）

東區民政事務處行政主任（區議會）1

應邀出席的部門及機構代表

馮英偉先生

東區民政事務處聯絡主任（大廈管理）1

佘姚玉心女士

香港房屋協會總經理（物業管理）

葉婉瑜女士

香港房屋協會高級經理（物業管理）

李志昌先生

香港房屋協會高級經理（物業策劃及發展）

湯劍青先生

香港房屋協會經理（社區關係）

潘志聰先生

房屋署物業服務經理（物業服務）（港島及離島）（1）

倫必寧先生

房屋署物業服務經理（物業服務）（港島及離島）（2）

李婉筠女士

房屋署房屋事務經理（港島及離島一）

張志峰先生

房屋署副房屋事務經理（漁灣）（2）

潘巧玉女士

社會福利署東區及灣仔區助理福利專員 3

開會辭

規劃工程及房屋事務委員會古桂耀副主席歡迎各工作小組成員及政府部門代表出席會議，並表示根據東區區議會會議常規 J 項第 39 條(5)，他會主持是次會議，直至選出海濱發展及房屋管理工作小組主席及副主席為止。

I. 選舉海濱發展及房屋管理工作小組主席及副主席

2. 秘書簡介選舉工作小組主席及副主席的行政安排。

3. 古桂耀副主席表示，是次選舉工作小組的主席及副主席提名已於 2020 年 6 月 17 日下午 1 時 30 分結束。

選舉主席

4. 小組主席候選人的提名如下：

候選人

提名人

附議人

黃宜成員 謝妙儀成員 吳卓燁成員 陳寶琮成員

5. 由於只有一名候選人獲提名競選主席，古桂耀副主席宣布黃宜成員自動當選為海濱發展及房屋管理工作小組主席。

選舉副主席

6. 小組副主席候選人的提名如下：

候選人

提名人

附議人

陳寶琮成員 謝妙儀成員 何偉倫成員 裴自立成員

7. 由於只有一名候選人獲提名競選副主席，古桂耀副主席宣布陳寶琮成員自動當選為海濱發展及房屋管理工作小組副主席。

8. 古桂耀副主席祝賀獲選的黃宜主席及陳寶琮副主席，並請他們繼續主持會議。

II. 海濱發展及房屋管理工作小組的職權範圍

(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 1/20 號)

9. 秘書介紹文件。

10. 工作小組備悉載列於文件的工作小組職權範圍。

III. 通過定期列席海濱發展及房屋管理工作小組會議的政府部門代表名單

(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 2/20 號)

11. 秘書介紹文件。

12. 經討論後，工作小組通過載列於文件的政府部門代表名單，並建議邀請房屋署成為定期列席會議的政府部門及邀請香港房屋協會(房協)在有需要時派員出席會議。

(會後備註： 房屋署高級房屋事務經理(港島及離島一)將定期列席工作小組會議，秘書處會按議程需要邀請房協派員出席會議。)

IV. 檢討 2019-20 年度的大廈管理活動及討論 2020-21 年度的大廈管理活動全年計劃

(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 3/20 號)

13. 東區民政事務處(民政處)代表介紹文件。

14. 多位成員認為以往舉辦的大廈管理活動有助推廣管理大廈的有效方法及相關知識，並建議部門加強宣傳。有成員建議利用區議會網頁宣傳有關活動。有成員建議在東區大廈管理訓練課程中詳細介紹屋宇署的「強制驗樓計劃」、市區重建局提供的「招標妥」樓宇復修促進服務及防止圍標的相關知識。

15. 民政處代表回應指活動的宣傳開支有限，將研究利用其他免費而有效的渠道以加強宣傳，包括邀請東區區議員在地區層面和社交網站平台協助宣傳，也會把活動相關資料上載到區議會網頁。處方備悉成員對東區大廈管理訓練課程內容的意見，稍後擬備課程內容時再詳細研究有關安排。

各出席者 16. 經討論後，工作小組通過向規劃工程及房屋事務委員會建議發還「東區樓宇管理知識問答比賽」(EDC/CI/190311) 的撥款及 2020-21 年度的全年活動計劃。

(會後備註： 委員會已於 2020 年 6 月 23 日舉行的第四次會議上通過發還「東區樓宇管理知識問答比賽」(EDC/CI/190311) 的撥款。)

V. 明華大廈重建 - 重新檢討新樓租金水平及居民其他關心事項

(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 4/20 號)

17. 由於議題與跟進事項(2)及(3)相關，黃宜主席建議而成員同意進行合併討論。

18. 郭志聰成員介紹文件。

19. 多位成員表示明華大廈重建後的租金水平超出住戶的負擔能力，促請房協重新釐訂租金水平。有成員表示重建項目包括興建商場及供出售房屋，要求房協釐訂租金水平時充分考慮有關收益，並公開重建項目的詳細財務數據，包括資產負債表、損益表及未來五年的財務預測。有成員要求房協因應重建工程期間未能提供升降機服務而制定方案，以便利住戶於工程期間往來明華大廈及筲箕灣東大街。有成員要求房協「原邨安置」受影響住戶。有成員要求房協舉行居民大會聆聽住戶對新租金及重建安排的意見。

20. 房協代表回應指在釐訂新屋邨或重建後的新單位租金時，會一併考慮建築成本、日常屋邨管理開支及住戶的負擔能力等因素，在考慮了住戶及不同持份者的意見和本港的經濟狀況後，房協近日再就明華大廈第一期重建新單位的租金方案進行檢討，決定推出包括給予租戶四年過渡性租金減免安排的額外紓緩措施，亦已在本年 4 月 1 日放寬租金援助計劃的申請門檻讓更多家庭受惠。如日後重建工程期間未能提供升降機服務，房協會預先通知住戶並制定方案便利住戶往來明華大廈及筲箕灣東大街。房協備悉有成員要求公開重建項目的詳細財務數據。房協將視乎情況考慮是否再次召開居民大會。

- 各出席者 21. 經討論後，工作小組同意繼續跟進議題和跟進事項（2）及（3）。

VI. 建議興東邨、東欣苑加建電單車位

（海濱發展及房屋管理工作小組文件第 5/20 號）

22. 張振傑成員介紹文件。

23. 有成員促請部門盡快與興東邨及東欣苑的持份者溝通，研究增加電單車泊位，以減輕區內電單車違泊問題。

24. 房屋署代表回應指會就於興東邨增加電單車泊位的建議進行研究並會與包括停車場業主領展在內的持份者進行溝通。東欣苑停車場受政府租契相關條款的規限，若需要在東欣苑停車場內加設電單車泊位必須獲得屋苑所有業主同意。署方備悉有成員要求於東欣苑增加電單車泊位並會作出跟進。

- 各出席者 25. 經討論後，工作小組同意於有進展時跟進議題。

VII. 要求房屋署正視小西灣邨窗戶問題

（海濱發展及房屋管理工作小組文件第 6/20 號）

26. 黎梓欣成員介紹文件。

27. 多位成員表示小西灣邨內窗戶老化問題嚴重，促請部門主動全面檢查邨內的窗戶，並把老化的鐵窗更換為鋁窗。有成員表示現時部門跟進窗戶問題個案的進度緩慢，未能及時維修或更換有問題的窗戶造成安全隱憂。

28. 房屋署代表回應指暫時未有計劃全面將小西灣邨內的鐵窗更換為鋁窗，會按個別窗戶的情況安排維修或更換。署方在收到住戶要求跟進窗戶問題個案後會盡快作出跟進。另外，署方亦會透過「全方位維修計劃」，為轄下公屋單位的住戶提供周期性的維修服務，包括按屋宇署發出的作業守則對窗戶進行檢驗及維修。

- 各出席者 29. 經討論後，工作小組同意繼續跟進議題。

VIII. 要求房屋署正視小西灣邨漏水問題

（海濱發展及房屋管理工作小組文件第 7/20 號）

30. 黎梓欣成員介紹文件。

31. 多位成員表示小西灣邨內部分單位的滲水問題嚴重，令住戶的日常生活大受影響，而部門一般只以修補單位內天花裂縫的方式處理滲水個案，未能根治問題。此外，由於部門未能有效監察承辦商，故此施工質素參差，多位成員促請部門更積極跟進邨內滲水問題，從滲水源頭進行維修工作，並加強監管施工質素。有成員建議部門為受影響住戶提供臨時儲物空間以騰空單位進行維修工作。有成員建議部門主動為樓齡較高的公共屋邨進行全面維修。有成員要求部門提供修復天花混凝土剝落的標準工序。另外，有成員要求部門提供過去三年小西灣邨滲水問題投訴的個案數目、於進行維修後再次投訴的個案數目、於三個月內未能完成維修的個案數目以及曾因滲水問題成功向房屋署索償的個案數目。

32. 房屋署代表回應指會提示前線人員盡快跟進滲水問題個案並多加留意承辦商的施工質素。由於署方查找個別滲水問題的源頭需時，故此會以修補單位內天花裂縫的方式作為臨時措施。署方會因應個別屋邨的情況盡可能為受維修工程影響的住戶提供臨時儲物空間。署方會透過「全方位維修計劃」定期為樓齡達 10 年或以上的公屋單位勘察室內狀況並提供所需的維修服務，亦備悉有成員建議署方主動為樓齡較高的公共屋邨進行全面維修。署方將於會後補充修復天花混凝土剝落的標準工序及過去三年小西灣邨滲水個案的相關數據。

各出席者 33. 經討論後，工作小組同意繼續跟進議題。

IX. 要求政府改善漁灣邨停車場出入口天橋位置闊度
(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 8/20 號)

34. 蔡志強成員介紹文件。

35. 多位成員表示漁灣邨停車場出入口的設計令車輛難以出入，促請部門盡快研究改善出入口天橋位置闊度以增加停車場的使用率。有成員建議部門研究移除停車場出口附近的保安亭以便利車輛出入。有成員建議部門檢視轄下停車場的設計並作出改善。

36. 房屋署代表回應指已就擴闊漁灣邨停車場出入口與食物環境衛生署聯絡及正安排與建築署研究有關可行性。署方備悉成員的建議。

各出席者 37. 經討論後，工作小組同意繼續跟進議題。

X. 海濱發展及房屋管理工作小組尚待跟進事項的進度報告
(海濱發展及房屋管理工作小組文件第 9/20 號)

(1) **要求在愛東邨增設無障礙通道及安裝環保化寶爐**

38. 有成員促請部門於愛東邨的合適位置安裝環保化寶爐，以便利附近居民集中燃

燒冥鏹，減低對環境衛生及鄰近居民的影響。

39. 房屋署代表回應指原化寶爐的位置過於接近民居，署方經考慮居民健康因素後，決定不再在該地點安裝化寶爐。署方備悉有成員建議於邨內另覓合適地點安裝環保化寶爐。

各出席者 40. 經討論後，工作小組同意繼續跟進議題。

(2) **關注明華大廈重建後租金不合理倍升**

(3) **要求興建升降機連接東大街和明華大廈一帶 / 簡報第三期明華大廈重建階段擬議興建行人通道連接地鐵站的可行性研究**

41. 跟進事項 (2) 及 (3) 已與議題 V 合併討論。

(4) **要求從速增設連接峰霞道與翡翠道的升降機 / 要求在峰華邨外螺旋樓梯設置升降機**

42. 有成員表示議題已於交通及運輸事務委員會進行跟進，建議工作小組取消跟進議題。

各出席者 43. 經討論後，工作小組同意取消跟進議題。

(5) **要求房屋署交代東華三院呂氏安老院前址的裝修工作進度**

42. 有成員促請部門盡快騰空有關處所及完成還原工程並詢問工程的時間表。有成員詢問部門有關處所不適合再用作社福用途的原因及是否確定將被改為住宅用途。

43. 社會福利署 (社署) 及房屋署代表就成員的意見，回應如下：

社署

(a) 專業部門需時審批機構就騰空處所及還原工程的獎券基金申請，預計未來一至兩個月會完成審批；

(b) 機構在申請獲批後須就工程招標聘請認可人士及揀選合資格的承辦商進行工程，署方期望有關工程可於 2021 年上半年完成；

(c) 由於處所存在技術限制，因此不適合再用作社福用途；以及

房屋署

(d) 署方計劃將處所改為住宅用途，但仍有待獨立審查組就有關建議進行審批。

負責人

各出席者 44. 經討論後，工作小組同意繼續在有進展時跟進議題。

(6) 要求在小西灣邨(一)期增設直達地面升降機或扶手電梯系統

45. 多位成員表示小西灣邨領展商場內設有的升降機及扶手電梯並非完善的無障礙設施，對長者及傷殘人士的進出造成嚴重不便，促請部門積極研究在小西灣邨一期增設直達地面的升降機或扶手電梯系統。

46. 房屋署代表回應指曾探討增設升降機的可行性並發現因邨內公共地方業權由領展及房委會共同擁有，方案需要得到領展同意及配合才能實行。署方將於會後邀請當區議員及領展代表進行實地視察並解說有關問題

各出席者 47. 經討論後，工作小組同意繼續在有進展時跟進議題。

(7) 要求善用東區寮屋荒廢土地

48. 有成員表示運輸及房屋局過渡性房屋專責小組的初步研究表示有關用地並不適合發展為過渡性房屋，建議工作小組取消跟進議題。

各出席者 49. 經討論後，工作小組同意取消跟進議題。

XI. 下次會議日期

50. 會議於下午 5 時 40 分結束。下次會議日期將另行通知。

東區區議會秘書處

2020 年 9 月