

**第四屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第九次會議記錄**

日期：2013年3月21日(星期四)

時間：下午2時30分

地點：九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室
觀塘民政事務處會議室

出席者：

柯創盛議員, MH (主席)	符碧珍議員 (副主席)
陳國華議員, MH	林亨利議員, MH
陳汶堅議員	呂東孩議員
陳華裕議員, MH	馬軼超議員
張琪騰議員	麥富寧議員
蔡澤鴻議員	顏汶羽議員
馮錦源議員	潘進源議員, MH
馮美雲議員	蘇冠聰議員
何啟明議員	蘇麗珍議員, MH
徐海山議員	施能熊議員
洪錦鉉議員	謝淑珍議員
簡銘東議員	黃春平議員
郭必錚議員, MH	黃帆風議員, MH
黎樹濠議員, BBS, MH, JP	姚柏良議員
劉定安議員	

增選委員

張培剛先生
許有為先生

張姚彬先生

經常出席會議的政府部門代表

詹鎮源先生	觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)兼署理觀塘民政事務助理專員
李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
林錦鴻先生	房屋署高級房屋事務經理
林兒慧女士	房屋署高級建築師

利家輝先生	房屋署高級建築師
何嫣妮女士	房屋署建築師
王國興先生	房屋署建築師

協助討論議項 III 的政府部門/機構代表

許可彥先生	屋宇署結構工程師
方淑煒女士	屋宇署結構工程師

秘書

柯躒恩女士	觀塘民政事務處行政主任(區議會)3
-------	-------------------

缺席者：

譚肇卓議員	梁志玲女士
黃啟明議員	謝偉年先生

開會辭

主席歡迎各與會人士出席第四屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會第九次會議。

I. 通過上次會議記錄

2. 委員通過上次會議記錄。

**II. 房屋署公共房屋工程進展報告
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 3/2013 號)**

3. 房屋署(下稱“房署”)代表介紹有關文件。
4. 委員提出的意見及查詢如下：

- 4.1 委員查詢鯉魚門三期平台會否預留位置提供社福設施。

- 4.2 委員查詢啓德第一甲區的商場會否於公共房屋入伙時一併開業營運。委員續指，有關地盤雖已定期灑水，但塵埃仍四處飄揚，期望署方加強灑水工作，盡量減少對附近居民的影響。
- 4.3 委員表示，每天早上及下午均有數百工人出入啓德發展區的地盤，惟地盤指示不足，期望署方考慮增加指示牌，方便工人前往鄰近的巴士站。
- 4.4 委員指出，早前從報章得悉安達臣道公共房屋發展計劃地盤C或會提前完工，期望了解安達臣道公共房屋發展計劃的竣工及入伙日期。

5. 房署代表回覆如下：

- 5.1 鯉魚門三期平台已預留空間提供一所早期教育訓練中心及一所特殊幼兒中心。
- 5.2 署方於會後將直接回覆有關委員啓德第一甲區商場的開業日期。

(會後補註：房署在會後已向有關委員作書信回覆。)

- 5.3 署方會請承辦商加強地盤灑水工作，以控制地盤塵埃，盡量減少對周邊住宅的影響，並將把有關為地盤工人提供出入指示的建議向負責工程的小組反映。
- 5.4 安達臣道公共房屋發展計劃地盤C不會提前完工，地盤C現正進行設計，預計於本年底展開地基工程。地盤D的商場及停車場設施預計於2015年第二季完工，公共房屋則於2016年第二季入伙；地盤E的公共房屋分別於2015年第三季、第四季及2016年第三季分階段入伙。

(會後補註：房署會積極提早展開地盤C的地基工程，同時壓縮工程建築期，希望能夠把地盤C的完工日期由2017年中提前至2017年初，即提前一個財政年度完工(由2017/18提前至2016/17)。房署會繼續跟進。)

6. 委員備悉有關文件。

III. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第4/2013號)

7. 屋宇署代表介紹有關文件。

8. 委員提出的意見及查詢如下：

- 8.1 委員查詢，強制驗樓計劃是否由業主立案法團負責，個別業主無須參與。
- 8.2 委員查詢，個別業主應把驗窗報告轉交大廈法團處理或直接向屋宇署提交。
- 8.3 委員查詢，業主應以個人名義或法團名義申請資助，並期望了解各資助計劃的申請程序、詳情及資助金額的上限。
- 8.4 委員認為，部分舊式大廈的管理及法團運作尚未成熟，在執行強制驗樓計劃時，對他們有一定的困難。委員並期望透過是次計劃協助舊式大廈成立業主立案法團。
- 8.5 委員查詢署方揀選目標大廈的準則及機制。
- 8.6 委員期望了解屋宇署發出的修葺令與強制驗樓計劃的分別。
- 8.7 委員查詢，已參加或完成“樓宇更新大行動”的樓宇會否被納入強制驗窗計劃的目標大廈。
- 8.8 委員支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，但委員指出計劃要求業主/法團在通知發出日期起計六個月內委任一名註冊檢驗人員及完成訂明檢驗，並在通知發出日期起計十二個月內完成所需的訂明修葺工程，若只容許委任一名註冊檢驗人員，大型屋苑將難以按上述時限完成所有檢驗及修葺工程。此外，法團收到通知後，需經業主大會商討及刊登報紙招標後，始能開展檢驗工作，大型屋苑難以在通知發出日期起計十二個月內完成所有工程。

9. 屋宇署代表回覆如下：

- 9.1 樓宇的公用部分由業主立案法團負責檢驗及修葺，個別業主只需負責住所內的窗戶及伸出物。
- 9.2 法團/業主聘請合資格人士進行驗窗後，該獲委任的合資格人士會在完成訂明檢驗及訂明修葺後直接向屋宇署呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用，法團/業主無須先行遞交報告。
- 9.3 資助計劃主要由香港房屋協會(下稱“房協”)及市區重建局(下稱“市建局”)負責，計劃包括：
- i. 公用地方維修津貼 — 向符合資格的樓宇提供最高資助額為核准工程費用總開支兩成至三成的費用，上限為每個單位3,000元或每個法團120萬元(以較低者為準)。(房協/市建局)
 - ii. 公用地方維修免息貸款 — 向符合資格的業主就樓宇公用地方修葺工程費用提供最高為每個住宅單位 100,000 元的免息貸款。(房協/市建局)
 - iii. 家居維修免息貸款 — 向符合資格的業主就內部維修工程(包括窗戶)提供最高為每個住宅單位 50,000 元的免息貸款。(房協/市建局)
 - iv. 樓宇安全貸款計劃 — 向業主提供貸款(上限為每個單位 100 萬元)以進行樓宇及窗戶的檢驗和修葺工程，而符合資產審查規定的業主可獲免息貸款。(屋宇署)
 - v. 長者維修自住物業津貼計劃 — 向符合入息及資產審查規定的長者自住業主，就公用地方和單位的修葺工程提供最高為每個單位 40,000 元的津貼。(政府撥款由房協管理)
- 9.4 署方已成立選取目標樓宇諮詢委員會，委員會成員包括專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選目標樓宇事宜向屋宇署提供意見。

- 9.5 揀選目標樓宇時會考慮樓宇的維修狀況、樓宇毗連的交通/人流、地點及樓宇組群等因數，部分樓宇則為區議會推薦的目標樓宇。
- 9.6 強制修葺令主要針對樓宇失修的情況，業主需即時進行相關維修，而強制驗樓計劃及強制驗窗計劃為預防性質，以確保樓宇安全。
- 9.7 屋宇署備有已參與“樓宇更新大行動”的樓宇名單，在揀選目標樓宇時不會優先揀選這些樓宇。
- 9.8 在強制驗窗計劃下，每個單位需委任一名合資格人士進行驗窗，各單位可按個人選擇聘用不同的合資格人士為窗戶進行檢驗。若大廈委任同一名合資格人士為所有單位進行檢驗，而致無法按規定在通知發出日期起計六個月內完成所有訂明檢驗，業主可向屋宇署申請延期，署方會彈性處理有關延期申請。
- 9.9 強制驗樓計劃主要是針對樓宇的公用地方、外牆、伸出物及招牌，各單位的室內地方並不包括在強制驗樓計劃之內。

10. 委員提出的補充意見如下：

- 10.1 委員查詢各資助計劃所支援的對象。
- 10.2 委員支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，但委員認為實際執行上有一定的困難，如檢驗樓宇的公用地方時，業主立案法團需獲分層業主同意方可進行檢驗，法團和分層業主之間的責任難以釐清。另外，部分樓宇並沒有成立業主立案法團，屋宇署將如何發出強制驗樓通知書，沒有成立法團的樓宇亦未必有業主願意統籌及承擔檢驗工作。
- 10.3 委員查詢，如樓宇在完成驗樓後出現外牆剝落等意外，責任應由註冊檢驗人員或業主立案法團承擔。
- 10.4 委員查詢強制驗樓計劃及強制驗窗計劃將如何在房署管轄的屋邨內推行。
- 10.5 委員認為署方應釐清樓宇公用部分及私人部分的權責，以避免日後業主立案法團與個別業主發生爭拗。

- 10.6 委員認為單幢式樓宇缺乏會議設施及場地，在協助單幢式樓宇成立業主立案法團時面對不少阻力。
- 10.7 委員表示，現時樓宇維修最常遇到的是私人單位出現滲水的問題，處理單位滲水的糾紛十分困難，委員認為應把單位私人部分的滲水檢驗納入是次強制驗樓計劃之內，以助解決滲水問題。
- 10.8 委員查詢，法團/個別單位業主如不遵從強制驗樓/強制驗窗的法定通知，有關檢控究屬刑事，還是民事性質。

11. 屋宇署代表回覆如下：

- 11.1 各津貼及貸款計劃的申請人可以是業主立案法團/業主代表或個別單位業主，法團一般較容易獲批貸款申請。
- 11.2 屋宇署鼓勵樓宇成立業主立案法團處理強制驗樓的事宜，房協及市建局可提供最高 3,000 元的資助及成立法團所需的技術支援，並為沒有成立法團的樓宇提供相關的技術支援。
- 11.3 署方明白計劃在實際執行上仍有可改善的地方，歡迎議員提供更多意見，以便署方改善計劃的細節。
- 11.4 如在完成驗樓後發生意外，屋宇署會按照相關法例跟進個別個案，並會深入調查問題的原因，包括註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商等有否按照相關規定及指引進行檢驗及修葺；及業主有否適當地使用及保養等情況，註冊驗檢人員未必需要負上全部責任。
- 11.5 房署已出售的單位亦受建築物條例監管，故需進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，房署會在其管轄的屋邨及屋苑向業主發出通知書。據悉，房署已開始跟進有關安排。
- 11.6 屋宇署會根據大廈公契所列明的公用部分發出強制驗樓通知書，如大廈公契已列明外牆的業權，署方會向有關業權人發出通知書，如公契上沒有列明外牆的業權，該外牆會視為公用部分，由業主立案法團或所有業主負責承擔外牆檢驗的工作。

11.7 業主/法團如不遵從法定通知進行檢驗，屬刑事罪行。

11.8 私人單位內的滲水問題由屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處專責處理，是次強制驗樓計劃及強制驗窗計劃主要關注樓宇安全對公眾的影響，滲水問題並不包括在計劃之內。

12. 主席總結如下：

12.1 委員普遍支持有關計劃，但就執行上的技術問題及對法團的支援表示關注，主席請署方代表協助反映委員的意見，期望改善計劃實際執行上的困難。

12.2 署方應加強地區宣傳，在區內多舉辦簡介會，並邀請區議員協助，讓關注團體及業主可掌握計劃的詳情。

12.3 主席提醒，選取目標樓宇諮詢委員會的觀塘區議會代表已請辭，請署方跟進諮詢委員會代表的安排。

12.4 主席並請署方於會後透過秘書處向委員提供是次介紹的簡報及各津貼及貸款計劃的詳情，以便委員參考。

(會後補註：秘書處已於 3 月 21 日將有關簡報發送予委員參考，相關資助的補充資料已於 4 月 16 日發送予委員參考。)

13. 委員備悉有關文件。

IV. 房屋事務委員會2013至2014年度活動大綱建議
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第5/2013號)

14. 秘書介紹有關文件。

15. 委員通過有關文件。

V. 房屋事務委員會財政報告
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第6/2013號)

16. 秘書介紹有關文件。

17. 委員備悉有關文件。

VI. 其他事項

房屋署東九龍區域架構圖

18. 主席報告，房屋署高級房屋事務經理林錦鴻先生早前已透過秘書處將房屋署東九龍區域架構圖電郵予委員，以便委員聯絡房署同事。有關架構圖的列印本並已呈桌予委員參考。

有關於舊型公共房屋加裝露台窗戶的事宜

19. 委員表示，房署最近提出新指引，不容許新入伙的住戶在部分舊型公共房屋加裝露台窗戶，惟舊型公共房屋露台只設鐵欄，刮風或下雨時會滲水，露台備有煮食爐具及電掣，安全成疑。委員請房署補充此項新規定的詳情，並期望了解署方有何其他措施協助居民。委員續指，房署於編配單位時會向申請人說明有關規定，委員查詢如申請人因此而拒絕接受有關編配，會否被視作不合理拒絕編配。

20. 委員表示如不容許住戶安裝鋁窗，會為住戶帶來不便，亦會因此加劇舊型公共屋邨的空置率。委員續指，住戶在露台的鐵欄加裝防風板後仍會滲水，期望房署改善舊型公共房屋的配套設施。

21. 委員查詢，已安裝窗戶的現租戶會否受新指引影響。委員認為，新舊住戶如處理方法不同，會造成標準不一的問題。

22. 房署代表回覆如下：

22.1 部分舊型公共房屋的露台如安裝鋁窗或鐵窗會對樓宇結構造成危險，署方基於樓宇安全的考慮推出上述指示。房署在制定指引前，已與屋宇署多次舉行會議，並向屋宇署反映居民及議員的關注，期望能盡量放寬有關安排，惟經多次討論後，屋宇署以安全為首要考慮因素，無法批准住戶安裝固定裝置。

- 22.2 如單位不適合安裝固定裝置，房署會於入伙時會預先通知申請人有關安排及請他們簽署聲明文件，以確保申請人清楚有關安排。如單位的前住戶已於露台安裝窗戶，署方會視乎加裝部分的安全情況，於翻新單位時決定是否清拆。申請人如接受編配，須自行負責已安裝的窗戶的維修保養。
- 22.3 申請人如因無法安裝窗戶而不接受編配，署方不會視作不合理拒絕編配。據了解，一般申請人拒絕舊型公共屋邨編配的原因並非因無法安裝窗戶。各屋邨經理充分掌握屋邨內不適合加裝窗戶的單位名單，確保能預先通知申請人有關安排。
- 22.4 現有的租戶如已安裝窗戶，租戶可繼續使用有關裝置直至遷出單位，署方在定期派員巡查單位時，如發現加裝的窗戶不符合安全，會建議租戶自行維修或清拆有關窗戶。署方鼓勵租戶以活動式的裝置，如防風膠板遮擋風雨。
- 22.5 署方積極改善公共屋邨的配套設施，如加設無障礙通道和更新升降機等，在時間及資源許可的情況下，署方會考慮研究改善的措施。

23. 主席請署方會後提供觀塘區內受新指引影響的屋邨名單，並請房屋署高級房屋事務經理林錦鴻先生協助反映委員的意見，期望署方研究可行的改善措施，在確保樓宇安全的情況下回應居民的訴求。

(會後補註：觀塘區共有32個公共屋邨(包括4個租者置其屋屋邨)，住宅樓宇共215座。受「不能安裝露台窗戶」影響的屋邨有5個，樓宇共15座，包括有啓業邨(3座)、樂華南邨(2座)、順天邨(2座)、坪石邨(7座)及翠屏北邨(1座)。另委員的意見和關注已向部門有關同事反映。)

有關大本型的跟進事宜

24. 委員表示，委員會早前就油塘“大本型”事宜舉行特別工作會議，跟進商場的配套設施及營運安排。署方會後跟進工作有效率，而商場的保安及清潔亦十分妥善，對此表示讚許。

25. 主席感謝委員出席特別工作會議，期望會上及會前也可以跟進委員關注的事項。

VII. 下次會議日期

26. 會議於下午3時55分結束。

27. 下次會議將於 2013 年 5 月 23 日舉行。

本會議記錄於 2013 年 5 月 23 日獲得通過。

簽署：



秘書：

柯躒恩

簽署：

主席：

柯創盛

觀塘區議會秘書處

2013 年 5 月