**第四屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第二十次會議記錄**

日期：2015年1月22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	劉定安議員
陳汶堅議員	麥富寧議員, MH
陳華裕議員, MH	顏汶羽議員
張琪騰議員	蘇麗珍議員, MH, JP
馮美雲議員, MH	謝淑珍議員
何啟明議員	黃啟明議員
洪錦鉉議員	馬軼超議員
簡銘東議員	潘進源議員, MH
黎樹濠議員, BBS, MH, JP	陳俊傑議員
姚柏良議員	黃春平議員
蔡澤鴻議員	林亨利議員, MH
黃帆風議員, MH	陳耀雄議員
徐海山議員	譚肇卓議員
蘇冠聰議員	郭必錚議員, MH
施能熊議員	馮錦源議員

增選委員

張培剛先生
張姚彬先生

許有為先生
謝偉年先生

出席會議的政府部門代表

余嘉敏女士	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)

郭偉勳先生	民政事務總署助理署長(4)	) 議項II
黃文忠先生	民政事務總署高級政務主任(4)	)
黃夢雲先生	房屋署總建築師(2)	) 議項III
利家輝先生	房屋署高級建築師(7)	)
馮燕萍女士	房屋署建築師(57)	)
黃家連女士	房屋署土木工程師(34)	)
謝日佳先生	房屋署規劃師(19)	)
林兒慧女士	房屋署高級建築師(30)	) 議項IV
朱永聰先生	房屋署建築師(65)	)
韓家耀先生	房屋署建築師(78)	)
莫國禧先生	房屋署高級房屋事務經理/東九龍(1)	) 議項V

秘書

劉雪妍女士 觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者：

呂東孩議員

梁志玲女士

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二十次會議。

I. 通過上次會議記錄

2. 委員沒有提出意見或修訂，通過會議記錄。

II. 《建築物管理條例》(第344章)檢討

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第1/2015號)

3. 民政事務總署(下稱「民政署」)代表向委員介紹文件。
4. 多名委員表示支持署方檢討《建築物管理條例》(第344章)(下稱「條例」)，並提出不同的查詢和意見：
 - 4.1 有委員贊成署方建議，將涉及通過大型維修工程的法團會議的法定人數提高至業主總人數的百分之二十，認為可令更多業主參與法團會議。但有委員認為百分之二十的門檻過高，向署方建議將相關標準修改為業主總人數的百分之十五。另有委員表示，署方所提出的建議未能適用於所有類型的屋苑，因不同規模的屋苑召開業主大會時，會遇上不同的困難。委員認同署方提出檢討「條例」的良好動機，期望署方尋求不同的方法支援業主立案法團的工作。委員亦建議署方成立基金資助法團進行大型維修工程，從而鼓勵業主出席法團會議，積極參與所居大廈的維修保養工作。
 - 4.2 就署方建議把通過決議所需投票份數提高至佔會議投票份數的百分之七十五，委員認為應以參與會議的多數人所作決定為準。另有委員請署方考慮把相關標準從百分之五十提高至六十五。
 - 4.3 有委員向署方查詢，對於上述兩項修訂方案：(i)將法團會議的法定人數提高至業主總人數的百分之二十及(ii)將通過決議所需的投票份數提高至佔會議投票份數的百分之七十五；法團是否可按其屋苑的實際情況自行決定選用兩項準則中的其中一項。
 - 4.4 就署方有關收集和核實委任代表文書的建議，有委員認為署方可加強相關措施的力度，如收集及核實委任人的身份證副本。另有委員支持署方建議在法團會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位清單的做法。
 - 4.5 多名委員表示，法團進行大型維修工程經常面對「圍標」的情況。有委員認為，署方應增加相關市場的透明度，建議署方可向相關部門和政府機構收集各屋苑的維修工程資料(如工程類別及價錢)，設立資料庫供其他法團參考。另有委員表示部分法團欠缺相關知識，建議署方加強協助法團的工作，如派職員參與法團會議，提供專業意見供法團參考。有委員亦建議，署方應訂明當維修工程開支超出一個特定的數額時，法團必須召開業主大會就相關工程諮詢業主的意見。

- 4.6 根據現行規定，當工程金額超出指定上限，法團便需準備指定數量的招標書。委員認為相關工程價格上限已經過時，期望署方檢討有關標準。
- 4.7 有委員建議政府賦權民政處職員，可在出席法團會議時仲裁爭議事項。
- 4.8 委員表示參與法團工作的業主屬義務性質，期望署方透過是次檢討改善「條例」，提供更廣泛的服務以支援法團的運作。
5. 署方感謝委員就議題提供不同的意見和建議，並回覆委員如下：
- 5.1 就委員有關核實委任代表文書的意見，諮詢文件建議在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位清單，目的在於提高透明度。如相關單位業主發現自己未有委任代表，但其單位被列入上述清單內，業主可親自出席相關法團會議。在此情況下，其委任代表文書便會作廢。即使業主未能出席會議，該業主亦可就偽造的委任代表文書作出投訴。署方亦表示會加強公眾教育，令業主對委任代表文書有更深入的認識。
- 5.2 「條例」並沒有賦予民政處職員仲裁的權力，民政處職員亦不是法律專業人士，他們不會也不應就「條例」的條文或其他法律文件(例如公契)，作出詮釋或決定。署方將推出新的支援服務，透過與專業的調解機構合作，為法團提供免費的專業調解服務。署方會繼續以不偏不倚的態度處理法團的查詢，以支援法團的運作。
- 5.3 署方認同委員的相關意見，認為把法團會議的門檻定得太高，會妨礙法團的運作。就委員問及文件中兩項修訂方案的實行細節，即(i)將法團會議的法定人數提高至業主總人數的百分之二十及(ii)將通過決議所需的投票份數提高至佔會議投票份數的百分之七十五，署方將視乎諮詢結果，在兩項方案中選取其中一項。
- 5.4 署方表示需多管齊下，方能解決「圍標」的問題。除教育公眾外，署方亦提供「顧問易」大廈維修專業諮詢服務計劃，以協助合資格的法團，解決招標過程中所面對的困難。署方表示，是次檢討

的目的在於提高招標過程的透明度，加強業主參與，從而與其他措施一併發揮作用，逐步解決「圍標」問題。

5.5 署方理解參與法團工作的業主屬義務性質，除上述提及的支援計劃外，署方亦與不同專業團體合作，提供訓練課程、法律諮詢及調解等服務，提高法團管理大廈的能力。

6. 主席感謝委員就是次檢討提供意見，並表示委員亦可於 2015 年 2 月 2 日前向署方提交書面意見。主席期望署方透過是次檢討能適切地協助法團解決有關運作上的困難。

7. 委員備悉有關文件。

III. 彩福邨第三期公共房屋及彩榮路體育館發展計劃 **(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 2/2015 號)**

8. 房屋署代表向委員介紹文件。

9. 兩名委員支持署方的方案，並表示計劃一方面可提供更多房屋單位以回應社會對居住房屋的訴求，同時亦可完善地區的配套設施。委員表示此綜合發展模式值得作其他房屋發展計劃借鏡。鑑於計劃將包括興建濕貨街市，有委員提醒署方注意濕貨街市的設計，以保持附近環境清潔衛生。

10. 署方回覆委員的意見，表示將與相關政府部門配合，盡力同步完成計劃內公共房屋單位、體育館及濕貨街市工程。就委員有關濕貨街市的意見，由於街市位於平台內，並設有冷氣系統，署方相信街市對附近環境未有太大的影響，但署方亦會注意街市的衛生問題。

11. 主席感謝本會的委員，特別是當區議員，致力與署方溝通反映地區的意見。主席期望署方同步完成房屋單位、體育館及濕貨街市工程。

12. 委員備悉有關文件。

IV. 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 3/2015 號)**

13. 房屋署代表向委員介紹文件。

14. 就油麗邨第七期工程，由於油塘道路面較為狹窄，委員請署方注意道路安全。委員亦關注地盤圍欄旁有貨櫃重疊放置的安全問題，並查詢署方會否在農曆新年期間停止安排地基工程，防止噪音。

15. 署方回覆表示，將責成承建商注意地盤出入口及相關道路的安全，及地盤周邊的行人安全問題，另外，承建商將於農曆新年公眾假期放假，期間暫停地基工程，不會發出噪音。

[會後補註：房屋署補充解釋地盤內重疊放置貨櫃的設計及焊接工程細部均經過工程師核實結構安全，確保其穩固及不會影響行人安全。此外，房屋署已向承建商轉達委員的關注，並要求承建商確保地盤周邊環境及行人的安全。]

16. 主席請署方備悉委員的意見，並注意地盤的滅蚊情況。

17. 委員備悉有關文件。

V. 關注公共房屋舊鐵閘的更換安排 **(觀塘區議會房屋事務委員會文件第5/2015號)**

18. 委員介紹文件。

19. 對於委員在文件內的意見和建議，房屋署代表回覆如下：

19.1 更換鐵閘的時間表：為確保資源運用得當，署方將於2015/16年起分階段為全港合資格的公共屋邨(東九龍有十四條合資格的公共屋邨)安排更換舊式鐵閘，並優先處理長者戶及殘疾住戶。

19.2 有關提供多款新鐵閘樣本的意見：考慮到成本效益及統一外觀，署方只會提供一款新鐵閘。

19.3 由於和諧式及非標準式設計的公屋單位鐵閘狀況大多良好，加上考慮到財政及環保因素，署方暫未有計劃為相關單位安排更換鐵閘。

19.4 對於自資裝設鐵閘的公屋單位，署方將按情況提供免費維修服務，但沒有計劃為其作出補償。

20. 委員建議署方考慮公共屋邨的樓齡、鐵閘的安全及對居民的影響等各方面的因素，分階段安排更換舊式鐵閘。另有委員查詢東九龍十四條合資格公共屋邨的詳細資料，並表示署方應為在2003至2009年期間落成的公共屋邨提供新鐵閘。委員期望署方提供更多資訊予地區參考。

21. 主席請署方靈活安排更換鐵閘的工作，並以住戶安全作優先考慮因素。

22. 委員備悉有關文件。

[會後補註：房屋署就議題提供補充資料包括—

(i) 東九龍十四條計劃更換舊鐵閘的公共屋邨包括：啟業邨、樂華南邨、樂華北邨、坪石邨、秀茂坪邨、順利邨、順安邨、順天邨、翠屏南邨、和樂邨、彩霞邨*、興田邨*、德田邨*，以及翠屏北邨* (*代表租者置其屋計劃的屋邨)。

(ii) 香港房屋委員會在2014年11月通過由2015/16年起，分五年更換轄下出租公屋及租者置其屋計劃下未出售單位的無掩板舊式摺閘，長者戶及殘疾住戶優先處理，但不包括大部分和諧式及部分非標準式設計公屋內設置的風琴式摺閘，因這類摺閘的狀況仍然良好。租者置其屋的已售出單位，因其租戶身分已轉為業主，房屋署不會為這些單位的鐵閘進行維修或更換工程。新聞設計大致上與現時房屋署替住戶更換新聞的款式相同，為加強保安及使用效能，房屋署會優化有關設計，務求令其更能達致保安及實用效果。]

VI. 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4/2015號)**

23. 秘書介紹文件。

24. 委員備悉文件。

VII. 其他事項

25. 本會轄下工作計劃小組主席向委員報告2014/15年度與公共房屋有關的活動詳情。委員備悉有關安排。

26. 主席表示，本委員會於第十九次會議上議決安排跨政府部門會議，讓各

委員及相關地區人士藉此了解安達臣道公共房屋發展計劃的詳情。該跨部門會議已於 2014 年 12 月 16 日舉行。秘書處已向各委員發送相關會議摘要。鑑於是次會議討論計劃內不同範疇的資訊，秘書處亦已轉交相關會議摘要予觀塘區議會屬下的相關委員會主席參考及跟進。請各委員備悉有關安排。

27. 主席表示，房屋署早前更新了觀塘公共房屋工程的職員聯絡名單，秘書處已在 2015 年 1 月 19 日將新名單經電郵發送予各委員參閱，請各委員備悉。

28. 鑑於委員關注政府出售新居屋的安排，主席表示本委員會將於 2015 年 2 月參觀香港房屋委員會客務中心，藉機與部門交流意見，有興趣出席的委員請與秘書處聯絡。

VIII. 下次會議日期

29. 會議於下午 4 時 15 分結束。

30. 下次會議將於 2015 年 3 月 17 日舉行。

本會議記錄於 2015 年 3 月 17 日獲得通過。

觀塘區議會秘書處
2015 年 3 月