

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/12

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一二)

日期：二零一二年十二月四日

時間：下午二時四十八分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
周偉雄議員	會議開始	下午三時零二分
何少平議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時五十三分	會議結束
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
林立志議員	會議開始	會議結束
林紹輝議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午二時五十五分	會議結束
梁國華議員	會議開始	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員	會議開始	會議結束
梁耀忠議員	下午三時二十五分	會議結束
麥美娟議員, JP	會議開始	下午三時十分
潘志成議員	下午三時零七分	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
鄧瑞華議員	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	下午三時零八分	會議結束
黃炳權議員	下午二時五十三分	會議結束
黃潤達議員	會議開始	會議結束
李思宏先生	會議開始	會議結束
劉碧堅先生	會議開始	會議結束
呂耀祖先生	下午二時五十五分	會議結束

列席者

林美儀女士	葵青民政事務助理專員
胡栢霖先生	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
阮玉屏女士	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
譚曉恩女士(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

曾梓筠議員 (副主席)	(因事告假)
周奕希議員, BBS, JP	(因事告假)
朱麗玲議員	(因事告假)
劉美璐議員	(因事告假)
梁錦威議員	(因事告假)
吳劍昇議員	(因事告假)
尹兆堅議員	(因事告假)
黃可欣女士	(因事告假)
陳智恒先生	(沒有請假)
張慧晶議員	(沒有請假)
盧慧蘭議員	(沒有請假)

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席葵青區議會房屋事務委員會第四次會議(二零一二)，並歡迎接替李冠球先生的房屋署高級房屋事務經理(葵涌)胡栢霖先生出席會議。

2. 主席請委員留意，是次會議議程已作修訂，以會上提交的修訂本為準。

3. 主席宣讀在場委員的名字：黃耀聰議員、徐曉杰議員、鄧瑞華議員、何少平議員、譚惠珍議員、潘小屏議員、李志強議員、麥美娟議員、梁子穎議員、梁偉文議員、林翠玲議員、羅競成議員、梁國華議員、林紹輝議員、林立志議員、黃潤達議員、周偉雄議員、李思宏先生及劉碧堅先生。

4. 委員會一致通過周奕希議員、朱麗玲議員、劉美璐議員、梁錦威議員、吳劍昇議員、曾梓筠議員、尹兆堅議員及黃可欣女士的請假申請。

通過房屋事務委員會第三次會議記錄(二零一二)

5. 主席表示，會前秘書處沒有收到上次會議記錄的修訂。周偉雄議員動議通過上述會議記錄，林翠玲議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

討論事項

二零一三年度房屋事務委員會例會時間安排

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 24/2012 號)

6. 主席表示，於本年十一月八日的葵青區議會會議上，擬訂例會時間時沿用的準則，以及將八月定為休會期的建議已獲通過，葵青區議會的例會時間亦已於上述會議獲得通過，各委員會將自行討論和通過其例會時間，房屋事務委員會例會時間為雙數月份的第一個星期二下午。

7. 委員省覽上述文件，一致通過二零一三年度房屋事務委員會例會時間表。

置安心資助房屋計劃問題

(由林立志議員提出)

(房屋事務文件第 29/2012 號)

(房屋事務文件第 29a/2012 號，會上提交)

8. 林立志議員簡介文件和補充意見如下：

(i) 他對於香港房屋協會(下稱“房協”)沒有派代表出席會議表示遺憾，希望秘書處可代委員向房協轉達意見。

(ii) 居民向他反映，置安心資助房屋計劃的單位供應數量不足，以及他們不認同各類面積單位的數量分布。

(iii) 此計劃單位呎價昂貴，合乎資產及入息上限的人士供款或會有困難。

9. 主席表示，會前秘書處已有邀請房協代表出席會議，但代表表示因事務繁忙而未能出席。委員仍可於會上討論該計劃內容，然後由秘書處轉達委員意見並要求房協回覆，如涉及計劃的政策問題，希望房屋署代表可回應或會後去信運輸及房屋局。

秘書處

10. 梁偉文議員詢問，現時公屋住戶的子女是否合乎置安心資助房屋計劃的申請資格。大部分青衣公屋居民的子女都擬以白表申請，故希望了解是否須要於申請前除去在公屋名冊上的戶籍。

11. 主席表示，公屋居民比較關注以白表申請該計劃的程序。

12. 阮玉屏女士表示，文件部分(B)申請資格已列出綠表及白表的申請人資格，白表其中一項申請資格為“申請人及家庭成員均不是已/正享用政府提供之房屋資助”，公屋住戶子女在公屋名冊上已擁有戶籍，相信是正享用政府提供之房屋資助。

13. 主席詢問公屋住戶子女申請居屋的資格及程序。

14. 胡栢霖先生回應如下：

- (i) 公屋住戶子女以白表申請居屋時，無須在公屋名冊上除去戶籍，只須在成功申請後取消即可。
- (ii) 市民可向房協了解置安心資助房屋計劃，有關申請資格“申請人及家庭成員均不是已/正享用政府提供之房屋資助”的定義。
- (iii) 如有關住戶於取消戶籍後成為寬敞戶，房屋署須再另行處理。

15. 主席希望房協釐清白表申請資格的定義。

香港房屋
協會

16. 林立志議員希望房協安排與委員會面，或以茶聚方式向居民詳細解釋是次計劃的內容，另希望秘書處在收集委員的意見後，再向房協轉達並要求書面回覆。

17. 主席表示，置安心資助房屋計劃將於月底正式接受申請，如委員對該計劃有意見可於會後提出，然後由秘書處向房協反映。

秘書處

18. 劉碧堅先生的詢問及意見如下：

- (i) 房協如何釐訂樓價及有關地價是否已計算在內。
- (ii) 房協計算實用面積、建築面積及可用面積的方法為何。
- (iii) 房協並沒有清晰交代，置安心計劃由早前可租可買，改為現時轉租為售及未來計劃的發展方向。

19. 主席表示，置安心可租可買及政府未來的發展方向屬於政策問題，秘書處可代致函運輸及房屋局了解，以及代去信房協查詢如何釐訂樓價。

秘書處

20. 林立志議員表示，房協提交的回覆並沒有詳細回應文件第29/2012號的問題。

21. 主席表示將要求房協一併回應。

香港房屋
協會

22. 潘小屏議員希望房協在回覆中可清楚解釋白表申請資格的定義，釐清現時與公屋/居屋戶主同住的子女是否符合白表的申請資格及有關人士的申請程序。

23. 主席表示，各委員均關注白表申請資格的定義，希望房協可盡快提交書面回覆。

香港房屋
協會

(會後註：秘書處已於會後就委員的意見及提問致函運輸及房屋局及房協，有關書面回覆詳見房屋事務傳閱文件第31/2012號。)

(黃炳權議員及許祺祥議員於下午二時五十三分到達，梁志成議員及呂耀祖先生於下午二時五十五分到達，周偉雄議員於下午三時零二分離開，潘志成議員於下午三時零七分到達，徐生雄議員於下午三時零八分到達。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務的統計數字及進度報告

(二零一二年九月及十月)

(房屋事務文件第 25/2012 號)

24. 許祺祥議員表示，已多次於會上討論大窩口邨升降機故障嚴重的事宜，得知房屋署已向表現欠佳的升降機承辦商發出警告信，而承辦商亦派出駐邨工程人員為各屋邨提供緊急維修服務至晚上九時正；但大窩口邨富德、富賢及富泰樓的升降機故障問題仍然嚴重，房屋署應多加關注。

25. 阮玉屏女士回應如下：

(i) 文件所示為九月至十月的數據，她將會與升降機保養維修承辦商、署方工程部人員及日常屋邨管理人員就上述問題研究改善服務的方法。

(ii) 九月至十月的故障次數比七月至八月的明顯減少了，七月至八月大窩口邨升降機故障次數為 52 次，故障時間總計為 319 小時，九月至十月故障次數降至 38 次，時間則減了一半至 145 小時。然而，署方對結果仍不滿意，將與升降機保養維修承辦商繼續檢討，並要求對方提高服務質素。

26. 劉碧堅先生的詢問及意見如下：

- (i) 現時房屋署轄下的升降機大部分為原廠保養，升降機承辦商獲發多少封警告信後才會被解除合約。
- (ii) 機電工程署會定期於網上公布獲發警告信的升降機承辦商資料，而房屋署在此方面卻欠缺透明度，令公眾難以監察升降機承辦商的服務。

27. 阮玉屏女士回應如下：

- (i) 如升降機維修保養承辦商的服務水平未如理想，房屋署會向承辦商發出口頭及書面警告，若承辦商的表現繼續欠佳，則會加重警告信內容的嚴重程度。
- (ii) 現時房屋署並沒有於網頁上公布獲發警告信的升降機承辦商資料，會後會與工程部商討有關可行性。

28. 主席表示，機電工程署已實行公布有關資料，希望房屋署參考該做法以增加透明度，讓公眾更了解署方的工作。

房屋署

(會後註：房屋署表示由於在承辦商的評核機制中，承辦商的評核結果，包括收到警告信的次數等都可能影響新工程合約的投標結果，故此公開有關資料並不適宜。)

29. 劉碧堅先生擔心，房屋署只發警告信提醒升降機承辦商，會令表現欠佳的升降機承辦商有恃無恐，而解除合約卻會影響商譽，故有助房屋署監管他們的服務水平。

30. 阮玉屏女士表示，房屋署有既定的程序監察升降機保養維修承辦商的工作表現，是否需要解除服務欠佳承辦商的合約，要視乎其失當嚴重性、獲發警告信次數及改善表現如何等。

31. 梁子穎議員的詢問如下：

- (i) 現時房屋署轄下的升降機保養服務屬於“全保”還是“半保”，合約形式為何。“全保”的保養服務是指承辦商的合約

條款規定承擔一切維修及零件更換費用，而“半保”的則指合約條款只規定承擔維修費而零件更換費用須另計。

- (ii) 機電工程署現時負責監管升降機承辦商的維修服務，房屋署轄下的升降機維修服務現由房屋署工程師或是機電工程署工程師監管。

32. 胡栢霖先生回應如下：

- (i) 房屋署升降機條例執行小組於一九八七年成立，在法例許可下由房委會轄下工程師為每部通過承辦商安全測試的升降機簽發安全證明書。
- (ii) 根據現行合約條款，承辦商須每星期為自動電梯及升降機進行抹油、清潔及調校等例行檢查，相比法例規定每月一次的例行檢查更為頻繁；承辦商亦會提供 24 小時緊急維修服務，並分別每年及每半年派註冊工程師為升降機及自動電梯作全面安全檢查，以確保運作正常及使用人士安全。

33. 主席詢問更換零件費用是否包括在合約條款內。

34. 胡栢霖先生表示可於會後查看合約細節，合約條款難以列述並包括每項零件的更換費用，因為此類型合約的投標價格會比較昂貴。他相信合約內容包括基本檢查維修費用，而個別零件在特定情況下更換費用則須另外繳付。

(會後註：房屋署表示與各升降機承辦商所簽訂的為綜合性保養合約。承辦商除提供日常及24小時緊急維修服務外，還會更換升降機因日常運作而磨損的機件，當中包括升降機主纜索。因人為破壞而進行的維修，則須由署方負責有關費用。)

35. 梁子穎議員的意見及詢問如下：

- (i) 最近從升降機承辦商得知，房屋署轄下升降機的維修服務全權交由承辦商跟進，惟升降機主要吊纜的管理及維修則由房屋署工程師負責。
- (ii) 現時房屋署轄下升降機的保養服務屬於“半保”合約。

(iii)大窩口邨升降機的故障問題仍未解決，他擔心部分承辦商維修升降機時，會以鄰座升降機零件抽調更換，並非真正更換有關零件，希望房屋署於維修後認真驗收已更換的零件。

(iv)最近機電工程署推出《升降機及自動梯條例》(第 618 章)，房屋署是否就轄下升降機實施有關條例。

(會後註：房屋署表示升降機主纜索由升降機承辦商負責維修，房屋署工程師則負責監督承辦商嚴格執行保養合約，確保升降機在符合《升降機及自動梯條例》(香港法例第618章)的情況下安全運作。)

36. 主席希望房屋署認真正視升降機故障嚴重的問題，並解答房屋署會否根據機電工程署的新條例監管轄下升降機的安全。

房屋署

37. 胡栢霖先生表示，會後將與房屋署升降機保養工程師檢視合約細節和商討改善方案。

38. 許祺祥議員的意見如下：

(i) 大窩口邨升降機故障問題曾多次在會上討論，但改善情況比較反覆。他希望房屋署升降機保養工程師出席下次會議，交代過去一年署方對各升降機保養商發出書面或口頭警告的記錄，並列述各承辦商名稱，以及提供解決方案。

(ii) 他希望房屋署向委員會呈交過往保養承辦商的檢查報告。

(iii)他詢問房屋署是否依循機電工程署的新條例監管升降機的安全。

39. 主席認同許祺祥議員的建議，希望許議員正式向秘書處提交下次會議的討論事項，以便邀請房屋署代表出席會議。

(麥美娟議員於下午三時十分離開，梁耀忠議員於下午三時二十五分到達。)

葵涌及青衣區房屋事務報告
(截至二零一二年十月)

(房屋事務文件第 26/2012 號)

40. 委員省覽上述文件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一二年九月至十月)

(房屋事務文件第 27/2012 號)

41. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

(i) 公屋事務工作小組

(沒有文件提交)

42. 潘志成議員表示工作小組並沒有報告事項。

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 28/2012 號)

43. 委員省覽上述文件。

其他事項

44. 餘無別事，會議於下午三時二十九分結束。

下次會議日期

45. 下次會議定於二零一三年二月五日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一三年二月五日獲房屋事務委員會通過。

主席：_____

黃耀聰

秘書：_____

譚曉恩

負責人

葵青區議會秘書處
二零一三年二月