

葵青區議會
房屋事務委員會
第一次會議記錄(二零一五)

日期：二零一五年二月三日

時間：下午二時三十八分至四時三十二分

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
曾梓筠議員(副主席)	會議開始	會議結束
張慧晶議員	會議開始	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	會議開始	下午四時十三分
林翠玲議員, MH	下午二時四十四分	下午四時二十分
林立志議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	下午二時四十二分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	會議開始	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁國華議員	會議開始	下午四時零九分
梁子穎議員	下午四時十分	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	會議結束
盧慧蘭議員	下午三時零九分	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	下午三時二十六分
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	下午三時零一分	下午三時三十四分
徐生雄議員	下午二時五十四分	下午四時零九分
黃炳權議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	會議開始	會議結束
陳龍盛先生	會議開始	下午四時二十分
張偉文先生	會議開始	下午三時十五分
劉碧堅先生	下午二時四十九分	會議結束
劉展鵬先生	會議開始	下午三時三十分
梁松森先生	會議開始	會議結束
呂耀祖先生	會議開始	會議結束

列席者

周永熊先生	房屋署高級建築師(33)
盧穎儀女士	房屋署高級規劃師(9)
伍佩慈女士	房屋署建築師(33)
蕭蔚女士	房屋署土木工程師(10)
洪鳳玲女士	規劃署高級城市規劃師/葵青
張盧碧玉女士	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
胡栢霖先生	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
胡天祐先生	葵青民政事務處葵青民政事務助理專員
呂博謙先生(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

周奕希議員, BBS, JP	(因事請假)
何少平議員	(因事請假)
林紹輝議員	(因事請假)
劉美璐議員	(因事請假)
尹兆堅議員	(因事請假)
周偉雄議員	(沒有請假)
梁耀忠議員	(沒有請假)
吳劍昇議員	(沒有請假)
潘志成議員	(沒有請假)
盧藝賢先生	(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一次會議(二零一五)。

2. 主席表示，是次會議會按會上提交的議程修訂本為準，希望各委員根據議程所定時間進行討論。

3. 委員會一致通過周奕希議員、何少平議員、林紹輝議員、劉美璐議員及尹兆堅議員的請假申請。

通過房屋事務委員會第六次會議記錄(二零一四)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到有關上述會議記錄的修訂建議。潘小屏議員動議通過會議記錄，譚惠珍議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

諮詢文件

德士古道居屋發展計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 1/2015 號)

5. 主席歡迎房屋署高級建築師(33)周永熊先生、高級規劃師(9)盧穎儀女士、建築師(33)伍佩慈女士及土木工程師(10)蕭蔚女士出席會議。

6. 周永熊先生簡介文件。

7. 黃炳權議員的意見如下：

(i) 房屋署這個項目計劃於二零一六年開始動工，推行過於倉促。

(ii) 興建一般出售居屋不會加快公屋輪候冊的輪轉，故相對效益較低。該署應先考慮把有關用地連同大窩口邨富強樓一併重建，並繼續考慮以「綠表置居先導計劃」(「先導計劃」)的形式發售居屋，以騰空更多公屋單位。

(iii) 德士古道噪音問題一直嚴重，但該署並未就可以降低噪音的減音窗設計提供更詳盡的資料。

(iv) 有關計劃的樓宇高度較鄰近公共屋邨高，令人擔心產生屏風效應及阻擋光線等問題。

8. 許祺祥議員的意見如下：

(i) 有關用地面向德士古道，故噪音問題嚴重。據其了解，政府未能在德士古道加建隔音屏障，故詢問房屋署有何措施阻隔噪音。

(ii) 有關用地空置多年而未有確實用途，去年年尾政府亦曾諮詢公眾，擬把該地撥作臨時出租停車場之用，故該署現時突然提出把該地作建屋用途，令人感覺倉促。

(iii) 大窩口邨部分樓宇已十分殘破，並已出現石屎剝落等狀況。如該署堅持在該用地發展公營房屋，便應考慮興建公共屋邨，以加快公屋輪候冊的輪轉，及讓居住在殘破單位的住戶獲得合理調遷。

(iv) 文件中未有詳細交代有關交通、環境及設施配套的資料。他另詢問，地盤內的斜坡及渠務保留地所佔面積為何。

9. 黃潤達議員的意見如下：

(i) 由於現時公屋輪候冊的輪候人士眾多，故在眾多公型房屋類型中，他更支持興建公共屋邨，以應付社會的需要。

(ii) 房屋署在計劃興建房屋的同時應考慮整體的社區規劃，以配合社區整體需要。在最新的巴士路線發展計劃中，運輸署指33A號巴士的客量不足，提出削減該路線的巴士班次。在運輸署計劃削減巴士班次的情況下，他不會支持在有關用地興建任何類型的房屋。

10. 梁錦威議員的意見如下：

(i) 政府在興建插針式樓宇時，應考慮能同時解決住屋需求及改善整體社區規劃的方案。對於運輸署計劃削減33A號巴士的班

次，他表示不能接受區內人口不斷遞增的同時，交通配套設施卻日益減少。

- (ii) 公屋重建對增加房屋供應有正面作用，他建議房屋署考慮在該用地興建公共屋邨，推動大窩口邨部分樓宇重建。

11. 羅競成議員表示，他歡迎政府在該用地興建包括居屋在內的任何公營房屋，以解決社會對住屋的需求，惟房屋署應與運輸署緊密聯繫，協力解決德士古道迴旋處的塞車問題。

12. 劉展鵬先生的意見如下：

- (i) 社會上對公共屋邨及居屋均有極大需求，故他歡迎政府在該用地興建公共屋邨或居屋。
- (ii) 地盤內包括一個大面積的人造斜坡，預期將來或需巨額檢查及維修費用，以維持其安全性，而居屋業主亦須為此承擔較高的管理費用，故他傾向支持政府在該用地興建公共屋邨。

13. 林立志議員的意見如下：

- (i) 地盤內包括人造斜坡及渠務保留地，他希望房屋署澄清有關維修費用的攤分方法及業主所佔的比重。
- (ii) 計劃內包括的停車設施只容許居屋業主使用，該署應與運輸署研究如何安置現時停泊在該用地的車輛，以免有關車輛將來胡亂在街道上停泊。
- (iii) 政府大量興建插針式樓宇會增加舊區重建的難度，讓居住在殘破公屋單位的長者無法獲得原區安置，故政府在興建插針式樓宇前應考慮整體社區規劃。

14. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 地盤內包括一個大面積的人造斜坡，要將來的居屋業主承擔有關的維修費用對他們並不公平，故反對把該用地作興建居屋之用。渠務署亦應盡快完成所有有關渠務的基建工程，以減少渠務保留地的佔地面積。

- (ii) 房屋署應合併平整鄰近富國樓及富強樓的斜坡，繼而重建大窩口邨部分樓宇。

15. 李志強議員的意見如下：

- (i) 地盤前身為房屋署職員宿舍，故贊成該署把該用地作為興建公營房屋之用。
- (ii) 由於地盤鄰近其他公共屋邨，若把該用地獨立劃為居屋用地，日後將產生大量涉及地權及設施管理的問題，故他傾向支持政府在該用地興建公共屋邨，以加強管理上的成本效益。

16. 周永熊先生的回應如下：

- (i) 房屋署重建公共屋邨的考慮因素包括現有屋邨的樓宇結構狀況、進行修葺的成本效益、重建屋邨附近有沒有適合資源，以及原址重建的潛力。由於大窩口邨屬相對樓齡較淺的公共屋邨，故暫時未有具體的重建時間表。
- (ii) 「先導計劃」的細節還有待當局仔細研究，但房屋署對以「先導計劃」或居屋的形式發售擬建房屋持開放態度。
- (iii) 按環境保護署指引，就道路交通噪音所釐定的客觀準則為住宅的交通噪音水平不超逾 70 分貝。房屋署在設計擬建居屋時會設法符合該要求，亦擬在居屋單位採用減音窗，最高可減約 8 分貝噪音，同時仍能保持通風效果良好。
- (iv) 地盤內的斜坡範圍約稍多於 0.2 公頃，惟該斜坡的設計與構造符合現時土力工程處的安全標準，房屋署預期將來無須就斜坡進行大型維修或加固工程，亦會在項目開始前進行一系列的勘探、評估及這發展計劃上需要的平整工程，故將來業主無須承擔昂貴的維修費用。事實上，根據過去八年的統計數字，該斜坡平均每年只需約 4 萬元的維修費用。
- (v) 由於富強樓住宅單位並非面向德士古道，因此認為項目對富強樓景觀及通風的影響輕微。房屋署會進行多項微氣候、日照及通風評估，以確保項目對附近居民不會造成負面影響。

(vi) 房屋署會就項目中車輛出入口位置及區內巴士班次與運輸署緊密聯繫，車輛出入口的詳細設計會符合相關的標準，以保障道路使用者的安全。區內交通配套亦足以應付人口需要。

(vii) 為方便渠務署日後的保養及維修工作，渠務保留地不可以興建築物，但土地的發展潛力不會受到影響，房屋署仍可使用渠務保留地作花園或車位之用，業主亦無須就在渠務保留地的現有雨水渠和沙井負擔任何維修費用。

17. 蕭蔚女士補充，地盤中的渠務保留地，是用作提供通道以便渠務署為現有的雨水渠和沙井進行渠務保養維修工作，例如清理淤塞等。

18. 主席認為，斜坡佔地面積大，難以保證業主將來無須為此承擔昂貴的維修費用，故房屋署應把該斜坡排除在計劃之外。

19. 潘小屏議員認為，這個項目擬建單位數目雖不多，但即使由業主攤分費用亦可以應付斜坡的日常維修，然而，一旦牽涉嚴重事故，業主將難以應付龐大的開支，故認為房屋署應認真考慮全數承擔斜坡的維修費用。

20. 許祺祥議員的意見如下：

(i) 房屋署在興建房屋時應考慮整體社區規劃，他建議該署平整這個項目範圍內的斜坡，把該用地連同鄰近的富強樓發展成新型的公共屋邨，以便帶動區內重建及公屋輪候冊的輪轉，亦有助提供更多可供入住的單位。

(ii) 富強樓已有一定樓齡，與其花費大量公帑進行全面維修，不如落實該區重建。

(iii) 區內一直有訴求希望政府興建升降機塔連接富德樓與這個計劃中的用地，以方便上山地區的居民前往沙咀道等地。

(iv) 項目範圍內的斜坡佔地面積大，單是評估及進行修葺工作就花費不菲，勢將成為居屋業主的沉重負擔。

21. 劉碧堅先生的意見如下：

(i) 房委會在回應有關增加資助房屋供應事宜的文件中表示，水泉澳邨土地因連接大片山坡，會使日後保養及維修費用大增，故不適宜出售予「綠表人士」，故這個計劃的用地同樣不適合興建居屋。

(ii) 他並不反對房屋署在此用地上興建公共屋邨，惟若該署堅持興建居屋，他建議該署把該斜坡排除在計劃之外。

22. 張慧晶議員認為，房屋署並不能保證斜坡的維修費用長期維持在低水平，要居屋業主負上維修責任亦不合理，加上該用地面積小且設施不多，故認為更適合興建公共屋邨。

23. 鄧瑞華議員認為，斜坡一旦牽涉嚴重事故或需進行大型維修，將涉及龐大的費用，故認為該用地更適合用作興建公共屋邨。如政府堅持在該用地興建居屋，便應承擔因維修斜坡而產生的所有費用。

24. 譚惠珍議員認為，即使房屋署決定在該用地興建公共屋邨，亦應在動工前先處理好德士古道的噪音問題。她並認為，即使把音量降至70分貝左右，仍然會對附近的居民造成滋擾。

25. 梁偉文議員的意見及詢問如下：

(i) 基層市民渴望政府增加住屋單位，惟房屋署在此項目應認真考慮斜坡為業主帶來的沉重負擔。另外，該用地附近並無完善接駁系統，故建議該署研究興建天橋及行人接駁系統疏導來往荃灣區及大窩口邨的居民。

(ii) 他詢問，如委員會通過臨時動議，要求該署在該用地興建公共屋邨，會使這個建屋計劃滯後多久。

26. 羅競成議員認為，無論在該用地興建公共屋邨或居屋均能讓市民受惠，故對擬建房屋類型沒有特定要求。惟地盤內的斜坡應屬大窩口邨富強樓的地基，把該斜坡納入計劃之內並無道理，該署亦應繼續負擔起維修責任。

27. 黃潤達議員認為，即使斜坡暫時安全穩定，但仍存在一定潛在風險，一旦牽涉嚴重事故或需進行大型維修，亦會涉及龐大的維修

費用。另外，他詢問大窩口邨的地契是否已包括該斜坡範圍，以及把該斜坡排除在計劃之外的可能性。

28. 林立志議員認為，斜坡位置鄰近大窩口邨富強樓，如進行維修工程時對周遭造成影響，該等責任難以釐清，故建議房屋署把該用地用作興建公共屋邨，並繼續負擔起維修斜坡的責任。另外，計劃內預留大幅地盤面積作渠務保留地，日後渠務署派員進行維修工程時，亦容易引起居民不滿。

29. 梁國華議員認為，由於富強樓飽受石屎剝落的問題困擾，與其每隔數年花費大量公帑進行全面維修，不如在有關土地上興建新型公共屋邨，帶動富強樓重建，使該區更多人受惠。

30. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 房屋署是次諮詢文件所提供的資料粗疏，既沒有充分理據支持在有關土地上興建居屋，亦未能就每伙單位將要承受的噪音、屏風及阻光問題提供更具體的資料。
- (ii) 該署並未能就停車場出入口對現有車流量的影響，及有關斜坡及渠務保留地的具體情況，提供令人滿意的解釋。
- (iii) 他希望該署在下次會議上補充上述資料，並連同渠務署代表解釋渠務保留地的用途。

31. 李志強議員的意見如下：

- (i) 這個發展計劃中真正用作建屋的部分只佔整個地盤面積約三分之一，惟業主將來須負擔整個地盤面積的維修責任，對他們並不公道。同時，房屋署亦應公開有關噪音及屏風效應的資料，讓業主在入伙前可以作出周全的考慮。
- (ii) 現時社會上對公屋的需求更大，加上要居屋業主負上維修斜坡的責任並不合理，故他較支持在有關土地上興建公共屋邨。

32. 梁志成議員認為，由於有關用地過於接近馬路，房屋署亦未能就噪音問題及減音窗設計提供更詳盡的資料，加上地盤內有大範圍斜坡，故認為並不適宜在該土地上興建任何類型的房屋。

33. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 民政事務處在去年年尾曾就該用地作為兩年臨時停車場進行諮詢，但事隔一個月，房屋署就在同一用地上推出居屋計劃，顯示這個計劃推行得過於倉促。
- (ii) 地盤界線內的斜坡並非獨立的斜坡，該斜坡一直隨德士古道延伸，故定會加重維修的負擔。
- (iii) 大窩口邨的居民並不支持興建飽受噪音困擾的房屋，故如房屋署並未打算在該用地上興建新型公共屋邨，以加快大窩口邨的重建，他寧願政府把該用地作非住屋用途。

34. 盧穎儀女士的回應如下：

- (i) 發展局去年年中曾就短中期適合改作房屋發展的十三幅用地諮詢區議會。由於德士古道是「住宅(甲類)」用地，無須經過改劃土地的程序，故該用地未被包括在上述十三幅用地當中。
- (ii) 地政總署於去年建議的臨時停車場本屬臨時性質。房屋署預計於 2016 年才會完成房屋發展項目的設計並須獲房委會通過，期間或須實地視察及評估，故地政總署現已擱置臨時停車場的建議。
- (iii) 房屋署明白現時市民對出租公屋單位及資助出售房屋單位需求殷切，而部分土地或因先天條件形成較大建屋限制，該署會力求改良建屋設計及技術，以善用土地。該署亦已跟其他政府部門緊密聯繫，並一致認為該幅曾用作職員宿舍的用地適宜作公共房屋用途。
- (iv) 房屋署是地盤內斜坡維修的政府代理人。對於議員就該斜坡的意見，該署會研究調整地盤界線的可能性。同時，該署會確保計劃符合地積比率的要求及研究平整部分斜坡，以增加樓面面積，善用土地資源。
- (v) 重建項目一般需時。短期而言，重建會暫時凍結相當程度的可編配公屋單位，使維持公屋輪候冊三年上樓的目標備受更大壓力。就大窩口邨的情況而言，由於該邨屬已拆售的公共屋邨，部分業權歸領匯所有，現未有相關的重建計劃。

35. 周永熊先生補充，房屋署有信心解決有關噪音及交通等問題，亦明白委員關注斜坡維修問題，故會在會後研究調整地盤界線的可能性，惟需顧及大窩口邨的地權問題。在施工角度而言，興建公共屋邨或居屋的分別不大。

36. 鄧瑞華議員表示，據其了解，房屋署調整地盤界線須處理斜坡的地權問題，需時約四至六年。

37. 梁志成議員表示，他數年前曾與房屋署規劃師視察大窩口邨足球場的地皮，並認為無須平整斜坡的地皮更適宜興建房屋。

38. 呂耀祖先生詢問，業主是否需要負責斜坡前方明渠的保養。

39. 盧穎儀女士回應，大窩口邨屬已拆售的公共屋邨，部分業權歸領匯所有，現未有相關的計劃使用位於該邨的足球場建屋。

40. 蕭蔚女士補充，渠務保留地下的雨水渠是屬公共排水渠，由渠務署負責保養維修。

41. 主席表示收到一項臨時動議，內容如下：

臨時動議：「葵青區議會房屋事務委員會反對德士古道居屋發展計劃，基於未有全面環境、交通、空氣及配套設施的評估下，倉促在德士古道發展居屋計劃。本會建議房屋署在此土地上興建公屋，加快公屋輪候及配合整體公屋發展。」

(由許祺祥議員動議，黃炳權議員、林立志議員、梁國華議員、徐生雄議員、梁錦威議員、黃潤達議員、梁志成議員、李志強議員、盧慧蘭議員、譚惠珍議員、張慧品議員、鄧瑞華議員、劉碧堅先生和議)

42. 主席宣布徐曉杰議員授權梁偉文議員進行投票。

43. 主席宣布就是否接納臨時動議進行表決，委員會一致接納動議。

44. 主席宣布就臨時動議進行表決，沒有人反對，臨時動議獲委員會通過。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 3/2015 號。)

45. 黃炳權議員表示，由於這個計劃將於 2016 年動工，為免影響進度，他建議在下次會議上續議有關項目。

46. 主席表示，房屋署或需時研究有關項目，如有新進展，他會要求該署再派員出席會議。

47. 許祺祥議員表示，房屋署曾就這個項目進行有關噪音及交通流量的實地評估，惟並未有在文件中交代，故希望該署在會後提供有關資料。

48. 主席希望房屋署在會後補充有關資料。

房屋署

討論事項

動議：「葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署盡快在青衣長康邨興建康豐樓至康盛樓升降機。」

(由梁偉文議員動議，朱麗玲議員和議)

(房屋事務文件第 41 及 41a/2014 號)

49. 主席表示，由於原動議人之一徐曉杰議員及原和議人潘志成議員不在現場，故此動議改由梁偉文議員動議及朱麗玲議員和議。

50. 梁偉文議員簡介動議內容。

51. 張盧碧玉女士回應，由於該位置是房屋署與領匯共同擁有的公用部分，該署已就上述事宜致函領匯，商討分攤工程費用，目前領匯尚未作出回覆。在得到領匯同意後，該署會以善用資源的原則制定工程優先次序。

52. 主席宣布處理動議，委員會一致通過有關動議。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 4/2015 號。)

動議：「葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署暫停推行〈免費安裝晾衣架計劃(自願性質)〉」

(由梁偉文議員動議，朱麗玲議員和議)

(房屋事務文件第 2/2015 號)

(房屋事務文件第 2a/2015 號，會上提交)

53. 主席表示，由於原動議人之一徐曉杰議員及原和議人之一潘志成議員不在現場，故此動議改由梁偉文議員動議及朱麗玲議員和議。

54. 梁偉文議員簡介動議內容。

55. 主席詢問，房屋署在全港屋邨安裝的晾衣架是否採用相同標準。

56. 張盧碧玉女士的回應如下：

- (i) 房屋署已就橫置式及直置式晾衣架制定標準設計，但仍會按個別的樓宇設計調整晾衣架的設計。
- (ii) 該署會分兩期推行免費安裝晾衣架計劃，並最快於 2015 年展開第一期計劃。就長康邨而言，據該署的問卷調查結果顯示，約四成居民表示願意安裝晾衣架，另外四成居民尚未回覆，該署稍後會再向未回覆的居民發問卷收集其意見。

57. 梁偉文議員的意見如下：

- (i) 即使居民不同意參與有關計劃，該署在推行計劃時亦會一併拆除其原來的插筒式晾衣裝置，迫使其改變晾衣模式。
- (ii) 他詢問，已接受免費安裝晾衣架計劃的屋邨居民在計劃完成後的意見為何。

58. 張盧碧玉女士的回應如下：

- (i) 現時安裝晾衣架計劃剛開始，房屋署沒有向已接受免費安裝晾衣架計劃的屋邨居民收集意見。署方不鼓勵居民繼續使用插筒式晾衣裝置，不少屋邨居民已屬長者，使用插筒式晾衣裝置時，或會因體力不足，未能恰當地使用。至於那些既沒有選擇安裝新晾衣架，又沒有晾衣架裝於現有插筒上的住戶，署方會切短並封閉該些插筒，避免居民繼續使用這些插筒式晾衣裝置。

(ii) 這個免費安裝晾衣架計劃的目的是解決公眾對插筒式晾衣裝置安全的關注，故該署在屋邨推行安裝晾衣架計劃時會一併拆除插筒式晾衣裝置。

59. 黃潤達議員認為，房屋署如要全面取締插筒式晾衣架，其免費安裝晾衣架計劃應照顧居民所需。現時只有約四成居民表示願意接受計劃，顯示居民不了解計劃的詳細內容或根本不滿意晾衣架的設計，故建議署方和居民就計劃內容再作溝通，以促進計劃推行。

60. 梁錦威議員認為，免費安裝晾衣架計劃有其可取之處，不宜倉促暫停，反而房屋署應檢討並改良晾衣架的設計，以供居民選擇。

61. 李志強議員的意見如下：

(i) 由於插筒式晾衣架危險性大，導致時有居民在晾衣時墜樓的個案出現，故支持房屋署全面取締插筒式晾衣架。

(ii) 各個屋邨的居民對晾衣架設計的意見不一，而且部分屋邨居民未有機會參觀晾衣架的實物模型示範，故建議動議人修改其動議內容，並要求只暫停在長康邨推行的免費安裝晾衣架計劃。

62. 主席認為，部分居民仍未有機會觀看晾衣架的實物模型，他們或會同意有關計劃。

63. 林立志議員認為，除了晾衣架的設計外，其擺放位置及方便程度亦應符合居民的要求，例如晾衣架宜擺放於油煙較少的位置。該署不宜倉促暫停有關計劃，相反應就設計及計劃的其他細節再和居民緊密溝通。

64. 梁偉文議員同意修改其動議內容，經修訂後的動議內容如下：

修訂動議：「葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署暫停長康邨推行〈免費安裝晾衣架計劃(自願性質)〉」

(由梁偉文議員動議，朱麗玲議員和議)

65. 主席宣布就是否通過上述修訂進行表決，委員會一致接納由原動議人就原動議作出的修訂。

66. 梁子穎議員認為，居民較關心新型晾衣架的便利性，故房屋署應認真考慮議會的意見，並回應居民對晾衣架設計及擺放位置的關注。

67. 主席宣布就修訂動議進行表決，委員會一致通過修訂動議。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述動議提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 4/2015 號。)

68. 主席表示法定人數不足，於下午四時三十二分宣布會議改以座談會進行。座談會記錄請參閱附件。

葵青區議會秘書處
二零一五年三月

**葵青區議會
房屋事務委員會
座談會記錄(二零一五)**

日期：二零一五年二月三日
時間：下午四時三十二分至五時十五分
地點：葵青民政事務處會議室

討論事項

施政報告有關增加資助房屋供應事宜

(由吳劍昇議員、林立志議員提出)
(房屋事務文件第 3、3a 及 3b/2015 號)

1. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師(葵青)洪鳳玲女士出席會議。
2. 林立志議員簡介文件。
3. 梁子穎議員的意見如下：
 - (i) 單以白表及綠表認購居屋的數字，並未能反映社會上對房屋需求的真實情況。事實上，建築成本上升導致樓價高企，許多未有穩定收入基礎的年輕人因而未能進入私樓市場，於是退而求其次，以白表認購居屋。相反，近年來居住在公屋單位內的多是長者，由於年長的關係，他們對以公屋單位換取居屋單位並沒有太大需求。這種社會結構才是導致以白表認購居屋的申請遠較綠表申請為多的主因。
 - (ii) 協助青年人置業是另一個值得深思的課題，政府應研究改善勞工市場及推出首次置業貸款等政策，以協助青年人置業。
4. 劉碧堅先生的意見如下：
 - (i) 長遠房屋策略督導委員會的目標是在十年內興建二十萬個公屋單位，惟仍無法滿足市民對公屋的需求，亦難以達到公屋輪候冊三年上樓的目標。

(ii) 以先導形式出售居屋予綠表人士，雖然會騰出公屋單位，惟要在公屋輪候冊上較前位置的人士接收這些較舊的公屋單位，對他們並不公道。

5. 洪鳳玲女士表示，有關房屋議題屬運輸及房屋局的範疇，規劃署並沒有補充。

6. 張盧碧玉女士回應，為使更多公屋居民有機會進入居屋市場及可以騰空更多公屋單位供公屋輪候冊人士入住，房屋署因此有「先導計劃」的初步構思。惟「先導計劃」的細節未有定案，如有進一步消息，該署會再通知各議員。

7. 主席表示，麗瑤邨同屬高樓齡的屋邨，與其花費大量公帑進行全面維修，房屋署應考慮落實該區重建。他指出，居民希望該署能把前葵涌警察宿舍用地的部分單位預留作安置居民之用，以便啟動麗瑤邨的重建，故把該用地改為廉價居屋或會影響該區重建。

8. 林立志議員的意見如下：

(i) 以白表及綠表認購居屋的數字，正正顯示社會上對不同類型的房屋有不同程度的需求。

(ii) 居屋是基層市民在房屋階梯向上流動的最重要一層，惟現時社會將同樣面對居屋供應量不足的問題。「先導計劃」為公屋居民提供一個重要的誘因向上流動，並為公屋輪候冊提供騰空的公屋單位。在社會對不同類型的房屋均有需求的情況下，「先導計劃」有其可取之處。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一四年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 4/2015 號，會上提交)

9. 主席表示，文件顯示葵盛東邨升降機故障問題嚴重。

10. 胡栢霖先生回應，葵盛東邨其中兩部升降機在這兩個月期間出現較多的故障次數，房屋署已向升降機保養商發出警告信，並已更新有關升降機的電路板，亦會繼續監察有關升降機的表現。

11. 梁子穎議員詢問，安蔭邨升降機故障問題日漸嚴重，是否跟屋邨及機件老化有關。

12. 胡栢霖先生回應，該署已密切留意安蔭邨表現欠佳的升降機，並已適時更新有關零件及進行檢測，亦會叮囑升降機保養商注意有關升降機的保養。

13. 主席表示，石籬邨經常出現有乘客被困的升降機故障，情況令人擔心。

14. 胡栢霖先生回應，基於安全理由，升降機或偶然暫停運行，導致乘客被困，造成不便。該署會密切留意有關屋邨升降機接下來的表現。

15. 林立志議員表示，長亨邨亨緻樓各單位經常出現同一時間暫停咸水供應的情況，而且為時不短，故詢問原因為何及有何方法縮短維修時間。

(會後註：房屋署表示，有關個案皆因住戶未能於即日或翌日配合該署工程承辦商進行維修工程，故有關單位的咸水供應須暫停至住戶能配合本處工程承辦商進行維修工程後。就維修咸水喉工程而言，一般維修工程需時8至10小時(包括等待黏合膠水乾透)。如維修工程能於當日早上進行，咸水供應一般可於黃昏約6時恢復；如維修工程於當日下午或之後進行，咸水供應則需至翌日早上才能恢復。為縮短暫停咸水的時間，長亨邨物業服務辦事處職員會就咸水喉維修事宜積極與住戶聯絡，並儘量安排於早上進行維修工程，以便爭取即日恢復咸水供應)。

16. 張盧碧玉女士回應，長亨邨亨緻樓現正使用分層咸水掣。就文件的三宗個案，該署會後再補充相關資料。

(會後註：房屋署表示，三宗暫停咸水供應個案的情況如下：

第一宗個案於 2014 年 11 月 8 日(星期六)17:40 時至 2014 年 11 月 13 日(星期四)09:00 時發生，住戶未能即時配合維修，並要求於 11 月 12 日進行工程，工程翌日恢復供水。

第二宗個案於 2014 年 11 月 29 日(星期六)15:00 時至 2014 年 12 月

4 日(星期四)09:00 時發生，住戶未能即時配合維修，並要求 12 月 3 日進行工程，工程翌日恢復供水。

第三宗個案於 2014 年 12 月 10 日(星期三)16:20 時至 2014 年 12 月 17 日(星期三)09:00 時停咸水，住戶未能即時配合維修，要求於 12 月 16 日進行工程，工程翌日恢復供水。

三宗個案皆因住戶未能於即日或翌日配合該署工程承辦商進行維修工程，故需較長暫停咸水供應的時間。該署已訓示長亨邨物業服務辦事處積極與住戶溝通，以儘速進行維修，減少對其他住戶的影響。)

17. 梁子穎議員表示，文件顯示葵青區有不少可供出租單位，他建議房屋署提供更多有關單位的資料予寬敞戶住戶，提供更多誘因及選擇，使其願意調遷至面積較細的單位。

18. 張盧碧玉女士回應，文件中提及的可供出租單位情況會時有變更，例如正進行編配過程，而各屋邨經理亦未必清楚了解其他葵青區內的單位類型，況且編配由中央統籌，所以不能提供更多有關可供出租單位的資料予優先處理寬敞戶參考。

(會後註：房屋署表示，由 2014 年 10 月 15 日起，該署提供相應三個月、兩個月及一個月的免租期予接受第一、第二及第三次房屋編配的寬敞戶，以鼓勵他們提早接受調遷。)

19. 梁子穎議員詢問，該署能否把三人及以上的可供出租單位再細分為更多不同規模的單位。

20. 張盧碧玉女士表示，文件的資料數字是由總部配房組提供，她會後會詢問能否把三人及以上的可供出租單位再細分的數據。

(會後註：房屋署表示，由於有眾多不同的單位類型，編配標準亦有不同，基於單位類別的複雜性，配房組並沒有三人及以上的可供出租單位再細分的數據。)

21. 林立志議員詢問，文件中能否包括有關可還原單位及不可出租單位的資料。

22. 張盧碧玉女士表示，總部配房組並沒有各屋邨正進行還原單位資料的中央數據。

23. 黃炳權議員表示，大窩口邨部分升降機正進行更換工程，故希望該署密切留意其餘正常運行中的升降機表現，以免再有故障的情況出現。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(二零一四年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 5/2015 號，會上提交)

24. 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

(二零一四年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 6/2015 號)

25. 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

(房屋事務文件第 7/2015 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 8/2015 號)

26. 委員省覽上述文件。

其他事項

27. 劉碧堅先生表示，在「租者置其屋計劃」屋邨(租置屋邨)中，公共空間的管理責任應該由業主立案法團及管理公司負責，而租戶的管理則由房屋署負責。惟該署並沒有嚴格執行對租戶的管理，以致部分維修工程嚴重滯後，對公眾造成不便。

28. 張盧碧玉女士表示，早前就劉碧堅先生的查詢，該署已跟進有關的個案，並要求有關方面盡快完成維修工程，她會在會後向劉碧堅先生交代有關的跟進工作。

(會後註：房屋署表示，租置屋邨內所有公用地方均由租置屋邨業主立案法團(下稱法團)及其委聘的私人管理公司負責管理及維修。該署則負責邨內未出售的住宅單位和非住宅單位的租約事務及室內維修事宜。倘維修工作涉及法團和房委會的租戶，該署會從中協調以便維修工作能順利完成。

就劉碧堅先生的個案，屋邨內其中一座大廈地下外牆維修並需要有關福利機構拆卸冷氣機以配合維修工程，該署一直與法團的管理公司及有關福利機構溝通和跟進。由於有關福利機構需時整理預算、申請撥款更換冷氣機和調整服務以配合維修工程等，有關福利機構於2014年12月才可落實工程的細節。經該署協調，法團和有關福利機構已達成協議於本年3月初進行外牆維修，而有關福利機構亦已於3月2日拆卸冷氣機，法團的管理公司於3月4日開始進行安洋樓地下的外牆維修，預計工程約於3月中完成。)

29. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 若因房屋署管理不善以致維修工程嚴重滯後，有關工程所需的維修費亦會上升，最後使業主立案法團及小業主蒙受損失。
- (ii) 該署只委託外判管理公司執行對租戶的管理，管理所需的時間上升，亦未能釐清租戶及房屋署的責任，故認為該署應考慮改變現時對租置屋邨的管理模式。

30. 主席認同房屋署應藉此個案檢討現時對租置屋邨的管理模式。

31. 梁子穎議員表示，租置屋邨與普通出租公共屋邨性質不同，屬已出售之物業並須於兩年內成立業主立案法團，故房屋署主導管理的角色已淡化。相反，在管理租置屋邨租戶的事宜上，業主立案法團應付上更大的責任，並在有需要的時候，應尋求專業法律意見，以釐清各方責任。

32. 劉碧堅先生表示，有關房屋條例已賦予管理公司權力強制執行有助維修工程的拆卸工作，但房屋署沒有要求管理公司執行。

33. 梁子穎議員表示，管理租置屋邨屬私人事務，應依法交由業主立案法團處理，外界難以介入。

34. 胡柏霖先生回應，該署會以租約內容監管租戶的違規行為，惟公共空間的管理責任應該由業主立案法團及管理公司負責。

35. 張盧碧玉女士補充，租置屋邨等同私人屋邨。房委會在「租者置其屋計劃」出售的屋邨擁有未出售公屋單位的業權，只是其中一名業主。居於或佔用房委會未出售單位的租戶須受租約和有關房屋政策的規管，如有違規情況，房委會會依租約和相關政策處理。

下次會議日期

36. 下次會議定於二零一五年四月八日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一五年三月