檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/15 Pt.1

葵青區議會
房屋事務委員會
第二次會議記錄(二零一五)

日期：二零一五年六月二日

時間：下午二時四十分至四時四十七分

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
周偉雄議員	下午三時二十三分	下午四時三十八分
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
何少平議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	下午三時三十三分	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	下午四時三十分
劉美璐議員	下午二時五十一分	下午三時三十四分
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	下午三時三十四分
梁志成議員	下午二時五十一分	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	下午四時三十分
梁子穎議員	下午三時零三分	會議結束
梁偉文議員, MH	下午二時五十一分	下午三時三十四分
梁耀忠議員	下午三時十一分	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	會議結束
潘志成議員	下午二時五十一分	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	下午三時三十四分
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
徐生雄議員	下午三時三十九分	下午四時三十分
黃炳權議員	下午二時四十六分	下午三時三十三分
黃潤達議員	會議開始	會議結束
陳龍盛先生	會議開始	會議結束

劉碧堅先生
梁松森先生

下午二時四十六分
會議開始

下午四時二十九分
下午四時零九分

列席者

張盧碧玉女士
麥毓明先生
胡天祐先生
林嘉銘先生(秘書)

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
房屋署高級物業服務經理(葵涌)
葵青民政事務處葵青民政事務助理專員
葵青民政事務處行政主任(區議會)四

缺席者

盧慧蘭議員	(因事請假)
尹兆堅議員	(因事請假)
張偉文先生	(因事請假)
呂耀祖先生	(因事請假)
潘小屏議員, MH	(沒有請假)
劉展鵬先生	(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二次會議(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. 委員會一致通過盧慧蘭議員、尹兆堅議員、張偉文先生及呂耀祖先生的請假申請。

介紹文件

2015/16年度房屋署葵青區屋邨管理工作計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 9/2015 號)

4. 張盧碧玉女士簡介文件。

5. 林立志議員表示文件提交時間倉促，委員未有足夠時間研究文件以作討論。他建議房屋署在計劃內包含檢討部份，例如居民對房屋署工作的滿意程度及房屋署對外判物業管理公司的監管。

6. 許祺祥議員表示計劃內容與上年度類似。他希望房屋署能在計劃中回顧上年度承諾的達標及居民的滿意度，當中包括清潔及保安兩大範疇。他詢問該計劃有否新措施去解決高空擲物的問題。

7. 李志強議員的意見如下：

(i) 現時“偵查屋邨高空擲物特別任務隊”及“偵查屋邨違例養狗特遣隊”每月只到各屋邨執勤一次，密度不足。

(ii) 垃圾房的辟味儀器沒有運作。

(iii) 屋邨無障礙通道位置不理想，使用者需要繞較遠的路程。

(iv) 有蓋簷篷已經討論多時，但到現時還未興建，他希望房屋署能加快興建，以減低居民因高空擲物而受傷的可能性。

(會後註：房屋署指會盡量在各屋邨設置無障礙通道、有蓋簷篷等設施，但設置相關設施的可行性及位置需視乎當邨的實際環境、其他可供的選擇、成本效益，以及領匯的同意等因素。)

(v) 他建議屋邨的公共WiFi免除密碼限制，讓訪客亦能受惠及加強普及性。

(會後註：房屋署指房屋署轄下公共屋邨的免費無線寬頻上網服務，只提供公屋居民免費科技資訊平台；因此公屋居民在屋邨範圍內使用WiFi時，輸入密碼是有需要的。此密碼限制乃為保安理由，保障邨內治安及居民福利，及可避免濫用免費WiFi服務，並減少招惹閒雜人士在邨內流連及聚集。)

8. 梁錦威議員的意見如下：

(i) 他指“偵查屋邨高空擲物特別任務隊”的執勤次數不足，導致調查個案需時。

(ii) 租金援助計劃只可以連續申請三年，之後房屋署便建議租戶遷往租金較低的單位。他認為需要申請租金援助計劃的租戶通常收入較低，沒有能力應付搬遷的費用，他建議房屋署取消計劃的三年限制。

(iii) 改善居住空間調遷計劃及公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃所提供的單位數目有限，申請者等候多時還未能分配到合適單位。他促請房屋署增加這兩個計劃所提供的單位數目。

9. 黃潤達議員的意見如下：

(i) 保安員與保安主任的溝通不理想，導致居民投訴未能妥善處理。

(ii) 葵涌商場食肆的油煙問題及街市的鼠患問題嚴重，他詢問房屋署此兩個問題是否包括在“屋邨管理扣分制”內。

10. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 有居民投訴因下層居民的冷氣過冷，導致滲水，使地面濕滑及傢俱損壞，這問題現時並未包括在“屋邨管理扣分制”內，他促請房屋署提供方法解決問題。
- (ii) 租金援助計劃的申請年期過低，他建議房屋署檢討租金援助計劃的年期限制。
- (iii) 屋邨設施的維修工程因為需要等待個別組件而延遲工程期至九個月至一年，需時過長。

11. 梁國華議員的意見如下：

- (i) 公屋住戶的入息及資產申報程序過於繁複，居民可以遞交表格的時間亦缺乏彈性，他建議房屋署考慮簡化或取消申報程序。
- (ii) 現時“偵查屋邨高空擲物特別任務隊”的巡查時間為日間辦公時間，辦公時間以外則未有監察。他建議房屋署增設數碼閉路電視系統，以加強監控。
- (iii) 處理投訴的機制可參考現時“全方位維修計劃”的做法，將有關個案文件化並通知投訴人跟進情況。
- (iv) 他詢問房屋署，由下層居民冷氣導致地面滲水的問題有否違法，並促請房屋署跟進。

12. 林紹輝議員的意見如下：

- (i) 房屋署應動用有關清潔的撥款，加強屋邨的清潔，防患於未然。垃圾房的臭氣問題同樣應由房屋署撥款處理，而非使用屋邨管理諮詢委員會的撥款。
- (ii) 部分公共屋邨養狗戶飼養身型較大的狗隻，保安員對於違反署方所定守則的養狗戶未有嚴加監管，導致邨內其他住戶受影響。
- (iii) 冷氣機接駁至排水喉的膠喉因老化而變硬，導致滴水問題，他促請房屋署協助住戶處理。

(會後註：房屋署回覆，冷氣機接駁至排水喉的膠喉是租戶的裝置，如發現膠喉老化而變硬，需自行更換，並有責任確保冷氣機滴水問題妥善處理。)

13. 吳劍昇議員的意見如下：

(i) 葵聯邨有一住戶持有醫生證明有飼養狗隻的需有，但該個案歷時半年仍未獲批核，他促請房屋署跟進。

(ii) 他詢問房屋署，由下層居民冷氣導致地面滲水的問題會否與樓宇結構有關，如是否地板厚度不足所致。

(會後註：房屋署指地面出現冷凝水問題一般因上下層溫差較大所導致，沒有證據顯示與樓宇結構有關。)

(iii) 他建議房屋署加強葵聯邨保安員於處理投訴方面的培訓，該邨保安員於處理投訴方面的表現不理想，與保安主任溝通不足。

(iv) 垃圾房的臭味屬於環境衛生問題，應由房屋署撥款處理，而非使用屋邨管理諮詢委員會的撥款。

(v) 葵聯邨有住戶的門鎖損壞了幾個月，仍未獲處理。他促請房屋署跟進。

14. 梁偉文議員不建議房屋署再次放寬公屋住戶養狗的限制。他指有養狗戶缺乏公德心，並質疑有養狗戶違反 2003 年可暫准原則，飼養狗隻。

15. 梁耀忠議員的意見如下：

(i) 葵芳邨經常因不同原因暫停鹹水供應，導致住戶需改用自來水，他促請房屋署跟進。

(ii) 損壞了的公共電燈需要等待長時間才能更換，他促請房屋署加快維修或替換工作。

16. 張盧碧玉女士綜合回應如下：

- (i) 2015/16年度房屋署葵青區屋邨管理工作計劃提交的時間稍遲，如議員有需要，歡迎於下次會議繼續就該計劃提問。
- (ii) 養狗戶於2003年獲得暫准養狗證後，如狗隻死亡或住戶搬離，該養狗戶將不可以續養第二隻狗隻。如個別租戶需要飼養狗隻作為精神上的支持，需要有專科醫生的證明，房屋署方會考慮批准，但該租戶仍需遵守房屋署的規定。由2003年養狗戶按可暫准原則飼養狗隻至今，狗隻數目已逐漸減少。房屋署每3年會檢查相關狗隻牌照，以更新資料。房屋署職員會繼續監管違例飼養狗隻情況。
- (iii) 房屋署有專責隊伍輪流到葵青區內屋邨偵察高空擲物，每月最少巡查一次。個別屋邨如有需要，房屋署可作出彈性調配增加巡查次數。除了專責隊伍巡查外，房屋署於每區亦安裝了監察高空擲物系統監察高空擲物黑點，並曾成功檢控違規人士。
- (iv) 在現行的屋邨管理扣分制下，冷氣機滴水屬違規情況，但如因下層居民冷氣過冷導致上層地面滲水，而該冷氣的匹數及位置並沒有違反房屋署規定，房屋署會勸喻有關單位調整冷氣出風的角度，並呼籲住戶互相協調，以改善情況。
- (v) 如商戶在鋪位內積存垃圾，產生難聞氣味和造成衛生滋擾，該商戶便觸犯商業樓宇管理扣分制。
- (vi) 租金援助計劃可分為長者申請者及非長者申請者。長者申請者申領援助滿三年後可繼續申請續領，非長者申請者則不可以。租金援助計劃是一項暫時性措施，如申請者有長遠需要，可考慮向社會福利署申請其他援助計劃。
- (vii) 如租戶的門鎖損壞並非自然損耗而致，或租戶曾自行更換門鎖，租戶需自行負責維修。
- (viii) 公共屋邨單位的供應量有限，因此，在改善居住空間調遷計劃及公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃下，可提供的單位亦不多。如住戶因個別社會因素或醫療因素而需要調遷，他們可以不經這兩個計劃而另行向房屋署申請。

(ix) 由於公共屋邨單位的供應量有限，房屋署透過住戶入息申報，遷出不符合入住資格的租戶，從而騰空單位予更有需要的市民。如租戶於填寫入息申報表格時遇到困難，他們可以向屋邨辦事處的職員尋求協助。

(x) 如租戶遇到保安員未有跟進其投訴個案的情況，他們可與屋邨辦事處的主任聯絡。屋邨辦事處的主任會將相關個案記錄在案並跟進保安員未有滙報的情況。

17. 麥毓明先生回應物業管理方面的查詢，指不論是由房屋署直接管理或由外判物業管理公司管理的屋邨，物業管理服務的質素應沒有太大分別。房屋署的物業服務小組會監管外判物業管理公司的質素，每個月會實地考察外判公司所管理屋邨的清潔、保安及維修等服務，並定期向該署滙報外判公司的服務質素。議員如對外判公司有任何意見，可與物業服務小組聯絡。

18. 主席請房屋署補充商戶扣分制的資料。

19. 張盧碧玉女士回應指容後再補充資料。

(會後註：房屋署就議員的查詢提交補充資料，詳見附件一(甲)部。)

20. 主席總結議員的意見，並促請房屋署跟進以上建議及問題。他指有多名委員提及公共屋邨飼養狗隻的意見，因此他希望房屋署能提交報告，列出每個屋邨內合法飼養狗隻的數目，以供參考。委員如對此報告有其他問題，歡迎於下一次會議上提出，另希望房屋署能於下一次會議給予更具體的回覆。

(會後註：房屋署回覆，為加強打擊屋邨非法飼養狗隻，房屋署除派遣特別偵察隊輪流到各屋邨偵察外，屋邨辦事處職員於日常巡查或家訪時，如發現有住戶違規養狗，一經証實，會要求該住戶把狗隻移走及執行扣分。現時葵青區的認可狗隻約有500隻。)

21. 林立志議員建議房屋署除了跟進以上意見外，亦能考慮於報告內作回顧及訂立來年的目標。

(會後註：房屋署就議員提出的其他問題提交補充資料，詳見附

件一(乙)部。)

討論事項

動議：“香港房屋委員會於本年 5 月調升葵涌街市租戶的冷氣費逾 25%，遠超 2014、2015 年度累計電費升幅。葵青區議會房屋事務委員會要求香港房屋委員會暫緩本年度調升葵涌街市租戶冷氣費，並重新檢視冷氣費計算機制。”

(由梁錦威議員動議，黃潤達議員和議)

(房屋事務文件第 10 及 10a/2015 號)

22. 梁錦威議員簡介動議內容。他補充，葵涌街市本年度的租金已上調一成，加上冷氣費調升逾 25%，他擔心上升的成本會轉嫁至消費者。而且過往 3 年累計電費升幅約為 15%，冷氣費的調升幅度遠超電費調整，因此他希望房屋署重新檢視冷氣費計算機制，並提供優惠計劃予街市租戶。

23. 張盧碧玉女士回應，冷氣費的調整主要參考電費及日常維修開支的調整。回顧過往三年，由於用電增加、通脹、人工及物料價格上升等因素，冷氣費用需作出調整。冷氣費用主要包括使用冷氣的電費及日常維修的費用，大型維修的費用已經由房屋署承擔。

24. 林立志議員表示，是次加幅包含未來三年預算成本的升幅，他質疑商戶需由第一年便開始承擔三年的預計加幅是不公平的安排。另外，他指葵涌街市的主要顧客為公共屋邨的住戶，他擔心是次加價會反映在該區物價上。

25. 黃潤達議員表示，房屋署收取的租金應該已包含保養維修費用。冷氣費不是一項浮動性高的開支，房屋署不應以現時的方法作估算並將成本轉嫁至租戶。另外，此估算方法不單回顧過去三年成本的增長，亦同時估算未來三年成本的升幅，三年後如再進行檢討，成本增長的因素將被重覆計算。

26. 劉碧堅先生申報他為葵涌街市的租戶及其商會主席，他的意見如下：

(i) 房屋署於上年十一月與商戶續租時，加了百分之十的租金，當中已包含租金、管理費及冷氣費。及後，本年5月

房屋署再通知調升百分之二十五的冷氣費，商戶根本沒有選擇。

- (ii) 葵涌街市的營運環境不理想，葵涌邨的住戶消費力不高，加上邨內有志願團體義賣蔬菜，又需要面對大窩口街市的競爭，成本增加除了令物價上升外，同時亦令租戶經營更困難。

27. 梁耀忠議員建議房屋署按冷氣費實際升幅收取租戶的冷氣費，而不是以估算未來三年升幅的方式預先向租戶收取費用。維修費用亦可按此方法收費，按個案計算每宗維修的費用，帳目會較為公開。

28. 主席總結議員的意見，指公共屋邨的居民普遍收入不高，增加冷氣費會令租戶成本上升，繼而轉嫁於消費者。他促請房屋署作出檢討，給予租戶特惠方案。

29. 張廬碧玉女士回應指，現時機制是以過往三年成本的升幅作參考，並每三年進行一次調整，冷氣費亦已包含電費在內。至於可否縮短調整的周期，則需要與總署商討。

30. 梁耀忠議員質疑房屋署以過往三年的數據去估算未來三年升幅的準確性，並促請房屋署採用實報實銷的形式收取電費。

31. 主席宣布處理動議，委員會一致通過有關動議。

(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 12/2015 號。)

要求討論房屋署最新內部不同分處的日常分工事宜

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 11 及 11a/2015 號)

32. 吳劍昇議員簡介文件。

33. 麥毓明先生回應指，房屋署總部在收到吳議員致署長的信件後，已分發予屋邨管理處及發展及建築處跟進。兩個分處根

據部門慣例，分別發出初步回覆。由於該個案是由發展及建築處負責，發展及建築處將於日後向吳議員作出進一步的回覆。

34. 主席向房屋署查詢其內部分工的安排。

35. 麥毓明先生回覆指，就此個案的分工，過路設施是由房屋署的發展及建築處負責，因此發展及建築處將會繼續跟進吳議員的意見；至於屋邨的日常管理工作，則由屋邨管理處負責。

36. 吳劍昇議員表示，他之前曾試過就其他發展及建築處事宜發信給房屋署署長/常任秘書長，但並未收過由屋邨管理處發出的回覆。另外，他指屋邨管理處雖已知悉發展及建築處已安排實地考察，仍安排另一團體於同一地點考察，過程中甚至有街坊受傷。

37. 許祺祥議員表示，吳劍昇議員所述的個案並不只是部門內部溝通事宜，還涉及分處分工不清晰、不尊重與會者的情況。他促請房屋署檢討有關安排。

38. 周偉雄議員表示，他收到一宗葵聯邨居民的求助個案，指葵聯邨的外判物業管理公司錯誤回覆居民對租金援助計劃申請的查詢，他要求房屋署跟進外判物業管理公司的問題。

39. 張盧碧玉女士回應如下：

- (i) 發展及建築處與屋邨管理處的工作範疇不同，發展及建築處主要負責建築工作。建築工程完成後，如該建築物由屋邨管理分處管轄，將轉由屋邨管理處負責。有關吳議員致署長的信件，由於信件標題為“葵盛圍葵聯邨行人過路處”，而葵聯邨為已落成的屋邨，因此該信件轉介予屋邨管理處跟進。屋邨管理處收到轉介後，按一般程序先作出簡覆，屋邨管理處對於該建築項目並不清楚工程的狀況，隨後亦會轉介予發展及建築處。如麥毓明先生所述，發展及建築處將於日後向吳議員作出進一步的回覆。
- (ii) 租金援助計劃的申請，除了非長者家庭申請年期不可超過三年外，並沒有申請時間限制。就周偉雄議員提出的個案，她會與相關同事跟進。

40. 吳劍昇議員表示他致房屋署署長信件的標題為“要求盡快開放葵涌葵盛圍葵聯邨行人過路處”，內容與葵聯邨屋邨無關。另外，他指問題的重點為如該工程與屋邨管理處無關，屋邨管理處不應安排另一個團體在同一時間於該處進行實地考察。

41. 林紹輝議員表示，該管理公司的處理方法有問題，投訴的內容應該不可以向外透露。另外，房屋署亦不應該安排兩個團體在同一時間及地點進行實地考察。

(會後註：房屋署指葵聯邨管理公司及屋邨管理處在有關工程實地考察前全不知情，因此從未亦不能向任何人透露其細節，更不可能安排其他團體參與考察。)

42. 張盧碧玉女士回應指，因行人過路處的設置由發展及建築處負責，屋邨管理處有責任將行人過路處的查詢轉介予發展及建築處跟進，但不清楚發展及建築處的安排。

43. 主席總結議員的意見，他促請房屋署監管外判管理公司的表現，改善內部的分工，並再次檢視議員的問題。

44. 周偉雄議員表示擔心外判管理公司人手不多，但要管理的事務不少，因而設立自己公司的制度去運作，剝削居民的權益。他以葵聯邨的外判管理公司為例，促請房屋署監管外判管理公司的表現。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一五年一月至四月)

(房屋事務文件第 17 及 18/2015 號，會上提交)

45. 梁錦威議員的意見如下：

- (i) 文件顯示一月至四月期間經常出現暫停鹹水供應的情況，每次維修大約為期兩天，導致居民生活不便。另一方面，暫停食水供應時，一般於同日內便可以完成維修。他向房屋署查詢維修時間差距的原因。
- (ii) 他曾向屋邨管理分處了解個別個案成因，其中一宗是因為高空擲物擊中鹹水喉，導致喉管出現裂縫。他促請房屋署加緊檢控高空擲物及建議房屋署考慮為鹹水喉加設上蓋，以防同類型事件發生。

(會後註：房屋署表示，在過去三個月期間，葵涌邨暫停鹹水供應的情況，每次維修大約為期兩天。主要原因是由於工人未待膠水完全乾透便重新開水，引致漏水的情況再次發生，以及在維修鹹水喉期間，發現有其他額外的配件需要更換，而承辦商需要時間訂購再進行更換，以致維修時間延長。為避免以上情況再次發生，房屋署已要求承辦商監督工人，必須待膠水完全乾透才能重新開水。另外，亦要求承辦商預先訂購其他額外的配件，確保有關配件能充足提供以作即時更換。該宗因為高空擲物擊中鹹水喉，導致喉管出現裂縫的事件，乃是個別事件，房屋署會密切留意以免同類型事再次發生，因此現時不會考慮加設上蓋的建議。)

46. 吳劍昇議員表示文件附件八中並沒有葵聯邨的資料。

47. 張盧碧玉女士回應指，會將葵聯邨資料列入文件內。

48. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 文件附件四顯示大窩口邨升降機故障的次數多，他促請房屋署調查箇中原因並解決問題。

- (ii) 有關屋邨食水及鹹水供應的問題，他建議房屋署與水務署在喉管更換方面多作溝通。水務署更換了流量較大的主要喉管後，令到屋邨內喉管閘掣壓力加大，因而增加損壞的機會。

49. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 他查詢文件附件四中的故障時間與修理時間是否不同。葵盛西邨的其中一宗個案，修理時間達175小時，他查詢維修需時的原因。
- (ii) 他查詢葵青區的升降機維修公司，有否因為《升降機及自動梯條例》(第618章)的實施而導致維修人員檢查時間加長。

(會後註：房屋署表示，附件四中的故障時間是該邨所有升降機發生故障時間的總和，修理時間是個別升降機修理故障所需時間。至於葵盛西邨的其中一宗個案，發生於近第六座的大型升降機，由於該台升降機提供接載服務予第一至五座居民，其使用量相對較高。該次事件的維修時間較長主要是升降機驅動系統故障，及需要更換特別零件，為了公眾安全著想，房署需要全面檢測該台升降機並確保其運作正常後才開放給公眾使用。現時葵盛西邨升降機運作正常。房屋署的升降機檢查時間及次數於法例618章實施前或實施後並無分別。)

50. 林紹輝議員表示，石籬(二)邨升降機故障問題嚴重，原因包括機件故障、升降機門故障及控制器故障等；他懷疑是否與天氣炎熱有關。另外，綜觀葵青區屋邨的升降機，大都出現故障頻繁的問題，因此，他促請房屋署為葵青區屋邨的升降機進行一次全面的檢修。

51. 梁耀忠議員表示，現時鹹水、食水及升降機出現故障的狀況都不理想，他促請房屋署更全面地管理這些設施，做好預防工作，而不是待故障出現才派員維修。

52. 劉碧堅先生建議房屋署考慮邀請屋宇裝備工程師出席會議，以解答委員提出的技術問題。

53. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 文件附件九現時以可供編配給“1-2人”或“3人及以上”的單位作分類，他建議就可供編配給“3人及以上”的單位再作詳細的分類。

(會後註：房屋署表示，編配給“3人及以上”的單位有多種類型，現時配房組未能就可供編配給“3人及以上”的單位再作詳細的分類。)

- (ii) 他指屋邨的污水喉滴水於食水喉上，食水喉遭污水侵蝕，繼而破裂。他建議房屋署於全方位維修計劃中加入維修污水喉項目，以降低食水喉破裂的機會。

54. 林立志議員的意見如下：

- (i) 文件的內容不少，他促請房屋署能早些提交，讓委員有充足時間審閱。
- (ii) 長亨邨升降機故障的原因多為控制面板故障、控制系統故障及外門故障等，他建議房屋署就故障原因提供更詳盡的原因或註解。另外，他建議房屋署為升降機加設擋雨板，以降低故障及生鏽的機會。
- (iii) 長亨邨有鹹水喉維修個案是由住戶自行維修，導致維修時間變長，因而令居民浪費食水並影響環境衛生。他向房屋署查詢甚麼情況下維修工作需要居民自行負責。

(會後註：房屋署指在一般情況下，鹹水喉是房屋署的設置，所以房屋署會負責維修；然而，如住戶曾將設置改動，住戶則需自行負責維修其改動過的部分喉管，因而需申請關閉閘掣。)

- (iv) 長亨邨可供出租單位的數字從二月份到四月份，由14個降至2個，他促請房屋署加快單位重新編配。
- (v) 他建議在建屋計劃進度報告中，加入早前曾於葵青區議會內討論及發展局已公布的計劃進度。

55. 張慧晶議員表示，涌美路先後於本年五月一日及五月十五日發生食水管爆裂事件，影響涌美村、長青邨及長康邨部分單位。她促請房屋署與水務署加強溝通，以防同類事件再度發生。

56. 徐曉杰議員表示，涌美路先前食水管爆裂事件中，由於水管中減壓掣的設定問題，導致長康邨受影響的高層居民較其他居民需要等候更長時間才恢復食水供應。他促請房屋署調查及交代原因。

(會後註：房屋署回覆，就五月十五日涌美路發生的地下食水管爆裂事件，水務署花了十多小時進行緊急維修才能恢復供水予長康邨部份樓宇。在停水期間，長康邨屋邨辦事處曾安排水箱放置在各要點。當恢復供水時，房屋署的維修承辦商隨即檢查供水系統，以確保各樓宇正常供水。然而，個別樓宇的供水喉管出現常見的氣鎖現象，導致供水緩慢，再加上多戶在繁忙時間同時開水的搶水情況，部份單位顯似無水供應。承辦商經檢查及排氣後，各住戶已迅速回復正常供水狀況。在事件後，房屋署的工程人員亦作全面檢查有關系統，房屋署會定期為邨內的供水設施作出檢查及維修。)

57. 麥毓明先生綜合回應如下：

(i) 就升降機服務、食水及鹹水供應，房屋署已安排進行月檢、季檢及年檢。議員所述的個案多為突發事件，房屋署亦有提供緊急維修服務，安排承辦商即時處理。

(ii) 有關大窩口於五月發生的食水暫停供應事件，起因為邨外的水管爆裂。邨內的房屋署職員已立刻採取措施，令居民所受的影響降到最低。事後亦曾與當區議員舉行會議，解釋原因。其他地區暫停食水供應的情況亦有可能源自邨外水管爆裂，房屋署會安排一系列措施去處理這些突發事件，例如與水務署聯絡，安排水車為居民供水。

(iii) 房屋署會安排合資格的承辦商為升降機進行檢查。

58. 主席表示，如暫停食水/鹹水供應的原因是與邨外水管有關，房屋署應與相關部門加強溝通。另外，房屋署亦需檢查邨內喉管及閘掣的情況，配合邨外水管的翻新工程。他同時促請

房屋署加密檢查升降機，如個別升降機多次維修後仍出現故障，可考慮是否需要更換該升降機。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(二零一五年一月至四月)

(房屋事務文件第 15 及 16/2015 號)

59. 張盧碧玉女士回應林立志議員就建屋進度的查詢，指已落實計劃的進度已在報告中滙報，其他未落實計劃的資料則未能提供。

60. 林立志議員表示，他查詢的並非未落實計劃的興建情況，而是整體計劃的發展進度，如發展程序及時間表。

61. 許祺祥議員認同之前曾於葵青區議會內討論的建屋計劃進度應於報告中滙報，如早前於議會中討論過的德士古道居屋發展計劃，以方便議會跟進，亦讓市民在查閱會議資料時，可以了解到該計劃的發展情況。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一五年三月至四月)

(房屋事務文件第 12/2015 號)

62. 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 13/2015 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 14/2015 號)

63. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

64. 下次會議定於二零一五年七月二十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一五年七月

(甲)商業樓宇管理扣分制（扣分制）

為改善商業樓宇的環境衛生，房委會在以住的黃線計劃的基礎下推行扣分制，旨在針對損害商業設施管理和環境問題上的不當行為。此扣分制由 2006 年 10 月 1 日起推行，為一行政措施具備兩項功能：用作為租戶而設的警告制度，以及供前線人員在按租約條款終止租約時用作客觀準則。

扣分制的運作

扣分制函蓋房委會轄下的商舖（不包括議員辦事處）、商業檔位、熟食檔位及儲物室的租約／暫准證。各項不當行為所扣的分數會按違犯不當行為的嚴重程度而定。分數在記錄後會維持兩年有效，直至有效期滿後才可撤銷。租戶如反對所扣分數，可循上訴機制向相關房屋事務經理提出上訴。租戶一旦被累積扣滿 10 分或以上，房屋署即會促請租戶提高警惕。如兩年內被扣分數累計達 16 分或以上，房委會將依據《房屋條例》第 19(1)(b)條着手終止租約。相關租戶可就終止租約行動向上訴委員會（房屋）提出上訴。凡在扣分制下被終止租約的前商業租戶，由終止租約的日期起計兩年內不得租賃房委會轄下任何商業單位。由 2011 年 10 月 1 日起生效，於扣分制下的不當行為合共有 12 項並分為三類，分別扣 3、5 或 7 分，表列如下：

扣 3 分的項目

1. 阻塞公眾地方*
2. 隨意在檔頂存放雜物*
3. 令地面排水渠淤塞，且拒絕及時作出補救*
4. 專用隔油池內的油污外溢*

扣 5 分的項目

1. 隨意在公眾地方棄置營業廢物/廢棄物/垃圾
2. 在出租處所內積存廢物/垃圾，產生難聞氣味，造成衛生滋擾
3. 從房委會的供水點非法取水/取水作不當用途
4. 在出租單位內打麻將、打天九和進行有賭博成分的紙牌遊戲(包括十三張)等

扣 7 分的項目

1. 非法售賣熟食/經營食物製造工場#
2. 拒絕房屋署人員或代表房屋署的人員進入處所進行檢查或修理*

對指定業務作出局部更改/增添小規模的額外業務，均會被記分。倘若業務在非法更改後徹底異於指定業務，房屋署就會按租約條款採取執法行動。

* 已針對這些不當行為訂立警告機制，違反者初犯會被書面警告一次。如警告無效，房屋署會在違反者第二次觸犯同一項不當行為時執行扣分。

這項扣分制不適用於出租予整體承租商的街市（即整體承租街市）。該類承租商須遵守與房委會所簽租約內訂明的責任。

(乙) 就 2015/16 年度房屋署葵青區屋邨管理工作計劃議員查詢的綜合回應

- (i) 房屋署會定期對轄下的外判服務承辦商（當中包括清潔及護衛服務兩大範疇）進行工作表現評估，以調查服務承辦商的工作表現及居民對其滿意度。為使評估標準更為客觀及公正，房屋署會向屋邨住戶及屋邨管理諮詢委員會委員收集意見，然後對服務承辦商給予整體性評分。
- (ii) 就打擊高空擲物，房屋署在屋邨設有便攜式監察高空擲物系統及流動數碼化監察系統，針對高空擲物黑點，進行24小時攝錄以收集證據，對違法住戶執行「屋邨管理扣分制」及提出檢控。
- (iii) 為提升客戶服務水平，房屋署自2013年在前線的屋邨辦事處推出了一個全新的客戶服務系統。居民的申請和文件遞交，以及投訴等均可經該系統處理。由於建立了完整的電子客戶訴求記錄，屋邨辦事處可翻查記錄以便更有系統和快捷地處理各項查詢及申請。
- (iv) 房屋署每年會預留財政預算以支付各屋邨的清潔費用，亦會因應屋邨人口的多少，撥款予各屋邨管理諮詢委員會(下稱屋邨諮委會)，供其自行決定應用在屋邨改善工程、維修及清潔等方面。清潔承辦商每日都會清潔及洗淨邨內垃圾房及清潔所有設備 / 固定裝置。如垃圾房發出臭味，管理公司會督促清潔工人加強清潔，確保垃圾房清潔衛生，屋邨辦事處會繼續監管清潔承辦商工作表現。自動噴灑香氣系統並非房屋署標準設施，亦無清潔果效，葵青區只有少數邨管諮委會建議動用其撥款購置這設施。
- (v) 租金援助計劃旨在協助有短暫經濟困難的公屋租戶渡過困境，至於有長期經濟困難的租戶則可向社會福利署申請綜合社會保障援助。在一般情況下，居於新大廈類別的非長者租援計劃受助人，減免租金期均不逾三十六個月。在減免租金期屆滿後，如申請人仍有經濟困難，可向社會福利署申請綜合社會保障援助。如申請人仍需租金援助，則須申請調遷往所屬區議會分區內其他屋邨租金較廉宜的單位重新申請。惟全長者戶或有家庭成員是殘疾人士或申請人

現居於1992年前落成的舊大廈類別，除寬敞戶外，均可獲豁免調遷。