

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/13

葵青區議會
房屋事務委員會
第一次會議及座談會記錄(二零一三)

日期：二零一三年二月五日

時間：下午二時四十分

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	座談會結束
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	會議開始	會議結束
周奕希議員, BBS, JP	下午四時五十分	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	下午三時三十一分
何少平議員	會議開始	下午四時二十分
許祺祥議員	下午三時十六分	會議結束
林翠玲議員, MH	下午二時四十三分	下午三時三十三分
林立志議員	下午二時五十分	座談會結束
林紹輝議員	會議開始	下午三時五十分
劉美璐議員	會議開始	下午三時三十三分
羅競成議員, MH	會議開始	下午二時五十五分
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午三時零二分	會議結束
梁錦威議員	下午二時四十六分	座談會結束
梁國華議員	會議開始	會議結束
梁子穎議員	下午三時五十分	會議結束
梁偉文議員, MH	下午二時四十三分	下午三時三十一分
梁耀忠議員	下午二時四十三分	下午三時零八分
吳劍昇議員	會議開始	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	下午三時十二分
譚惠珍議員, MH	會議開始	下午三時十二分
鄧瑞華議員	會議開始	下午四時二十七分
徐曉杰議員	會議開始	座談會結束
徐生雄議員	下午三時十五分	會議結束
黃炳權議員	會議開始	座談會結束
黃潤達議員	下午四時二十分	座談會結束

張偉文先生	會議開始	會議結束
林嘉嘉女士	下午二時五十分	會議結束
劉碧堅先生	下午二時五十分	下午三時五十分
梁松森先生	會議開始	下午四時五十分
呂耀祖先生	會議開始	下午三時三十一分

列席者

林美儀小姐	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)
阮玉屏小姐	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
李兆麒先生	房屋署高級屋宇裝備工程師(葵涌)
黃建聰先生	房屋署屋宇裝備工程師(葵涌)
曹華榮先生	屋宇署首席測量主任
區偉生先生	屋宇署高級屋宇測量師
譚曉恩小姐(秘書)	葵青民政事務處行政主任(區議會)三

缺席者

麥美娟議員, JP	(因事告假)
潘志成議員	(因事告假)
尹兆堅議員	(因事告假)
黃可欣女士	(因事告假)
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一次會議(二零一三)。

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、曾梓筠議員、徐曉杰議員、張慧晶議員、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、劉美璐議員、朱麗玲議員、羅競成議員、黃炳權議員、吳劍昇議員、梁國華議員、林紹輝議員、周偉雄議員、梁松森先生、張偉文先生及呂耀祖先生。

4. 委員會一致通過周奕希議員、麥美娟議員、潘志成議員、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四次會議記錄(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，羅競成議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

介紹文件

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介

(由屋宇署提出)

(房屋事務文件第 1/2013 號)

6. 主席歡迎屋宇署首席測量主任曹華榮先生及高級屋宇測量師區偉生先生出席會議。

7. 屋宇署代表簡介文件。

(林翠玲議員、梁偉文議員、梁耀忠議員於下午二時四十三分到達，徐曉杰議員於下午二時四十三分離開，梁錦威議員於下午二時四十六分到達，林立志議員、劉碧堅先生、林嘉嘉女士於下午二時五十分到達。)

8. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 他得悉某樓宇的平台有非法僭建物，影響整幢大廈的維修工程，遂向屋宇署求助。該署表示僭建物沒有即時危險，不會強制清拆，業主立案法團(“法團”)須自行處理。
- (ii) 他詢問屋宇署在實行強制驗樓及強制驗窗計劃時，會否向法團提供協助。

9. 區偉生先生回應如下：

- (i) 根據屋宇署的內部指引及當時的執法政策，非法僭建物如建於大廈的公眾地方，影響公眾維修工程或強制驗樓或驗窗計劃進行，該署會協助清拆。
- (ii) 屋宇署會先發出清拆令，命令僭建物擁有人拆除有關僭建物，否則會考慮提出檢控，或根據《建築物條例》委派政府承建商清拆僭建物，並向有關人士收取費用。
- (iii) 視乎每個個案情況，由署方收到投訴，進行調查，然後發出清拆令至進行檢控等程序，需時約一年。

10. 梁耀忠議員認為，屋宇署代表並沒有解答法團的疑問。非法僭建物只有屋宇署有權力確定及清拆，法團既無財力亦無權力處理，但該署對法團的協助明顯不足。

11. 區偉生先生補充，屋宇署會考慮發出法定命令，要求相關業主清拆非法僭建物，以便法團進行大廈維修工程。

12. 吳劍昇議員的詢問及意見如下：

- (i) 區內選作強制驗樓或驗窗計劃的目標大廈早於五至六年前進行大維修，因此希望了解屋宇署揀選目標大廈的制度為何。
- (ii) 屋宇署進行此計劃前，應先解決非法僭建物問題，否則維修工程的進度會經常受阻。
- (iii) 法團沒有權力處理僭建問題，亦沒有足夠資金控告有關僭建物

的擁有人，因此希望該署先解決非法僭建的問題後，才開展強制驗樓及驗窗計劃。

13. 李志強議員的意見如下：

- (i) 屋宇署發出的清拆令效力有限，僭建者更可就清拆令提出上訴。有關法律程序隨時需時三至四年才可完成，樓宇如正進行工程，冗長的法律程序會令法團損失重大。
- (ii) 屋宇署對非法僭建物的執法寬鬆，應進行一次性的行動把僭建物清拆。

14. 區偉生先生回應如下：

- (i) 屋宇署在揀選強制驗樓或驗窗計劃的目標樓宇時，會考慮多個因素，包括樓宇過往的維修記錄。法團可向該署提交有關記錄，以便該署考慮會否取消或延遲向該目標樓宇發出法定通知。
- (ii) 委員提出一次過清拆僭建物的意見，他會向部門反映。

15. 主席表示，委員關注屋宇署提供的支援是否足夠，希望該署先清拆目標樓宇的僭建物，以免拖延驗樓工程。

16. 潘小屏議員表示，她作為法團成員，認為清拆令的上訴程序長達三至四年並不合理，屋宇署可參考多年前進行的一次性清拆行動，加快清拆非法僭建物。

17. 張慧晶議員的詢問及意見如下：

- (i) 翠怡花園被揀選為目標樓宇，屋苑的業主及法團將全力配合計劃進行，但屋宇署職員於早前召開的簡介會上，未能完全解答居民的疑問。
- (ii) 根據強制驗樓或驗窗計劃，目標樓宇的業主須填寫多份表格，並就每份表格繳交數百至數千元不等的費用，希望該署豁免有關費用。

(iii) 該署供業主選擇的承辦商達三千多家，業主挑選需時，因此希望可以延長六個月的檢驗限期。

18. 區偉生先生 回應如下：

(i) 建築物上訴審裁小組是獨立於屋宇署的，全權負責整個上訴程序及時間的安排，屋宇署難以要求加快有關程序。但政府當局已留意到，有業主利用上訴機制拖延，因此正考慮為審裁小組增加人手，加快處理上訴個案。

(ii) 翠怡花園的業主如對計劃內容有疑問，歡迎與屋宇署當區職員聯絡。

(iii) 個別業主如已自行聘請合資格人士為單位進行檢查，可向屋宇署提交證明文件，申請豁免參與計劃。

19. 黃炳權議員 表示，各政府部門經常去信舊式大廈，要求維修公眾地方或消防設施，但卻沒有提供強制驗樓或驗窗的資訊，希望屋宇署可盡早向有關住戶宣傳有關計劃。

20. 徐生雄議員 表示，業主收到屋宇署強制驗樓及驗窗計劃的通知，但卻不了解計劃的內容、程序及所需費用。他希望該署加強宣傳並提供協助，推出類似香港房屋協會的維修資助計劃。

21. 區偉生先生 回應如下：

(i) 屋宇署會向目標樓宇的法團/業主發出預先知會函件，建議法團/業主可籍進行強制驗樓及修葺工程時，同時進行其他根據現行相關法例所規定須檢驗和糾正/改善的工程。

(ii) 根據《消防安全(建築物)條例》/《消防安全(商業處所)條例》的規定，屋宇署屬下防火規格組聯同消防處，會按序向有關樓宇發出法定指示，告知在消防安全方面或須予以改善的地方。如業主希望提前有關執法行動，可把書面要求提交屋宇署考慮，署方會盡量安排以配合業主的意願。

22. 呂耀祖先生 表示，早前發現私人樓宇單位的窗戶搖搖欲墜，遂通知大廈保安員及單位業主，但業主表示沒有能力負擔維修費用。

他於是致電 1823 投訴，警方到場了解後，便通知屋宇署人員跟進，在數月後接獲屋宇署通知，指有關窗戶沒有即時危險，無需清拆。他希望屋宇署正視非法僭建物或危險樓宇的投訴，並予以即時處理。

23. 主席詢問，屋宇署有否服務承諾，以及規定處理投訴的時間。

24. 區偉生先生回應如下：

- (i) 屋宇署訂有服務承諾，投訴事件如於辦公時間內且在市區發生，職員須於一個半小時內到達現場。該署定會跟進每宗投訴個案，樓宇僭建物如有即時危險，會要求業主立即清拆，或由政府承辦商先行處理，然後再向業主收取費用。
- (ii) 該署的投訴熱線(由“1823”接聽)於非辦公時間亦運作，以處理緊急投訴。

25. 呂耀祖先生詢問，屋宇署的投訴熱線於長假期是否運作。在該次事件中，1823 的職員表示未能聯絡該署職員，因此才通知警方到場。

26. 主席建議委員於會後向屋宇署代表提供有關資料，以作跟進。

27. 李志強議員詢問，可否不再發出法定命令，一次過清拆目標樓宇的非法僭建物。

28. 周偉雄議員的詢問及意見如下：

- (i) 他詢問僭建物有否按危險性分級，以便因應危險程度分階段處理。
- (ii) 屋宇署曾就非法僭建物進行一次性的大規模清拆行動，但現在再沒有此類行動。他建議該署可藉此積極處理非法僭建物問題。

29. 區偉生先生回應如下：

- (i) 屋宇署已制定“須優先取締”僭建物在執法時的優先次序的

指引。如公眾安全受到有即時危險的僭建物的威脅，而有關業主又未能即時加以清拆，該署便會委派政府承辦商先行清拆有關僭建物，然後向業主收回清拆費用。

- (ii) 關於為目標樓宇的非法僭建物進行大型清拆行動的建議，他將於會後向部門反映。

30. 梁志成議員 希望屋宇署於會後提供過去十年每年清拆葵青區有即時危險僭建物的數字。

31. 主席 的意見如下：

- (i) 他希望屋宇署提供有關資料。

屋宇署

- (ii) 委員均認為屋宇署應加強宣傳有關計劃，並解釋支援計劃。

- (iii) 該署應先為目標樓宇清拆非法僭建物，跟進被揀選目標樓宇業主的疑問，以確保計劃順利進行。

(會後註：屋宇署表示根據過去十年的記錄，在葵青區一共發出八張工程指令給政府承建商，其中包括兩項涉及違例建築工程，作為代表業主進行清拆有即時危險的緊急工程。有關工程費，另加監督費期後會向有關業主收回。)

(梁志成議員於下午三時零二分到達；梁耀忠議員於下午三時零八分離開；羅競成議員於下午二時五十五分離開；潘小屏議員及譚惠珍議員於下午三時十二分離開，書面授權李志強議員投票；徐生雄議員於下午三時十五分到達；許祺祥議員於下午三時十六分到達。)

討論事項

提名區議會代表參與長遠房屋策略檢討焦點小組討論事宜

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 11/2013 號)

32. 主席 表示，長遠房屋策略督導委員會於二零一三年一月二十九日致函葵青區議會主席，邀請區議會提名兩名代表，參與在理工大學舉行的焦點小組討論，藉以蒐集社會不同羣組對住屋需求的意

見，以備於檢討長遠房屋策略時參考。其中一場焦點小組討論於二月二十六日舉行，當日同為地區設施管理委員會的會議日期。請委員提名代表參加小組討論。

33. 黃炳權議員提名林立志議員，許祺祥議員和議。

34. 何少平議員提名李志強議員，林翠玲議員和議。

35. 主席表示因沒有其他提名，請林立志議員及李志強議員代表區議會出席焦點小組討論。其他委員亦可向兩位代表反映意見，以協助有關政策局制定今年年中發表的公眾諮詢文件。

討論大窩口邨升降機故障問題嚴重

(由許祺祥議員提出)

(房屋事務文件第 2 及 2a/2013 號)

36. 主席歡迎房屋署高級屋宇裝備工程師李兆麒先生及屋宇裝備工程師黃建聰先生出席會議。

37. 許祺祥議員簡介文件。他認為眾多承辦商中，其中一個承辦商表現較差，而居民認為升降機的穩定性最為重要，希望房屋署加強監督，減少對居民的影響。

38. 李兆麒先生回應如下：

- (i) 過去兩年，承辦商奧的斯所負責的大窩口邨升降機的故障率比較高，原因可歸究人為及機件問題，各約佔一半，但撇除人為因素後故障率仍比較偏高。有見及此，署方已多次與承辦商召開會議，商討改善方案，其間也間有改善，但未能持續。
- (ii) 房屋署已向奧的斯發出五封警告信，總工程師更於上星期發出第六封警告信，如該承辦商的表現未有改善，將可能影響其日後承投房屋署新工程的資格。
- (iii) 承辦商已加強人手檢查升降機；並將於三月開始為轄下富德樓、富賢樓、富泰樓的升降機進行全面檢查，以及更換新型門鎖，減少機件故障。

- (iv) 大窩口邨升降機的保養合約屬於“全保”，所有更換基本零件的費用已包括在內。如有需要，該署亦願意考慮繳付額外費用更換已變形的升降機機門及配件，以期減低升降機的故障率。

39. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 大窩口邨的升降機保養承辦商中，以奧的斯保養的升降機故障比較嚴重，其保養的私人樓宇升降機亦經常出現故障。
- (ii) 大窩口邨有七幢樓宇的升降機由奧的斯負責保養，其中富民樓、富邦樓、富強樓及富國樓約有三十年樓齡，而富德樓、富賢樓及富泰樓則有二十年樓齡。當中三幢樓宇的升降機經常出現故障，希望房屋署加強保養工作，並盡快更換使用達三十年的升降機。

40. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 他認同奧的斯負責保養的升降機故障較為頻密，房屋署亦應更換使用達三十年的升降機。此外，富德樓、富賢樓及富泰樓的樓齡雖然比較新，但其升降機屬於舊型號，故障次數較多，希望可與使用達三十年的升降機一併更換。
- (ii) 從部門代表回應得知，房屋署及承辦商過去已進行多項改善措施，將來亦會繼續進行改善措施，希望署方可提交有關文件。

41. 劉碧堅先生的詢問及意見如下：

- (i) 房屋署會否打破升降機由原廠保養的慣例。
- (ii) 房屋署向奧的斯發出六封警告信的情況，如在私人樓宇發生，相信保養承辦商已被取消合約，希望房屋署可就此作出檢討。
- (iii) 《升降機及自動梯條例》(第 618 章)列明，升降機運作如不理想，其擁有人需負上刑事責任。該條例是否適用於房屋署的升降機，大窩口邨的升降機擁有人為誰。

42. 林立志議員詢問如下：

- (i) 他留意到使用年期約三十年的升降機經常故障，並查詢房屋署更換升降機的時間表。
- (ii) 他詢問房屋署的招標工程是否價低者得，希望該署檢視此做法。
- (iii) 承辦商接獲多少封警告信後才會被終止合約。

43. 李兆麒先生 回應如下：

- (i) 富民樓、富邦樓、富強樓及富國樓四幢樓宇的樓齡已超過三十年，更換升降機的計劃已經落實，招標程序正在進行。富德樓、富賢樓及富泰樓樓齡未達三十年，房屋署暫時未有全面更換升降機的計劃，但保養承辦商奧的斯亦正準備針對個別部件提交改善建議。
- (ii) 基於整體安全的考慮，房屋署的政策是沿用升降機的原廠承辦商負責升降機的維修。
- (iii) 維修合約並非採用招標方法，而是房屋署每年與保養承辦商商討合理價錢再續約。
- (iv) 由二零一二年十二月十八日開始，機電工程署《升降機及自動梯條例》(第 618 章)已適用於房屋署轄下的電梯，在法例上依據不同事項，列明負責人為升降機的擁有人或任何其他對該升降機有管理權或控制權的人。
- (v) 根據署方現有機制，承辦商的表現如持續不理想，其競投房屋署新工程合約的中標機會或會受影響，阻嚇力是足夠的；但對於維修合約，現在並沒有因表現而解約的機制。

44. 主席 的意見如下：

- (i) 房屋署現行做法僵化，阻嚇性較低，發生嚴重事故後才更換承辦商的做法，委員不能接受。
- (ii) 現時很多私人樓宇的升降機已不再是原廠保養，房屋署可以考慮這個做法。

45. 劉碧堅先生表示，據說公共屋邨的升降機保養費比私人樓宇高一倍。他查詢現時升降機每月的保養費為何，以及是否合乎成本效益。

46. 許祺祥議員希望房屋署提供未來五年更換升降機的時間表。該署如有足夠資源，可一併更換富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機，或更換其承辦商。

47. 李兆麒先生回應如下：

(i) 有關奧的斯計劃書方面，署方工程人員審核後可向委員會提交。

(ii) 委員對沿用原廠承辦商政策的意見，將於會後向該署反映。

(iii) 奧的斯的表現雖不理想，但仍可給予機會改善。以價低者得的方法或因其他理由頻密更換承辦商，均未必能改善維修質素，反之在所產生的磨合期及不能確保採用原廠零件等多個因素的影響下，升降機的故障問題或會更為嚴重。

48. 主席請房屋署提交改善升降機計劃的詳情，檢討原廠保養的政策，並加強監管工作。

房屋署

49. 林立志議員希望房屋署提交升降機由奧的斯保養的葵青區公共屋邨名單。

50. 主席請房屋署代表補充有關資料，亦請委員留意會議法定人數的下限。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述委員意見提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第7/2013號。)

(梁偉文議員、朱麗玲議員及呂耀祖先生於下午三時三十一分離開，林翠玲議員、劉美璐議員於下午三時三十三分離開，梁子穎議員於下午三時五十分到達，劉碧堅先生及林紹輝議員於下午三時五十分離開。)

公屋電力系統例行檢查及更換零件期間電力供應安排

(由周偉雄議員提出)

(房屋事務文件第 3、3a 及 3b/2013 號)

51. 周偉雄議員 介紹文件，並希望房屋署改善停電情況，例如葵盛東邨進行檢查時，單雙編號的升降機可輪流暫停服務。

52. 李兆麒先生 回應如下：

- (i) 法例要求電力系統每五年進行一次例行檢查，房屋署則每三年檢查一次。進行例行檢查時，電源會分階段向居民恢復供電，減低對他們的影響。在一般情況下，大廈的公眾電力供應(包括升降機)會於下午一時前恢復，住戶單位內的供電也會於下午六時前恢復。
- (ii) 由於設計上電力公司是透過電器總掣板提供所有電源，包括單位內外所有設施，當檢查電器總掣板時，所有電源無可避免會同時切斷，並無方法分階段進行。
- (iii) 房屋署屋邨辦事處備存有特殊需要(如長期使用家居醫療設備)的住戶名單，該署會為他們提供協助。屋邨物業管理處通常會於檢測前張貼告示通知住戶，亦會事先通知消防處。
- (iv) 此檢測程序已實行多年，安排上並沒有出現重大問題。

53. 梁國華議員 的意見及詢問如下：

- (i) 現今住戶的要求及標準已經提升，停止電力供應會影響居民安全。如遇突發事故，拯救人員難以登門救人。
- (ii) 電器總掣板能否分開為不同座數分段提供電力。
- (iii) 房屋署有否足夠資源及人手，為有特殊需要或長期使用家居醫療設備的住戶提供協助。

54. 黃炳權議員 表示，大窩口邨富民樓及富邦樓的電力系統與商場連接，需要整天暫停供電來進行檢測。商場現由領匯管轄，希望房屋署能分拆其供電系統。

55. 梁錦威議員 詢問，檢查進行期間如遇緊急情況，能否立即恢復供電以及所需時間。

56. 周偉雄議員 的意見如下：

- (i) 住宅及公共空間用電技術上可以分開，而公共空間用電量較住宅用電為低，房屋署可為每幢大廈加設獨立變壓器來提供電源。
- (ii) 房屋署可在數個屋邨試驗分開供電，減少因檢查而暫停供電對居民造成的滋擾，同時改善公共屋邨的設備。如試驗成功，則可改善日後興建屋邨的供電系統。

57. 李兆麒先生 回應如下：

- (i) 雖然供電系統由多個分掣組成，但始終須由電力公司經過一個電源總掣集中才可供應電力，電力公司不會將電源拆細供電。根據現時的建築環境及技術，此供電模式未能改變。
- (ii) 由於大窩口邨富民樓及富邦樓的電力系統與商場連接，根據與領匯的分契規定，房屋署須向商場提供電力，而領匯則須分擔有關維修費用。即使電力總掣分開，商場或住戶亦須停電進行檢驗。大窩口邨商場的電力檢查已安排每五年進行一次，因此有關住戶所受的影響已比其他屋邨住戶少。
- (iii) 過去署方亦曾與承辦商商討緊急情況即時恢復供電的可行性，但由於總掣櫃構造複雜，且須確保安全，於短時間內草率裝回設備恢復供電並不可行。
- (iv) 新落成的屋邨設有後備掣櫃，可以在電力系統進行例行檢查期間維持升降機運作，但現有屋邨難以加設是項裝置。

58. 主席 表示，新建樓宇的樓層越來越高，對升降機的需求較高，停電亦影響居民生活，希望管理公司預早通知住戶停止供電的事宜。

59. 胡栢霖先生表示，房屋署備有使用心臟起搏器及洗腎機等醫療設備的住戶名單，有關住戶會於停電前一星期預先通知。屋邨辦事處亦可向住戶提供電源，或協助轉介住戶至社會福利署及附近的老人院。他將於會後再提醒房屋署的同事盡力提供協助給有關住戶。

60. 黃炳權議員詢問，大窩口邨及大窩口邨商場的電力供應系統可否分開。

61. 梁國華議員的意見及詢問如下：

(i) 他不認同大窩口邨與商場的電力系統不能分開，由於商場已不屬房屋署管轄，有關電力系統應盡快分拆。

(ii) 他詢問電力公司是否只能為一個屋邨提供一個電源總掣。

62. 周偉雄議員的意見如下：

(i) 他認為電力公司提供多個開掣是可行的，建議房屋署與電力公司商討“分開”的具體方法，以符合公共設施及居民的用電需要。

(ii) 葵盛東邨盛樂樓一年內因為電力公司及房屋署檢查兩度停電，房屋署將來可預先與有關部門或機構協調檢查日期，減少對居民的影響。

63. 梁錦威議員認為如遇上緊急事故，救護人員需要很長時間才可到達傷者單位，影響救援進度。房屋署的對策為何。

64. 李兆麒先生回應如下：

(i) 根據房屋署與領匯的分契，署方不能單方面中斷商場的電源，亦無權強制領匯為商場加建獨立電源。

(ii) 電力公司會根據大廈的用電量提供一至兩個變壓器，每個變壓器表示一個電源，電源的數目根據變壓器的數目而定。如果一幢大廈只有一個變壓器，即表示只有一個電源。私人樓宇設計相同。

(iii) 葵盛東邨的個案屬於個別事件，房屋署一直與電力公司協調維修的日期及時間，日後將繼續加強溝通。

(iv) 電力系統如需進行檢查，停電前會預先通知消防處，該處會準備足夠人手及設備應付緊急情況。

65. 主席的意見如下：

(i) 房屋署進行電力系統測試時，應與其他部門聯絡及協調有關日期及時間。

(ii) 請秘書去信電力公司，詢問可否於同一幢大廈設置兩個電源。

秘書處

(會後註：電力公司已就上述委員詢問提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第8/2013號。)

(黃潤達議員於下午四時二十分到達，何少平議員於下午四時二十分離開。)

房屋署處理索償個案的問題

(由黃炳權議員提出)

(房屋事務文件第4及4a/2013號)

66. 黃炳權議員簡介文件及意見如下：

(i) 公證行由保險公司委託，難以公正地調查保險公司，機制存有漏洞，希望公證行可以由房屋署委託。

(ii) 公證行收集資料馬虎，甚少訪問索償人，資料內容亦如保安公司報告般簡短，難以反映事實。在他接獲的個案中，報告內容沒有詳細列出事件經過，亦沒有訪問索償人，內容不實、馬虎。此外，索償人難以取得報告，調查過程並不透明，希望房屋署加以跟進。

67. 梁錦威議員的意見如下：

(i) 二零零八年，香港申訴專員公署質疑房屋署處理索償個案的方法，認為除了委託保險公司進行調查外，也應另外委託公證行

調查，並有責任為租戶更換受損的設施。香港房屋委員會(“房委會”)的改善措施，與房屋署回覆的內容不符。

(ii) 房屋署應每月向索償者報告調查進度，並跟進有關執行情況。

68. 梁國華議員表示，他跟進的個案涉及房屋署維修不善，但公證行報告則裁定事件屬單位漏水問題，房屋署並沒有責任。如要推翻房屋署委託的公證行裁決，租戶須自行委託公證行再作調查，但有關費用並非每個索償人均有能力負擔。

69. 黃潤達議員認為，核心問題在於房屋署賠償機制，有關事件應由獨立的公證行調查。申訴專員亦認為此機制有漏洞，促請房屋署盡快檢討。

70. 阮玉屏小姐回應如下：

(i) 公證行由承保房委會第三者責任保險的公司委託，為所有房委會第三者責任保險索償個案進行獨立調查。獲委託的公證行在本港及國際的聲譽良好，進行調查時亦根據保險市場上當時的制度，向有關團體搜集資料，其調查及結果公平合理。

(ii) 調查所需時間視乎事件的複雜性及涉及的團體而定。公證行須向不同羣體索取資料，所蒐集的資料有機會不盡相符，因此需時整合才可作出審決。

(iii) 房委會的指引要求房屋署及公證行定時向索償者報告調查情況，令索償人安心。

(iv) 在索償事件中，受損的物件如屬房屋署物件，該署會考慮為住戶維修。至於懷疑因房屋署維修不當而導致事故發生，則屬公證行的調查範圍。調查報告屬於公證行的內部文件，據知現時保險行業亦不會公開有關資料。

71. 主席詢問，申訴專員就房委會索償機制提出的建議，房委會如何跟進。

72. 阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 房屋署已加強監管工作，盡量不會牽涉入公證行的調查過程，並要求公證行保持與索償人聯絡。
- (ii) 有關住戶如不滿公證行的裁決或賠償金額，可與公證行聯絡，主動向他們提供資料，讓公證行重新考慮個案。

73. 徐生雄議員認為，房屋署及保險公司經常利用公證行的裁決推卸責任。曾有租置屋的業主在外遊後，發覺單位被糞便污水所浸，分別向管理處及房屋署求助，但管理處只表示事件已交由公證行跟進。事發已經兩年，業主仍未獲得賠償，事件現交由法庭處理。

74. 黃炳權議員的意見及詢問如下：

- (i) 據他了解，公證行或房屋署從未派員訪問有關個案的索償人，以及另外兩個受事故影響的單位租戶。
- (ii) 房屋署應檢討現行委託公證行的做法及程序，而公證行在調查時亦應主動向索償人索取資料。
- (iii) 事故發生後，清潔及維修的責任誰屬。

75. 胡栢霖先生回應如下：

- (i) 有關個案的補充資料，居民可經由房屋署向保險公司或公證行提交。
- (ii) 房屋署購買的保險是第三者責任保險，保險公司及公證行會根據租約內容提供意見，釐定房屋署的責任。索償人如不認同有關意見，房屋署樂意與索償人會面解釋，減低彼此不必要的誤會，以及加快調查進度。

76. 主席表示，索償人認為公證行處理索償個案不公，亦對不能取得報告感到失望，冀房屋署加強索償人與公證行之間的聯繫，並建立投訴公證行的機制，為索償人提供申辯機會。主席請房屋署於會後提供有關資料的詳情。

77. 阮玉屏小姐表示，索償人如欲向公證行提交額外資料，房屋署辦事處可代為轉交。房屋署亦有僱用顧問協助監管保險的事宜，確保各方得到公平對待。

(鄧瑞華議員於下午四時二十七分離開，梁松森先生於下午四時五十分離開，周奕希議員取消請假申請於下午四時五十分到達。)

78. 主席表示法定人數不足，動議議題未能於是次會議表決，並詢問委員是否同意把餘下的議題改以座談會形式討論。

79. 黃炳權議員對葵青區議會經常出現流會或沒有討論事項而取消會議的情況感到失望，建議把需要表決的議題放在議程較前位置。

80. 林立志議員對於政策局經常不派代表出席會議表示失望，希望把此情況向區議會主席反映。

81. 主席表示議題次序按遞交時序編排，把有動議的議題提前討論的意見可予考慮，委員對區議會會議的意見亦會向區議會主席反映。

82. 黃炳權議員認為，下一項議題非常重要，希望會議改以座談會形式進行。

83. 黃潤達議員同意會議改以座談會形式進行。

84. 主席宣布會議於五時正流會，委員同意會議由五時零一分起改以座談會形式討論以下議題。

施政報告有關公屋興建量和時間表的問題

動議：“葵青區議會房屋事務委員會強烈要求香港房屋委員會維持‘公屋三年上樓’的承諾。”(由林立志議員、黃炳權議員動議，徐生雄議員、尹兆堅議員、林紹輝議員、梁國華議員、周奕希議員、許祺祥議員、吳劍昇議員和議)

(由林立志議員及黃炳權議員提出)

(房屋事務文件第 5 及 5a/2013 號)

85. 黃炳權議員 簡介文件，並指房委會的回覆沒有提及公屋單位的需求量，以及供應能否滿足需求的問題。

86. 林立志議員 的意見及詢問如下：

- (i) 土地供應屬於發展局的管轄範圍。
- (ii) 申請公屋的人數不斷上升，房屋署如何評估需求量，與運輸及房屋局和發展局的政策如何協調。政府現行分配土地的政策令公屋供應短缺，對市民在房屋的資助或津貼亦不足，加上三年上樓的目標難以達到，令年輕一代對社會失望。房屋問題屬重中之重，未能解決可導致社會不穩。

87. 黃潤達議員 的意見及詢問如下：

- (i) 有公屋申請人因錯填申請表格，被認為虛報資料而取消輪候編號。他擔心房屋署會利用類似手法，減低公屋的輪候人數。
- (ii) 成立長遠房屋策略檢討小組，不能解燃眉之急。
- (iii) 政府長期及短期的政策，均未能滿足市民的住屋需求，政府可坦白承認三年上樓的目標未能達到。
- (iv) 房屋署切勿收緊現行的公屋政策，或為達三年上樓目標而取消輪候人士的資格。

88. 梁錦威議員 的意見及詢問如下：

- (i) 他最近協助居民填寫公屋申請表，但表格多次被房屋署以遞交資料不全或格式有誤等原因退回，希望該署不會以此方法減少輪候人數。
- (ii) 有居民購買走私香煙自用被海關罰款，更被房屋署沒收單位，懲罰太重。
- (iii) 建屋量不能滿足輪候人士的數量，三年上樓的目標難以達到。房屋署如何制定及達到有關目標。

89. 胡栢霖先生 回應如下：

- (i) 房屋署仍以三年上樓為目標，但需各方配合才可達成。現行公屋政策沒有因為要達標而收緊。
- (ii) 房屋資源珍貴，公屋單位如遭濫用，房屋署會根據租約及房屋條例，盡快收回被濫用的單位，以供分配給有需要的人士。
- (iii) 房屋署歡迎議員就簡化申請表格遞交程序提供意見，相信職員樂意解答填寫表格的問題。
- (iv) 房屋署就終止公屋合約設有上訴機制，上訴個案由獨立人士成立的上訴委員會處理。

90. 黃炳權議員 的意見及詢問如下：

- (i) 他提出動議是希望房屋署切實地回應動議內容，希望議員珍惜及使用動議的權利。
- (ii) 房屋署的回覆沒有正面回應文件 5/2013 號提出的問題，而擬定每年平均淨回收約七千多個公屋單位的目標太高。

91. 主席 的意見如下：

- (i) 《施政報告》沒有提及公屋三年上樓的詳情，以為房屋署已放棄此目標，現才知道這仍是公屋政策的目標。
- (ii) 他認同動議能令部門更重視議員的意見，以及更切實地回覆議員的問題。

92. 黃炳權議員 建議把此動議轉介到區議會會議。

93. 黃耀聰議員 建議由動議人自行向區議會秘書處提出議題。是次會議已成為座談會，沒有為動議表決，不受常規第 25(2)條限制，即區議會及屬下委員會在對某議題作出決定後，議員／委員會成員不得在半年內就該議題再行提出討論的限制。

94. 梁錦威議員贊成再於區議會上討論這項議題，希望屆時房屋署代表可以解釋三年上樓目標的計算方法。

95. 阮玉屏小姐回應如下：

- (i) 淨回收七千個公屋單位的目標與往年相符，其中包括租戶自願退還單位的數量。房屋署不希望目標數字越來越大，否則即表示濫用公屋的人士眾多。
- (ii) 要滿足輪候公屋人士的需求，單靠回收公屋單位並不足夠，還需要土地供應的配合，以及地方議會及議員的支持。

96. 梁錦威議員再次對三年上樓的可行性表示懷疑。

97. 主席表示，有申請人輪候公屋達四至五年仍未獲分配單位，希望房屋署於區議會會議提交更準確的時間表。

98. 林立志議員的意見如下：

- (i) 三年上樓指輪候人士第一次獲分配公屋單位的時間，但房委會內部文件顯示目標難以達到，不明白為何房屋署仍不願意承認這點。
- (ii) 發展局掌管土地分配，而土地供應則與建屋量息息相關，希望當局可以開放“勾地表”的土地，用以興建更多公營房屋。此外，房屋署亦應興建或發售更多居屋，讓公屋居民有向上流動的機會，騰出更多公屋單位。

99. 主席的意見如下：

- (i) 他不明白房屋署去年為何決定維持地積比率，希望該署加快物色合適用地，增加建屋量。
- (ii) 林立志議員可向區議會提交有關議題，希望房屋署代表可於區議會會議上補充有關資料的詳情。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告

(二零一二年十一月及十二月)

(房屋事務文件第 6/2013 號)

100. 主席 表示，葵青區各屋邨可供出租單位的數字，原來由房屋署每半年提供一次，現改為每兩個月更新一次。

101. 梁錦威議員 的意見如下：

- (i) 葵涌邨的鹹水供應最近經常暫停，但因未有超過二十四小時，房屋署的資料文件未有顯示。暫停鹹水供應影響居民的生活，日常的維修工程及檢查妥善，可減低爆鹹水喉的情況。
- (ii) 定期的檢查及維修會由不同部門進行，希望各部門加強協調，安排於同日內進行，並盡早通知居民及議員停止鹹水供應的日期，減少對居民造成的不便。

102. 主席 希望房屋署與各部門加強協調工作。

103. 林立志議員 表示，長亨邨亦經常出現鹹水停供的情況，對居民造成不便，建議加裝閘掣來減少受影響住戶的數量。

104. 胡栢霖先生 表示將於會後了解葵涌邨及長亨邨的情況，並把議員的意見轉達有關負責部門。

(會後註：房屋署已就上述委員意見提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 9/2013 號。)

105. 黃潤達議員 的意見如下：

- (i) 葵涌邨的停車場承辦商被房屋署提前終止合約，但因合約尚未完成，被解僱的員工未能獲得遣散費。重新獲聘的員工又因新合約開始日期為一月一日，以致員工不會享有農曆新年期間的法定假日薪酬。房屋署提前終止合約前，應考慮員工的權益。
- (ii) 據悉，新管理公司的合約屬短期合約形式，員工擔心未來的工作前景。
- (iii) 房屋署應顧及員工的勞工權益，希望該署可協助留職至新管理

公司的員工爭取農曆年法定的三日有薪假期。

106. 主席 希望房屋署代表協助有關員工，讓他們享有合理待遇。

107. 胡栢霖先生 表示，前承辦商因違反僱傭合約，所以提前終止其合約。現時由另一管理公司暫代，而管理公司可根據《僱傭條例》決定提供有薪假期與否，房屋署只能勸喻承辦商給予員工有薪假期。

108. 黃潤達議員 認為，房屋署終止合約時考慮不周，間接導致有關員工喪失假期薪酬，雖合法但卻失情理，令員工難以忠誠效勞。

109. 梁錦威議員 認為，房屋署提前終止合約的出發點原為保障員工權益，希望該署勸喻承辦商向有關員工提供有薪假期的工資。

110. 胡栢霖先生 表示，房屋署會根據勞工法例保障及維護員工的權益，在外判合約加入有關有薪假期的條款屬政策問題，須向部門反映。

111. 主席 建議房屋署代表檢討合約條款，積極就此個案與管理公司協商。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述委員意見提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第 7/2013 號。)

112. 胡栢霖先生 表示會向總部負責合約的組別反映委員的意見。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(截至二零一二年十二月)

(房屋事務文件第 7/2013 號)

113. 委員省覽上述文件。

114. 林立志議員 認為，本區許多樓宇的樓齡超過三十年，重建的話可增加單位供應數量，從而解決房屋問題。他詢問房屋署代表會否有二零一三／一四或二零一五／一六年度的葵青區重建計劃資料。

115. 胡栢霖先生 表示暫時沒有重建計劃的資料。

香港房屋協會就區內各項房屋事務統計的數字及進度報告

(二零一二年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 8/2013 號)

116. 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 9/2013 號)

117. 委員省覽上述文件。

(ii)私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 10/2013 號)

118. 委員省覽上述文件。

其他事項

119. 餘無別事，座談會於下午五時四十七分結束。

120. 主席宣布在場委員名單：黃耀聰議員、梁錦威議員、黃潤達議員、林立志議員、黃炳權議員及徐曉杰議員。

下次會議日期

121. 下次會議定於二零一三年四月九日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一三年四月九日獲房屋事務委員會通過。

主席：_____

黃耀聰

秘書：_____

譚曉恩

葵青區議會秘書處
二零一三年四月