檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/13

葵青區議會
房屋事務委員會
第二次會議記錄(二零一三)

日期：二零一三年四月九日

時間：下午二時三十七分

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
張慧晶議員	會議開始	會議結束
周偉雄議員	下午二時四十二分	會議結束
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	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	下午二時五十六分	會議結束
劉美璐議員	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	會議開始	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, MH	會議開始	會議結束
麥美娟議員, JP	下午三時零七分	下午三時三十二分
吳劍昇議員	下午二時四十二分	會議結束
潘志成議員	會議開始	會議結束
潘小屏議員, MH	會議開始	下午三時十六分
譚惠珍議員, MH	會議開始	下午三時十六分
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
黃潤達議員	下午三時三十分	會議結束
劉碧堅先生	會議開始	會議結束
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

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)
林婉嫻小姐	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
譚順慶先生	水務署高級工程師/新界西區(2)
陳榮洲先生	水務署工程師/新界西區(分配一)
羅偉濠先生	水務署工程師/新界西區(分配四)
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

周奕希議員, BBS, JP	(因事告假)
梁錦威議員	(因事告假)
梁耀忠議員	(因事告假)
盧慧蘭議員	(因事告假)
黃炳權議員	(因事告假)
張偉文先生	(因事告假)
曾梓筠議員	(沒有請假)
徐生雄議員	(沒有請假)
尹兆堅議員	(沒有請假)
林嘉嘉女士	(沒有請假)
黃可欣女士	(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(二零一三)，並歡迎接替阮玉屏小姐的房屋署高級房屋物業經理(葵涌)林婉嫻小姐。

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. 委員會一致通過周奕希議員、梁錦威議員、梁耀忠議員、盧慧蘭議員、黃炳權議員、黃潤達議員及張偉文先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第一次會議記錄(二零一三)

4. 主席表示，會前秘書處沒有收到上次會議記錄的修訂。何少平議員動議通過上述會議記錄，梁國華議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

動議事項

動議：“葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署免費為舊式公屋的釘頭燈座更換為螺旋頭的電燈座。”

動議人：李志強議員

和議人：譚惠珍議員、潘小屏議員、林翠玲議員及黃耀聰議員
(房屋事務文件第 12 及 12a/2013 號)

5. 李志強議員簡介文件並補充如下：
 - (i) 早前他嘗試致電 20 名電燈泡供應商，只有兩名發售釘頭式慳電膽，而超級市場更只有一個釘頭式電燈泡發售。
 - (ii) 社會日趨進步，釘頭式電燈泡已不合時宜，新建的私人樓宇及公共屋邨均已轉用螺旋頭式電燈插座，故釘頭式電燈泡的需求大減，居民難於市面購買。
 - (iii) 螺旋頭式比釘頭式電燈泡更耐用，更換也更方便，但大部分居民都不敢擅自更換房屋署原有的釘頭式電燈裝置，只好繼續使用；房屋署應藉“全方位維修計劃”免費為各住戶更換螺旋頭

式電燈插座。

6. 胡栢霖先生表示，已派員到市面連鎖店巡查，發現仍有不少店鋪出售釘頭式慳電膽，價錢與螺旋頭式相近。他備悉議員的意見，將來在設計單位電燈座及制定“全方位維修計劃”工程時會加以考慮。

7. 主席希望房屋署在更換電線時同時更換電燈座。

8. 劉碧堅先生的意見如下：

(i) 他申報自己是電燈泡銷售商。

(ii) 他並無發現難以在市面購買釘頭式電燈泡，商店出售的產品種類取決於店鋪的採購目標。

(iii) 早年房屋署為屋邨獨居長者提供的駐邨社工服務已取消，房屋署應與保安公司合作，向獨居或兩老家庭更換燈泡，以及即時提供協助。

9. 主席處理動議，沒有棄權和反對，委員一致通過有關動議。

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12/2013號。)

動議：“葵青區議會要求政府考慮重新推出租金管制政策，以紓緩租住私人樓宇之市民承受不合理之加租壓力，並有助為樓市降溫。”

動議人：李志強議員

和議人：譚惠珍議員、林翠玲議員、潘小屏議員及黃耀聰議員

(房屋事務文件第 19/2013 號)

(房屋事務文件第 19a/2013 號，會上提交)

10. 李志強議員簡介文件，並表示因樓價高企，租金大幅上調，租戶希望政府重新推出早前訂立的租金管制政策。

11. 胡栢霖先生表示，運輸及房屋局回覆已詳載文件第 19a/2013 號，可以代向該局轉達議員意見。

12. 呂耀祖先生的意見如下：

- (i) 他贊同此動議的出發點，但認為現有市面租金合理，只是港元貶值及薪金加幅不足，以致租戶難以負擔。
- (ii) 二零零四年購置的單位，當時市值租金為 4,000 元，現為 9,000 元，相差一倍，差幅與港幣對其他國家貨幣匯價相若，但市民的薪金卻沒有一倍加幅。

13. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 他認同如市場出現失衡，政府應作出適當干預，正如早前為勞工階層設立最低工資，維持市民合理的生活水平，以及訂立政策遏抑樓市上升。
- (ii) 本港房屋的根本問題在於供應不足，求過於供導致租金大幅上調，政府應加以正視。
- (iii) 他建議為基層市民或輪候公屋人士訂立租金政策，平衡租金開支佔入息的比例。工聯會亦支持並要求政府重新考慮推出租金管制政策。

14. 林立志議員的意見如下：

- (i) 租金大幅上調令基層及中產人士的生活負擔增加，而業主亦同時須承受因經濟導致樓價升跌的風險。
- (ii) 他建議政府向低收入家庭或輪候公屋人士提供租金津貼，或以類似關愛基金形式定期發放生活津貼，藉此紓緩生活壓力和改善樓市失衡情況。

15. 李志強議員的意見如下：

- (i) 一九九八年金融風暴後，樓市大跌，政府藉撤銷租金管制政策刺激樓市。現事隔 15 年，經濟環境已改變，政府應再檢討並重新考慮推行該政策。

(ii) 他並不贊成向市民提供生活或租金津貼，這只會導致租金再度調高，最終只會令業主受惠。

16. 主席表示，議員均關注基層市民的住屋需求及面對的租金壓力，而租金管制政策亦是短期的改善方法，希望房屋署代表向運輸及房屋局轉達意見。

17. 胡栢霖先生表示，房屋署設有由助理署長監督的私人樓宇小組，會後會向該部門轉達議員的意見。

18. 主席處理動議，八票棄權，沒有反對，動議獲得通過。

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10/2013號。)

(吳劍昇議員及周偉雄議員於下午二時四十二分到達，林紹輝議員於下午二時五十六分到達。)

討論事項

要求房屋署交代因水務署停止鹹水供應而導致石籬(二)邨公屋大廈輸水系統損毀問題

(由林紹輝議員及梁國華議員提出)

(房屋事務文件第 13、13a 及 13b/2013 號)

19. 主席歡迎水務署代表高級工程師譚順慶先生、工程師陳榮洲先生及羅偉濠先生出席會議。

20. 林紹輝議員簡介文件及補充如下：

(i) 他明白和宜合道及梨木道為主要交通道路，較難更換該處的水管，但最近經常發生的爆水管事件確對居民生活造成滋擾。

(ii) 鹹水供應停止後，部分石籬(二)邨的輸水系統出現堵塞，住戶水箱亦發現有海草及沙石。

(iii) 他詢問水務署會否先過濾鹹水再供居民使用。

(iv) 他建議房屋署全面檢查，或甚至更換石籬(二)邨經常損壞的水箱。

21. 梁國華議員 簡介文件及補充查詢如下：

(i) 公屋供水系統出現問題導致住戶水箱受損，房屋署須負責任，而房屋署拒絕維修住戶自行購置的水箱並不合理。

(ii) 據悉水務署恢復供應鹹水時並無分階段輸送鹹水，以致水管抵受不住突如其來的水壓而爆裂。

(iii) 他詢問該署恢復供應鹹水的程序。

(iv) 石籬(一)邨落成已超過 20 年，水管是否須要更換。

(v) 石籬(一)邨石安樓外圍卅街的鹹水管經常爆裂，兩年前水務署曾承諾更換全部水管，有關計劃進展為何。

(會後註：水務署表示石籬圍卅街的水管更換及復修工程已於二零一一年年底竣工，而附近石排街的水管已納入第四階段水管更換及復修計劃內，期望於二零一五年前完成更換及復修有關水管。)

22. 林婉嫻女士 表示，本年二月二十五日及二十七日，石籬(二)邨全邨因水管爆裂導致鹹水供應暫停。經水務署維修後，因石祥樓部分鹹水閘掣組件生鏽及遭沙泥堵塞，故較遲恢復鹹水供應，該署已通知物業管理公司派員全面檢查有關裝置，並已把“更換損壞失修的鹹水閘掣組件工程”列入今年的工作大綱。

23. 梁國華議員 詢問更換鹹水閘掣組件工程所涵蓋的屋邨範圍。

24. 林婉嫻女士 回應，工程涵蓋範圍為整個石籬(二)邨；因該邨鹹水閘掣組件已使用多年並出現鏽蝕現象，檢測後會確定是否更換。

25. 羅偉濠先生 回應如下：

(i) 葵涌區的鹹水水源來自荃灣路的海水抽水站，在下老圍的海水加壓房加壓、經和宜合道、梨木道輸往北葵涌的高地範圍包括石籬邨，石蔭邨及安蔭邨等。本年二月二十五日及二十七日的

暫停鹹水供應事件是由於此喉管滲漏。

- (ii) 海水抽水站設有隔濾網先隔去沙石及垃圾，再以電解方法加入氯氣作消毒，然後輸給住戶。恢復鹹水供應時會先清洗喉管，同時排出空氣，工程人員亦會分階段開啓閘掣。本署會定期於荃灣海水抽水站及其供應範圍內的海水水管網絡抽取海水樣本進行化驗。根據記錄，二月份的海水水質正常，另石籬(二)邨其他樓宇也沒有投訴鹹水水質，相信石祥樓情況屬個別事件。
- (iii) 截至今年二月，葵青區的水管更換及復修工程已完成 47%，而北葵涌段的鹹水管工程須更換及復修五公里的喉管，現已完成 53%，進度比區內更換及復修食水管工程快。更換及復修和宜合道路段的水管亦已被納入第四階段工程，預計將於二零一三年十月展開，二零一五年竣工。

26. 梁子穎議員表示，水務署曾於社區事務委員會會議上簡介區內的工程內容，他也希望了解該工程的地點、範圍，並詢問該署會否向委員會簡介該工程。

27. 主席表示，通常區內將進行大型工程時，有關部門會於施工前向議員作簡介，至於個別地區的工程，該署會與有關區域的議員聯絡。

28. 陳榮洲先生表示雖然有關工程計劃推行前水務署應已在區議會簡介，但相關工作人員亦會樂意再向議員簡介計劃的詳情。

29. 主席表示如有議員提出要求，相信水務署亦樂意派員簡介有關工程。

30. 李志強議員的意見如下：

- (i) 他讚賞水務署處理食水系統的表現。
- (ii) 水務署只為海水系統隔去大型沙粒或垃圾並不足夠，鹹水中的污染物或鈣化物經常堵塞住戶水管或水箱，為生活帶來不便。他建議優化全港鹹水過濾系統。

31. 林紹輝議員的詢問及意見如下：

- (i) 他明白梨木道及和宜合道工程的難度，該工程需多方面配合，特別是交通，但冗長的工程確對居民造成困擾。
- (ii) 暫停鹹水供應通常於農曆新年期間發生，另為何水管滲漏會導致整個葵涌東北區停止鹹水供應。
- (iii) 新型公屋的喉管通常以塑膠製造，容易因抵受不住水壓而爆裂，房屋署應正視問題，特別是石富樓及石祥樓。
- (iv) 他詢問舊型公屋包括石籬中轉屋、石籬(一)邨、葵盛西邨及梨木樹邨等更換地底輸水喉管工程的負責部門及未來的更換計劃為何。

32. 梁國華議員的詢問及意見如下：

- (i) 他詢問房屋署有否全面檢查及更換舊型公屋水管的計劃。
- (ii) 二零一一年十一月，石籬(一)邨石秀樓外一食水管爆裂，因舊型公屋的圖則較簡陋而未能清楚顯示喉管位置，以致該署在兩天後才能確定爆裂位置。
- (iii) 他希望房屋署可為樓齡達 20 年甚至 25 年的舊型公屋進行全面檢查及更換喉管工程。

33. 主席表示，水務署未來的工程屬社區事務委員會的職權範圍，建議可在該委員會會議上討論葵涌東北區域的水務工程及其影響。

34. 羅偉濠先生回應如下：

- (i) 水務署海水抽水站進水口的設計，可以有效地隔除垃圾及沙粒。
- (ii) 和宜合道的水管更換及復修工程，將會分階段進行，現正申請挖掘准許證。其中以和宜合道一段對附近居民及交通的影響較大，故申請挖掘准許證進行工程亦比較困難。他會向相關部門反映議員意見，希望盡快施工。

35. 林婉嫻女士表示，房屋署將全面檢查石籬(二)邨的鹹水供應系統，並於新一年財政年度更換損壞失修的配件。對於其他屋邨有關食水或鹹水供應問題，該署會根據個別情況採取解決方法。

36. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 他建議由屋邨諮詢管理委員會討論更換食水喉的事宜，因保養維修經理每兩個月會出席會議討論屋邨新一年的維修計劃。
- (ii) 大型的更換屋邨水管工程進行時，食水供應須停止一段長時間，影響居民生活。
- (iii) 他希望水務署可在維修車上存放完整的水管圖則，並優化閘制系統。荃灣仁濟醫院護士學校外的水管曾爆裂，但因為閘制系統與維修車上圖則不符，以致未能關掉閘制。
- (iv) 部分長者誤以為調低水流量可減少水費，事實上減慢流量只會增加沉澱物堵塞水管的機會。他建議居民定期自行清洗鹹水箱，以及該署加強教育。

37. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 房屋署無須在下一個財政年度才更換閘制，並應盡快更換有問題的閘制。
- (ii) 房屋署管理層及駐邨喉管承辦商的責任重大，應時常清洗沙井以改善天台鹹水缸的水質。以往鹹水缸每半年清洗一次，食水缸則每三個月，他建議改為每四個月清洗鹹水缸一次，並希望房屋署監察承辦商的清洗情況。
- (iii) 和宜合道交通繁忙，增加地下水管的壓力，以致喉管比較容易爆裂，他建議改於行人路下鋪設水管，希望水務署詳細研究。

38. 陳榮洲先生表示，現時水務署職員已可將水管圖則存放於手提電話內，方便日常的運作。

39. 主席相信各部門代表已備悉議員意見，希望房屋署可加強監察駐邨喉管承辦商檢測及清潔喉管的情況。

(麥美娟議員於下午三時零七分到達，潘小屏議員及譚惠珍議員於下午三時十六分離開，黃潤達議員於下午三時三十分到達，麥美娟議員於下午三時三十二分離開。)

資料文件

房屋署在區內各房屋事務的統計數字及進度報告

(二零一三年一月及二月)

(房屋事務文件第 14/2013 號)

40. 委員省覽上述文件。

葵涌及青衣區房屋事務報告

(截至二零一三年二月)

(房屋事務文件第 15/2013 號)

41. 委員省覽上述文件。

42. 主席詢問，前葵涌已婚警察宿舍的發展進度及工程正式動工和完工日期為何，希望房屋署於資料文件補充該計劃的建屋進度。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述查詢提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第11/2013號。)

43. 胡栢霖先生表示，有關計劃的公共屋邨發展用途將於今年六月交由城規會審批，然後便會進行招標，建築期大概兩年半至三年。

香港房屋協會在區內各項房屋事務統計的數字及進度報告

(二零一三年一月及二月)

(房屋事務文件第 16/2013 號)

44. 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 17/2013 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 18/2013 號)

45. 委員省覽上述文件。

46. 主席表示，報告內容為上年度活動的工作報告，請各工作小組主席盡快召開會議制定本年度工作。

其他事項

47. 周偉雄議員表示，上年十月他曾向房屋署查詢公共屋邨升降機在檢查期間的電力安排。本年四月二日，葵盛東邨有居民因血壓突然下降需急召救護車，當時消防員及救護員需步行 27 層樓梯，耗時十多分鐘才到達現場。事後他曾詢問理工大學盧國強教授分拆供電技術的可行性，教授表示可以為升降機加裝電纜連接到另一座樓宇的電源，於停電期間為消防升降機提供電源，費用只數萬元。他希望房屋署認真考慮此建議，在下次停電時進行接駁，並請該署在下次會議作出回應。

48. 胡栢霖先生表示，會後會向房屋署高級工程師反映有關建議。

房屋署

(會後註：房屋署已就上述意見提交書面回覆，詳見房屋事務傳閱文件第16/2013號。)

49. 餘無別事，會議於下午三時四十四分結束。

下次會議日期

50. 下次會議定於二零一三年六月四日(星期二)下午二時三十分舉行。

本會議記錄於二零一三年六月四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

二零一三年六月