

葵青區議會
房屋事務委員會
第一次會議記錄(二零一七)

日期：二零一七年二月七日

時間：下午二時三十五分至三時三十七分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
黃耀聰議員, MH (主席)	會議開始	會議結束
盧婉婷議員(副主席)	會議開始	會議結束
張慧晶議員	二時四十一分	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	二時四十一分	會議結束
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
林紹輝議員	會議開始	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	三時十分	會議結束
梁錦威議員	二時三十六分	會議結束
梁子穎議員	三時二十一分	會議結束
梁偉文議員, MH	二時三十九分	會議結束
梁耀忠議員	三時二十六分	會議結束
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	三時零四分	會議結束
鮑銘康議員	會議開始	會議結束
潘志成議員, 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, MH	二時四十九分	會議結束
徐曉杰議員	三時零四分	會議結束
黃炳權議員	三時零八分	會議結束
黃潤達議員	二時三十九分	會議結束
張燁媚女士	會議開始	會議結束
劉碧堅先生	會議開始	會議結束

列席者

馮志輝先生

周國生先生

楊雪心女士

余佩詩女士

張盧碧玉女士

麥毓明先生

胡天祐先生

莫倩恩女士(秘書)

房屋署高級建築師(41)

房屋署署理高級土木工程師(4)

房屋署建築師(124)

房屋署規劃師(18)

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助理(葵青)區議會(五)

缺席者

李宏峯先生

周偉雄議員

(因事請假)

(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(二零一七)。

2. 委員會一致通過李宏峯先生的請假申請。

諮詢文件

青鴻路公營房屋發展計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 1/D/2017 號)

(房屋事務文件第 1a/D/2017 號，會上提交)

3. 主席歡迎房屋署高級建築師(41)馮志輝先生、署理高級土木工程師(4)周國生先生、建築師(124)楊雪心女士及規劃師(18)余佩詩女士出席會議。

4. 馮志輝先生及周國生先生簡介文件。

5. 主席表示於會議前收到潘志成議員轉介藍澄灣業主委員會及美景花園業主立案法團就是項計劃發出的聯署信。秘書處已將有關信件轉發給各位委員備悉。

6. 李志強議員的詢問如下：

- (i) 房屋署可有實際數據證明加建減音窗及減音露台能有效將噪音降至環境保護署的法定水平；
- (ii) 運輸署可有預計繁忙時間需增加多少巴士和小巴班次以應付新增住戶的需求；
- (iii) 各個路口或迴旋處會否出現交通擠塞；及
- (iv) 可有數據支持經擴闊的道路及迴旋處可以處理因未來公屋落成及港珠澳大橋通車所帶來的額外交通流量。

7. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 區議會已於 2015 年就是項計劃通過一項動議，要求規劃署及香港房屋委員會(房委會)重新規劃相關用地，優化交通、環境及社區配套設施後再提交諮詢文件至區議會討論。然而，除了減少單位數目外，文件未有交代交通及其他配套設施可會有更完善的規劃。相關用地的分區計劃大綱草圖甚至仍未取得行政長官會同行政會議的批准；及
- (ii) 藍澄灣業主委員會已向城市規劃委員會(城規會)提出申請，要求根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條修訂圖則，相關用地或會重新被評定為休憩用地。由於申請尚在處理中，故房委會是項計劃的可行性存疑。

8. 主席詢問就交通及其他配套設施方面可有與原計劃不同之處。

9. 余佩詩女士綜合回應如下：

- (i) 規劃署及房屋署曾於 2015 年向區議會介紹本計劃，及後已向城規會轉達議員的意見。於 2016 年 12 月，城規會決定不接納進一步申述的內容，並按照原建議修訂草圖。地盤總面積由約 4 公頃縮減至約 2.2 公頃，單位數量及座數相應縮減，而完工日期亦有所延遲。
- (ii) 為滿足社會對公營房屋的殷切需求，房屋署希望盡早根據城規會於 2016 年 12 月的決定，聽取區議會的意見。
- (iii) 城規會於聆聽會及規劃程序中已考慮多方面的意見。房屋署及相關部門亦已就計劃提交不同的技術研究報告及意見。雖然草圖仍未取得行政長官會同行政會議的批准，但資料顯示青鴻路是適合作為住宅用途。

10. 周國生先生綜合回應如下：

- (i) 是次計劃受固定及道路噪音所影響。固定噪音受《噪音管制條例》規管。項目亦須按照《香港規劃標準與準則》(下稱《準則》)的標準去釐定設計以減低道路噪音的影響。根據技術評估，經使用建築簷片、減音窗及減音露台，上述兩類噪音的水平都能符合法例規定及《準則》的標準。
- (ii) 房委會已就是次計劃的公共交通需求進行評估。交通影響評估報告(評估報告)是根據運輸署的《運輸策劃及設計手冊》及實地調查所得。報告結果顯示，在計算計劃所新增的交通流量後，現有道路(包括鄰近的交界道路)所剩餘的交通流量足以應付未來的交通需求。
- (iii) 青衣路及青康路迴旋處將會進行道路擴闊工程。現有的迴旋處無法供兩輛巴士同時行駛。運輸署方面已確認此工程將有效解決上述問題，交通流量亦會大為改善。
- (iv) 此外，評估報告亦建議在青衣路及細山路路口豎立交通燈；改善交通燈號以控制路口的交通及改善細山路與青康路之間的交通安排。行人路將會擴闊至 3 米以上，南面及東面的行人路更會有 6 米闊。儘管候車處的上蓋會佔據部分行人路面，剩餘的空間亦足夠行人使用。
- (v) 評估報告亦建議設立相關的公共交通配套設施。運輸署將會聯同相關的公共交通機構密切留意計劃的落成及入伙日期，適時檢討公共交通服務需求。如有需要，運輸署將考慮增設公共交通服務以連接項目至附近的鐵路站。運輸署亦會考慮延長現有的公共交通服務路線至是次項目。

11. 主席續提出詢問如下：

- (i) 可有實際數據支持採用減音措施的成效及是否所有 2,000 多個單位的噪音水平都可以符合法例規定；
- (ii) 經擴闊的迴旋處實際可以應付多少架次的車輛；及

- (iii) 雖然樓宇座數已由 5 座減少至兩座，但配套設施可會比原計劃有所增加。

12. 周國生先生的回應如下：

- (i) 房屋署曾於其他地盤進行實地量度。研究結果顯示減音窗可減 4 至 8 分貝的噪音，減音露台則最多可減 12 分貝的噪音。然而，實際數據會因應不同的地盤位置、設計及樓宇座向而有所調整。
- (ii) 評估報告已初步估算 3 個路口於上午繁忙時段的交通飽和度。運輸署亦確認項目落成後仍會有剩餘的交通容量。

路口位置	項目落成前	項目落成後
青衣路迴旋處	0.624	0.786
青衣路與青康路交界	0.569	0.788
青衣路與細山路交界	0.435	0.573

(註：1 為已飽和)

13. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 房委會現時提交的計劃內容仍未能完全回應城規會的建議。零售、社會福利、教育及車位等設施應有再增加的需要。
- (ii) 行政長官會同行政會議至今仍未批准相關用地的分區計劃大綱草圖。在各種不肯定因素下，繼續討論只是徒然。房屋署日後應聯同運輸署及環保署向委員會交代是項計劃的詳情。

14. 余佩詩女士的回應如下：

- (i) 房屋署在發展公營房屋計劃時有多方面的考慮。除需要符合《準則》的要求，亦會考慮周邊現有設施。以休憩用地為例，青衣的地區和鄰舍休憩用地是充足的。現時北部的地盤由「住宅（甲類）4」改劃回「休憩用地」，以作休憩用途。按現時的設計，青鴻路地盤

會提供約 0.65 公頃的休憩用地及約 30%的綠化率。整體而言，青鴻路地盤提供景觀美化及康樂設施的規劃意向將得以維持。

- (ii) 現時的地盤面積較原計劃縮減約一半，單位數目、預計人口、座數亦有所減少。然而，計劃仍會提供擬議的康樂、零售、教育及社會福利設施。居民亦可到附近的長青邨街市購物。私家車車位的供應量則由原訂的 1 比 30 比率上調至現時的 1 比 26 比率，即每 26 個單位提供 1 個私家車車位。

15. 潘志成議員表示房屋署不應以最低的規劃標準作為指標，並希望房屋署日後再就計劃諮詢區議會。他續引述部分城規會委員就計劃提出的意見，房屋署應更着重擬議公屋發展的設計，而非單單達到相關規例訂明的最低標準，以便為居民提供更理想的居住環境。

16. 黃炳權議員詢問房屋署何時會安排議員參觀新蒲崗房地盤以視察隔音設施的成效。

房屋署

(會後註：房屋署表示因應委員會的要求，現安排委員於 2017 年 3 月 29 日參觀安裝於該屋苑的減音設施。)

17. 李志強議員詢問房委會會否出售有關商場。

18. 馮志輝先生表示房委會暫時沒有此計劃。

19. 主席就是項討論的總結如下：

- (i) 是項計劃廣受社會關注，希望房委會能回應現有及未來居民的需要。商場宜配備無障礙通道，以方便藍澄灣居民直達青衣路；
- (ii) 房委會應再檢視議員及城規會委員的意見，並在可行的範圍內優化設計及增加配套設施的供應。房委會不應只運用最低標準以進行規劃；及
- (iii) 至於利民的措施，例如上述的道路改善工程，區議會都會予以支持。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 2/I/2017 號)

20. 副主席表示長亨邨亨翠樓及亨俊樓的停止供應鹹水時間每次長達 4 至 5 日。房屋署應加強監管大廈內的鹹水喉管並考慮安裝分層閘掣。

21. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 大窩口邨富泰樓的升降機於 1 月份經常出現故障。房屋署曾表示已發警告信責成承辦商奧的斯電梯(香港)有限公司；
- (ii) 定期的例行檢查往往未能如實反映升降機的故障問題。房屋署應積極考慮更換已老化的升降機及加強監管承辦商；及
- (iii) 文件未有交代房屋署會如何引用相關罰則以監管承辦商。他詢問如何界定人為因素的故障。

22. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 大窩口邨的升降機故障多為人為因素。房屋署應加強大廈內的巡查，安裝閉路電視系統及嚴格執行屋邨管理扣分制以增加阻嚇作用；及
- (ii) 葵青區內部分屋邨設有扶手電梯。房屋署應將扶手電梯的故障情況納入報告之內。

23. 黃炳權議員質疑承辦商欲以人為因素為藉口推卸責任並詢問有關個案可有經房屋署查證。

24. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會與承辦商緊密監察大窩口邨升降機的情況。2017 年 1 月份的升降機故障數字已較 2016 年 11 及 12 月的數字有所改善。房屋署會積極研究方法改善升降機的運作。
- (ii) 房屋署會按照既定的時間表更換老化的升降機並定期監察承辦商的維修進度。
- (iii) 關於人為因素引起的故障，文件提及的內容均根據承辦商提交的報告所撰寫。部分升降機組件，例如按鈕，經碰撞後確實較容易損壞。房屋署會定期發出通告，教育居民正確使用升降機的方法。就議員質疑是否確實有大部分故障涉及人為因素，房屋署稍後會與承辦商作進一步檢討。

25. 張盧碧玉女士綜合回應如下：

- (i) 長亨邨的停止供應鹹水個案橫跨週末。辦事處職員表示涉事住戶曾拒絕維修人員於週末期間進入單位內進行維修。由於喉管損壞及閘掣漏水或會引致爆鹹水喉管及屋內水浸問題，房屋署須停止供應鹹水直至維修工程完成。
- (ii) 房屋署會與長亨邨的辦事處研究加裝分層閘掣，以減低停止供應鹹水的影響範圍。

26. 林紹輝議員表示曾有住戶改動單位內的鹹水喉管及水箱位置導致喉管爆裂。長遠而言，房屋署應為區內的屋邨定期檢查鹹水喉管並及早進行小型維修。

27. 主席促請房屋署考慮議員的意見，安裝分層閘掣及加強檢查鹹水喉管。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年十一月至十二月)

(房屋事務文件第 3/I/2017 號)

28. 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 4/R/2017 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 5/R/2017 號)

29. 委員備悉上述文件。

其他事項

美景花園附近之私人發展項目詳情

30. 李志強議員表示美景花園附近一幅土地早前被私人發展商投得，惟至今未有任何消息公布。他要求相關部門向委員會交代項目的詳情及動工日期。

地政總署
屋宇署

(會後註：請參閱房屋事務傳閱文件第 2 及 3/2017 號(2017 年 3 月 10 日傳閱)。)

下次會議日期

31. 下次會議定於二零一七年四月五日(星期三)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一七年三月