

葵青區議會
房屋事務委員會
第二次會議記錄(二零一六)

日期：二零一六年四月五日

時間：下午二時三十五分至四時五十三分

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
盧婉婷議員(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
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午二時五十分	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	下午三時四十九分
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
林紹輝議員	會議開始	下午四時四十三分
劉美璐議員	會議開始	下午四時十分
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午二時五十五分	下午四時四十三分
梁錦威議員	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	下午四時十五分
梁耀忠議員	下午三時十四分	下午四時二十分
李世隆議員	下午二時四十分	下午四時二十五分
吳劍昇議員	下午二時五十五分	下午四時三十六分
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	會議開始	下午四時十分
黃炳權議員	下午二時五十八分	下午四時二十五分
黃潤達議員	下午二時五十五分	下午四時二十五分
張燁媚女士	會議開始	會議結束
李宏峯先生	會議開始	會議結束

列席者

周奕希議員, BBS, JP

梁民康先生

黃玉玲女士

王永傑先生

蕭國信先生

張盧碧玉女士

陳惠蓮女士

胡天祐先生

陳巧倩女士(秘書)

莫倩恩女士

葵青區議會副主席

房屋署高級建築師(31)

房屋署高級規劃師(8)

房屋署建築師(129)

房屋署土木工程師(T203)

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)

房屋署署理高級物業服務經理(葵涌)

葵青民政事務助理專員

葵青民政事務處行政主任(區議會)一

葵青民政事務處行政助理(區議會)五

缺席者

吳家超議員

(因事請假)

徐曉杰議員

(因事請假)

張偉文先生

(因事請假)

劉展鵬先生

(沒有請假)

劉碧堅先生

(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(二零一六)。

2. 委員會一致通過 吳家超議員，徐曉杰議員 及 張偉文先生 的請假申請。

通過房屋事務委員會第一次特別會議及第一次會議記錄(二零一六)

(房屋事務文件第12/D/2016號)

3. 主席表示，房屋署就第一次會議記錄提出修訂，詳情載於上述文件。鄧瑞華議員動議，鮑銘康議員和議，委員會一致通過有關會議記錄及修訂。

諮詢文件

荔景邨前中聖書院校址 - 公營房屋發展計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 6/D/2016 號)

4. 主席 歡迎房屋署高級建築師(31)梁民康先生、高級規劃師(8)黃玉玲女士、建築師(129)王永傑先生 及土木工程師(T203)蕭國信先生 出席會議。

5. 梁民康先生 簡介文件。

6. 林紹輝議員 的意見如下：

(i) 房屋署應交代該批公屋單位會否有較多窗戶面向葵涌貨櫃碼頭，導致居民長期受到貨櫃船噪音及廢氣污染的影響。

(ii) 房屋署應就改善噪音及空氣質素等問題提出具體的設計安排。

7. 周奕希議員 的意見如下：

- (i) 部分將會受地盤影響的居民反對興建公屋。亦有居民詢問為何不改建居屋。
- (ii) 居民對現時化糞池發臭引起的空氣污染及衛生問題表示關注，亦擔心興建有近 500 戶的公營房屋將會令問題惡化。
- (iii) 居民現時較需要空地作休憩及晨運用途。自中聖書院空置，該片用地已沒有重置籃球場的必要。
- (iv) 荔景邨南面的購物設施不足以應付居民的需要，房屋署應顧及新公屋落成對附近配套設施所帶來的負荷。
- (v) 倘若落實興建公屋，建議安排合資格的荔景邨居民優先調遷。

8. 梁偉文議員的意見如下：

- (i) 現時公屋需求殷切，故贊成興建公屋。
- (ii) 除荔景邨外，荔景山道亦同時承載進出祖堯邨，荔堯邨及瑪嘉烈醫院的交通。倘若落實興建約有 500 戶的公屋，將會加重荔景山道的交通負擔，故認為房屋署須認真研究交通配套的改善措施。
- (iii) 面向貨櫃碼頭的新公屋單位住戶或會長期受到噪音滋擾。
- (iv) 他贊成預留部分新建公屋單位予荔景邨居民申請調遷。

9. 鮑銘康議員的意見如下：

- (i) 該計劃會將現有位於明景樓的長者中心遷往荔景邨南面的新落成大樓。由荔景邨北面的風景樓步行往新長者中心需時約十五分鐘，或會對長者做成不便，故建議新長者中心落成後同時保留原有長者中心或作其他用途。

- (ii) 他贊成撥出一定數量的新建公屋單位予荔景邨居民優先申請入住。

10. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 環境顧問公司的調查結果顯示該地盤附近道路的交通噪音約為 78 分貝。另根據環保署公布的資料，使用隔音窗可以阻隔 6.6 至 8.1 分貝的噪音。然而，房屋署未有數據支持使用隔音窗確實可以控制噪音至 70 分貝或以下。
- (ii) 顧問報告欠缺說服力，尤其未能就擬建公屋所產生的交通流量提供一個合理的估算方法。
- (iii) 參考其他屋邨的情況，採用中央垃圾收集站或會導致臭氣問題，若引進同一設計，同樣問題亦會發生。

11. 李志強議員的意見如下：

- (i) 現時公屋需求殷切，於有限的土地內興建公屋相信設計方面難以達至完美。
- (ii) 噪音應主要來自葵涌道的交通，質疑房屋署的設計能否確實將噪音減至 70 分貝。若要居民長期關上隔音窗及開啓冷氣，會對居民構成不便。

12. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 除人口增長對交通造成的影響，環境噪音及光污染亦是是項計劃需重點關注的問題。
- (ii) 公屋居民因工作關係或需於早上或晚上休息。環境噪音及光污染會對居民的生活作息造成長期的影響。居民被逼居住於有問題的公屋，亦難以獲得調遷。
- (iii) 房屋署應先明確交代如何處理噪音及光污染問題，

議員才能表決是否落實該公屋計劃。

- (iv) 現時區內一些舊型屋邨仍存在擠迫戶的問題。建議讓擠迫戶優先調遷入該新建公屋。

13. 黃玉玲女士 綜合回應如下：

- (i) 根據規劃署釐定的《香港規劃標準與準則》（下稱《準則》），每 1 萬人口的社區必須設有一個籃球場。荔景邨現時有 1 萬 2 千多名居民，故有重置籃球場的必要。
- (ii) 原有的荔景白普理長者鄰舍中心可否保留作社福設施，具體情況需要與社會福利署商討。由於該中心的面積只有約 1700 呎，除了要研究設施提供的範疇，如長者或家庭服務設施，亦要顧及社會福利署的相關標準。
- (iii) 根據現行政策，公屋申請人一般不可要求調遷至指定屋邨，除非有健康或家庭特別需要並獲醫院管理局或社會福利署轉介。

14. 張盧碧玉女士 補充指，新公屋落成後會由公屋編配組編配予各類包括公屋輪候冊上的公屋申請人。若公屋居民因社會或醫療因素而不能繼續在單位居住，可申請邨內調遷，如獲批准，仍須視乎邨內有否合適的空置單位可供編配。

15. 梁民康先生 綜合回應如下：

- (i) 荔景白普理長者鄰舍中心搬遷後的空置土地可研究是否改為購物設施，以回應有關設施不足的問題。
- (ii) 顧問公司曾在現場量度噪音，收錄到的噪音最高為約 78 分貝，並不是連續性的噪音分貝。為避免單位直接面向噪音來源，擬建的公屋將採用 T 型設計、鰭片、環保窗及環保露台。有關環保窗及環保露台並非密封式的，可將自然風引進屋內，符合建築物條例的有關規定。

- (iii) 除減輕噪音外，調教建築簷片的位置和長度將有助減輕光污染對居民的影響。
- (iv) 根據顧問報告及路面實地觀察，相信新公屋對交通造成的影響輕微。運輸處、其他有關部門、公共交通服務提供者及公營機構會就新增人口定時檢討並作出回應。
- (v) 房屋署會定期檢討已落成的屋邨垃圾收集站的效益。對於議員提及有臭氣噴向已落成的單位或將來落成的單位，該署會在細緻的設計上多加留意。
- (vi) 房屋署會在設計方面研究如何減低樂景樓居民就景觀方面的影響。

16. 梁耀忠議員 要求房屋署交代居民將面對多大程度的噪音及光污染，以及有關設計能實際減輕多少污染。

17. 林紹輝議員 意見如下：

- (i) 報告提及的數據量度方法未有充分考慮污染因應不同季節，環境及時間因素而轉變。
- (ii) 人口增加會對該區學額造成負擔，或導致部分學生需要跨區上學，繼而對交通構成壓力。
- (iii) 他質疑區內有否提供足夠的車位，擔心新樓居民或需與現有居民爭奪車位，最終導致大量違例泊車案件。

18. 周奕希議員 意見如下：

- (i) 現行政策規定要於區內提供一定比例的康樂設施，但質疑是否一定要提供球類設施。另外，該籃球場周邊設有鐵絲網，擔心會限制居民使用。
- (ii) 雖然預留部分新建公屋單位予荔景邨居民申請並不適用於一般編配準則，但以往在區內進行重建或道路擴建工程時，亦曾安排受影響居民調遷往原邨或

新落成單位。是次公屋計劃對樂景樓居民的影響尤其嚴重，居民需忍受5年建築期內的各種污染，故必須審慎處理。

19. 潘志成議員 意見如下：

- (i) 房屋署未能就各個污染改善方案上提供實際回應，難以取得議員的信任。
- (ii) 葵青區內的私家車、電單車及貨車車位供應短缺。認為在現行的《準則》上限下仍有改善空間，或要再檢討有關標準是否符合實際需求。
- (iii) 倘若擬建的中央垃圾收集站系統失靈，房屋處可有任何應變措施。

20. 李志強議員 意見如下：

- (i) 新公屋位於市區且鄰近地鐵站，居民出入方便，認為只要保留少量車位作日常用途已經足夠。
- (ii) 倘若噪音只是間歇性處於 78 分貝是可以接受的。希望房屋署能在設計上盡量採用減低噪音的措施。
- (iii) 若此用地不適合興建公屋，建議將有關計劃轉為興建居屋。屆時則可安裝雙重玻璃窗及窗簾以解決環境污染等問題。同時亦建議將某些公屋單位轉為不受歡迎單位出租。他認為不應該錯失機會在此地興建公屋。

21. 黃玉玲女士 綜合回應如下：

- (i) 此項目鄰近荔景地鐵站，交通配套完善，政府亦鼓勵市民盡量乘搭公共交通工具。
- (ii) 該計劃會提供四個電單車及兩個輕型貨車車位。截至本年 3 月 21 日，荔景邨的 40 個電單車位中有 15 個仍然空置，故不存在短缺問題。輕型貨車位亦有空置情況。

- (iii) 荔景邨的私家車車位較為緊張。截至本年 3 月 21 日，輪侯冊上有 3 個居民申請者。擬建項目將根據《準則》的上限提供 14 個私家車車位，可以做到自給自足；屋邨管理處將密切監察情況，如有需要，可考慮將現有空置的輕型貨車車位轉為小量的私家車車位。同時，該署會研究將樂景樓對出車位進行重組，估計可增加約 4 個私家車車位。

22. 梁民康先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署一直有就車位問題進行密切監察，並在可行的情況下盡量滿足有關需要。
- (ii) 現時安景樓，仰景樓及樂景樓的垃圾收集站將不會關閉。倘若新建的垃圾收集站出現故障而未能及時修理好，將會動用上述 3 個設施。根據以往經驗，收集站故障一般為抽風系統出現問題。在日常維修及檢測做足的情況下可有效避免整個系統停頓。
- (iii) 就減低噪音方面，房屋署會使用合適的設計和建築材料以確保單位在非密封的狀態下亦能達至環保署法例規定的 70 分貝噪音或以下。只有在符合有關規例的情況下房屋署才會發出入伙紙。

23. 蕭國信先生補充指待設計大綱落實後，顧問公司會就有關設計為各戶進行噪音評估，確保各戶的噪音水平都會符合環保處 70 分貝的要求。

24. 潘志成議員要求房屋署提供確實的噪音數據，尤其使用減音設計後所得出的噪音數據。

25. 主席表示根據房屋署的說法，會因應個別單位的情況研究設計，確保每個單位的室內噪音不高於 70 分貝。

26. 蕭國信先生表示由於每個單位的情況有別，數據也會不同，但會確保每個單位的噪音不高於 70 分貝。

27. 主席詢問房屋署有否請顧問公司就光污染和空氣污染進行評估。

28. 蕭國信先生表示會於稍後進行空氣污染評估。

29. 主席表示光污染來自二十四小時運作的貨櫃碼頭，對居民（尤其荔景邨居民）生活影響甚大，故希望房屋署能研究措施減低影響。

30. 梁民康先生表示以往在公屋發展上較少接觸光污染的課題，但承諾會認真深化設計及作重點研究。

31. 主席表示雖然《準則》規定要按人口提供一個籃球場，但由於附近已有籃球場，不知可否改為提供一個多元化的球場設施。

32. 黃玉玲女士表示現時荔景邨北面的兩個籃球場被兩間中學使用；而荔景山道附近的籃球場為康樂及文化事務署管理以供公眾人士使用。根據準則，荔景邨及新公屋作為一個整體需要一個可供居民使用的籃球場。署方在設計階段或可考慮彈性處理，研究在籃球場在不使用時作其他活動的可行性；亦不會圍起圍欄妨礙居民使用。

33. 主席表示若籃球場太接近樓宇，市民於晚上打籃球或會騷擾到附近居民，麗堯邨亦常有居民就此投訴。

34. 梁耀忠議員意見如下：

- (i) 葵青區議會曾多次提出光污染問題，惟房屋署卻表示此為新議題及未有跟進。他對房屋署浪費多年區議會的意見深表遺憾。
- (ii) 他質疑房屋署會盡量研究措施處理污染的說法。他擔心在未有確實措施的情況下就會落實興建公屋。
- (iii) 70 分貝的室內噪音雖符合環保署對噪音的上限，但不代表被居民所接受。同時亦關注是否真的有措施可以將噪音從 78 分貝降至 70 分貝。他要求房屋署在下次會議上作出交代。

35. 林紹輝議員 意見如下：

- (i) 房屋署的回應未能令人信服。房屋署應就各個單位提供詳細的噪音數據以及量度噪音的標準。
- (ii) 房屋署應就空氣污染問題提供專家意見並探討有關問題對居民健康潛在的影響。

36. 梁民康先生 回覆指不論在設計及入伙收樓階段都需要確保各個單位的室內噪音符合環保署上限 70 分貝的要求。

37. 梁耀忠議員 希望房屋署在短時間內就光，噪音及空氣污染作出詳細交待。

38. 梁民康先生 表示文件提及的 T 型設計只是一個初稿，具體設計及單位數目落實後便可以為每個單位估算噪音，有關數據會於稍後公布。空氣污染方面則會作深入研究，並向各位報告實質數據。

39. 蕭國信先生 補充指有關噪音數據是根據各個單位的設計用計算方法估算出來的，而非在入伙後在各個單位內量度。

40. 主席 表示房屋署希望本會能通過計劃，好讓他們回去研究更詳細的設計。

41. 梁耀忠議員 認為原則上不反對是次計劃，惟在沒有實質數據支持下，擔心設計能否達到預期效果。他期望房屋署能作更詳細的研究並在下次會議上提交。

42. 主席 表示房屋署要先有詳細設計方案，才可以計算確實的噪音情況。

43. 黃玉玲女士 表示有關地皮屬「住宅(甲類)」用地，根據規劃意向是適合興建住宅的。房屋署亦會就設施方面再進行研究，並可以簡介或書面形式向區議會交代。但現方案要獲得區議會支持，才可以繼續深化設計的工作。

44. 梁偉文議員認為解決住屋問題實在刻不容緩，不應阻礙房屋署研究深化設計。他贊成先通過是次公屋計劃，亦接受房屋署以簡介或書面形式向委員會作進一步交代。

45. 梁錦威議員表示房屋署未能就各個污染問題給予具體的數據。他詢問倘若某些單位的噪音高於 70 分貝而該住戶因無法忍受噪音而要求調遷，房屋署可否承諾安排調遷。

46. 張盧碧玉女士表示住戶如有社會或醫療因素而不能繼續在單位內居住，可申請邨內調遷。至於噪音的接受程度，各個家庭都不一樣。

47. 主席認為如果房屋署採取措施去盡量確保噪音低於環保署訂立的水平，但落成後個別單位噪音的確高於 70 分貝而居民無法接受，已構成合理理由讓居民申請調遷。

48. 主席詢問各位委員是否同意房屋署於荔景邨的公營房屋發展計劃，讓房屋署繼續研究深化設計，並就本會意見於稍後作進一步彙報。主席請各位議員以舉手方式進行表決。

49. 主席宣布 20 票贊成，8 票棄權及 0 票反對。委員會通過是次計劃。

討論事項

荊冕堂房屋用地跟進

(由許祺祥議員提出)

(房屋事務文件第 7、7a/D/2016 號)

50. 許祺祥議員意見如下：

- (i) 此議題於上一次會議完結後已即時提出，房屋署應有足夠時間預備，故認為房屋署的書面回覆過於簡單，對此深感不滿。
- (ii) 房屋署於一年前提交的諮詢文件建議將荊冕堂用地發展為資助房屋，及後又更改為發展資助出售房屋。房屋署並沒有就此計劃舉行工作坊收集居民意見，只有出席由區議員自行舉辦的居民會。

- (iii) 此地盤涉及噪音高達 80 分貝的德士古道天橋及佔地 0.2 公頃的危險斜坡，故他認為興建資助出售房屋實在不妥。
- (iv) 此項目或會妨礙大窩口邨（尤其富強樓）的重建。他認為現時富強樓的樓宇質素，居住人口及地積比率，均可以有更好的發展。他擔心若興建資助出售房屋，將來業主或要負上維修斜坡的責任，故認為此地較適合興建公屋。
- (v) 時至今天，房屋署對於居民關注的人口增加，交通運輸及噪音問題都未能提供明確的改善方案。他認為房屋處未有派代表出席是次會議實在有欠尊重。

51. 主席表示曾透過秘書處再聯絡房屋署。對於房屋署未有派代表出席是次會議及回應議員提問深感不滿。主席詢問張盧碧玉女士房屋署就荊冕堂用地有何回應。

52. 張盧碧玉女士表示房屋署正就此資助出售房屋計劃進行詳細設計。

53. 黃炳權議員認為房屋署在一年後仍未能提供實際資料實在令人難以接受，促請房屋署盡快作出回應。

54. 主席詢問何時會有詳細設計。

55. 張盧碧玉女士表示會於會後向有關同事查詢。

56. 主席表示鑑於房屋署未有派代表出席是次會議，亦未有將相關資料轉交予張盧碧玉女士代為彙報，令是次會議的討論變得毫無意義。主席建議去信房屋署為此表達不滿。

57. 許祺祥議員表示此地皮涉及高噪音天橋及大型斜坡，房屋署既未能提供進一步資料，又不回應有否確切的改善措施，實在難以接受。他強烈要求房屋署派代表解答議員的提問。

58. 梁錦威議員認為房屋署不負責任。每次計劃獲通過前，房屋署人員均表示會作出詳細跟進，但計劃一旦獲得通過就不曾就計劃向區議會交代。現強烈要求房屋署派代表出席下一次會議，回應議員就荔景邨及荊冕堂發展計劃的提問。

59. 張慧晶女士表示明白市民的住屋需求，故大致支持興建公屋。然而，她要求房屋署一併交代在青衣興建五棟公屋所涉及的油庫及巴士配套問題。

60. 主席表示會密切跟進興建公屋的情況，並會於發展局聯席會議上反映。

61. 許祺祥議員宣讀一份聲明，內容詳見附件。

62. 主席表示會將上述聲明轉交房屋署。

大窩口邨和諧式公屋壞口問題

(由許祺祥議員提出)

(房屋事務文件第 8、8a/D/2016 號)

63. 許祺祥議員意見如下：

(i) 富賢樓，富德樓及富泰樓的升降機故障總次數從 2013 年的 107 宗下降至 2015 年的 76 宗，數據看似有所改善。然而，他質疑為何在每星期進行例行檢查及每三個月進行一次深切檢查的情況下仍有 41 宗機件故障。

(ii) 上述三座樓宇的升降機故障總次數佔大窩口邨有關故障超過 7 成。大窩口邨的有關故障次數亦為區內屋邨前三名。他質疑房屋署在《升降機及自動梯條例》(第 618 章)下可有責任監察升降機的質量。他亦詢問現時可有向承辦商作出檢控的機制。

64. 林紹輝議員表示大窩口邨升降機故障情況嚴重，但長康邨及石籬二邨（尤其石華樓及石佳樓）的情況更差。他亦曾去信房屋署表達不滿。他詢問有關升降機零件是否已經殘舊，需要更換，並促請房屋署提供解釋。

65. 陳惠蓮女士綜合回應如下：

- (i) 富德、富賢及富泰樓的升降機故障正逐步改善中。房屋署已要求承辦商於大窩口邨設服務站以進行密切監察。
- (ii) 已安排有關的工程師、邨管職員及承辦商稍後與 許祺祥議員 舉行會議，進一步商討改善措施及聽取意見。
- (iii) 根據紀錄，石籬邨升降機的問題是源於控制器故障。更換有關零件會需要較長的時間。
- (iv) 長康邨康平樓3號升降機的問題涉及摩打故障，由於訂購零件需時，因此影響修理進度。

(會後備註：房屋署有關的工程師、邨管職員、承辦商已於2016年4月7日與許祺祥議員舉行會議，進一步商討改善措施及聽取意見。許祺祥議員備悉房屋署加強維修及管理富德、富賢及富泰樓升降機的措施。現將二零一六年一月至四月上述三座樓宇的升降機故障數字分列如下：

月份	升降機故障宗數
2016 年 1 月	10
2016 年 2 月	8
2016 年 3 月	8
2016 年 4 月	3

66. 主席表示升降機故障的主要原因分為人為因素和機件故障。人為因素方面可教育居民正確使用升降機的方法。機件故障方面則可以根據過往經驗將升降機故障的原因歸類並採取針對性措施。

67. 主席表示由於會上只有 14 位委員，不足法定人數，現休會 5 分鐘。倘若 5 分鐘後仍不足法定人數，將會宣佈流會。

68. 由於法定人數不足，主席於下午四時五十三分宣布流會，私人樓宇工作小組工作報告將以傳閱方式供議員備悉及通過。

(會後註：有關報告已於二零一六年四月二十日以傳閱方式通過。)

下次會議日期

69. 下次會議定於二零一六年六月七日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一六年五月

附件

許祺祥議員宣讀一份聲明，內容如下：

對於房屋署未有派負責代表出席是次房屋事務委員會會議，並就區內興建資助房屋的議題回應議員提問，本人深感遺憾。

本人就此議題收集了居民的意見。其一，居民普遍認為基於各種因素，例如：現有斜坡的風險，修葺的成本及附近環境噪音的滋擾，此地較適合興建公屋。

其二，居民亦關注倘若此用地將用作興建資助出售房屋，這將限制大窩口邨（尤其富強樓）日後重建的可能性及靈活性。現時富強樓的樓宇質素及地積比率均未有完善發揮。

其三，有居民在居民大會上就環境噪音和人口增加對交通帶來的負荷表達不滿，惟房屋署至現階段仍未有就此作出合理的社區配套安排。

現強烈要求房屋署就荊冕堂用地事宜作清楚交代，並派負責代表出席下次房屋事務委員會會議以回應議員的查詢。