

葵青區議會
房屋事務委員會
第二次會議記錄(二零一九)

日期：二零一九年六月四日

時間：下午二時三十二分至五時三十五分

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	會議開始	五時零六分
朱麗玲議員	二時四十二分	會議結束
許祺祥議員	會議開始	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	二時五十三分	四時四十一分
林紹輝議員	二時三十六分	三時五十九分
劉美璐議員	會議開始	四時二十八分
羅競成議員, BBS, MH	二時四十分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	五時三十二分
梁志成議員	二時三十九分	四時四十八分
梁子穎議員	三時二十九分	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	四時十七分
梁耀忠議員	會議開始	三時十分
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	會議開始	五時十九分
吳劍昇議員	二時四十七分	三時四十四分
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	五時三十二分
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
黃炳權議員	二時四十四分	會議結束
黃潤達議員	會議開始	三時十六分
陳安妮女士	會議開始	四時十九分
李宏峯先生	會議開始	四時十九分

列席者

符傳富先生	運輸及房屋局局長政治助理
楊敬樂先生	運輸及房屋局高級項目經理 1
蔡海偉先生	香港社會服務聯會行政總裁
郭鈞悅女士	香港社會服務聯會組合社會房屋計劃項目經理
郭婉彤女士	香港社會服務聯會組合社會房屋計劃項目主任
劉耀聲先生	市區重建局樓宇復修高級經理
蘇毅朗先生	市區重建局社區發展高級經理
張嘉裕先生	機電工程署機電工程師/一般法例 8
黎陳慧芬女士	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
麥少玲女士	房屋署高級物業服務經理(葵涌)
嚴憶萱女士	葵青民政事務處葵青民政事務助理專員
莫倩恩女士(秘書)	葵青民政事務處行政助理(葵青)區議會(五)

缺席者

梁錦威議員	(因事告假)
周偉雄議員	(沒有告假)

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(二零一九)。

2. 委員一致通過梁錦威議員的請假申請。

通過二零一九年四月二日第一次會議(二零一九)的會議記錄

3. 徐曉杰議員動議，李世隆議員及潘志成議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

諮詢文件

組合社會房屋計劃 - 業成街項目

(由運輸及房屋局提出)

(房屋事務文件第 6/D/2019 及 6a/D/2019 號)

4. 主席歡迎運輸及房屋局(運房局)局長政治助理符傳富先生、高級項目經理 1 楊敬樂先生，以及香港社會服務聯會(社聯)行政總裁蔡海偉先生、組合社會房屋計劃項目經理郭鈞悅女士、組合社會房屋計劃項目主任郭婉彤女士出席會議。

5. 符傳富先生、蔡海偉先生及郭鈞悅女士介紹文件。

6. 黃潤達議員提出意見如下：

- (i) 支持是項組合社會房屋計劃(計劃)。過渡性房屋可以為居民提供合理的居住空間、廉宜的租金水平及由社福機構給予的各項支援。
- (ii) 政府應繼續覓地興建過渡性房屋。青山公路(葵涌段)有一所空置校舍，運房局應與教育局商討利用該處發展過渡性房屋。
- (iii) 受司法覆核案影響，法院頒布命令暫時擱置相關分區計劃大綱草圖的批准程序，繼而導致大窩口道公屋發展計劃受阻。政府應盡快處理有關問題，以增加公屋單位的供應。

7. 許祺祥議員提出意見及詢問如下：

- (i) 支持是項計劃。他詢問可有過渡性房屋 1 至 2 人單位、3 至 4 人單位及 5 人或以上單位的申請者輪候數目。
- (ii) 由社聯推行的 3 個項目只能提供約 300 個單位，對縮短公屋輪候時間有多少幫助。
- (iii) 計劃未有顧及 3 至 4 人家庭的住屋需要。
- (iv) 計劃的選址位於工廠區，政府在進行規劃時應考慮加強相關的交通及社區配套設施。

8. 吳劍昇議員表示計劃會增加周邊配套設施的需求。他詢問運房局及社聯可有研究計劃會對周邊交通帶來多大的影響。若處理不當，或會引致長遠的社區問題。

9. 林紹輝議員提出意見如下：

- (i) 支持是項計劃。然而，葵涌區的居民多為家庭住戶，計劃卻未有提供 3 人或以上的單位。選址附近亦缺乏街市等配套設施。
- (ii) 計劃的對象主要為 1 人住戶，但單身人士一般需花較長的時間輪候公屋，故兩年的租約期難以滿足他們的需要。

10. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：

- (i) 計劃的對象為何。
- (ii) 如何釐定租金水平。
- (iii) 公屋的輪候時間漫長，兩年的租約期太短。
- (iv) 坊間有多間機構推行過渡性房屋計劃，運房局可有機制挑選合適的機構提供協助。

11. 梁耀忠議員提出意見如下：

- (i) 政府有豐富的建屋經驗及資源，故不建議交由民間團體負責推行過渡性房屋計劃。
- (ii) 插針式的建屋設計未如理想，且單位的數量太少，篩選申請者的程序或會遇到一定程度的困難。
- (iii) 單位的設計只顧及 1 至 2 人家庭的需要，欠缺多元化。

12. 梁志成議員提出意見如下：

- (i) 業成街的路面不平坦，故該處未必適合殘疾人士入住。他得悉前葵青民政事務專員曾邀請運輸署、路政署及地政總署就此舉行跨部門會議，惟最終因街道業權等各種問題而未能改善有關情況。
- (ii) 城市規劃委員會(城規會)曾要求有關人士在發展葵涌大連排道 83 號的甲級商業大廈地盤時加裝升降機以連接業成街，惟最終不了了之。運房局及社聯應認真檢討該處的無障礙設施。

13. 羅競成議員提出意見如下：

- (i) 支持是項計劃，惟單位數目太少。
- (ii) 運輸署應加強該處的道路管理，並在馬路旁安裝欄杆，以防止車輛停泊在行人路上。
- (iii) 計劃的選址為工廠區，晚上會較為僻靜，故需提供 24 小時的保安服務。
- (iv) 運房局可考慮在 9 號貨櫃碼頭及昂船洲的閒置土地興建更大規模的過渡性房屋。

14. 朱麗玲議員提出意見及詢問如下：

- (i) 支持是項計劃。運房局應在葵青區各個地方增建過渡性房屋，以回應社會訴求。

- (ii) 若住戶在兩年後仍未獲編配公屋單位是否可以安排續租。

15. 郭芙蓉議員提出意見及詢問如下：

- (i) 支持是項計劃，惟 100 個單位實在不足以解決約 20 多萬名公屋申請人的需要。
- (ii) 單位的設計可有善用地積比率。
- (iii) 計劃會令葵青區的人口上升，惟區內的交通配套設施未有改善。文件亦未有交代交通配套設施的相關資料。
- (iv) 政府會以 20 億港元興建 700 個過渡性房屋單位。運房局可否詳細講解會如何分配該筆撥款。

16. 梁偉文議員提出意見如下：

- (i) 支持是項計劃，惟單位數量屬杯水車薪。
- (ii) 計劃的對象應為正在輪候公屋的人士，即一般為 3 至 4 人家庭住戶，而非一人住戶。
- (iii) 市民的適應能力強，只要有容身之所，即使沒有個別配套設施亦可安居樂業。

17. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 支持是項計劃，惟房屋署公布 2 至 3 人公屋單位的輪候時間最長，故認為計劃只提供 1 至 2 人單位的做法並不恰當。
- (ii) 運房局及社聯應釐清租約的年期，並交代會使用哪些準則為申請者排列優先次序。
- (iii) 規劃署的規劃工作進度緩慢，且十分被動。葵青區內有多處閒置土地可以考慮興建過渡性房屋，惟該署未有積極進行規劃。

18. 李志強議員提出意見及詢問如下：

- (i) 若土地有充足的配套設施，有關當局亦會考慮興建公屋而非過渡性房屋。因此不建議以興建公屋的一般標準審視是項計劃。
- (ii) 該處距離港鐵站約 15 分鐘步程，且有巴士接駁至其他地點，故交通亦尚算便利。
- (iii) 由於租約為期不少於兩年，理應可以容許居民在成功獲編配公屋後才遷出。
- (iv) 單位是否以鐵皮組裝而成，會否安裝冷氣機。
- (v) 該用地的面積不大，難以興建大量單位。興建 1 至 2 人單位可以安置居住於籠屋的獨居長者。若要興建 3 至 4 人單位，單位數量或需減半。
- (vi) 構築物的結構是否安全，可否抵擋颱風的吹襲；構築物的管理工作會由哪個部門或機構負責。
- (vii) 政府推行計劃有很多限制，所需的時間亦會較長，故反對由政府負責興建過渡性房屋。

19. 吳家超議員提出意見及詢問如下：

- (i) 支持是項計劃，惟租約年期太短，對居民的生活欠缺保障。建議可以仿效中轉房屋般提供 10 年或以上的租約期，並容許該區居民優先入住。
- (ii) 住戶在租住期間或會因婚姻狀況改變而增加或減少家庭成員的數目，當局可會容許這些家庭繼續居住在相關 1 至 2 人單位。
- (iii) 該處位於工廠區，部分基層住戶或需在夜間工作，當局會否為單位安裝隔音板及減音窗。

20. 張慧晶議員支持是項計劃。她建議容許葵涌區居民優先入住，

並強調當局需謹慎處理申請者的申請。

21. 陳安妮女士支持是項計劃，但她表示業成街項目在 5 年短期租約期完結後便須清拆，並不符合成本效益。此外，有關當局亦應聆聽地區人士的意見，檢討交通及其他社區配套設施是否足夠。

22. 主席表示有關當局應關注該處的交通問題、處理路面凹凸不平的情況、在項目附近加裝照明系統及要求警方加強巡邏。

23. 蔡海偉先生綜合回應如下：

- (i) 感謝委員對計劃的支持。稍後會跟進委員的建議，並與相關部門研究如何作進一步改善。
- (ii) 葵青區有不少劏房戶，且有各式各樣的家庭組合。由於項目位於工業區，道路配套設施難免有所不足。此外，該處在日間亦經常有貨車出入，故須小心篩選合適的家庭入住。考慮到該處未有提供休憩設施，兒童在街上玩耍亦會非常危險，故計劃主要提供 1 至 2 人單位供成年人居住，並不鼓勵兒童入住。因應 3 至 4 人家庭的住屋需要，社聯可以考慮編配兩個單位，或者在單位的設計上作出調整。現時全港有約 25 萬名公屋申請人，當中有約 10 萬名為非長者單身人士。社聯在探訪葵青區的劏房戶時亦發現有不少住戶為非長者單身人士，故相信社會對 1 至 2 人單位有一定需求。
- (iii) 社聯早前推出的兩個過渡性房屋項目亦會提供無障礙單位。若委員認為是項計劃並不適合殘疾人士入住，社聯可研究將無障礙單位更改為 1 至 2 人，或是 3 人單位。
- (iv) 社聯希望能邀請到在葵青區具社會服務經驗的機構或團體負責營運整個項目。如有關機構在葵青區設有中心，並有職員當值，他們會較容易為居民提供支援服務。營運團體亦會負責在葵青區招募住客。當然，社聯會負責提供大廈管理和保安方面的服務。根據以往經驗，入住社會房屋的人士大部分為當區居民。由於不是公屋，不屬永久安置，通常會是住在附近地區的居民申請入住過渡性房屋。由於葵青區有大量劏房，劏房的環境欠佳且租金高昂，相信會

吸引不少葵青區的劏房居民遞交申請。

- (v) 組合屋的設備、設計和建材均須由屋宇署審批，有關標準與一般永久性建築物相若。由於屋宇署有嚴格的要求，委員不用擔心會否出現如寮屋般室溫過熱的情況。事實上其他國家利用「組裝合成」建築法興建房屋已十分有經驗。新加坡亦正興建一幢樓高 40 層的組合屋。據了解，組合屋與一般混凝土房屋的內部結構並無太大分別。社聯會嚴格監察組合屋的質素，並會為每個單位裝設一部冷氣機，令居民的生活更為舒適。
- (vi) 政府有相關條文規定，興建樓高 5 層或以上的建築物須要加裝升降機。由於加裝升降機的成本較高，日後搬遷時亦會涉及較高的技術，所以是次項目只會興建樓高 4 層的組合屋及不配備升降機。社聯目前推出的三個過渡性房屋項目都是樓高 4 層。由於預計項目為期少於 5 年，加裝升降機會令整件事情複雜化。
- (vii) 社聯傾向將過渡性房屋的租約期訂在兩年，並會視乎土地的使用期而作出調整。由於現時過渡性房屋求過於供，社聯固然希望可以讓居民一直居住至獲編配公屋單位為止。然而，若單位的租約期完結，要交還業主，社聯無奈地亦只能請租戶離開。社聯的目標是不論租約期是多久，都會向租戶提供足夠的支援，透過協助租戶節省租金，日後租戶即使需要搬到私人樓宇居住也可以有多點財政儲備。此外，社聯亦希望透過提供社會服務，提升租戶的自助及社區參與能力。這樣他們日後不論搬到公營或私營房屋，亦會懂得善用社區資源，改善生活質素。社聯會一心一意地幫助有需要的人士，務求向租戶提供最大的支援。
- (viii) 社聯會參考綜合社會保障援助計劃(綜援)的租金津貼去釐定租金。現時單身人士每月大約有 1,800 元的綜援租金津貼，兩人家庭則大約有 3,700 多元。社聯同時亦會考慮家庭的整體收入，將租金盡量控制在不超過其家庭總收入的 25%。因此，社聯會向綜援戶收取大約 1,800 至 3,700 元的租金，而非綜援戶若入息有限，社聯亦會相應地調低租金。

- (ix) 社聯會因應入住時的人口數目編配合適的單位。將來若個別住戶的人口數目有所增加，而住戶認為沒有不妥，可以選擇繼續租住。屆時若有合適的空置單位，社聯亦會考慮根據實際情況安排住戶調遷至較大的單位，惟現時社會對過渡性房屋的需求頗大，估計所有單位都會被租出。由於項目屬過渡性質，租約期只會持續兩年，所以社聯未有預算會突然大量增加人口。

24. 符傳富先生綜合回應如下：

- (i) 現時本港大約有 146 000 宗一般公屋申請，以及約 108 000 宗非長者一人申請，合共約 25 萬人輪候公屋。
- (ii) 行政長官於去年 6 月宣布在運房局轄下成立過渡性房屋專責小組(專責小組)，提供一站式的統籌支援，協助及促成更多由民間機構推動的過渡性房屋建議，希望能夠提供過渡性房屋以紓緩基層市民的住屋困難，並會透過三個方面去增加過渡性房屋的供應。
- (iii) 其一是善用閒置住宅。社聯早前推出的「社會房屋共享計劃」，透過翻新一些等待重建的閒置樓宇，將單位推出市場並租予有需要的人士。其他項目，例如要有光推出的項目，亦是利用類似的概念，將一些閒置單位用作「光房」並租予有需要的人士。在「拆牆鬆綁」方面，屋宇署在去年十月推出了一份指引，考慮到舊式住宅樓宇在規劃及設計上的局限，尤其是樓面覆蓋範圍深及闊度窄的唐樓，以致未能完全遵從《建築物條例》現行的法定規定。屋宇署會針對位於這些樓宇的合資格過渡性房屋項目，就《建築物條例》的適用性提供變通或豁免，以促成有關項目。
- (iv) 其二是善用閒置的非住宅物業，例如空置學校、宿舍和工廈等。有關項目包括由樂善堂倡議將樂善堂小學校舍改建成過渡性房屋單位及港鐵位於大埔「策誠軒」的空置宿舍單位交由香港房屋協會(房協)推出過渡性房屋。此外，行政長官會同行政會議批准就提供過渡性房屋的土地，在申請變更用途時，免收豁免書費用、租金及其他相關費用，故可以節省大量金錢、時間和程序。

- (v) 其三是在閒置用地上興建組合屋。項目是社聯推出的第三個組合社會房屋計劃。此外，荃灣亦將會有一個由仁濟醫院倡議的「仁濟醫院社會房屋試驗計劃」。這些項目都是在閒置用地上興建過渡性房屋。而被規劃作住宅用途的土地會用作興建公屋或私人樓宇，以提供更多住宅單位。就那些未有長遠發展用途，短期閒置的用地，專責小組會檢視用地狀況及諮詢相關部門，再與社福機構作進一步研究。規劃署和城規會都有考慮相關的寬免安排。城規會在去年 11 月已表示，如果在市區或新市鎮興建為期少於 5 年的過渡性房屋項目，皆會被視為臨時用途，不必向城規會申請更改土地用途。
- (vi) 專責小組會就每一個項目研究相關的配套設施，包括交通設施，從而為居民帶來方便。
- (vii) 他強調該約 700 個單位是指已公布但尚未落成的過渡性房屋單位。政府的 20 億元過渡性房屋資助計劃並非只會用作興建 700 個單位。政府希望將來可以繼續增加興建過渡性房屋，如有需要，政府亦會考慮額外增加資源。
- (viii) 專責小組會就項目與相關部門，包括運輸署和路政署跟進，研究方法達至人車分隔及加強該處的照明設備。

25. 許祺祥議員提出意見及詢問如下：

- (i) 該 100 個單位可以幫助縮短多少 1 至 2 人公屋單位的輪候時間。
- (ii) 當局表示由於計劃為期不超過 5 年，故不用提交城規會進行審批。當局可否考慮以 5 年為一個周期，不斷重複有關計劃，以便居民可以繼續居住。
- (iii) 儘管為過渡性房屋，當局亦須確保基本的交通及康樂配套設施具一定質素。

26. 林紹輝議員提出意見及詢問如下：

- (i) 業成街路面凹凸不平的問題一直未能獲得解決。

- (ii) 當局須加強該處的照明系統。
- (iii) 根據過往經驗，部分中轉房屋居民會將單位用作倉庫，甚至將單位轉租予其他人士。有關當局可有就是項計劃制訂機制防止濫用的情況發生。

27. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：

- (i) 若計劃不鼓勵兒童入住，是否代表服務對象不包括有兒童的單親家庭。
- (ii) 社聯表示會透過葵青區的非政府機構為單位進行配對，尋找合適的服務對象。據了解，區內一些跟進劏房問題的機構未曾收到任何資訊。這反映有關當局的準備工作十分粗疏。

28. 梁志成議員表示他在 2018 年 2 月曾委託記者收集業成街的資料。記者在土地註冊處發現一份在 1957 年發出的文件，註明業成街的批地條款。文件指出當局容許業主在有關地段的斜坡上興建多幢工廠大廈，條件是業主須負責興建及管理連接有關大廈的街道，而街道的業權是屬於政府。由此可見，業成街一帶行人路並不涉及私人業權，故運房局應盡快解決該處路面凹凸不平的情況。他稍後會將有關資料轉交予葵青民政事務處跟進。

(會後註：葵青民政事務處在會議後已就以上事宜與相關部門聯絡，跟進工作正進行中。)

29. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 現時 2 至 3 人公屋單位的申請數目相對較多。為滿足市民對相關單位的殷切需求，是項計劃應大量供應 2 至 3 人單位。
- (ii) 非長者單身人士輪候公屋所需的時間漫長，而計劃的租約期太短，無法照顧他們的需要。
- (iii) 譴責規劃署拒絕應議員的邀請出席區議會會議。該署應主

動就興建過渡性房屋向政府提供合適的選址。

30. 李志強議員提出意見及詢問如下：

- (i) 是項計劃的構築物沒有地基，若遇上颱風會否出現構築物結構安全問題。
- (ii) 建議安排籠屋居民優先入住。

31. 吳家超議員表示項目的周圍設有草地，當局可會安排社會企業在該片草地舉辦活動，以及設置健體設施及遊樂場供住戶使用。

32. 蔡海偉先生綜合回應如下：

- (i) 屋宇署會以一般永久性建築物的標準去進行審批項目。項目亦會有地基以確保樓宇結構安全。屋宇署對於整個項目的審批是非常嚴格，不論在樓宇負重及抵擋風力都有非常高的要求。
- (ii) 該片草地是設計師用來加強視覺上的美感。業成街是一條斜路，而項目的地盤原是一所紡織廠，政府去年將紡織廠拆除並填平了大部分地方。草地現時的位置則仍為斜坡，故暫時未能使用。社聯亦正研究可否利用該位置擴大樓宇面積以增加單位的數目。由於這或會涉及龐大的建築費用以處理地基問題，社聯須多加考慮是否值得實行。若費用過高，社聯會維持現時的設計及興建 100 個單位。
- (iii) 就防止單位被濫用，現時有項目是由社會服務團體負責營運，最大的項目是在土瓜灣有約 60 個單位。團體會派社工駐場並提供各種支援服務。社工對租戶的情況十分了解。若發現有人濫用單位作倉庫，社聯亦會執行租約條款要求涉事租戶搬走。社聯鼓勵租戶多參與活動，同時亦會有各種不同的記分方法，從而向租戶提供各方面的支援。
- (iv) 營運機構會因應其服務的對象訂立計分方法，取得較高分數的申請人會有較大機會入住。此外，輪候公屋時間比較長的人士亦會取得較高分數。社聯期望可以在一個高透明度的情況下將單位編配給最合適的人士。根據以往經驗，

成功入住過渡性房屋的人士已平均輪候公屋近 4 年。由於他們已輪候公屋多年，有部分人士在入住一年後便獲配公屋單位，故他們無可避免又需要搬屋。事實上，很多劏房居民亦會因業主收回單位或大幅加租，而需要每一至兩年搬到租金較便宜、位置更遠或空間更細小的單位。在探訪租戶時，社聯發現項目對他們的生活環境及經濟狀況的確有很大的改善。

- (v) 現時估計租戶多為成年人。根據以往經驗，有部分租戶是來自兒童之家的年青人。這些年青人在年滿 18 歲後便要離開兒童之家，且因各種原因未必可以回家居住。他們可能仍在讀書或做兼職，讓他們入住過渡性房屋是向他們提供一種支援，否則他們或須入住劏房及申請綜援。項目的其他對象會是一些居住在劏房和籠屋的人士，以及一些年紀較大並已申請公屋多年的人士。
- (vi) 現時已有約 200 多個家庭入住過渡性房屋，社聯會密切監察他們入住的情況。由於全港有約 25 萬人正在輪候公屋，而這些項目提供的單位數目不多，相信未能帶來太具影響力的改善。
- (vii) 項目的單位是公開接受申請，並非只限葵青區居民申請。相關資料亦會上載至網頁。由於葵青區居民較為熟悉該處的環境，對他們的生活會有較小的影響，故社聯初步估計會有較多葵青區居民申請。事實上，申請的計分制度會根據申請者的情況，例如所住的地區及輪候公屋的年期進行評估。這些制度會讓公眾知道安排合理及具透明度。

33. 符傳富先生綜合回應如下：

- (i) 運房局在過渡性房屋的安全問題上是絕對不會妥協，所有「拆牆鬆綁」的措施都不會令樓宇的安全受到影響。現時社聯利用的「組裝合成」建築法在其他國家已有例子用作興建高層樓宇。這項技術亦有應用於香港一些樓高 10 層以上的樓宇，包括香港大學的學生宿舍及科學園的創新斗室。這些樓宇所應用到的安全標準與永久性建築物是完全一樣。

- (ii) 與其他臨時用途的用地一樣，社聯須在 5 年租用期完結前向地政總署申請，地政總署會審視該幅土地是否可以繼續沿用，還是需要進行其他長遠規劃。此外，專責小組亦須視乎屆時是否還有過渡性房屋的需要，以及屆時的規劃是否容許臨時用途繼續存在一併跟進。
- (iii) 現時每個過渡性房屋項目所服務的人數確實相對較少。目標對象通常是該機構有意開展服務的群組，當然亦須視乎用地的實際環境是否有所限制。至於如何為每個項目配對合適的租戶，目前大多會透過非政府機構與其服務對象進行互動。如個別非政府機構有興趣推行過渡性房屋項目，可與專責小組聯絡。就委員對服務人數及單位組合方面的意見，我們會加以考慮。

34. 主席總結如下：

- (i) 業成街的過渡性房屋項目並不是用作解決長遠房屋問題，但亦可以為有需要的人士提供協助。
- (ii) 社聯稍後會接觸區內的志願團體，尋找合適的營運機構。社聯可趁機收集意見及優化是項計劃。
- (iii) 運房局可研究改善業成街的環境。若將來有其他過渡性房屋項目，局方亦應顧及其他家庭組合的需要。

35. 委員會一致通過支持是項計劃。

介紹文件

「優化升降機資助計劃」簡介

(由市區重建局及機電工程署提出)

(房屋事務文件第 7/I/2019、7a/I/2019 及 7b/I/2019 號)

36. 主席歡迎市區重建局(市建局)樓宇復修高級經理劉耀聲先生、社區發展高級經理蘇毅朗先生及機電工程署(機電署)機電工程師張嘉裕先生出席會議。

37. 劉耀聲先生及張嘉裕先生介紹文件。

38. 黃炳權議員提出詢問如下：

- (i) 如業主立案法團(法團)未有收到信函，是否代表有關大廈不符合「優化升降機資助計劃」(資助計劃)的申請資格。
- (ii) 市建局是否已掌握全港所有大廈的平均應課差餉租值數據。

39. 郭芙蓉議員提出意見及詢問如下：

- (i) 由於法團需要聘請現有或其他承辦商進行額外兩次安全檢查，她建議市建局及機電署派人列席法團會議，並就資助計劃提供意見。
- (ii) 是否有實際數據證明有足夠專業人員提供升降機檢查服務。
- (iii) 現時升降機檢查服務的標準收費水平為何。

40. 李志強議員提出詢問如下：

- (i) 市建局是否根據差餉物業估價署為整座大廈評定的平均應課差餉租值來決定大廈是否符合申請資格。
- (ii) 每部升降機的 50 萬元資助上限是否已包括每名長者自住業主可獲的 5 萬元資助額。
- (iii) 曾參加房協轄下長者維修自住物業津貼計劃的住戶可否報名申請。

41. 徐曉杰議員提出詢問如下：

- (i) 如法團尚未落實參與是項資助計劃，市建局可會為大廈業主提供免費顧問服務及講座。
- (ii) 是否只有在工程開始時年滿 60 歲或以上的長者自住業主才可獲得資助。

- (iii) 若單位由長者及非長者人士共同持有，其資助額將如何計算。

42. 吳家超議員詢問市建局會在哪個階段提供免費顧問服務。法團可否先向顧問了解資助計劃細節及評估大廈的情況才決定是否參與資助計劃。

43. 張慧晶議員提出詢問如下：

- (i) 申請資格是以整座大廈抑或個別單位的平均應課差餉租值來計算。
- (ii) 若單位由長者及非長者人士共同持有，長者自住業主的 5 萬元資助額會否減半。
- (iii) 每名業主是否只可參與資助計劃一次。
- (iv) 只要單位未有出租，長者自住業主是否都可以獲得 5 萬元資助。

44. 許祺祥議員提出詢問如下：

- (i) 法團未有收到信函是代表大廈不是目標樓宇，還是大廈屬於第二輪申請的合資格對象。市建局可否公布第二輪申請的大廈名單。
- (ii) 市建局可否詳細講解申請資格及混合業權的注意事項。
- (iii) 市建局可否提供免費顧問名單，並派代表出席業主大會講解資助計劃詳情。
- (iv) 法團可否同時參加房協轄下的長者維修自住物業津貼計劃。
- (v) 法團可否透過熱線電話約見市建局代表，了解資助計劃詳情。

45. 主席提出詢問如下：

- (i) 市建局是否已向葵青區內所有合資格的大廈發出信函。市建局可會發出第二輪信函。
- (ii) 有升降機在完成維修後約一個月仍未能重啟，須等待機電署發出復用證。他詢問該署需要多少天才能發出復用證。

46. 張嘉裕先生綜合回應如下：

- (i) 根據最新的《升降機工程及自動梯工程實務守則》，如果升降機缺少了指定的安全裝置(上行超速保護裝置、不正常移動保護裝置或雙重制動系統)，便需要進行特別保養。一般做法是交由現有的承辦商進行特別保養。鑒於僱用其他承辦商進行特別保養或會出現分工問題，屆時難以判斷責任誰屬，因此，現在普遍的做法是僱用現有的承辦商進行特別保養。當然，部分法團亦會選擇透過公開招標尋找另一個承辦商進行特別保養和提供恆常的保養服務。
- (ii) 有些大廈的樓齡已近數十年，升降機亦已使用 30 年或以上。這些升降機進行優化工程大多涉及更換大型部件，包括驅動機和控制系統。如果只為這些升降機加裝額外的安全裝置，技術上未必可行。有見及此，資助計劃除資助業主加裝該 7 種安全裝置外，亦會資助更換驅動機和控制系統等相關工程。若業主希望更換整部升降機，資助計劃亦會提供資助。
- (iii) 全港的註冊升降機工程師有 300 多人，而註冊升降機工人則有超過 5 500 人。考慮到此措施會為業界帶來額外的工作量，資助計劃會將該 5 000 部升降機分 6 年進行優化。機電署已就這項工作進行評估，相信不會對現有的人手構成壓力。
- (iv) 若升降機進行了主要更改工程，便須經由機電署進行檢驗。機電署在確認升降機符合法例要求後才會發出復用證，批准升降機重啟及使用。機電署處理相關申請有 13 個工作天的服務承諾。然而，若機電署在某個季度收到大量相關申請，該署會按實際需要排列先後次序。如大廈只有

一部升降機，機電署會盡快安排進行檢驗。總括而言，如果升降機符合法例要求，機電署便會在 13 個工作天內發出復用證。相反，如升降機仍然存在問題，承辦商必須作進一步維修，再重新交由機電署進行檢驗，所需的時間或會超過 13 個工作天。雖然部分承辦商會將延誤的責任推卸給機電署，唯署方不會向未獲妥善跟進的升降機發出復用證。

47. 劉耀聲先生綜合回應如下：

- (i) 市建局在本年三月初已向合資格的大廈(即 2017/18 年度平均應課差餉租值不超過 162,000 元及升降機尚未安裝全部該 4 項「必要安全裝置」的大廈)發出信函，邀請業主參加簡介會。倘若法團或業主未有收到信函，欲了解資助計劃是否涵蓋其大廈，可致電查詢熱線 3188 1188。他們可以向市建局查詢大廈的 2017/18 年度住用單位平均應課差餉租值是否超過 162,000 元。市建局如未能即時提供相關資料，會代為向差餉物業估價署了解並回覆查詢者。
- (ii) 每部升降機的資助上限為 50 萬元。長者自住業主可獲相關工程費用的全數資助，每個住宅單位的資助上限為 5 萬元。以一部升降機為例，如每個單位的業主要負責 4 萬元的工程費用，長者自住業主可得到 4 萬元的全數資助，其他業主則會得到工程費用六成(即 24,000 元)的資助。申請須知有詳細介紹相關計算方法。簡介會亦會提供例子協助業主更容易理解。
- (iii) 若大廈已被評定為合資格參與資助計劃，即住用單位平均應課差餉租值不超過 162,000 元，個別單位是不會因其應課差餉租值超出上述金額而喪失資格，有關業主仍符合資格申請資助。
- (iv) 長者自住業主提交的申請無須經入息及資產審查。參考樓宇更新大行動 2.0 的做法，只要其中一位業主是長者，則會被視為長者自住業主的申請，資助上限為 5 萬元，不作扣減。若工程費用高於 5 萬元，長者除了可以透過資助計劃獲得 5 萬元的資助，他們亦可以向房協申請透過長者維修自住物業津貼計劃支付餘下的費用。前提是長者需要通

過房協的人息和資產審查。

- (v) 市建局會在大廈成功參加資助計劃後提供免費顧問服務。市建局非常樂意走訪各大廈向業主介紹有關計劃。市建局亦經常應邀出席議員、機構及法團舉辦的簡報會。市建局希望可以透過簡報會，讓業主了解如何處理升降機的優化事宜。法團可以致電熱線電話，與該區職員聯絡及安排時間進行簡報會。由於市建局一般會在晚上到各大廈進行簡介，時間有限，故請法團及早預約。
- (vi) 當法團已經選擇好合適的承辦商為升降機進行優化工程，業主便會收到一份申請表格以籌募工程費用。如業主在表格的截止日期或之前年滿 60 歲(即表格的發出日期後兩個月)，便可以長者自住業主的身分遞交申請。若業主不確定自己是否符合資格，可致電市建局查詢。此外，業主亦可以考慮與市建局和機電署人員進行會面，相關人員會向業主解釋資助計劃的詳情及解答業主的疑慮，以便業主作出決定。

48. 李志強議員表示每部升降機在完成維修後，都須經由註冊工程師簽發相關證明文件。他詢問為何機電署仍須重新檢驗升降機一次。

49. 譚惠珍議員表示長安邨曾有升降機出現故障，而承辦商亦聲稱在完成維修的 20 日後機電署才會派人進行檢查。她詢問為何機電署不是在 13 個工作天內完成檢查。

50. 郭芙蓉議員表示參與是項資助計劃屬自願性質，建議政府研究強制業主為升降機安排檢驗的方案。

51. 黃炳權議員提出詢問如下：

- (i) 市建局表示需要向地政總署查詢大廈的平均應課差餉租值。這是否代表市建局只知道目標大廈的曳引式升降機尚未安裝所有必要安全裝置。
- (ii) 葵青區內有多少幢符合申請資格的大廈。市建局可否提供該些大廈的名單。

(iii) 在遞交申請後需要輪候多久才可以正式展開優化工程。

52. 許祺祥議員提出詢問及意見如下：

- (i) 收到第一輪通知信的葵青區舊式樓宇是否代表已符合申請資格。市建局可否提供該些大廈的名單。
- (ii) 現在已是 6 月，法團未必趕得及在第一輪的截止日期前遞交申請。
- (iii) 若在第二輪才遞交申請，屆時或會有更多業主年滿 60 歲或以上。

53. 徐曉杰議員提出詢問及意見如下：

- (i) 日後可否會推出第三輪申請。
- (ii) 資助計劃分 6 年進行。個別大廈是否需要等候 5 至 6 年才可展開優化工程。
- (iii) 若在第二輪才遞交申請，屆時或會有更多年滿 60 歲或以上的業主可以獲得資助。
- (iv) 市建局是根據業主的出生日期或出生年份來決定他們是否年滿 60 歲。

54. 張嘉裕先生綜合回應如下：

- (i) 並非所有升降機維修工程都須由機電署進行檢驗。法例列明主要更改工程才需要向機電署申請復用證，主要更改工程的定義包括是項資助計劃涉及的更換驅動機和控制系統工程。這些工程須先由註冊工程師簽署核實，再交由機電署進行審批。機電署在確認升降機符合法例要求後便會發出復用證，准許升降機重啟。
- (ii) 至於有委員建議憑註冊工程師的簽署發出復用證，無須再交由機電署進行審批，唯坊間亦有意見指機電署須為每一部升降機進行檢驗。機電署會考慮就這些意見進行檢討，

研究建議是否可行。

- (iii) 因應去年發生的升降機意外，機電署制定了短、中、長期措施以提升升降機的安全。短期措施為進行特別保養和增加巡查次數；中期措施為推行資助計劃以資助有需要的業主優化升降機；長期措施為研究強制優化升降機。機電署會就強制業主優化升降機進行研究，由於涉及立法程序，研究立法亦需時，所以暫時未能保證最終能否成功立法或何時才能立法。
- (iv) 當局的升降機資料庫未必一定齊全，尤其是關於 50 年前落成的升降機資料。因此，業主在收到信函時會同時收到一份申請表，法團可以找現有的承辦商填妥當中的表格一，並向承辦商了解升降機可有缺少相關安全裝置。這樣業主便無需另行致電市建局或機電署查詢。
- (v) 資助計劃會分兩輪接受申請，並分 6 年執行。預計有些個案可能要等候到第 3 至 5 年才可以開始進行工程。法例要求所有升降機都須有一個有效的升降機註冊承辦商負責進行保養，因此現時所有升降機都配備一份保養合約。假如升降機被安排在明年年初進行優化工程，而升降機的保養合約還有兩年才到期，市建局便會提供彈性讓業主因應保養合約的年期申請延遲進行升降機優化工程。當然，市建局亦不反對業主與現有的承辦商提前終止合約，以盡快展開優化工程。資助計劃會資助優化 5 000 部升降機。為申請排列順序是方便告訴業主他們的升降機是否被納入該 5 000 個配額。開始進行優化工程的確實日期會取決於升降機的操作需要，即升降機的保養合約年期。因此，業主在第一輪遞交申請亦有可能須要等候到第 3 至 5 年才開始進行工程。
- (vi) 政府在制定資助計劃時亦有考慮到部分法團未能及時舉行會議商討細節，故資助計劃設有兩輪申請期。如法團能及時落實參與資助計劃便可在第一輪遞交申請，市建局會盡快安排他們進行優化工程。未能落實參與資助計劃的法團可以留待第二輪遞交申請。至於申請期前的過渡性安排，即 2018 年 10 月 10 日之後尚未完成優化工程的個案，市建局只會接受法團在第一輪提交相關申請。市建局會一視同

仁地將相關申請與其他新申請一併考慮及按風險進行排序，故不存在先到先得的情況。

- (vii) 資助計劃暫時未有第三輪申請。有關當局會在推行資助計劃的兩年後進行檢討，會否有第三輪申請須視乎申請情況和社會迴響再作考慮。
- (viii) 如法團符合申請資格並在第一輪遞交了申請，卻因申請者太多而未能納入有關配額，有關申請會被自動放入第二輪申請，法團無需再重新遞交申請。市建局會將有關申請與第二輪收到的新申請一併進行排序。若大廈在第二輪都未被納入有關配額，則代表其風險相對較低。當局會鼓勵這些大廈的業主自行優化升降機。
- (ix) 市建局會按照申請者的出生日期判斷他們是否符合長者自住業主的資格。如果申請者的身份證上只顯示出生年份，局方會將 1 月 1 日視為他們的出生日期。
- (x) 市建局未能保證每一封信函都可獲成功派遞。因此，如果法團不清楚其大廈的平均應課差餉租值，可以直接向市建局查詢。由於涉及第三者的資料，所以未能公開符合申請資格的大廈名單。法團可以致電市建局的熱線了解其大廈的情況，市建局會免費為法團進行解答。

55. 黃炳權議員詢問剛才提及的 5 000 個申請配額是否涵蓋該兩輪申請。資助計劃的總預算為何。

56. 張嘉裕先生的回應如下：

- (i) 資助計劃的目標是資助業主優化 5 000 部升降機，並會涵蓋該兩輪申請。若尚有剩餘資金，市建局是不會因收到 5 000 個申請就停止為其他升降機優化工程提供資助。
- (ii) 資助計劃的總預算為 25 億元。每部升降機可獲資助 6 成的工程費用，而並非每部升降機的工程費用都需要 50 萬元。

57. 劉耀聲先生表示第一輪申請的截止日期為本年 7 月 31 日。申請須知列明法團需要召開業主大會。法團可以考慮先召開業主委員會會

議，再遞交申請表。法團最遲須在明年 1 月 31 日或之前交回業主大會的會議記錄。他們無須在遞交申請表時已召開業主大會。

58. 主席宣布由於會議法定人數不足，會議結束。

下次會議日期

59. 下次會議定於 2019 年 7 月 23 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處

2019 年 7 月