

葵青區議會
房屋事務委員會
第三次會議記錄(二零一六)

日期：二零一六年六月七日

時間：下午二時三十分至四時五十分

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	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	下午二時四十五分	下午四時二十四分
周偉雄議員	下午四時三十一分	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	會議開始	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	下午三時五十三分
林翠玲議員, MH	會議開始	下午三時二十七分
林紹輝議員	下午二時四十二分	下午三時十四分
劉美璐議員	會議開始	下午三時四十三分
羅競成議員, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	下午二時三十七分	會議結束
梁志成議員	下午三時二十五分	會議結束
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	下午二時四十分	下午三時四十二分
梁耀忠議員	會議開始	下午三時五十五分
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	下午二時三十七分	下午三時四十二分
吳劍昇議員	下午二時三十九分	下午三時十四分
鮑銘康議員	會議開始	會議結束
潘志成議員, MH	下午二時三十五分	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
黃炳權議員	下午二時三十五分	下午三時四十三分
黃潤達議員	會議開始	會議結束

張偉文先生
劉碧堅先生

會議開始
會議開始

下午三時三十二分
下午四時零二分

列席者

周永熊先生
蔣文琴女士
姚立基先生
鍾健良先生
劉文梓先生
馮慶輝先生
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(33)
房屋署建築師(49)
房屋署規劃師(9)
房屋署土木工程師(19)
房屋署土力工程師(27)
房屋署屋宇保養測量師(全方位維修計劃)(4)
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

鄧瑞華議員
劉展鵬先生
張燁媚女士
李宏峯先生

(因事請假)
(因事請假)
(沒有請假)
(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三次會議(二零一六)。

2. 委員會一致通過鄧瑞華議員及劉展鵬先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第二次會議記錄(二零一六)

3. 主席表示，秘書處沒有收到上述會議記錄的修訂建議。鮑銘康議員動議，李世隆議員和議，委員會一致通過有關會議記錄。

討論事項

德士古道資助出售房屋發展計劃的進展

(由黃炳權議員及許祺祥議員提出)

(房屋事務文件第 13、13a/D/2016 號)

4. 主席歡迎房屋署高級建築師(33)周永熊先生、建築師(49)蔣文琴女士、規劃師(9)姚立基先生、土木工程師(19)鍾健良先生及土力工程師(27)劉文梓先生出席會議。

5. 許祺祥議員簡介文件並補充如下：

- (i) 居民曾於兩次的居民諮詢會上表達對計劃的意見，惟房屋署至今並未就意見提出實際的解決方案。有鑑於工程將於 6 月中展開，房屋署應該盡快提供明確的交代。
- (ii) 是次計劃的地盤佔地約 0.5 公頃，當中包括 0.2 公頃的斜坡。房屋署的回覆文件指出業主需負責日後斜坡的保養和維修費用。由於涉及的費用動輒過千萬，保養斜坡的責任應由房屋署承擔。
- (iii) 房屋署的回覆文件指出大窩口邨為已拆售屋邨。他不能認同房屋署的說法。
- (iv) 大窩口邨存在樓宇老化的問題，居民期望是次計劃能加入活化屋邨的元素。

6. 黃炳權議員簡介文件並補充如下：

- (i) 地基工程將於 6 月中展開，房屋署理應完成單位的設計，惟房屋署至今未能提供確實的單位面積資料。
- (ii) 地盤至今未有任何準備施工的跡象，故質疑工程能否如期於 6 月中展開。
- (iii) 房屋署至今未能確認是次項目會否納入綠表置居先導計劃(綠置居)。他質疑綠置居是否一次性的計劃。大窩口邨居民希望房屋署能預留兩成單位予居民認購。他促請房屋署積極回應。
- (iv) 如同渠務保留地，上述斜坡應被納入為「斜坡保留地」並由房屋署負責保養和維修。另外，房屋署指出維修斜坡的費用約為平均每戶每年 80 餘元。既然涉及的維修費用不大，費用應該由房屋署承擔。
- (v) 為釋除議員對噪音問題的疑慮及審視減音窗的成效，房屋署應安排議員實地視察位於新蒲崗的綠置居地盤。

7. 周永熊先生綜合回應如下：

- (i) 494 個單位當中有 342 個單位約為 30 平方米，114 個單位約為 36 平方米及 38 個單位超過 40 平方米。
- (ii) 渠務署只負責位於渠務保留地底下的渠道維修和保養。該土地為非建築用地。除不得設置構建物外，可作休憩或停車之用。故此，該渠務保留地屬於資助出售房屋範圍，業主須負責該土地的維修保養費用。
- (iii) 同樣地，上述斜坡亦屬於資助出售房屋計劃的一部份，部份會發展作休憩及停車用途。施工期間會同時對斜坡進行檢視及維護的工作，故日後的維修費用不應動輒過千萬。
- (iv) 綠置居的選址是由香港房屋委員會（房委會）決定。首個選址為新蒲崗。現時未有第二個選址及未知是否

一次性計劃。如有任何決定，房委會會作出公布。

- (v) 文件中提及大窩口邨為已拆售屋邨，旨在表示大窩口邨的商場和停車場均已分拆予領展資產管理有限公司管理。重建大窩口邨的可能性亦已於文件中詳細交代。
- (vi) 地政總署將於本年 6 月 15 日將施工土地轉交房委會，地基工程亦會隨即展開，為期十個月。
- (vii) 房委會已備悉議員欲視察新蒲崗綠置居地盤內減音窗的要求。由於工程需於 2017 年初完工及基於安全理由，暫時未能安排實地視察。

8. 潘志成議員表示曾多次於會議上要求房屋署交代隔音窗的成效，尤其安裝前後的噪音分貝，惟房屋署至今都未能提供實際數據。他促請房屋署盡快安排議員視察位於新蒲崗的綠置居地盤。

9. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 房屋署除需要就計劃事宜向區議會報告外，亦應諮詢當區居民。房屋署應適時發放資料，以釋除市民的疑慮。
- (ii) 他質疑房屋署估算的維修斜坡費用偏離市場實際價格，並強調費用應該由房屋署承擔。
- (iii) 房屋署應交代實際措施以舒緩新增人口對未來交通造成的負擔。

10. 梁錦威議員的意見如下：

- (i) 房屋署至今未能提供隔音窗阻隔噪音的實際數據，難免令人懷疑隔音窗的成效。房屋署應安排議員實地視察。
- (ii) 除恆常的管理費外，房屋署亦應交代維修斜坡所涉及的額外費用。

- (iii) 現時公屋需求龐大，老齡屋邨重建將有助增加公屋單位的供應量。房屋署應盡早執行重建計劃，否則原邨安置的工作會更加困難，社會上的反對聲音亦會較大。
- (iv) 房屋署應盡快處理大窩口邨商場及停車場的業權問題。

11. 黃炳權議員的意見如下：

- (i) 是次計劃的單位應以綠置居的形式發售，惠及市民。
- (ii) 房屋署應預留兩成單位予當區公屋居民認購，藉以獲得居民對計劃的支持。
- (iii) 若房屋署能明確估算維修斜坡的費用，建議將部分費用納入樓宇的售價並承諾負責日後所有維修斜坡的責任。這項安排將有助釋除市民對維修斜坡的疑慮及加強市民的購買意欲。
- (iv) 房屋署應盡快安排議員視察位於新蒲崗的地盤以審視隔音窗的成效。

12. 梁偉文議員的意見如下：

- (i) 他贊成興建居屋單位。
- (ii) 大窩口道至德士古道為單線行車，現時的交通已相當擠塞。工程會加重德士古道的交通負荷，為居民帶來不便。房屋署及運輸署應研究周詳的交通舒緩措施。
- (iii) 他詢問現時大窩口道的交通燈能否有相應的改動，以確保交通暢順。

13. 黃潤達議員的意見如下：

- (i) 房屋署應考慮將斜坡從地盤範圍內剔除，以免日後就維修問題引發爭議。房屋署不應將原有的公共維修及保養責任轉嫁給業主。

- (ii) 房屋署應盡快釐清項目的定位及銷售對象，從而就設計作出相應的調整。區內車位短缺，建議房屋署增加擬建車位的數目以回應市場需要。
- (iii) 房屋署應興建較高的平台以舒緩德士古道的噪音問題。

14. 梁耀忠議員的意見如下：

- (i) 由於公屋需求殷切，曾建議興建公屋而非資助出售房屋。然而，房屋署並沒有接納上述意見。
- (ii) 他質疑房屋署決定興建資助出售房屋是為了把維修斜坡的責任轉嫁給業主。
- (iii) 此用地存在交通，空氣和噪音污染問題。房屋署應從住戶的角度探討各種改善措施。

15. 主席希望房屋署能盡快安排議員實地視察位於新蒲崗的地盤，以釋除議員對噪音的疑慮。另外，主席促請房屋署就維修斜坡的費用和工程期間的交通安排提供更詳盡的資料。

16. 周永熊先生綜合回應如下：

- (i) 新蒲崗地盤正進行建築工程，基於安全理由現階段並不適合安排議員作實地視察，但承諾會向房委會反映議員的訴求。
- (ii) 房委會在合約有嚴格規定並監督承建商於施工期間的交通安排。措施包括安排工作人員指揮地盤出入口的交通及確保工程車須經過清洗乾淨後才能駕駛出地盤範圍。房委會會嚴格執行措施以確保道路使用者的安全。

17. 鍾健良先生綜合回應如下：

- (i) 房委會已就噪音問題聘用顧問公司進行環境評估研究。除減音窗外，房委會已依據《香港規劃標準與準則》(下稱《準則》)的要求，設計一系列的減音措施。措施包括樓宇座向、窗戶安排和三幅減音簷片。面向

德士古道的單位將會安裝減音窗。距離德士古道較近的升降機及機房位置則不設窗戶。

- (ii) 房委會已就交通問題聘請顧問公司進行交通影響評估。顧問曾就大窩口道至德士古道的路口作出研究，監察交通情況及提出相應的改善措施。改善方案亦已轉交運輸署參考。運輸署已就此路口制定有關行人過路處的改善方案並已於今年 2 月向路政署發出施工通知書，進行有關工程。為配合上述改善方案，運輸署會重新檢視路口交通燈的安排以平衡車流的需要及行人過馬路的安全。房委會與運輸署會就此保持緊密的聯繫。

18. 主席表示既然房委會已跟運輸署達成協議，工程亦即將展開，可否向委員會交代交通燈的安排。

19. 鍾健良先生表示會於會後向運輸署瞭解。

20. 主席詢問房屋署可會增加平台的高度以減低噪音對低層單位住戶的影響。

21. 周永熊先生表示樓宇之地下，1 樓及 2 樓包括機房，屋邨辦事處及平台花園。3 樓以上為住宅樓層。他重申已採用多重措施以減低噪音的影響。當中包括使用減音窗、減音鰭片、樓宇座向及增加樓宇與德士古道之間的距離。

22. 主席詢問位於 3 樓的單位距離德士古道有多遠。

23. 周永熊先生表示位於 3 樓的單位距離地面約 15 米。

24. 主席詢問房屋署可有估算將來維修斜坡的費用。

25. 劉文梓先生表示暫時無法提供將來維修斜坡的費用。實質上該斜坡已被評定為一個安全斜坡，但礙於是次發展計劃，斜坡需要進行改動及鞏固工程。當中涉及的費用並不能完全反映將來所需的維修斜坡費用。

26. 主席表示現時的私家車位數目有 23 個。他詢問房屋署可會因應項目的類型而調整車位的數目。

27. 周永熊先生表示由於是次項目為資助出售房屋計劃，車位的數量會按照相關標準提供。因此，車位的數量會比出租公屋項目的車位數量為多。

28. 劉碧堅先生的意見如下：

- (i) 房屋署應公開施工期間的交通安排。
- (ii) 是次計劃會對鄰近居民帶來噪音及空氣污染。為舒緩居民的不滿情緒，房屋署應該作出補償措施，例如預留兩成至三成單位予大窩口邨居民優先認購。

29. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 房屋署應公開顧問報告的內容，尤其使用減音措施前後的噪音分貝數據。
- (ii) 房屋署需要正視計劃對交通配套設施所造成的負擔，不能待問題出現後才想辦法解決。

30. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 工程會對附近居民帶來交通，噪音及空氣污染的影響。房屋署未能就上述問題提供詳細的解決方案。他要求房屋署於一星期內提供各項評估報告。
- (ii) 居民非常擔心維修斜坡的問題。房屋署應承擔維修斜坡的責任而非將問題轉嫁給住戶。
- (iii) 是次計劃將增加區內的人流。他曾要求房屋署加建升降機塔，惟房屋署並未就此作出任何回應。

31. 黃炳權議員表示近年政府部門甚少提供地區發展計劃的相關資料供區議會查閱。

32. 周永熊先生表示房委會已就本項目，根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可，並提交多項技術評估報告和諮詢地區及相關部門。議員提及之交通，噪音及視覺評估報告均已於申請規劃許可時，公開予公眾查閱。

33. 姚立基先生表示所有評估報告均已呈交至城市規劃委員會（城規會），任何人士均可於城規會及規劃署查閱。
34. 鍾健良先生表示在實施減音措施之前，面向德士古道單位的噪音為 72 至 80 分貝；在實施減音措施後，單位的噪音均減至 70 分貝或以下，完全符合《準則》的要求。
35. 主席表示簡報內的資訊非常實用，要求房屋署於會後提交簡報供議員查閱。
36. 周永熊先生表示可應主席要求，於會後把技術評估報告副本交至秘書處方便議員查閱。
37. 主席詢問房屋署就加建升降機塔的立場。
38. 周永熊先生表示房委會已研究現時升降機的使用情況，並作現場統計調查。房委會曾連續 1 星期於邨內早上 7 時至晚上 11 時期間點算使用人次。在當中最繁忙的 1 小時內，其中兩部升降機的平均等候時間約為 20 秒，而另外兩部升降機的平均等候時間則約為 40 秒。根據國際標準，升降機的基本平均等候時間為 30 至 65 秒，故現有四部升降機仍有空間服務更多的使用人次。統計亦發現，在最繁忙的 1 小時過後，升降機的使用人流已減少近一半。因此，房委會認為不適宜再使用公帑加建升降機塔。
39. 許祺祥議員詢問房屋署在甚麼情況下會加建升降機塔。
40. 周永熊先生重申指現有的四部升降機在統計中最繁忙時段的平均等候時間約為 20 至 40 秒，跟國際標準上限仍有距離。他補充指大窩口邨現時的人口已相對穩定。
41. 潘志成議員認為各政府部門就建屋計劃徵詢區議會同意時，應主動提交詳盡的報告供區議會考慮。若報告為公開資料，部門不應只將報告提交至城規會。
42. 主席要求房屋署就日後的建屋計劃提交詳盡的報告予區議會考慮，並促請房屋署於會後交代施工期間的交通安排。
43. 許祺祥議員表示噪音及交通問題已於上一次會議上提出，惟房屋署未有跟進。他要求房屋署認真處理有關問題。

44. 周永熊先生表示承建商在接收地盤時會落實施工期間的交通安排。承建商會與區內的持份者保持聯絡。

45. 主席要求房屋署於會後向區議會提交各項評估報告。

房屋署

(會後註：房屋署已於 2016 年 6 月 13 日提交計劃的交通及環境影響評估報告至秘書處。按主席指示，報告現已存放於秘書處供委員查閱。)

46. 姚立基先生表示可應主席要求將技術評估報告副本交予秘書處。他重申已於項目的諮詢期間將報告呈交至城規會給公眾查閱。

47. 黃炳權議員建議委員會於下次會議上討論是項工程未來三年的噪音和交通安排，並要求相關部門作出交代。

48. 主席接納上述建議。

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 14、14a/D/2016 號)

49. 主席表示由於上次會議因法定人數不足而導致流會，是次會議會繼續討論有關議題。

50. 許祺祥議員表示大窩口邨的升降機於 3 月及 4 月份仍然有 125 小時故障和 11 名居民被困。他要求房屋署交代該 18 部升降機的維修保養和監管事宜。

51. 麥毓明先生綜合回應如下：

(i) 升降機的故障情況已由 1 月及 2 月的 29 宗(139 小時)回落至 3 月及 4 月的 25 宗 (125 小時)，可見改善措施已有成效。

(ii) 富德、富賢及富泰樓於今年 1 月至 5 月共有 38 宗故障，與 2015 年同期相比已有明顯改善。截至昨天，6 月份並無任何故障紀錄。

(iii) 承辦商會繼續密切監察，從而進一步改善升降機故障的情況。

52. 劉碧堅委員表示大窩口邨有 10 宗升降機故障是源於人為因素。他詢問房屋署可有罰則應對。

53. 麥毓明先生表示屋邨辦事處已加強管理措施，包括張貼告示教育居民及搬運工人要正確使用升降機。最近的人為因素數字已有輕微下降。

54. 許祺祥議員表示升降機的整體故障數目雖稍有回落，但富德、富賢及富泰樓的升降機故障次數仍然嚴重，不能不了了之。房屋署以人為因素為理由解釋升降機故障的原因，實在令人難以信服。

55. 主席詢問房屋署有否督促承辦商每星期進行例行檢查及確保有足夠的配件預防機件出現問題。

56. 麥毓明先生表示房屋署會密切監察承辦商就維修升降機方面的表現並強調絕對沒有推卸責任予居民的意思。

57. 梁錦威議員詢問那種故障情況會被歸納為人為因素。

58. 主席詢問房屋署可有就人為因素定立懲罰機制。

59. 麥毓明先生表示現時未有懲罰機制，但會教育居民正確使用升降機的方法。人為因素包括踢升降機門及搬運貨物時不小心撞到升降機門邊導致升降機門無法正常關閉。

60. 許祺祥議員的意見如下：

(i) 房屋署不應以人為因素為理由將責任推卸給居民。

(ii) 房屋署應嚴厲督促承辦商履行日常工作，不應依賴承辦商評估舊零件的情況。

(iii) 升降機於 3 年後或會有嚴重損耗，建議房屋署考慮更換升降機。

61. 主席要求房屋署加強監管承辦商及考慮更換升降機。

兒童及長者康體設施維修問題

(由李志強議員提出)

(房屋事務文件第 15、15a/D/2016 號)

62. 主席歡迎房屋署屋宇保養測量師(全方位維修計劃)(4)馮慶輝先生出席會議。

63. 李志強議員簡介文件並補充如下：

- (i) 兩年前已提出過康體設施維修遲緩的問題，惟房屋署至今並未作出任何改善。
- (ii) 房屋署無力規管承辦商，容忍承辦商拖延維修康體設施。房屋署解釋此屬專業範疇，實在令人難以接受。

64. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 小型維修（例如安裝螺絲釘）的等待時間漫長，動輒要 1 年甚至 1 年半，導致居民長期不能使用設施。他質疑 5 年的保養期形同虛設。
- (ii) 房屋署對承辦商的監管不足。房屋署應於合約內訂明一些強而有力的罰則。

65. 副主席的意見如下：

- (i) 承辦商態度散漫，需多番催促才獲跟進。她質疑房屋署為何不更換承辦商。
- (ii) 承辦商在未徵求同意下就把原來損壞的滑梯更換為供攀爬的鐵柱，做法有欠妥當。

66. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 房屋署轄下所有屋邨分別由 5 間承辦商負責管理和維修，效率及可行性令人懷疑。
- (ii) 房屋署的罰則欠主動性。康體設施的管理和維修制度需要改善，讓公帑用得其所。

67. 徐曉杰議員詢問若然承辦商未能履行服務承諾，房屋署有何懲罰機制應對。

68. 馮慶輝先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會尋找合適的供應商提供專業設施和技能，務求取得更高的效率和成本效益。
- (ii) 康體設施屬專業範疇，需符合國際標準，故由專業的承辦商負責管理會比較恰當。
- (iii) 現時共有 5 間承辦商為房屋署供應康體設施。供應商需經過一系列的申請程序並由房屋署審批後才能獲加入供應商名冊。房屋署會審核供應商有否從事相關業務、代理所需的品牌及有認可的遊樂場安全督察。上述 5 間承辦商都符合房屋署的要求。
- (iv) 房屋署會定期巡視承辦商的工作情況。維修保養合約訂明承辦商須預留部分組件以備不時之需。部分大型組件則不適用。合約亦有要求承辦商需於指定限期內完成維修工作。
- (v) 維修設施涉及多個步驟，過程需時。承辦商需先審視設施的損毀情況，繼而進行報價及向房屋署提交報告。收到報告後，房屋署會研究維修或重置方案是否合適。最後，房屋署會發出維修保養工作紙要求承辦商進行維修。
- (vi) 為確保安全，房屋署會派員定期巡查設施。房屋署亦會每隔兩年聘請顧問公司審視設施是否符合國際標準。

69. 主席的意見如下：

- (i) 他詢問房屋署是否能接受更換 1 粒螺絲釘需時半年至 1 年。既然承辦商是專業的，房屋署應簡化維修方案的審批程序。
- (ii) 房屋署應檢討設施的品質監管機制和承辦商的懲罰制度。

70. 馮慶輝先生綜合回應如下：

- (i) 合約訂明若工程延誤至某個日數，承建商需要支付違約賠償金。房屋署會定期監察承辦商的表現，每項工程完成後都會給予評分，並會交由房屋署內部的委員會決定是否需要進行任何跟進工作。
- (ii) 設施的設計，質量及安裝方法都必須符合國際標準。
- (iii) 懲罰方法包括向承辦商發出警告信，收取違約賠償金及暫停接受該承辦商投標。

71. 李志強議員要求房屋署於會後交代過去3年曾發出警告信的次數、實收的違約賠償金總額及暫停承辦商投標的次數。他對康體設施的參差質量及承辦商的低工作效率表達不滿。

(會後註：房屋署表示根據記錄，過去3年，房屋署因葵青區康體設施問題而向承辦商發出27封警告信，收取違約賠償金總額約14萬元；及暫停承辦商投標1次。)

72. 潘志成議員的意見如下：

- (i) 他詢問整個維修程序的合理需時。
- (ii) 房屋署應交待承辦商曾被罰款的次數，罰款的總金額及暫停投標的日數。他質疑會否出現所有承辦商都被暫停投標的情況。
- (iii) 他質疑為何部分房屋署認為不安全的設施可以在康樂及文化事務署(康文署)轄下的場地內使用。房屋署和康文署應使用相同的標準評估康體設施的安全性。
- (iv) 他詢問房屋署聘請顧問公司的酬金金額。為提高工作效率，維修評估的工作應交由房屋署內部人員負責。

73. 許祺祥議員表示房屋署不應依賴承辦商及顧問公司。他要求房屋署提供過去 1 年承辦商因不善管理葵青區康體設施而被懲罰的資料。

74. 馮慶輝先生表示會研究如何發放懲罰承辦商的數據。他指出聘請顧問公司是希望透過專業角度去評估設施的維修和保養工作。

75. 主席詢問房屋署處理維修設施事宜的流程及所需的時間。

76. 馮慶輝先生表示承辦商在收到房屋署的指示後需於 10 日內檢查有關設施，並於 1 個月內提交報告及報價資料。房屋署會根據資料決定是否維修或更換有關設施。

77. 主席表示房屋署應精簡維修設施的程序，並要求房屋署於會後交代維修設施的流程細節。

(會後註：房屋署表示，一般而言，當發現或懷疑康體設施損壞時，邨管人員會立刻通知承辦商於 10 日內檢查有關設施，並提交報告及報價。房屋署會根據資料決定維修或更換有關設施。如有需要，房屋署亦會諮詢屋邨管理諮詢委員會。最後，房屋署會發出施工通知單要求承辦商進行維修。如維修不涉及特別組件，維修需於 28 日內完成。)

78. 馮慶輝先生補充指如有康體設施出現破損，房屋署會要求承辦商檢查有關設施並提交報告及報價結果。房屋署會審視報告及維修內容是否合理。若雙方都沒有異議，房屋署會直接發出維修工作單，無須請顧問公司跟進。顧問公司只會每兩年為設施作全面的檢查。

79. 潘志成議員要求房屋署於會後提供維修設施的詳細時間表和上述提及的懲罰數據。

80. 李志強議員詢問房屋署的顧問公司 Play Right 是否具備認可的專業資格。

81. 馮慶輝先生表示房屋署現時的顧問公司名為 Play Safe。房屋署會在招標時評估企業的相關經驗、人力資源及持有的認證，以確保獲聘請的顧問公司符合資格。

82. 李志強議員表示承辦商在保養期內的工作表現未如理想。

83. 許祺祥議員詢問房屋署和康文署就設施的供應會有不同標準的原因。

84. 周偉雄議員表示曾與張盧碧玉女士商討將康文署轄下遊樂場的設施引入屋邨。經視察後，張盧碧玉女士表示由於設施成本較高未能安排購置。他認為儘管成本較高，損壞率亦較低，故值得考慮添置。

85. 張盧碧玉女士表示未曾與周偉雄議員一起視察康文署的設施，亦沒有作以上回應。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年三月至四月)

(房屋事務文件第 16/I/2016 號)

86. 副主席表示她每月最少轉介兩宗維修或租務的投訴個案，然而文件中長亨邨的投訴紀錄為零。她質疑文件的可信性。此外，她促請房屋署解釋停鹹水近兩星期的原因。

(會後註：房屋署表示，根據記錄，近一個月有 3 宗暫停鹹水個案。暫停供應時間為 5 至 7 天。暫停鹹水供應的主要原因是個別單位住戶於洗手間自行安裝的潔具損壞需要維修。另外，由於個案橫跨公眾假期，住戶需花較長的時間安排維修。至於投訴的數據記錄，房屋署已提醒管理承辦商日後於提供數據時應留意投訴和意見個案的性質。)

87. 李世隆議員要求房屋署交代石籬二邨於 1 個月內出現 50 次暫停鹹水供應的原因。

88. 周偉雄議員表示曾多次轉介投訴個案給物業管理公司，但個案數字都未有在文件當中反映。管理公司曾將前租戶的電子繳費卡交給現任租戶，導致新租戶多交了租金。此投訴亦未有

記錄在案。他質疑管理公司有否向房屋署彙報，還是房屋署不計算沒有正式發出投訴信的個案。

89. 潘志成議員指出文件有註明「數字不包括議員各項非投訴的轉介」。他質疑是否要明確表明意見實為投訴才會獲反映於統計數字之內。他要求房屋署提供意見轉介的數據。

90. 周偉雄議員表示文件沒有反映冷氣機滴水的投訴數字，要求房屋署將有關數字納入報告之內。

91. 副主席表示長亨邨亨怡及亨麗樓的升降機故障的情況嚴峻。她促請房屋署加強監管承辦商以免發生嚴重事故。

92. 麥毓明先生表示石籬二邨曾於 3 月至 4 月期間進行更換鹹水管的工程。由於技術問題，需要間歇暫停鹹水供應。此事已即時向當區議員反映並以最短的時間完成工程。另外，他會於會後向周偉雄議員報告管理公司失誤個案的最新進展。

93. 張盧碧玉女士表示會向管理公司瞭解長亨邨亨怡樓及亨麗樓升降機故障的情況。她亦表示會著前線人員留意投訴和意見個案的性質並詳細記錄於報告之內。

(會後註：房屋署表示，根據記錄，過去兩個月亨麗樓曾錄得 2 次升降機(不同升降機)突發性暫停運作的記錄；亨怡樓則錄得 1 次升降機突發性暫停運作的記錄。其他暫停服務的原因，是因為需要進行每星期的例行檢查及保養，或進行特別系統檢查。過去兩個月長亨邨各座升降機的運作情況理想，並無發現異常情況)。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告

(二零一六年三月至四月)

(房屋事務文件第 17/I/2016 號)

94. 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 18/R/2016 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 19/R/2016 號)

95. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

96. 下次會議定於二零一六年七月十九日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處

二零一六年六月