

**葵青區議會
房屋事務委員會
第三次會議記錄(二零一七)**

日期：二零一七年六月六日

時間：下午二時四十分至三時三十八分

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
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	會議開始	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
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	二時五十一分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	會議開始	會議結束
梁耀忠議員	會議開始	會議結束
李世隆議員	會議開始	二時四十三分
吳家超議員	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	三時十二分
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
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
黃炳權議員	三時正	會議結束
黃潤達議員	會議開始	會議結束

列席者

麥少玲女士	房屋署高級房屋事務經理(蔡涌)
何社明先生	房屋署高級物業服務經理(蔡涌)
胡天祐先生	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

張慧晶議員	(因事告假)
劉美璐議員	(因事告假)
梁子穎議員	(因事告假)
鄧瑞華議員, MH	(因事告假)
張燁媚女士	(因事告假)
李宏峯先生	(因事告假)
劉碧堅先生	(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三次會議(二零一七)。

2. 委員一致通過張慧晶議員、劉美璐議員、梁子穎議員、鄧瑞華議員、張燁媚女士及李宏峯先生的請假申請。

通過二零一七年四月五日第二次會議(二零一七)的會議記錄

3. 潘志成議員動議，鮑銘康議員及林翠玲議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

討論事項

動議：“葵青區議會房屋事務委員會要求房屋署按通脹增加屋邨管理諮詢委員會每年之撥款，並對樓齡超過三十年的屋邨提供額外撥款以加快改善設施。”

(由李志強議員,MH 動議，譚惠珍議員,MH 及黃耀聰議員,MH 和議)
(房屋事務文件第 12、12a/D/2017 號)

4. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(葵涌)麥少玲女士及高級物業服務經理(葵涌)何社明先生出席會議。

5. 麥少玲女士介紹文件。

6. 潘志成議員提出意見和查詢如下：

(i) 撥款基本上已不多，除了百分之五十的撥款會被扣除以用作夥拍非政府機構舉辦社區建設活動、進行地區性的環境改善工程及執行環境清潔工作，部分撥款還需被預留以支付其他經常性開支，例如印製屋邨通訊冊子及回收可循環再造的物品，餘下供進行小型工程的撥款已所餘無幾。在某些情況下屋邨諮詢管理委員會(邨管會)甚至需要儲蓄 2 至 3 年才有足夠款項供添置一些較為基礎的設施。房屋署應增加邨管會每年之撥款或提高該會可以自行運用撥款的上限。

(ii) 每當申請動用中央儲備基金以進行屋邨內的小型環境改善

工程時，房屋署往往以儲備不足為理由拒絕有關申請。

- (iii) 房屋署會於 2016/17 至 2018/19 三個財政年度，在約 100 個有較高長者人口比例的公共屋邨逐步增加長者康樂設施。他詢問葵青區哪些屋邨會被納入上述計劃。對於那些未被入選的屋邨，房屋署會否作出特別安排。

7. 徐曉杰議員提出意見和查詢如下：

- (i) 房屋署應就多年未有增加撥款提供合理解釋。倘若撥款未能按通脹增加，房屋署亦應提供一次性額外的撥款以解邨管會的燃眉之急。
- (ii) 與康樂及文化事務署提供的健體設施相比，房屋署提供的設施規模較小，未能滿足居民的需要。
- (iii) 房屋署會如何分配該 8,000 萬元工程費用予參與計劃的屋邨，而上述屋邨的邨管會可否按需要訂購一些質素較佳的健體設施。

8. 李志強議員提出意見如下：

- (i) 現時有百分之三十的撥款必須交予非政府機構舉辦活動。以長青邨為例，49 萬元的撥款當中有近 14 萬元是用作舉辦一項為期一天的活動，並不符合成本效益。該筆撥款應撥予邨管會以舉辦活動或進行小型改善工程。
- (ii) 現時百物騰貴，撥款實在不足以提供足夠設施予居民使用，故認為房屋署需積極考慮增加有關撥款。

9. 周偉雄議員提出意見和查詢如下：

- (i) 他支持上述動議。葵盛東邨的樓齡雖未達 30 年，但公園內的簷蓬及座椅已經逐漸老化。去年邨管會曾要求房屋署更換上述設施，惟據稱因撥款不足而不獲受理。
- (ii) 倘若撥款未能按通脹調整，現時可有機制讓邨管會能夠促使房屋署提供特別資源以進行維修及改善設施的工作。

10. 林紹輝議員提出意見如下：

- (i) 石籬(二)邨當中有兩座為中轉房屋。由於它們不設互助委員會(互委會)，故較難獲得撥款以改善設施。
- (ii) 房屋署曾於 2003 年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(俗稱「沙士」)期間將部分撥款保留作緊急清潔用途，據了解該筆款項至今仍未使用。房屋署應退回該筆款項供各屋邨改善設施。

11. 主席提出意見如下：

- (i) 房屋署設立邨管會是為了鼓勵居民參與屋邨事務，同時亦可按各屋邨的需要，利用撥款進行小型工程。
- (ii) 約在 20 多年前，麗瑤邨的邨管會可運用撥款購置兩套價值共約 60 萬的兒童遊樂設施。時至今天，房屋署除了不斷削減撥款外，亦要求預留部分撥款作中央儲備，當中可用作小型工程的撥款只佔約兩萬元。房屋署應積極檢討有關政策。

12. 梁耀忠議員提出意見如下：

- (i) 有居民不滿為何只能讓互委會的主席或當選代表於邨管會會議上發言，而其他居民只能旁聽。
- (ii) 房屋署會直接撥款予各屋邨進行工程，同時亦會撥款予邨管會進行小型工程。然而，在一般情況下難以界定哪部分的工程費用該由房屋署或邨管會負責。房屋署曾表示與長者健體設施有關的支出應由邨管會支付，但由於該項設施的造價較為昂貴，邨管會根本無法負擔。

13. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 邨管會的屋邨撥款在 2011 年由原來的百分之四十增加至現時的百分之五十。邨管會除了可運用上述撥款進行邨內小型改善工程，亦可就屋邨的環境改善工程向所屬的屋邨辦事處經理提出建議。在資源許可下，房屋署會按個別屋邨的實際需要，將有關項目納入屋邨工作計劃之內。房屋署

明白隨著屋邨的樓齡上升，需透過進行改善工程以提升屋邨的整體居住環境。

- (ii) 房屋署一直致力改善樓齡較高屋邨的居住環境。在屋邨設施方面，會透過多項維修及改善計劃，以在不同範疇持續改善屋邨環境及樓宇質素。房屋署的全面結構勘察計劃會為樓齡接近或超過 40 年的屋邨進行詳細勘察，以確定樓宇結構是否安全並評估屋邨所需的修葺方案。房屋署亦會透過屋邨改善計劃優化屋邨內的公用地方及加添各樣新設施，以切合居民的需要。此外，全方位維修計劃會安排職員主動上門檢查單位室內狀況並安排維修。此計劃亦會舉辦各類宣傳活動以教育居民如何保養單位。房屋署的日常家居維修服務會為所有公共屋邨住戶提供妥善和迅速的室內單位維修服務。升降機現代化計劃會為老化的升降機作定期評估，並根據升降機的運行情況及資源調配按序在相關屋邨推行有關現代化工程。
- (iii) 房屋署會定期檢視各屋邨的設施需要，並透過相應的計劃改善屋邨設施。與此同時，邨管會亦可運用撥款盈餘添置所需的設施或向房屋署提出相關意見。
- (iv) 房屋署已向總部的相關組別負責人反映委員就增加撥款的建議。無可否認或會有個別屋邨需要較多的撥款，但整體而言，香港房屋委員會為轄下屋邨提供的屋邨撥款是大致足夠的。房屋署已備悉委員在會上提出的意見及建議並承諾會將意見轉達總部，以便相關人員在檢討撥款時一併考慮。
- (v) 政府在 2016 年施政報告中提出為長者提供安全和舒適的家居環境，其中包括房委會會為有較多長者的公共屋邨增加長者康樂設施。該計劃會於 2016/17 至 2018/19 三個財政年度內進行，整項工程費用預計約 8,000 萬元。葵青區有 12 個屋邨已被納入有關計劃，當中包括：葵芳邨、葵盛東邨、葵盛西邨、荔景邨、麗瑤邨、安蔭邨、石籬(一)邨、石蔭東邨、大窩口邨、長青邨、長亨邨及長康邨。上述屋邨皆為長者人口比例較高的屋邨，有接近或超過百分之三十的住戶為長者。如有需要，居民可與所屬的屋邨經理商討申請撥款以增加邨內的長者康樂設施。

14. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 他並不認同屋邨撥款是大致足夠的說法。據了解，很多邨管會曾計劃進行多項屋邨改善工程，惟往往因撥款不足而需要擱置。
- (ii) 儘管邨管會可以嘗試申請動用中央儲備基金，但由於競爭頗大，申請往往未能成功。
- (iii) 邨管會無法主導的撥款佔百分之五十，當中百分之六十需交予非政府機構舉辦活動，而另外百分之四十則需預留作中央儲備用途。房屋署除了應增加整體的屋邨撥款，亦應將上述撥款的主導權交予邨管會，讓邨管會可按需要自行調節各項支出的比例，例如選擇削減活動開支以支援屋邨改善工程。

15. 李志強議員提出意見如下：

- (i) 邨管會負責協助房屋署推行活動、改善鄰里關係、進行小型維修工程及改善屋邨的整體環境。房屋署的屋邨改善計劃則主要為單位內的結構進行維修。由於兩者無法互相替代，房屋署不應將它們混為一談。
- (ii) 房屋署於過去 20 年未曾調整過屋邨撥款。邨管會只要求房屋署按通脹調整屋邨撥款，實屬合理。倘若無法增加撥款，房屋署則應取消對非政府機構提供撥款的制度，並將有關款項交由邨管會管理。
- (iii) 房屋署不應斷章取義地認為現時的屋邨撥款已足以應付居民所需。部分邨管會或會因撥款太少而放棄使用該筆款項，導致撥款出現餘額。

16. 主席提出意見如下：

- (i) 部分邨管會或會因撥款不足，無法負擔一些實用、但較為昂貴的設施，轉而購買一些相對較不實用的物品。
- (ii) 房屋署應檢討由非政府機構舉辦活動的成效並考慮將該筆撥款交予邨管會進行小型工程。

(iii) 房屋署應增加現時每戶 100 元的屋邨撥款。

17. 周偉雄議員表示非政府機構舉辦的下午茶和清潔包派發活動無法惠及所有居民。房屋署應將該筆款項用於改善邨內的設施。

18. 委員會一致通過動議。

房屋署

(會後註：房屋署表示已將上述各委員的意見及建議向總部的相關組別負責人反映。秘書處已於 2017 年 6 月 30 日透過房屋事務傳閱文件第 8/2017 號將房屋署就以上動議的回覆通知委員。)

檢視房屋事務委員會轄下現時常設工作小組的編制

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 13/D/2017 號)

19. 秘書介紹文件。

20. 委員會一致通過無需重組或刪減現時房屋事務委員會轄下的常設工作小組。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年三月至四月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 14/I/2017 號)

21. 盧婉婷議員表示長亨邨的升降機故障問題越來越嚴重，反映定期保養和維修的成效未如理想。她認為問題或源於房屋署近日更換承辦商並詢問該署可有完善的解決方法。

22. 許祺祥議員表示大窩口邨亦經常出現升降機故障，當中以富德樓、富賢樓及富泰樓的情況尤其嚴重。故障時間長達 1 個小時或以上的個案有 13 宗。承辦商固然責無旁貸，而房屋署亦應積極考慮更換有問題的升降機。

23. 吳家超議員提出意見和查詢如下：

- (i) 石籬(一)邨的升降機出現故障的總時間為葵青區內眾公共屋邨最長的。
- (ii) 為何經維修妥當的印刷電路板仍然會每兩個月便出現故障。
- (iii) 房屋署可有為各類維修工程所需的時數訂立標準及要求承辦商預留部分零件以免延誤維修進度。
- (iv) 就部分故障的原因，交代較為簡略。房屋署應統一劃分及描述各類故障的原因以便委員作出分析和比較。

24. 梁偉文議員表示根據文件，長康邨康平樓、康安樓及康盛樓正進行工程並豎立了街板。據他了解，該工程涉及更換升降機。有業內人士指出同類型工程需時不應超過 6 個月完成，故認為房屋署應調查是否有工序出現問題。

25. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 由於康盛樓的升降機涉及電路板及變壓器故障，而有關升降機的型號亦較舊，承辦商需較長時間購買零件及進行維修。
- (ii) 承辦商在亨麗樓維修升降機時發現地下大堂的升降機機門亦出現損壞，需購買零件以作更換。此外，由於亨翠樓升降機的設計相對複雜，需擴大檢查範圍至機房控制櫃、井道及升降機機頂以追查故障原因。以上各種因素均延長了升降機的維修時間。

26. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署十分注重升降機的安全。據了解，承辦商不會預留大量電路板存貨，而一些較舊款式的零件亦須花較長時間才能購買得到。
- (ii) 房屋署會督促承辦商加快維修升降機以減低對居民的不便。同時，亦會加強與承辦商的溝通及緊密監察升降機服務，期望能令整體服務水平進一步提升。

27. 梁偉文議員重申康盛樓的工程涉及更換升降機，並非一般的升降機維修。該工程對居民的日常生活構成頗大影響。他要求房屋署於2017年6月13日舉行的長康邨管會會議上向他本人交代有關工序是否出現問題。

28. 麥少玲女士表示會聯絡長康邨屋邨辦事處經理了解工程的最新詳情。

(會後註：房屋署表示已將梁偉文議員對長康邨康平樓、康安樓及康盛樓工程的關注向長康邨屋邨辦事處經理反映，經理承諾會聯絡梁偉文議員，並向他詳細解釋及交待詳情。)

29. 潘志成議員表示房屋署提供的理由欠缺說服力，承辦商的服務質素亦未能達標。房屋署應在合約內訂明承辦商須確保容易損耗的零件有足夠存貨。若然部分升降機因款式太舊而難以配備零件，房屋署應及早更換有關的升降機。

30. 主席總結如下：

- (i) 房屋署作為監管部門應督促承辦商遵照其服務承諾，及檢視是否因更換承辦商而導致維修服務水平下降。
- (ii) 房屋署應盡快為樓齡較高的屋邨更換升降機。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年三月至四月)

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第 15/I/2017 號)

31. 委員省覽上述文件。

報告事項

工作小組報告

公屋事務工作小組

(沒有文件提交)

私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 16/R/2017 號)

32. 委員省覽上述文件。

其他事項

視察葵青區公共屋邨及居屋屋苑社區設施的事宜

33. 主席建議房屋署安排委員到葵青區公共屋邨及居屋屋苑視察社區設施，例如葵聯邨空中花園、石籬邨室內籃球場、葵翠邨新建社區設施及綠悠雅苑會所設施。

下次會議日期

34. 下次會議定於 2017 年 7 月 18 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處

2017 年 7 月