

葵青區議會
房屋事務委員會
第三次會議記錄(二零一八)

日期：二零一八年六月五日

時間：下午二時三十分至五時零八分

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
張慧晶議員	會議開始	四時零五分
朱麗玲議員	三時零九分	五時零二分
許祺祥議員	會議開始	會議結束
郭芙蓉議員	二時三十三分	會議結束
林翠玲議員, MH	二時三十七分	四時零四分
林紹輝議員	二時五十二分	四時十六分
劉美璐議員	三時三十分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	二時五十二分	會議結束
梁錦威議員	三時零六分	會議結束
梁子穎議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	三時十九分	四時二十三分
梁耀忠議員	二時五十八分	會議結束
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	二時三十八分	四時十分
吳劍昇議員	會議開始	四時四十二分
鮑銘康議員	會議開始	四時二十三分
潘志成議員, MH	會議開始	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	四時零三分
黃炳權議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	三時零六分	會議結束
陳世傑先生	會議開始	四時十六分
張燁媚女士	三時零八分	四時零五分
李宏峯先生	會議開始	三時四十三分
吳健文先生	二時三十四分	會議結束

列席者

覃大剛先生	消防處助理消防區長(樓宇改善課)2
王溢文先生	消防處高級消防隊長(樓宇改善課)2
譚寶光先生	房屋署高級屋宇裝備工程師(建築)(10)
麥少玲女士	房屋署高級房屋事務經理(葵涌)
何社明先生	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

徐曉杰議員	(因事告假)
周偉雄議員	(沒有告假)
羅競成議員, BBS, MH	(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(二零一八)。

2. 委員一致通過徐曉杰議員的請假申請。

通過二零一八年四月九日第二次會議(二零一八)的會議記錄

3. 李世隆議員動議，鮑銘康議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

介紹文件

簡介香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》

(由消防處提出)

(房屋事務文件第 14/I/2018 號)

(房屋事務文件第 14a/I/2018 號)(會上提交)

4. 主席歡迎消防處助理消防區長(樓宇改善課)2 覃大剛先生及高級消防隊長(樓宇改善課)2 王溢文先生出席會議。

5. 覃大剛先生介紹文件。

6. 梁子穎議員提出詢問如下：

- (i) 消防處可有就工程的竣工日期訂立期限及會否處罰違反有關期限的業主。
- (ii) 部分舊式樓宇的公共空間面積較細，難以增設消防水缸。消防處可有相應的豁免機制。
- (iii) 若在天台加裝消防水缸，個別樓宇的高度或會超出法定的樓宇高度限制。有關大廈可否獲豁免安裝水缸或樓宇高度限制。

7. 李世隆議員表示豪華閣的業主為大廈完成安裝消防水缸後發現附設的梯子並不符合屋宇署的規定。消防處可否代表業主向屋宇處提出相關豁免。

8. 覃大剛先生綜合回應如下：

- (i) 屋宇處會因應樓宇的個別情況及緩急先後制定時間表。消防處會向業主發出消防安全指示並提供一年的限期讓業主遵辦有關指示。
- (ii) 消防處會仔細考慮及告知業主需加裝哪類型的消防安全設備。每幢大廈都會有所屬的檔案主任跟進個案並提供相關協助。業主如遇到困難，無法在限期內完成加裝相關設備，可向消防處提供合理辯解作延期申請。消防處會按個別情況作出考慮。
- (iii) 由於提升消防安全設備會涉及使用大廈公用地方，故需透過業主立案法團(法團)作出跟進。然而，部分大廈未有成立法團，業權亦較為分散。因此消防處在對大廈業主發出消防安全指示時會一併通知該區的民政事務處，並請該處協助業主成立法團以便跟進消防安全指示。
- (iv) 根據法例規定，消防處不宜在此評論個別個案。消防處在發出消防安全指示時亦會在信件內註明如有關工程涉及大廈結構問題，業主應向屋宇署提出適當申請。屋宇署會負責審視有關申請，並會適時諮詢消防處的意見。
- (v) 由於每幢大廈的樓高及設計均有所不同，業主在收到消防安全指示後需聘請消防承辦商及認可結構工程師審視大廈的設計能否容納消防水缸。如該大廈無法承受水缸的重量，結構工程師需向消防處提供相關資料，以便該處因應個案的情況作出調整。他強調消防處並不會輕易運用豁免機制。儘管是一些較為極端的個案，消防處亦會研究在不降低消防安全標準的前提下，盡量改善消防安全設備。

9. 主席詢問葵青區內有多少幢大廈符合上述第三階段計劃及有多少幢大廈未有成立法團。

10. 覃大剛先生表示根據記錄，消防處向葵青區及全港大廈發出的消防安全指示數目如下：

<u>樓宇層數</u>	<u>葵青區大廈</u>	<u>全港大廈</u>
• 7-12 層	8 幢	1,956 幢
• 13 層或以上	36 幢	1,415 幢

11. 梁子穎議員詢問若個別大廈受其設計所限，必須在天台加裝消防水缸，但同時又會超出樓宇高度限制，消防處可否代表業主向屋宇署提出豁免樓宇高度限制。

12. 覃大剛先生表示有關法團可與消防處聯絡，該處會視乎實際情況提供合適的建議。

13. 譚惠珍議員提出詢問如下：

- (i) 如何確保大廈的消防喉轆符合規格及沒有損壞。
- (ii) 消防處可有計劃要求大廈業主更換消防喉轆。
- (iii) 消防承辦商是否只需要為大廈的消防喉轆進行抽樣檢查。
- (iv) 承辦商需每隔多久為消防喉轆進行檢查。

14. 覃大剛先生表示根據《消防(裝置及設備)規例》的規定，大廈的消防設備必須在每 12 個月由合資格的消防承辦商進行測試。若測試證實有關設備運作正常，承辦商會發出一份消防裝置及設備證書，以證明該消防系統符合標準及可供使用。相反，若測試顯示有關設備運作異常，承辦商會在消防裝置及設備證書內列明有異常的地方，並通知業主及消防處作進一步處理。

討論事項

中轉屋的政策目標與現時的供求情況

(由黃炳權議員提出)

(房屋事務文件第 15、15a/D/2018 號)

15. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理(蔡涌)麥少玲女士出席會議。

16. 黃炳權議員介紹文件並補充如下：

- (i) 房屋署現時已不再接受入住石籬中轉房屋的申請，導致中

轉房屋的輪候時間有上升趨勢。

- (ii) 輪候中轉房屋需時，期間房屋署可否安排離婚人士入住臨時收容中心。
- (iii) 相關人士在臨時收容中心住滿三個月後是否即可獲編配中轉房屋。
- (iv) 現時中轉房屋的供求情況為何；哪類型的單位較受歡迎；有多少個空置單位。
- (v) 若不設輪候隊伍，房屋署會以甚麼準則編配中轉房屋。

17. 麥少玲女士的回應如下：

- (i) 入住中轉房屋的資格包括：房屋署在有關部門轉介下，可安排因各種原因，例如天災、緊急事故或政府行動等失去居所，以致無家可歸而有短期臨時居所需要的人士，短暫入住臨時收容中心，期間自行另覓居所。此外，因房屋署執行屋邨租約或房屋政策行動以致無家可歸的人士，亦可獲房屋署安排入住臨時收容中心。有關人士在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格(包括入息、資產、無擁有住宅物業等條件)但又未能立即獲得編配公屋，房屋署會安排他們入住新界區中轉房屋，並透過公屋申請入住公屋。而按房屋署的「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」，戶主夫婦離婚後，如雙方未能達成協議，房屋署通常會把公屋租住權撥歸獲法庭判予子女管養權的一方，而另一方則須遷離單位。若他無法另覓居所，又符合入住中轉房屋的資格，可申請新界區中轉房屋的一人單位。如他在等候中轉房屋期間無法留居公屋單位又未能另覓居所，以致無家可歸，房屋署可安排他入住臨時收容中心。
- (ii) 現時香港房屋委員會(房委會)轄下共有兩個中轉房屋，分別位於葵涌的石籬中轉房屋及位於屯門的寶田中轉房屋。石籬中轉房屋共有 1,928 個單位，而寶田中轉房屋共有 3,676 個單位，整體空置率約為 36%。
- (iii) 中轉房屋為過渡性房屋，其編配須按實際房屋資源及編配

政策而安排，因此並沒有設立輪候隊伍，亦未能預計等候入住時間。每當寶田邨有合適的單位收回(包括中轉房屋及公屋單位)，房屋署便會盡快作出編配。遇有個別特殊情況須加快編配程序，並獲得社會福利署(社署)的推薦，在資源許可的情況下，房屋署會盡快安排編配單位。

18. 潘志成議員提出意見及詢問如下：

- (i) 房屋署需重視葵青區議會，並應就各個議題安排相關負責人出席會議及解答議員的提問。房屋署已不只一次沒有派合適的代表出席委員會會議。
- (ii) 中轉房屋的輪候時間漫長，故難以理解為何會有近 36%的空置率。
- (iii) 如個別人士不願入住臨時收容中心，是否會影響申請中轉房屋的資格。

19. 黃潤達議員提出意見如下：

- (i) 委員會日後可邀請編配組出席會議及解答委員的提問。
- (ii) 房屋署應將二至三人單位編配予長者，從而改善長者的居住環境及減低空置率。一人單位則編配予單身人士。

20. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 房屋署須預留足夠數目的單位供受突發事故或天災人禍影響而無處棲身的人士暫住，故現時中轉房屋有一定的空置率。
- (ii) 房屋署備悉委員就編配二至三人單位予長者的意見。稍後會向申請組的負責人反映有關意見，以供考慮。

(會後註：房屋署表示已向申請組反映議員的意見。)

21. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：

- (i) 他質疑是否有需要預留高達 36%的單位作緊急用途。

- (ii) 房屋署可否提供輪候一人單位及二至三人單位的申請人數目。
- (iii) 中轉房屋現時出現求過於供的情況，房屋署不設輪候隊伍的做法實在是不切實際。

22. 潘志成議員表示 36%的空置率佔約 2,000 多個中轉房屋單位。他質疑是否需要引發更嚴重的家庭暴力事故才可經社署轉介個案，以便獲加快編配中轉房屋單位。

23. 梁子穎議員希望房屋署能詳細介紹中轉房屋政策。他認為房屋署的解說難免令人誤會除一般公屋單位外，房屋署亦接受有需要的人士申請中轉房屋單位。

24. 主席表示部分市民或會誤以為除公屋的輪候隊伍外，房屋署亦提供中轉房屋的輪候隊伍，供無家可歸的人士申請入住。

25. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 房委會轄下資助房屋小組委員會於 2017 年 8 月發出的文件有交代石籬中轉房屋的最新情況。由於石籬中轉房屋是按 1960 年代的設計標準建造，其電力和水壓已不足以應付大廈內所有單位的需要，故無法進一步提高入住率。雖然石籬中轉房屋共有 1,928 個單位，但現時最多只可負荷約 1,100 個單位的住戶居住。
- (ii) 根據一貫的安置政策，由於各種原因，例如天災、緊急事故或政府行動，失去居所的人士，但又未能符合安置資格，均須自行另覓居所。然而，上述人士如無家可歸而有短期臨時居所需要，亦可在有關部門轉介下，短暫入住臨時收容中心，期間自行另覓居所。如上述人士在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格(包括入息、資產、無擁有住宅物業等條件)但又未能立即獲得編配公屋，房屋署會安排他們入住新界區中轉房屋，並透過公屋申請入住公屋。
- (iii) 根據現行政策，公屋家庭不可因離婚而獲得分配額外的公

屋資源。戶主夫婦離婚後須自行安排居所，若雙方未能達成協議，房屋署通常會支持把公屋租住權撥歸獲法庭判予子女管養權的一方，而另外一方則須遷離單位及自行另覓居所。若有關人士無法另覓居所，又符合入住中轉房屋資格，可申請新界區中轉房屋的一人單位。根據現行政策，有關人士在辦理入住中轉房屋時，須即時遞交公屋申請書，透過公屋申請入住公屋。

26. 梁子穎議員詢問若個別人士的收入及資產並不符合申請公屋的資格，他們可否申請入住中轉房屋。

27. 麥少玲女士表示個別人士如無擁有物業但入息或資產超出申請公屋的資格，而在短期內又未能另覓居所，他們可申請在新界區中轉房屋暫住，惟居住期不得超過一年，期間須繳交該單位的市值暫准租用證費。

28. 潘志成議員表示倘若房屋署認為中轉房屋仍有保留的價值，該署應積極改善中轉房屋的電力及供水設施，以提升入住率。

29. 主席請房屋署提供現時寶田中轉房屋及臨時收容中心的空置率數據。

30. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 根據房委會轄下資助房屋小組委員會於 2017 年 8 月發出的文件，石籬中轉房屋現時的電力和水壓是不足以應付大廈內所有單位的需要。雖然可以為石籬中轉房屋進行電力提升工程，但由於工程規模龐大，再加上在結構修葺／鞏固工程後須進行粉飾和翻新工程，所涉及的開支將會非常龐大。因此，考慮到成本效益的原則，房屋署不會將石籬中轉房屋保留超逾 2022 年，因而未有計劃為石籬中轉房屋進行提升工程。
- (ii) 截至 2018 年 3 月底，寶田中轉房屋的空置率約為 17%。稍後會再補充臨時收容中心的空置率數據。

(會後註：房屋署表示根據申請組提供的資料，截至 2018 年 3 月 31 日，寶田中轉房屋提供 3,695 個單位，當中有 605 個空置單位，空置率約為 16%。而寶田臨時收容中心亦提

供 340 個牀位。由於臨時收容中心的人住情況會因應突發事故及政府轉介個案而變動，不同時段內的人住率可能存在很大差異，因此並沒有備存相關的統計數字。)

31. 黃炳權議員表示寶田中轉房屋約有 500 個空置單位，市民卻遲遲未能入住中轉房屋。他詢問房屋署會如何處理有關問題並指該署應安排相關負責人出席會議及解答議員的提問。

32. 梁子穎議員表示無撫養權的一方通常需要等候近一年才能獲編配中轉房屋單位。房屋署應積極改善離婚戶的住屋安排。

33. 陳世傑先生提出詢問如下：

- (i) 儘管房屋署未有為中轉房屋設立輪候冊，房屋署可否公布實際的需求數字。
- (ii) 房屋署可否交代有多少個中轉房屋單位已預留作緊急用途，以及有多少個單位因電力及水壓不達標而未能編配予有需要的人士。

34. 吳劍昇議員提出詢問如下：

- (i) 扣除那些因電力及水壓不足而未能進行編配的單位，房屋署轄下一共有多少個中轉房屋單位可供編配。相關數字是否已包括預留作緊急用途的單位。
- (ii) 房屋署應交代有多少個申請人正在等候中轉房屋單位。房屋署會以哪些準則決定申請人的優先次序。

35. 黃潤達議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應為中轉房屋設立一個正式的輪候隊伍，以便申請人可以預計所需的輪候時間及為日後的生活作好準備。
- (ii) 房屋署應盡快編配中轉房屋予那些有特殊或緊急需要的人士，讓他們可以渡過難關。

36. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 現時未能預計等候入住中轉房屋的時間。每當寶田邨有合適的單位收回，房屋署便會將該單位編配予有需要的人士。
- (ii) 現時未能進一步提供有多少個申請人正在等候中轉房屋單位及有多少個單位已預留作緊急用途。
- (iii) 由於石籬中轉房屋的樓宇狀況不理想，該處最多只可負荷約 1,100 個單位的住戶居住。有關數字已包括預留作緊急用途的單位。
- (iv) 就離婚個案而言，沒有獲法庭判予子女管養權的一方，可申請新界區中轉房屋的一人單位。有部分這類人士在等待入住中轉房屋期間，選擇先搬出公屋單位，自行安排短暫居所，例如租住私人物業或投靠親友等。

37. 梁子穎議員表示曾有屋邨經理聲稱申請人需要輪候至少一年才會獲編配中轉房屋單位。若情況並非如此，房屋署應立即向相關離婚戶編配中轉房屋單位。

38. 吳劍昇議員表示由於房屋署現時未能進一步提供相關數據，建議委員會去信房屋署，要求該署安排編配組的負責人出席下次會議及解答委員的提問。

39. 主席贊成上述建議，並表示會在下次會議繼續討論是項議題。

(會後註：秘書處已於 2018 年 6 月 21 日發信要求房屋署安排編配組的負責人出席下次會議。)

40. 林紹輝議員表示石籬中轉房屋不但存在電力和水壓不足的問題，牆壁亦出現石屎剝落及滲水的情況。現時房屋署已為大廈外牆加設防風板。若為大廈進行大規模維修，勢必會影響居民的日常生活。由於居住環境惡劣，有部分獲編配單位的市民亦不願意入住。

41. 主席表示中轉房屋確實有它的存在價值，能為有迫切需要的人士提供一個臨時居所。

42. 梁耀忠議員提出意見如下：

- (i) 他質疑房屋署是否刻意不為石籬中轉房屋進行維修，以營造一個非常惡劣的居住環境。這最終導致外界普遍認為石籬中轉房屋是非拆不可的。
- (ii) 香港各區都有設立中轉房屋的需要。寶田中轉房屋地理位置偏遠，對部分居民的日常生活構成不便。石籬中轉房屋是現時全港唯一一個位於市區的中轉房屋。房屋署應興建新市區中轉房屋以代替石籬中轉房屋。
- (iii) 房屋署在制定政策時應聽取民意，並顧及有特殊需要的人士。

43. 陳世傑先生提出意見如下：

- (i) 如果石籬中轉房屋的 1,928 個單位當中只有 1,100 個單位能編配予居民使用，無法使用的單位數目則不應被納入計算空置率。實際的空置率應低於 36%。
- (ii) 房屋署應在下次會議上交代委員早前提及的相關數據，例如等候中轉房屋的人數。
- (iii) 房屋署不應在沒有新中轉房屋的情況下清拆石籬中轉房屋。若然居民被迫遷入寶田中轉房屋，這將會增加居民上班及上學所需的車費及時間。
- (iv) 房屋署應安排相關負責人出席下次會議及解答委員的提問。

44. 主席請麥少玲女士向申請組反映委員的訴求，並請他們派代表出席下次會議，以解答委員的提問。

房屋署

(會後註：房屋署表示已向申請組反映議員的訴求。)

45. 麥少玲女士表示現時房屋署未有就編配中轉房屋單位須等待一年的規定。然而，按現時的實際情況，申請人一般須等待一段時間(例如約一年)才能入住中轉房屋單位。

46. 梁子穎議員表示寶田中轉房屋仍有大量空置單位。他要求房屋署於會後補充為何未能將空置單位編配予有需要的人士。

房屋署

(會後註：房屋署表示根據申請組提供的資料，截至 2018 年 3 月 31 日，寶田中轉房屋有 605 個空置單位，空置率約為 16%。空置單位當中大部分屬二人以上單位。寶田中轉房屋是新界區唯一的中轉房屋，主要用以安置因天災、緊急事故、政府行動失去居所的人士；因房屋署執行屋邨租約或房屋政策行動以致無家可歸的人士；以及在房屋署「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」下須遷離公屋單位但無法另覓居所的人士。由於入住者的家庭人數不一，房屋署在任何時間都必須備有足夠的單位處理突發情況，以確保不會有人因災難或清拆行動而無家可歸。在評估多少空置單位方面，應該寧慎毋缺。房屋署會定期檢討中轉房屋單位的供應情況。)

跟進葵翠邨屋邨辦事處旁的升降機在 2/5/2018 發生急墮事件

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 16、16a/D/2018 號)

47. 主席歡迎房屋署高級屋宇裝備工程師(建築)(10)譚寶光先生出席會議。

48. 吳劍昇議員介紹文件。

49. 譚寶光先生的回應如下：

- (i) 根據屋邨辦事處職員所提供的資料，本年 5 月 2 日下午共有 7 名居民被困於屋邨辦事處旁的三號升降機內。消防員收到事故發生之通知後九分鐘內先抵達現場，而升降機承辦商的維修人員亦於及後的三分鐘內到達。所有被困的居民在其後的十分鐘內亦都全部被救出。由於臨近傍晚時分，該升降機需停用，以進行詳細檢查及維修。
- (ii) 承辦商於 5 月 3 日為三號升降機作全面檢查。經檢查後，發現事故源於提供電子控制板電源的裝置因輸出電壓不穩定而啟動了安全運作模式，導致升降機停止運作。由於電子零件一般對電壓較為敏感，電壓稍有偏差可引致不正常運作。
- (iii) 根據機電工程署(機電署)在 2013 年發出指引，每當涉及安全運作之電子板出現故障，必需立刻停止升降機的運作。由於事出突然，升降機亦有可能會停留在兩層樓之間的位

置。這項措施或許會對居民構成不便，但確實有助保障居民的安全。

- (iv) 此外，承辦商經詳細檢查後，指出電源組件可能因塵埃積聚加上濕氣引致局部短路故障，啟動了安全運作模式令升降機停止運作。在更換相關部件及跟進整體升降機之安全檢查後，升降機的運作已恢復正常並於當日下午放行操作。
- (v) 至於一號及二號升降機(註：一號升降機主要供社署轄下老人中心使用)，相關部件及整體運作在當日亦經過測試確定一切正常。
- (vi) 房屋署副署長其後就事故與承辦商蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司的高層人員進行會面。副署長已要求承辦商不可同時暫停兩部升降機的運作以進行維修或例行檢查，以減少對居民所造成的影響。此外，亦提醒承辦商在進行每星期的例行檢查時必需同時清理塵埃。截至現時為止，葵翠邨並未有任何同類型的事再次發生。
- (vii) 現時由星瑪電梯(香港)有限公司負責葵翠邨兩座住宅大樓內共六部升降機的維修和保養工作。葵翠邨入伙期間，房屋署發現部分升降機的樓層門地砵積存沙泥，導致升降機門無法順利關閉。另外，經房屋署職員查證，發現有裝修工人每次搬運多達八包水泥及其他物資，導致升降機出現搖晃。再者，部分裝修工人亦曾不小心地將手上的油漆沾到升降機的門邊，導致門邊的電眼感應器未能正常運作，無法順利關閉升降機門。與此同時，房屋署亦發現有居民試圖強行將升降機門關上。由於升降機的外門與內門之間設有門鎖，此舉或會破壞門鎖，並對升降機的運作構成危險。房屋署稍後會再繼續跟進吳劍昇議員剛才提及升降機門不暢順運作之問題。
- (viii) 為改善升降機的運作情況，房屋署的職員每天都會清理積存於升降機門邊的沙泥，讓升降機門可以正常開關。另外，屋邨辦事處的職員和保安人員亦會多加留意，並提醒裝修工人切勿一次過搬運大量水泥及物資，以致升降機時常運作於接近超載狀況。由於現在屬入伙初期，升降機除接載居民外亦會用作搬運大型物件，使用的頻率亦會較

高，故房屋署已要求承辦商安排維修人員在場駐守，以備不時之需。房屋署期望透過與居民及承辦商之間的通力合作，問題可以在短期之內得到解決。

50. 吳劍昇議員詢問如新型的升降機系統對塵埃及濕氣如此敏感，有關設計是否出現缺憾。房屋署可有相應的解決方案。

51. 譚寶光先生的回應如下：

- (i) 部分承辦商之員工為了盡快將升降機交予機電署進行驗收，可能會忽略塵埃的問題。控制屏應該設有防塵膠邊，現未能排除安裝欠妥當的可能性。如有妥善安裝防塵膠邊，類似問題應不會再出現。
- (ii) 升降機已有多多年歷史，各組件之設計已作出不同程度之改善，以提升運作效率及確保升降機安全。同時，這些組件亦被世界各地的升降機生產商所採納，理應在安全及運作上不會倒退。他認為今次只是個別事件，在房屋署及承辦商的加強合作下，應該不會再出現類似問題。

52. 吳劍昇議員提出意見及詢問如下：

- (i) 據了解，現時由房屋署的獨立審查組負責驗收新建屋邨。他詢問為何未能發現沒有妥善安裝的防塵膠邊，相關的驗收程序是否出現問題。
- (ii) 葵翠邨至今每天都會有升降機出現問題。房屋署應嚴格執行安全指引。

53. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 房屋署並非首次驗收新樓，理應有既定的驗收程序和指引。
- (ii) 入伙期間，房屋署應安排人手在場指導居民和裝修工人如何正確使用升降機。

54. 林紹輝議員提出意見如下：

- (i) 為搬運物品，裝修工人經常將紙皮塞在升降機門與門框的夾縫內，以圖阻礙升降機門關閉。房屋署應透過閉路電視加強監察，並向有關人士即時作出提示。
- (ii) 房屋署應要求裝修工人在搬運水泥時，先在升降機的地面門縫位置放上一塊木板，再讓裝有水泥的手推車出入升降機，以免水泥透過門縫掉到升降機槽。
- (iii) 房屋署應加強教育裝修工人如何正確使用升降機，以免升降機在入伙期間出現故障。

55. 梁耀忠議員表示葵翠邨並非首個設有新型升降機的屋邨，故質疑房屋署是否欠缺一套完整的監察制度及安全準則。房屋署應事先準備一系列的預防措施，而非只依靠少數保安員在場指導裝修工人。

56. 主席詢問是否只有葵翠邨設有新型升降機。

57. 譚寶光先生綜合回應如下：

- (i) 電子設備已普及使用於各種機電設備上一段頗長時間。有鑑於升降機亦愈來愈廣泛使用電子控制組件，正如先前所提及，機電署認為有需要進行嚴格監管，並且在2013年發出相關指引。
- (ii) 葵翠邨驗收期間，升降機控制屏門經常會被打開。控制屏亦因面向走廊位置，容易積聚塵埃。最終如承辦商所提及，塵埃加上濕氣可能引致為升降機電子控制板提供電源的裝置出現局部短路故障。經更換有關組件及加以除塵後，類似的問題已再沒有發生。房屋署亦已就此責成承辦商要經常為升降機進行除塵工作。
- (iii) 葵翠邨的事故並非單一事件，其他屋邨亦會發生類似的問題。各個屋邨的職員會提醒居民和裝修工人要正確使用升降機，以確保升降機可以正常運作。現時葵翠邨的升降機內部亦已裝上木板以保護機身。
- (iv) 裝修工人將紙皮塞在升降機門與門框的夾縫內時有發生。這個做法非常不妥。由於升降機門設有電眼感應器，這個行為或會令感應器移位，影響升降機的正常運作。

- (v) 無可否認，要保安員負責指導裝修工人在執行上確實會有一定程度的困難。由於裝修工人受僱於各住戶，屋邨職員已提醒住戶必須要求裝修工人正確使用升降機。儘管現時無法保證所有裝修工人都會遵守有關規則，房屋署仍然會努力進行監督。

58. 房屋署高級物業服務經理(葵涌)何社明先生綜合回應如下：

- (i) 葵翠邨現時正處於入伙階段。房屋署在處理入伙問題上已累積了很多經驗。
- (ii) 葵翠邨是由外判管理公司負責管理。在入伙前，房屋署已訓示管理公司要嚴格遵守相關管理指引，並張貼通告指示居民正確使用升降機及搬運裝修材料的注意事項。另外，房屋署亦已加派保安員在大廈大堂，以密切留意裝修工人使用升降機搬運裝修材料的情況。如有不適當使用的情況，保安員會上前勸喻，並要求他們作出適當的處理。此外，保安員亦會透過升降機內的閉路電視進行監察，遏止任何人阻礙升降機正常運作。若有任何發現，屋邨辦事處職員及保安員都會即時勸止有關人士。房屋署會繼續留意有關情況，以確保居民會正確地使用升降機。
- (iii) 如果物件的重量超出上限，升降機會即時發出警號。房屋署是不會容許升降機在不安全的狀況下運作。

59. 吳劍昇議員提出意見如下：

- (i) 定期的除塵工作未必能有效解決問題。房屋署應確認驗樓程序是否出現漏洞，導致未能察覺涉事升降機或存在問題。
- (ii) 房屋署應責成管理公司增加人手進行巡邏，並教導保安員以目測方式估計所運載的物品是否有超重。葵翠邨每天都有升降機出現問題，房屋署應多加防範，保障居民的安全。

60. 譚寶光先生表示機電署曾發出《升降機工程及自動梯工程實務守則》，列明相關人士必須要為升降機進行定期保養工程，包括例行清

潔和除塵工作。由於電子控制板是升降機的其中一個重要部件，故必需為電子控制板進行除塵工作。據了解，相關部門在驗收葵翠邨的升降機時亦有檢查塵埃。

61. 何社明先生表示房屋署會繼續加強有關方面的管理。在入伙期間，房屋署已增加了兩名保安員，分別在大廈的出入口及升降機附近作人群管理和勸喻及阻止裝修工人不恰當搬運裝修材料。

62. 主席總結如下：

- (i) 除定期為升降機除塵外，房屋署亦應提供其他改善措施以減低塵埃對升降機的影響。
- (ii) 房屋署應要求裝修工人避免利用升降機運送過重的物品，並要運用適當的器皿盛載沙泥。
- (iii) 房屋署應加強教育居民如何正確使用升降機。

要求重新再考慮接駁葵聯邨社區公園，以及葵盛東商場的行人通道上蓋

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 17、17a/D/2018 號)

63. 吳劍昇議員介紹文件並補充如下：

- (i) 領展房地產投資信託基金(領展)已將葵盛東商場的業權出售。房屋署應與新業主重新商討接駁行人通道上蓋。
- (ii) 房屋署應向地政總署申請豁免該處的地積比率上限。

64. 何社明先生的回應如下：

- (i) 葵聯邨社區公園與葵盛東商場的接壤位置建有弧形有蓋行人通道，該通道一邊緊接渠務保留地，另一邊屬葵盛東邨的公用地地方，由房屋署及「基匯資本」共同擁有。若要加建有蓋行人通道，涉及相關建議的研究、地契修改及施工費用等問題，須先得到「基匯資本」的同意及承擔有關費用，加上有關土地在規劃限制下已沒有足夠剩餘總樓面面積可供加建上蓋。因此，房屋署未能在該接連位置興建有

蓋行人通道。

(ii) 房屋署已就上述問題與「基匯資本」聯絡，惟至今未收到回覆，房屋署會繼續與該機構接觸，並要求回覆。

(iii) 該處的總樓面面積已被用盡，房屋署亦已就此與地政總署聯絡，惟現階段未有相應的解決方案。如有任何進展，房屋署會再向委員會匯報。

65. 梁耀忠議員表示區內其他屋邨亦有類似情況。房屋署應先解決地積比率的問題，以免讓「基匯資本」有藉口推卸責任。

66. 主席詢問房屋署可否向地政總署申請豁免地積比率上限。

67. 何社明先生表示房屋署已就地積比率的問題與地政總署聯絡。根據該署的回覆，若相關位置全屬房屋署的管轄範圍，為居民的利益著想，該署會作出考慮。然而，若相關位置由房屋署及其他機構共同擁有，個案或會涉及商業成分，問題亦會較為複雜，未必予以考慮。

68. 梁耀忠議員質疑有關說法，因葵芳邨亦不獲豁免地積比率上限。

69. 何社明先生重申上述為地政總署提供的回覆。該署會視乎相關位置是否全屬房屋署的管轄範圍，才接受相關豁免申請並再作考慮。他強調豁免申請最終能否獲得通過全屬地政總署的決定。

70. 主席表示若個別屋邨有需要，而情況亦許可，可嘗試向地政總署申請豁免地積比率上限，並由房屋署協助跟進。

71. 潘志成議員表示在長宏邨內加建設施需先獲得領展的同意，因領展需負責部分施工費用。他詢問至今有多少個獲豁免地積比率上限的個案。

72. 何社明先生表示個別屋邨商場已出售予領展，部分甚至再轉售予第三方。由於物業涉及兩個業主，所需的施工費用亦需由各持份者共同承擔。

73. 盧婉婷議員提出意見及詢問如下：

- (i) 據了解，區內有個別涉及多個業主的屋邨亦獲豁免地積比率上限。房屋署應提供相關數據供委員參考。
- (ii) 加建上蓋旨在服務居民，相關政府部門如何斷定有關措施或會涉及商業成分。
- (iii) 地政總署會就房屋署提供的資料進行審批。她質疑房屋署可有積極地與地政總署進行商討及提交合適的文件。

74. 何社明先生表示現時沒有相關數據，房屋署需就此再進行研究。由於施工費用需由各個業主共同承擔，房屋署正嘗試了解「基匯資本」是否願意支付有關費用，惟至今未有取得任何答覆。如該機構願意承擔有關費用，房屋署會與地政總署進一步商討處理地積比率的事宜。

75. 主席表示除施工費用外，日後的管理費用亦需由各方共同承擔。然而，房屋署亦應積極跟進有關問題。

76. 潘志成議員再次要求房屋署提供相關數據。

77. 主席要求房屋署於會後交代有多少個獲豁免地積比率上限的個案。

房屋署

78. 何社明先生表示稍後會在房屋署內部收集有關數據，如有需要亦會向地政總署作進一步查詢。他重申房屋署是關注居民的利益，並期望委員了解房屋署需要處理相關議題所涉及各種問題。

(會後註：房屋署表示根據該署紀錄，葵青區的公共屋邨於過去三年沒有獲地政總署豁免地積比率上限的個案。)

79. 主席請房屋署繼續跟進有關個案，如有進一步消息再向委員會匯報。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年三月至四月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 18/I/2018 號)

80. 梁錦威議員詢問為何報告未有交代大窩口道公共租住房屋發展計劃的最新進展。

81. 許祺祥議員提出意見及詢問如下：

- (i) 房委會將會以哪種形式出售德士古道資助出售房屋。
- (ii) 大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓的升降機故障次數有所減少，惟每次故障的時間卻有明顯增加。機電署近日正研究資助業主更換舊式升降機。房委會作為各屋邨的業主應以全資方式盡快更換涉事的升降機。

82. 李世隆議員提出意見及詢問如下：

- (i) 葵涌東北分區的升降機故障時間為葵青區之冠，總故障時間超過 1,000 小時。
- (ii) 石籬(二)邨石祥樓 L5 及 L6 升降機均曾出現故障，需要更換控制器。他詢問為何前者只需兩小時作維修，而後者則需 83 小時。
- (iii) 維修石蔭東邨一般升降機的控制器通常只需花 7 小時完成，他詢問為何蔭興樓 L2 升降機同類型維修需花 99 小時才能完成。
- (iv) 石蔭東邨部分康體設施無法正常運作，房屋署應積極跟進有關問題以免浪費公帑。

83. 潘志成議員表示長宏邨的升降機經維修後曾多次出現故障。他質疑房屋署監管不力，而維修人員的質素亦出現問題。

84. 盧婉婷議員提出意見如下：

- (i) 長亨邨亨翠樓及亨麗樓的升降機經常出現故障，有居民甚至被困升降機內約 30 分鐘。當中有升降機在完成全面檢查後又出現故障。她質疑升降機及維修人員的質素皆出現問題。

- (ii) 房屋署每年都要為屋邨進行年度檢查，以保障居民安全。然而，每次檢查期間都需要暫停電力、食水及鹹水供應。礙於升降機無法運作，在緊急情況下一般需由消防員利用擔架床將高層單位的住客送往醫院。長遠而言，房屋署應在各屋邨內提供消防員升降機作緊急用途。

85. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 大窩口邨的升降機故障次數有所回落，而故障時間一般維持約 20 多個小時。由於有兩次故障均發生於星期日，承辦商需將有關零件送回廠進行檢查並安排於星期一進行更換。
- (ii) 石籬(二)邨的升降機故障問題源於控制箱內的穩壓器出現故障。由於故障於星期五發生，而承辦商亦需拆除有關零件並送回廠進行檢查，故需較長時間進行維修，並已於星期一恢復運作。
- (iii) 房屋署已向承辦商反映大窩口邨及石籬(二)邨的升降機故障事宜。房屋署亦已警告承辦商需加緊留意及改善升降機的運作情況，並加快為升降機進行維修。

86. 麥少玲女士綜合回應如下：

- (i) 就石蔭東邨的康體設施事宜，稍後會要求相關同事與李世隆議員聯絡並作出跟進。

(會後註：房屋署表示已要求石蔭東邨相關同事聯絡李世隆議員了解事件並作出跟進。)

- (ii) 就長宏邨的升降機故障事宜，稍後會要求相關同事與潘志成議員聯絡及交代事故的詳情。

(會後註：房屋署表示已要求長宏邨相關同事聯絡潘志成議員及交代事故的詳情。)

- (iii) 據了解，長亨邨的升降機故障問題涉及多個不同因素，稍後會要求相關同事與盧婉婷議員聯絡及交代事故的詳情。

(會後註：房屋署表示已要求長亨邨相關同事聯絡盧婉婷議員及交代事故的詳情。)

- (iv) 房屋署為轄下屋邨進行電力方面的年度檢查前，會事先張貼通告告知住戶，並會通知消防處以便作出相應的安排。
- (v) 稍後會再向委員會補充大窩口道公共租住房屋發展計劃的最新進展。

(會後註：房屋署表示根據規劃署提供的資料，有關司法覆核個案的聆訊已完成，現正等待法庭頒布司法覆核結果。)

- (vi) 因應現時的住屋需求，房屋署可能會在建築較後期才落實資助出售房屋發展計劃的銷售模式。如有任何決定，房屋署會盡快對外公布。

87. 許祺祥議員提出意見如下：

- (i) 受公屋富戶政策影響，部分居民需遷出公屋單位。因此，居民普遍期望德士古道資助出售房屋發展計劃可以綠表置居先導計劃的形式出售。由於項目將於 2019 年入伙，房屋署應在下次會議上提供一個令委員會滿意的答覆。
- (ii) 早前曾多次就升降機事宜提出動議。儘管故障在星期日發生，承辦商亦應備存零件及提供維修人員以進行搶修。另外，他亦曾在區議會會議上向房屋署署長表達訴求，房屋署應盡快作出跟進及回覆有關訴求。

88. 主席請何社明先生向署方轉達許祺祥議員的意見。

房屋署

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映許祺祥議員的意見。)

89. 李世隆議員表示葵涌東北分區的水管經常爆裂，與報告反映的數字有所不符。受近日的悶熱天氣影響，部分水管出現膨脹及滲漏，石蔭邨內亦有幾處路面開始隆起，擔心水管將會爆裂。因此建議房屋署為屋邨內的水管進行全面檢查，及早更換已老化的水管。

90. 潘志成議員詢問房屋署可否為“Y”型公共屋邨安裝分層閘掣。他要求房屋署於會後提供回覆。

房屋署

91. 盧婉婷議員提出意見如下：

- (i) 房屋署已為長亨邨安裝分層閘掣。由於閘掣安裝在個別單位內，為免打擾該單位住戶，房屋署一般會選擇暫停整幢大廈的鹹水供應。房屋署應考慮將該閘掣遷移至公用地方，以減低對居民所造成的影響。
- (ii) 儘管房屋署難以改善舊式屋邨的設施，該署亦應認真考慮為新建的屋邨加設消防員升降機。

92. 主席表示現時新建的屋邨樓層數目有上升趨勢，萬一出現意外居民或不懂如何逃生。

93. 麥少玲女士表示稍後會向相關同事反映盧婉婷議員就遷移分層閘掣及增設消防員升降機的意見。

(會後註：房屋署表示已向相關組別反映潘志成議員及盧婉婷議員的意見，並獲悉長亨邨內“Y”型公屋的鹹水分層閘掣是安裝在個別單位內。若將該分層閘掣遷移至大廈的公眾地方，不但工程時間長，同時會對租戶造成更大的不便及滋擾。)

94. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 根據房屋署的記錄，位於德士古道的發展項目屬資助出售房屋發展計劃。
- (ii) 巡查期間亦有留意到石蔭邨附近路面出現隆起的情況。他稍後會向工程部的同事了解事故的詳情，並督促相關人士盡快處理。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年三月至四月)

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第 19/I/2018 號)

95. 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

(房屋事務文件第 20/R/2018 號)

96. 委員一致通過上述文件所載的工作大綱。

私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 21/R/2018 號)

97. 委員一致通過上述文件所載的工作大綱。

中轉房屋事務工作小組

(房屋事務文件第 22/R/2018 號)

98. 委員省覽上述文件。

其他事項

99. 委員沒有提出其他事項。

下次會議日期

100. 下次會議定於 2018 年 7 月 24 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處

2018 年 7 月