

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一七)

日期：二零一七年七月十八日

時間：下午二時三十五分至四時零二分

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	三時四十三分
周偉雄議員	會議開始	會議結束
朱麗玲議員	三時零一分	會議結束
許祺祥議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	三時二十三分	會議結束
林紹輝議員	會議開始	三時三十分
劉美璐議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, BBS, MH	二時五十五分	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	三時十五分	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	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	會議開始	會議結束
鮑銘康議員	會議開始	三時二十三分
潘志成議員, MH	會議開始	會議結束
譚惠珍議員, MH	會議開始	會議結束
黃炳權議員	三時零三分	三時五十二分
黃潤達議員	會議開始	會議結束
李宏峯先生	會議開始	會議結束

列席者

林錦華先生	署理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)
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

梁耀忠議員	(因事告假)
李世隆議員	(因事告假)
鄧瑞華議員, MH	(因事告假)
徐曉杰議員	(因事告假)
張燁媚女士	(因事告假)
吳家超議員	(沒有告假)
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四次會議(二零一七)。

2. 委員一致通過梁耀忠議員、李世隆議員、鄧瑞華議員、徐曉杰議員及張燁媚女士的請假申請。

3. 李世隆議員授權朱麗玲議員代表他在是次會議上進行表決。

通過二零一七年六月六日第三次會議(二零一七)的會議記錄

4. 周偉雄議員動議，譚惠珍議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

介紹文件

房屋署葵青區 2017/2018 年度工作計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 17/D/2017 號)

5. 主席歡迎房屋署署理高級房屋事務經理(葵涌)林錦華先生及高級物業服務經理(葵涌)何社明先生出席會議。

6. 林錦華先生介紹文件。

7. 梁偉文議員詢問房屋署可會就高空擲物問題提出解決措施。

8. 林紹輝議員提出意見如下：

(i) 冷氣技工為居民更換冷氣機時沒有把冷氣機的塑膠排水喉管插入大廈排水管道，導致冷氣機產生的排水沒有適當地導走。房屋署應規定居民在更換冷氣機之前需通知房屋署，以便該署職員可以向冷氣技工提供清晰的安裝指引。

(ii) 房屋署的“偵查屋邨高空擲物特別任務隊”未能有效打擊高空擲物問題。

(iii) 房屋署應加強管制在屋邨公共地方吸煙的行為。

9. 張慧晶議員表示曾收到數名持有私人物業的公屋居民查詢“公屋富戶政策”的詳情。由於市民普遍對該政策存有疑問，故希望房屋署能就該政策提供更清晰的指引。

10. 李志強議員提出意見如下：

- (i) 因應高空擲物，房屋署應在舊式公共屋邨的出入口設置簷蓬，以保障居民安全。
- (ii) 房屋署於十多年前開始採取“可暫准原則”，處理在屋邨管理扣分制(“扣分制”)實施前已在公屋飼養的狗隻。由於該措施已不合時宜，房屋署應加強管制租戶在單位內飼養狗隻。
- (iii) 房屋署於過去 20 年未曾調整過屋邨撥款額，當中大部分撥款亦需交予非政府機構舉辦活動。房屋署應積極考慮增加屋邨撥款額及檢討由非政府機構舉辦活動的成效。

11. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應將“天倫樂調遷計劃”及“天倫樂合戶計劃”納入該署的恆常項目，並及早為合資格的家庭作出適當安排。
- (ii) 部分申請“公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃”及“改善居住空間調遷計劃”的住戶已輪候近十年也無法得到妥善的安排。房屋署應檢討有關政策，及時幫助有需要的住戶。
- (iii) 房屋署應向委員提供“公屋富戶政策”的詳細資料及文件，以便委員解答居民有關的查詢。

12. 周偉雄議員提出意見如下：

- (i) 他對葵盛東邨的更換食水喉管計劃表示歡迎。他認為邨內的食水喉管和煤氣喉管出現鏽蝕，主要是源自於上層單位的污水喉管出現滲漏，故房屋署應盡快處理。此外，房屋署亦應要求煤氣公司更換已生鏽的煤氣喉管以杜絕煤氣滲漏的潛在風險。

- (ii) 他感謝房屋署接納建議，提前在本年 11 月重新鋪設位於盛國樓天台的防水層。
- (iii) 盛國樓的高空擲物問題嚴重，外牆混凝土亦時有剝落，他建議房屋署於該樓宇幼稚園出入口增設簷蓬，保障學生及家長的安全。

13. 許祺祥議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應加強宣傳“公屋富戶政策”並向各屋邨辦事處的前線職員發放相關資料文件，以便他們解答居民的疑問。
- (ii) 他感謝房屋署接納建議，為大窩口邨富德樓、富賢樓及富泰樓安裝晾衣桿。此外，該署亦應積極考慮為上述樓宇更換升降機。
- (iii) 他讚揚外判清潔公司工人緊守崗位，清理位於大窩口邨附近山坡的渠道，確保邨內環境衛生。為減輕清潔工人的工作，房屋署應研究措施改善渠道淤塞的情況。

14. 黃潤達議員提出意見和查詢如下：

- (i) 即將落成的居屋屋苑亦出現鉛水問題。房屋署應交代監控鉛水的具體措施，例如：入伙前的食水檢驗安排、接駁食水喉管的技術改良及焊接物料的安全監管。
- (ii) 部分噪音滋擾個案於深夜發生，管理處的職員難以即時跟進。他詢問房屋署會否考慮添置儀器作長期監察。
- (iii) 房屋署應向委員提供葵青區公共屋邨重建計劃的相關資料。

15. 梁子穎議員提出意見如下：

- (i) 他建議房屋署將下年度的工作計劃及早提交委員會討論，以增成效。
- (ii) 房屋署應將計劃的重心放在研究政策，以加強該署對外判承辦商的監管。如需更換承辦商，房屋署亦應確保新承辦

商的員工薪酬不會比原來的薪酬低，以免影響整體服務水平。

- (iii) 房屋署亦應研究方案以優化各個屋邨的管理質素。以往曾有居民遞交入息及資產申報表予相關的屋邨主任，惟該主任未有將申報表轉交屋邨經理跟進，反映整個管理架構出現漏洞。
- (iv) 房屋署應就例行鋁窗檢查與外判工程公司加強溝通，避免產生誤會。

16. 李志強議員表示有青俊苑業主向他反映懷疑該屋苑的食水喉管以燒焊接駁，擔心鉛水事件會再次發生。為確認事件是否屬實，他曾多次要求房屋署安排實地視察，惟該署每次都拒絕。他認為房屋署應加強與區議員之間的合作，以示尊重。

17. 張慧晶議員表示曾接獲投訴指長安邨安江樓的垃圾房因大門長期打開，傳出惡臭。她已向房屋署及其管理公司反映有關問題，但情況沒有改善。

18. 林錦華先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署已印製中、英文單張向公屋居民介紹“公屋富戶政策”。單張詳細講解受有關政策影響的對象、可獲豁免的人士及居民需遷離單位的各種情況等。房屋署會陸續透過各種平台將有關資訊告知公屋居民。
- (ii) 房屋署設有特遣隊監察公共屋邨的高空擲物情況。對於個別有嚴重高空擲物問題的屋邨，房屋署亦會安裝便攜式高空擲物監察系統(“監察系統”)以監視可疑單位及收阻嚇作用。
- (iii) 房屋署每月均會派遣特遣隊到各個公共屋邨檢控胡亂棄置垃圾及在公眾地方吸煙的人士，整體成效良好。
- (iv) 房屋署歡迎居民通報違規養狗的個案。倘若保安人員發現有住戶養狗，房屋署的屋邨主任及/或特遣隊會上門進行檢視。若證實有住戶違規養狗，房屋署會嚴格執行扣分制以作懲處。

- (v) 房屋署每年都會推行相關的屋邨調遷計劃，惟部分住戶或未能透過計劃選擇到心儀的單位。如居民基於社會或醫療因素符合調遷條件，可直接與所屬屋邨辦事處職員聯絡，以便房屋署因應個別情況作出考慮。

19. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會因應各個屋邨的實際情況考慮加建簷蓬。屋邨的實際環境、加建簷蓬的可行性、成本效益、地積比率問題，及其他可行的替代方案都是考慮的因素。當然，房屋署絕對不會忽視保障居民人身安全和居民的實際需要。
- (ii) 據了解，葵翠邨的食水喉管以燒焊方法進行接駁。然而，自經歷鉛水事件後，房屋署均會在各個公共屋邨入伙前嚴格檢驗水辦，以確保食水的水質符合相關安全標準。有關化驗結果亦會經由水務署核實。
- (iii) 房屋署有留意到葵盛東邨大廈外牆混凝土剝落的情況並已進行實地視察。該署已重新調配資源及調整本年度的工作計劃，以便盡快回應有關問題。房屋署會為葵盛東邨進行大廈外牆維修並已初步運用吊船在幼稚園對出外牆進行勘測。房屋署已與該校校長聯絡並承諾會盡量在暑假結束之前完成所有會產生噪音的工程，以減低對學生的影響。礙於近日天氣不穩，工程或會有所延誤，但房屋署會盡快完成維修工程，以保障居民安全。
- (iv) 房屋署會考慮委員的意見，及早提交下年度工作計劃予委員會討論。房屋署歡迎委員透過屋邨管理諮詢委員會(“邨管會”)就屋邨改善工程提出建議。本年度的工程大部分已在各個邨管會進行討論，符合各屋邨的實際需要。
- (v) 房屋署已就監管外判承辦商訂立機制。根據現行機制，房屋署會責成表現未能達標的承辦商改善服務。在嚴重的情況下，承辦商甚至會被扣分，以限制他們日後參與投標的機會。

20. 盧婉婷議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應盡快向委員會派發“公屋富戶政策”單張，以加深委員對有關政策的認識。
- (ii) 據了解，房屋署現時亦面對資源不足的問題。若上述監察系統的成效顯著，房屋署應大量添置有關器材，以確保各屋邨能獲分配足夠數量的監察系統。
- (iii) 房屋署應加強監管外判管理公司。她質疑房屋署為何在沒有事前諮詢委員及邨管會的情況下便與管理公司續約。
- (iv) 房屋署的租金援助計劃(“租援計劃”)旨在幫助有暫時經濟困難的租戶渡過難關。然而，曾有申請人因租住單位的面積超出上限約 0.1 平方米而遭到拒絕。她認為房屋署應酌情處理有關申請。

21. 周偉雄議員提出意見如下：

- (i) 房屋署已將葵盛東商場的業權出售予領展，以及該處地積比率的使用已達上限。因興建簷蓬涉及使用地積比率，導致有關計劃需要擱置。房屋署、地政總署及相關政府部門應積極商討如何解決地積比率問題。
- (ii) 葵盛東邨的高空擲物問題嚴重，特遣隊於過去數個月亦未能成功就相關案件提出檢控。由於一般監察系統難以偵查晚間發生的案件，故建議房屋署增加人手及添置適用於晚間的監察器材。

22. 梁偉文議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應分別向各公共屋邨分配一隊特遣隊及一套監察系統以處理高空擲物問題。
- (ii) 房屋署應責成樓宇監督積極跟進違規養狗個案及安排特遣隊加強巡視屋邨。

23. 黃潤達議員要求房屋署於會後向委員會提交補充文件，交代該署可會為各屋邨再次檢驗水辦，以確認食水的含鉛量有否超出相關安全標準。此外，房屋署亦需交代可有更改接駁喉管的方法及制定政策監管接駁喉管所使用的物料。

房屋署

(會後註：秘書處已於 2017 年 9 月 18 日透過房屋事務傳閱文件第 9/2017 號將房屋署就上述事宜的回覆通知委員。)

24. 潘志成議員提出意見如下：

- (i) 他質疑上述扣分制的成效。現時屋邨遊樂設施的管理及維修工作交由個別承辦商負責，出現壟斷的情況。儘管設施的保養及維修工作欠佳，居民亦只能默默承受。房屋署應加強懲處甚至更換表現未能達標的承辦商。
- (ii) 由於邨管會需要儲蓄數年的屋邨撥款才能添置少量基礎設施，故認為房屋署應負責添置相關設施。

25. 林紹輝議員提出意見如下：

- (i) 房屋署為屋邨外牆進行粉飾前應事先徵詢居民就採用外牆顏色的意見。
- (ii) 屋邨的簷蓬一般用鋅鐵搭建，容易損壞。房屋署應定期檢查有關簷蓬，並趕及在雨季來臨前完成維修。所需的維修費用亦應由房屋署負責。
- (iii) 房屋署應與相關部門商討放寬地積比率限制，以便在合適位置加建簷蓬。
- (iv) 房屋署應要求維修及清潔泵房的人員清楚記錄工作日期、時間及內容，以便因故障暫停供水時及早發現成因。

26. 張慧晶議員促請房屋署就安江樓的垃圾房衛生問題尋求解決方案。

27. 林錦華先生綜合回應如下：

- (i) 安江樓的垃圾房衛生問題應為個別事件，房屋署稍後會聯絡管理公司作進一步了解。
- (ii) 租援計劃對租住單位的面積有一定限制。房屋署會就個別超出面積上限的個案作詳細考慮，必要時亦會行使酌情

權。

- (iii) 會將委員就高空擲物及違規養狗問題增加資源的意見轉交有關組別考慮。

28. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署稍後會就檢驗食水是否含鉛的方法及相關的防治方法向委員會提交報告。
- (ii) 屋邨辦事處職員會定期巡查邨內的遊樂設施。倘若委員對設施的維修進度有任何意見，歡迎他們在邨管會會議上提出。房屋署每年制定的屋邨年度計劃已預留撥款作維修用途，故一般情況下都毋需動用邨管會的經費。
- (iii) 房屋署必定著力跟進葵盛東邨的供水喉管和煤氣喉管生鏽及滲漏問題，以減低對居民的影響。
- (iv) 房屋署會密切留意高空擲物的情況，並按實際需要調配資源加強監察，例如在天台安裝監察系統或因應居民及清潔公司提出的黑點進行監察。房屋署過往亦曾就嚴重的個案提出檢控或根據扣分制處理。然而，由於高空擲物案件一般不會在固定的時間發生，因此增加特遣隊的數量亦未必能發揮最大的效用，但房屋署會靈活調撥人手以應付實際情況。
- (v) 資源問題並非房屋署增設簷蓬的首要考慮。地積比率的限制是整項計劃的核心問題。由於這不單是葵青區現正面對的問題，房屋署需與領展及其他相關部門作進一步商討有關的情況。
- (vi) 房屋署會要求承辦商清楚交代清洗水缸的詳情以減少暫停鹹水供應的情況發生。
- (vii) 房屋署有嚴格制度監管承辦商的表現。現時除屋邨經理外，邨管會及居民亦可就承辦商的表現進行評分。房屋署會向表現未能達標的承辦商發出警告信甚至扣分。此外，房屋署在揀選承辦商時會考慮他們的財政狀況和過往表現，因此表現欠佳的承辦商在日後投標時會有一定程度的

困難。房屋署亦會定期與承辦商開會，緊密監察他們的表現和督促他們改善服務的質素。

- (viii) 若證實檢查鋁窗的承辦商工作表現欠佳，對居民構成不便，房屋署亦會考慮向他們發出警告信。

29. 羅競成議員表示房屋署可透過長安邨業主立案法團的房屋署常設代表監察外判清潔公司的表現，以解決安江樓的垃圾房衛生問題。

30. 張慧晶議員表示安江樓某些樓層的衛生問題嚴重，居民屢屢投訴不果，故希望透過是次會議向房屋署反映，尋求解決辦法。她認為委員應積極研究改善民生的方案，而非只顧及以“分餅仔”方式，商討區議會的撥款分配。

31. 主席表示長安邨屬租置計劃屋邨，並非由房屋署直接管理。然而，房屋署一向有委派代表參與業主立案法團的會議，可藉此向管理公司及清潔公司施壓。

32. 周偉雄議員指出房屋署多年來均表示會就增設簷蓬問題與領展商討，但至今未有任何進展。他建議區議會邀請相關部門一同商討解決地積比率限制的方案。

33. 主席總結如下：

- (i) 房屋署需加強監管外判承辦商，包括管理公司、清潔公司、保安公司及工程公司。
- (ii) 房屋署應積極考慮增加特遣隊的數目及更換區內屋邨有問題的升降機及鹹水喉管。委員會亦冀望房屋署能將委員的意見納入來年的工作計劃，並將有關計劃及早提交委員會討論。
- (iii) 就增設簷蓬問題，由於興建屋邨時已用盡地積比率，希望房屋署能與相關部門積極探討豁免地積比率上限的可行性。
- (iv) 房屋署應加強宣傳“公屋富戶政策”。房屋署可考慮舉辦簡介會向議員及居民介紹政策的內容及實際運作。

(v) 房屋署有責任督促承辦商為屋邨的設施進行定期檢查及維修，所涉及的維修費用亦應由房屋署承擔。

(vi) 青俊苑及葵翠邨將陸續入伙，房屋署應盡快就鉛水問題向委員會提交報告，讓委員及市民安心。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年五月至六月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 18/I/2017 號)

34. 許祺祥議員表示大窩口邨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。大窩口邨其他 17 座樓宇已落實升降機更換工程的計劃。他希望房屋署能盡快為該三座樓宇更換升降機。

35. 梁子穎議員希望房屋署於日後的報告內註明升降機出現故障的日期及時間，以便委員作出跟進。

36. 林錦華先生表示房屋署會研究可否於日後的報告內註明升降機出現故障的日期及時間。

(會後註：房屋署表示根據《升降機及自動梯(一般)規例》的規定，房屋署各屋邨辦事處均備存升降機工作日誌記錄。有關工作日誌詳細記錄註冊升降機承辦商所進行的升降機檢查/維修工作資料，包括個別升降機出現故障原因、發生日期、時間及恢復運作之日期及時間等詳細資料。由於房屋署轄下升降機數目眾多，相關資料繁多，故房屋署會在會議上簡述升降機故障及乘客被困升降機的總時數及次數。)

37. 何社明先生表示房屋署致力提供優質的屋邨管理服務。房屋署有留意到大窩口邨上述三座樓宇的升降機故障情況。當中有兩宗故障涉及控制板故障。由於承辦商需先更換電路板再進行測試，整個過程需時，故對居民帶來少許不便。另一宗故障則源於第 15 號升降機的隨行電纜出現損壞，為免影響升降機的運作安全，故必須更換有關電纜。他承諾會向房屋署的相關組別負責人反映議員的意見。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年五月至六月)

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第 19/I/2017 號)

38. 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/2017 號)

39. 委員一致通過上述文件所載的活動工作計劃大綱。

私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 21/R/2017 號)

40. 委員省覽上述文件。

其他事項

鄰近單位住戶長期開啟冷氣機導致牆身及地板滲水問題

41. 周偉雄議員表示收到公屋居民投訴指鄰近單位住戶長期開啟冷氣機，導致該居民的居住單位牆身及地板出現滲水的情況。該居民曾向房屋署及管理公司求助及甚至嘗試申請調遷，但仍沒有任何進展。

42. 林錦華先生表示根據現行調遷政策，住戶如因特殊情況，如社會因素而難以繼續在現居單位居住，可申請調遷往另一單位，房屋署會因應個別個案的實際情況作出考慮。滲水問題可能是源於開啟冷氣機時導致鄰近單位出現頗大的溫差。如收到相關投訴，房屋署會勸喻涉事住戶調整冷氣機的出風口，以減低出現溫差的可能性。

43. 梁子穎議員提出意見如下：

- (i) 區議會每年的財政預算會先交由行政及財務委員會討論，再提交區議會會議供全體議員進行表決。財政預算所涉及

的公帑運用安排，以及活動主委和合辦團體的揀選都須交由各個委員會，甚至全體議員通過，故並不涉及“分餅仔”的情況。據了解，提出質詢的議員過去亦曾擔任活動主委。他希望該名議員能夠理性地進行討論及留意有關用詞是否正確。

- (ii) 他希望主席能夠就與議程無關的言論作出裁決，考慮是否將相關議題安排在其他事項內討論。
- (iii) 長安邨為租置計劃屋邨，並不屬於房屋署的管轄範圍。若委員不清楚個別屋邨是由哪個部門負責管理，希望主席能加以糾正，以免採取的跟進行動有誤。

下次會議日期

44. 下次會議定於 2017 年 10 月 3 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處
2017 年 9 月