

葵青區議會
房屋事務委員會
第四次會議記錄(二零一八)

日期：二零一八年七月二十四日

時間：下午二時三十分至三時四十分

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	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	二時四十九分	會議結束
郭芙蓉議員	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	二時三十二分	會議結束
劉美璐議員	二時四十四分	會議結束
羅競成議員, BBS, MH	會議開始	會議結束
李志強議員, MH	會議開始	三時十八分
梁志成議員	三時二十七分	會議結束
梁錦威議員	二時三十五分	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
梁耀忠議員	三時十三分	會議結束
李世隆議員	會議開始	會議結束
吳家超議員	會議開始	會議結束
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	三時三十一分
徐曉杰議員	會議開始	三時三十一分
黃炳權議員	會議開始	會議結束
黃潤達議員	二時三十五分	會議結束
陳世傑先生	會議開始	三時零六分
張燁媚女士	二時五十四分	會議結束
李宏峯先生	二時三十八分	會議結束
吳健文先生	會議開始	會議結束

列席者

麥毓明先生	房屋署總房屋事務經理(申請)
李鳳玉女士	房屋署高級房屋事務經理(申請)(2)
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

吳劍昇議員	(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四次會議(二零一八)。

2. 委員一致通過吳劍昇議員的請假申請。
3. 吳劍昇議員授權黃炳權議員代表他在是次會議上進行表決。

通過二零一八年六月五日第三次會議(二零一八)的會議記錄

4. 徐曉杰議員動議，李世隆議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

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 23、23a/D/2018 號)

5. 主席歡迎房屋署總房屋事務經理(申請)麥毓明先生及高級房屋事務經理(申請)(2)李鳳玉女士出席會議。
6. 麥毓明先生介紹文件。
7. 主席表示由於房屋署將清拆石籬中轉房屋，屆時中轉房屋或會出現供不應求的情況。
8. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：
 - (i) 由於中轉房屋不設輪候隊伍，申請人無法預計何時才可獲編配中轉房屋單位，對居住於公屋的離婚人士尤其造成不便。他詢問申請人一般需要等候多久才可獲編配中轉房屋單位。
 - (ii) 現時有三類人士符合入住中轉房屋的資格，而他們均屬無家可歸。房屋署可會因應這些人士的類別，從而決定他們獲編配中轉房屋單位的先後次序，例如受天災影響的人士是否會優先獲得編配中轉房屋單位。

(iii) 房屋署應詳細介紹中轉房屋的政策及供求情況。他詢問寶田中轉房屋現時有多少個空置單位，當中有多少個一人單位及二至三人單位。

(iv) 現時有多少人正等候入住中轉房屋，而該三類符合入住中轉房屋資格的人士各佔多少數目。

9. 主席表示根據本委員會第三次會議的會議記錄，寶田中轉房屋有 605 個空置單位，當中大部分屬二人以上單位。

10. 潘志成議員表示若不設輪候隊伍，申請人只能無止境地等待編配中轉房屋單位。部分公屋居民在離婚後亦被逼一同居住。房屋署應就中轉房屋的輪候時間設置上限。

11. 梁錦威議員表示由於中轉房屋不設輪候隊伍，這項安排或會令申請人對其人生規劃失去預算。他詢問房屋署現時收到多少個入住中轉房屋的申請，而有多少個申請仍未獲編配中轉房屋單位。

12. 陳世傑先生詢問有多少人正等候入住中轉房屋；該三類人士的編配比例為何；及現時中轉房屋單位的輪候時間為何。

13. 麥毓明先生綜合回應如下：

(i) 現時有三類人士符合入住中轉房屋的資格。首兩類人士，即由於各種原因，例如天災、緊急事故或政府行動等，失去居所而無家可歸的人士，以及但凡因房屋署執行屋邨租約或房屋政策行動而致無家可歸人士，經證實後，均可獲即時編配中轉房屋。而第三類因離婚，並按房屋署「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」下須遷離公屋單位而無法另覓居所的單身人士則須依次等待中轉房屋的編配。截至現時為止，第三類的個案有約 500 宗，且所有申請人皆為單身人士。現時寶田中轉房屋的一人單位出現嚴重短缺。根據現行政策，受離婚影響的單身人士如無家可歸，可向房屋署申請入住位於寶田的臨時收容中心。按現時情況，大部分離婚人士皆能自行另覓居所，期間等待入住中轉房屋。

(ii) 根據現行政策，有關人士在辦理入住中轉房屋時，房屋署

會要求他們即時遞交公共租住房屋申請書，以申請入住公屋單位。非長者一人申請者獲編配公屋的相對優先次序，是按其在「配額及計分制」下所獲得的分數及配額而定，累積分數愈高，愈早獲配單位。

14. 黃炳權議員提出詢問如下：

- (i) 房屋署可否描述臨時收容中心的居住環境。相關人士可否住在臨時收容中心直至成功獲編配公屋或中轉房屋單位。
- (ii) 中轉房屋的一人單位出現嚴重短缺。房屋署會如何處理該 500 宗個案。房屋署會否考慮重建公共屋邨，並騰出空間供離婚人士暫住。

15. 潘志成議員表示房屋署應為該 500 宗個案排列先後次序，讓申請人預計所需的輪候時間及增加輪候中轉房屋的透明度，以避免出現插隊的情況。

16. 陳世傑先生要求房屋署交代該三類人士的編配比例。

17. 主席提出意見及詢問如下：

- (i) 房屋署將於 2022 年清拆石籬中轉房屋。房屋署應盡快為符合入住公屋資格的石籬中轉房屋居民編配公屋單位，並安排不合資格的居民搬遷至寶田中轉房屋。房屋署可曾預計有多少個居民需搬遷至寶田中轉房屋。
- (ii) 政府正積極推動新界東北發展計劃。部分居民或會受清拆行動影響而需入住寶田中轉房屋，進一步增加社會對中轉房屋的需求。房屋署可會另覓土地興建新的中轉房屋。

18. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 香港房屋委員會轄下資助房屋小組委員會已於 2017 年 8 月發出文件交代石籬中轉房屋的最新情況。
- (ii) 由於距離 2022 年尚餘一段時間，房屋署未有計劃如何安置受清拆行動影響的石籬中轉房屋居民。一旦落實相關計劃，房屋署會再向委員交代。此外，房屋署現階段未有計

劃興建新的中轉房屋。

- (iii) 為配合新界東北發展計劃，房屋署會利用現有的中轉房屋資源安置受清拆行動影響的居民。
- (iv) 若個別人士無家可歸，房屋署會安排他們入住位於寶田的臨時收容中心。房屋署會容許有關人士在臨時收容中心住上三個月，期間必須通過「無家可歸評審」，證明別無居所。如確認有關人士無家可歸，房屋署會安排他們入住中轉房屋。目前，寶田臨時收容中心內的各個房間均設置床位，以安置無家可歸的人士。

19. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：

- (i) 寶田臨時收容中心現時提供多少個床位。
- (ii) 由於有關人士在臨時收容中心住上三個月即可獲編配中轉房屋單位，無需如其他申請人般輪候近一年，故認為有關安排屬特快編配。
- (iii) 寶田臨時收容中心是否在寶田中轉房屋附近。

20. 麥毓明先生的回應如下：

- (i) 寶田臨時收容中心現時提供 340 個床位。
- (ii) 有關安排不能稱之為特快編配。他強調有關人士必須為無家可歸，別無居所，才可獲編配中轉房屋。
- (iii) 寶田臨時收容中心是在寶田中轉房屋附近。
- (iv) 房屋署未有就該三類人士的個案制定分配限額。由於房屋署無法預測天災及政府行動會在何時發生，故首兩類人士，即由於各種原因，例如天災、緊急事故或政府行動等，失去居所而無家可歸的人士，以及但凡因房屋署執行屋邨租約或房屋政策行動而致無家可歸人士，經證實後，均可獲即時編配中轉房屋。

21. 主席詢問就離婚個案而言，申請人是否需要輪候中轉房屋，而

實際的輪候時間為多久。

22. 潘志成議員表示由於無家可歸的人士在臨時收容中心住上三個月即可獲編配中轉房屋單位，此安排或會鼓勵離婚人士到街上露宿。

23. 麥毓明先生重申，有關人士必須為無家可歸，才可獲安排入住臨時收容中心。而在入住臨時收容中心期間必須通過「無家可歸評審」，證明在香港別無居所，才可獲安排入住寶田中轉房屋。

24. 主席詢問若有關人士在臨時收容中心住上三個月，並證實為無家可歸，是否會獲房屋署即時編配中轉房屋單位。再者，房屋署是否仍然須要視乎有沒有空置的中轉房屋單位才能作出編配。

25. 麥毓明先生表示除了核實有關人士是否無家可歸，房屋署亦要視乎有沒有適當的中轉房屋資源，才能安排他們入住中轉房屋。

26. 盧婉婷議員表示曾接獲一宗涉及家庭暴力的離婚個案。有關人士在臨時收容中心住上三個月仍未獲安排入住中轉房屋單位，並須搬回原來的公屋單位與前妻同住，導致家暴問題再次發生。她認為房屋署的中轉房屋輪候制度欠缺透明度，令居民無所適從。

27. 麥毓明先生表示由於未能了解個案的實際情況，故不宜在此就個別個案作出評論。然而，他認為所屬的屋邨職員會作出跟進。

28. 盧婉婷議員表示所屬的屋邨職員未有作出合適的安排。

29. 主席表示房屋署須認真處理涉及家庭暴力的離婚個案，並應加快跟進那些由社會福利署推薦的個案。

加強清潔葵翠邨通道及避免物品阻塞消防通道

(由吳劍昇議員提出)

(房屋事務文件第 24、24a/D/2018 號)

30. 主席歡迎房屋署高級物業服務經理(葵涌)何社明先生出席會議。

31. 主席表示由於吳劍昇議員因事請假，並授權黃炳權議員，請黃炳權議員代為簡介文件。

32. 黃炳權議員介紹文件第 24/D/2018 號。

33. 何社明先生介紹文件第 24a/D/2018 號。

34. 黃炳權議員提出意見及詢問如下：

- (i) 房屋署是否不會將新落成的屋邨交由外判管理公司負責管理。
- (ii) 房屋署可會在入伙期間為進出葵翠邨的裝修工人登記身份及進行監管。
- (iii) 升降機附近經常堆滿建築廢料及紙皮箱。由於這些物品沒有任何記號，房屋署如何判斷物品源於哪個住戶並作出適當勸諭。
- (iv) 房屋署應要求管理公司加派人手及加密清潔的次數，以免物品阻塞消防通道及確保屋邨環境清潔。
- (v) 房屋署可有指引訂明管理公司需確保垃圾不會積存至翌日。

35. 何社明先生的回應如下：

- (i) 在葵翠邨入伙期間，每當有住戶搬運大型物品時，管理公司都會在物品的包裝紙皮上寫上所屬單位的號數。
- (ii) 若發現有雜物(包括建築廢料及紙皮箱)棄於公用地方，又沒有任何記號，以致管理公司無法向相關住戶作出勸諭時，清潔公司會負責清理有關物品，以確保它們不會積存至翌日。房屋署已責成管理公司需於每天晚上 11 時，在不影響居民的前提下清理遺留在公用地方的雜物。
- (iii) 葵翠邨各座的保安員會為進出葵翠邨樓座的裝修工人登記身份，裝修工人需完成登記程序才可前往單位進行裝修工程。
- (iv) 除合約訂明的保安員數目外，房屋署現時已額外增加保安員人手，以加強葵翠邨的保安服務及妥善處理遺留在公眾地方的雜物。保安員在巡查各樓層期間，若發現公用地方

有雜物，會向相關住戶作出勸諭。如無法辨別有關雜物的擁有者，保安員則會通知清潔公司盡快清理。

36. 主席總結如下：

- (i) 房屋署應要求清潔公司加派人手為葵翠邨進行妥善清潔並確保垃圾不會積存至翌日。房屋署亦應要求管理公司增加巡查大廈的次數。
- (ii) 房屋署需提醒居民切勿在公用地方棄置雜物。
- (iii) 房屋署需嚴格監察裝修工人出入樓宇的記錄，並要求他們自行清理建築廢料。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年五月至六月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 25/I/2018 號)

37. 許祺祥議員提出意見如下：

- (i) 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。房屋署應及早更換較容易老化的零件，並積極考慮更換涉事的升降機。
- (ii) 房屋署應為升降機的裝置進行分類及建立相關數據，讓委員了解哪些裝置較容易受損。

38. 黃炳權議員詢問為何富靜樓的 L37 升降機會在兩個月內出現多達 8 次故障，而總故障時數亦長達 50 小時。房屋署應詳細解釋何謂「控制器故障」。

39. 吳家超議員表示大部分故障時數較長的個案均涉及升降機的控制器出現故障。他詢問房屋署可有預留後備零件及安排維修人員為升降機進行緊急維修。

40. 盧婉婷議員提出意見如下：

- (i) 長亨邨的升降機故障次數已有所減少。房屋署應預留後備零件以應付控制器故障等問題。
- (ii) 葵青區各屋邨的升降機故障時間一般維持在 15 至 30 分鐘。由於近日天氣炎熱，居民短暫被困在升降機內亦會感到不適。
- (iii) 她早前曾建議房屋署在各屋邨增設閉路電視監察系統，以監察高空擲物黑點，惟建議不獲接納。
- (iv) 長亨邨的高空擲物問題嚴重。她曾要求房屋署調撥流動式高空擲物監察系統以收集證據。房屋署最終需花近 8 個月才能作出相應安排。

41. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 根據記錄，大窩口邨富德樓的升降機故障主要涉及兩個不同組件，包括控制器損壞及層門機械裝置故障。由於升降機由多個複雜的組件組成，故需要較長時間尋找損壞原因及進行逼切的維修。
- (ii) 富泰樓的升降機故障源於機箱門的保險刀失靈。事故發生在星期日的下午，承辦商已即時安排人手更換相關零件，而升降機亦於星期一的中午恢復運作。房屋署一向有緊密監察承辦商的表現，並督促他們需為升降機進行妥善保養和維修。
- (iii) 富賢樓的升降機故障源於控制器失靈。控制器是由大量複雜的機械及電子零件所組成，並負責控制升降機的運作。每當接收到升降機機箱及井道內各個感應器及安全裝置所發出的訊號時，控制器便會進行詳細分析，並指令升降機安全及穩定地運作。由於控制器的運作會涉及中央及周邊多個不同零件，訊號的傳遞亦會較為複雜，故一般都需要較長的時間為控制器進行檢查及維修。
- (iv) 石籬(二)邨石華樓於 6 月 15 日晚上發生的一宗升降機故障需維修約 96 小時。根據記錄，維修人員在 16 至 19 日期間持續進行搶修，更換了保險絲和驅動箱，並詳細檢查馬達。

維修人員其後進一步更換電子控制板及發光二極管。經檢修控制板及驅動器，升降機於 19 日晚上恢復運作。房屋署會嚴格監察承辦商的表現，並督促承辦商預留足夠人手進行維修，從而為居民提供安全的升降機服務。

42. 黃炳權議員詢問富靜樓 L37 升降機的故障成因。

43. 潘志成議員表示葵翠邨落成不久，設施理應經合資格的工程人員進行檢驗，惟多部升降機近日接連出現故障。房屋署應認真檢視升降機的安全運作。

44. 吳家超議員提出意見如下：

- (i) 房屋署應在報告內清楚交代哪些零件出現損壞，而並非只概括地將事故歸納為控制器故障。
- (ii) 石籬(一)邨及石籬(二)邨總會出現維修時間較長的升降機故障事故，房屋署應積極考慮更換涉事升降機。

45. 主席詢問為何石歡樓的升降機會出現長達 100 小時的控制器故障。他贊成房屋署在報告內清楚交代哪些零件出現損壞，並考慮更換有問題的升降機。

46. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 控制器是由多個機械及電子零件所組成，結構較為複雜。由於當中涉及大量專有名詞，為免出現混淆，故歸類及以概括的名稱讓各位委員了解故障的情況。
- (ii) 根據記錄，富靜樓曾發生數次升降機故障，而每次故障所涉及的時間都不同。有個案需維修繼電器及重置平層裝置。有個案則因室溫過熱，導致控制器的保護裝置啟動，繼而暫停了升降機的運作。有個案則因升降機機箱未有停靠在適當的樓層位置而需調較平層裝置。由於部分故障會涉及較多種類的零件，所需的維修時間亦會較長。
- (iii) 葵翠邨的數宗升降機故障事故並非於同一時間發生。由於現時屬入伙初期，大量單位正進行裝修工程，裝修工人使用升降機的次數亦會較為頻繁。房屋署曾發現有裝修工人

不恰當地使用升降機搬運工具及水泥。有裝修工人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，繼而導致升降機出現損壞。有裝修工人在搬運物品時亦會撞到升降機機身。此外，有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。房屋署亦發現部分升降機的層門地砵積存沙泥，導致升降機門無法順利關閉。房屋署已加派保安員密切留意有關情況。如發現裝修工人不恰當地使用升降機，保安員會即時作出勸諭。承辦商亦已安排維修人員在場駐守以進行緊急維修，從而減少對居民所造成的影響。

47. 房屋署高級房屋事務經理(葵涌)麥少玲女士表示房屋署已收悉委員對區內公共屋邨高空擲物方面的意見。房屋署對增設高空擲物監察系統持開放態度，會因應屋邨的實際情況加裝相關設備。事實上，署方現正按實際情況，為轄下公共屋邨增購便攜式高空擲物監察系統，以助打擊高空擲物的情況。如有需要，議員可向所屬屋邨辦事處了解有關安排。

48. 盧婉婷議員詢問有關安排是否涵蓋由物業管理公司負責管理的屋邨。

49. 麥少玲女士表示有關安排涵蓋葵青區內所有公共租住屋邨，包括由房屋署或物業管理公司負責管理的屋邨。

50. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 石歡樓的升降機於 5 月 19 日下午發生故障。承辦商隨即派維修人員為升降機進行徹底檢查，並在 20 至 24 日期間持續進行搶修，更換了繼電器和測速器，並詳細檢查驅動模組和馬達軸承。維修人員其後進一步檢查控制器參數。經測試後，升降機於 24 日下午恢復運作。房屋署會嚴格監察升降機的運作，並與管理公司及承辦商緊密合作，盡量減少升降機的損壞次數，為居民提供安全的升降機服務。
- (ii) 房屋署十分關注高空擲物問題，並致力為居民提供一個安全的居住環境。除了添置閉路電視監察系統，房屋署亦會靈活調配特別職務隊進行偵察，將違例者繩之於法。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一八年五月至六月)

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第 26/I/2018 號)

51. 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 27/R/2018 號)

52. 委員省覽上述文件。

私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 28/R/2018 號)

53. 委員省覽上述文件。

中轉房屋事務工作小組

(房屋事務文件第 29/R/2018 號)

54. 委員省覽上述文件。

其他事項

55. 委員沒有提出其他事項。

下次會議日期

56. 下次會議定於 2018 年 10 月 2 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處

2018 年 9 月