

葵青區議會
房屋事務委員會
第五次會議記錄(二零一六)

日期：二零一六年十月四日

時間：下午二時三十三分至三時二十九分

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	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	下午二時四十分	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH	下午二時三十七分	會議結束
林紹輝議員	下午二時三十七分	會議結束
劉美璐議員	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	下午三時零五分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	會議結束
梁偉文議員, MH	下午二時三十六分	會議結束
梁耀忠議員	下午三時零五分	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
吳劍昇議員	下午二時五十五分	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	會議結束
鄧瑞華議員, MH	下午二時三十五分	會議結束
徐曉杰議員	下午二時三十六分	會議結束
黃炳權議員	下午三時零五分	會議結束
黃潤達議員	下午三時零五分	會議結束
張燁媚女士	會議開始	會議結束
劉碧堅先生	會議開始	會議結束
李宏峯先生	會議開始	會議結束

列席者

張盧碧玉女士

麥毓明先生

胡天祐先生

莫倩恩女士(秘書)

房屋署高級房屋事務經理(蔡涌)

房屋署高級物業服務經理(蔡涌)

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

梁子穎議員

張偉文先生

劉展鵬先生

(因事請假)

(因事請假)

(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五次會議(二零一六)。

2. 委員會一致通過梁子穎議員及張偉文先生的請假申請。

通過房屋事務委員會第四次會議記錄(二零一六)

3. 周偉雄議員動議，李志強議員和議，委員會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在外判屋邨管理工作時，必須在招標及合約內訂明具體的管理工作範圍、量化工作項目及次數等具指標的數據，令公眾及房屋署能較有效的監察管理工作的職能及表現。”

(由周偉雄議員動議，許祺祥議員和議)

(房屋事務文件第 32、32a/D/2016 號)

4. 周偉雄議員介紹上述文件。

5. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署現時未有就公共屋邨的除草及清理沙井工作設立特定的指標，該署會按實際需要要求承辦商跟進。
- (ii) 房屋署已備悉議員的意見。針對葵盛東邨附近山坡的除草事宜，該署會盡快要求管理公司處理。
- (iii) 現時由房屋署直接管理或聘用外判商管理的屋邨均沒有規定清理沙井的次數。每當沙井淤塞，房屋署會即時通知承辦商清理。一般情況下，承辦商每年會清理沙井至少一次。

6. 主席詢問是否由於除草及清理沙井的工作會交由不同的承辦商處理，故未有在外判管理公司的合約內訂明具體的清理工作時間表。
7. 麥毓明先生表示正確。清理沙井的工作會交由承辦商利用通渠車處理，而除草工作則會交由其他承辦商負責。
8. 主席詢問房屋署可有要求承辦商定期為公共屋邨剪草。
9. 麥毓明先生表示現時沒有要求外判管理公司定期為轄下的屋邨剪草。
10. 副主席表示在本年 8 月 2 日颱風過後，已要求管理公司派人清理長亨邨的樹木枯枝。管理公司回覆指已要求外判商跟進，惟至今該處仍未有清理。副主席詢問房屋署會如何規管外判商的工作表現，並質疑為何該署仍然聘用未有效履行職務的外判商。

(會後註：房屋署表示有關枯枝已於 2016 年 10 月 18 日清理，房屋署已責成外判管理公司需加強監管前線員工，避免再有同類情況發生。)
11. 周偉雄議員詢問山坡的除草工作是否交由不同承辦商負責。
12. 麥毓明先生表示山坡的除草工作是由外判管理公司尋找特定的承辦商執行，費用亦由管理公司負責。
13. 周偉雄議員的意見如下：
 - (i) 基於價低者得的緣故，管理公司為了節省成本，不會安排房屋署指定的承辦商負責剪草。
 - (ii) 葵盛東邨已入伙多年，理應已就每年所需的除草及清理沙井的次數建立記錄。房屋署應就服務次數訂立標準並於合約內詳細列明。

- (iii) 他十分不滿卓安物業顧問有限公司的表現，並質疑房屋署在沒有進行任何諮詢的情況下便與該公司續約。

14. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署已備悉長亨邨的情況並承諾會要求相關外判管理公司跟進。
- (ii) 房屋署會向總部反映在未來的合約加入剪草及清理沙井標準次數的條文。

15. 主席表示管理公司有責任跟進以上問題，否則會令人懷疑管理公司是否為了節省開支而減省服務。房屋署亦應制定明確的服務標準，讓外判商可以在投標時可準確地預計成本。

16. 委員會一致通過上述動議。

房屋署

(會後註：已於 2016 年 11 月 10 日提交傳閱文件，請參閱房屋事務傳閱文件第 14/2016 號。)

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年七月至八月)

(房屋事務文件第 33/I/2016 號)

17. 許祺祥議員表示大窩口邨升降機出現故障主要源自於人為因素及機件老化和故障。他詢問房屋署如何監管及提升升降機服務水平。

18. 劉美璐議員表示房屋署應在報告內詳細交代葵盛西邨升降機故障的原因，並且註明哪些零件出現故障。

19. 副主席表示長亨邨的停止供應鹹水次數為全區之冠，受影響的時間更曾長達兩星期。她詢問若有住戶拒絕維修人員進入單位內維修水管，房屋署有什麼對應方案。

(會後註：房屋署表示根據屋邨辦事處紀錄，長亨邨並無連續兩

星期停止供應鹹水的個案。惟辦事處已指示管理公司盡量將維修單位的室內鹹水喉的工程集中安排於同一日內進行，以減低暫停供應鹹水的次數及時間。如有個別住戶拒絕維修人員進入單位內維修業主裝置，房屋署會視乎情況發出警告信及/或採取租務行動。)

20. 林紹輝議員的意見如下：

- (i) 請房屋署解釋「控制器故障」的意思。
- (ii) 個別住戶擅自更改屋內喉管或水箱位置是鹹水喉管爆裂的其中一個主因。房屋署可會就此進行徹底檢查及要求涉事住戶還原相關改裝。

21. 周偉雄議員表示曾有葵盛東邨居民反映有上層單位內的鹹水喉管爆裂而導致大廈外牆的食水喉管生鏽。房屋署應考慮為屋邨的喉管進行徹底檢查及更換已生鏽的喉管。

22. 張燁媚女士表示石籬二邨的升降機故障時間長達 200 多個小時，當中以石華樓及石佳樓的情況尤其嚴重。石華樓於數年前出現過升降機急墜的個案，她詢問房屋署可有制訂一套完整的檢查計劃。

23. 吳劍昇議員的意見如下：

- (i) 葵聯邨聯喜樓近日亦出現升降機故障問題。他質疑是否因故障的時間較短而未有於報告上記錄。
- (ii) 葵聯邨落成至今只有約 5 年時間，惟聯欣樓的升降機故障次數頻繁，房屋署應作解釋。

24. 潘志成議員表示長宏邨及長亨邨的升降機故障次數頻繁。房屋署應督促承辦商進行更徹底的維修。

(會後註：房屋署表示長宏邨及長亨邨過去 3 個月的升降機平均故障次數，相對全港屋邨的平均故障次數為低。然而，房屋署會繼續監察升降機的運作。)

25. 劉碧堅先生詢問房屋署的升降機保養合約是否包括更換所有的零件，例如華荔邨的升降機主纜及輔助纜。

26. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 針對人為因素引起的故障，房屋署已要求管理公司督促保安員加強巡邏並留意居民使用升降機的方法。該署亦會定期發出通告，教育居民正確使用升降機的方法。機件故障方面，承辦商會預先訂購較容易損壞的零件以縮短維修所需的時間。然而，在個別情況下或會因零件缺貨而需要較長的修理時間。
- (ii) 現時房屋署會替所有公共屋邨進行定期維修改善工程，當中包括更換水喉及電線。倘若發現屋邨外牆的水喉生鏽，該署會即時處理。
- (iii) 管理公司職員會定期巡視各單位，倘若發現有居民擅自改動屋內的喉管，管理公司會要求涉事住戶還原相關改動。現時未有數據顯示因居民改動食水喉管、鹹水喉管或廁所水箱位置而導致鹹水喉管爆裂。若出現相關情況，房屋署定必進行搶修。
- (iv) 報告顯示現時葵聯邨的升降機故障次數已相對較少。

27. 張盧碧玉女士綜合回應如下：

- (i) 會向葵盛西邨的屋邨經理要求於日後的報告中詳細交代零件故障的原因。
- (ii) 關於長亨邨的供應鹹水問題，房屋署會再次提醒管理公司與住戶加強協調及加緊合作，以縮短暫停供應鹹水的時間。

28. 主席詢問華荔邨的升降機主纜更換工程所涉及的費用是否由承辦商負責，並要求房屋署應提醒承辦商在檢查及維修升降機時須一併留意有沒有其他潛在的問題。

29. 麥毓明先生回覆指所有保養費用都是由承辦商負責。

30. 周偉雄議員表示特遣隊只於一般辦公時間內工作。報告未能反映住戶於晚上放狗及高空擲物的情況。房屋署應同時向各屋邨的管理公司或屋邨辦事處收集高空擲物及違規飼養動物的數字。

31. 林紹輝議員的意見如下：

(i) 房屋署會否向破壞升降機的人士追討維修費用。

(ii) 特遣隊應加強巡邏區內各屋邨並於日後的報告內交代出勤的詳細資料，例如日期及時間。

(會後註：房屋署表示每月會安排特遣隊輪流到區內各屋邨執行行動，行動的日期及時間按個別屋邨的需要而定，不會對外公開，就邨內黑點地方更會相應調配，以加強打擊不當行為)。

(iii) 房屋署應加強巡查及檢控屋邨內的違例吸煙行為，以儆效尤。

32. 黃潤達議員表示葵涌大窩口道公共租住房屋發展計劃的第1期及第2期正受司法覆核影響，本年10月會舉行聆訊。他詢問何時會有司法覆核的結果及會否影響樓宇的落成日期。

33. 梁耀忠議員表示各屋邨都有個別升降機特別容易故障，反映相關升降機或存在根本性的問題，承辦商搶修升降機或只能解決燃眉之急。房屋署會否有較徹底的方案解決這類根本性的問題。

34. 黃炳權議員指出報告顯示大窩口邨富平樓、富民樓及富邦樓的升降機門曾被人破壞。他詢問什麼人破壞那些升降機門。

35. 劉碧堅先生表示房屋署曾回應指保養費用都是由承辦商負責，惟文件中顯示「更換主纜」為另一工程項目，故質疑房屋署有否雙重付款。

36. 麥毓明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署已於高空擲物情況較為嚴重的屋邨安裝固定式高空擲物監察系統。若個別地方於某一段時間內發生多宗高空擲物個案，該署亦會安裝流動式高空擲物監察系統加以監察。根據過往經驗，上述措施均能成功檢控干犯者並以扣分作為懲處。若議員認為有需要可通知該署作出適當的安排。
 - (ii) 如有需要，房屋署可要求葵涌區的特遣隊於非一般辦公時間執法，例如執行控煙及突擊違規飼養動物的任務。屋邨管理人員於日常巡邏時若發現有居民餵飼動物亦會上前阻止，防止居民受滋擾。
 - (iii) 大窩口邨的升降機損壞問題源自於人為因素或零件老化，房屋署會積極教育居民正確使用升降機的方法。
37. 主席詢問大窩口道公屋發展計劃的進展，及預計落成時間表。
38. 張盧碧玉女士表示大窩口道公屋發展計劃的司法覆核程序仍進行中，落成日期須因應司法覆核的進度才可確定。
39. 主席詢問，就人為破壞升降機的問題，房屋署可會提出檢控或要求涉事者承擔維修費，或是否要報警才可作出檢控。
40. 麥毓明先生表示若發現疑似刑事毀壞個案，房屋署會報警處理。檢控與否屬警方的工作。
41. 主席詢問若有個別升降機經常故障，房屋署可有相應措施徹底處理有關問題。
42. 麥毓明先生表示房屋署非常關注升降機的維修，工程人員會定期為每一部升降機作詳細檢查。
43. 梁耀忠議員指出報告顯示升降機故障的主要原因為零件老化，他質疑為何要待升降機發生故障才更換零件。他詢問定期檢查的機制是否已經失效。

44. 麥毓明先生表示如檢查時發現每一個零件皆運作正常，零件在沒有任何損壞的情況下是無須更換的。相反，若發現零件有所損壞，承辦商會即時進行搶修及作出更換。

45. 主席表示房屋署可根據過往記錄預計各類零件的壽命並及早更換較容易損壞的零件。房屋署不應待升降機發生故障，甚至有住戶被困才更換零件。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一六年七月至八月)

(房屋事務文件第 34/I/2016 號)

46. 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 35/R/2016 號)

(ii) 私人樓宇事務工作小組

(房屋事務文件第 36/R/2016 號)

47. 委員備悉上述文件。

其他事項

48. 周偉雄議員要求運輸署就葵聯邨及大窩口道公共房屋發展計劃向委員會提供相關的公共交通評估報告。房屋署亦應就增加車位的要求向委員會給予答覆。

運輸署
房屋署

(會後註:運輸署表示按大窩口道公屋發展計劃規模，會提供約 800 個公屋單位。由於規模不大，故此對當區的交通影響輕微。為確保擬議發展落成及遷入人口後，有足夠的公共運輸服務以應付乘客需求的轉變，運輸署會密切留意擬議發展的落成時間及入伙日期，並會於入伙日期前，檢討擬議發展及其鄰近屋苑的公共運輸服務，包括考慮新增服務、加強或延長現有服務等。)

49. 麥毓明先生表示會於會後向負責同事了解及跟進。

(會後註:房屋署表示房屋委員會現正積極研究在第二期地盤增設泊車位的可行性。基於第一期地盤的地形及其他技術限制，未能在該地盤設置泊車位。整體來說，房屋委員會會盡量在整個發展項目內提供足夠的泊車位)。

下次會議日期

50. 下次會議定於二零一六年十二月六日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處
二零一六年十一月