

葵青區議會  
房屋事務委員會  
第六次會議記錄(二零一七)

日期：二零一七年十二月四日

時間：下午二時三十七分至三時四十二分

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	會議結束
周偉雄議員	二時四十七分	會議結束
朱麗玲議員	會議開始	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	會議開始	二時五十九分
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	會議結束
梁志成議員	二時四十三分	會議結束
梁錦威議員	會議開始	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	會議開始	三時二十六分
鮑銘康議員	會議開始	二時四十八分
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
徐曉杰議員	三時十二分	會議結束
黃炳權議員	會議開始	三時二十分
黃潤達議員	二時五十分	會議結束
張燁媚女士	三時零一分	會議結束

### **列席者**

劉耀聲先生	市區重建局樓宇復修高級經理
余嘉麒先生	市區重建局社區發展高級經理
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**

劉美璐議員	(因事告假)
梁偉文議員, MH	(因事告假)
鄧瑞華議員, MH	(因事告假)
李宏峯先生	(因事告假)
許祺祥議員	(沒有告假)
梁子穎議員	(沒有告假)
梁耀忠議員	(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六次會議(二零一七)。

2. 委員一致通過劉美璐議員、梁偉文議員、鄧瑞華議員及李宏峯先生的請假申請。

## 通過二零一七年十月三日第五次會議(二零一七)的會議記錄

3. 鮑銘康議員動議，李志強議員和議，委員一致通過上述會議記錄。

## 介紹文件

### 市區重建局「招標妥」優惠計劃

(由市區重建局提出)

(房屋事務文件第 28/I/2017 號)

(房屋事務文件第 28a/I/2017 號)(會上提交)

4. 主席歡迎市區重建局(市建局)樓宇復修高級經理劉耀聲先生及社區發展高級經理余嘉麒先生出席會議。

5. 劉耀聲先生介紹文件。

6. 黃炳權議員提出詢問如下：

(i) 如何計算平均每年應課差餉租值。

(ii) 市建局有否為樓齡達 30 年的樓宇估算平均的維修費用。

7. 李志強議員表示區內部分樓宇維修工程出現「爛尾」的情況，需重新聘請顧問及進行招標。市建局可會接納涉事大廈的業主立案法團(法團)參與「招標妥」優惠計劃(計劃)及提供相關支援服務。

8. 羅競成議員提出意見如下：

(i) 除樓宇維修外，法團在聘請管理公司及其他服務承辦商時亦面對圍標的問題，市建局應就此加強支援。

(ii) 建議市建局主動向區內的法團推廣計劃。

9. 劉耀聲先生綜合回應如下：

(i) 平均每年應課差餉租值是根據大廈內所有住宅單位的差餉租值計算。若未能收集到所有單位的差餉租值，則只需利用收集到的差餉租值計算平均數。

(ii) 市建局難以初步估算樓宇的平均維修費用。儘管單位的面積相同，樓宇的損毀情況及有否收到消防改善勸籲等各種因素也會影響維修費用的金額。此外，法團選擇不同的維修方案亦可以令造價出現頗大的差距。計劃的宗旨是讓法團透過專業顧問的分析了解大廈存在的結構問題及估算一個較為基礎的維修費用。法團在聘請顧問進行勘察後可將維修意向加入標書，並再交由計劃的專業顧問重新估價，以供比較。

(iii) 倘若法團不滿意承建商在標書內提出的報價，並欲重新進行招標，固然可以使用計劃的服務。然而，若法團已選擇承建商，只是不滿意獲聘請的顧問及並未開始維修工程，則未必適合參與計劃。

10. 余嘉麒先生綜合回應如下：

(i) 除向各區議會介紹計劃外，市建局亦會主動接觸目標法團。市建局早前曾發出近 2 400 封信介紹計劃，亦有透過居民大會及簡介會直接向居民介紹計劃。

(ii) 市建局明白不少法團就物業管理方面的關注，惟市建局的業務並不涉及物業管理的範疇，而計劃主要是針對樓宇復修。

11. 李志強議員表示曾接獲一宗樓宇維修個案，顧問在施工期間突然辭職，承建商亦停止施工，導致工程最終無法順利完成。他詢問該大廈的法團可否透過計劃重新聘請顧問以完成工程。

12. 劉耀聲先生表示法團可透過計劃聘請新的顧問及承辦商。然而，計劃無法協助法團徹底解決一些因顧問或承建商失蹤而未能完成

的工程。

13. 主席詢問該工程的餘下部分可否透過計劃重新進行招標。
14. 劉耀聲先生表示可以。
15. 張慧晶議員提出詢問如下：
  - (i) 是否需要法團或業主委員會議決通過才可遞交申請。
  - (ii) 若業主成功申請「長者維修自住物業津貼計劃」（「長津」）並已獲發 4 萬元津貼以維修樓宇，可否再同時參與是次計劃。
  - (iii) 市建局有否備有一份顧問公司名單；派出的顧問公司是否每次不相同；及會透過哪些準則篩選顧問公司。
16. 郭芙蓉議員提出意見如下：
  - (i) 雖然計劃提供一個網上招標系統，但投標者是運用實名報價，不能完全杜絕圍標，故建議在開標時才公開投標者的名稱。
  - (ii) 除大廈維修外，聘請管理及清潔公司對法團都是一個難題。建議開放這個網上招標系統以供聘請上述服務承辦商。因單幢式樓宇和規模較小屋苑的法團議價能力較低，以上建議或可減少相關的費用。
17. 劉耀聲先生綜合回應如下：
  - (i) 若業主成功申請了香港房屋協會的「長津」，其申請計劃的資格將不受影響。
  - (ii) 計劃提供的顧問會為大廈進行初步勘察以估算費用。市建局有一份顧問名單，但會以隨機方式分配顧問予參與計劃的大廈。此外，法團需自行聘請工程監督。計劃會提供市場資訊並提醒法團聘請工程監督及草擬合約需注意的地方。市建局並未有就工程監督制定任何推薦或黑名單。

- (iii) 承建商是以實名方式於網上招標系統上進行登記。倘若承建商有意參加某項目的投標，系統會編配一個特定的號碼予該承建商。該承建商只需憑該號碼進行實地視察，期間無需向任何人士透露身份，直至開標時才需核對號碼和公司名稱。因此，除系統外，並不存在有任何人知道哪一間公司投了標及下載了樓宇的資料。
- (iv) 計劃旨在促進樓宇復修。他會將開放網上招標系統用作聘請管理及清潔公司的意見紀錄在案，並稍後向局方反映。

18. 李志強議員提出意見如下：

- (i) 除就草擬合約作出指導外，市建局亦應推薦合適的顧問人選。
- (ii) 由於法團在開標前並不會知道有哪些公司投標，再者計劃沒有設置評分制度及記錄個別公司曾犯下的問題，法團最終只能以價低者得的方式選擇承建商，無法確保其質素。以往亦曾有法團在工程末段才發覺工程的質素出現問題。

19. 郭芙蓉議員表示儘管開標時才會知道哪間公司投標，但礙於某些原因或阻力，部分公司最終不會獲邀請進行會面。因此建議法團在選擇承建商時，應避免公開投標者的身份，以客觀地剔除不符合要求的公司。

20. 朱麗玲議員表示有些個案法團甚至在開標後才加上額外條件，導致部分公司被突然剔除。

21. 劉耀聲先生綜合回應如下：

- (i) 法團可以在刊登招標廣告時要求承建商補充資料，例如相關文件、財務狀況及法團推薦信，而有關資料應被納入評分準則。市建局建議法團在事前舉行會議議決承建商需補充的資料、評分項目及評分方法，以確保過程不會出現混亂。市建局亦鼓勵業主多參與有關會議，增加招標程序的透明度。
- (ii) 由於各個樓宇及法團所遇到的問題及要求都不一樣，故市建局希望透過計劃讓法團就遇到的疑難向專業顧問尋求建

議。

- (iii) 若法團擔心單憑報價不足以支持其選擇，就應多花工夫，及早商議所需的維修方案及要求。此外，與承建商會面時，亦應要求對方詳細解釋如何以較低的報價符合法團的規定。若標書上的報價與顧問估算出來的市場價格相距甚遠，法團則應多加留意。

22. 主席總結如下：

- (i) 法團在參加計劃前應先確認自身的需要，再參考市建局提供的意見和顧問的分析訂立最終的維修方案及揀選承建商。若發現標書上的報價過低，則應先向承建商多加詢問，然後才在業主大會上議決。
- (ii) 除樓宇復修外，有關當局亦應考慮設立樓宇管理方面的招標平台，讓法團有更多選擇。

資料文件

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年九月至十月)

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 29/I/2017 號)

23. 李世隆議員詢問位於葵涌東北分區內的屋邨升降機是否均交由同一承辦商負責維修及為何上述升降機的總故障時數達 750 小時。

24. 何社明先生表示會後將補充承辦商的資料。此外，升降機的故障時數會受檢查、維修和測試零件(例如：電子線路板、控制器、機廂門機械裝置及電纜)所需的時間、各個組件的存貨量、升降機的數目、耗損情況及天氣等不同因素影響。房屋署會要求承辦商跟進有關情況。

25. 主席要求房屋署於會後交代負責維修區內屋邨升降機的承辦商名單。

房屋署

(會後註：秘書處已於 2018 年 1 月 15 日透過房屋事務傳閱文件第 14/2017 號將房屋署就上述事宜的回覆通知委員。)

26. 盧婉婷議員詢問若有居民被困於升降機內，房屋署會採取哪些應變程序。針對一些較嚴重的個案，房屋署是否應考慮要求消防處派員增援。

27. 吳家超議員認為房屋署應劃一規定維修鹹水閘掣的日期。此外，因應公屋富戶政策，他希望房屋署於日後的資料文件內加入葵青區的相關調查報告。

28. 主席詢問現行的指引可有規定要求消防處就升降機故障事宜到場協助，以便加快拯救被困的居民。

29. 何社明先生表示根據房屋署的服務承諾，若有乘客被困於升降機內，維修人員會在 25 分鐘內到場，並於到場後的 30 分鐘內救出被困的乘客。以長亨邨的一宗升降機故障為例，維修人員於接報後 20 分鐘到達現場，而被困的乘客亦於 14 分鐘後被救出，屬合理範圍之內。他稍後會向署方轉達委員的意見並會與工程部的負責人研究通知消防處的安排。

30. 盧婉婷議員表示亨俊樓曾發生一宗被困時間超過 30 分鐘的升降機故障，惟有關個案未有反映於報告內。居民在早上繁忙時段被困超過 30 分鐘令人難以接受。房屋署應檢討有關程序及應盡快通知消防處增援。

31. 何社明先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署一向有要求承辦商需於合理時間內到達現場。承辦商於接報後的 20 分鐘內到達現場亦符合房屋署的服務承諾。
- (ii) 暫停鹹水供應或源於個別住戶維修水箱或房屋署為大廈進行計劃工程。由於住戶一般希望盡快進行維修，故統一維修時間表或會有一定困難。房屋署已要求管理公司勸籲住戶避免於週末期間進行維修並安排職員留守，待維修工程完成後立即恢復鹹水供應。此外，由於計劃工程一般涉及更換已老化的配件，所需的時間亦會較長。
- (iii) 長亨邨亨業樓早前發生一宗滲水個案，需較長的時間進行維修。房屋署已要求承辦商密切留意有關情況。另外，長

宏邨大部分的暫停鹹水個案源於為大廈進行計劃工程。宏勇樓方面亦因進行年度檢查及更換鹹水閘掣，一度延長暫停鹹水供應的時間。

(iv) 房屋署日後會將葵青區的公屋富戶統計數字納入報告之內。

32. 潘志成議員認為宏勇樓於半年內發生 12 宗暫停鹹水個案應歸咎於維修工程質素參差。

33. 張燁媚女士表示位於石籬(二)邨石廣樓的 L5 升降機近日發生兩宗故障。她詢問為何會有居民被困升降機內超過 30 分鐘。此外，她亦詢問為何葵涌邨會有近 80 多個空置單位。

34. 主席表示葵翠邨將於 2018 年 1 月落成，希望房屋署能安排委員進行實地視察。

35. 何社明先生綜合回應如下：

(i) 根據記錄，上述兩宗個案涉及控制器和變壓器故障，故需較長時間進行維修。維修人員於接報後的 19 分鐘趕到現場，並分別於 13 及 20 分鐘後放出被困的乘客。房屋署會督促承辦商作更詳細的定期檢查和維修，以減少升降機的故障次數。

(ii) 房屋署編配空置單位需時。根據現行機制，房屋署需先將空置的公屋單位重新修葺再進行編配。有鑑於現時公屋的需求殷切，房屋署會盡快將完成修葺的單位編配予公屋申請人及已獲批准邨內調遷的住戶，以減少空置單位的數量。

(iii) 根據相關資料，葵翠邨將於 2018 年 1 月落成，並預計於 3 月發出入伙紙。房屋署歡迎各位委員到場進行實地視察。屆時，房屋署會作出有關安排，並會透過秘書處向委員會發出邀請。

**香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一七年九月至十月)**

(由香港房屋協會提出)

(房屋事務文件第 30/I/2017 號)

36. 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 31/R/2017 號)

37. 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 32/R/2017 號)

38. 委員省覽上述文件。

### 其他事項

39. 委員沒有提出其他事項。

#### 下次會議日期

40. 下次會議定於 2018 年 2 月 6 日(星期二)舉行。

葵青區議會秘書處

2018 年 1 月