

檔號：HAD K&T DC/13/9/29A/16 Pt.1

**葵青區議會**  
**房屋事務委員會**  
**第一次會議記錄(二零一六)**

日期：二零一六年二月二日

時間：下午二時三十五分至三時五十五分

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	下午二時五十五分	下午三時四十六分
朱麗玲議員	會議開始	會議結束
許祺祥議員	下午三時正	會議結束
郭芙蓉議員	會議開始	下午三時四十六分
林翠玲議員, MH	會議開始	會議結束
劉美璐議員	會議開始	會議結束
羅競成議員, MH	下午二時四十六分	下午三時五十分
李志強議員, MH	會議開始	會議結束
梁志成議員	下午二時四十六分	下午三時四十六分
梁錦威議員	下午二時三十八分	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
李世隆議員	會議開始	下午三時四十六分
吳家超議員	會議開始	會議結束
吳劍昇議員	下午二時三十八分	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	下午二時五十七分
鄧瑞華議員	會議開始	下午三時三十分
黃炳權議員	下午二時四十四分	下午三時三十七分
黃潤達議員	下午二時四十一分	會議結束

列席者

周奕希議員, BBS, JP

林敬智先生

黃玉玲女士

王永傑先生

張盧碧玉女士

麥毓明先生

胡天祐先生

陳巧倩女士(秘書)

葵青區議會副主席

房屋署高級建築師(43)

房屋署高級規劃師(8)

房屋署建築師(129)

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)

房屋署高級物業服務經理(葵涌)

葵青民政事務助理專員

葵青民政事務處行政主任(區議會)一

缺席者

林紹輝議員

(因事請假)

徐曉杰議員

(因事請假)

梁耀忠議員

(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一次會議(二零一六)。

2. 委員會一致通過徐曉杰議員及林紹輝議員的請假申請。

## 諮詢文件

### 荔景邨前中聖書院校址 - 公營房屋發展計劃

(由房屋署提出)

(房屋事務文件第 1/D/2016 號)

3. 主席歡迎房屋署高級建築師(43)林敬智先生、高級規劃師(8)黃玉玲女士及建築師(129)王永傑先生出席會議。

4. 林敬智先生簡介文件。

5. 周奕希議員的意見如下：

- (i) 荔景邨的居民需要時間消化房屋署提出的發展計劃，才能提出意見。

- (ii) 有關用地以前從未建屋，故土地有先天限制，不宜用作房屋用地。

- (iii) 交通發展令該處飽受噪音滋擾，環保署曾於數十年前在風景樓錄得達 90 分貝的噪音水平，其後更把葵涌道列為需要改善噪音的地方。雖然該處沒有興建隔音屏障，但風景樓的部分單位就因噪音問題而用來編配予特快公屋編配計劃的申請人。由此可見，發展計劃中的用地並不適宜用作房屋發展。

- (iv) 荔景邨人口老化問題嚴重，但區內公共空間不足，以致長者缺乏進行舒展運動的空間。

6. 黃潤達議員的意見如下：

- (i) 有關用地鄰近公路及民居，興建新公屋既影響景觀，亦會增加現有居民的壓迫感，故認為當區議員需與居民再作討論。
- (ii) 之前有消息指政府會重建逾四十年樓齡的公共屋邨，荔景邨本身落成四十年，故他建議房屋署用上述發展計劃中的新建樓宇接收部分現有住戶，分期重建荔景邨。
- (iii) 荔景邨下方為主要幹道，有多條巴士線駛經，故建議房屋署興建更多升降機塔，以方便居民乘搭巴士。房屋署應在計劃建屋時顧及規劃、交通等配套設施。

7. 潘志成議員表示不反對興建公屋，但房屋署呈交區議會的文件並不全面，未有提供相關數據予委員參閱，以致在選址上出現爭拗。房屋署在諮詢區議會時應盡早提交相關資料。

8. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 地盤附近已建有公營房屋，只拆卸舊校舍建屋並未能盡用土地，而新建成的大廈將來亦難以配合重建後的荔景邨環境。為了提升公屋的供應及保持整個屋邨的外觀，房屋署應考慮一併重建荔景邨。
- (ii) 他質疑設施配套能否滿足新屋邨人口的需求。房屋署應再作考慮，提供可行方案。

9. 黃玉玲女士綜合回應如下：

- (i) 地盤為住宅(甲類)用地，規劃意向為住宅用途，政府亦已同意把空置學校的土地交予香港房屋委員會發展公營房屋。
- (ii) 地盤位於荔景邨的最南端，擬建的樓宇對居民造成的影響相對較少。
- (iii) 長遠房屋策略進度報告中提到，重建僅為輔助性質。如把新建成的單位編配予受重建影響的租戶，將減少可供編配予公屋輪候冊申請人的單位數量。現階段荔景邨未有重建計劃及時間表。

(iv) 房屋署會按照《香港規劃標準與準則》提供足夠的泊車位及綠化設施。此外，因應荔景邨長者比例較高的情況，房屋署亦曾與社會福利署商討，在擬建項目內提供一所合乎長者鄰舍中心面積標準的地方，以遷置現時僅 160 多平方米的荔景白普理長者鄰舍中心，荔景邨的設施因而會有所改善。

10. 林敬智先生綜合回應如下：

(i) 因應荔景邨長者比例較高的情況，房屋署除了提供兒童遊樂場外，亦會在室外加設健體設施，供長者做運動。

(ii) 房屋署會在設計上盡量使計劃內的住宅大廈遠離噪音源。現時的隔音技術已有改進，如環境保護署(環保署)建議的隔音窗設施，加上地盤的環境顧問亦會提出相關的可行措施，故噪音情況應會有所改善。

(iii) 由於地盤的規模較小，產生的車流亦相對較少，加上其位處港鐵站 500 米範圍內，經評估後，相信新增的車流可由該處現時的交通網絡吸納，對環境的影響輕微。

11. 主席詢問房屋署代表，現階段有沒有關於噪音方面的詳細資料供委員會參閱。

12. 林敬智先生回應，根據環保署及環境顧問公司提供的緩解方案，使用隔音窗及擋音牆可緩解約 7 至 11 分貝的噪音。初步評估顯示，不少單位的噪音水平預計約有 70 多分貝，在安裝隔音窗後，噪音水平估計應不會超過 70 分貝。

13. 主席請房屋署代表於會後提供詳細資料予委員參閱。

14. 周奕希議員的意見如下：

(i) 荔景邨居民按該邨 40 年前落成時的標準獲編配單位，現已顯然相當擠迫，因此希望能盡快重建，以紓緩擠迫的情況。此外，現時荔景邨面對眾多問題，如仰景樓、安景樓及樂景樓的糞渠因老化以致有臭味傳出。荔景邨居民最期

望透過改善及優化環境，使其更適合長者居住，而本年度的施政報告亦提及要為一百個公共屋邨改善設施。

- (ii) 為使區議會有更多時間討論上述發展計劃，是次會議應只備悉此項發展計劃。他建議房屋署到荔景邨向居民講解發展計劃的詳情並聽取他們的意見。

15. 潘志成議員表示不滿房屋署的回應，強調署方在諮詢委員時應先行提交足夠的資料，如坐向及設計等，以便委員向居民解釋房屋署的發展計劃。

16. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 房屋署在開會前兩天才呈交文件，有不重視葵青區議會及當區區議員之嫌。房屋署多次在缺乏評估及地區諮詢下把發展計劃呈交區議會，以致遭到區議會反對。署方應提供更多補充文件，供區議會考慮。
- (ii) 文件中提及需向城規會申請放寬地積比率及削斜坡等計劃，令人質疑該土地是否適合建屋。
- (iii) 房屋署在進行發展計劃時，不應像德士古道的發展計劃般忽略與區議會之間的溝通。

17. 梁子穎議員的意見如下：

- (i) 房屋署一如既往，未有就發展計劃回應議員或居民對項目落成後的疑慮。以葵聯邨及 9H 發展計劃為例，房屋署當時僅以報告指出人口增加不會增加現有交通負荷，但入伙後，交通配套至今未獲改善。
- (ii) 房屋署是次提出的發展計劃只是把現有設施遷往新地點，並沒有改善社區設施。署方在考慮增加公屋供應量之餘，亦需改善區內設施。

18. 周偉雄議員的意見如下：

- (i) 荔景邨現有的設施已不能配合居民的需要。在未有改善交通及增加車位、購物及診所等設施的情況下，他無法支持上述發展計劃。
- (ii) 對於黃玉玲女士表示荔景邨暫時未有重建計劃，他表示不解，因過往香港房屋委員會曾宣布把荔景邨納入重建範圍。他認為在不影響居民的情況下，該邨可連同區內其他可行位置(如風景樓對開的停車場)，全面作重建考慮。
- (iii) 他希望房屋署能盡快提交更多資料，供委員考慮。

19. 黃玉玲女士綜合回應如下：

- (i) 發展計劃已就屋邨環境作出改善。房屋署在建屋之餘亦會盡量增加綠化設施，及提供泊車位以滿足新增單位的需求。署方的建築師會做好園境及綠化方面的工作，希望委員對其有信心。
- (ii) 針對配套設施方面，發展計劃將會提供約 400 平方米的空間予現時不敷應用的荔景白普理長者鄰舍中心，室外亦會增設健體設施。因此項目落成後，荔景邨的環境及長者服務均會有所改善。
- (iii) 房屋署新建單位會按《香港規劃標準與準則》盡量提供泊車位。
- (iv) 該用地現時僅有一所空置校舍及一個籃球場，項目落成後空間及設施均會有改善，故希望委員支持上述發展計劃。
- (v) 房屋署計劃於 2017 年內清拆前中聖書院校舍，並希望於 2021 年前完成發展計劃。為盡早聽取委員的意見並爭取支持，房屋署選擇在 2016 年初到委員會收集意見。她表示，房屋署會在取得委員的初步同意後，深化發展計劃的研究及設計，其時亦會考慮委員的意見。

20. 林敬智先生綜合回應如下：

- (i) 鑑於顧問報告指噪音源頭主要來自西南面的青葵公路，新建成大廈的大部份單位會盡量避免直接面向青葵公路。

- (ii) 部分外牆旁邊會設有顧問公司建議的建築鱗片(隔聲側牆)，能有效阻隔噪音。
- (iii) 新建成的大廈將安裝減音窗，顧問公司指出安裝減音窗一般能減少約 7 至 11 分貝的噪音。
- (iv) 顧問報告認為上述三項紓緩措施能使單位承受的噪音降至可接受的水平。

21. 主席建議房屋署到當區進行諮詢，向居民解釋發展計劃。

22. 周奕希議員認為，現階段不應該贊成或反對上述發展計劃。房屋署應提供更多相關資料讓委員再作討論。

23. 主席表示，房屋署過往無視議員對屋邨落成後的疑慮，情況令人擔心。他建議給房屋署兩個月時間整理委員的意見，再作正式的回應。

24. 林敬智先生綜合回應如下：

- (i) 發展計劃中的用地屬住宅(甲類)用地，本身已可即時進行發展，以滿足房屋需求。
- (ii) 項目本身位處荔景邨邊陲，對環境影響輕微。先前提及的方案及技術可有效紓緩噪音對建成樓宇造成的影響，而預留 400 平方米作社福設施及於室外空間增設健體設施亦會改善現時環境。
- (iii) 鑑於現時房屋需求殷切，房屋署促請委員支持計劃，使上述發展計劃能如期完工，以配合建屋目標。
- (iv) 房屋署會盡量根據委員提出的意見，優化發展計劃，並擬於兩個月後再向委員報告有關情況。

25. 周奕希議員的意見如下：

- (i) 中聖書院校舍由 2010 年空置至今，若然房屋署認為發展計劃的時間緊迫，為何在校舍空置的數年間未有與委員會及當區居民作溝通。
- (ii) 荔景邨的幅員甚廣，即使整體而言設施合乎標準，但實際上卻分布不均。他指出，仰景樓、安景樓及樂景樓的泊車位不足，亦缺乏垃圾站，而新建樓宇可容納的住戶人數相當於仰景樓、安景樓及樂景樓其中兩座的總住戶人數，故質疑現有設施能否應付人口上升所引至的額外需求。
- (iii) 房屋署在未妥善處理仰景樓、安景樓及樂景樓的糞渠問題前便要求委員通過上述發展計劃，是不負責任的做法。他再度指出，委員需要閱覽更多資料後方能給予回覆，問題不能留待大廈落成後才解決。

26. 主席表示不想在資料不足的情況下反對上述發展計劃。鑑於是次會議時間有限，委員會未及討論樓宇的高度以及單位的面積等問題，他再建議房屋署花兩個月時間與委員及地區人士溝通，聽取他們的意見並優化計劃。

27. 李志強議員的意見如下：

- (i) 鑑於居民或會在新建成的大廈中居住至終老，不應輕率處理上述發展計劃，委員會需要時間研究計劃能否配合葵青區的未來發展方向。
- (ii) 委員會每兩個月才開會一次，每次開會的時間有限，未必能夠在短時間內就上述發展計劃達成共識，故他建議成立一個非常設工作小組，每隔兩至三星期開會一次，收集與計劃相關的技術性資料，待時機成熟後才提交委員會表決。

28. 許祺祥議員的意見如下：

- (i) 在房屋署提供資料不足的情況下，不應在是次會議中就上述發展計劃進行表決。

(ii) 對於房屋署在時間短促的情況下向委員公布發展計劃及相關文件，他表示不能接受有關做法。房屋署應先進行廣泛諮詢，再把民意呈交委員會。

(iii) 就先前提及的隔音設備，他批評房屋署未有兌現邀請委員到新蒲崗的新建大廈參觀隔音窗的承諾。

29. 梁志成議員認為，房屋署在是次會議上提交的資料較粗疏，故暫不應作任何決定。他希望房屋署在未來兩個月內諮詢居民的意見，並於下次會議上提交更充足的資料。

30. 梁偉文議員的意見如下：

(i) 他代表正在輪候公屋的人士，特別是劏房戶，要求政府盡快興建公共屋邨。

(ii) 住屋為市民的迫切需要，噪音及交通方面的問題可在入伙後再處理。

31. 周偉雄議員的意見如下：

(i) 街坊工友服務處一直以來都支持盡快興建更多公營房屋，但在建屋的同時亦需考慮有關計劃對整個社區的影響。以葵盛邨的情況為例，屋邨落成後，房屋署並無妥善處理交通安排，以致出現泊車位不足的情況。他指出房屋署在提交建屋計劃時總表示會有妥善的規劃，但在入伙後卻並無任何改善。

(ii) 上述發展計劃的表決應暫緩執行，待房屋署在下次會議上提交更詳細的資料後再作決定。延後兩個月表決並不會影響建屋的進度，盲目地在資料不充分的情況下表決，則會影響以後在該處居住數十年的居民。

32. 郭芙蓉議員贊成房屋署興建公屋，但需先就配套及對當區居民造成的影響等方面進行研究。

33. 張慧晶議員的意見如下：

(i) 鑑於現時輪候公屋五年亦未必獲分配單位，她贊成興建公屋。

(ii) 房屋署提交的文件並未能提供充分理據令她贊成上述發展計劃。如需就計劃進行投票表決，她表示棄權。

34. 主席建議給予房屋署兩個月時間，參考委員的意見優化計劃並進行地區諮詢，至下次會議才就上述發展計劃進行表決。

35. 李志強議員認為可成立剛才提及的非常設工作小組，集中處理上述發展計劃。

36. 主席回應指可留待房屋署完成跟進工作後再作決定。

## 討論事項

### 二零一六年度房屋事務委員會例會時間安排

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 2/D/2016 號)

37. 主席簡介文件第 2/D/2016 號。

38. 委員省覽並一致通過上述文件。

### 通過房屋事務委員會於二零一六及一七年度成立的工作小組及選舉各工作小組主席

(由葵青區議會秘書處提出)

(房屋事務文件第 3/D/2016 號)

39. 主席簡介文件第 3/D/2016 號。

40. 各委員一致通過文件第 3/D/2016 號所列的工作小組名單。

41. 主席請委員注意《葵青區議會常規》有關選舉工作小組主席的規定，包括《工作小組機制的指引》第 2 段“每位區議會議員不可同時出任超過三個獲區議會撥款的工作小組主席”，以及第 4(b)段“區議會議員或增選委員在會議上即席提名候選人，倘該候選人缺席，必須以書面授權接受提名”。

42. 主席請委員就公屋事務工作小組主席一職進行提名。
43. 劉美璐議員提名潘志成議員，林翠玲議員、李志強議員、鮑銘康議員、李世隆議員及盧婉婷議員和議，潘志成議員接受提名。
44. 周偉雄議員提名黃潤達議員，梁錦威議員、梁志成議員及許祺祥議員和議，黃潤達議員接受提名。
45. 主席宣布就公屋事務工作小組主席一職以舉手方式進行投票，潘志成議員獲 14 票，黃潤達議員獲 6 票。潘志成議員當選公屋事務工作小組主席。
46. 主席請委員就私人樓宇事務工作小組主席一職進行提名。
47. 林翠玲議員提名李志強議員，梁偉文議員、潘志成議員、羅競成議員及李世隆議員和議，李志強議員接受提名。
48. 由於只有一名候選人，主席宣布李志強議員當選私人樓宇事務工作小組主席。

## 資料文件

### 房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零一五年七月至十二月)

(房屋事務文件第 4/R/2016 號，會上提交)

49. 吳劍昇議員及梁錦威議員認為，房屋署不應在會上才提交七月至十月的資料，他希望房屋署以後能提早遞交上述文件，以便議員能事先省覽。
50. 梁錦威議員、黃潤達議員及許祺祥議員建議房屋署應改發電子版本予議員，以支持環保。
51. 主席請房屋署備悉議員的意見。
52. 黃潤達議員詢問大窩口道發展計劃出現司法覆核後的最新情況。

53. 張盧碧玉女士表示暫未收到大窩口道發展計劃的進度受司法覆核影響的消息。她表示會向相關同事了解情況再作回應。

54. 主席請張盧碧玉女士盡快回覆。

55. 黃潤達議員希望房屋署能於會後回覆大窩口道發展計劃較原訂時間延後一至兩年完工的原因。

(會後註：大窩口道公屋發展計劃原訂於 2015 年動工，2019/20 年度落成。該用地在土地改劃的公眾諮詢期內收到 10 份申述，當中 5 份表明若不落實一些地區設施的要求，便不支持是項計劃。另一方面，有關的葵涌分區計劃大綱草圖及相關申述，因受涉及同區其他地段的司法覆核案件影響而未能提交予行政長官會同行政會議考慮，從而影響房屋委員會取得土地開展工程。有關葵涌分區計劃大綱草圖的司法覆核案件現仍待排期聆訊。由於未能確定司法覆核案件何時完結，大窩口道公屋發展計劃因此未有具體落成時間。)

56. 許祺祥議員表示，文件附件四顯示大窩口邨升降機的故障問題並沒有改善，當中以三座和諧式大廈的情況尤為嚴重，每兩個月出現六至七次故障，每個月均需更換電子制板。他希望房屋署能盡快回應委員會在 2014 年通過的動議，考慮更新升降機。

57. 麥毓明先生回應，房屋署已知悉大窩口邨三座和諧式大廈升降機的情況，過去半年的故障情況並非特別嚴重。他表示，房屋署在升降機出現故障時，會即時作出跟進及進行緊急維修。房屋署會在會後再跟進許祺祥議員提到的情況。

58. 主席希望房屋署積極處理升降機的故障情況。

59. 許祺祥議員補充，雖然大窩口邨升降機的故障情況與其他屋邨相比並非最嚴重，但往往是三座和諧式大廈的升降機出現故障，當中以富泰樓 L5 及 L6 號升降機的情況尤為嚴重。他希望房屋署能徹底解決這個過去數年持續不斷出現的問題。

60. 主席促請房屋署繼續跟進有關問題。

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零一五年十一月至十二月)

---

(房屋事務文件第 5/R/2016 號)

61. 委員省覽上述文件。

下次會議日期

62. 下次會議定於二零一六年四月五日(星期二)下午二時三十分舉行。

葵青區議會秘書處  
二零一六年三月