

**葵青區議會
房屋事務委員會
第五次會議紀錄(二零二一)**

日期：二零二一年十月四日

時間：上午十時零一分至上午十時五十七分

地點：葵青民政事務處會議室

出席者

林紹輝議員(主席)

梁靜珊議員(副主席)¹

劉貴梅議員

梁嘉銘議員

盧婉婷議員

唐皓文議員

徐曉杰議員

出席時間

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

會議開始

離席時間

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

會議結束

列席者

陳子儉先生

黃雁女士

楊文亮先生

王偉昇先生

羅汝君女士

鄧顯權先生

張曉虹女士(秘書)

房屋署高級房屋事務經理(葵涌)

房屋事務經理/葵涌(三)

高級房屋事務經理(重建)

屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處專業主任
2-4/聯合辦事處 2

屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處高級衛生
督察(地區聯合辦公室)新界西 1

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主任(區議會)二

缺席者

郭子健議員

梁錦威議員

(沒有告假)

(沒有告假)

¹ 梁靜珊議員在議程編號 1 開始出任房屋事務委員會副主席。

歡迎詞

2. 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(二零二一)。
3. 屋宇署常設部門代表屋宇測量師/D4-4 香民正先生遞交書面解釋，指他由於須出席另一工作會議而未能出席是次委員會會議。

選舉房屋事務委員會副主席

4. 主席宣布在提名期結束一刻，秘書處共收到一份有效的主席提名表格，詳情如下：

候選人：梁靜珊議員

提名人：唐皓文議員

附議人：林紹輝議員及劉貴梅議員

5. 主席宣布，由於只有一名候選人，梁靜珊議員當選委員會副主席，任期由即日起至二零二一年十二月三十一日止。

通過二零二一年八月二日第四次會議(二零二一)的會議紀錄

6. 唐皓文議員動議，劉貴梅議員和議，委員一致通過上述會議紀錄。

通過二零二一年八月十二日房屋事務委員會特別會議的會議紀錄

7. 唐皓文議員動議，梁靜珊議員和議，委員一致通過上述會議紀錄。

討論事項

查詢區內舊屋邨之空置單位數目資料

(由梁靜珊議員提出)

(房屋事務文件第 23, 23a/D/2021 號)

8. 梁靜珊議員簡介文件，並提出詢問如下：

- (i) 文件中的空置單位數目有否包括特快公屋、用作體恤安置

及翻新中的公屋單位數目。

- (ii) 部分公屋單位空置超過一至兩年的原因。
- (iii) 明年石籬中轉屋清拆後，市區再無中轉房屋，她詢問房屋署會否探討利用市區高樓齡或空置時期較長的公屋單位作為中轉屋用途的可能性。
- (iv) 葵盛西邨現時的十個空置單位可否改建成中轉房屋。

9. 房屋署高級房屋事務經理(葵涌)陳子儉先生回應如下：

- (i) 文件列出的資料屬葵青區空置單位的數目，當中並沒有細分特快公屋編配及體恤安置的單位數目。
- (ii) 為了加快編配空置公屋單位的程序，房屋署會將受歡迎程度較低及位於拒絕接受率較高屋邨的單位，納入「特快公屋編配計劃」，以加快出租。
- (iii) 為提高單位的接受率，凡超過 12 個月未能出租的單位，接受編配的租戶可以獲得 8 至 12 個月的半租優惠。
- (iv) 至於會否將空置單位改建為中轉房屋，由於房屋資源緊絀，大量人士仍在輪候公屋，房屋署希望合理及公平地分配公屋，故房屋署並無計劃將葵青區內空置的公屋單位改建為中轉房屋。

10. 主席提出詢問如下：

- (i) 石籬(二)邨內有否空置單位。
- (ii) 部份單位空置時間長達兩年的原因。

11. 陳子儉先生回應如下：

- (i) 房屋署根據委員的提問制定回覆文件。
- (ii) 部份單位長期空置的原因各有不同，例如鄰近垃圾房、單位須共用廚房的長者屋、單位內曾有住戶死亡、單位曾被

上門追債或滋擾等。

12. 梁靜珊議員詢問該些空置單位是否曾被納入「特快公屋編配計劃」而又未被選擇。

13. 陳子儉先生回應如下：

- (i) 房屋署會如常編配空置單位。
- (ii) 房屋署會將受歡迎程度較低的單位納入每年推出的「特快公屋編配計劃」內。

14. 主席提出詢問及意見如下：

- (i) 認為並非列表上的所有單位都是不受歡迎公屋，故他詢問當中有否任何單位因翻新中而未租出，或屬不受歡迎單位。
- (ii) 石蔭邨及長康邨內分別有 14 及 16 個 1 至 2 人空置單位。現時石籬中轉屋內仍有約 30 多戶因未到達詳細資格審查階段而須遷入寶田中轉屋，他認為 1 至 2 人空置單位數目遠比受石籬中轉屋清拆影響的住戶多。
- (iii) 大窩口邨及石籬邨各有 10 個空置單位。他希望了解該些單位屬於不受歡迎公屋，還是等待分配給輪候冊上的市民。

15. 房屋事務經理/葵涌(三)黃雁女士回應如下：

- (i) 文件顯示截至本年 6 月 30 日的空置情況。因此，現時的數字可能有所增減。
- (ii) 該些單位並非全屬受歡迎程度較低的單位，部分單位是房屋署剛收回而空置。

16. 陳子儉先生回應指文件中包括的所有空置單位已完成翻新。

17. 梁靜珊議員詢問房屋署有關資料的更新頻率。

18. 陳子儉先生回應指回覆文件內的資料是由公屋編配組提供的最新資料。

19. 主席指葵盛西邨、大窩口邨、石蔭邨及長康邨屬較舊的公共屋邨。雖然部分空置單位或已於 6 月 30 日後租出，但據他了解，舊式公共屋邨並非最受歡迎。因此，他認為房屋署須考慮推出一些政策，容許受石籬中轉屋清拆重建影響，而又未到達詳細資格審查階段的住戶選擇入住不受歡迎的舊屋邨空置單位，以更完滿地解決安置的問題，亦可令清拆更順利進行。

20. 陳子儉先生回應如下：

- (i) 按照部門的現行政策，如受影響的中轉房屋居民在『提前配屋計劃』下仍未能於清空日期前到達詳細資格審查階段，在清拆時將獲安置入住其他中轉房屋。
- (ii) 署方已備悉主席的意見。

21. 主席表示希望房屋署能充分利用空置的公屋單位，尤其是位於舊屋邨的單位。由於未到達詳細資格審查階段的石籬中轉屋住戶數目不多，故他希望房屋署可考慮委員的意見。

要求討論石籬中轉屋清拆重建問題

(由林紹輝議員提出)

(房屋事務文件第 24, 24a/D/2021 號)

22. 主席簡介文件並提出詢問及意見如下：

- (i) 詢問在香港房屋委員會(房委會)「提前配屋計劃」下預計仍未到達詳細資格審查階段而將獲安置入住屯門寶田中轉房屋的住戶數目當中，有多少是一人住戶。
- (ii) 部分中轉屋居民原是公屋住戶，但因離婚而遷往中轉屋，再以非長者單身人士身份登記輪候公屋。在計分制下，非長者單身人士輪候公屋的年期很長。而且，他們屬勞動人口，並在市區工作，故他們希望可以盡快上樓。
- (iii) 一些關注石籬中轉屋清拆重建的團體希望房屋署可將部分位於市區的公屋單位列作中轉屋，以避免因市區沒有中轉屋而可能引致的問題。

- (iv) 石籬中轉屋清拆重建對一人住戶影響較大，社會福利署(社署)曾評估他們的住屋需要，故他詢問房屋署會否考慮協助仍未到達詳細資格審查階段的一人住戶提前上樓。

23. 高級房屋事務經理(重建)楊文亮先生回應如下：

- (i) 根據房屋署於石籬中轉屋進行的全面結構勘察，除非進行所需的大規模結構修葺／鞏固工程，否則兩座大廈不能持續使用至 2022 年以後，因此在此後繼續保留石籬中轉房屋並不符合成本效益。基於市區房屋土地資源緊絀，合適的用地應盡量預留作公營房屋發展用途，房委會資助房屋小組委員會於 2020 年 12 月通過石籬中轉房屋的清拆及遷置安排。
- (ii) 房屋署會按既定程序安排受中轉屋清拆影響的住戶入住公屋及其他中轉屋。現時已有一些石籬中轉屋的居民明白即使在房委會的「提前配屋計劃」下在 2022 年 12 月仍未到達詳細資格審查階段，他們原則上同意遷往寶田中轉屋。事實上，寶田中轉屋的規格和管理與公屋無異，現時亦已有足夠的公共交通配套，居民可以乘搭港鐵往來市區。
- (iii) 根據截至 2020 年 10 月 31 日的資料，受清拆石籬中轉屋影響的住戶可歸納為三個類別：第一類別是根據早年通過的政策在入住石籬中轉房屋時獲豁免「全面經濟狀況審查」的住戶，共有 103 戶。當中 96 戶已完成重建登記，7 戶尚未進行重建登記。
- (iv) 第二類別是在房委會的「提前配屋計劃」下，符合現行申請公屋和中轉房屋清拆資格準則，可提前最多 12 個月獲得編配公屋的住戶，共有 147 戶。當中 141 戶已完成登記，另有 6 戶尚未進行登記。
- (v) 第三類別有 79 個住戶，即使在「提前配屋計劃」下，他們的公屋申請在 2022 年 12 月仍未到達詳細資格審查階段。根據房委會現行的政策，他們將獲安置入住屯門寶田中轉房屋。當中 71 戶已完成登記，另有 8 戶尚未進行登記。
- (vi) 上述第二及第三類別的家庭數目會因應情況有所改變，例如第三類別的住戶會因人口的增減而到達詳細資格審查階

段、第二類別的住戶因人息增加而超出入息限額而未能通過詳細資格審查等。

- (vii) 至於尚未進行重建登記程序的住戶，資料顯示，17 戶因疫情關係，持證人/家庭成員未能回港辦理登記手續；兩戶現正辦理離婚手續；及兩戶現正服刑。房屋署租約事務管理處已聯絡上述住戶並正跟進其居住情況，待完成核實其居住情況後，重建分組會為住戶辦理登記手續。另外，重建分組職員已與當中 10 戶在港的家庭成員保持聯繫，待持證人/家庭成員回港或完成跟進其居住情況後盡快完成登記手續。
- (viii) 中轉房屋的居民主要是來自政府進行清拆/執法行動時不符合編配公屋資格的清拆戶，以及本身是公屋租戶但因執行租約行動(例如欠租)或離婚等理由以致無家可歸的人士，而大多數的居民已申請輪候公屋。
- (ix) 房委會資助房屋小組委員會在 2020 年通過清拆石籬中轉房屋的遷置安排(文件編號 SHC59/2020)，並沿用在 1997 年通過的現行政策(文件編號 MOC63/97)，中轉房屋住戶的公屋申請如在「提前配屋計劃」下仍未到達詳細資格審查階段，在清拆時將獲安置入住其他中轉房屋。

24. 主席指據他了解，部分石籬中轉屋住戶獲社署推薦「體恤安置」申請，以提早獲配公屋。他詢問該類申請是否須獲房屋署同意。

25. 楊文亮先生回應如下：

- (i) 現時距離清空日期還有 1 年多時間，房屋署會適時轉介有需要的個案予社署。
- (ii) 房屋署會先處理第一及第二類別的住戶。假如公屋申請的配屋進度理想，第三類別的個別家庭在『提前配屋計劃』下可能會因而受惠。
- (iii) 根據資料，在「提前配屋計劃」下仍未到達詳細資格審查階段的 71 個住戶中，61 戶為一人戶，6 戶為二人戶，3 戶為三人戶，1 戶為四人戶。部分住戶明白他們在清空日期時仍未到達詳細資格審查階段。因此，他們同意提早調遷往

寶田中轉屋，而當中有 1 戶已入住。

26. 主席提出意見及詢問如下：

- (i) 據他理解，房屋署會先安排在清拆前到達配屋階段的住戶提前上樓。而其他原因，如住戶遞交綠表申請居屋等，會令在「提前配屋計劃」下仍未到達詳細資格審查階段的住戶人數減少。
- (ii) 詢問房屋署會如何處理超過入息資產限額的個案。

27. 楊文亮先生回應如下：

- (i) 在到達詳細資格審查階段時，如發現申請者的入息及/或資產超過有關限額，房屋署公屋申請分組會發信通知他們取消其公屋申請。如他們其後入息限額及/或總資產淨值限額有所調整而再次符合申請資格，可要求房屋署考慮恢復其申請。然而，凡要求恢復申請的人士，必須在該申請首次被取消後 6 個月至 2 年內提出，否則不獲考慮。
- (ii) 據他了解，石籬中轉屋的住戶暫時沒有超過公屋申請入息/資產限額的個案，房屋署會密切留意各住戶的公屋申請進度。
- (iii) 房屋署會提醒公屋申請者留意有關入息/資產限額的要求。

28. 主席詢問房屋署有否為清拆的每一個階段(例如所有住戶必須遷出的日期等)訂立時間表。

29. 楊文亮先生回應指石籬中轉屋的清空日期為 2022 年 12 月。因此，重建分組會與屋邨辦事處保持緊密聯絡，而屋邨辦事處亦會繼續聯絡尚未進行重建登記的 21 戶。據他了解，當中 1 戶或會領取二人家庭津貼，以代替接受公屋或中轉房屋的安置。

30. 主席希望房屋署可適時向委員會匯報石籬中轉屋的清拆及搬遷進度，及與有關地區團體加強溝通。

31. 楊文亮先生回應指房屋署一直與有關地區團體及受影響居民保持聯絡，亦會於每月底張貼告示，讓石籬中轉屋的居民了解遷置進度。

以 9 月為例，居民透過告示可得悉 109 戶已接受公屋的編配，及有 1 戶已遷入寶田中轉屋。

32. 主席指據他了解，房屋署以往在清拆鑽石山寮屋區時，曾為居民提供津貼，以協助他們支付部分自行搬遷的費用，但其後該些已領取津貼的居民又可重新遷往中轉屋。因此，他詢問房屋署會如何處理已領取津貼的石籬中轉屋住戶。

33. 楊文亮先生回應指受清拆石籬中轉屋影響的住戶均會獲發住戶搬遷津貼，以助他們支付部分搬遷費用。

資料文件

香港房屋協會對區內各項房屋事務統計數字及進度報告(二零二一年六月至七月)

(房屋事務傳閱文件第 27/2021 號)

34. 委員備悉文件。

房屋署對區內各房屋事務統計數字及進度報告(二零二一年六月至七月)

(房屋事務傳閱文件第 28/2021 號)

35. 盧婉婷議員提出意見如下：

- (i) 現時已是 10 月，但房屋署的資料文件只涵蓋了 6 月至 7 月的數字，報告有滯後的情況。
- (ii) 根據附件四頁 5，長亨邨亨麗樓 L2 及 L3 升降機一號塔經常故障，她認為實在不能接受，並質疑是否由於維修工程有欠妥當，導致同一組件再次出現故障。
- (iii) 房屋署原訂於 2023 年在長亨邨六座樓宇進行升降機現代化計劃，但亨翠樓及亨麗樓的升降機頻繁故障，她強調希望房屋署可加快維修長亨邨的升降機。
- (iv) 希望主席可協助要求房屋署於下次會議提交的報告須緊貼區內各屋邨的最新狀況。

36. 主席希望房屋署提供的資料可反映屋邨的最新情況。他舉例指 10 月份的報告應反映區內各屋邨 6-9 月的狀況。假如房屋署未能提供整個 9 月的資料，亦應提供 9 月上半月的資料。

37. 梁靜珊議員提出詢問及意見如下：

- (i) 葵盛西邨第 9 座 L6 升降機故障達 442 小時。據她了解，房屋署正在等候訂購的機件送達，以進行維修。她詢問房屋署有否貯存後備機件，以解決訂購機件需時的問題。
- (ii) 高盛臺第 2 座升降機故障問題嚴重，故她希望房屋署考慮改善有關升降機系統。
- (iii) 葵盛西邨第 6 座維修鹹水掣的次數較多，她詢問房屋署是否有需要在該處進行大型檢查，以避免出現緊急暫停鹹水的情況。
- (iv) 詢問葵盛東邨共有多達 28 個空置長者屋的原因。

38. 陳子儉先生綜合回應如下：

- (i) 長亨邨亨麗樓 L2 及 L3 的升降機故障由零件故障引起。亨翠樓、亨緻樓、亨業樓及亨麗樓已被納入房屋署的升降機現代化計劃，預計工程最早於 2023 年第三季陸續展開。房屋署已備悉委員的意見，並會在該期間盡量保持有關升降機的妥善維修。
- (ii) 葵盛西邨第 9 座 L6 升降機故障原因為摩打及編碼器損壞。就此，房屋署曾於本年 7 月 21 日與承辦商舉行會議，要求承辦商加強維修工作及購買充足的零件作維修之用。此外，房屋署已向有關承辦商發出警告信，要求承辦商改善服務，以減低升降機故障的次數。

39. 黃雁女士回應指高盛臺第 2 座的升降機出現機件故障，房屋署會向管理公司反映問題。

40. 陳子儉先生綜合回應如下：

- (i) 葵盛西邨第 6 座的鹹水掣維修工程屬一般維修。他會提醒

工程部留意鹹水擊的損毀程度，以作出適時保養。

- (ii) 就資料文件提供的數字，在一般情況下，房屋署會在收到秘書處發出的會議通知後，整理並提供過去兩個月的數字。他舉例說明房屋署在 8 月收到下次會議通知後，便已著手收集及整理資料，但由於時間限制，署方於該段期間只能取得過去兩個月(即 6-7 月)的資料。署方會檢視能否更快地更新各項數字。

41. 主席提出意見如下：

- (i) 建議房屋署可先向秘書處提交兩個月的數字，以供委員參閱，然後在會議當天提交多一個月的數字，以更適時地反映最逼切的問題。
- (ii) 滯後的報告未能反映屋邨的最新狀況，他相信委員希望在本年 12 月舉行的下次會議了解 10 月至 11 月的數字。

42. 陳子儉先生表示會與秘書處商討提交資料文件的限期。

43. 黃雁女士回應指由於長者住屋的住戶須共用設施，例如廚房，故並非公屋申請人偏好。

44. 主席指石籬邨石泰樓內亦曾有長者屋，但房屋署後來收回該些單位，並將它們重新規劃為獨立的長者屋。他認為現時很少人願意與其他住戶共用廚房及廁所。因此，他建議房屋署將位於石蔭邨內的 19 個空置長者屋單位改建，並認為改建後可提供約三至四個獨立的一人單位。

45. 陳子儉先生回應如下：

- (i) 根據部門政策，如在石籬(二)邨內有兩至三個相鄰的空置長者屋單位，房屋署會合併該些單位，並將其改建成一般公屋單位。由於葵盛東邨的長者屋單位設有獨立廁所及住屋空間，只有廚房是共用設施，故部門暫未有計劃將該些單位改建成一般公屋單位。
- (ii) 此外，葵盛東邨的長者屋單位入口設有一級地台，因而未必適合編配給殘疾人士。

46. 梁靜珊議員認為房屋署可考慮將葵盛東邨的長者屋單位用作中轉屋或過渡性房屋。

47. 陳子儉先生回應指他會向房屋署總部反映委員的意見。

48. 主席指資料文件中顯示位於前中聖書院舊址的工程項目預計於本年 9 月竣工，他詢問房屋署該位置的新建公屋是否已按預計進度落成。

49. 陳子儉先生回應指房屋署原計劃於本年 9 月申請該新建公屋的佔用許可證(入伙紙)，但由於工程尚未完工，房屋署暫未能作出有關申請。

50. 主席詢問房屋署預計何時可作出有關申請。

51. 陳子儉先生回應指未能提供確實日期。

(會後註：房屋署預計於 2021 年 12 月中申請入伙紙，確實日期仍須視乎工程進度而定。)

52. 主席指據他了解，房屋署會預先編配新落成的公屋，故他要求房屋署在確定可申請入伙紙的日期後，知會委員會。

53. 陳子儉先生回應指房屋署會因應申請入伙紙的日期，安排預先編配公屋。如有進展，房屋署會透過秘書處通知委員。

54. 主席認為該工程項目位置的交通不算方便。他擔心如獲編配該新落成屋邨單位的公屋申請人在學期中段才可入伙，會影響其子女轉校的安排。

其他事項

55. 委員沒有提出其他事項。

下次會議日期

56. 下次會議定於二零二一年十二月六日(星期一)舉行。

葵青區議會秘書處
二零二一年十一月