

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第十次會議記錄

日期：二零一三年七月二十五日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水埗區議會會議室

出席者：

主席

陳偉明先生，MH

委員

陳鏡秋先生，MH，JP	(下午十二時三十分離席)
鄭泳舜先生	(下午一時十分離席)
覃德誠先生	(上午十時正出席，下午十二時十五分離席)
馮檢基議員，SBS，JP	(上午十一時零五分出席，下午十二時十五分離席)
郭振華先生，BBS，MH，JP	(下午十二時十五分出席)
林家輝先生，JP	(上午十時十分出席，下午一時零五分離席)
劉佩玉女士	
李詠民先生	(上午九時四十五分出席)
梁文廣先生	
梁有方先生	(上午九時三十九分出席)
李祺逢先生	(下午一時十五分離席)
盧永文先生，JP	(中午十二時正離席)
吳美女士	
沈少雄先生	
秦寶山先生	
韋海英女士	(上午九時五十分出席)
衛煥南先生	
黃志勇先生	(上午十一時三十分離席)
黃頌良博士	(下午十二時四十七分離席)
黃達東先生，MH	(上午十時三十分出席)
甄啟榮先生	(上午十時十五分離席)

增選委員

陳國偉先生

(上午九時四十五分出席)

張德偉先生

梁 權先生

(下午一時正離席)

施德來先生

(上午九時五十五分出席，下午一時四十分離席)

列席者：

吳文裕先生

深水埗民政事務助理專員

賈亦恒女士

候任深水埗民政事務助理專員

廖少芳女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 2

李啟恩先生

社會福利署署理深水埗區助理福利專員 1

黃瑞華女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及港島一)

羅桂蘭女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及港島二)

黃知文先生

市區重建局高級規劃及設計經理

蘇毅朗先生

市區重建局高級社區發展經理

朱祺明先生

機電工程署高級機電工程師/專業支援 5/升降機及自動梯 3

林詩薇女士

機電工程署機電工程師/升降機及自動梯 /5

區偉基先生

房屋署屋宇裝備工程師(長沙灣)

曹佩卿女士

房屋署房屋事務經理(西九龍及港島三)

曾寶琮女士

屋宇署高級屋宇測量師/D2

盧幹輝先生

屋宇署高級專業主任/招牌監管

秘書

陳進逸先生

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

因事未能出席者：

委員

張永森先生，MH，JP

缺席者：

增選委員

陳銘傑先生

開會詞

主席歡迎各委員、政府部門代表及代替李源雄先生出席今次會議的社會福利署署理深水埗區助理福利專員李啟恩先生出席會議。另外，深水埗民政事務助理專員吳文裕先生將於本年八月榮調，主席謹代表委員會感謝吳先生過去對委員會的貢獻，並歡迎候任深水埗民政事務助理專員賈亦恒女士列席今次會議。

2. 委員會知悉張永森先生的告假申請。

議程第一項：通過二零一三年六月十三日第九次會議記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

- (a) 市區重建局開展黃竹街需求主導重建項目(DL-7:SSP)
(房屋事務委員會文件 46/13)

4. 主席歡迎市區重建局(市建局)的代表出席會議。

5. 黃知文先生以投影片輔助介紹文件 46/13。

6. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)市建局如何協助於凍結人口調查後被迫遷的租客；(ii)希望確認項目範圍內是否有天台屋住戶；(iii)希望局方關顧受影響租客，對他們作出適當賠償及安置；(iv)應在黃竹街附近的學校舉行簡介會。

7. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)黃竹街第 21 至 23 號的大廈及黃竹街第 33 號的大廈佔地均少於四百平方米，不符合需求主導重建計劃的申請資格；(ii)若黃竹街第 21 至 23 號的大廈及黃竹街第 33 號的大廈合共佔地逾四百平方米，該兩幢大廈的業主可否聯合向市建局申請需求主導重建。

8. 鄭泳舜先生提出以下意見及查詢：(i)希望市建局多落區及多安排簡介會，讓受影響業主更了解需求主導計劃的詳情；(ii)查詢項目範圍內的天台屋住戶數目；(iii)局方如何處理租客在凍結人口調查後被迫遷的情況；(iv)重建後的大廈是否有高度限制；(v)項目是否將於 2019/2020 年落成。

9. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)需求主導重建計劃的賠償及安置安排與市建局主動提出的重建計劃有何分別；(ii)若業主不接受「有條件收購建議」，市建局會否將項目轉交地政總署跟進。若轉交地政總署跟進，業主獲得的賠償金額是否不同；(iii)可否仿效以往房屋署採用的「回頭紙」，讓租客得到更大保障。

10. 梁欏先生提出以下意見及查詢：(i)在沒有後巷的情況下，若黃竹街第 25 至 31 號的大廈透過需求主導的模式進行重建，黃竹街第 21 至 23 號及黃竹街第 33 號的大廈會受到很大影響；(ii)若黃竹街第 21 至 23 號的大廈及黃竹街第 33 號的大廈不符合需求主導重建計劃的先決條件，局方會否主動收購該兩幢大廈，讓黃竹街第 21 至 33 號的地盤可以作整體發展。

11. 陳鏡秋先生提出以下查詢：(i)市建局如何處理商戶的賠償及搬遷問題；(ii)有關「樓換樓」及「呎換呎」計劃的詳情。

12. 蘇毅朗先生綜合回應如下：

(i) 若委員知悉有租客於凍結人口調查後被迫遷，可告知市建局以作跟進。

(ii) 業主所得的補償金額是以凍結人口調查當日的物業佔用情況而釐定。即使在凍結人口調查之後趕走租客，業主亦不能獲得額外補償。

(iii) 市建局推出了「住宅租客體恤援助計劃」，以支援於凍結人口調查後被迫遷的租客。只要租客能證明在凍

結人口調查前已租住有關物業，而他們並非因違反租約條款而被終止租約，市建局便會在成功收購有關物業後向提出了申請的合資格租客提供特惠金。合資格租客如有特殊的實際困難，局方亦會從體恤的角度作出特別安排。

- (iv) 若需求主導重建項目附近的大廈希望參加需求主導重建計劃，可聯合其他鄰近大廈的業主，在重建地盤合共超過四百平方米及符合其他相關條件的情況下，參與需求主導重建計劃。市建局會根據既定的遴選機制及考慮地盤面積和樓宇狀況等因素，決定是否接受有關申請。
- (v) 未宣佈的重建項目屬機密資料，市建局未能向委員透露有關詳情。
- (vi) 市建局願意多落區及多安排簡介會，讓受影響業主更了解需求主導計劃的詳情。
- (vii) 在舉行簡介會的場地安排方面，基於學校內部的行政問題，局方未能在黃竹街附近的學校安排簡介會。不過，局方已安排免費穿梭巴士接載居民往返簡介會場地，藉此減低對居民的影響。
- (viii) 在需求主導重建計劃與市建局主動提出的重建計劃下，業主及商戶的賠償及安置安排差別不大。不過，若少於 80% 的不可分割份數業權的業主接受「有條件收購建議」及簽署買賣合約，需求主導重建計劃下的項目將會取消。
- (ix) 市建局在進行重建項目收購時，亦會釐定「樓換樓」單位的呎價。居民若參與「樓換樓」計劃，可選擇購買在原址重建的低層單位或市建局在啟德發展區的「樓換樓」單位。

13. 黃知文先生綜合回應如下：

- (i) 市建局在第一階段的社會影響評估中發現項目範圍內有天台屋住戶，並在凍結人口調查後發現有四至五戶天台屋住戶。對於天台屋住戶，局方只會在項目成功落實後，按照既定機制向獲證實為合資格租客的天台屋住戶作出安置及賠償。有關項目內天台屋住戶的情況將會在八月九日的第二輪社會影響評估內公布。
- (ii) 項目範圍在《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/34》上被劃為「住宅(甲類)」地帶，將來重建大廈的高度限制為 110 米基準水平以上，預計可興建 23 層的住宅大廈，低座則主要為商業平台設施，約有兩個樓層。
- (iii) 在提交反對意見的截止日期後(即二零一三年八月二十八日)，市建局會盡快處理反對意見並將項目呈交發展局局長考慮。一般而言，整個過程需時約六至十個月。若有反對意見及相關上訴，所需時間可能超過十個月。與此同時，市建局會向業主發出「有條件收購建議」，並給予業主 75 天時間考慮。若有不少於 80% 的不可分割份數業權的業主接受「有條件收購建議」，而項目又獲政府授權，局方便會落實收購；若發出「有條件收購建議」後三個月，項目仍未獲得政府授權，市建局會按照機制調整「有條件收購建議」的金額。不過，若少於 80% 的不可分割份數業權的業主接受「有條件收購建議」而政府又不批准進行有關項目，有關項目將不會推行。

14. 秦寶山先生提出以下查詢：(i)參與「樓換樓」計劃的居民是在重建單位落成之前抑或之後選擇單位；(ii)在居民領取補償金後仍須等待多年才能選擇「樓換樓」單位的情況下，局方可否對他們提供額外優惠。

15. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)希望市建局完善

「樓換樓」計劃的安排，讓受影響居民可獲得合理賠償，並在項目附近的地區作安置；(ii)局方是否只會對多次被迫遷的租客提供一次性補償；(iii)有多少被迫遷租客成功獲得協助。

16. 蘇毅朗先生回應如下：

(i) 參與「樓換樓」計劃的居民選擇單位前可參考市建局提供的概念圖，但新單位的實際情況以核准圖則為準。在等候「樓換樓」單位期間，有關業主需要自行負責其居住安排。若有關的重建單位實用面積比有關業主原先選擇的多或少百分之五，或者市建局在某特定日期前未能取得新的批地文件或未能跟業主在限期前簽署買賣合約，則參與「樓換樓」計劃的業主可選擇退出計劃。

(ii) 若租客接受了市建局特惠金超過兩年，他們再遇到市建局收購其現居物業時，仍可按當時政策再度領取市建局提供的特惠金。

(iii) 市建局收到住宅租客被迫遷的投訴並不多，委員若得知有租客被迫遷，可以轉介予市建局跟進。

17. 主席總結表示，委員會感謝市建局介紹黃竹街需求主導重建項目，並請局方關顧受影響的租客、商戶及天台屋住戶，以及考慮委員對項目實施細節的意見。

(b) 關注升降機安全問題(房屋事務委員會文件 47/13)

(c) 關注公屋升降機安全問題(房屋事務委員會文件 48/13)

18. 主席表示，由於(b)與(c)項均與升降機安全問題有關，建議先讓提交文件的委員介紹文件，然後一併討論。委員並無異議。

19. 沈少雄先生介紹文件 47/13。

20. 張德偉先生介紹文件 48/13。
21. 朱祺明先生介紹回應文件 61/13。
22. 羅桂蘭女士介紹回應文件 62/13，並作出以下補充：(i) 富昌邨的自行安全系統將升降機停在三樓，事件不涉及斷纜或急墮情況；(ii) 元州邨元泰樓因停電而導致六部升降機同時停止運作，有居民被困在其中兩部升降機內。署方已通知消防處並在十五分鐘內救出被困的居民，而升降機承辦商亦在一小時內完成檢查及維修，讓升降機運作恢復正常。
23. 沈少雄先生提出以下查詢：(i) 機電工程署(機電署)及房屋署對升降機事故的定義是否相同；(ii) 合資格工程人員的數目是否足夠。
24. 劉佩玉女士提出以下查詢：(i) 如何定義高風險升降機及確保升降機處於安全操作狀態；(ii) 如何保障舊式升降機及舊式拉閘式升降機的安全；(iii) 機電署有否推出新措施，協助法團監管升降機承辦商。
25. 梁文廣先生提出以下查詢及意見：(i) 機電署及房屋署是否對升降機事故採取不同定義，以致兩個部門提交的數字存在落差；(ii) 新「准用證」沒有列出升降機保養商的資料，希望機電署加以改善；(iii) 將合資格工程人員轉換為註冊升降機及自動梯工程人員的計劃進展如何；(iv) 不能接受富昌邨過去半年發生多次升降機故障意外；(v) 由富昌邨的升降機承辦商負責維修保養的升降機，是否較常發生故障；(vi) 房屋署會否考慮更換表現欠佳的升降機承辦商。
26. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i) 《升降機及自動梯條例》(第 618 章) 推出後，若升降機發生意外，法團及物業管理公司是否需一同承擔責任；(ii) 機電署將違例事項的最高罰款額增加至二十萬元可能嚇怕小業主，令他們不敢成立法團；(iii) 在多次巡查及檢控下，署方能否有效找出升降機發

生意外的原因。

27. 盧永文先生申報他是升降機業界的一份子，並提出以下意見：(i)希望機電署提供加入及離開升降機及自動梯行業的人數，讓社會了解市場是否有足夠人手；(ii)在需要接受承辦商聘用及取得香港工程師學會的認可下，持有相關工程學位的畢業生未必會加入升降機及自動梯行業及成為註冊工程師；(iii)希望將「承建商合作培訓計劃」擴及其他工程師，讓承辦商聘用員工時有更多選擇；(iv)希望署方在宣傳短片帶出正面訊息，加強市民對安全使用升降機的信心。

28. 秦寶山先生提出以下查詢及意見：(i)機電署有否巡查房屋委會轄下的升降機；(ii)希望機電署澄清升降機事故的定義；(iii)房屋署會在甚麼情況下更換表現欠佳的升降機承辦商。

29. 衛煥南先生提出以下意見：(i)機電署接獲的升降機故障意外報告遠少於房屋署，反映很多私人樓宇沒有就升降機意外通知機電署；(ii)單幢式的私人樓宇在升降機管理遇到一定困難，機電署應施加援手；(iii)現時升降機從業員的數目可能不足以巡查全港所有升降機；(iv)希望署方要求升降機從業員在例行檢查上多下功夫，加強從業員對升降機安全的關注；(v)希望房屋署適當地調配人手及加強升降機的巡查工作，以減少升降機意外。

30. 陳國偉先生提出以下查詢：(i)房屋署會否對升降機意外比率較高的屋邨採取相應措施，從而減少升降機發生意外的情況；(ii)署方會在甚麼情況下加強對升降機承辦商的監管。

31. 黃達東先生提出以下查詢及意見：(i)機電署有沒有建立數據庫，從而了解經常發生事故的升降機是否超過某個使用年期，抑或是屬於同一個品牌或同一間升降機承辦商；(ii)何謂不正當使用升降機；(iii)在價低者得的情況下，升降機承辦商普遍會以低價入標，因此機電署需加大力度監管，保障市民生命安全；(iv)署方會否設立申報機制，規定升降機

承辦商於意外發生後的指定時間內作通報。

32. 朱祺明先生綜合回應如下：

- (i) 《升降機及自動梯條例》(第 618 章)(下稱《條例》)有就升降機事故作出明確定義。在《條例》之下，若出現人命傷亡，或升降機的主要推動系統、鋼纜或安全部件發生故障，升降機負責人需就相關事故通知機電署。署方每年都會對外公布全港升降機事故的數目，而升降機事故的定義在《條例》生效前後無異。
- (ii) 現時全港有六萬多部升降機及自動梯，以及約有 300 名註冊工程師及 4 960 名合資格工程人員。以每年 250 個工作天計算，每名註冊工程師每天需檢查 0.8 部升降機，而合資格工程人員每天需檢查 0.05 部升降機。機電署會繼續和業界的主要持份者密切監察業內的人手情況，如有需要會採取適當措施，確保業界有足夠人手提供服務。
- (iii) 舊式拉閘式升降機在符合當時設計標準的情況下仍屬安全。不過，機電署會透過風險評估機制加強巡查樓齡超過二十年的舊式升降機，確保它們處於安全操作狀態。與此同時，署方亦推出了「優化升降機指引」，以協助升降機擁有人透過各種優化措施，提升現有升降機的安全水平。負責人可為升降機加裝雙重制停系統，以及為制停系統安裝防止升降機機廂不正常移動的裝置，以優化及改善舊有的升降機。
- (iv) 機電署已向升降機／自動梯的負責人派發「升降機／自動梯的負責人手冊」，並在手冊中列明選擇註冊承辦商時需考慮的條件，以便負責人揀選合適的維修保養承辦商。署方建議負責人揀選維修保養承辦商時，應考慮註冊承辦商的能力、表現及人手，而註冊承辦商提交的報價，只是考慮因素之一。

- (v) 《條例》生效之後，政府及房屋委員會轄下的升降機已納入機電署的監管範圍內。
- (vi) 有關在新「准用證」加入升降機保養承辦商資料的建議，機電署正進行內部磋商，將會作出改善。
- (vii) 就將合資格工程人員轉換為註冊工程人員的查詢，截至二零一三年七月，約 2 700 名合資格工程人員已轉換為註冊工程人員，而署方亦已發信提醒合資格工程人員須於二零一三年十二月前完成相關的註冊工作。相關的註冊工作可望在年底前完成。
- (viii) 《條例》生效之後，機電署已將違例事項的最高罰款額增至港幣 20 萬元，使《條例》的罰則水平與性質相若的條例看齊及具備所需的阻嚇作用。
- (ix) 若升降機發生事故，法團主席、物業管理公司及大廈保安員均有可能需要負上不同程度的責任。機電署會視乎不同個案的情況，對沒有履行《條例》要求的人士作出檢控。不過，若相關的負責人有合理辯解，則可免去有關的法律責任。
- (x) 機電署一直與香港工程師學會及註冊承辦商保持聯繫，並鼓勵註冊承辦商設立獲香港工程師學會認可的工科畢業生訓練計劃，培養工程專業人才及吸引持有相關工程學位的畢業生加入升降機及自動梯行業，為業界注入新血。
- (xi) 署方有推出一系列電視宣傳短片，提醒市民當被困於升降機時應注意的事項，教導市民正確使用升降機及自動梯的方法，從而提升升降機行業的形象及減少人為因素導致的升降機事故。
- (xii) 在《條例》之下，負責例行檢查的升降機從業員需要將所進行的升降機工作記錄於該升降機的「工作日

誌」內，以便署方審核及監察升降機從業員及升降機的負責人是否已履行《條例》所載其相關的責任。

(xiii) 署方關注註冊升降機承辦商以低價入標的情況，因此署方建議負責人揀選維修保養承辦商時應考慮註冊承辦商的能力、表現及人手，而註冊承辦商提交的報價只是考慮因素之一。署方亦會不時透過意外報告及市民舉報進行巡查，以便對表現欠佳的註冊承辦商作出處分。

(xiv) 《條例》已列明負責人需在甚麼情況下就升降機事故作出通報。根據《條例》的規定，升降機發生事故後，負責人須在二十四小時內通知機電署，而註冊承辦商亦須在七天內提交調查報告，以便機電署翻查紀錄及作出適當的跟進。

33. 區偉基先生綜合回應如下：

(i) 由於房屋署要求負責人須在升降機停止使用後作出通報，而機電署只要求負責人在升降機出現嚴重事故如人命傷亡、主要機件故障及斷纜等作出通報，所以房屋署及機電署接獲的升降機事故報告數目有所不同。

(ii) 二零一三年一月至六月期間，深水埗區公共屋邨的升降機嚴重事故少於五宗。

(iii) 富昌邨現時有三間升降機保養承辦商，其質素大致相約，並無特別差劣者。署方會加強監管富昌邨升降機保養承辦商的表現及作出適當跟進。

(iv) 房屋委員會(房委會)轄下的公屋升降機是由原廠保養商負責維修保養及緊急維修工作。房委會沒有以價低者得的方式揀選升降機保養商。

(v) 房委會過去未曾撤換升降機保養承辦商。若升降機保養商的表現欠佳，房屋署會向他們發出警告信，繼而安排高層會面，務求將升降機事故減到最低。署方亦會不斷監察升降機保養商的表現，以避免升降機意外發生。

(vi) 《法例》生效前，房屋署的升降機法例組會負責監管及維修房委會轄下的升降機。《法例》生效後，署方正檢討監管及維修升降機的人手是否足夠，並將於稍後公布有關詳情。

34. 黃達東先生提出以下意見及查詢：(i)希望機電署建立全港性的數據庫，讓居民掌握特別容易發生事故的升降機品牌及承辦商資料；(ii)希望署方提供市場上所有升降機承辦商的資料及意外紀錄，方便法團揀選合適的升降機承辦商；(iii)沒有在限期內向機電署提交報告的升降機負責人會面對甚麼罰則。

35. 李詠民先生提出以下意見：(i)法團在揀選升降機承辦商時遇到很大困難，希望機電署施加援手；(ii)舊式升降機的零件十分昂貴，希望機電署推出資助計劃，協助單幢式私人樓宇更換及維修其舊式升降機。

36. 梁文廣先生提出以下意見：(i)現行措施未能有效監察表現欠佳的承辦商，房屋署應引入更換升降機承辦商的機制，確保承辦商認真處理升降機事故；(ii)署方應增加透明度，避免承辦商以例行檢查作為藉口，隱瞞升降機發生零件故障；(iii)要求房屋署在深水埗區各屋邨公佈各升降機承辦商的意外資料，讓公眾監察及提高升降機承辦商的表現。

37. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)房屋署應增加透明度及認真監管升降機承辦商，讓住戶可以使用安全的升降機；(ii)即使由原廠保養商進行例行檢查、保養及維修，業主亦未必能保證升降機的安全；(iii)單幢式私人樓宇的法團在

公開招標下普遍會揀選最低報價的升降機承辦商，若升降機因此發生意外，機電署會對誰作出檢控；(iv)機電署的巡查及監督工作是否有效。

38. 秦寶山先生提出以下查詢：(i)機電署提供的意外數字是否已包括房委會轄下的升降機；(ii)房屋署會否定期檢討原廠保養商的表現及在一段期間後重新招標，讓原廠保養商在公開競爭下提升服務質素。

39. 朱祺明先生回應如下：

- (i) 關於建立全港性數據庫，機電署自二零零九年實施「註冊升降機及自動梯承辦商表現評級制度」，並在制度實施後把向註冊承辦商發出的警告信和有關升降機及自動梯的事故資料上載到機電署網站，以供公眾查閱。此外，署方自二零一零年六月起亦已在其網站公布對註冊承建商所作的檢控行動及紀律懲處等資料。
- (ii) 根據《條例》的相關規定，在事故發生後，若升降機負責人沒有在限期內向機電署提交指定表格及通知機電署有關事故，最高可被判罰款一萬元。署方會透過現行機制及市民的舉報，調查負責人及註冊承辦商有否觸犯違規事項，並作出檢控。
- (iii) 政府推出了一系列計劃，如市區重建局及香港房屋協會合作的一站式「樓宇維修綜合支援計劃」、屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」及香港房屋協會的「長者維修自住物業津貼計劃」，以資助不同類別的業主維修或更新其樓宇設備，包括升降機。
- (iv) 由於政府在《條例》生效後修訂了「升降機負責人」的定義，並把其他對升降機有管理權或控制權的人加入「升降機負責人」的定義內，因此機電署會先考慮

不同人士是否已履行有關的法定責任，然後才考慮對甚麼人士作出檢控。在《條例》之下，沒有聘請物業管理公司的法團需要揀選合資格的註冊承辦商進行升降機維修工程，不能揀選沒有註冊的升降機承辦商進行任何升降機工程。

- (v) 自二零一二年十二月起，機電署提供的意外數字已包括署方及房委會轄下的升降機。

40. 區偉基先生回應如下：

- (i) 房委會轄下的公屋升降機是由原廠保養商負責維修及檢查。房屋署現時會透過向升降機保養商發出警告信及安排高層檢討會面等行政手段監察其工作表現。根據過往經驗，保養商會改善服務質素，提供有效的維修保養服務，因此署方暫時無意引入更換升降機承辦商的制度。
- (ii) 房屋署已規定承辦商進行維修時須在升降機門外掛上「例行檢查」或「升降機零件故障」等告示牌，讓居民知悉升降機未能使用的原因。署方亦會在屋邨辦事處的佈告板上張貼有關例行檢查的詳情，以供居民查閱。
- (iii) 居民可於屋邨辦事處了解個別升降機承辦商的意外資料。至於在深水埗區各屋邨公布各升降機承辦商意外資料的建議，房屋署會再作研究。
- (iv) 房屋署會定期審核升降機保養商的工作表現，詳情將於會後補充。

(會後補註：房委會轄下的升降機每星期均由註冊升降機承辦商(原廠保養商)進行例行檢查，保養及每年進行週年檢驗。房委會會每月統計升降機故障及維修紀錄，以審核升降機保養商的工作表現。若升降機保

養商的表現欠佳，房屋署會向他們發出警告信，繼而安排高層檢討會面，確保他們提供有效的維修保養服務，使升降機得以安全運作。)

41. 主席總結表示，委員會關注升降機的監管及巡查問題，希望機電署及房屋署考慮委員的意見並加強宣傳、巡查及罰則，以保障升降機質素及使用者安全。

42. 梁文廣先生對房屋署未有引入更換升降機承辦商的制度表示不滿，並表示將提出臨時動議。

43. 主席回應表示，公共房屋工作小組可跟進有關問題。若情況未有改善，委員會可作跟進。

44. 羅桂蘭女士回應表示，她會向總部反映梁文廣先生的意見。

45. 梁有方先生再次查詢，若單幢式私人樓宇的法團在沒有物業管理公司及公開招標下揀選最低價的升降機承辦商，而升降機又因此發生意外，法團會否遭受檢控。

46. 林詩薇女士回應如下：

(i) 就單幢式的私人樓宇來說，若法團委派了物業管理公司管理大廈的升降機，而物業管理公司又沒有履行《條例》所載負責人的責任，則物業管理公司在升降機發生意外後，有可能遭受檢控。

(ii) 至於沒有物業管理公司的私人樓宇或三無大廈，機電署會視乎情況對沒有履行《條例》所載的責任的人士(包括註冊承辦商)作出檢控，因此哪方會遭受檢控不能一概而論。至於法團是否揀選了最低價入標的註冊升降機承辦商，並非提出檢控的考慮因素。舉例來說，若註冊升降機承辦商向大廈管理員或法團指出因安全問題需要停用升降機，而大廈管理員或法團仍堅

持使用該升降機，則大廈管理員或法團在該升降機發生意外後，可能遭受檢控。不過，若註冊升降機承辦商知悉該升降機因安全問題不適合使用，但沒有通知大廈管理員或法團，則註冊升降機承辦商在該升降機發生意外後，將有機會被檢控。

47. 主席補充表示，委員會將去信機電署，要求澄清私人樓宇升降機責任人的問題及對有需要更換升降機的法團提供支援。此外，兩份文件分別會交由私人樓宇及市區更新工作小組及公共房屋工作小組跟進。

(d) 關注長沙灣邨遲遲未能入伙問題(房屋事務委員會文件 49/13)

48. 覃德誠先生介紹文件 49/13。

49. 馮檢基議員希望署方認真交代長沙灣邨延誤入伙的原因，因為正租住私樓的輪候冊人士可能會因為長沙灣邨延誤入伙而蒙受損失。

50. 曹佩卿女士介紹回應文件 63/13。

51. 黃瑞華女士補充表示，長沙灣邨可提供共 1 390 個單位。房屋署已對長沙灣邨的準租戶發出「預先配房通知書」，目前有 937 戶準租戶表示願意接受預先編配的單位。不過，基於天雨及「執尾」關係，長沙灣邨的入伙時間比原定稍遲。為減低對居民影響，署方已增撥資源，務求縮短入伙時間，以及在三至四個星期內為住戶完成入伙手續。

52. 覃德誠先生提出以下意見：(i)坊間有傳言指長沙灣邨的單位出現滲水情況，希望房屋署加以澄清；(ii)若大型屋邨出現延誤入伙，縮短入伙時間未必能解決問題；(iii)建議屋邨管理處與建築及發展處多作溝通，減低延誤入伙的機會，避免出現期望落差；(iv)建議署方在官方網站公布新屋邨的預計入伙時間，杜絕坊間流言。

53. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)公共房屋工作小組曾要求房屋署在委員會報告長沙灣邨已獲編配給輪候冊及其他類別人士的單位數目，希望署方補充有關資料；(ii)長沙灣邨餘下的單位會如何分配。

54. 梁欒先生提出以下意見：(i)房屋署公布入伙日期前應作出全面評估；(ii)希望署方讓居民知悉需等候多少個工作天才能入伙，讓居民可及早籌備。

55. 主席提出以下查詢及意見：(i)署方何時開始對新屋邨的準租戶發出「預先配房通知書」；(ii)區內其他新屋邨落成後，房屋署會否同樣向準租戶發出「預先配房通知書」；(iii)希望縮短發出「預先配房通知書」及實際入伙之間的時間，在兩者之間取得平衡，避免出現期望落差。

56. 曹佩卿女士回應如下：

- (i) 截至二零一三年七月二十五日，共有 937 戶輪候冊人士獲編配長沙灣邨的單位，其中一至二人家庭有 217 戶、二至三人家庭有 352 戶、三至四人家庭有 279 戶，而四至五人家庭有 89 戶。
- (ii) 約有 160 個家庭已透過「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」揀選了長沙灣邨單位，並於 8 月中可獲安排辦理入伙手續。

57. 黃瑞華女士回應如下：

- (i) 長沙灣邨的入伙紙已經發出，在經過房屋署的獨立審查組驗收下，長沙灣邨的單位應該不會出現滲水情況。此外，租戶入伙後可對單位作出驗收，而署方的主要建築商及入伙大使亦會駐守在長沙灣邨，為有需要的租戶提供協助。
- (ii) 她會向配房組和發展及建築處反映委員對縮短在即

將落成公屋計劃下發出的「預先配房通知書」及實際入伙之間的時間的意見。

58. 吳美女士希望署方在會後補充長沙灣邨已獲編配給輪候冊及其他類別人士的單位數目，並查詢長沙灣邨餘下 200 多個單位會如何分配。

59. 覃德誠先生希望房屋署盡快向長沙灣邨的準租戶發出租約，因他們為子女安排入學時需提供租約證明。

60. 黃瑞華女士回應表示，她會向負責長沙灣邨的租約事務管理處的職員及有關物業服務管理公司轉達覃德誠先生的意見。

61. 曹佩卿女士回應表示，她會於會後提供吳美女士查詢的資料。至於長沙灣邨餘下 200 多個單位如何分配，她會向配房組查詢，再作回覆。

62. 主席總結表示，委員會希望房屋署考慮屋邨延誤入伙對居民的影響，盡快處理長沙灣邨的入伙事宜。委員會又請署方在會後補充長沙灣邨已獲編配給輪候冊及其他類別人士的單位數目。

(會後補註：房屋署已於會後透過秘書處將長沙灣邨已獲編配給輪候冊及其他類別人士的單位數目傳真予委員參考。)

(e) 強烈要求：房屋署改善元慧樓及元滿樓走廊各末端氣窗之設計(房屋事務委員會文件 50/13)

(f) 立刻改氣窗 保居民健康(房屋事務委員會文件 51/13)

63. 主席表示，由於(e)與(f)項均與氣窗問題有關，建議先讓提交文件的委員介紹文件，然後一併討論。委員並無異議。

64. 張德偉先生介紹文件 50/13。

65. 梁有方先生介紹文件 51/13。

66. 主席表示，消防處準備了回應文件，請委員參閱文件 63/13。

67. 羅桂蘭女士回應如下：

(i) 元州邨五期元逸樓的走廊屬開放式設計，走廊末端沒有安裝氣窗，室外空氣可自然流進走廊。至於元州邨五期元慧樓及元滿樓每層走廊兩端均設有氣窗，使空氣產生對流，保持走廊空氣流通。為免孩童攀爬從氣窗跌出窗外造成傷亡，以及為免雨水被強風吹入走廊造成地面濕滑，氣窗的最大開啟角度被固定為 15 度。

(ii) 鑑於有居民表示樓層電梯大堂空氣污濁及悶熱，房屋署將會在元慧樓及元滿樓各挑選一低層的走廊，把氣窗的開啟角度加大，試驗可否改善走廊的通風，但亦不致有大量雨水被吹入走廊，引起居民不便。署方亦會在調校後的氣窗加裝窗花，免生危險。

68. 梁有方先生提出以下意見：(i)希望在元慧樓及元滿樓的高、中、低各挑選一層走廊進行試驗計劃，以比較加大氣窗角度在不同樓層的效果；(ii)應加強屋邨管理，減低雨水被強風吹入走廊對居民的影響。

69. 張德偉先生提出以下意見：(i)同意應在高、中、低各挑選一層走廊進行試驗計劃；(ii)希望署方在夏季推出試驗計劃，讓居民感受加大氣窗角度帶來的通風效果。

70. 施德來先生提出以下查詢及意見：(i)氣窗在試驗期間會加大到多少度；(ii)試驗計劃會進行多久；(iii)希望在雨季推行試驗計劃，以取得最佳的測試效果；(iv)可否讓居民自行調校氣窗的開啟角度，妥善處理雨水被強風吹入走廊的問題。

71. 主席提出以下意見：(i)署方設計氣窗時應考慮空氣流通的問題；(ii)不論將氣窗加大到多少度，雨水仍會被強風吹入走廊；(iii)希望盡快推行試驗計劃，並在多個樓層的走廊作出試驗。

72. 李祺逢先生建議在走廊兩端安裝抽氣扇，以保持走廊空氣流通及避免雨水被風吹入走廊。

73. 羅桂蘭女士回應如下：

(i) 會向保養測量師反映在高、中、低層各挑選一層走廊，以及在多個樓層的走廊進行氣窗試驗計劃的意見。

(ii) 房屋署會在八至十月就氣窗試驗計劃進行可行性研究。至於氣窗會加大到多少度及試驗計劃會進行多久等詳情，署方會在下次會議公布。

(iii) 基於屋邨管理的問題，元慧樓及元滿樓的氣窗的最大開啟角度被固定為 15 度。不過，她會向元州邨物業管理服務公司反映有關讓居民自行調校氣窗的開啟角度的意見，以及向工程師反映有關安裝抽氣扇的建議。

74. 梁有方先生查詢，房屋署是在八至十月完成氣窗改善工程，抑或在八至十月研究是否進行氣窗改善工程。

75. 郭振華先生提出以下意見：(i)同意應盡快展開氣窗改善工程，讓居民不用在悶熱的環境等候電梯；(ii)建議在測試前後紀錄電梯大堂的溫度變化，以了解不同的開啟角度如何改善空氣流通；(iii)若區內其他屋邨的電梯大堂同樣出現空氣流通欠佳的情況，希望房屋署在可行情況下一併對該些屋邨進行氣窗改善工程。

76. 羅桂蘭女士回應表示，她會向署方反映兩位委員的意

見。此外，由於申請撥款前需經過一定程序，署方未能即時進行試驗計劃。

77. 主席總結表示，委員會希望房屋署容許元州邨元慧樓及元滿樓的住戶自行調校電梯大堂的氣窗開啟角度，並盡快在多個樓層展開氣窗試驗計劃，改善各座樓層的空氣質素。相關計劃如有進展可透過秘書處讓委員知悉。

(g) 增加綠化隔熱、改種大樹遮蔭 元逸、元慧、元滿居民更開心(房屋事務委員會文件 52/13)

78. 梁有方先生介紹文件 52/13。

79. 羅桂蘭女士回應如下：

(i) 房屋署十分重視公屋的綠化工作，並會就元州邨五期的綠化事宜積極考慮委員的意見。

(ii) 前永隆街地段屬「渠務及水務保留用地」，附近有變壓站，地底鋪設了主要的水渠、水管及大量公用事業管線(例如水、電、煤等)。由於泥土深度有限，加上要顧及維修的需要，所以不宜在該地段栽種大樹或大量種植，各維修部門亦不贊同在該處建設大型花圃。

(iii) 雖然當地環境有各種限制，但署方已盡量爭取綠化的機會，例如：(1)利用窄長的花槽種植多種竹類及灌木；(2)利用大型花盆種植較高身的棕櫚樹，在通道上提供樹蔭；(3)在沿路的淺層花槽種植多類灌木作觀賞及減少日光反射；(4)在連接元州邨二期的行人通道旁保留了一棵原有的大樹。

(iv) 前永隆街路段的工程及種植工作已接近完成，但有關工程仍需經房屋署的獨立審查組驗收，然後再全面開放供公眾使用。因應委員的關注，署方已酌量修訂種植計劃，選擇生長較快及較濃密的植物。假以時日，

相信元州邨五期的植物可健康成長，欣欣向榮。前線人員及承辦商亦會繼續審視植物生長的狀況和濃密度，適時加種或修剪，以達至最佳的綠化效果。

80. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)元滿樓附近花圃所栽種的樹木矮小，枝葉疏落，希望署方在可行情況下改種其他能夠遮蔭的樹種，以收綠化遮蔭之效；(ii)可否在永隆街長沙灣港鐵站C1 出口到福榮街地段的某部分花圃種植有較濃密枝葉樹冠的樹木。

81. 施德來先生查詢，在保養期結束前，房屋署可否要求承建商在元州邨五期的花圃改種其他樹木。

82. 吳美女士提出以下查詢：(i)永隆街長沙灣港鐵站C1 出口到福榮街地段維修工程的頻密程度如何；(ii)可否參考土木工程拓展署的做法，在其他適合進行綠化的地方展開綠化工作。

83. 張德偉先生提出以下意見及查詢：(i)永隆街棕櫚樹的枯萎情況頗為嚴重，希望署方加以改善；(ii)可否改變棕櫚樹大型花盆的位置，方便居民出入永隆街到長沙灣港鐵站的地段。

84. 羅桂蘭女士回應表示，她會向建築師反映四位委員的意見。此外，房屋署亦可在保養期結束前協助改善元州邨五期的綠化環境。

85. 梁有方先生補充，改種其他能夠遮蔭的樹木的建議並非不可行，希望署方積極跟進。

86. 主席總結表示，請房屋署考慮委員的意見，改善元州邨五期的綠化環境。如有任何進展可透過秘書處讓委員知悉。另外，文件會交由公共房屋工作小組跟進。

(h) 關注屋宇署處理劏房的政策(房屋事務委員會文件

53/13)

87. 沈少雄先生介紹文件 53/13。

88. 曾寶琮女士回應如下：

- (i) 屋宇署沒有就分間單位(俗稱「劏房」)進行全港統計調查，因此未能提供有關深水埗區劏房的樓宇單位數目及其評估。
- (ii) 除處理市民舉報有關劏房的投訴外，屋宇署自二零一一年四月開始展開大規模巡查行動，計劃每年在全港揀選 150 幢目標樓宇，以糾正與劏房相關的違規建築工程。為回應市民的訴求，署方於二零一二年四月加強這項大規模行動，並把每年巡查的目標樓宇由 150 幢增至 200 幢，其中包括 30 幢工業樓宇。不過，基於排檔可能帶來的火警風險，屋宇署在揀選二零一二年的目標樓宇時再度調整策略，把目標樓宇由 150 幢增至 369 幢，其中 30 幢是工業樓宇，其餘 339 幢是位處排檔地區附近作住宅及綜合用途的舊式樓宇。至於二零一三年，署方把巡查的目標樓宇總數定為 200 幢，其中 30 幢是工業樓宇。
- (iii) 屋宇署可根據於二零一二年七月通過的《建築物條例》第 22(1B)條向業主發出「擬申請進入處所手令的通知書」，促請有關人士聯絡署方，以便安排進入其處所視察。在多次嘗試進入有關處所不果後，屋宇署才會考慮援引《建築物條例》第 22(1B)條所賦予的權力，向法庭申請手令進入處所視察。截至二零一三年七月，署方曾兩次援引該項條例，最後在業主同意下，成功進入兩個單位視察。然而，《建築物條例》第 22 條規定屋宇署須有合理理由懷疑有關僭建物嚴重偏離批准圖則，或未能符合結構穩定性、公眾衛生或消防安全標準，才可向法庭申請手令。故此，若有

關舉報未能提供有關僭建物的具體資料/證據，而屋宇署在樓宇公用部分的視察並無發現結構出現問題的跡象，署方便不能申請法庭手令進入有關單位。

- (iv) 就巡查目標樓宇的大規模行動而言，屋宇署由二零一一年四月至二零一三年六月共巡查 485 幢目標樓宇並發現 2 587 個分間單位。截至二零一三年六月，署方已就大規模行動發現的違規建築工程發出 1 604 張清拆令，並對沒有遵從清拆令的個案提出 86 宗檢控，當中有 7 宗在深水埗區內。至於市民的個別舉報，屋宇署並沒有統計數字。常見的劏房工程已納入「小型工程監管制度」，業主可按照「小型工程監管制度」的「簡化規定」聘請合資格的訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行工程，以確保工程質素及減低與劏房有關的安全和滋擾問題。

89. 沈少雄先生對沒有就劏房進行全港統計調查感到詫異，並請屋宇署以科學化的方式估計劏房數目，以便評估投放在處理劏房方面的資源是否足夠。

90. 劉佩玉女士提出以下意見及查詢：(i)民建聯要求就劏房建立全港性的數據庫，有效處理劏房帶來的問題；(ii)署方會在甚麼情況下引用《建築物條例》第 22(1B)條向法庭申請手令進入處所視察，而單位出現滲水會否包括在內；(iii)屋宇署提供的是深水埗區抑或全港的數字；(iv)應擴大巡查範圍，加強打擊違規劏房。

91. 李詠民先生提出以下查詢：(i)未能就劏房進行全港統計調查的原因；(ii)推出「小型工程監管制度」是否變相將劏房合法化。

92. 曾寶琮女士回應如下：

- (i) 由於難以取得全體業主／住戶合作以入屋統計劏房

住戶數目，而屋宇署約 530 名專業及技術人員除處理劏房的大規模巡查行動外，亦需負責處理其他日常工作，例如執行強制驗樓及強制驗窗計劃、樓宇維修統籌計劃、樓宇更新大行動、村屋巡查行動、渠務及日常有關僭建物及危險樓宇的舉報等，所以署方未能就劏房進行全港統計調查。

- (ii) 由於業主收到「擬申請進入處所手令的通知書」後普遍會聯絡署方以安排進入處所進行視察，屋宇署無須多次援引《建築物條例》第 22(1B)條向法庭申請手令。就劏房的問題而言，屋宇署的關注是：(1)樓宇負荷是否過重；(2)樓宇是否出現滲水；(3)公共地方的防火門是否暢通無阻。對於劏房引起的滲水問題，署方會檢查樓宇結構是否安全，而市民則可向由食物環境衛生署和屋宇署成立的聯合辦事處求助，以便找出滲水的源頭。由於市民是基於不同原因才未能聯絡署方安排進入處所視察，屋宇署會給市民足夠的時間作出安排及小心運用《建築物條例》第 22(1B)條所賦予的權力，並在多次嘗試進入有關處所不果後才向法庭申請手令。
- (iii) 屋宇署提供的是全港性的數字。就大規模行動而言，在二零一二年巡查的 369 幢目標樓宇中，有 137 幢位於深水埗區，而二零一三年巡查的 200 幢目標樓宇，則有 20 幢位於深水埗區。至於檢控方面，署方由二零一一年四月至二零一三年六月共巡查了 485 幢目標樓宇，而深水埗區的目標樓宇共有 149 幢，在全港十八區之中排第二位。
- (iv) 在「小型工程監管制度」下，新的劏房業主須根據「簡化規定」聘請合資格的訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行工程或者入則供屋宇署審批。由於署方仍會透過大型巡查行動及市民舉報處理舊有的劏房，「小型工程監管制度」並非要將劏房合法化。

93. 梁有方先生希望署方在會後提交有關巡查及檢控的數字，以供委員參考。

94. 主席總結表示，委員會知悉屋宇署處理劏房的政策，並請署方考慮建立全港性的劏房數據庫，以及在會後補充有關巡查及檢控數字的資料。

(會後補註：屋宇署已於會後透過秘書處將有關巡查及檢控數字的資料傳真予委員參考。)

(i) 要求檢討公屋編配政策及放寬擠迫戶標準(房屋事務委員會文件 54/13)

95. 梁文廣先生介紹文件 54/13。

96. 黃瑞華女士介紹回應文件 65/13。

97. 梁文廣先生提出以下意見：(i)希望房屋署在長者戶的室內樓面面積中撇除廚房及廁所的面積，或就廚房及廁所訂立標準面積，讓長者戶有機會以擠迫戶的身份申請調遷；(ii)希望按家庭結構重新釐定編配標準，因上有雙親、下有子女各一，加上戶主夫婦的六人家庭，比只有戶主夫婦及四名子女的六人家庭需要更大的居住空間；(iii)現有公屋住戶遷出其單位後，其單位可編配給其他輪候冊申請人，因此為他們安排調遷並不影響輪候冊人士等候公屋的時間。

98. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)過往曾討論有關問題，但房屋署總以資源不足為由而未有放寬標準；(ii)在「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」下，過去兩年有多少六至七人家庭申請調遷，而署方提供了多少個單位供六至七人家庭選擇。

99. 黃瑞華女士回應表示：

(i) 由於公屋編配標準是以整個單位的室內樓面面積計

算，當中包括廚房及廁所，因此採用另一標準會導致不公平現象出現。不過，她仍會向總部反映梁文廣先生的意見。

(ii) 現時未能即時提供秦寶山先生查詢的資料，但將於會後補充。

100. 主席總結表示，希望房屋署考慮委員的意見，適時檢討公屋編配政策及放寬擠迫戶標準，並在會後提供過去兩年在「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」下有關六至七人家庭申請調遷的資料。

(會後補註：房屋署已於會後透過秘書處將過去兩年在「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」下有關六至七人家庭申請調遷的資料傳真予委員參考。)

(j) 要求保障公屋離婚戶的住屋權利(房屋事務委員會文件 55/13)

101. 梁文廣先生介紹文件 55/13。

102. 黃瑞華女士介紹回應文件 66/13。

103. 李啟恩先生回應表示，每宗離婚個案都有其個別情況或獨特之處，社會福利署(社署)難以就個別個案作出評論。不過，社署樂意為具備福利因素的離婚戶向房屋署推薦「有條件租約」或體恤安置，讓他們入住其他公屋單位。對於具備福利因素而只有未成年子女擁有公屋戶籍的離婚戶，社署亦可推薦其接受體恤安置。

104. 衛煥南先生表示，因離婚而需要遷離公屋單位的婦女與丈夫關係惡劣，其中新來港婦女更可能面對家庭暴力問題。鑑於離婚個案涉及的法律訴訟程序需時甚久，房屋署及社署應對未有獲得子女管養權的婦女加強支援。

105. 韋海英女士提出以下意見：(i)離婚婦女需照顧子女，不能外出工作，是需要關顧的弱勢社群；(ii)單親媽媽遷離公屋單位後只能租住環境惡劣的板間房，此舉會對子女的情緒造成很大影響，房屋署應施加援手；(iii)應適時檢討離婚政策，加強對公屋離婚戶的支援，避免家庭暴力個案發生。

106. 吳美女士提出以下意見：(i)希望適時檢討離婚政策，讓離婚戶得到適切支援；(ii)由於住戶需要取得離婚證明書才能向房屋署申請分戶，而受影響住戶的生活亦要在未有獲判子女管養權的一方遷出公屋單位後才可回復正常，子女的成長在這段期間會受到很大影響；(iii)沒有領取綜援的公屋離婚戶不能得到社署推薦。即使得到社署推薦，房屋署亦未必能讓他們分戶或入住中轉房屋；(iv)希望房屋署及社署加快處理離婚個案的申請，減低離婚對子女的影響。

107. 梁文廣先生提出以下意見：(i)他曾接觸一些獲得子女管養權的婦女，她們因未有取得公屋戶籍，以致擁有公屋戶籍的未成年子女需放棄公屋單位。房屋署應為擁有公屋戶籍的未成年子女及獲得子女管養權的婦女編配公屋，保障未成年子女的住屋權利；(ii)鑑於離婚個案涉及不少複雜問題，房屋署及社署應檢討離婚政策，讓前線職員有更大空間向有需要的公屋離婚戶提供協助。

108. 黃瑞華女士回應如下：

- (i) 房屋署不時檢討有關公屋離婚戶的住屋安排政策，希望委員不要誤解「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」是一成不變。
- (ii) 沒有公屋戶籍的離婚婦女，若帶著擁有公屋戶籍的未成年子女而又有急切的住屋需要，可根據體恤理由尋求社署援助。至於有戶籍的離婚婦女則可從體恤安置轄下的「有條件租約」計劃配額中申請暫時入住另一公屋單位，以暫時解決其居住問題。當法庭發出正式

離婚令後，房屋署會按社署的推薦，將「有條件租約」轉化為「正式租約」。除此以外，已提出離婚呈請而又沒有子女管養權的女性家庭暴力受害者，可按恩恤理由申請「有條件租約」，而房屋署同樣會按社署的推薦，將「有條件租約」轉化為「正式租約」。

- (iii) 房屋署明白婦女離婚後面對家庭暴力的苦況。房屋署會與社署會舉行定期會議，以便前線職員對有需要的婦女提供協助。有關公屋住戶離婚後的住屋安排政策已上載到房屋署的網頁，而屋邨辦事處亦有擺放相關單張，供有需要的婦女索取。若離婚婦女不明白相關政策，亦可向屋邨辦事處的職員查詢，他們定必詳細解答。

109. 李啟恩先生回應如下：

- (i) 社署會致力維護家庭完整，在有需要時會盡力為離婚夫婦及其子女提供適切的福利服務。
- (ii) 每宗離婚個案的情況不盡相同，社署會因應其獨特性及就具備福利因素和符合申請條件的個案向房屋署推薦體恤安置。此外，社署的主管級職員會認真審視及考慮個案的社會及醫療因素，並在有需要時運用酌情權就有關個案向房屋署推薦體恤安置。若委員對社會因素調查及醫療因素調查有任何疑問，社署樂意與委員再作討論。

110. 吳美女士表示，由於離婚涉及的法律程序需時，而房屋署又只會為取得正式離婚證明書的婦女申請體恤安置，以致離婚婦女普遍需等候一段時間才能申請調遷。她查詢可否讓取得暫准離婚令的婦女申請體恤安置，讓她們盡快取得公屋單位。

111. 黃瑞華女士澄清，對於已取得暫准離婚令的合資格離婚

婦女，六至八星期便可取得正式離婚證明書，署方會積極提供協助。署方會按恩恤情況，個別考慮這類婦女的調遷申請。委員可就個別個案提供資料，以便署方跟進。與此同時，她會提醒前線職員在處理離婚戶求助個案時，要詳加解釋，並提供適切的協助。

112. 主席總結表示，希望房屋署及社署跟進委員提及的個案，並將個案處理得更好。委員會又同意去信房屋署，要求加強對離婚公屋住戶的支援及協助他們解決住屋問題。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第九次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件 56/13)

113. 主席表示，由於屋宇署代表已到達會議場地，建議先跟進房屋事務委員會文件 34/12 (規管大型違例招牌，保障市民生命安全)，然後再跟進其他文件。委員並無異議。

114. 盧幹輝先生就房屋事務委員會文件 34/12(規管大型違例招牌，保障市民生命安全)表示：

- (i) 立法會在二零一三年七月十七日的會議討論及通過了擬議的招牌監管制度。就立法會議員提出要求招牌擁有人購買保險及提供其他大廈業主的不反對證據的建議，屋宇署承諾在各階段提醒招牌擁有人須負上有關責任。
- (ii) 屋宇署執行的《建築物條例》旨在監管建築物是否安全，建築事務監督沒有法定權力處理樓宇各部分的管理及使用，因此署方未能在法例上規定招牌擁有人須取得大廈業主的同意才能豎設招牌。
- (iii) 由於違例招牌的數量龐大，若有關招牌的擁有人不向屋宇署作出登記，署方仍將無法處理現存大量違例招

牌的問題。因此，屋宇署需先集中資源處理招牌的安全和責任問題。

(iv) 若法團不滿招牌擁有人未經法團同意在大廈外牆豎立招牌，他們可根據大廈公契或《建築物條例》(第344章)的權力，對招牌擁有人採取行動。

(v) 擬議的招牌監管制度將於二零一三年九月二日實施，屋宇署會於二零一三年八月向小型工程承建商的商會推廣招牌監管制度的檢核計劃。

115. 衛煥南先生提出以下意見：(i)在擬議的招牌監管制度下，若地舖業主有意在大廈外牆豎設招牌，屋宇署既不會在豎設招牌前協助地舖業主取得法團同意，亦不會在豎設招牌後清拆沒有構成即時危險的僭建招牌；(ii)由於無法有效處理僭建招牌的問題，屋宇署應考慮暫緩實施招牌監管制度。

116. 李詠民先生提出以下意見：(i)認同衛煥南先生的意見；(ii)有地舖業主在法團反對及大廈公契禁止豎設招牌的情況下，強行在大廈外牆豎設招牌，但在場的屋宇署職員卻沒有介入；(iii)地舖業主如在大廈公契禁止的範圍豎設招牌，則已豎設的招牌應當作僭建物處理。在法團主動舉報及屋宇署職員在場的情況下，屋宇署以僭建物沒有構成即時危險為由而不清拆有關招牌的做法並不能接受。

117. 梁有方先生提出以下意見：(i)民協多次強調需要以跨部門方式處理違例招牌的問題；(ii)註冊小型工程承辦商的質素參差，經他們檢驗及核證的招牌不一定安全。若屋宇署容許現存違規招牌經檢驗及核證後可繼續存在，未能購買公眾責任保險的三無大廈業主會受到很大影響；(iii)屋宇署應考慮暫緩實行招牌監管制度或與民政事務處合作，協助沒有法團的大廈處理違例招牌問題。

118. 郭振華先生提出以下意見：(i)相信屋宇署不會容許未經

法團同意的地舖業主豎設新的招牌；(ii)就需要重新檢驗及核證的現存違例招牌來說，大廈公契賦予法團權力，讓他們對未取得法團同意下豎立招牌的地舖業主採取行動，委員應予以尊重。不過，由於沒有法團的大廈業主難以對有關地舖業主採取行動，希望署方與相關部門深入了解情況，澄清招牌安全的責任誰屬。

119. 盧幹輝先生回應表示：

- (i) 招牌監管制度旨在監管現存的違例招牌。在該制度下，提交檢核資料的人士需要向屋宇署登記擁有人資料及承擔招牌的維修責任，而小型工程監管制度亦提供台階讓地舖業主在安全的空間豎立招牌，以便改善招牌的安全問題。
- (ii) 大廈公契列明大廈的使用權，並由大廈業主共同執行及遵守。因此，屋宇署無法引用《建築物條例》協助法團禁止地舖業主在大廈外牆豎設招牌。
- (iii) 建築事務監督主要負責處理招牌的安全問題。若不推行招牌監管制度，屋宇署將難以監管大量現存違例招牌的安全。委員認為應禁止地舖業主未經法團同意而豎設招牌，這與招牌監管制度的推行並無衝突。

120. 梁有方先生強調，招牌監管制度生效後將造成大量招牌擁有人在大廈(不論有沒有成立法團)外牆豎立招牌，因此屋宇署有必要規定招牌擁有人須就招牌購買保險，讓沒有成立法團的大廈業主得到保障。

121. 李詠民先生對屋宇署的回應表示不滿，並離場抗議。

122. 劉佩玉女士認為屋宇署須從一籃子因素考慮招牌的監管問題，而民政事務處亦需從中參與及協助，以免居民在招牌監管制度生效後爭拗不斷。

123. 衛煥南先生再次促請屋宇署考慮如何協助沒有成立法團的大廈業主。

124. 郭振華先生建議將文件交由地區管理委員會跟進，若有需要可再將文件交由區議會討論。

125. 主席總結表示，委員會對屋宇署處理現存違例招牌的方式表示不滿，並要求署方修訂招牌監管制度或在制度中加入適當條款，讓三無大廈的業主得到更大保障。文件會交由地區管理委員會跟進。

126. 主席表示，教育局就房屋事務委員會文件 27/12(關注白田天主教小學未有納入重建範圍的問題)提交了回應文件，請委員參閱文件 67/13。

127. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

128. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 58/12(強烈要求特區政府承擔和儘快啟動大坑西新邨的重建計劃)介紹回應文件 68/13。

129. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

130. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 36/13(要求房署檢討現行政策 要求人性化處理居民對改裝鋁窗、冷氣機及晾衣架需求)介紹回應文件 69/13。

131. 羅桂蘭女士補充表示，房屋署已讓石硤尾邨及澤安邨的新入伙住戶知悉在遷入某些單位後不能安裝鋁窗的規定。截至與會日為止，石硤尾邨及澤安邨屋邨辦事處均沒有收到新入伙租戶要求安裝鋁窗的申請。

132. 衛煥南先生提出以下意見及查詢：(i)澤安邨翻新單位的路軌已被清拆，租戶無法在露台安裝防風板等裝置以遮風擋雨；(ii)澤安邨的現存長者住戶須在露台貼上膠紙及紙皮以遮

風擋雨，未能享受到照明及通風效果；(iii)由於公屋供應緊張，輪候冊申請人普遍會先接受編配的單位，但颱風暴雨造成露台水浸的問題仍有待解決；(iv)作為良心業主，房屋署可否根據《業主與租客(綜合)條例》的規定，為租戶提供合適的居住環境。

133. 秦寶山先生提出以下意見：(i)希望房屋署積極協助新入伙租戶處理安裝露台鋁窗的問題；(ii)若居民願意簽署聲明以放棄享用照明及通風效果，署方應考慮讓該些居民在露台安裝鋁窗。

134. 羅桂蘭女士回應表示，她會向署方反映委員的意見。此外，就是否批准租戶安裝露台鋁窗一事，《業主與租客(綜合)條例》並不適用。

135. 主席請房屋署考慮委員的意見，並建議在下次會議跟進文件。

136. 委員會同意主席的建議。

議程第四項：委員會轄下工作小組報告

(a) 公共房屋工作小組報告(房屋事務委員會文件 57/13 及 58/13)

137. 梁文廣先生查詢，在已發出入伙紙的情況下，公共房屋工作小組何時可到長沙灣邨實地視察。

138. 黃瑞華女士回應表示，由於長沙灣邨的入伙手續正在安排中，署方將於稍後安排實地視察。

139. 主席請房屋署於會後安排有關事宜。

140. 委員會知悉並通過上述文件。

(會後補註：原訂於八月舉行的長沙灣邨實地視察最終取消。)

議程第五項：其他事項

141. 沒有其他事項。

議程第六項：下次會議日期

142. 下次會議訂於二零一三年十月十日(星期四)上午九時三十分舉行。

143. 餘無別事，會議於下午三時正結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年十月