

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第十二次會議記錄

日期：二零一三年十二月十二日(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

鄭泳舜先生

張永森先生，MH，JP (上午九時五十分出席，十一時十五分離席)

覃德誠先生 (上午十時二十五分出席)

馮檢基議員，SBS，JP (上午十時五十分出席)

郭振華先生，BBS，MH，JP

林家輝先生，JP

劉佩玉女士

李詠民先生 (上午十時正出席)

梁文廣先生 (上午九時五十分出席)

梁有方先生 (上午十時五十八分出席)

李祺逢先生

盧永文先生，JP

吳美女士 (上午十一時正離席)

沈少雄先生 (上午九時三十八分出席)

秦寶山先生 (上午九時四十分出席)

韋海英女士 (上午九時四十分出席)

衛煥南先生

黃頌良博士 (上午九時三十五分出席)

黃達東先生，MH (上午十時十五分出席)

甄啟榮先生 (上午九時三十八分出席)

增選委員

陳國偉先生

(上午九時三十五分出席)

張德偉先生

施德來先生

(上午十時正出席)

列席者：

賈亦恒女士

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

李源雄先生

社會福利署深水埗區助理福利專員 1

丁韻倩女士

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)

鄭恒安先生

屋宇署高級屋宇測量師/D2

麥苑媚女士

屋宇署高級屋宇測量師/D3

秘書

潘樂生先生

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者：

委員

黃志勇先生

增選委員

陳銘傑先生

梁 欒先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第十二次會議。

2. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理丁韻倩女士及房屋事務委員會秘書潘樂生先生，代替分別於上月榮休及調任的黃瑞華女士及陳進逸先生，出席今後的會議。

議程第一項：通過會議記錄

3. 委員會通過二零一三年十月十日第十一次會議記錄及二零一三年十月二十四日第十一次續會會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

4. 主席表示，討論事項(a)及(b)均與要求屋宇署增撥資源及人手有關，建議合併討論，委員並無異議。

(a) 要求屋宇署增撥資源增加人手以改善現時工作進度(房屋事務委員會文件 97/13)

(b) 要求增加人手為三無大廈提供驗窗驗樓資助(房屋事務委員會文件 98/13)

5. 鄭泳舜先生介紹文件 97/13。

6. 衛煥南先生介紹文件 98/13。

7. 鄭恒安先生介紹回應文件 104/13 及 105/13，並作出以下補充：

- (i) 屋宇署的角色旨在幫助業主令居所更安全及衛生，職員只有在執行檢控時才會視自己為執法者；

- (ii) 署方高度重視前線同事的服務態度，歡迎議員提供未如理想的個案資料予署方跟進；
 - (iii) 就報章上報導的屋宇署服務承諾資料，署方暫時未能核實有關數字是對市民的承諾，抑或是申請增加人手時的資源分布數據。由於本年度尚未結束，署方 2013 年的服務成果仍在計算中。就 2012 年的服務承諾統計而言，除了部分項目有輕微偏差外，大部分均能達標；
 - (iv) 署方預計增設的 190 名人員，即使在撥款通過後，仍然需要大約半年時間才能就位工作。希望各方能給予時間屋宇署做好內部培訓。
8. 麥苑媚女士補充表示，房屋協會(房協)聯同市區重建局(市建局)推出了強制驗樓的資助計劃，而有關計劃亦適用於一些沒有任何居民組織的目標樓宇。三無大廈的居民可在房協及市建局轄下的辦公室取得更多資料及提出查詢。
9. 廖少芳女士介紹回應文件 106/13。
10. 鄭恒安先生就加強檢控補充表示，根據現行條例，未符合驗窗要求的業主會收到定額罰款通知書，但並不會立即被檢控。增加人手除可提高跟進此類個案的效率外，亦可讓居民在跟進過程中增強與屋宇署的溝通，表達自己面對的困難，減少不必要的檢控。
11. 郭振華先生提出以下意見及查詢：(i)香港市民對政府服務的期望不斷提高，加上屋宇署在數年前主動鼓勵市民舉報違規建築物，在人手及資源不足的情況下，未處理個案數字不斷上升；(ii)此類數字可能會被誤會成政府服務未能達標的證據，建議署方將未處理個案分類成「構成即時危險」及「非即時危險」，緩急有序地處理個案，並讓市民知悉其分類原則；(iii)理解署方現時人手不足，在處理非即時危險的個案時會交由小型工程承辦商負責，但須注意部分新聘人員的知

識、技術及經驗不足，工程開展後可能令大廈情況更惡劣，例如造成水管爆裂、漏水及滲水等問題。希望署方在人手不足的情況下正視狀況並作個別調節。

12. 陳鏡秋先生提出以下意見及查詢：(i)關注屋宇署在跟進各類樓宇滲水、消防問題時冗長的處理時間，希望署方在人手不足的情況下採取更積極的態度；(ii)查詢李鄭屋邨、南昌邨的居民會否獲得民政事務處（民政處）的資助。

13. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)認同屋宇署教導業主的角色，但署方須注意在觀感上市民會認為屋宇署為主要的執法部門；(ii)贊同郭振華先生建議署方將樓宇按危險狀況分類，構成即時危險的應優先處理；(iii)希望署方提供更多培訓讓新加入的同事可盡快適應工作；(iv)建議署方在執法上參考香港警方的做法，以民為本。

14. 林家輝先生提出以下意見：(i)認同在觀感上市民會認為屋宇署為主要的執法部門，但欣賞署方酌情執法；(ii)建議署方除了優先處理構成即時危險的僭建物外，亦應把明顯的樓宇平台僭建列作優先處理項目之一。

15. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)理解屋宇署人手緊張的情況，期望人手增加後會做得更好；(ii)除了屋宇署前線人員的態度外，由於同事在執行不同命令的優先次序及做法並不清晰，加上屋宇署人員的流動性高，每位同事的處理手法又略有不同，容易做成市民的誤解，留下較差的印象；(iii)屋宇署的工作種類繁複，但署方在人手不足及大量積存個案的情況下，仍然訂下過於進取的目標。希望署方認真檢視往後的驗窗驗樓執法令目標是否切實可行；(iv)期望署方加強與市民及地區人士的溝通，定下清晰的優先處理次序。

16. 李祺逢先生提出以下意見及查詢：(i)現時樓宇管理公司於屋宇署的計劃中角色不明，期望未來立法監管管理公司及人員的發牌後，管理公司能承擔更多責任，協助處理不同的樓宇問題；(ii)位於荔枝角北的數個大型屋苑將要參加十年驗

窗計劃，但屋苑的戶數眾多，屋宇署既然人手不足，會否考慮邀請管理公司參與。

17. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)期望屋宇署能做好教導業主改善居所安全及衛生的工作；(ii)市建局亦可提供資助予樓宇維修及驗樓驗窗計劃的參與者；(iii)大廈維修牽連的政府部門甚多，希望政府能建立一個跨部門的統籌系統，有組織地協助私樓業主進行大廈維修及檢驗。

18. 衛煥南先生提出以下意見及查詢：(i)在驗樓驗窗計劃中，部分舊型樓宇的老業主對驗樓計劃感到束手無策，畢竟檢驗公眾地方的樓梯及窗戶等無法單憑個別業主自行推動，希望署方考慮推出類似「樓宇更新大行動」的計劃以協助舊業主；(ii)民政事務總署與區內的顧問公司的合約將在明年三月到期，何時會公布續約結果或委託新的顧問公司；(iii)深水埗區內有超過 400 個的大廈法團申請關愛基金，但獲民政事務總署批准的僅 80 多宗，原因是處理進度未如理想，抑或關愛基金的資助吸引力不足；(iv)除關愛基金外，署方會否提供其他資助予老業主驗樓驗窗或維修。

19. 李詠民先生提出以下意見：(i)很多業主均缺乏相關的知識去妥善處理屋宇署各種不同的維修令。雖然民政處一直努力嘗試提供協助，但仍須由屋宇署派員判斷有關跟進是否達標；(ii)理解屋宇署因人手不足而經常未能派員出席法團會議，希望署方在增聘人手後能加強對業主的支援，特別是協助「三無大廈」的業主處理驗樓驗窗的要求。

20. 鄭恒安先生作出以下回應：

- (i) 屋宇署一直沿用一套行之有效的政策為樓宇僭建物分類，以決定處理的先後次序。最新的執法政策於 2011 年推出，在 2001 年的政策上額外加入了天台、平台及天井的僭建物等項目。署方會即時處理屬於危險或影響環境衛生級別的樓宇；

- (ii) 就已處理的投訴數字方面，以長沙灣道政府合署對面正進行竹棚維修的大廈為例，屋宇署接到兩個投訴，但有關投訴內容應由路政署及運輸署處理。由於投訴內容並不牽涉屋宇署，即使署方已主動去信業主立案法團提醒承建商處理竹棚問題，署方亦不會將之列入已跟進個案。由此可見，單看投訴數字並不能反映全部事實，因為與屋宇署職責無關的個案須轉介其他部門跟進；
- (iii) 感謝委員理解署方需要時間培訓新人，若前線同事的態度有改善空間，歡迎各位提供資料；
- (iv) 平台劏房的處理次序已於 2011 年的執法中提升，但需要時間跟進大量的個案；
- (v) 人員更替方面，根據廉政公署的指引，輪替週期不能超過五年，署方需不斷更替長工人員。合約員工會因轉工等因素而流失，令部分人員工作負擔在短期內出現不平均情況。
- (vi) 有關目標過分進取的意見，管理層贊成重新審視現有的工作及次序，已提醒同事集中處理現有個案，務實地提供目標數字，有望未來一年看到改善；
- (vii) 同意物業管理公司的角色舉足輕重，若管理公司能與屋宇署協調合作，將大大提高處理效率。署方對來年的管理公司註冊制度有一定期望，屋宇署已鎖定物業管理公司為推廣署方計劃的主要宣傳對象之一，並會積極與管理公司溝通，加強合作；
- (viii) 署方在處理長者業主及不合作業主的個案時，有時基於個案背景資訊不完整，會被誤為麻木不仁。希望地區人士可以協助有需要人士，向屋宇署反映他們的難處，以便署方以更全面的資訊處理個案；

- (ix) 屋宇署會繼續努力做好協調，以改善積存命令的情況。為了讓市民更了解屋宇署的工作，署方將在十二月十九日、一月十二及十七日舉辦三場由議員協辦的強制驗窗講座。關於平台劏房火災事件，屋宇署同事在支援不足下，仍然熱心全力協調，在事故發生兩天後安排居民回家收拾細軟。署方希望日後資源到位後能做得更好。

21. 廖少芳女士作出以下回應：

- (i) 就驗樓的資助方面，香港房屋協會及市建局已特別推出一項名為「強制驗樓資助計劃」，向合資格的業主提供財政支援。資格包括：(a)樓齡達三十年或以上的私人住用或綜合用途(商住兩用)樓宇，但不包括樓高三層或以下的樓宇；(b)市區住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過十二萬元。有關資助的金額視乎單位數目而定，以 201 個或以上單位的樓宇為例，資助上限為十萬元。至於李鄭屋邨及南昌邨可否申請上述資助，可參考有關申請資格。
- (ii) 未成立法團的大廈亦可申請「強制驗樓資助計劃」，不過須經業主大會通過申請資助，以及授權代表簽署有關文件。有關的決議及授權亦須獲全部業主同意或根據大廈公契的規定通過。
- (iii) 在資助驗窗計劃方面，如果業主同時收到「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的預先知會函件或通知書，並聘用同一註冊檢驗人員，若驗樓的資助款項尚有餘額的話，可用於「強制驗窗計劃」下檢驗樓宇公用部分的窗戶；
- (iv) 就「大廈管理專業顧問服務計劃」方面，計劃將在明年三月三十一日結束。民政事務總署正在檢討計劃的成效，若資源許可，署方會考慮延續計劃，並盡快公布；

(v) 澄清「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃」只容許已成立法團的大廈申請；

(vi) 根據民政處的了解，部分法團選擇等待大廈維修完成後才購買保險及申請津貼；亦有法團因擬一次過申請所有資助項目而延遲提交申請。為此，民政處已鼓勵法團盡快申請，並向法團解釋有關計劃容許分批申請津貼。

22. 主席總結表示，委員會關注屋宇署人手問題對樓宇安全及執法力度的影響，希望署方能加強對前線員工的培訓。委員會亦歡迎屋宇署未來的招聘計劃，希望有關部門能擔任更多元的角色，全方位統籌及落實未來的各項計劃。

(c) 要求為能源效益配對計劃加強對舊型樓宇資助(房屋事務委員會文件 99/13)

23. 衛煥南先生介紹文件 99/13。

24. 主席請委員參閱環境局及機電工程署提供的綜合書面回應文件 107/13。中華電力有限公司（中電）的書面回應亦載於文件 108/13。

25. 廖少芳女士回應表示，如文件所述，計劃是由中電推行，在未有具體細節的情況下，民政處未能提供深水埗區內合資格申請的大廈數目。在處理大廈管理事宜上，民政處會繼續協助業主成立法團，並向業主提供適當的支援及意見。

26. 郭振華先生表示，他是能源諮詢委員會的成員，而中電的能源效益配對計劃亦曾於該會上討論。就文件中提出的關注，中電代表已於該會上作出回應，包括會特別委派人手配合「三無大廈」的安排及不會要求「三無大廈」的業主墊支等。

27. 衛煥南先生建議委員會於會後致函中電，要求中電在落

實計劃細節後主動向委員會解釋計劃，提供詳細的資訊。

28. 梁有方先生表示，現時中電仍未就計劃提供具體細節，建議委員會將此討論事項加入跟進事項列表，留待日後討論。同時，委員會亦應要求中電在研究計劃細節時就「三無大廈」向民政處了解情況。

29. 主席總結表示，委員會同意將此討論事項加入跟進事項列表，並於日後繼續跟進。委員會亦將去信中電，要求中電在制定計劃時充分考慮各位委員的意見。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第十一次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件 100/13)

30. 主席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)表示，秘書處曾邀請教育局派員出席會議，但局方表示未能派員參與會議討論，只能提供書面回應，請委員參閱文件 103/13。

31. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

32. 丁韻倩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盡快啟動大坑西新邨的重建計劃)回應表示，大坑西邨並非房委會轄下的公共屋邨。該邨由政府批地予香港平民屋宇有限公司興建及管理，性質與私人樓宇相同，根據地契相關的條文負責該邨的日常管理和運作。政府曾就大坑西邨的未來發展路向與香港平民屋宇有限公司進行討論，但該公司仍就不同方案作出考慮，雙方至今尚未能就重建該用地達成共識。政府會繼續積極與對方溝通。

33. 衛煥南先生表示，政府與香港平民屋宇有限公司的討論由運輸及房屋局（運房局）負責，希望房屋署能與運房局共同處理事件。

34. 馮檢基議員提出以下意見及查詢：(i)不同意房屋署就大坑西邨與私人樓宇性質相同的意見，原因如下：(a)私人樓宇可以隨時自由買賣，但政府當年以低地價將有關土地賣予香港平民屋宇有限公司，規定出租的對象為低收入家庭，在不能自由買賣的情況下，本質與房協更相近；(b)邨內其中一座的住戶曾由房委會進行入息審查後以類似輪候公屋的形式及條件入住；(c)邨內部分單位為其他公屋重建時房屋署予搬遷居民選擇居住的地點；從歷史角度可見大坑西邨與房屋署有關；(ii)大坑西邨的樓齡已達五十年，居住環境急需改善，但香港平民屋宇有限公司不願再花費金錢處理，導致現在還未清拆重建；(iii)邨內居民強烈要求原區安置，但重建樓宇及安排調遷必須由政府協助，政府能否在一定層面上提供協助；(iv)未來五年深水埗區內陸續有新公屋落成，正好提供一個機會予政府重建大坑西邨並原區安置居民。然而，若有關計劃未能在五年內完成，除無法原區安置居民外，大坑西邨亦恐怕變成危樓，情況會非常險峻。

[會後補註：根據房屋署紀錄，香港平民屋宇有限公司的董事局在 1980 年曾要求房委會協助該公司為當時新落成的大坑西邨民泰樓提供租戶。就此，房委會在九龍某些第一型和第二型的舊式公共屋邨張貼告示，向公屋住戶轉達該公司的邀請，並根據他們自願遷往該邨的申請，安排他們遷往大坑西邨以改善居住環境。根據房屋署的資料，在 1981 年，共有 181 個原本居住於房委會的公屋單位住戶透過上述途徑自願入住大坑西邨。上述的自願入住安排，並非以類似輪候公屋的方式進行。

另外，由於大坑西邨並非房委會轄下的公共屋邨，根據房屋署的紀錄，房委會於重建公共屋邨時，從未將大坑西邨的單位給予須搬遷的居民作選擇居住的地點。]

35. 陳鏡秋先生提出以下意見及查詢：(i)有街坊指出大坑

西邨的五十年租約即將到期，若屬實的話將提供一個重建的好時機。請署方就租約有效期作出補充；(ii)請署方公開政府與香港平民屋宇有限公司討論的議題細節及進度，讓議會了解最新進展。

36. 韋海英女士提出以下意見：(i)居民非常關心大坑西邨的重建計劃。鑑於政府尚未與香港平民屋宇有限公司達成共識，希望政府先關注邨內無障礙通道的興建，方便長者居民出入；(ii)如陳鏡秋先生所述，五十年的租約期即將屆滿，政府應盡快公布與香港平民屋宇有限公司的討論進度；(iii)希望房屋署積極跟進大坑西邨的重建計劃，以釋出土地配合政府努力覓地興建房屋的方向。大坑西邨居民的身份為租客，署方應考慮重建後作出安置。

37. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)有關大坑西邨的討論已持續很長的時間，理解房屋署以署方的層面無法就政策作出改變為由，表示未能處理問題，但請署方披露政府與香港平民屋宇有限公司商討的內容，包括香港平民屋宇有限公司是否願意接納政府對重建方案的建議及社會各界別的意見，以及當中不願推動重建的原因；(ii)按照歷史及地契的條款，大坑西邨不能在重建後興建私人樓宇出售。憂慮政府會因個別原因作出讓步，修改條款令該土地可興建私樓。

38. 丁韻倩女士感謝各位委員積極提出意見，署方會向運房局反映各位委員的意見，並邀請負責與香港平民屋宇有限公司討論的政府代表進一步披露資料及其他方向性的建議。

39. 陳鏡秋先生請署方就街坊所述的租約即將到期作出補充。

[會後補註：根據地政總署的紀錄，大坑西邨的租約曾於 1997 年 4 月續約，並將於 2047 年 6 月到期。]

40. 馮檢基議員提出以下意見：(i)理解大坑西邨不屬房屋署的管理範圍，但運輸及房屋局有責任跟進此重建計劃；(ii)

為確保大坑西邨的重建順利及和平穩定，政府必須在五年內安排居民調遷，否則五年後當深水埗區內再沒有新公屋落成時，將難以安排原區安置；(iii)以白田邨重建為例，房屋署給予居民二十四至三十個月的時間搬遷。若以這個時限作為參考，現時只剩下一年多的時間與香港平民屋宇有限公司就大坑西邨的重建商討。希望署方在與商界討論時緊記時間日趨緊迫；(iv)據了解，香港平民屋宇有限公司不願意再花錢重建為現時未能達成共識的主因。現時商界要求房屋署先提供四至五百個公屋單位予居民原區調遷，才進行第一期清拆。完成清拆第一期後，將安排第二期清拆的居民搬到第一期暫住，而最後騰出的空地則興建私人商場出售。希望政府積極與商界商討，達成一個三贏的局面。

41. 梁有方先生提出以下意見：(i)此項議題牽涉數個政府部門，希望政府能安排司長或局長統籌各部門通力合作，積極介入事件以解決問題；(ii)議題涉及大坑西邨廣大居民的福祉，政府應趁此機會改善民生；(iii)除了要求房屋署向運房局反映意見外，委員會本身亦應致函運房局表達會上提出的意見，包括應利用區內即將落成的公共房屋原區安置大坑西邨居民，盡快與商界達成共識，改善居民的生活。

42. 衛煥南先生提出以下意見：(i)視乎政府部門對香港平民屋宇有限公司的看法，重建計劃可分兩個方向進行。若運房局認為香港平民屋宇有限公司的性質類似房協，可以筲箕灣明華大廈的重建模式啟動計劃。若界定大坑西邨為私人樓宇，應考慮與市建局一併商討重建；(ii)希望署方正視大坑西邨為沒有升降機的舊型樓宇，居民現時的出入非常不便；(iii)重申若五年內無法啟動重建計劃，將來便沒有地方可以原區安置居民。

43. 馮檢基議員補充表示，關於與香港平民屋宇有限公司商討重建，大坑西邨並非先例，以前政府亦曾與香港平民屋宇有限公司合作重建其轄下樓宇，例如模範邨、健康邨及九龍城區內的平房等。

[會後補註：根據房屋署紀錄，模範邨是由香港模範屋宇委員會興建，並於 1980 年代初由房委會接管。而健康邨則由香港房屋協會興建和管理。香港平民屋宇有限公司並無參與該兩邨的興建和管理。]

44. 主席總結表示，委員會知悉教育局及房屋署的匯報，並同意於會後去信政務司司長辦公室、運房局、發展局及地政總署，表達對大坑西邨重建計劃進度的高度關注，並要求部門派員出席委員會下次的會議。

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 101/13)

45. 委員會知悉並通過上述文件。

(b) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件 102/13)

46. 委員會知悉並通過上述文件。

議程第五項：其他事項

47. 委員沒有其他事項提出。

議程第六項：下次會議日期

48. 下次會議訂於二零一四年二月二十七日(星期四)上午九時三十分舉行。

49. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
二零一四年二月