

第四屆深水埗區議會  
房屋事務委員會  
第十六次會議記錄

日期：二零一四年七月二十四日(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，BBS，MH，JP

張永森先生，MH，JP (上午九時三十五分出席)

覃德誠先生 (上午十時零五分出席)

郭振華先生，BBS，MH，JP (上午九時三十九分出席)

林家輝先生，JP (上午九時三十八分出席，十一時三十五分離席)

劉佩玉女士 (上午九時三十八分出席，十一時三十分離席)

李詠民先生

梁文廣先生

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 (上午十時十五分離席)

吳美女士 (上午九時四十分出席，十時正離席)

沈少雄先生

秦寶山先生

韋海英女士

衛煥南先生

黃志勇先生 (上午十一時四十五分離席)

黃頌良博士

黃達東先生，MH (上午十一時零五出席)

甄啟榮先生 (上午九時五十五分出席)

增選委員

陳國偉先生  
張德偉先生  
林偉文先生  
李 炯先生  
文家傑先生

(上午九時三十五分出席)

列席者：

韋俊彥先生	深水埗民政事務助理專員(2)
吳偉明先生	深水埗民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)1
黎煊林先生	社會福利署深水埗區助理福利專員 1
郭偉勳先生	民政事務總署署理副署長(2)/助理署長(4)
李志賢先生	房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島一)
陸偉基先生	房屋署物業服務經理(物業服務)(西九龍及港島)(1)
羅桂蘭女士	房屋署高級房屋事務經理/(西九龍及港島二)
區偉基先生	房屋署屋宇裝備工程師(長沙灣)

秘書

潘樂生先生 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

鄭泳舜先生

缺席者：

委員

馮檢基議員，SBS，JP

## 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十六次會議，並歡迎深水埗民政事務處民政事務助理專員韋俊彥先生代替賈亦恒女士出席今後的會議。

## 議程第一項：通過會議記錄

2. 委員會通過二零一四年六月五日第十五次會議記錄，並無修訂。

## 議程第二項：討論事項

### (a) 《旅館業條例》(第 349 章)的檢討(房屋事務委員會文件 45/14)

4. 主席歡迎民政事務總署(民政署)代表出席今日的會議。

5. 郭偉勳先生以投影片輔助介紹文件 45/14 及諮詢文件的內容。

6. 衛煥南先生提出以下意見：(i)對署方終於進行《旅館業條例》(《條例》)的修訂諮詢感到高興。過往署方一直無法拒絕旅館符合《建築物條例》及《消防條例》指定安全標準的牌照申請，而是次修訂將加入考慮大廈公契的條文，他甚為欣賞；(ii)雖然《條例》訂明任何提供收費住宿的處所若其出租期少於連續 28 日，必須持有牌照方可經營，但部分人士利用法例盲點，先以個人名義簽下長期租約後再分租予其他人，並在被舉報時以朋友到訪借宿作辯解。署方在修例時應仔細研究如何打擊這種情況，避免出現灰色地帶；(iii)署方在發牌時除應考慮消防及建築物安全外，亦應考慮該幢大廈居民的意見，並慎重衡量居民背景會否構成利益衝突(例如同為賓館經營者)，適當消化反對聲音，再作決定。

7. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)爭取修訂《條例》的工作早於十年前已經進行，欣賞政府終於踏出改善賓館發

牌情況的第一步；(ii)發牌時加入考慮公契條文為進步的方案。他請署方補充將如何諮詢居民，包括法團和業主的意見及如何處理沒有居民組織的大廈個案；(iii)若現有賓館所在大廈的公契上沒有清晰的反對條文，署方將如何理順賓館經營者及居民之間的分歧；(iv)三個可行的地區諮詢方案中，由於賓館對居民的影響不會較酒吧低，既然酒牌申請亦須經過酒牌局複雜及謹慎的審核，所以他支持成立由非官方成員組成的新法定組織，以全面及公開諮詢程序考慮申請的方案。

8. 李祺逢先生提出以下查詢：(i)許多賓館經營者都採用多次分層申請旅館牌照的策略，於同一大廈經營大量賓館，署方有何對策應付此類申請者；(ii)部分經營者把工廠大廈內的前職員宿舍改裝成劏房出租，署方有何針對性的部署。

9. 李詠民先生提出以下意見：(i)無牌賓館對區內居民造成很大滋擾，歡迎署方就檢討《條例》作諮詢；(ii)就三個地區諮詢方案中，他認為效法酒牌局成立新法定組織未必合適，主要原因是諮詢沒有居民組織的大廈難度不小，新法定組織未必能夠全面地考慮各方的因素。方案 2 較為理想，不過署方亦必須多花心思研究如何諮詢沒有居民組織的大廈居民。

10. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)現行的《條例》存有不少漏洞，居民對無牌旅館的不滿一直無路可訴，希望是次修訂可完善《條例》；(ii)部分無牌賓館每天均以不同的人士管理營運，而入住的旅客亦可天天不同，她擔心署方難以有效搜尋環境證據；(iii)部分「劏房」亦以賓館形式經營，而其經營方式可以是非常隱蔽的，例如數層單位中只有一個單位以賓館形式經營，署方有何應對辦法；(iv)若大廈公契已列明禁止經營賓館，署方打算如何處理該等大廈的現有持牌賓館；(v)就地區諮詢方面，她請署方提供更多有關居民參與的詳情，並期望署方能聯同各相關部門進行地區諮詢。

11. 覃德誠先生提出以下意見及查詢：(i)民協曾於本年三月

舉行的區議會大會中要求修訂《條例》，他歡迎署方終於落實進行八星期的諮詢；(ii)欣賞署方處理無牌賓館問題的決心，並提醒署方在考慮持牌賓館及居民/業主的意見時，應作適當平衡；(iii)法定組織作出的發牌決定較易令居民及申請者信服，他支持成立一個較有權威性及具法律地位的發牌局以處理賓館牌照問題；(iv)許多賓館除於境內作宣傳外，亦會於境外網站刊登廣告，並把房間鎖匙的交收安排於境外進行。他擔心署方若只集中於境內搜尋證據及執法，將留有許多灰色地帶，請署方補充相關對策，全面打擊無牌旅館。

12. 林家輝先生提出以下意見：(i)三個地區諮詢方案各有優劣，方案 3 雖然看似較為完善，但亦存有明顯缺點。他曾多次出席酒牌局舉行的公聽會，發現許多酒牌申請人在開業及續牌時都會聘用律師團隊協助申請，令一般反對者難以招架；(ii)酒牌持有人若干犯了嚴重罪行，只會以停牌作懲戒，即使吊銷牌照，該人亦可利用法律的灰色地帶，重新申請牌照避免損失；(iii)建議地區諮詢方案應結合方案 1 及 2 的優點，並以分區統籌形式進行，善用區內人士對地區的認識，考慮簽發賓館牌照；(iv)在諮詢過程中，署方應對如何協助無牌賓館申請牌照及審批申請期間的過渡期安排，作更清晰的闡釋，以釋除業界的疑慮。

13. 郭振華先生提出以下意見：(i)現行的各項發牌考慮因素中，並不包括居民的意見，這造成許多業主立案法團與政府之間的矛盾。他相信，諮詢文件所提出的修訂能有效避免地區上出現上述的矛盾；(ii)在修訂條例的基礎上，政府除了要平衡社會的需要外，亦須於過渡期中落實如何處理居民的反對意見；(iii)在進行地區諮詢方面，署方應擴大諮詢的目標群組，除考慮有關大廈居民的意見外，亦應考慮周邊持分者的意見，例如旅遊車出入亦可能對附近居民造成滋擾；(iv)建議署方優化發牌制度，包括在充分考慮各持分者的意見後，靈活批出不同年期的賓館牌照，有利切合實際需要及作出適時檢討。

14. 李炯先生表示，他理解署方在現行的《條例》下難以搜集足夠證據提出檢控，而且即使人贓並獲，有關的罰則亦未必有足夠的阻嚇力。他建議署方除考慮加強罰則外，亦應考慮要求申請人預先繳交一筆款項作牌照的保險金或管理金，以備發現違規事故時予以沒收，加強警嚇作用。

15. 林偉文先生表示，有關修訂建議加入推定條文及環境搜證，相信有助解決現時搜證困難的問題。然而，現時有許多賓館已要求旅客自備日用消耗品，而繳費、交收鎖匙等關鍵程序亦可於網上或境外完成。他期望署方深入研究如何加強環境搜證方面的工作。

16. 郭偉勳先生綜合回應如下：

- (i) 《條例》於 1991 年制定，當初立例目的在於規管旅館的安全問題。政府在立例時已明確表示大廈公契並不是發牌考慮因素，如有旅館違反大廈公契，業主及法團應根據大廈公契的條文，以民事訴訟形式處理；
- (ii) 一直以來，署方只能因為申請未能符合《建築物條例》或《消防條例》指定的安全標準，或申請人未能提供持續親自督導而拒絕發牌。據署方觀察所得，現時部分持牌旅館確實對居民造成滋擾；
- (iii) 在打擊無牌旅館方面，署方在接到舉報或收到情報後，會根據實際情況安排不同的執法行動，包括上門巡查、與其他部門進行跨部門大型行動等。由於搜證困難，署方多透過「放蛇」方式搜集證據以檢控無牌旅館；
- (iv) 署方掌握了許多懷疑無牌旅館的資料，但礙於證據不足，未能提出檢控，故希望透過是次修例加入推定條文，以環境證據增加檢控的成功率。日用品、價目表、旅客紀錄冊等均可成為環境證據的一部

分。署方會盡力搜尋足夠的證據，適當運用推定條文，滿足檢控的舉證要求；

- (v) 旅館的定義為短期的收費住宿。由於現時許多的金錢交收都在網上進行，令控方較難證明有金錢交易。推定條文有助署方更有效地打擊無牌旅館，不須依賴「放蛇」行動證明當中的金錢交易；
- (vi) 經營無牌旅館的最高罰則雖然不低，但法庭根據案情所作的判罰可能不夠阻嚇力。署方期望加入封閉令，藉以加強《條例》的阻嚇力，並會就收取保證金等方案，繼續聽取公眾意見；
- (vii) 授權發牌當局可因為大廈公契載有明確的限制性條文而拒絕發牌，為是次檢討的突破。署方初步估計此條文會影響 200 多間現存旅館。若大廈公契已明文列明不容許在大廈單位內經營旅館，業主可向土地審裁處申請禁制令，牌照處會根據法庭的判決取消有關牌照。業主人稟後可立即通知牌照處，處方會即時暫緩處理有關旅館的牌照/續牌申請至法庭裁決為止；
- (viii) 署方現時以開放的態度就三個地區諮詢方案聽取公眾意見。三個方案各有優劣，其中方案 2 及 3 的透明度較高。牌照處在處理其他牌照申請時，亦有透過民政事務專員諮詢居民。方案 2 及 3 分別建議成立非官方獨立委員會或法定組織平衡居民及業界的意見，署方認為任何發牌的決定均應公平、公正及合理，反對意見的數量固然是考慮因素，但亦須瞭解當中的理據，讓雙方就其立場作公平的論述。署方會繼續就諮詢的對象範圍，聽取公眾意見；
- (ix) 方案 3 是成立一個新法定組織負責考慮申請和簽發牌照。該法定組織將來會自行訂下考慮意見的原則，而有關原則並不屬政府部門可以發出行政指示

的範疇；

- (x) 旅館的經營活動難免對大廈居民造成影響，故亦應就現有的旅館進行地區諮詢。署方期望透過地區諮詢，經營者可有更多機會與居民溝通，並提供誘因改善旅館的經營；
- (xi) 地區諮詢的目標對象，並不僅限於有關大廈的法團，大廈內其他居民亦可表達意見；
- (xii) 在目前的發牌制度下，可用作旅館的處所僅限於可用作住用用途的大廈，工廠大廈並不予考慮。若「劏房」的營運模式符合《條例》的定義，牌照處在收到情報/舉報後，會以打擊無牌旅館的做法處理。

17. 覃德誠先生提出以下查詢及意見：(i)牌照處在考慮明確的限制性條文後是否仍可以不拒絕發牌；(ii)諮詢業主的意見於沒有法團的大廈尤其重要，建議署方考慮要求申請人於申請牌照前先取得有關大廈至少 30%業權分數的人士同意；(iii)請署方補充提供，同一大廈的旅館數目及總面積是否發牌的考慮因素；(iv)署方會否考慮參考其他特定數據以作發牌考慮，例如大廈最高容納人數、大堂樓面面積，以及賓館總面積不可超出屋宇署所核准的總面積等。

18. 郭振華先生提出以下意見及查詢：(i)地區諮詢可先即時採用方案 1 的做法，並循序漸進地採用方案 2，最終做法應界乎兩者之間，暫時無須採用方案 3 類似酒牌局的做法；(ii)請署方澄清暫緩處理被入稟法庭申請禁制令的旅館牌照時序。業主往往需要時間籌備入稟，而禁制令的判決亦非常費時，若有關業主已向牌照處清晰反映正準備入稟，處方會否立刻暫緩處理該旅館的牌照申請。

19. 李祺逢先生提出以下查詢及意見：(i)請署方補充處理多次分層申請賓館牌照的策略；(ii)署方難以依賴旅遊人士的證供檢控無牌旅館，他建議署方聯同入境處等部門執行跨部門

行動，有效執行「放蛇」策略，加強打擊無牌旅館。

20. 郭偉勳先生補充回應如下：

- (i) 就牌照申請諮詢業主的意見固然重要，然而，現時須取得 30%的業權分數才能成立業主立案法團的要求往往不容易達到。所以，有關要求申請人自行獲得 30%業主支持的意見，需要慎重考慮。現階段的地區諮詢應先考慮業主的反對意見；
- (ii) 規管旅館的目的，是為了保障旅客及公眾安全。署方在審核牌照申請時，除了會對該處所的逃生、消防安全作全面評估外，亦會考慮該大廈的承受能力，以及預算有關旅館所帶來的人流會否超出屋宇署批出樓宇圖則的可容納人數上限等。在處理多次分層的旅館牌照申請時，亦是如此；
- (iii) 目前，同一大廈內的旅館數量及對居民的滋擾程度，並未列為發牌的考慮因素。建議中的地區諮詢可有效解決有關問題，發牌當局可在充分評估雙方的理據後作出公平、公正及合理的決定；
- (iv) 居民在正式入稟法庭申請禁制令後可通知牌照處暫緩處理有關旅館的牌照申請，但處方須掌握較強的理據方可暫緩處理牌照申請，否則或會遭司法覆核。居民亦可在籌備期間先通知牌照處，處方會以公平及合理的角度考慮有關理據；
- (v) 署方絕大部分的成功檢控個案均以「放蛇」形式破獲。署方會繼續以靈活多變的策略打擊無牌旅館，包括聘用兼職人員以提高「放蛇」成效，而加入推定條文亦有助解決舉證困難的問題。

21. 郭振華先生表示，法團聘用律師出信通知牌照處準備正式入稟申請禁制令，亦可視為法定程序。此舉有助《條例》

的有關修訂經立法會通過後，在過渡期間盡早發揮阻嚇作用，讓居民更放心，他希望署方考慮有關意見。

22. 主席總結表示，委員會歡迎民政署檢討《條例》，並贊成諮詢文件中的建議。在優化發牌制度方面，委員會認為即使該大廈尚未成立法團或居民組織，亦應就大廈內的旅館牌照申請，諮詢居民的意見。在強化執法能力方面，委員會期望署方嚴厲執法，有效打擊無牌旅館，加強保障公眾安全。在推行新措施時，應以過渡性措施協助業界適應新例。

(b) 要求改善榮昌邨樓層走廊鋁窗窗鉸闊度(房屋事務委員會文件 46/14)

23. 李炯先生介紹文件 46/14。

24. 李志賢先生介紹回應文件 52/14。

25. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)房屋署有否檢討改善措施的成效；(ii)在一般天氣情況下，署方可否把走廊末端的窗戶開啟至較大角度，並指示管理處在雨天時再作適當調校；(iii)請房屋署定期就改善措施的成效諮詢榮昌邨互助委員會，以改善空氣流通欠佳的情況。

26. 梁文廣先生提出以下意見：(i)希望署方盡快處理垃圾房的通風問題；(ii)署方應就改善措施的成效搜集數據作比較，以評估有關措施是否可以推展至其他同樣面對空氣流通欠佳的屋邨，長遠而言亦可作為改善公共房屋設計的參考；(iii)署方應要求管理處於下雨天時加強巡邏，確保住戶的安全。

27. 覃德誠先生提出以下意見：(i)歡迎房屋署從善如流改善新型屋邨的走廊通風問題，長沙灣邨居民亦面對走廊空氣流通欠佳問題，請署方自行檢視轄下受影響的屋邨，並適時採取改善措施；(ii)調校窗戶角度能有效防止雨水弄濕走廊，署方應加強推廣自覺調整窗戶角度的教育工作，鼓勵居民主動參與以減少管理處在巡邏方面的負擔；(iii)新屋邨走廊通風

的設計較和諧式公共屋邨遜色，若有關措施未能有效改善通風，署方應投放資源為走廊添置風扇；(iv)房屋署在加大窗鉸角度時應為窗戶加上適當窗花，以防發生危險。

28. 張德偉先生表示，長沙灣邨與榮昌邨設計相類似，榮昌邨既已進行改善措施，請署方補充有關措施是否可推展至長沙灣邨，並構思改善走廊末端通風效果的方法。

29. 李炯先生提出以下意見：(i)房屋署除回應文件所述的個別要求外，亦應自行檢視其轄下所有公共屋邨走廊的通風問題，適時採取改善措施；(ii)榮昌邨走廊的窗戶設有窗花，較其他屋邨安全，希望署方重新考慮透過調整走廊通道末端的窗戶角度以改善通風，並推廣鄰舍守望精神，以防止雨水潑入等問題。

30. 李祺逢先生憶述他曾於早前的會議上就走廊通風問題建議署方挑選個別樓宇試行加裝抽氣扇以改善通風。他請房屋署回應有關建議的可行性。

31. 梁有方先生提出以下意見：(i)走廊通風問題早已存在，最早見於元州邨五期，如今其他新型公共屋邨亦發現類似問題；(ii)調校窗鉸闊度，是無須增加資源及較為簡易的改善通風辦法，若署方能有效運用資源，落實加裝風扇改善通風，相信會廣受居民歡迎；(iii)增加走廊末端的窗鉸闊度有助改善空氣對流，令走廊空氣較為流通；(iv)現時公共屋邨每層的戶數不少，居民在等候升降機時難免感到空氣混濁。他期望署方在設計走廊及通風系統時多作實地考察，體察居民的情況。

32. 陸偉基先生綜合回應如下：

- (i) 榮昌邨為新式設計的公共屋邨，升降機大堂設有四扇窗，全部打開以後，空氣對流作用已很明顯。為即時改善榮昌邨的空氣流通情況，署方並未量度改善措施執行前後的氣溫變化。然而，居民及管理處均對有關

措施感到滿意；

- (ii) 根據以往應付惡劣天氣的經驗，即使把位於走廊末端的窗戶維持在較細小的角度，雨水仍有可能弄濕走廊，故署方對增大有關窗鉸闊度的建議有保留。在惡劣天氣下，管理員須優先關上升降機大堂的窗戶以防升降機受雨水破壞，然後再關閉走廊末端的窗戶。署方會適當平衡資源的調配，以確保管理員在合理的時間內完成巡邏所有樓層；
- (iii) 署方會加密清潔垃圾房及清理垃圾，並盡量打開旁邊的窗戶以改善異味問題；
- (iv) 署方會盡快成立屋邨管理諮詢委員會，以收集榮昌邨互助委員會對改善措施的意見；
- (v) 署方於長沙灣邨亦接到有關改善空氣流通的意見。然而，長沙灣邨的設計與榮昌邨略有不同，包括升降機大堂的窗戶並未裝設窗花等。署方在加大窗鉸闊度前須先考慮資源調配及研究相關加設工程，有關資料可於會後補充，以供各委員備悉；
- (vi) 就加設風扇及抽氣扇的建議，署方除須考慮增撥資源以添置設施、支付電費及維修保養費用之外，亦須就風扇造成的噪音問題諮詢居民意見。此外，根據新式大廈的消防規定，走廊上不應設有非緊急照明或非消防用途的機電設施。署方會把加設抽氣扇及風扇的意見轉交建築部研究，以確定是否符合《消防條例》；
- (vii) 元州邨的設計與榮昌邨及長沙灣邨有明顯不同，當中元滿樓、元慧樓的升降機大堂並未設有窗戶，單靠走廊兩端的窗戶通風，在空氣流通方面難免較榮昌邨及長沙灣邨遜色。

33. 主席總結表示，委員會知悉房屋署就文件所載要求而提

出的改善建議，並期望署方彈性執行相關措施，包括調校窗鉸角度以增加窗戶闊度、增加通風窗戶及靈活調動人手等。委員會亦期望署方適時把措施推廣至其他新落成的屋邨，確保走廊空氣流通，減輕居民所受困擾。

(c) 關注公屋住戶開啟冷氣後樓層凝水積水問題(房屋事務委員會文件 47/14)

34. 梁文廣先生介紹文件 47/14。

35. 羅桂蘭女士介紹回應文件 53/14。

36. 覃德誠先生提出以下查詢及意見：(i)請署方補充過去曾否就樓層凝水（俗稱「倒汗水」）問題向住戶發出書面警告，以及有否採取其他跟進行動；(ii)積聚於地上的「倒汗水」容易令長者滑倒，基於安全考慮，房屋署應提高有關罰則以正視問題。

37. 梁文廣先生表示，部分住戶認為使用冷氣機的方法屬個人選擇，若房屋署不加強力度懲處屢勸不改的住戶，會令人覺得署方縱容住戶，罔顧他人安全及感受。

38. 李祺逢先生表示，現時食物及環境衛生署以先警告後檢控的方式處理及阻嚇街外冷氣機的滴水問題。他請署方補充在處理冷氣機「倒汗水」情況方面有沒有類似的檢控制度。

39. 韋海英女士提出以下意見：(i)文件所述情況在公共屋邨時有發生，她欣賞署方同事一直努力巡邏及與居民溝通以減少有關情況；(ii)除住戶樓層間出現凝水問題外，南山邨部分食肆/商戶與住戶相連的樓層亦有凝水問題，而且情況非常嚴重，希望署方特別協助這些住戶解決相關問題。

40. 衛煥南先生提出以下意見：(i)冷氣機已成為每家每戶的必需品，署方的政策必須與時並進，包括考慮於屋邨管理扣分制度中加入「不當使用冷氣機」的罰則，以適當的懲罰減

少住戶之間的磨擦及糾紛；(ii)以往位於超級市場冷氣機房上的住戶亦面對嚴峻的凝水問題，而署方與商戶磋商解決問題的策略一直行之有效，希望署方靈活調整相關策略，有效處理住戶樓層之間的凝水問題。

41. 黃志勇先生提出以下意見：(i)房屋署採取的勸喻方式及加強教育等溫和方法對屢勸不改的住戶作用不大。考慮到有關行為容易對其他受影響住戶造成受傷或財物損失，署方應以更進取的手法正視問題，以免住戶間積怨及私下報復，有損鄰舍和諧；(ii)同意署方應從管理角度出發檢討屋邨管理扣分制度的意見，停止縱容住戶漠視他人感受；(iii)請房屋署在規劃興建新公共屋邨時改善單位設計，例如增加樓層之間的距離，以改善樓層凝水問題。

42. 陳國偉先生提出以下意見：(i)「不當使用冷氣機」的概念及定義並不清晰。事實上，部分正常使用冷氣機的住戶亦曾接到樓上住戶有關凝水的投訴，故此以罰則懲處住戶未必公平；(ii)房屋署除了應協助住戶在適當位置安裝冷氣機外，亦應檢討現時採用的建屋物料及單位設計是否不合時宜，導致凝水情況發生。

43. 林偉文先生提出以下意見：(i)部分住戶在新裝修不久後已出現天花受凝水影響而發霉等情況，但很難確定是否樓上住戶不當使用冷氣機所造成；(ii)房屋署就正確使用冷氣機的教育明顯不足，他期望署方在加強提醒居民顧己及人的宣傳時，亦應適當採取強硬手段處理凝水問題。

44. 李炯先生表示，樓層出現「倒汗水」問題可能與樓宇本身的通風設計有關。在天氣潮濕時，榮昌邨、富昌邨的樓層亦經常出現地面濕滑的情況，對居民的出入構成危險。他期望署方改善樓層通風，舒緩地面濕滑情況，並加強公民教育。

45. 陳鏡秋先生提出以下意見及查詢：(i)居民對正確使用冷氣機的概念模糊，而近年因使用冷氣機引起的糾紛漸多，他期望署方透過加強宣傳正確意識改善鄰里關係；(ii)李鄭屋邨

為租者置其屋計劃的屋苑之一，居民包括房屋署的租戶及已購入物業的業主，署方有否準備對策處理兩者之間的磨擦。

46. 秦寶山先生表示，許多凝水情況都由冷氣機出風不均勻引起，住戶亦因此浪費了不必要的電力及金錢。他期望房屋署除了繼續有技巧地勸喻相關住戶外，亦應研究樓層之間的隔熱導熱問題以改善情況。

47. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)房屋署單位的窗戶設計局限了住戶必須把冷氣機安裝在接近天花的位置，若冷氣機持續向上出風，便容易引起凝水問題；(ii)房屋署除了加強教育外，亦應集中勸喻住戶控制冷氣機均勻送風；(iii)署方在單位設計上應多花心思，避免把冷氣機裝嵌位置設計在接近地面或天花的地方。離地兩米的位置是安裝冷氣機的合適高度，署方應鼓勵住戶藉著室內空氣對流減少樓層的凝水情況。

48. 羅桂蘭女士綜合回應如下：

- (i) 歡迎委員於會後提供個別嚴重個案的資料予署方適當跟進；
- (ii) 就於屋邨管理扣分制中加入「不當使用冷氣機」罰則的建議，署方將把有關修訂意見轉交相關組別同事考慮；
- (iii) 根據房屋署與住戶簽訂的租約，租戶不得於單位內外及通道上作出對其他住戶造成滋擾的行為，署方可引用有關條文懲處不當使用冷氣機的住戶。然而，大部分住戶在接到署方口頭勸喻或書面警告後都會立刻改善有關行為。截至目前為止，署方從未根據該條文對住戶發出遷出通知書；
- (iv) 署方至今未有接獲李鄭屋邨租戶有關冷氣機「倒汗水」的投訴個案。署方將透過屋邨管理諮詢委員會舉

行提高公民意識的活動，鼓勵鄰里和睦相處；

- (v) 就樓宇設計方面，署方轄下的公共屋邨都根據《建築物條例》規劃、設計和建造，建築要求與私人樓宇發展商所遵守的並無不同；
- (vi) 署方會把優化冷氣機裝嵌位置設計的意見轉交建築及發展處考慮。

49. 區偉基先生補充回應表示，署方處理住戶之間或商戶與住戶之間的冷氣機凝水問題的手法相同。基於熱空氣上升、冷空氣下降的對流原理，冷氣機的出風方向對室溫及電力消耗的影響甚大。一般而言，商戶在考慮電費等營運成本後都樂意接納署方的勸喻，並從調節冷氣機出風方向著手改善情況。

50. 主席總結表示，委員會關注公屋戶持續使用冷氣機引起的樓層凝水問題。委員會要求房屋署加強日常管理，以同理心及勸喻手法與住戶商討改善方案，以維持睦鄰關係及保持舒適的居住環境。委員會要求署方加強推廣正確使用冷氣機的訊息，並適時檢討屋邨管理扣分制，包括考慮加入「屢次不當使用冷氣機」的條款。長遠而言，署方應循改善公屋設計的方向解決有關問題。

### 議程第三項：跟進事項

#### (a) 房屋事務委員會第十五次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件 48/14)

51. 主席就跟進事項 1「關注白田天主教小學未有納入重建範圍的問題」(房屋事務委員會文件 27/12)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討論，只能提供書面回應，請委員參閱文件 54/14。

52. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

53. 主席請房屋署代表就跟進事項 2「強烈要求特區政府承擔和立即啟動大坑西邨的重建計劃(房屋事務委員會文件 58/12)」報告有關進度。

54. 李志賢先生表示，香港平民屋宇有限公司(該公司)曾與政府探討大坑西邨的未來路向，由於重建該邨涉及不少複雜課題，目前仍未有可行的重建方案。就早前該公司董事之一李兆基先生(李先生)提出的捐出大坑西邨地皮的建議，我們留意到李先生指有關建議僅屬他的初步構思，仍有待該公司董事會作進一步商討。

55. 陳鏡秋先生請署方回應運輸及房屋局(運房局)有否應區議會要求主動聯絡李先生。若否，他建議委員會發信要求運房局主動接觸李先生，務求落實重建計劃。

56. 韋海英女士請署方澄清李先生的捐地意見曾否於該公司的董事會討論。

57. 梁有方先生表示，現時房屋署在覓地建屋方面所面對的困難不少，既然李先生有意捐出土地，署方必須回應有否打算主動聯絡李先生落實建議。

58. 李志賢先生回應表示，房屋署或房委會至今並未收到該公司或李先生就有關捐出大坑西邨地皮的建議。就局方曾否主動聯絡李先生，房屋署現時未能提供有關資料。

59. 主席表示，有關議題曾於本年六月舉行的區議會會議上討論，而區議會已於會後致函發展局局長及運房局局長，明確轉達本會兩項動議的要求。委員會將繼續跟進有關事項，請房屋署備悉及轉達委員希望局方主動聯絡李先生的意見，並於下次會議繼續報告。

60. 主席請房屋署代表就跟進事項 3「要求從速研究及落實高齡公屋重建間表(房屋事務委員會文件 17/14)」報告有關進度。

61. 羅桂蘭女士表示，繼運房局於 6 月 13 日的書面回覆後，房屋署仍然未能落實有關高齡屋邨的重建時間表。署方將在有關時間表落實後適時諮詢受影響居民、地區人士及有關區議會。
62. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。
63. 主席就跟進事項 4「不滿長沙灣邨便利店鋪位再次招租失敗 未能滿足長沙灣邨居民的生活需要(房屋事務委員會文件 33/14)」表示，秘書處已於上次會議後去信房屋署商業樓宇管理小組，要求署方以書面交待有關招標的條件及過程，以及便利店招標失敗的原因，並派員出席今次會議交待細節。房屋署已於 7 月 22 日作出回覆，請委員參閱備置於桌上的書面回應。
64. 覃德誠先生對商業樓宇管理小組的書面回應與出席會議同事的取態截然不同感到非常失望，並提出以下意見：(i) 兩次招標都以營運商出價未能達標作拒絕原因，文件卻沒有披露相關金額的差距，委員會無法知悉當中的真正分歧；(ii) 委員會曾於第二次招標前強烈要求署方以滿足居民的訴求作依歸，減少投標的阻撓。署方的回應並未交待當中的協商過程，難以服眾；(iii)署方在回應中僅強調會根據營商市場情況及便利店營辦商對投標的取態去調整租賃策略，對署方並未承諾回應居民的意願再次表示失望。他要求房屋署在該鋪位再度騰空時盡力與便利店營辦商達成租賃協議，認真正視居民的意願。
65. 梁有方先生表示，過往在該鋪位營辦食肆的商戶最終均倒閉，署方應重新評估該鋪位是否適合作食肆營商，而非單以成功出租為目的；(ii)要求署方承諾倘有關鋪位再度騰空將以便利店形式作招標。
66. 張德偉先生表示，房屋署於兩次招標過程中均曾要求營辦商提高標金，署方本身亦應作部分讓步調低要求的租金水平。他希望署方在下次招標時靈活調整租賃策略，滿足居民

的訴求。

67. 梁文廣先生對署方基於商業考慮未能公布要求的租金水平表示理解，但署方在釐訂租金水平時亦應考慮地段位置及業務性質等問題。公共屋邨確實需要便利店方便居民，請房屋署補充其租金要求是否有下調空間，並考慮以靈活的租約條款，例如把租金水平與營業額掛勾等，給予商戶足夠的營商空間。

68. 李詠民先生表示，公共屋邨附近的配套應切合居民的需要，署方若單以差餉物業參值估價釐訂租金水平未必合理及完善。倘該鋪位日後再度騰空，期望房屋署以「特事特辦」的形式把鋪位出租予便利店。

69. 李志賢先生回應表示，商業樓宇管理小組設有獨立的估價小組，因應地點、經營行業、周邊人口及屋邨環境等相關因素釐定轄下商業單位的市值租金。商業樓宇管理小組須根據有關估價與營辦商協商。他將反映各委員對該鋪位將來必須以便利店招標的要求及其他意見予該組別備悉。

70. 主席總結表示，委員會知悉房屋署的匯報，並對有關鋪位未能出租作便利店感到失望。委員會要求房屋署靈活調整租賃策略，優化招標條件及過程，並在有關商鋪日後再度騰空時盡力與便利店營辦商達成租賃協議。

#### 議程第四項：委員會轄下工作小組報告

##### (a) 私人樓宇及市區更新工作小組報告(房屋事務委員會文件49/14)

71. 委員會知悉並通過上述文件。

#### 議程第五項：其他事項

72. 主席表示，於本年七月十六日公共房屋工作小組第十六次會議上，房屋署曾就「石硤尾邨第三、六及七期建屋進度」

作匯報。由於有關建屋計劃對區內整體租住公共房屋發展影響不少，委員會邀請房屋署於本次會議上向委員再作進一步匯報。

73. 羅桂蘭女士介紹文件 55/14。

74. 委員會備悉上述匯報。

議程第六項：下次會議日期

75. 下次會議訂於二零一四年十月十六日(星期四)上午九時三十分舉行。

76. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。

深水埗民政事務處  
區議會秘書處  
二零一四年十月