

第四屆深水埗區議會  
房屋事務委員會  
第六次會議記錄

日期：二零一二年十二月十三日(星期四)

時間：上午九時三十分

地點：深水 區議會會議室

出席者：

主席

陳偉明先生

委員

陳鏡秋先生, MH, JP (下午十二時五十分離席)  
鄭泳舜先生 (下午十二時五十分離席)  
張永森先生, MH, JP (上午十時十五分出席, 十一時四十五分離席)  
覃德誠先生 (上午十一時四十五分出席)  
郭振華先生, MH, JP (上午九時四十分出席)  
林家輝先生, JP  
劉佩玉女士  
李詠民先生  
梁文廣先生  
梁有方先生  
李祺逢先生  
盧永文先生, JP (上午十一時十五分離席)  
吳美女士  
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  
黃達東先生 (下午十二時五十分離席)  
甄啟榮先生

增選委員

陳國偉先生 (上午九時四十五分出席)  
梁 權先生 (上午九時四十五分出席)  
施德來先生 (上午十時零五分出席)

秘書

陳進逸先生 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

列席者：

吳文裕先生 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專員 1  
黃瑞華女士 房屋署高級房屋事務經理/(西九龍)  
莊國基先生 機電工程署高級工程師/一般法例  
陸偉基先生 房屋署屋宇保養測量師/九龍南  
方志光先生 教育局高級高級學校發展主任(深水埗)3  
鄭子信先生 房屋署署理房屋事務經理(西九龍六)

因事未能出席者：

委員

馮檢基議員, SBS, JP  
黃頌良先生

缺席者：

增選委員

陳銘傑先生  
梁銘言先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

2. 委員會知悉馮檢基議員及黃頌良先生的告假申請。

議程第一項：通過二零一二年十月十一日第五次會議記錄

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) 關注升降機及自動梯條例(房屋事務委員會文件 55/12)

4. 沈少雄先生介紹文件 55/12。

5. 莊國基先生以投影片輔助介紹回應文件 63/12，並闡釋了《升降機及自動機條例》(下稱《條例》)規定升降機負責人須承擔的責任。

6. 盧永文先生查詢，若註冊升降機承辦商因資源不足或環境因素而未能將升降機提升至合理安全水平，機電工程署(下稱機電署)執行《條例》時能否酌情處理。

7. 李祺逢先生提出以下查詢及意見：(i)《條例》有否規定升降機准用證應張貼於什麼位置；(ii)若把客用升降機用作運送貨物，升降機負責人是否觸犯法例；(iii)機電署能否增派人手巡查新屋苑的升降機；(iv)署方會否參考平等機會委員會的例子，令業主委員會主席、業主立案法團及物業管理公司均須為升降機的安全操作負責。

8. 李詠民先生提出以下查詢：(i)若「三無大廈」的升降機被違例使用或操作，機電署會否控告大廈內的全體業主；(ii)署方如何確保客貨升降機不被用作載人或超載；(iii)一般大廈是否有足夠人手確保升降機不被違規使用。

9. 林家輝先生提出以下意見及查詢：(i)現時沒有升降機負責人的登記制度，政府難以找出升降機的負責人，對《條例》的執行構成障礙；(ii)不少「三無大廈」或舊式大廈的居民組織早已名存實亡，無法確保升降機安全運作；(iii)署方如何向業主及居民講解升降機負責人的責任；(iv)居民組織在履行其他樓宇管理要求時已頗大壓力，擔心《條例》推出後會出現另一輪業主及居民組織逃亡潮；(v)建議署方成立地區社工隊或透過民政事務處支援以長者為主或已失效的居民組織，以支援《條例》的執行。

10. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)近年政府不斷推出針對小業主的條例，如強制驗樓及強制驗窗計劃及《消防安全(建築物)條例》(572章)，令業主的逃亡潮出現；(ii)相信《條例》的推行並不會對中產屋苑帶來很大影響，但對深水埗舊樓區的業主卻是一大壓力；(iii)在深水埗的舊樓區，升降機損壞後無人管理的情況愈來愈多；(iv)政府部門應先推出支援小業主的措施，然後再推出《條例》，以確保升降機安全運作；(v)強烈建議政府加強對小業主的支援及資助，以便小業主進行升降機的主要更改工程。

11. 秦寶山先生提出以下意見：(i)政府的立法原意雖然好，但不應加重小業主的負擔；(ii)小業主沒有足夠專業知識判斷何為嚴重事故，政府不應讓他們負上過多法律責任；(iii)希望政府在註冊升降機承辦商名單上清楚列明哪些承辦商曾被扣分，以便業主及法團揀選合適的承辦商。

12. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)政府推出《條例》前應做好配套工作，以減低《條例》對小業主及法團的影響；(ii)要「三無大廈」成立法團非常困難，若政府不斷推出帶有刑事責任的條例，只會增加法團成立的難度及嚇怕小業主；(iii)在缺乏升降機負責人登記制度的情況下，即使舊樓區的升降機發生事故，政府亦難以找出升降機的負責人，而法團與業主之間也會出現很多爭拗；(iv)由於法團作為升降機的負責人並不能確保舊式樓宇升降機的安全操作，加上法團與業主

之間已有不少糾紛，政府應加強對法團的支援。

13. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)不明白為何大廈管理員需對升降機的安全操作負責；(ii)在大廈公契條文之下，業主無法成立法團，但卻要對升降機的安全操作負責；因此，若機電署對業主提出檢控是於理不合；(iii)沒有一位小業主能夠代表整棟「三無大廈」去管理升降機的安全；(iv)署方是否知道深水埗區有多少棟「三無大廈」；(v)機電署對「三無大廈」的抽樣方法為何。

14. 陳鏡秋先生提出以下意見及查詢：(i)雖然民政事務總署不斷鼓勵「三無大廈」的業主成立法團，但政府近年推出多項條例，令小業主不敢成立法團；(ii)若法團將升降機的管理權交給物業管理公司，當有事故發生時，所有的法律負責是否由物業管理公司承擔。

15. 莊國基先生綜合回應如下：

- (i) 《條例》旨在提升升降機及自動梯的安全水平，並希望各持份者對升降機的安全負起共同責任。
- (ii) 建築物的結構安全並不在《條例》的涵蓋範圍內。若建築物的結構未能符合標準，機電署會建議業主提升有關設施，並請其他政府部門跟進。
- (iii) 就運作多年的舊式升降機而言，機電署明白業主無法即時將所有設施提升至法例標準，因此會給予業主時間提升升降機安全，並以勸喻及鼓勵方式處理。
- (iv) 根據《條例》規定，准用證應張貼於升降機的顯眼位置。一般而言，機電署建議升降機負責人在離地一至一點八米的高度張貼准用證。
- (v) 客貨升降機內設有緊急設備及通風裝置，能保障被困乘客的安全，因此可用於載貨或載人。不過，法例規

定載貨升降機不可用作載人。

- (vi) 根據機電署的統計，全港安裝了升降機的「三無大廈」不超過六百幢。因此，署方選擇了一百幢位於舊樓區而又有安裝升降機的「三無大廈」進行探訪。機電署探訪時向「三無大廈」的業主講解了升降機負責人的責任，並且就業主因《條例》全面實施而遇到的困難提供協助。
- (vii) 現行《條例》對升降機擁有人的責任和要求與舊有的《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)分別不大。在《條例》之下，業主及業主立案法團作為對升降機擁有控制權的負責人，仍須為升降機的安全運作負責。不過，只要業主或業主立案法團合適地委託了物業管理公司代為管理升降機，機電署認為業主或業主立案法團已妥善履行《條例》要求的責任，而物業管理公司則須保障升降機的安全運作及履行作為負責人的責任。
- (viii) 就對業主的支援而言，機電署已將承辦商的資料，包括過去兩年承辦商發生事故及被扣分的紀錄上載到機電署網頁，以供市民參考及選擇合適的承辦商。此外，採購升降機保養服務的招標文件樣本和規格亦已上載到機電署網頁，以供市民參考。
- (ix) 有關設立升降機負責人登記制度的建議並不可行，因為全港有六萬多部升降機，而升降機的負責人亦會因為業權的轉變而不斷改變。為免擾民，署方會在升降機發生事故時找出個別的升降機負責人，而不會要求升降機負責人就每次改動而作出登記。

16. 李祺逢先生提出以下查詢：(i)客用升降機可否用於運送貨物；(ii)機電署如何分配人手巡查新屋苑的升降機；(iii)若業主委員會主席在知情之下沒有督促物業管理公司履行升

降機負責人的責任，業主委員會主席是否須為升降機的安全運作負責；(iv)在升降機機廂離地一米至一點八米的高度張貼准用證是否法定要求。

17. 李詠民先生提出以下查詢：(i)誰是「三無大廈」升降機的負責人；(ii)若「三無大廈」的升降機發生事故，機電署會否對大廈的全體業主提出檢控。

18. 鄭泳舜先生對機電署的支援方式感到不滿，並要求署方重新審視協助「三無大廈」業主及舊式大廈法團的方法，以便居民履行《條例》的責任和要求。

19. 陳鏡秋先生查詢，法團將升降機的管理權交給物業管理公司後，保障升降機安全的首要責任是否由物業管理公司承擔。

20. 莊國基先生綜合回應如下：

(i) 法例並無規定客用升降機不可用於載貨。不過，由於客用升降機容易因運送貨物而損壞，物業管理公司應考慮是否容許客用升降機運送貨物。

(ii) 若法團或業主委員會主席委託了物業管理公司代為管理升降機並履行負責人的責任，基本上他已履行了升降機負責人應有的責任。不過，為保障升降機安全運作，法團或業主委員會主席亦須監督物業管理公司執行所指定的工作，如聘請註冊承辦商為升降機進行年度檢查。

(iii) 由於負責人必定有將升降機委託給別人管理，若「三無大廈」的升降機發生事故，機電署會先找出升降機的負責人並考慮提出檢控，而不會對大廈內的所有業主作出檢控。

(iv) 機電署會以風險評估的方式安排抽樣巡查，並會加強

檢查舊式樓宇的升降機。一般而言，署方會根據以往做法，每七年進行一次升降機的檢查，同時加強巡查升降機承辦商有沒有為升降機進行保養工程，以及每隔不超過一個月進行定期保養工程。

- (v) 《條例》要求把准用證張貼於升降機的顯眼位置，但並無具體規定須張貼於離地一至一點八米的位置。有關安排只是機電署的指引，並非法定要求。

21. 主席總結表示，委員會關注《升降機及自動梯條例》實施後對「三無大廈」業主及舊式樓宇法團的影響，並促請機電署檢討現時支援居民的方法，以及加強對「三無大廈」業主及舊式大廈法團的支援，從而協助居民改善升降機的安全及維持升降機的保養質素。

(b) 要求於大坑東邨天橋加建升降電梯(房屋事務委員會文件 56/12)

22. 韋海英女士介紹文件 56/12。

23. 陸偉基先生介紹回應文件 64/12。

24. 黃瑞華女士補充表示：

- (i) 房屋署收到文件後已即時聯絡大坑東邨的物業服務經理，並讓他知悉居民希望在大坑西邨民興樓外及東裕樓對出的天橋位置加設升降機的訴求。

- (ii) 政府有決心改善長者的生活環境，並希望在公共屋邨的公眾地方興建無障礙通道設施，讓居民受惠。

- (iii) 她本人已向總部反映大坑東邨居民的訴求。不過，由於有關工程會對天橋結構、升降機塔地基及地底公共設施造成影響，房屋署會先就有關建議進行技術及可行性研究，然後再向大坑東邨屋邨管理諮詢委員會及

深水埗區議會房屋事務委員會匯報進展。

25. 陳鏡秋先生提出以下意見：(i)接受房屋署的回應，但署方應提供有關工程的時間表；(ii)希望房屋署加快興建有關升降機，從而貫通南山邨、大坑東邨及大坑西邨；(iii)為響應政府推出的「人人暢道通行」政策，署方應帶頭在公共屋邨加建無障礙通道設施，從而改善居民的生活環境。

26. 韋海英女士感謝房屋署積極考慮大坑東邨居民的意見，並希望署方提供時間表，讓委員知悉工程進度。

27. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)房屋署和民政事務總署如何分配政府注資給全港十八區的資源，從而興建足夠的無障礙通道設施；(ii)文件提及的天橋處於南山邨、大坑東邨及大坑西邨交界，希望房屋署與民政事務總署及香港平民屋宇有限公司商討升降機塔的地基位置，讓有關升降機能與現有天橋妥善接駁。

28. 黃瑞華女士回應表示，雖然房屋署暫時沒有興建升降機的時間表，但她會向署方反映委員的要求。

29. 吳文裕先生澄清，文件提及的天橋與全港十八區的無障礙通道設施屬不同項目，前者由房屋署管理，而後者則由路政署管理，並由民政事務總署就目標地點提供意見。至於政府注資給每個地區興建無障礙通道設施的金額，民政事務總署暫時沒有資料提供。

30. 主席總結表示，委員會知悉房屋署將會就大坑東邨天橋進行可行性研究，並希望署方盡快落實工程，以及提交時間表讓委員參考。委員會亦請房屋署參考不同方案，解決升降機塔的地基問題。

(c) 要求認真處理白田天主教小學納入白田邨重建計劃(房屋事務委員會文件 57/12)

31. 吳美女士介紹文件 57/12。
32. 黃瑞華女士介紹回應文件 65/12。
33. 方志光先生補充表示，鑑於深水埗區的適齡學童有上升趨勢，教育局需要在白田邨興建一所新小學，以滿足區內學童對學位的需求。至於校舍分配方面，教育局的「校舍分配委員會」會在有新校舍落成前，以公平、公開、公正的方式讓不同的辦學團體競投。屆時，白田天主教小學所屬的辦學團體天主教香港教區亦可就新校舍提出申請，而申請新校舍的位置並不限於深水埗區。「校舍分配委員會」在考慮辦學團體的申請時，是以教學質素作為首要考慮條件，而對於樓齡超過三十年的舊校舍，校舍的狀況及位置亦屬考慮條件。
34. 甄啟榮先生查詢，白田天主教小學可以申請重建原址的舊校舍，抑或申請遷入鄰近的新校舍。
35. 衛煥南先生提出以下意見：(i)不明白為何房屋署與教育局採用不同的態度處理白田天主教小學重置校舍的申請；(ii)促請教育局讓白田天主教小學優先競投鄰近的新校舍。
36. 沈少雄先生提出以下意見及查詢：(i)討論的焦點並非白田天主教小學有沒有能力營運其校舍，而是深水埗區將來有沒有充足的學位供應；(ii)由於深水埗區未來五年需要 5 700 多個小學學位才能滿足適齡學童的需求，他促請房屋署將白田天主教小學納入白田邨重建計劃，讓深水埗區將來有兩間新小學落成；(iii)為何房屋署可以為了增加公屋單位供應而重建白田邨，而不能為了增加學位供應而將白田天主教小學納入重建範圍。
37. 吳美女士提出以下意見：(i)民協和其他議員曾在過去的會議上討論白田天主教小學應否納入重建計劃，並促請政府部門認真處理，以完善白田邨的規劃；(ii)若白田天主教小學得以納入重建計劃，白田邨將有兩間新校舍落成，而區內小

學學位不足的問題亦可望解決；(iii)教育局應認真考慮重建白田天主教小學及提升白田天主教小學的硬件設備，以應付社會對教學質素的要求；(iv)白田天主教小學與新小學相距不遠，擔心家長會讓子女入讀新落成的小學，導致白田天主教小學無法辦學；(v)教育局應主動提供校舍供白田天主教小學搬遷或重建，而非要求辦學團體自行提出申請。

38. 李詠民先生提出以下查詢及意見：(i)由於千禧小學的教學設施比舊式小學更為完善，教育局如何保證所有小學的教學質素能平均發展；(ii)擔心家長會讓子女入讀設施全備的千禧小學而捨棄設施落後的舊式小學，造成分化現象；(iii)希望教育局考慮將白田天主教小學納入重建計劃，並檢視教學設施是否被公平分配。

39. 主席提出以下意見及查詢：(i)現時教育局只是重申校舍分配的既定政策，忽略了白田邨重建計劃的背景因素；(ii)基於白田邨重建計劃由房屋署主動提出，若房屋署一併提出將白田天主教小學納入重建計劃，教育局會否更容易配合。

40. 方志光先生綜合回應如下：

- (i) 無論是申請新校舍、搬遷校舍，或是重建校舍，辦學團體都需要向教育局提出申請。因此，白田天主教小學的辦學團體可就上述三種情況向教育局提出申請。
- (ii) 若白田天主教小學以校舍遜於標準學校為由而申請搬遷校舍，教育局的「校舍分配委員會」會慎重地就其申請作個別考慮。
- (iii) 白田天主教小學獲得的政府資助及有關津貼與其他小學無異。若要增添新的教育設施，該小學可向教育局提出申請，至於維修方面的服務則由房屋署代為辦理。
- (iv) 現時白田天主教小學還有空置課室，可供學生進行各

樣學習活動，而該學校正在增值中，其校舍結構仍然符合安全標準。

(v) 雖然深水埗區有不少學校在樓齡超過三十年的校舍營辦，但該些學校的教學質素並不遜色。

41. 李詠民先生澄清，他只是希望教育局因應時代進步，為舊式小學的學童提供更多空間及更優質的教學設施，讓更多學童可以受惠，而不是說舊式小學的教學質素較為遜色。

42. 陳鏡秋先生認為今日討論的焦點是白田天主教小學能否納入白田邨重建計劃，不是校舍搬遷及分配的具體安排。另外，他促請教育局把握白田邨重建的機會，從而改善白田天主教小學教育設施落後的問題。

43. 衛煥南先生要求教育局認真處理白田天主教小學的校舍搬遷事宜，避免寶血會嘉靈小學需到其他地區繼續辦學的歷史再次發生。

44. 沈少雄先生要求政府把握白田邨重建計劃的機會，將白田天主教小學納入重建範圍，讓白田邨將來有兩間三十個課室的小學落成，從而解決深水埗區小學學位不足的問題。另外，他查詢現在是房屋署無意將白田天主教小學納入重建範圍，抑或教育局不讓房屋署重建白田天主教小學。

45. 甄啟榮先生查詢，若由政府宣布重建白田天主教小學，辦學團體是否無需承擔重建的所有費用。

46. 吳美女士重申，除了將白田天主教小學納入重建範圍外，教育局亦應該讓白田天主教小學繼續在白田邨內辦學。

47. 方志光先生綜合回應如下：

(i) 教育局明白委員關注白田天主教小學能否在白田邨內繼續辦學。不過，現時申請新校舍的機制是有關學

校的辦學團體必須向教育局的「校舍分配委員會」提出申請。

(ii) 當白田天主教小學所屬的辦學團體提出申請重置新校舍時，「校舍分配委員會」會慎重考慮有關校舍當時的狀況。

(iii) 教育局一向都有把校舍的分配結果上載到局方的網頁以布周知，而天主教香港教區亦曾成功為其所屬學校申請搬遷新校舍。

(iv) 興建公營學校新校舍的建築費用會由政府承擔。

48. 黃瑞華女士回應表示，她會向署方的發展及建築處反映委員的意見，並與教育局繼續跟進有關問題。

49. 主席總結表示，委員會對深水埗區小學學位不足的情況表示關注，並促請教育局讓白田天主教小學優先競投白田邨內的新校舍。此外，委員會亦要求房屋署及教育局定期向委員會匯報此項議題的發展。

50. 沈少雄先生查詢，委員會還有多少時間跟進白田天主教小學納入重建計劃的問題。

51. 黃瑞華女士回應表示，房屋署已經在本年十一月五日向深水埗區議會介紹白田邨重建計劃的修訂方案，並在會議上諮詢議員的意見。現時署方的發展及建築處正因應議員提出的意見對方案作詳細檢視，若有任何修訂會再次諮詢區議會。

(d) 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(房屋事務委員會文件 58/12)

52. 秦寶山先生介紹文件 58/12。

53. 黃瑞華女士表示，由於大坑西新邨(大坑西邨)的重建計劃曾於二零一一年四月七日的交通及房屋事務委員會會議上討論，並且在同年五月十七日的深水埗區議會會議上跟進，運輸及房屋局十分明白委員的關注，並委派她聽取委員的意見。她接著介紹回應文件 66/12。

54. 韋海英女士提出以下意見：(i)大坑西邨是本港一個很特殊的屋邨，現時由三種不同身份的居民入住，包括原居民、太平紳士的員工及親屬，以及放棄了公屋戶籍的居民。他們均對大坑西邨的未來發展有不同意見；(ii)特區政府應就大坑西邨的未來發展全面諮詢居民意見，確保租戶居住權益，並與香港平民屋宇有限公司作出協商，儘快為大坑西邨未來發展制定方案。

55. 衛煥南先生提出以下意見及查詢：(i)行政長官多番強調須尋找土地興建公營房屋，因此政府應把握機會重建大坑西邨；(ii)委員會過去曾多次討論此項議題，期間鄰近的石硤尾邨新樓已經落成，因此重建大坑西邨實在刻不容緩；(iii)大坑西邨缺乏升降機等無障礙設施，對邨內的年長住戶造成不便。房屋署及房委會應照顧曾經擁有公屋戶籍的大坑西邨居民，並就重建大坑西邨的可能性與香港平民屋宇有限公司磋商；(iv)為何政府能迅速公布白田邨重建計劃，卻不能公布研究多年的大坑西邨重建計劃；(v)若能適當安置大坑西邨居民，政府將可透過重建大坑西邨提供更多公屋單位，以供輪候公屋的市民及舒緩擠迫的公屋住戶入住；(vi)希望局方盡快回應委員的要求。

56. 梁文廣先生提出以下意見及查詢：(i)希望局方提供更多資料讓委員參考；(ii)政府當年與香港平民屋宇有限公司簽訂的批地條款的内容為何；(iii)政府有沒有權力要求香港平民屋宇有限公司為大坑西邨居民提供無障礙設施。

57. 鄭泳舜先生提出以下意見及查詢：(i)理解大坑西邨屬私人物業而非房委會轄下的屋邨，但市民普遍持相反意見；(ii)

理解是否重建大坑西邨屬香港平民屋宇有限公司的決定，委員只能從如何優化大坑西邨居住環境的方向提供意見；(iii)由於政府與香港平民屋宇有限公司的協商需時，希望房屋署積極考慮推出短期措施，從而改善大坑西邨居民的生活環境。

58. 甄啟榮先生建議房屋署積極與香港平民屋宇有限公司商談，為大坑西邨帶來更新。

59. 陳鏡秋先生提出以下意見：(i)委員擔心大坑西邨像白田邨一樣突然被公布重建，因此政府應提供更多資料讓委員知悉政府的規劃；(ii)政府應考慮社會的整體發展，並與香港平民屋宇有限公司共同探討大坑西邨的未來發展，然後向區議會匯報；(iii)房屋署應保障大坑西邨的樓宇結構安全，並在邨內增加設施，讓居民安居樂業。

60. 郭振華先生提出以下意見：(i)議會首次從運輸及房屋局得悉大坑西邨屬私人屋邨，因此大坑西邨的重建須以私人物業的方式對待及審慎處理；(ii)私人屋邨會否在日後重建，需由物業擁有人決定，議會無權介入，只能提供意見；(iii)大坑西邨的物業擁有人應盡快進行重建，讓更多市民得益；(iv)希望大坑西邨的物業擁有人履行維修樓宇的責任，確保大坑西邨的結構安全；(v)欣賞香港平民屋宇有限公司對租戶照顧有加，並協助年長住戶遷入低層單位；(vi)房屋署及房委會作為中間人，應協助曾經遷入大坑西邨的居民調遷。

61. 李祺逢先生提出以下意見：(i)鑑於白田邨重建計劃公布突然，為居民帶來不便，政府推出大坑西邨重建計劃前應深思熟慮；(ii)不反對重建大坑西邨，但房屋署應先處理好白田邨重建項目，然後再推出其他重建計劃，以免難以兼顧；(iii)私人屋邨的重建問題相當複雜，議會只能提出意見，不應干預市場。

62. 梁欝先生提出以下查詢及意見：(i)為何沒有邀請香港平

民屋宇有限公司代表出席會議；(ii)批地條款有否列明大坑西邨需在多少年後重建；(iii)在缺少香港平民屋宇有限公司代表及批地條款的情況下，委員會難以就議題作深入討論。

63. 主席回應表示，由於文件的標題是「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」，而文件的主要內容亦是要求有關的政府部門啟動重建，秘書處只是根據文件要求作出相關邀請。不過，他理解香港平民屋宇有限公司亦是重要的持份者，因此會指示秘書處跟進。

64. 吳美女士提出以下意見：(i)文件已提及香港平民屋宇有限公司的角色，包括就修訂石硤尾分區大綱圖向城規會提交意見，以及就大坑西邨的重建事宜尋求政府意見；(ii)政府的參與和承擔，對大坑西邨居民在重建後能否獲原區安置尤其重要；(iii)若政府能與平民屋宇有限公司通力合作，大坑西邨的重建工作會更易推行；(iv)上一屆交通及房屋事務委員會已提及大坑西邨屬私人屋邨，希望各位委員積極要求啟動大坑西邨的重建計劃；(v)大坑西邨的重建項目不能與其他屋邨的重建項目相提並論，特區政府須作出承擔，協助大坑西邨居民面對重建後的種種困難。

65. 陳國偉先生提出以下意見：(i)鑑於白田邨重建計劃倉卒推行，希望政府推行大坑西邨重建計劃前預留充裕時間諮詢區議會及該屋邨的居民；(ii)希望政府有長遠策略及整體規劃，並在推出重建計劃時顧及石硤尾區的完整性；(iii)希望平民屋宇有限公司改善大坑西邨的居住環境，讓居民安居樂業。

66. 黃志勇先生提出以下意見：(i)希望委員思考大坑西邨的特殊性，不要因為運輸及房屋局的文件提及大坑西邨是私人屋邨，就以為大坑西邨的重建與議會無關；(ii)根據批地條款的規定，香港平民屋宇有限公司需將單位租予低收入人士，而房屋署亦不容許大坑西邨居民申請公屋，因此議會不應將大坑西邨當作單純的私人物業處理；(iii)議會應關心基層市

民的住屋需要，並要求房屋署與香港平民屋宇有限公司共同處理大坑西邨的重建問題，從而改善居民的生活環境。

67. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)不論是公屋住戶或私樓居民，政府和議會都應該對其住屋問題有所承擔；(ii)尊重當區議員對大坑西邨民意的掌握，但相關的政府部門仍須諮詢居民意見，並在掌握大多數居民意願之後展開下一步計劃；(iii)希望房屋署確認大坑西邨是公共屋邨或私人物業，以便委員知悉應由房屋署或市區重建局推動重建；(iv)不論大坑西邨是公共屋邨或私人物業，政府都應在重建過程中積極參與，改善年長住戶的居住環境。

68. 施德來先生提出以下意見：(i)記憶所及，大坑西邨居民可以申請公屋，但卻不能申請房協的出租公屋，因此大坑西邨並非單純的私人屋邨；(ii)他曾於過去數年探訪大坑西邨，發現很多高層單位的年長住戶因居住環境欠佳而遷入低層單位；(iii)質疑香港平民屋宇有限公司有沒有誘因改善大坑西邨的設施；(iv)由於部分居民因年紀老邁而選擇入住老人院，而絕少數公屋居民會遷入大坑西邨，大坑西邨出現自然流失的情況；(v)希望房屋署承擔責任，啟動大坑西邨的重建計劃，並為大坑西邨居民提供原區安置。

69. 衛煥南先生提出以下意見：(i)民協曾於兩年前與規劃署探討大坑西邨的重建問題。由於大坑西邨重建後並不會對石硤尾區的通風情況造成影響，有關建議在技術上實屬可行；(ii)若從私人樓宇的方向處理大坑西邨的重建，並由房委會或房協推動重建，賠償的對象只是香港平民屋宇有限公司，而不是大坑西邨的居民。

70. 秦寶山先生提出以下意見：(i)大坑西邨既非私樓，亦非公屋，而大坑西邨居民又不能申請公屋，情況比私樓居民更值得同情；(ii)若大坑西邨是單純的私人物業，市區重建局早已介入收購；(iii)據民協了解，香港平民屋宇有限公司亦有意重建大坑西邨，只是不知如何安置租戶，因此政府必須介

入；(iv)此項問題已討論多年，若政府不為大坑西邨居民提供安置，重建計劃難以展開；(v)希望政府承擔重建大坑西邨的責任，以增加深水埗區的公屋單位供應。

71. 黃瑞華女士綜合回應表示：

- (i) 當年約有一百八十多位原居於房委會公屋單位的住戶自願遷往大坑西邨。事實上，任何公屋住戶，當他們遷出房委會的公屋單位後，便不再擁有公屋居民的身份。根據現行政策，他們如有需要重新遷回房委會的公屋單位，便需重新透過公屋輪候冊申請入住公屋單位，或以白表資格申請購置剩餘的居屋單位。至於符合編配公屋資格的居民，亦可申請綠表資格證明書購買剩餘的居屋單位或居屋第二市場的單位，以代替編配公屋。
- (ii) 房協並非政府部門，房委會無權參與其運作或影響其編配政策。
- (iii) 大坑西邨居民若因健康理由或社會因素而有迫切需要入住公屋，可透過社會福利署的「體恤安置」申請。房屋署在資源許可的情況下會盡力配合。
- (iv) 大坑西邨是私人物業，非房委會轄下的屋邨。政府當年批出土地予香港平民屋宇有限公司時，已賦予該公司興建、管理和出租有關單位的全部權力，政府部門不會參與其中。不過，若香港平民屋宇有限公司希望就大坑西邨的未來發展尋求政府協助，政府願意和該公司磋商，而她亦會讓運輸及房屋局知悉大坑西邨居民的意願及委員會的意見。
- (v) 對於私人屋邨的重建問題，政府的角色較為被動。不過，政府知悉大坑西邨人口老化及居住環境需要改善。

(vi) 她在會前並未知悉委員希望取得當年政府與香港平民屋宇有限公司簽訂的批地條款，因此會於會後作出跟進。

(vii) 對於香港平民屋宇有限公司是否有誘因改善大坑西邨居民的生活環境，政府不便評論。不過，政府會執行相關法例，確保私人物業業主保障舊式樓宇的結構安全。

72. 衛煥南先生認為黃瑞華女士只是複述運輸及房屋局的文件，並詢問局方能否派代表回應委員查詢。

73. 梁有方先生認為，大坑西邨的重建計劃已拖延多年，政府應以「拆牆鬆綁」的方式推動重建，而房委會或房協亦應保障大坑西邨居民原區安置的權利。他又希望委員會去信運輸及房屋局，讓政府知悉大坑西邨居民希望重建的訴求。

74. 林家輝先生認為，運輸及房屋局的文件首次讓委員知悉大坑西邨為私人屋邨，因此委員會應從私人樓宇發展及管理的角度處理大坑西邨的重建工作，包括考慮邀請屋宇署勘察大坑西邨的樓宇結構是否安全、邀請市區重建局就大坑西邨進行市區重建，以及請房屋署預留單位讓符合安置資格的居民調遷。

75. 李祺逢先生再次查詢，大坑西邨是否私人屋邨。

76. 黃瑞華女士回應表示，運輸及房屋局的文件清楚顯示大坑西邨是私人屋邨。另外，她感謝委員提出的意見，並會將有關意見向局方反映。

77. 主席表示，現在會處理文件 58/12 內的原動議。此外，他剛收到韋海英女士提交的修訂動議，和議人包括陳鏡秋先生、梁文廣先生、陳國偉先生、甄啟榮先生及他本人。他先請秦寶山先生介紹原動議內容。

78. 秦寶山先生認為政府應從速推動大坑西邨的重建，並介紹以下動議：「有鑑於居住在樓齡超過五十年的大坑西新邨居民，多年來一直要求儘快重建大坑西新邨，以徹底解決樓宇狀況和單位設施老化、缺乏無障礙通道，對居民日常生活特別是年長者做成的嚴重困擾和不便；重建大坑西新邨亦可配合特區政府增加房屋供應的施政路向，深水埗區議會房屋事務委員會強烈要求特區政府承擔和儘快啟動大坑西邨的重建計劃，諮詢受影響的大坑西新邨居民就重建的安排，確保居民原區安置權利和合法權益受到保障。」

79. 梁有方先生提出以下補充：(i)原動議要求重建，方向清晰，而大坑西邨設施老化及缺乏無障礙通道，對年長者生活造成不便亦是客觀事實；(ii)政府應在重建大坑西邨的前提下諮詢居民，盡快釋出土地讓整體香港居民受惠，以及令大坑西邨的長者得到安置；(iii)希望委員不要因為見解不同而通過修訂動議，以致大坑西邨居民的權益受損。

80. 主席接著請韋海英女士介紹修訂動議內容。

81. 韋海英女士介紹以下修訂動議：「有鑑於樓齡超過五十年的大坑西新邨樓宇狀況和單位設施老化、缺乏無障礙通道，對居民日常生活特別是對長者造成嚴重困擾和不便，使部份居民提出重建要求。深水埗區議會房屋事務委員會要求特區政府就大坑西新邨未來發展全面諮詢居民意見，確保租戶居住權益，並與香港平民屋宇有限公司作出協商，儘快為大坑西新邨未來發展制定方案。本會亦要求香港平民屋宇有限公司確保樓宇結構安全及增加無障礙設施，以改善居民生活環境。」

82. 梁文廣先生提出以下補充：(i)修訂動議要求為大坑西邨的未來發展制定方案，方向清晰；(ii)全面諮詢居民意見能夠提供實質數據，以便政府及香港平民屋宇有限公司推動大坑西邨重建；(iii)大坑西邨的未來發展包括重建及其他可能性，既可保障租戶居住權益，亦可避免其他利益團體阻撓重

建。

83. 主席詢問委員是否有其他修訂動議文件。委員並無提交其他修訂。

84. 李祺逢先生表示，他對政府是否有就大坑西邨的未來發展全面諮詢居民意見感到懷疑。

85. 梁有方先生提出以下意見：(i)議會應明白大坑西邨樓宇設施老化及缺乏無障礙通道，以致居民生活不便，不應對原動議作出修訂；(ii)大坑西邨居民的需求非常清晰，而香港平民屋宇有限公司作為大業主亦已主動和政府商討大坑西邨的重建問題，只是政府尚未回應，因此議會應推動大坑西邨的重建，不應要求再作諮詢；(iii)修訂動議沒有方向，所有民協委員均會反對。

86. 衛煥南先生提出以下意見：(i)支持修訂動議等於讓大坑西邨的重建計劃原地踏步，亦變相協助政府拖慢大坑西邨重建；(ii)原動議要求政府儘快啟動大坑西邨重建，比修訂動議更為進取；(iii)即使原動議獲得通過，政府亦會拖延數年才會重建大坑西邨；(iv)希望各位委員支持原動議。

87. 郭振華先生提出以下意見：(i)修訂動議有方向，並以尊重居民意願為開始；(ii)由於部分列席會議的年長居民選擇在大坑西邨居住，而一百八十多位居民則要求重建，議會應對雙方表示尊重，同時要求全面諮詢；(iii)在區議會主席會議中，行政長官多次要求在不同地區尋找土地興建公屋，從而解決市民的居住問題。因此，區議會有責任尋找可以興建公屋的土地；(iv)雖然支持重建大坑西邨，但由於大坑西邨是私人物業，而議會又尚未知悉批地條款的具體內容，大坑西邨的重建計劃應審慎處理。

88. 吳美女士提出以下查詢及意見：(i)若修訂動議獲得通過，是否意味所有已公布的重建計劃均可透過動議推翻，然

後進行全面諮詢；(ii)希望以記名方式作出表決；(iii)過去有不少居民到區議會要求重建大坑西邨，而香港平民屋宇有限公司亦曾就大坑西邨的重建與政府磋商，因此政府需要回應；(iv)即使原動議未獲通過，民協亦會繼續向相關的政府部門爭取重建大坑西邨。

89. 委員會接著就韋海英女士提出的修訂動議進行表決。主席表示，由於吳美女士要求以記名方式作出表決，他詢問委員是否同意。

90. 梁有方先生查詢，委員會是否須就記名表決徵詢委員意見。

91. 主席回應表示，根據區議會常規第三十二條的規定，如要以投票方式表決某項動議或事項時，主席須查詢究竟大部分出席的議員(或委員)希望以不記名方式表決或以舉手方式表決。主席再次向委員查詢是否同意記名表決。委員會同意記名表決。

92. 投票結果如下：

贊成： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、郭振華、林家輝、  
劉佩玉、李詠民、梁文廣、李祺逢、沈少雄、  
韋海英、黃達東、甄啟榮、陳國偉(14)

反對： 覃德誠、梁有方、吳美、秦寶山、衛煥南、  
黃志勇、梁欖、施德來(8)

棄權： (0)

總數： (22)

93. 秘書宣布投票結果，14票贊成，8票反對，0票棄權。主席宣布由六位委員提出的修訂動議獲得通過。

94. 主席總結表示，委員會同意將文件及修訂動議轉交運輸及房屋局與香港平民屋宇有限公司跟進，並邀請運輸及房屋局與香港平民屋宇有限公司代表出席下次委員會會議。主席亦請黃瑞華女士向局方跟進批地條款的內容。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第五次會議討論事項的跟進行動列表  
(房屋事務委員會文件 44/12)

95. 黃瑞華女士就房屋事務委員會文件 16/12(公共房屋工作小組的跟進事項)回應表示，房屋署將負責處理榮昌邨的租約事務，但在人手編制緊絀的情況下，署方可能會將榮昌邨的物業管理工作外判給物業管理服務公司，而房屋署則負責監管的工作。

96. 覃德誠先生查詢，若委員反對讓物業管理服務公司管理榮昌邨，房屋署有沒有機制處理。

97. 黃瑞華女士回應表示，房屋署歡迎委員以任何方式就榮昌邨的管理事宜提供意見。此外，由於署方未必能夠大量聘請公務員管理新落成的公共屋邨，外判工作在所難免。不過，房屋署仍會監察物業管理服務公司的表現，以確保公共屋邨的管理質素。她會向總部反映委員提出的反對意見。

98. 委員會備悉房屋署的匯報。

99. 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，剛才委員會已經作出詳細討論，因此無須在此作出跟進。

100. 委員會備悉上述匯報。

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 60/12 及 61/12)

101. 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 62/12)

102. 委員會知悉並通過上述文件。

議程第五項：其他事項

103. 沒有其他事項。

議程第六項：下次會議日期

104. 下次會議訂於二零一三年二月二十八日(星期四)上午九時三十分舉行。

105. 餘無別事，會議於下午一時正結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年二月