

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第七次會議紀錄

日期：二零一三年二月二十八日(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

委員

陳鏡秋先生，MH，JP

鄭泳舜先生 (下午二時三十分離席)

張永森先生，MH，JP (上午十一時十五分離席)

覃德誠先生 (上午十時三十分出席)

馮檢基議員，SBS，JP (上午九時四十分出席，下午一時五十五分離席)

郭振華先生，MH，JP (上午十時零五分出席，下午二時正離席)

林家輝先生，JP (下午二時正離席)

劉佩玉女士 (下午二時三十分離席)

李詠民先生 (下午二時十五分離席)

梁文廣先生 (上午九時五十分出席)

梁有方先生

李祺逢先生 (下午二時三十分離席)

盧永文先生，JP (上午十時四十五分離席)

吳美女士 (下午二時十五分離席)

沈少雄先生

秦寶山先生

韋海英女士 (上午九時三十六分出席)

衛煥南先生

黃志勇先生 (下午二時十五分離席)

黃頌良先生 (下午四時二十分離席)

黃達東先生 (下午十二時正出席)

甄啟榮先生 (下午二時十五分離席)

增選委員

陳國偉先生

陳銘傑先生 (下午十二時二十五分離席)

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：

廖少芳女士

署理深水埗民政事務助理專員

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)

趙必明先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3

區偉生先生

屋宇署高級屋宇測量師/強制驗樓 2-A

呂文琪女士

屋宇署屋宇測量師/強制驗樓 2-A3

哈文慧女士

房屋署高級建築師(1)

朱廣添先生

房屋署建築師(51)

朱永熙先生

房屋署規劃師(22)

張俊豪先生

房屋署土木工程師(14)

陳劉久敏女士

房屋署房屋事務經理/西九龍六

柳貝欣女士

房屋署房屋事務經理/(重建)(2)

許家耀先生

運輸署高級運輸主任/深水埗

李朝傑先生

運輸署運輸主任/深水埗

黃耀華先生

運輸署工程師/深水埗

蘇翠影女士

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4

楊素蓉女士

公務員事務局住屋資助及宿舍編配主任

慕容漢先生

地政總署署理助理署長/估價

鄧智良先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)

劉琮愷先生

房屋署高級政務主任(政策統籌)

姚國榮先生

香港平民屋宇有限公司房屋事務經理

楊美雲女士

領匯管理有限公司企業傳訊經理

楊恩頌先生

領匯管理有限公司地區關係經理

陳炎培先生

房屋署房屋事務經理/西九龍二

葉國榮先生

房屋署物業服務經理(物業服務)

方志光先生

教育局高級學校發展主任(深水埗)3

盧映臻女士

房屋署房屋事務經理/西九龍四

缺席者：

增選委員

施德來先生

梁 欒先生

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

議程第一項：通過二零一二年十二月十三日第六次會議記錄

2. 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) 開展新一期「樓宇更新大行動」(房屋事務委員會文件 3/13)

3. 衛煥南先生介紹文件 3/13。

4. 趙必明先生介紹回應文件 13/13。

5. 衛煥南先生提出以下意見：(i)雖然政府會透過「樓宇安全貸款計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」等計劃支援業主，但部分法團在甄選顧問公司及工程公司時仍然面對困難；(ii)希望政府推出新一期樓宇更新大行動(更新行動)，讓未能參與第二期更新行動的業主受惠；(iii)當業主用盡更新行動提供的資助後，便不能再就《消防安全(建築物)條例》(572 章)要求的工程申請資助，這或會降低業主進行消防改善工程的意欲；(iv)希望政府將更新行動定名為「樓宇保養大行動」，讓區內有需要的樓宇進行維修及保養工作。

6. 梁有方先生提出以下意見：(i)雖然政府當年推出更新行動的目的是創造就業，但保障公眾安全亦是更新行動的另一項目的；(ii)樓宇失修的情況在舊區尤其嚴重，若更新行動不能持續推行，沒有成立法團的大廈在樓宇安全方面將受威脅；(iii)若業主能取得更新行動的資助，成立法團及維修樓宇將更易進行；(iv)在市建局未有進一步收購舊樓的情況下，政府應繼續推行更新行動，讓舊樓區的大廈安全得以改善。

7. 李詠民先生同意舊樓失修的情況十分嚴重，並提出以下意見：(i)業主維修樓宇時須聘請顧問公司和承辦商並履行《消防安全(建築物)條例》(572 章)的要求，若他們只能從現有計劃獲得資助，大廈維修難以進行；(ii)希望政府提高資助額及放寬申請資格，並推出新一期更新行動，讓小業主得到適切支援；(iii)市建局應協助小業主揀選適合的顧問公司和承辦商，因為他們沒有足夠的專業知識；(iv)希望政府因應《消防安全(建築物)條例》(572 章)、強制驗樓及強制驗窗計劃及《升降機及自動機條例》的推出而適當地提高資助額，幫助小業主面對財政負擔。

8. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)民建聯希望政府推出第三輪更新行動，因為行動有助提升公眾安全及改善基層及長者業主的居住環境；(ii)委員會轄下的私人樓宇及市區更新工作小組有就更新行動作出檢討，稍後會將意見轉交政府，以便政府優化未來的行動方案；(iii)現有的計劃未能完全幫助業主進行維修，因為計劃提供的資助不足，未有顧及《消防安全(建築物)條例》(572 章)的推出及市場維修費用上升的因素；(iv)希望政府改善更新行動的不足之處，提供更多誘因讓有經濟困難的業主進行樓宇維修工作；(v)就樓宇結構未如理想的三無大廈，政府應協助小業主改善樓宇安全，不應要求業主承擔過多責任；(vi)希望政府推出新一輪更新行動或其他類型的行動，提升樓宇結構的安全。

9. 馮檢基先生提出以下意見：(i)從政策的角度來說，雖然政府已達到「為建造業界創造更多就業機會」的目標，但由於「促進樓宇安全 and 美化市容」的目標未達，政府應繼續推行更新行動；(ii)從動機的角度來說，雖然政府當時推出更新行動是為了「為建造業界創造更多就業機會」，但由於市區仍然有很多樓宇需要復修，希望政府能為了「促進樓宇安全 and 美化市容」而推行更新行動；(iii)政府只需提供津貼作為誘因便可令業主進行維修保養工作，無需擔心推行更新行動會帶來長遠的財政負擔。

10. 鄭泳舜先生提出以下意見：(i)除了創造就業機會外，更新行動還有其他好處，包括提升大廈安全、改善環境衛生、推動大廈管理及幫助基層業主；(ii)希望政府繼續推出更新大行動，同時檢討首兩輪行動的不足之處；(iii)私人樓宇及市區更新工作小組曾委託研究機構對更新行動作出檢討，稍後可與局方分享研究結果；(iv)小業主需要更多配套，政府應透過向業主發放津貼，以鼓勵進行維修保養工作及提升大廈管理質素；(v)希望趙先生向局方反映委員訴求，並在適當時候推出新一輪更新行動。

11. 趙必明先生綜合回應如下：

(i) 局方明白委員對舊樓安全的關注，也認同應鼓勵及推動業主進行大廈維修工作。

(ii) 更新行動推出時有其特別的社會背景。局方會參考委員的意見，進一步完善現有計劃。

(iii) 局方明白長者業主、基層人士及低學歷人士在籌組法團及維修大廈時均會遇到不同困難，但房協及市建局的專業人士會為業主提供所需的財政及技術支援，並就招標及揀選顧問公司或承建商事宜向業主提供意見。

(iv) 局方會參考及檢討以往推出更新行動的經驗，讓舊樓業主可以得到適切的援助及處理大廈維修的工作。

12. 主席總結表示，委員會希望發展局推出第三期樓宇更新大行動，並請局方向業主提供更多誘因及支援，以助進行大廈維修及保養工作。委員會亦希望發展局改善現有的支援計劃，讓舊區居民的居住環境得以改善。

(b) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的簡介(房屋事務委員會文件 1/13)

13. 區偉生先生表示，由於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃已推行了八個多月，屋宇署希望聽取委員對這兩項計劃的意見，讓署方可以就這兩項計劃作出檢討。他接著簡述強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的背景。

14. 呂文琪女士以投影片輔助介紹文件 1/13。

15. 衛煥南先生提出以下意見：(i)希望屋宇署採用「政府驗樓，業主維修」的模式，讓業主不必為甄選顧問公司而煩惱，甚至因此拖慢強制驗樓計劃的進度；(ii)強制驗樓計劃的通知期限不足，署方應考慮延長通知期，讓業主有足夠時間籌備；(iii)希望屋宇署就強制驗窗計劃發出指引，因為業主不清楚哪些是公用部分的窗戶；(iv)每季度的目標樓宇名單不應上載到屋宇署的網頁，因當中涉及私隱問題。

16. 盧永文先生提出以下查詢及意見：(i)若個別單位的租戶不讓承辦商進入其單位檢驗窗戶，強制驗窗計劃如何進行；(ii)屋宇署如何確保顧問公司及承辦商能妥善執行強制驗窗計劃的檢驗、修葺及善後工作；(iii)小業主進行驗窗工作時往往有心無力，希望署方多加支援，讓他們可以進入租戶的單位檢驗窗戶，不要將過多責任放在法團身上。

17. 沈少雄先生關注強制驗窗計劃的執行情況，並提出以下查詢及意見：(i)法定通知的發出方法；(ii)若個別單位未能在限期結束前完成窗戶的檢驗工作，有關的法律責任是由該單位的業主或法團承擔；(iii)美孚新邨第二期的法團曾就維修細節討論了接近一年，因此六個月的驗窗期限並不足夠；(iv)文件 1/13 指出合資格人士須親自進行驗窗工作。若合資格人士為公司，他們能否將驗窗工作外判。

18. 區偉生先生綜合回應如下：

- (i) 為配合兩項強制檢驗計劃的實施，屋宇署會聯同房協及市建局推行多項支援計劃，以協助業主遵從法定要

求。在發出預先知會函件後，屋宇署、房協及市建局已合辦多場地區簡介會，向目標樓宇的業主講解兩項計劃的詳情及他們可以獲得的支援。業主可就執行通知的事宜聯絡屋宇署，而房協及市建局的一站式聯絡服務亦可提供技術及財政支援的資訊。在兩項計劃的各個階段，合資格的業主均可從屋宇署、房協及市建局獲得不同形式的協助及支援。

(ii) 屋宇署在發出法定通知的六個月前曾向目標樓宇的各業主或法團發出預先知會函件，以便他們有足夠時間籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。若目標樓宇未能在限期內完成維修，屋宇署會彈性處理。只要業主正在履行驗樓或驗窗的責任，便無須擔心會被即時檢控。

(iii) 就公用地方的窗戶而言，屋宇署會向目標樓宇的法團發出法定通知。若目標樓宇未有成立法團，樓宇內的所有業主將會收到法定通知。至於個別單位的窗戶，屋宇署會向個別單位的業主發出法定通知。

19. 主席總結表示，委員會知悉強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的執行情況，並希望屋宇署加強對未能在限期內完成維修的業主或法團的支援，以便他們妥善履行維修樓宇的責任和要求。

(c) 白田邨重建計劃-就建議提前騰出現有白雲街公共運輸交匯處作公共房屋發展的跟進報告(房屋事務委員會文件 2/13)

20. 主席表示，雖然文件涉及公共運輸交通安排，但由於有關安排是由公屋重建所引起，經與交通事務委員會主席商討後，他同意由房屋事務委員會跟進及討論文件。

21. 哈文慧女士介紹文件 2/13。

22. 許家耀先生補充回應表示，房屋署已因應深水埗區議會在二零一二年十一月六日會議上所要求，就提前騰出白雲街公共運輸交匯處以達致既加快重建又能原邨安置的建議展開交通評估。文件 2/13 中提出的臨時交通及運輸安排，即重新配置白雲街交通及公共運輸設施的方案，是一個技術上可行的初步建議。當局會先聽取委員意見，然後再作詳細研究。

23. 甄啟榮先生欣賞房屋署因應居民反對遷往蘇屋邨而制訂新重建方案。他提出以下查詢：(i)保留第 12 座至最後清拆的建議是否可行；(ii)提前清拆白田商場及白田社區會堂以取代清拆第 12 座的建議是否可行；(iii)能否進行問卷調查以了解願意遷往蘇屋邨及希望留在白田邨的居民數目，並考慮不清拆第 12 座；(iv)如何解決交通工具停泊路邊而造成的行人安全問題；(v)居民前往新車站所需的時間；(vi)第 13 座居民是否須與第 9 至 11 座居民同期搬遷。

24. 衛煥南先生提出以下意見及查詢：(i)若未能做到原邨安置，房屋署還可以安排石硤尾邨第六期或第三、七期作為接收屋邨，以接收受重建影響的居民；(ii)第 9 至 11 及 13 座居民未必能夠在二零一四年同時面對第 1 至 3 座、白田商場街市、新白田社區會堂與第 12 座及巴士總站等四個重建地盤的滋擾；(iii)有關提供穿梭巴士以接載第 9 至 11 及 13 座居民到其他地區用膳的安排能否滿足居民需要；(iv)署方一直未有就白田邨重建計劃全面諮詢第 9 至 11 及 13 座居民的意見，也沒有完全考慮民協的問卷調查結果；(v)希望房屋署進行民意調查，以了解第 9 至 11 及 13 座居民對重建計劃的意見；(vi)運輸署應提供更多資料，讓委員知悉提前清拆公共運輸交匯處對居民的影響。

25. 秦寶山先生認為提前清拆公共運輸交匯處會對第 9 至 11 及 13 座居民，以及翠田樓、潤田樓、澤田樓、裕田樓及富田樓居民造成很大影響，因此要求房屋署先進行全面諮詢，然後才作出交通改動。此外，由於巴士和專線小巴路線的改動及新增的電單車泊車位均會對行人出入構成危險，署

方應向居民作出交代。

26. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)白田邨第 9、10、11 及 13 座重建關注組(關注組)及民協於二月二十六日及二月二十七日分別在白田社區會堂舉行了諮詢會及居民大會，反對房屋署同時清拆第 12 座及巴士總站；(ii)若第 12 座及巴士總站被提早清拆，白田邨的長者將失去食肆及其他生活設施；(iii)關注組關注能否在第 9 座重置食肆及能否提早清拆白田商場，並要求同期清拆第 1 至 3 座及白田商場，以減低重建帶來的滋擾；(iv)若白田邨下台(即第 1 至 3 座、白田商場及社區會堂所在地)的高度限制得以放寬，第 1 至 3 座及白田商場的重建大廈能否提供足夠單位給第 9 至 11 及 13 座居民調遷；(v)在現有計劃下，公共運輸交匯處的設施將會遷移至白雲街兩旁，會增加偉倫街的噪音，而大量車輛停泊在白雲街亦可能會影響行人過路安全；(vi)翠田樓、潤田樓、澤田樓、裕田樓及富田樓居民尚未知悉交通改動的安排，運輸署應先進行諮詢。

27. 馮檢基先生提出以下意見及查詢：(i)擔心白田邨居民無法同時面對四個重建地盤施工所引起的汽車噪音、過路安全及空氣污染等問題；(ii)為何房屋署不以白雲街為界，將第 1 至 3 座及白田商場與第 9 至 13 座分為兩個重建區，讓重建計劃更加完整；(iii)為何署方不在石硤尾邨第六期或第三、七期的地盤興建公屋。因為在該地盤興建單位可減低重建對居民滋擾，而該批單位亦比第 1 至 3 座的重建單位更快落成；(iv)房屋署是否因為需要預留比實際需要多於百分之十的單位，以致重建單位數目不足以讓第 9 至 11 及 13 座居民調遷；(v)希望委員要求署方先就新重建方案諮詢居民，然後才通過方案，令居民的聲音得以反映。

28. 鄭泳舜先生提出以下查詢及意見：(i)運輸署可否在下白雲街增加巴士站，以方便太田樓及麗田樓等居民；(ii)房屋署能否在第 9 座重置食肆，以減低清拆第 12 座對第 9 至 11 及 13 座居民的影響；(iii)若能提早騰出公共運輸交匯處及與第

12 座一同發展，房屋署可提供多少單位給公屋輪候冊申請人入住；(iv)希望署方提供更多支持新重建方案的理據。

29. 郭振華先生提出以下意見：(i)深水埗區議會一向認為應興建更多房屋以回應現時社會對房屋的需求；(ii)相信房屋署及運輸署提出了技術上可行的初步建議，希望委員持開放態度討論；(iii)希望房屋署採取適當措施，照顧長者在清拆重建過程中的飲食等生活需要。

30. 哈文慧女士綜合回應如下：

- (i) 房屋署在二零一二年十一月六日的區議會會議上收到議員提出包括申請放寬白田邨重建大廈的高度限制、提早騰出公共運輸交匯處及提早清拆白田商場及社區會堂的建議。署方有就以上三個建議進行可行性研究，但由於部分建議如申請放寬高度限制的可行性未能確定，房屋署在這次會議主要是匯報提早騰出公共運輸交匯處作公屋發展的評估結果及相關臨時交通安排的建議。
- (ii) 就單位數目而言，房屋署需要在白田邨第 1 至 3 座、白田邨第 12 座，以及公共運輸交匯處等二個地盤同時動工，才能在略為放寬現有的高度限制下提供足夠單位讓白田邨第 9 至 11 及 13 座的居民調遷。
- (iii) 房屋署已和規劃署就申請放寬高度限制進行溝通，並正安排顧問進行一連串有關環境和規劃的評估，有關的準備工作預計在本年六月左右完成，之後再向城規會申請。根據《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》(下稱圖則)的規定，白田邨上台(即第 9 至 13 座所在地)的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，而白田邨下台(即第 1 至 3 座、白田商場及社區會堂所在地)的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。根據圖則的《註釋》，有關放寬高度限制的申請

只限“略為”放寬，申請亦需經城規會按個別情況考慮。假如只是先重建白田邨下台及略為放寬下台高度，所提供的單位數目不足夠讓第 9、10、11 及 13 座居民調遷。相反，第 12 座及公共運輸交匯處的用地可提早落成的單位比商場與社區會堂用地所提供的單位多大約 500 個，連同第 1 至 3 座的用地所提供的單位及略為放寬高度限制後，比較可配合第 9、10、11 及 13 座的調遷需要。

- (iv) 就提早清拆白田商場及社區會堂的建議而言，由於商戶租約尚未完結，加上商場比第 12 座有更多的商業設施，例如超級市場、酒樓、茶餐廳、街市等，提前清拆商場及社區會堂會對居民生活的影響會較清拆第 12 座為大。署方認為應在較後階段才予清拆，以減低重建對居民的影響。
- (v) 為減低清拆第 12 座食肆對居民的影響，房屋署會考慮為第 9 座的空置商舖重新招租，於重建過渡期間提供一些臨時商業設施，以回應白田邨居民的飲食需要。
- (vi) 就安排穿梭巴士以接載居民到其他地區的建議而言，署方願意再作研究，包括考慮有關建議會否與其他公共運輸公司造成競爭。
- (vii) 就提早騰出公共運輸交匯處的建議而言，房屋署曾向兩位當區區議員、白田邨居民代表及白田屋邨管理諮詢委員會(邨管會)介紹相關方案，並得到一定的支持。若居民希望對交通改道的細節提出意見，房屋署願意再作跟進。
- (viii) 雖然有一位居民代表在白田邨管會上表示對有關方案有其他意見，但房屋署其後已向該名代表及相關居民再詳細解釋有關安排及清拆保護措施，以釋除他們

的疑慮。

- (ix) 署方已就交通改道安排與巴士公司作試行，以確保雙線行駛時不會對居民造成太大影響。署方會盡量完善交通改道安排。
- (x) 由於白田邨第 9 至 11 及 13 座的搬遷細節要到二零一五年才能落實，房屋署會視乎白田邨第 1 至 3 及 12 座的搬遷情況，以及在資源許可的情況下，才能考慮是否為居民提供主要接收屋邨以外的選擇。
- (xi) 關於進行問卷調查的建議，由於每個家庭有不同需要，而且其需要會隨時間改變，問卷調查的結果亦會因時而異。由於公屋資源有限，房屋署無法滿足每個家庭的選擇。署方會按現行的機制繼續向深水埗區議會、白田邨管會、兩位當區區議員及白田邨居民進行諮詢工作，而不會以問卷形式進行調查。
- (xii) 至於臨時交通安排的細節，房屋署會在有需要時按照既定的機制諮詢白田邨居民。惟署方現需要確認提早騰出公共運輸交匯處以達致加快重建的建議是否區議會的共識，以便部門進一步研究建議細節及落實相關工作。

31. 陳劉久敏女士回應表示，自從白田邨宣布重建後，房屋署一直有就重建計劃諮詢兩位當區區議員及白田邨居民，並舉辦過多場居民大會，讓居民知悉重建情況。此外，白田邨管會亦會每兩個月舉行一次會議及諮詢白田邨居民的意見，讓重建計劃得以持續優化。

32. 柳貝欣女士回應如下：

- (i) 重建組會關注居民需要及舒緩居民的憂慮，希望委員對重建組的工作抱有信心，盡量給予意見及與房屋署多作溝通。

(ii) 現時白田邨第 9 至 11 及 13 座的重建計劃並未正式宣布，但自去年白田邨第 1 至 3 及 12 座宣布重建後，房委會已知悉第 9 至 11 及 13 座居民希望提早重建及原邨安置的要求。因此，署方一直研究各種可行方法，務求提供足夠的公屋單位作遷置之用。提前騰出公共運輸交匯處作建屋用途的方案，是房屋署各組別職員根據其專業考慮而提出的可行方案。

(iii) 根據目前政策，署方會在宣布重建後為受影響居民提供各種重建相關服務，例如成立社區服務隊照顧長者需要、安排「自選單位計劃」讓居民選擇心儀單位，以及安排「提早調遷計劃」供希望提早搬遷的居民申請。

33. 許家耀先生重申表示，有關的臨時交通及運輸安排是房屋署為回應委員在二零一二年十一月六日會議上所要求而研究的初步建議。署方明白提早騰出公共運輸交匯處會對居民造成不便。因此，當局會繼續就該項技術上可行的初步建議先聽取委員及居民的意見，然後再作詳細研究。

34. 吳美女士提出以下意見：(i)關注組的研究顯示，房屋署若能將第 1 至 3 座與白田社區會堂同期清拆，第 9 至 13 座及公共運輸交匯處亦可以提早清拆，從而加快重建進度及提供更多單位讓輪候冊申請人入住公屋；(ii)只要掌握第 9 至 11 及 13 座的空置單位數量及居民的搬遷意願，有關的搬遷工作會更易推行；(iii)署方應就提前騰出公共運輸交匯處的方案諮詢第 9 至 11 及 13 座居民的意見，不應在二月二十二日的白田邨管會上才讓他們知悉新重建方案；(iv)清拆公共運輸交匯處會對第 9 座居民造成不便，因為他們須繞路而行才能到達新巴士總站，並且面對行人安全的問題。

35. 衛煥南先生提出以下意見：(i)強烈要求房屋署就新重建方案諮詢白田邨第 9 至 11 及 13 座居民的意見，或提早啟動社區服務隊以收集第 9 至 11 及 13 座居民的意見；(ii)希望運

輸署提供評估報告的內容，讓委員知悉路線改動對白雲街、白田街及偉倫街造成的交通影響。

36. 馮檢基先生提出以下意見：(i)民協不反對重建的大方向，但認為尋找土地的方法並不恰當；(ii)除非新重建方案獲白田邨居民接受，否則房屋署應修訂有關方案；(iii)白田邨重建計劃與過去的重建計劃有很大不同，署方應在落實細節前諮詢居民意見，避免委員爭拗不斷。

37. 林家輝先生提出以下意見：(i)新重建方案比舊重建方案更為可取；(ii)建議從民生角度落實臨時交通安排，以減低交通改動對居民的影響；(iii)房屋署安排接收屋邨時應讓居民有多個選擇；(iv)希望署方考慮委員意見，讓重建方案得以在短期內落實，令居民早日遷往新公屋單位。

38. 甄啟榮先生提出以下查詢及意見：(i)質疑房屋署能否在原區安置、加快重建、不清拆巴士總站及第 12 座的前提下推動重建；(ii)清拆第 1 至 3 座只能提供 1 680 個單位，而清拆白田商場及社區會堂只能提供 550 個單位，合共有 2 230 個單位。然而，白田邨第 9 至 11 及 13 座有 2 500 多戶，因此不明白為何將第 1 至 3 座與白田商場及社區會堂同期清拆可讓第 9 至 11 及 13 座居民同期搬遷；(iii)清拆第 12 座及巴士總站可提供 1 050 個單位，而清拆第 1 至 3 座可提供 1 680 單位，合共有 2 730 個單位，可讓 2 500 多戶第 9 至 11 及 13 座居民原區安置；(iv)不接受新重建方案的委員是否有其他實際可行的原區安置方案；(v)希望房屋署盡快安排「提早調遷計劃」，讓有特殊需要的居民遷往其他屋邨。

39. 郭振華先生提出以下意見：(i)建議房屋署在第 9 座重置食肆以填補第 12 座食肆的空缺，並考慮邀請社會企業提供服務。至於穿梭巴士服務的建議，可交由運輸署跟進；(ii)信任運輸署的專業意見，但希望了解交通改動中值得優化之處；(iii)理解重建會對居民造成不便，期望房屋署盡量減低不便及改善新重建方案的不足之處；(iv)建議重建組在居民

大會中讓居民知悉提早調遷的資訊。

40. 秦寶山先生提出以下意見及查詢：(i)房屋署若能提前清拆白田商場及保留第 12 座至最後清拆，白田邨居民才能繼續享有食肆及商舖等生活設施；(ii)為何房屋署不能安排兩個接收屋邨，因為蘇屋邨二期重建時有元州邨第五期及石硤尾邨第二、五期作為接收屋邨，而白田邨第 1 至 3 及 12 座重建時亦有石硤尾邨第二、五期及牛頭角下邨作為接收屋邨；(iii)希望房屋署盡快進行民意調查，以了解願意遷往其他屋邨及原邨安置的確實人數。

41. 吳美女士重申：(i)只要同期清拆第 1 至 3 座與白田商場及社區會堂，加上放寬第 1 至 3 座重建大廈的高度限制，房屋署便可減低重建對第 9 至 11 及 13 座居民的滋擾及提供足夠單位讓他們調遷；(ii)第 9 至 11 及 13 座的長者由於行動不便，普遍希望到鄰近的第 12 座而非乘坐穿梭巴士到石硤尾邨享用晚膳；(iii)希望房屋署提供新的重建方案，從而減低民怨。

42. 甄啟榮先生提出以下意見及查詢：(i)希望房屋署盡早向城規會查詢能否放寬白田邨的高度限制；(ii)翠田樓、潤田樓、澤田樓、裕田樓及富田樓的居民普遍認為重建會影響他們的生活，因此反對署方重建白田邨；(iii)若新重建方案不獲通過，房屋署有沒有其他替代方案。

43. 秦寶山先生質疑若城規會未能放寬高度限制，提前騰出公共運輸交匯處能否提供足夠單位供第 9 至 11 及 13 座居民調遷。

44. 馮檢基先生重申，政府以往的重建計劃有五年滾動期，但近年的北角邨重建計劃只有三年通知期，而最近的白田邨重建計劃更只有一年通知期，並且需要分階段完成。基於上述考慮，他希望委員就白田邨重建計劃多作討論，並要求房屋署進行諮詢，讓受影響居民表達意見。

45. 黃達東先生認為現時沒有最理想的重建方案。他希望委員在一個各方同意機制下作出討論，並在平衡各方意見後以理性務實的態度推動重建。

46. 哈文慧女士回應如下：

- (i) 房委會於二零一二年九月收到委員及居民希望加快重建的要求後，便安排了蘇屋邨二期作為主要的接收屋邨，並預計提早在二零一八年搬遷。房屋署在收到委員及居民希望加快重建和原邨安置的訴求，以及提前騰出白雲街公共運輸交匯處等建議後，已經與交通顧問及相關部門作研究；向委員提交報告及臨時交通安排的建議，並聆聽深水埗區議會、相關的邨管會、兩位當區議員及地區人士的意見，因此房屋署一直都有積極諮詢居民的意見。
- (ii) 房屋署會積極安排為第 9 座的空置商舖進行招租，並與社會福利署研究邀請社會企業提供服務的可行性。

47. 朱廣添先生回應如下：

- (i) 放寬高度限制與否須由城規會決定，房屋署只能鋪陳理據，不能保證有關申請獲得批准。
- (ii) 由於法定分區計劃大綱圖規定白田邨下台的准許建築物高度為主水平基準上 100 米，而白田邨上台的准許建築物高度為主水平基準上 120 米，所以房屋署只能在白田邨下台建造樓高 22 層的住宅樓宇。若在白田邨下台建造樓高 30 層的住宅樓宇以遷置受重建影響的住戶，則白田邨下台的建築物高度將比白田邨上台為高，有違分區計劃大綱圖的階梯式高度限制的要求，而城規會亦未必批准有關申請，因此有關建議並不可行。
- (iii) 由於商場租戶的合約仍未結束，將白田商場提早與第

1 至 3 座同期清拆並不可行。

(iv) 由於新巴士總站遷移後會佔據白田邨第 1 至 4 座重建大廈的平台以下空間，因此署方可建的單位數目亦受影響，不能達到吳美議員所估算的數目。

(v) 房屋署會保留第 12 至 13 座中間的花園，讓居民有休憩空間。

48. 陳劉久敏女士回應如下：

(i) 就能否預留兩個接收屋邨的建議而言，由於遷置屋邨所提供單位的數目及形式是以受清拆影響的家庭作藍本，而白田邨第 9 至 11 及 13 座的五人或以上家庭較多，所以房屋署須因應實際需要，提供足夠資源以應居民所需。如主要遷置屋邨超過一個，則難以評估各類型單位的需要和分配，甚至會造成資源錯配。

(ii) 按照二零一二年四月二十六日宣布的白田邨重建計劃總綱，白田邨第 9 至 11 及 13 座居民按現行建議是在二零一八年才作搬遷，有關安排與五年滾動期相差不大。

(iii) 署方會積極就第 9 至 11 座地下的空置單位進行招標工作，以提供食肆及零售服務，以應居民所需。

49. 柳貝欣女士回應如下：

(i) 房屋署的重建項目均會訂定一個主要的遷置屋邨，輔以其他單位讓居民可以有其他選擇。如白田邨第 1 至 3 及 12 座重建計劃的遷置屋邨是石硤尾邨第二、五期，但同時亦提供小量牛頭角下邨及其他屋邨單位作遷置之用，並且在「自選單位計劃」前舉行了兩次「提早調遷計劃」，提供小量牛頭角下邨及元州邨第五期的一睡房單位供居民申請。署方明白大部分第 9

至 11 及 13 座居民希望原邨安置，但部分居民亦可能希望遷往重建後的蘇屋邨。

- (ii) 根據署方與社區服務隊簽訂的合約內容，社區服務隊只會對受重建影響的長者家庭提供協助，而不會執行諮詢居民意見的工作。

50. 許家耀先生回應表示，委員提及的穿梭巴士屬非專營巴士服務，運輸署會按照部門指引審批申請，惟署方現時未有收到任何相關申請。

51. 黃耀華先生回應表示，深水埗區內的醫局街及海壇街路旁亦設有泊車位或上落客貨區，情況與建議的巴士總站設施相同，因此新重建方案的交通安排可予接受。

52. 主席總結表示，由於大部分委員均對落實原區安置及加快重建表示支持，委員會不反對署方提交的報告及有關提前騰出現有白雲街公共運輸交匯處作公共房屋發展的臨時交通安排的初步建議，但要求房屋署及運輸署落實細節時須對影響民生的項目作出研究，以解決重建引起的環境衛生及交通安全等問題。

53. 馮檢基先生再要求先就重建方案諮詢白田邨居民意見，然後再作決定。

54. 陳劉久敏女士回應表示，白田邨管會曾於二月二十二日討論過有關的交通建議，而有關建議亦已得到大部分出席委員支持，並在沒有委員異議的情況下獲得通過。

55. 吳美女士希望署方澄清，重建方案獲白田邨管會通過的消息是否真確。

56. 衛煥南先生認為，屋邨重建方案的制訂是香港房屋委員會的職權範圍，邨管會無權干涉。

57. 黃瑞華女士回應表示，房屋委員會推行的任何方案均會透過邨管會向居民詳細解釋及諮詢居民意見。此外，邨管會的委員由該邨每座樓宇選出的互助委員會主席或代表組成，因此該會的意見具有民意代表性。

58. 主席表示剛收到由吳美女士及馮檢基先生提出的臨時動議。臨時動議內容如下：「要求房屋署就其提出新的白田邨重建方案，先全面諮詢白田邨居民，後決定。」

59. 鄭泳舜先生要求休會三分鐘。主席詢問委員是否同意休會。委員同意休會。

[休會三分鐘]

60. 主席宣布復會，並表示在休會期間收到由甄啟榮先生及陳國偉先生提出的修訂動議。他接著請甄啟榮先生介紹修訂動議內容。

61. 甄啟榮先生介紹修訂動議：「要求房屋署在不影響重建進度的前提下，就重建方案諮詢白田邨居民。」

62. 吳美女士表示，原動議要求全面諮詢，因為新重建方案並非只影響白田邨第 9 至 11 及 13 座居民。此外，部分座數的居民沒有出席白田邨管會會議，而他們的意見亦沒有在會議中清楚交代，因此該會議的決定不能作準。

63. 馮檢基先生向委員解釋原動議的三個要求，包括：(i) 以有代表性的調查方法進行全面諮詢；(ii) 諮詢白田邨第 1 至 3 及 12 座、第 9 至 11 及 13 座、翠田樓、潤田樓、澤田樓、裕田樓及富田樓居民的意見；(iii) 在得出諮詢結果後才對新重建方案作出決定。

64. 甄啟榮先生表示，原動議提及的全面諮詢可能會因為居民離港探親而變得不全面。如需等候所有居民歸來才進行諮詢則會拖慢重建進度，因此他提出修訂動議。

65. 陳國偉先生澄清，修訂動議不反對諮詢，只是要求諮詢需在不影響重建進度的前提下進行。

66. 馮檢基先生表示，全面諮詢是指以科學化的方式進行諮詢，不是對每戶居民作出諮詢。

67. 郭振華先生表示，原動議影響重建程序，而修訂動議和主席總結的內容一致；他支持修訂動議。

68. 梁有方先生反對修訂動議，並呼籲委員考慮居民需要，要求房屋署進行諮詢。

69. 吳美女士提出以下查詢：(i)修訂動議是否反對全面諮詢；(ii)諮詢居民是否影響重建進度。

70. 秦寶山先生質疑若諮詢因為未能訪問全部居民而變得不全面，訪問個別居民代表的諮詢又是否具代表性。

71. 馮檢基先生補充表示，根據修訂動議的前設，委員會就新重建方案進行討論同樣是拖慢重建。他進一步表示，由於進行有代表性的全面諮詢只需要兩至三個月的時間，而諮詢工作亦有助重建計劃順利推行，有關的阻延是可以接受。

72. 衛煥南先生要求休會三分鐘。主席詢問委員是否同意休會。委員同意休會。

[休會三分鐘]

73. 主席宣布復會，並表示在休會期間收到由秦寶山先生及衛煥南先生提出的第二修訂動議。他接著請秦寶山先生介紹第二修訂動議內容。

74. 秦寶山先生表示，為免重建計劃因諮詢不足而受到阻礙，房屋署應先諮詢各持份者的意見。他接著介紹第二修訂動議：「要求房屋署就其提出新的白田邨重建方案，先全面

諮詢白田邨居民，後決定，以確保白田邨重建計劃進度可順利進行。」

75. 郭振華先生重申，由於新重建方案已經過充分討論，而房屋署及運輸署亦已了解委員對食肆、民生及交通安全問題的關注及承諾妥善處理有關問題，他反對第二修訂動議。

76. 馮檢基先生重申，由於新重建方案並非只影響第 1 至 13 座居民，若不進行全面諮詢，房屋署將無法確保重建計劃能順利推行。

77. 大會先就秦寶山先生的第二修訂動議表決。主席詢問是否需要記名投票。委員要求記名投票。

78. 投票結果如下：

贊成： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、
衛煥南、黃志勇(7)

反對： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、郭振華、林家輝、
劉佩玉、梁文廣、沈少雄、韋海英、黃頌良、
陳國偉(11)

棄權： 李詠民、李祺逢、甄啟榮(3)

總數： (21)

79. 秘書宣布投票結果，7 票贊成，11 票反對，3 票棄權。主席宣布由秦寶山先生提出的第二修訂動議不獲通過。

80. 大會接著就甄啟榮先生的修訂動議表決。主席詢問是否須記名投票。委員要求記名投票。

81. 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、沈少雄、韋海英、
黃頌良、甄啟榮、陳國偉(13)

反對： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、
衛煥南、黃志勇(7)

棄權： 李祺逢(1)

總數： (21)

82. 秘書宣布投票結果，13 票贊成，7 票反對，1 票棄權。
主席宣布由甄啟榮先生提出的修訂動議獲得通過。

83. 主席表示，委員會同意將文件及修訂動議轉交房屋署，
並促請署方在推動白田邨重建項目時與白田邨居民保持溝
通，以及在原區安置的前提下妥善處理重建引起的環境衛生
及交通安全等問題。

(d) 促請政府以大局為重 盡快協助有需要的公務員建屋合
作社重建 釋放土地的發展潛力(房屋事務委員會文件 4/13)

84. 覃德誠先生介紹文件 4/13。

85. 蘇翠影女士介紹回應文件 14/13。

86. 鄭泳舜先生支持在區內尋找適合土地作建屋用途，並提
出以下意見：(i)單靠屋邨重建並不能滿足公屋輪候冊人士的
住屋需要，政府須循不同途徑增加房屋供應，而公務員建屋
合作社正是可考慮的途徑之一；(ii)政府可考慮向合作社社員
提供居屋單位，待他們出售居屋時再處理補地價的問題；(iii)
合作社社員由於履行了維修樓宇的責任，市建局不會選擇他
們的樓宇進行重建。若政府不對他們提供協助，這對他們並
不公平。

87. 覃德誠先生表示，文件的主要目的是改善年老公務員的

居住環境，並透過釋放土地潛力興建房屋達致雙贏局面，而不是強逼年老公務員搬遷。他又認為，局方沒有就「充分的公眾利益理據」作出定義，是沒有誠意解決補地價問題。他又質疑合作社社員能否根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請重建，因為在解除法定押記之後，他們仍需要獲得全體業主同意才能將整幢樓宇拆卸重建。

88. 梁文廣先生表示，目前有 61 個尚未解散的合作社，政府若能收回土地業權，將有助舒緩土地供應不足的情況。此外，合作社社員曾為香港作出重大貢獻，政府應以社會需要土地興建房屋作為公眾利益理據，向他們提供補地價或免補地價優惠，而不是計較補地價問題。他建議由公務員事務局收回合作社進行重建，藉此顯示政府解決問題的決心。

89. 梁有方先生表示，合作社社員曾就重建事宜向他求助。他建議局方成立跨部門小組，並就著先由私人發展商或市建局收回單位，再用「樓換樓」方式處理補地價問題的做法進行可行性研究。他又詢問，局方會如何協助不能申請公屋的合作社社員。

90. 陳偉明先生認為政府可採取多種方法解決補地價的問題，包括由市建局推出「先導計劃」，或向合作社社員提供居屋單位。若政府妥善解決以往遺留下來的問題，既可改善退休公務員的居住環境，亦可增加政府的土地儲備。

91. 蘇翠影女士綜合回應如下：

- (i) 發展局十分重視土地發展，並希望能夠釋放包括前公務員建屋合作社等地積比未用盡的土地。
- (ii) 合作社可循多個方法進行重建，其中包括申請市建局的「需求主導」重建計劃或「促進者」重建計劃。根據「促進者」重建計劃，業主可透過市建局的協助，集合業權聯合出售予私人發展商重建。

- (iii) 過去曾經有十多個合作社樓宇被私人發展商收購重建，這顯示重建合作社對私人發展商來說有一定的吸引力。
- (iv) 補地價的金額是按照市場價格釐定。至於有關延後補地價的建議，政府會持開放態度探討。
- (v) 根據政府的市區重建政策，市建局重建舊樓會參考樓宇狀況按先後緩急處理。目前來說，市建局會挑選殘破程度較嚴重的樓宇進行重建。
- (vi) 取得全體業主同意才可拆卸整棟樓宇只是指自行重建的情況。如合作社申請市建局的「需求主導」計劃，無須全體業主同意亦可進行重建。至於由私人發展商參與重建的合作社樓宇則可根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的要求，在沒有全體業主同意但已集合條例下指定業權份數的情況下，向土地審裁處申請強制售賣令進行重建。

92. 楊素蓉女士回應如下：

- (i) 根據一九九三年推出的合作社解散機制，合作社如要解散，需要得到百分之七十五的社員同意，繼而進行分契手續以取得樓宇及土地業權，否則公務員事務局無權解散合作社及將合作社樓宇收回重建。
- (ii) 申請公屋的人士需要通過房委會的入息及資產審查。已解散合作社的前社員由於擁有限制轉讓單位的業權，因此不符合申請公屋的資格。有關規定是房委會的要求，並不屬於公務員事務局的政策範疇。
- (iii) 公務員事務局理解前合作社社員在出售樓宇及補地價遇到的困難，因此在二零零一年推出了改善措施。在改善措施之下，前合作社社員可向公務員事務局申請短期豁免其單位的轉讓限制，不反對他們在繳付土

地補價前簽訂買賣合約。若前社員遇上其他困難，他們亦可以申請將豁免期限延長。

93. 梁有方先生查詢「需求主導」重建計劃及「促進者」重建計劃的分別，並請蘇女士向局方反映有關延後補地價的建議。

94. 鄭泳舜先生同意應強化市建局的角色及優化「需求主導」重建計劃及「促進者」重建計劃，讓合作社社員能夠在適合的模式下申請重建。

95. 蘇翠影女士回應如下：

(i) 在「需求主導」重建計劃之下，市建局會選擇合資格樓宇進行重建，其中包括公務員合作社的樓宇。根據「需求主導」重建計劃，市建局最終都會按照《收回土地條例》收回未能自願購入的業權以作重建。

(ii) 在現行的市區重建政策之下，市建局重建舊樓會參考樓宇狀況按先後緩急處理。局方明白社員希望重建公務員建屋合作社，但亦需要平衡其他樓宇的重建需要。

(iii) 由於延後補地價的建議涉及政策性及技術性問題，局方需要仔細研究。

96. 主席總結表示，委員會希望發展局、公務員事務局及地政總署考慮委員的意見並研究妥善的處理方案，從而解決合作社補地價的問題。如有最新資料，可以提交委員會備悉。主席隨即宣布休會四十五分鐘讓委員享用午膳，並於下午三時十五分復會。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第六次會議討論事項的跟進行動列表

(房屋事務委員會文件 8/13)

97. 主席宣布復會，並建議先跟進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)，然後再討論房屋事務委員會文件 5/13。委員沒有異議。

98. 主席歡迎運輸及房屋局及房屋署的代表出席會議。主席表示，秘書處曾邀請香港平民屋宇有限公司派員出席會議，但該公司表示只能安排職員列席旁聽。另外，運輸及房屋局亦應委員會的要求提供了大坑西邨的批地條款副本，請委員參閱席上文件。

99. 鄧智良先生就房屋事務委員會文件 58/12 回應表示：

- (i) 運輸及房屋局知悉委員會對大坑西邨未來路向的關注，並希望聽取委員會就此項議題的意見。
- (ii) 大坑西邨批地條款的正本由九龍西區地政處擁有。由於有關的批地條款在約三十年前簽訂，故局方只能提供英文版本的副本，希望委員體諒。
- (iii) 大坑西邨是由香港平民屋宇有限公司管理和擁有的私營租住屋邨，不受政府或香港房屋委員會(房委會)管轄。由於該屋邨已有逾五十年的歷史，局方知悉大坑西邨居民對重建的訴求，並有就大坑西邨的未來路向與香港平民屋宇有限公司進行探討。
- (iv) 雖然將大坑西邨拆卸及重建是其中一個考慮方案，但由於有關的探討仍屬初步階段，運輸及房屋局暫時未有定案。不過，局方承諾當有明確路向時，必定會諮詢深水埗區議會及大坑西邨居民的意見，從而訂出各方可接受的方案。

100. 衛煥南先生提出以下意見：(i)大坑西邨居民向房委會或

市建局申請重建均不得要領，希望鄧先生向局方反映居民的困境；(ii)若大坑西邨得以重建，政府將能釋放更多土地興建公營房屋。

101. 韋海英女士提出以下查詢及意見：(i)大坑西邨批地條款的有效限期；(ii)大坑西邨入口斜路過於陡斜，不利輪椅使用者及長者出入，希望政府與香港平民屋邨有限公司再作商討，讓無障礙設施工程能盡快進行。

102. 秦寶山先生查詢，大坑西邨居民可否向市建局申請重建，並按照市建局的規定獲得賠償及安置。

103. 梁文廣先生提出以下意見及查詢：(i)希望局方善用大坑西邨的土地及積極推動重建，以回應社會對房屋的需求；(ii)希望委員會將此項議題列入跟進事項作恆常匯報，讓委員知悉大坑西邨未來路向的最新發展；(iii)可否運用區議會資源取得大坑西邨批地條款的正本。

104. 陳鏡秋先生希望局方盡快就大坑西邨的未來路向進行諮詢及聆聽居民意見。

105. 鄧智良先生回應如下：

- (i) 大坑西邨的批地條款由九龍西區地政處擁有。但根據局方了解，批地條款的有效期直至二零四七年。
- (ii) 就大坑西邨入口的斜路而言，雖然該屋邨並非由政府或房委會管轄，但局方了解居民出入不便的困難，因此會向香港平民屋宇有限公司反映有關問題，希望在可行的情況下盡量改善居民的居住環境。
- (iii) 對於大坑西邨是否適合由市建局進行重建，局方會考慮不同的路向，並協助香港平民屋宇有限公司落實大坑西邨的未來路向。

- (iv) 由於大坑西邨居民以長者為主，加上該屋邨亦缺乏升降機等無障礙設施，局方會盡快就該屋邨的未來路向與香港平民屋宇有限公司作出探討，希望能在將來向深水埗區議會匯報進展及諮詢居民意見。

106. 主席總結表示，委員會知悉運輸及房屋局的回應，並同意將此項議題列入跟進事項作恆常匯報。至於如何取得大坑西邨批地條款正本的問題將於會後跟進。

(會後補註：區議會撥款應用於推行社區參與計劃，但索取支付批地條款的費用並不在區議會撥款的涵蓋範圍內。委員可於金鐘道土地註冊處客戶服務中心及各新界查冊中心查閱或透過「綜合註冊系統」進行網上瀏覽，以了解大坑西邨批地條款的內容。)

議程第二項：討論事項(續)

(e) 建設屋邨無障礙通道 房委會責無旁貸(房屋事務委員會文件 5/13)

107. 秦寶山先生介紹文件 5/13。

108. 黃瑞華女士介紹回應文件 15/13。

109. 楊美雲女士回應如下：

- (i) 領匯於二零一一年起投資不少於二億港元提升旗下所有物業的「暢通無阻通道」設施，以達致屋宇署發布的《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》及相關政策的要求。
- (ii) 領匯會在進行商場大型資產提升工程時一併提升「暢通無阻通道」設施；另外，領匯亦已設立專責團隊進行相關物業配套。截至二零一二年十二月，領匯已於旗下 182 個物業中的 73 個物業展開提升工程，當中

有 52 個物業的提升工程已完成，其餘 21 個的提升工程正在進行。

- (iii) 領匯會和國際專家及本地復康機構保持溝通，以確保「暢通無阻通道」設施提升工程能夠更全面具體和適合用家需要。

110. 楊恩頌先生回應表示，房委會自二零零五年十一月二十五日起把將轄下部分零售及停車場設施分拆出售予領匯房地產投資信託基金，而麗閣邨的商場及停車場為分拆出售設施之一。至於麗閣邨酒樓外的空地及平台等範圍乃屬屋邨公用地方，不在領匯管轄範圍內。對於有關屋邨商場的「暢通無阻通道」設施，領匯會積極配合房屋署就無障礙通道提出的建議。

111. 黃瑞華女士補充表示，麗閣邨的公用地方由房委會及領匯共同擁有，房屋事務經理(西九龍三)會和當區的領匯職員保持溝通，在情況可行及資源許可下提升無障礙設施。

112. 韋海英女士希望房屋署能就大坑東邨行人天橋旁的升降機工程提供時間表，並跟進南山邨商場及大坑東邨東海樓的無障礙通道「有上無落」的問題。

113. 秦寶山先生提出以下意見：(i)石硤尾邨商場的梯級不利長者出入，希望了解署方加裝升降機的時間表；(ii)擔心房屋署及領匯推卸責任，以致麗閣邨的升降機加裝計劃遙遙無期。

114. 梁文廣先生表示，富昌商場的無障礙通道盡頭設有玻璃門，不利輪椅使用者出入。他了解過往曾有輪椅使用者在推開玻璃門的期間發生意外，希望領匯能改善有關設計，避免再生意外。

115. 陳鏡秋先生提出以下意見：(i)希望房屋署加快落實暢道通行政策；(ii)歡迎領匯提升旗下物業的「暢通無阻通道」設

施，希望領匯盡快完成旗下 182 個物業的提升工程，以改變市民對領匯的印象；(iii)李鄭屋邨商場的無障礙通道亦出現「有上無落」的問題，希望領匯留意。

116. 黃瑞華女士回應如下：

- (i) 據她所知，大坑東邨的升降機工程並未納入第二期加裝升降機計劃，但她會向工程組詢問有關的時間表，然後再作匯報。
- (ii) 有關在石硤尾邨興建升降機的建議不在考慮之列。不過，她會向房屋事務經理(西九龍四)了解有關秦寶山議員所指的梯級，然後再作匯報。
- (iii) 關於麗閣邨的公用地方可否加建升降機，她會向房屋事務經理(西九龍三)查詢與領匯職員的商討情況，然後再作報告。

117. 楊恩頌先生回應如下：

- (i) 領匯會就房屋署在麗閣邨公用地方加建無障礙通道或其他上落設施的建議與房屋署保持溝通，並盡量提供協助及作出相應配合。
- (ii) 有關富昌商場無障礙通道盡頭玻璃門的改善建議，領匯會作出考慮。他會和當區商場經理了解情況，讓有關改善建議得以順利進行。
- (iii) 領匯已獲悉李鄭屋邨商場無障礙通道的訴求，並會向公司反映。若有任何進展，會繼續與有關委員保持溝通。

118. 主席總結表示，委員會希望房屋署及領匯致力改善深水埗區公共屋邨的無障礙通道設施並跟進委員提及的地段，在下次會議中匯報進度。

(f) 要求預留長沙灣邨及榮昌邨有足夠單位給有需要的深水埗區屋邨居民調遷(房屋事務委員會文件 6/13)

119. 覃德誠先生介紹文件 6/13。

120. 黃瑞華女士回應如下：

(i) 房屋署每年都會推算新一年度的公屋供應量，包括新落成的公屋單位及翻新單位，以及評估各個安置類別的預計需求量，然後制訂周年編配計劃，向社會上不同類別的人士編配單位，其中包括公屋輪候冊申請人、清拆重建戶、政府公務員、體恤安置戶、紓緩擠逼戶(包括「紓緩擠逼調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」的申請人)、天倫樂調遷戶、長者住屋改建調遷戶及特別調遷戶等。

(ii) 由於公屋輪候冊上的申請人眾多，房屋署會根據現行政策，公平和合理地分配珍貴的公屋資源，而不會特別將新落成單位預留給現有的公屋住戶作調遷之用。不過，如果個別公屋住戶遇上某些特殊情況，例如基於健康理由或社會因素而難以在其單位繼續居住，並能提供此等理由/因素相關的證明文件予署方審核，署方會考慮作特殊處理。

(iii) 對於長沙灣邨及榮昌邨有多少單位可供有需要的住戶調遷，房屋署會於稍後公布。

121. 梁文廣先生查詢，若外籍租戶因擠逼而有特殊的調遷需要，署方能否讓他們遷入新屋邨或選擇兩個公屋單位，以便他們早日融入社區。

122. 覃德誠先生理解房屋署的難處，但希望署方能盡量酌情處理，不要讓紓緩擠逼戶申請多次才能獲得調遷。此外，他希望房屋署能夠把握新屋邨落成的機會，讓有醫療需要而申請調遷的住戶可以盡快獲得調遷。

123. 梁有方先生質疑體恤安置計劃的成效，因為可以取得醫生證明書或社工推薦信以進行調遷的人數並不多。

124. 秦寶山先生詢問長沙灣邨及榮昌邨預留給紓緩擠逼戶的一睡房及兩睡房單位數目，並希望署方放寬編配政策，讓紓緩擠逼戶有機會遷入兩個公屋單位，以改善居住空間。

125. 黃瑞華女士回應如下：

(i) 房屋署會根據既定政策處理紓緩擠逼戶包括外籍人士的調遷申請，以確保所有擠逼戶能在透明及公平的機制下獲得調遷。

(ii) 由於周年編配計劃尚未完成，房屋署暫時未有可供紓緩擠逼戶調遷的單位數量資料。

(iii) 政府近年提供的體恤安置配額超過二千個，因此體恤安置計劃具有一定成效。此外，房屋署有和社會福利署(社署)保持溝通，以便體恤安置戶的調遷得以順暢地進行。目前來說，房屋署會即時處理輪椅使用者或截肢人士的調遷申請，但對於心理病患者或精神病患者的調遷申請，房屋署須尋求社署的專業意見。

(iv) 就目前的政策來說，房屋署只會對清拆戶及重建戶的六人或以上家庭提供兩個單位，而不會向公屋輪候冊的申請者編配兩個單位。不過，委員可向署方轉介有特殊需要的個案，以便屋邨辦事處展開跟進工作。

126. 主席總結表示，委員會希望房屋署酌情處理特殊調遷的個案，並請委員將有確切需要的個案轉交房屋署跟進。

(g) 要求妥善處理公屋高空擲物問題(房屋事務委員會文件 7/13)

127. 黃達東先生介紹文件 7/13。

128. 黃瑞華女士介紹回應文件 16/13，並請陳炎培先生及葉國榮先生分別匯報海麗邨及元州邨的高空擲物情況。

129. 陳炎培先生解釋，海麗邨共有 4 900 多戶，而報告數字中有不少重複個案，故此該屋邨的高空擲物個案宗數看來較多。不過，自從在海麗邨安裝了監察系統後，重複犯案的情況已有所改善。此外，由於房屋署酌情處理了一些個案，因此被扣分的個案較少。

130. 葉國榮先生表示，元州邨共有 7 810 戶，所以相對來說，該屋邨的高空擲物數字好像較多。不過，元州邨物業管理公司會與特別任務隊觀察高空擲物黑點、教育租戶及上門探訪曾涉嫌高空擲物的租戶，以加強對涉嫌高空擲物者的阻嚇，減少干犯意圖。

131. 黃達東先生關注房屋署如何處理高空擲物的問題，並請署方加強宣傳、監察和執法，讓海麗邨及元州邨的高空擲物情況得以在短期內獲得改善。

132. 沈少雄先生認為高空擲物屬刑事罪行，並詢問房屋署會否將扣分個案轉交警方處理。

133. 覃德誠先生提出以下意見及查詢：(i)希望房屋署增加資源，在區內每個屋邨甚至每一座大廈安裝監察系統；(ii)幸福邨自從安裝了監察系統後，高空擲物、滴水及聚賭的情況均有明顯改善；(iii)希望署方提高扣分制的成效，並考慮加強巡邏或加重刑罰，以減少高空擲物者的再犯機會；(iv)在不觸犯個人私隱的情況下，署方能否公開被扣分住戶的資料以儆效尤。

134. 梁文廣先生認為房屋署應投放更多資源，並在區內各屋邨提供至少一套高空監察系統，以改善邨內高空擲物的情況。

135. 秦寶山先生提出以下查詢：(i)大廈管理員或護衛員能否

在目睹高空擲物發生的情況下對住戶提出檢控；(ii)負責巡邏的特別隊伍數目；(iii)可否在高空擲物黑點優先安裝高空監察系統。

136. 韋海英女士查詢，在資源不足的情況下，房屋署會如何改善高空擲物的情況。

137. 黃志勇先生提出以下意見及查詢：(i)在區內每個屋邨安裝監察系統的要求已提出多年，希望房屋署正視有關訴求；(ii)由於區域辦事處的四套流動數碼化監察系統並非只供深水埗區的屋邨使用，若不購置更多監察系統，署方將無法在短期內遏止高空擲物的情況；(iii)海麗邨二月份的高空擲物數字。

138. 陳炎培先生回應表示：

- (i) 在高空擲物的事故發生後，房屋署已即時調動監察系統到海麗邨，但有關問題在安裝監察系統前已獲解決。
- (ii) 由於署方已藉著安裝監察系統的機會加強宣傳，海麗邨高空擲物的報告數字在二月份下降了三至四成。
- (iii) 由於監察系統探測不到煙頭等細微物件，房屋署職員仍需要用肉眼觀察。對於個別情況，署方會和特別任務隊保持聯絡，並加強對高空擲物黑點的監察。
- (iv) 房屋署海麗邨屋邨辦事處有將被扣分的個案轉交警方。但根據署方了解，警方暫時還沒有就有關個案提出檢控。

139. 葉國榮先生回應表示，就公開被扣分住戶資料的建議而言，房屋署需要保障個人私隱，因此認為不宜公開被扣分住戶的資料。元州邨物業管理公司已在邨內各座張貼反高空擲物通告，告誡犯事者需負刑責，希望發揮阻嚇作用。此外，

署方會調動流動監察系統到元州邨，而特別任務隊亦會增加巡邏次數，從而提高監察成效。元州邨物業管理公司亦會在屋邨管理諮詢委員會的支持下與非政府機構合辦活動，深入教育各年齡組別的住客，以收教化及阻嚇之效。

140. 黃瑞華女士補充表示，她會向房屋署反映委員的要求。此外，區域辦事處獲提供的四套流動數碼化監察系統是供西九龍及港島區的屋邨輪流使用，而署方亦有提供兩隊特別任務隊以監察各屋邨的高空擲物情況。最後，職員會在住戶入伙時詳細解釋屋邨管理扣分制，向住戶傳達有關反高空擲物的訊息，提醒他們切勿干犯違規事項，包括高空擲物，以免引致嚴重的後果。

141. 主席總結表示，委員會同意去信房屋署表達在區內每個屋邨安裝監察系統的要求，並希望署方加強教育、宣傳和執法，從而改善高空擲物的情況。

議程第三項：跟進事項(續)

(a) 房屋事務委員會第六次會議討論事項的跟進行動列表(房屋事務委員會文件 8/13)

142. 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，預計榮昌邨將於八月中取得入伙紙，並希望能於九月底至十月初為居民辦理入伙手續。此外，房屋署將派員負責處理榮昌邨的租約事務，但在人手編制緊絀的情況下，署方會將榮昌邨的物業管理工作外判給物業管理公司，而有關的監管工作則由物業管理服務小組負責。

143. 委員會備悉房屋署的匯報。

144. 方志光先生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)回應表示，教育局會跟進委員的意見及白田天主教小學的訴求。按現時情況，當白田

邨重建計劃完成後，區內小學學位的需求將顯著增加，因此有需要在區內增建一所小學，以滿足區內學童對學位的需求。至於校舍分配方面，白田天主教小學所屬的辦學團體天主教香港教區可根據現行機制向教育局提出申請。另外，房屋署的報告顯示白田天主教小學的校舍結構安全，若其校舍需要維修及保養，教育局亦會透過房屋署提供協助，以確保學生得到優質教學。

145. 黃瑞華女士補充表示，房委會的角色只限於以代理人身份為白田天主教小學校舍進行緊急維修，相關支出由教育局承擔。此外，重建計劃的施工安排會符合法例要求，並盡量減少噪音及塵埃對鄰近學校及居民的影響。署方亦會與各持份者包括白田天主教小學保持溝通，讓工程得以完善進行。

146. 委員會備悉上述匯報。

147. 主席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)表示，剛才委員會已跟進該事項，因此無須再在此跟進。

(b) 木蝨問題(房屋事務委員會文件 9/13)

148. 主席介紹文件 9/13。

149. 盧映臻女士介紹回應文件 17/13。

150. 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 10/13)

151. 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 12/13)

152. 委員會知悉並通過上述文件。

議程第五項：其他事項

153. 沒有其他事項。

議程第六項：下次會議日期

154. 下次會議訂於二零一三年四月十八日(星期四)上午九時三十分舉行。

155. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一三年四月