

第四屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第十八次會議記錄

日期：二零一四年十二月十一日(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

鄭泳舜先生 (上午十時十九分出席，十一時十分離席)

張永森先生，MH，JP (上午十一時十五分出席，中午十二時正離席)

覃德誠先生

馮檢基議員，SBS，JP (上午九時五十分離席)

郭振華先生，BBS，MH，JP

劉佩玉女士 (上午十時正出席)

李詠民先生 (上午十時正出席)

梁文廣先生

梁有方先生

李祺逢先生 (中午十二時正離席)

盧永文先生，JP (上午十一時二十分離席)

吳美女士

秦寶山先生

韋海英女士

衛煥南先生

黃志勇先生 (上午九時三十五分出席，中午十二時正離席)

黃頌良博士 (下午十二時十三分離席)

增選委員

陳國偉先生

張德偉先生 (下午一時三十五分離席)

林偉文先生
李 炯先生
何啟明先生

列席者：

韋俊彥先生	深水埗民政事務助理專員(2)
王良炳先生	深水埗民政事務處高級聯絡主任 2
梁嘉盈女士	民政事務總署助理署長(5)
黎煊林先生	社會福利署深水埗區助理福利專員 1
李志賢先生	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)
丘志安先生	消防處分區指揮官(九龍西)
周偉業先生	消防處長沙灣消防局局長
陳嘉寶女士	香港中華煤氣有限公司企業傳訊經理—公共事務
林可寧先生	香港中華煤氣有限公司緊急事故經理
陳德源先生	房屋署屋宇裝備工程師(長沙灣)
楊煌彬先生	房屋署屋宇保養測量師/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

陳鏡秋先生，BBS，MH，JP
林家輝先生，JP
沈少雄先生
甄啟榮先生

缺席者：

委員

黃達東先生，MH

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十八次會議。

2. 委員會知悉陳鏡秋先生、林家輝先生、沈少雄先生及甄啟榮先生的告假申請。

議程第一項：通過會議記錄

3. 委員會通過二零一四年十月十六日第十七次會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

(a) 《建築物管理條例》(第 344 章)檢討(房屋事務委員會文件 69/14)

(b) 關注建築物管理條例(第 344 章)檢討的諮詢文件(房屋事務委員會文件 70/14)

4. 主席歡迎民政事務總署（民政署）代表出席今日的會議，並表示由於討論事項(a)及(b)均與《建築物管理條例》（《條例》）的檢討有關，建議合併討論，委員並無異議。

5. 梁嘉盈女士以投影片輔助介紹文件 69/14 及諮詢文件的內容。

6. 何啟明先生介紹文件 70/14。

7. 梁嘉盈女士回應如下：

- (i) 民政署藉各種途徑加強對大廈業主和法團的支援，例如應邀列席法團會議，解答業主有關大廈管理的查詢等。民政署亦會舉辦各類大廈管理培訓活動，例如研討會、工作坊、講座等，以增進業主對管理大廈的認識和能力；

- (ii) 署方亦推行了不少針對「三無大廈」的措施，其中「大廈管理專業顧問服務計劃」透過委聘專業物業管理公司，為目標「三無大廈」的業主提供一站式諮詢及支援服務。另外，署方透過「居民聯絡大使計劃」，積極招募居住於樓齡三十年或以上、沒有任何管理組織的大廈業主或租客成為「居民聯絡大使」，促進大廈居民一起商討和處理日常樓宇管理的事宜，以便有效推行樓宇管理的工作；
- (iii) 就文件支持降低終止委任公契經理人及成立法團的門檻的意見，署方將在諮詢期完結後與其他收集到的意見一併考慮；
- (iv) 有業主認為現行業主大會所需的法定人數或通過決議所需票數百分比過低，導致重要決定可由少數業主操縱，卻須所有業主同時承擔維修費用。然而，提高有關門檻會增加召開會議或通過決議的難度，署方會因應諮詢期間收到的意見就未來路向作建議。若然最終提高有關門檻的建議獲支持，署方會研究如何鼓勵業主出席會議。

8. 衛煥南先生提出以下意見：(i)近年坊間有關大型維修的圍標問題嚴重，署方主動檢討《條例》的態度可取。不過，《條例》於過去十多年曾進行多次修訂，令參與法團的業主感到無所適從；(ii)民協認為，若要有效修訂《條例》，必須同時考慮修訂《建築物條例》。因此，修訂《條例》的諮詢工作應由民政事務局及發展局共同進行，以解決法團成立後具體運作上的困難；(iii)是次檢討仍然有許多細節與現時會議的實際情況不符。舉例而言，提前開會會議通知的規定（由 14 天提前至 21 天），對鼓勵業主出席會議的成效有限，把規定維持於 14 天反而有利於業戶較少的大廈召集業主開會。就大型屋苑而言，現由管理員直接提醒住戶出席會議較提前通知會議日期的作用更大；(iv)委任代表文書收集箱必須擺放在大廈當眼處的建議值得商榷。現時部分大廈由於空

間所限，有關收集箱只能放置於鄰近大廈或區議員辦事處。明文規定收集箱必須放置於大廈範圍未必能顧及中小型大廈的實際情況；(v)降低終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻的建議，較適合中型至大型屋苑。

9. 盧永文先生提出以下意見：(i)過去曾有法團會議出現同一人士手持大量委任代表文書，若該人士已持有絕對性的票數，他個人的意向已可就決議作決定。他建議署方考慮就持有委任代表文書的數量設置上限（例如三成業權分數）；(ii)建議署方加入條文，改善收集委任代表文書的方法，包括規定必須由業主本人把文書投入收集箱，並禁止轉交第三者投入，以減少不良收集委任代表文書的情況出現。

10. 李祺逢先生提出以下意見：(i)對署方是次修訂並未加入要求物業管理從業人士必須領牌等規定表示失望；(ii)提高大型維修工程的法定會議人數或通過決議所需票數百分比無助減少爭拗，只會增加開會及通過決議的難度；(iii)接納委任代表文書影印複本的方法已沿用多年，若修訂《條例》至只接受委任代表文書的正本，許多住戶未必能立刻適應；(iv)現時多座式大型屋苑的業主委員會（業委會）或法團的組成並未規定各座均須委派代表，以至部分屋苑的業委會或法團管委會的席位可由其中一座的業主壟斷，有關決定未必能代表整個屋苑的意見。他要求署方回應一座一代表的建議。

11. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)《條例》的應用層面甚廣，既適用於大型屋苑，亦適用於「三無大廈」，但兩者管理大廈的實際情況各有不同，在應用同一《條例》時容易出現落差；(ii)「大型維修」的定義較為含糊，對「三無大廈」而言，普通的消防命令可能已算是「大型維修」。署方必須立下清晰易明的定義，例如以有關維修費或佔大廈整體開支的百分比作參考；(iii)對提前會議通知至 21 天前的建議有保留。雖然此舉對管理完善的大型屋苑應該有效，但單幢式大廈的業戶數量較少，現時 14 天的通知期已予人過長之感；(iv)贊成降低終止委任公契經理人的總共擁有分數門檻，並期望署方

考慮就《條例》涉及公契經理人的部分作適當檢討。現時部分公契經理人以大廈每年總支出的特定百分比作為收取管理費用的標準，但大廈支出包括水費及電費等支出，情況並不合理。

12. 覃德誠先生提出以下意見：(i)雖然《條例》的檢討針對私人樓宇的大型維修問題，但有關修訂不宜過嚴，否則會弄巧反拙；(ii)就提高會議法定人數或提高通過決議所需票數作取捨，署方應以加強業主參與大型維修工程的討論為前題，因此提高法定人數的建議更可取，貿然提高通過決議所需票數，或會造成議而不決；(iii)單幢樓宇與大型屋苑在應用《條例》的層面上大有不同，民政署成立的《條例》檢討委員會主要由專業人士組成，未必完全掌握居住在單幢樓宇的基層人士所面對的實際情況；(iv)在界定大型維修方面，既然現時不同伙數的大廈成立法團時委任管委會人數要求各有不同，大型維修的定義亦應循此方向考慮，例如以每伙攤分的維修項目價錢金額或以工程價錢超過全年預算的某個百分比作分界；(v)就委任代表文書的建議方面，雙重上鎖的收集箱及展示委任代表文書的清單均無法阻止不誠實的投票行為。部分人士仍可手持多份委任代表文書，而且不一定遵從授權人的投票意向。他希望署方研究解決方法；(vi)部分大廈地舖的業權分數可佔大廈的總業權份數近六至七成，不利於通過大型維修的決議案。若希望藉修改公契改善有關情況，往往需要百分百業權同意，幾近不可能。他請署方在檢討《條例》時考慮加入修訂公契的機制，以幫助大廈進行大廈維修。

13. 郭振華先生提出以下意見：(i)大廈管理面對的問題隨時代改變，許多大型維修的圍標情況及投訴大廈管理的貪污問題等，往往基於《條例》中未有明文規定而衍生許多問題。上次《條例》曾於二零零七年作修訂，現時正是適合的時機進一步完善《條例》；(ii)雖然現行的 14 天會議通知期行之有效，但部分非自住業主或不在港的業主可能需要更充裕的時間安排出席會議。從 14 天的會議通知期提前至 21 天前，

應作妥善安排；(iii)提高業主大會的法定人數較提高決議所需票數更為可取；(iv)就是次檢討建議明文規定委任代表文書收集箱的位置，部分舊型樓宇確實沒有空間放置收集箱。請署方回應處理有關方案的安排及措施，例如會否釋出社區會堂空間放置收集箱等；(v)建議署方於委任代理文書中加設投票意向的標示，並在會議舉行至少 24 小時前張貼委任代表文書的單位清單及有關投票意向，以減少不誠實投票行為；(vi)請署方考慮就持有委任代表文書的數目設上限。

14. 吳美女士提出以下查詢：(i)請署方補充以何準則定下開會通知的時間及法定人數建議；(ii)民政署代表出席法團會議，對於解答疑問及釐清有關程序很有幫助，請署方承諾在收到會議邀請後必然會委派代表出席。

15. 梁有方先生提出以下意見：(i)是次檢討的內容仍然未夠全面。舉例而言，針對管理公司良莠不齊情況的發牌制度仍然未有下列；(ii)《條例》檢討委員會的組成並未包括一般法團代表，未必能充分反映及了解坊間的情況；(iii)現時成立法團的門檻為總共擁有業權分數不少於 30%，但法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比僅為 10%，予人「嚴入寬出」之感。他認同提高通過決議所需的投票分數佔會議投票份數的百分比，但署方必須平衡有關建議對大型屋苑的影響；(iv)現行的委任代表文書制度存有潛在的不誠實投票風險，建議署方改善及提供委任代表文書的格式，以方便授權人反映其投票意向；(v)就委任代表文書的數量設上限可能出現技術問題，署方應以核實委任文書的真偽作重點；(vi)是次檢討的內容並未為「大型維修」作清晰的定義。在大型屋苑中，個別座數的樓宇維修可能已構成「大型維修」。署方為「大型維修」作定義時應保留彈性，充分考慮有關戶數及維修性質；(vii)現時修改大廈公契的門檻（100%業權分數同意）過高，請署方考慮放寬有關規定。

16. 梁文廣先生提出以下意見：(i)部分大廈屬商住兩用性質，樓下商場舖位及樓上住宅單位均佔有業權分數，必須共

同處理大廈維修的問題。然而，在討論大廈維修的問題時，商戶往往偏向阻撓維修大廈外牆及升降機等商場無法受惠的工程；(ii)由於大廈公契已列明有關業權分數的分配，在商舖佔有較高業權分數的情況下，大廈維修難以順利進行。他建議署方在修訂《條例》時，考慮調整各持份者在處理不同部分工程時所佔的業權分數百分比，以便不同的持份者積極參與管理，有效處理各種問題。

17. 李詠民先生提出以下意見：(i)就收緊有關法團會議通過大型維修工程決議的規定而言，不論提高法團會議的法定人數抑或通過決議所需的投票份數，對單幢樓宇的法團而言亦會非常吃力；(ii)現時召集 10%的法定人數開會的難度不低，若提高有關要求至 20%，可能會令業主感到成功開會的可能性不大，繼而降低出席會議的意欲；(iii)為執行屋宇署或消防處發出的命令而進行的工程備受居民關注，但許多單幢樓宇的單位都由投資者持有，他們對維修工程的關注程度成疑；(iv)贊成署方降低成立法團的門檻，使伙數較少的大廈也能成立法團。

18. 梁嘉盈女士綜合回應如下：

- (i) 是次檢討以透過完善法律框架，令業主立案法團的運作更順暢，以及保障業主的自身權益為主題。就物業管理行業的監管部分，政府已於本年五月向立法會提交《物業管理服務條例》草案，建議成立物業管理監管局，以實施物業管理公司及有關從業員的發牌制度，有關的立法草案已交由相關的草案委員會審議；
- (ii) 在制度實施後，物業管理公司及從業員必須符合《物業管理服務條例》的規定方可獲發牌照。持牌公司或人士若沒有遵守有關發牌條件及操守守則，可被紀律處分甚至吊銷牌照；
- (iii) 民政署在收到法團的會議邀請後會盡量安排人員

出席會議；

- (iv) 署方察悉委員就諮詢文件中的建議表達的各種關注，例如提早涉及大型維修的會議通知期以及展示委任代表文書清單、放置收集箱的位置等問題。署方理解不同規模的大廈面對不同問題，故此部分修訂建議可能較適用於大型屋苑。《條例》的修訂方向會為法團留有適度的自主權，讓他們自行決定詳細運作程序；
- (v) 就現行《條例》中已作出規定的事項，例如業主大會的法定人數、成立法團的業權份數等，是否可就不同規模的樓宇制定不同的規定，署方將持開放態度考慮。然而，署方必須慎重研究如何適當地劃分不同的級別，以及注意劃分過多級別可能造成混亂；
- (vi) 同一屋苑是否需要規定不同座數均須委派代表參加管委會亦是同樣道理；
- (vii) 署方於是次檢討中就委任代表文書提出一系列的建議，旨在希望透過提高收集及核實委任代表文書的透明度，加強業主的監察力。就設立收集委任文書的數目上限或於文書上反映投票意向方面，由於現行《條例》已載有指定格式，署方會慎重考慮有關意見。同時，署方亦會透過適當的宣傳，教育業主使用委任代表文書的正確方法，從而加強保障自身的權益；
- (viii) 現時《條例》已載有附表列明公契的強制性條款。就修改公契的程序及有關業權分數分配方面，由於公契屬於發展商、業主及經理人之間的私人契約，有關修訂必須得到各方的同意。若貿然作出單方面修訂可能引起更多爭論；

- (ix) 就於《條例》中列明更多有關公契的強制性條款，是次檢討已就公契經理人的酬金上限及終止委任方法等作出建議。署方會在法律框架的許可下盡量優化有關條文。

19. 衛煥南先生表示，單幢樓宇業主面對的困難不少，除滿足《條例》的要求外，亦要遵照《建築物條例》及《消防條例》等程序進行大廈維修保養。由於單幢樓宇業主未必有足夠時間及能力應付各種要求，區域性或小區管理反而有利業主群策群力做好樓宇管理。請署方正面回應民協有關小區域管理的建議。

20. 李祺逢先生提出以下意見：(i)認同署方降低終止委任公契經理人門檻的建議，而降低成立法團的門檻亦符合實際情況；(ii)請署方認真考慮降低修改公契要求的建議，現行 100% 業權分數同意的要求難以達成，公契留下的利益傾斜問題始終難以解決；(iii)請署方正面回應有關管理公司及從業員領牌一事是否事在必行，以及法團一座一代表的要求；(iv)委任代表文書是每次開會的爭拗點，業主已漸明白授權開會並不同授權投票。他建議署方制定不同的文書，對授權開會及投票加以區分。

21. 梁有方先生提出以下意見：(i)署方的回應似乎自相矛盾，既然終止委任公契經理人的門檻可以降低，為何未能改變修改公契的業權分數門檻；(ii)委任代表文書制度存有許多人事欺騙的問題，署方除著手加強教育外，亦應增加人手，仔細研究修改《條例》以防止不誠實行為；(iii)請署方考慮提供適當資助以鼓勵業主處理大型維修；(iv)修訂《條例》時應一併考慮《建築物條例》的條文，故此發展局亦應共同參與是次檢討；(v)建議署方提供業主大會的會議常規範本，以便業主及管理公司正確執行有關開會要求。

22. 李詠民先生表示，根據勞工法例，員工與公司定下的合約亦屬私人合約，但員工有權就其不公平條款投訴。他期望

署方研究在不抵觸《條例》的前提下，允許業主修改公契內容，減少不公平情況。

23. 覃德誠先生提出以下意見：(i)區內有不少屋苑及大廈範圍內設有政府的附屬設施，包括由政府產業署管轄的地方，有關政府設施的負責人似乎無須遵從《條例》。請署方補充有關地方是否可憑《財政司司長法團條例》凌駕《條例》的規定，包括無須遵從有關委任代表文書的要求，已可代表財政司司長出席會議；(ii)請署方考慮延長是次諮詢期，並舉辦更多研討會及工作坊以了解地區的意見。

24. 梁嘉盈女士補充回應如下：

- (i) 政府於大廈管理中一直擔當輔助的角色，協助業主履行有關責任。由於小區管理等建議涉及私人物業的管理，政府必須小心處理，不能過分干預；
- (ii) 署方近年已推出不少新措施協助業主處理大型維修工程，包括年初推行的「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃。透過與香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會合作，由各學會派出成員組成專家團隊，協助合資格的法團招聘工程顧問及展開維修；
- (iii) 署方亦成立了大廈管理糾紛顧問小組，由專業人士分析有關個案，為涉及大廈管理糾紛的業主提供中肯而具權威的意見；
- (iv) 《物業管理服務條例草案》已於本年提交立法會審議，在獲得立法會通過後，將可落實推行有關的條例；
- (v) 《條例》的附表已列明有關公契的強制性條款，署方會適時檢討加入其他條款；

- (vi) 就財政司司長法團擁有的物業及有關的開會程序，請委員於會後提供有關個案資料，以便署方跟進。

25. 衛煥南先生請署方補充業主會議召集人資格準則是否依照管委會委員資格，以及需否進行正式宣誓。

26. 梁嘉盈女士補充回應如下：

- (i) 在有關規定實施後，召集人資格準則將等同管委會委員的資格規定要求；
- (ii) 由明年一月五日開始，不論是新成立法團的管委會委員、經改選或補選選出的管委會委員，只須在當選後的 21 天內向管委會秘書提交「申報資格陳述書」，說明其並非《條例》附表 2 指明的不合資格人士，而無須提交法定聲明。有關規定亦適用於召集人。

27. 主席總結表示，委員會歡迎民政署檢討《條例》，並期望《條例》的檢討能有效協助單幢式樓宇業主做好樓宇管理工作。由於《條例》涉及的範疇甚廣，委員會建議署方在諮詢期間深入聽取地區意見。另外，委員大都支持收緊有關委任代表文書的規定，以防止不誠實行為，並建議署方在提高業主大會通過大型維修工程議案的門檻時保留彈性。

(c) 從石硤尾邨美映樓氣體爆炸事件，檢視房屋署處理突發事件的程序(房屋事務委員會文件 71/14)

(d) 石硤尾美映樓及富昌邨氣體爆炸事件(房屋事務委員會文件 72/14)

28. 張德偉先生介紹文件 71/14。

29. 秦寶山先生介紹文件 72/14。

30. 主席歡迎房屋署、社會福利署（社署）、消防處及香港中華煤氣有限公司（煤氣公司）代表出席會議，並表示秘書處曾於會前邀請警務處及機電工程署派員出席會議，但警務處表示事件起因已交由消防處負責調查，而機電工程署則表示與事件無關，故此兩個部門均未有派員出席。

31. 羅桂蘭女士介紹回應文件 84/14。

32. 黎煊林先生介紹回應文件 85/14，並補充有關富昌邨的資料如下：

- (i) 事發當日署方已即時與當區的綜合家庭服務中心聯絡，並安排社工向受影響的住戶提供協助；
- (ii) 受影響的住戶中有一位單親媽媽的情緒較不穩定。社署於事發前已一直跟進該個案，並即時安排負責社工到場提供適當輔導及支援；
- (iii) 社署已為肇事單位開立檔案跟進，而房屋署亦會跟進該住戶的居住問題。

33. 丘志安先生回應如下：

- (i) 就石硤尾邨氣體爆炸事件，消防處於事發當日約中午 12 時接報懷疑煤氣洩漏個案，並立即調派石硤尾消防局兩架消防車到場檢查。肇事單位在消防員搜索及檢查期間發生氣體爆炸，事件導致一名消防總隊目重傷並延至十二月四日不治。現時仍有四位同事留醫未能出院，而另外四位早前已出院的同事仍須定期返回醫院覆診。部門上下對此無不感到非常痛心及惋惜；
- (ii) 處方於事件發生後收到許多區內人士及市民的慰問，現謹代表部門答謝各位市民對各同事的關懷及鼓勵；

- (iii) 處方於事發當日曾經使用樓宇內的消防設備，包括水缸、水泵及消防喉管等，樓宇的消防設備包括火警鐘運作一切正常；
- (iv) 處方察悉事件發生時仍有部分居民留在家中以及使用電梯逃生。消防處於過去一直致力推廣面對火警及氣體洩漏事故的緊急應變方法，包括避免使用升降機、以樓梯逃生，以及帶備電話、鎖匙及毛巾等「逃生三寶」。處方期望積極推廣防火教育可逐漸提高市民的逃生意識；
- (v) 房屋署轄下的公共屋邨於建樓階段已把有關的建築及消防裝置圖則交到消防處審核，並備有足夠的消防設備；
- (vi) 消防處已成立調查委員會調查事件成因。由於事發樓層非常凌亂，搜證工作較為費時，處方必須暫時封閉樓層以防止居民進入，希望市民諒解。處方已根據以往的工作流程，在適當及安全情況下分批安排居民返回處所；
- (vii) 若個別住戶有特別需要必須返回封閉樓層收拾細軟，可通知在場的消防人員或警隊安排陪同上樓。他歡迎各委員日後遇到其他特殊情況時主動與警方或消防人員聯絡相配合；
- (viii) 消防處樂意為各座大廈居民安排防火演習或防火講座。各委員可適時透過區議會或房屋事務委員會向消防處提出有關要求；
- (ix) 就富昌邨煤氣洩漏事件方面，消防員抵達現場時發現一名男子暈倒於單位內，而單位內已有不少雜物著火燃燒。消防員在迅速救出該男子及撲滅火勢後調查發現，牆身的煤氣供應閥與爐頭喉管的接駁位被拆開。處方已把個案轉交警方作深入調查。而事

發當日樓宇的消防設備運作一切正常；

- (x) 房屋署保安員於是次火災救援中擔當重要角色。該保安員先於巡樓時發現一名受傷女子，並即時使用公眾走廊的消防喉轆開水救火。在火勢及濃煙漸大時，保安員亦適當撤離並繼續照顧該受傷女子；
- (xi) 猶幸富昌邨事發單位的窗戶開啟，以及洩漏煤氣的時間不長，單位內積聚的煤氣並未引起爆炸。消防員到場後已迅速控制火勢；
- (xii) 煤氣洩漏事件對市民及公職人員均構成人身安全的威脅。處方認為兩宗個案均屬個別事件，並鼓勵市民積極舉報懷疑氣體洩漏個案。

34. 林可寧先生回應如下：

- (i) 舊型公屋單位的煤氣錶均安裝於走廊。隨著設計上的不斷改善，現時公屋的設計與私人住宅相類同，採用密封式設計的走廊及走火通道。煤氣錶的位置亦因而改設於單位內，此舉亦可有效避免煤氣錶受到他人干擾。兩款不同的設計均符合有關的氣體安全標準；
- (ii) 所有煤氣錶均設有開關裝置，以便住戶自行關上煤氣供應。煤氣喉管的地面亦設有煤氣總掣，以便管理公司人員在有需要時切斷煤氣供應（例如發生火警或煤氣洩漏事件等）。然而，煤氣總掣在關上後不可私下重開，必須由合資格人員在測試後重新開啟。

35. 主席表示，委員會對事件造成公職人員的傷亡表示深切哀悼。他請各委員為離世的消防總隊目默哀一分鐘。

[全體委員默哀一分鐘]

36. 李祺逢先生提出以下意見：(i)對石硤尾事故不幸導致一名消防總隊目的離世表示婉惜。煤氣公司的設備一直予人信心，而人為造成的事故實在難以避免。他請消防處藉此事件檢討現行處理氣體洩漏的流程；(ii)現時的煤氣喉管已由銅線覆蓋，較以往的喉管更牢固。他建議煤氣公司繼續研究強化駁喉位置或於駁口加鎖；(iii)現時許多屋苑的戶數眾多，當發生煤氣事故時容易引起恐慌，希望消防處注意。

37. 吳美女士提出以下查詢及意見：(i)石硤尾爆炸事故發生時剛好身在現場，除政府部門的行動迅速外，鄰舍輔導會亦派出了不少工作人員協助安頓長者。事件中彰顯了地區團體與政府部門協作的重要性，從消防員盡忠職守的表現、民政處同事迅速開放社區會堂，以及房屋署保安員捨己為人的精神，都體現了深水埗區的關愛精神；(ii)請房屋署就突發事件制定前線人員、地區人士、屋邨管理諮詢委員會及互助委員會的工作指引，以加強地區的應變能力；(iii)事件發生後許多深水埗東區的公屋居民都非常關注煤氣安全，希望有關部門適當跟進煤氣爐老化的問題；(iv)社署應就爆炸事件發放更多正面反思的訊息，並請社署考慮簡化處理轉介精神病及隱蔽人士個案的行政程序，盡快找出隱性的精神病患者並提供協助；(v)對消防人員的離世感到婉惜，許多市民都希望藉下星期的公眾悼念儀式表達心意。

38. 秦寶山先生提出以下意見：(i)部分街坊表示於火警發生時並未聽到火警鐘聲，請消防處及房屋署跟進是否有個別樓層的鐘聲的音量不夠，積極解除相關的安全隱憂；(ii)房屋署的回應指由於屋邨管理人員沒有相關的專業資格，不適合操控煤氣錶，與煤氣公司的說法似乎有所出入。他要求署方與煤氣公司加強溝通，解決突發事故引起的安全問題；(iii)雖然消防處可協助有特別需要的人士返回單位拿取必要用品，但由於現場人數眾多，等待分批上樓的時間較長，若類似事件發生於更大型的屋苑，容易造成混亂。請消防處研究縮減應付突發事故的程序及流程的方法，例如加強與警方配合，以及與房屋署合作為有特別需要的街坊作預先登記。

39. 韋海英女士提出以下意見：(i)消防處於石硤尾爆炸事故的跟進及安置安排非常妥善，房屋署、社署及地區團體的合作無間亦值得讚揚；(ii)兩宗氣體爆炸事故相距的時間不長，許多市民都對公共屋邨的氣體安全事宜感到擔憂。是次事故已敲起氣體安全的警鐘，希望政府各部門加強有關宣傳，提高市民的安全意識。

40. 衛煥南先生提出以下意見：(i)石硤尾爆炸事故發生時他亦身在現場，事實上許多街坊都表示並未聽到火警鐘聲；(ii)讚揚消防處、房屋署、民政處及社署在事件中迅速應變，協助受影響居民；(iii)對於富昌邨事件中受傷的房屋署保安員致以深切慰問，並期望署方高度表揚其英勇行為。房屋署的前線同事是每宗突發事故的第一切入點，請署方加強同事對危機意識及警覺性的培訓。

41. 陳國偉先生提出以下意見：(i)石硤尾爆炸事故當日他亦在場，對房屋署同事迅速抵達現場與其他部門協調留下深刻印象；(ii)房屋署的前線員工在意外發生時擔當非常重要的角色。過往的火警演習主要為協助居民熟習逃生路線，建議以後加入保安員的角色培訓及實習；(iii)理解消防處必須確認現場情況安全方可讓居民返回住所，但請處方體諒居民渴望早日歸家的心情。他建議各部門考慮定時定點（例如每兩小時）發放最新消息及解封進度，讓居民掌握最新消息而無須焦急追查情況，紓緩現場前線工作人員的工作量。

42. 李炯先生讚揚房屋署及消防處於富昌邨事件中的協調工作表現優秀。他從互助委員會的會議中得悉許多長者不清楚緊急疏散時的路線及集合地點，請房屋署加強教育推廣有關疏散程序。

43. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)對消防總隊目的離世表示惋惜及哀悼，希望處方可就事件檢討現時提供予同事的裝備是否足夠保障人身安全；(ii)現時電錶有漏電斷路器，在不尋常的電壓下會自動中斷供電。請煤氣公司補充可否為

煤氣錶加設類似裝置，以保障居民及救援人士的人身安全；(iii)讚揚各部門於兩次事故的協調及聯絡工作，並代表民協向各部門致謝；(iv)請部門補充有否就洩漏煤氣等大型災難制定仔細的流程表，並建議部門讓居民備悉有關流程，包括發放最新訊息的時間，以降低街坊的憂慮。

44. 梁文廣先生提出以下意見：(i)對消防總隊目的殉職感到非常惋惜，並感謝各部門積極協作向居民提供協助；(ii)在石硤尾邨及富昌邨兩宗事故之間，沙田沙角邨亦發生一宗氣體爆炸事故。他從數宗事故中總結出其實部門可以做得更好。舉例而言，當火警鐘聲響起時，許多居民都不清楚大廈內發生的事故，而資訊不足往往影響居民撤離單位的決定。另外，以啟晴邨槍擊案為例，居民們都對應否離開單位感疑惑。他請部門優化資訊的通報機制，加快公布突發事故的細節，並讓居民備悉有關工作指引及處理程序；(iii)請部門加強對前線員工處理突發事故的應變培訓，以及教育居民應對突發事故，以減少居民的埋怨及驚恐。

45. 李詠民先生提出以下意見：(i)對消防總隊目的離世表示深切哀悼；(ii)事發時仍然有居民使用升降機，可見區內居民的火警逃生意識並不足夠。他期望有關部門及區內防火委員會加強火警逃生的宣傳及教育；(iii)雖然大部分屋苑已採用煤氣煮食，但區內部分單幢樓宇的居民習慣使用石油氣煮食。他請部門補充有否相關機制偵測，以避免大型事故的發生。

46. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)民建聯對兩宗事故造成消防人員不幸離世及受傷表示哀悼及惋惜，並對相關人士的家屬致以深切慰問；(ii)對消防處、警方及各部門的工作予以肯定，並讚揚各部門於處理突發事故的應變及與地區的溝通上越趨妥善；(iii)除兩宗氣體爆炸事故之外，近期區內亦發生了鴨寮街及元州邨火警。接連發生的不幸事件令區內居民對火警的危機意識漸高。她希望部門把握機會提高區內居民的火警逃生意識；(iv)雖然各部門協作的效率非常高，但各部

門必須繼續優化部分程序的細節，包括研究更完善的溝通機制。從協助居民返回住所拿取生活必需品的經驗所見，由社署或區議員轉介的個案會優先處理，但其餘未能及時聯絡社署或區議員的居民的訴求亦不應怠待。

47. 覃德誠先生提出以下意見：(i)擔心接連出現的氣體爆炸事故會形成風氣，所謂前車可鑑，希望各部門多加留意；(ii)公共屋邨的住戶眾多，有賴房屋署多加努力以避免釀成大型災難。至於私人樓宇方面，亦請民政處切勿掉以輕心；(iii)各部門擬備的特殊情況應變手冊應讓居民備悉，以提高居民的自救意識。民政處於區內有許多不同的渠道接觸市民，期望處方加強有關的聯絡角色；(iv)於公共屋邨進行的消防演習似乎較私人樓宇為多，他請消防處為私人樓宇的居民提供更多演習，讓居民對突發情況有所防範。

48. 郭振華先生提出以下意見：(i)對事件造成消防總隊目殉職表示哀悼，並祝願仍然留醫的四位消防員早日康復；(ii)讚揚各部門於數次事故中的卓越表現，特別是社署發放飯盒的安排及消息公布工作非常妥當；(iii)社署及房屋署的工作顯示出政府的關懷，區議會及地區的非政府團體的積極參與亦體現出社區的關愛精神；(iv)希望各部門藉每次事故的契機加強宣傳及教育的工作，房屋署及消防處亦應為新落成屋邨安排更多消防演練；(v)請有關部門於會後與機電工程署及煤氣公司共同研究，引入更先進的設備以預防類似事件發生，打造安全的社區；(vi)社區內仍然有不少人士飽受精神等各方面的困擾。期望社署與醫院管理局加強識別有關人士的工作，盡快提供適當的輔導，避免悲劇再發生。

49. 韋俊彥先生綜合回應如下：

- (i) 民政處對於石硤尾事故中英勇殉職的消防處同僚深表婉惜，並對其家屬致以最深切的慰問。處方感謝各政府部門於近期區內的三次大型事故（石硤尾氣體爆炸事故、富昌邨氣體爆炸事故及鴨寮街火災）中積極配合及支援當區區民；

- (ii) 民政處於石硤尾氣體爆炸事故及鴨寮街火災中都啟動了應急當值小組，並即時聯絡相關部門協助跟進。在美映樓事故中，處方在得知協助安頓居民的鄰舍輔導會中心有人滿之患後，已立即開放石硤尾社區會堂作臨時庇護中心。期間有賴社署提供輔導及膳食服務，讓百多名居民可安心休息至晚上八時才有秩序地陸續返回居所。事發當晚最終有三名居民需要使用社區會堂度宿，民政處已提供足夠毛毯、床墊、杯麵及水等日用品以作支援；
- (iii) 處方亦開放了南昌社區會堂作為受鴨寮街火災影響的居民暫時棲身的地方。事件總共歷時四晚，約有 60 人使用該服務；
- (iv) 處方會慎重考慮各委員提供的寶貴意見，並從每次事故中學習及改善流程，包括強化部門間的聯絡工作，以及透過適當渠道把重要資訊及時傳遞予居民。

50. 羅桂蘭女士綜合回應如下：

- (i) 石硤尾事故及富昌邨事故實有賴各部門通力協作才能妥善處理各項安排。謹此感謝各政府部門的專業精神；
- (ii) 於富昌邨事故中挺身而出的保安員已康復出院。該保安員一直盡忠職守，並曾參與之前數宗有關富昌邨的事故。署方將特別嘉許該保安員的英勇行為；
- (iii) 署方從數次事故中亦察悉現行的流程有一定改善空間。署方會積極檢討優化有關運作細節，並將主動於屋邨管理諮詢委員會中提醒居民及委員有關火警逃生意識的重要性；
- (iv) 署方將根據既有的工作指引為公共屋邨安排防火演習。署方期望居民亦能從數次事故中學習，提高防火

意識，並請各委員於屋邨管理諮詢委員會積極鼓勵居民參與防火演習。

51. 黎煊林先生綜合回應如下：

- (i) 感謝各委員及部門對社署於數次事件中工作的肯定。署方對事故造成消防總隊目離世感到非常惋惜，並已安排瑪嘉烈醫院的醫務社會服務部聯同消防處福利組為其家屬提供輔導服務；
- (ii) 繼於本年六月發生的榮昌邨事件後，署方已聯同葵涌醫院及香港撒瑪利亞防止自殺會等舉行一連串大型活動，加強居民對精神健康的關注。署方亦已聯同有關專家舉辦多場研討會，討論如何識別懷疑精神有問題的住戶及其處理方法；
- (iii) 署方已備悉有關安泰軒服務的申請表格過於繁複的意見。若委員遇有懷疑有精神健康問題人士需要協助，可盡早聯絡署方跟進。

52. 丘志安先生綜合回應如下：

- (i) 處方已就此火警成立專責小組，專責研究及檢討現行消防人員的裝備、處理突發事故的程序及相關受傷情況等；
- (ii) 處方有處理懷疑洩漏不明氣體的偵測儀器。消防人員於事發當日已穿上足夠的保護衣物，並帶備有關工具上樓調查；
- (iii) 就石硤尾事故方面，消防人員在偵測到煤氣洩漏後已立即進行救援工作，但未幾即發生爆炸。就居民表示並未聽見火警鐘聲，可能僅代表他們並未在爆炸聲響前聽到鐘聲。他請各委員協助消防處澄清，事發當日樓宇的消防設備運作正常；

- (iv) 若樓宇其中一個火警鐘玻璃被打破後，整座樓宇的火警鐘會響起，火警鐘聲並不會出現分區或分層響起的情況。若居民於日常生活中發現任何有關消防設備的問題，必須立即通知管理處。消防處或相關消防裝置承辦商會立即跟進；
- (v) 房屋署對消防設備的檢驗非常嚴謹。在新落成的屋苑中，消防警鐘、喉轆及火警鐘玻璃應以組合形式安裝在樓層的特定位置，而每個警鐘的聲量必須符合相關國際水平及處方的要求。房屋署與消防處亦會每半年舉行一次例會，就屋邨內的消防設備及相關應變措施作檢討；
- (vi) 處方在多次大型事件中觀察到居民對火警逃生的意識明顯不足，對消防設備的認知亦不足夠。處方已著手加強宣傳有關意識，並於宣傳單張及短片中收錄火警演習的注意事項及相關技巧。請各委員攜手協助傳遞火警逃生的資訊；
- (vii) 處方並不認同有指消防處於公共屋邨進行的火警演習次數較私人樓宇為多的意見。事實上，處方在收到公共屋邨或私人樓宇管理處的火警演習要求後，均會盡快安排同事跟進及舉辦防火講座。各委員及民政處亦可積極推薦樓宇予消防處，以便進行火警演習及舉辦防火講座；
- (viii) 消防處重申，市民有責任於聽到火警鐘聲後視察樓宇情況，絕不可對火警鐘聲掉以輕心。請各委員協助提醒市民防範未然，積極參加火警演習，以增加對火警逃生流程的瞭解及經驗。

53. 林可寧先生綜合回應如下：

- (i) 煤氣公司會繼續留意燃氣技術的最新發展，以確保公眾可在更安全的情況下使用煤氣；

- (ii) 以往接駁煤氣的喉管主要為橡膠喉管，配以碼仔上緊接駁位。為加強軟管的耐用性及防止喉管被破壞，本公司已於一九九六年引入難以利用普通利器切割及剪斷的不鏽鋼軟管，近年更把整條軟管改成不鏽鋼軟管。本公司會繼續留意相關喉管技術的發展；
- (iii) 可於煤氣用量過高時自動截氣的智能煤氣錶技術仍在發展中，現時尚未普及。安裝此類新科技產品的可行性亦須視乎大廈本身的硬件配套，例如是否適合接駁電源或可否接上煤氣公司的電訊線路等，暫時未必適合於本港使用；
- (iv) 雖然管理員可以把室外的煤氣掣關上，但管理員應避免調整置於地面的煤氣總掣。

54. 秦寶山先生表示，部分街坊確實表示於石硤尾事故當日並未聽見火警鐘聲響起。無論是鐘聲未能傳達抑或自身警覺性不足，對將來的火警逃生都可造成隱憂。他建議消防處考慮以問卷形式調查住戶對火警鐘聲聲量的意見，早日堵塞潛在的消防漏洞。

55. 丘志安先生補充回應如下：

- (i) 房屋署的消防設備於設計上已充分考慮火警鐘聲必須清楚傳達至樓宇內的每個角落。事發當日有關消防設施完全運作正常；
- (ii) 消防處高度重視市民的火警安全。如有需要，委員會可聯同民政處於會後與消防處聯絡，為石硤尾邨居民安排火警演習及講座，除可加強居民火警逃生的意識外，亦方便跟進居民表示火警鐘聲不夠響亮的問題。

(會後備註：消防處於二零一五年一月二十三日早上九時十五分在石硤尾邨美映樓進行了一次火警演

習，約有 50 名居民參與。當日亦有房屋署及消防裝置承辦商到場，與消防人員一同測試樓宇內所有消防設施。結果顯示所有消防設施運作正常，當中每個樓層的火警鐘聲亦可清楚傳達至樓層內的每個角落。)

56. 主席總結表示，委員會對石硤尾邨氣體爆炸事件的傷亡人員及其家屬致以深切慰問，並對事故造成消防人員殉職感到非常惋惜。委員會讚揚各政府部門及公營機構於事件中積極配合，以專業的態度迅速處理突發事故，成功把傷亡數字降到最低。委員會期望各部門繼續通力協作，從事件中檢討及優化應變措施，加強日常訓練及防火教育，如舉辦更多講座及進行火警演習等，以防同類事件再次發生。

(e) 要求房屋署盡快更換富昌邨鐵鑄食用水水管(房屋事務委員會文件 73/14)

(f) 關注公共屋邨自來水水質問題(房屋事務委員會文件 74/14)

57. 李炯先生介紹文件 73/14。

58. 梁文廣先生介紹文件 74/14。

59. 主席表示，秘書處曾於會前邀請水務署派員出席會議，但水務署表示未能派員出席會議，並附上書面回應，請委員參閱文件 86/14。

60. 羅桂蘭女士介紹回應文件 87/14。

61. 梁文廣先生提出以下查詢：(i)請署方補充有關食水樣本中發現雜質的具體成分；(ii)據悉現時房屋署使用的低塑性聚氯乙烯內搪層鍍鋅鋼管（內搪喉）及銅喉管都不會形成鐵質，請署方補充喉管外部生鏽會否影響食水水質；(iii)個別包膠熱水喉的塑料出現脫落情況，由於塑料有保溫作用，居民關注情況會否導致必須使用更多煤氣以維持水溫溫度。請

署方補充相關檢測資料。

62. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)署方的回應文件指出於過去一年，只接獲一宗有關富昌邨食水質素的投訴。然而，從他與當區居民的溝通，許多住戶都曾經就食水問題向房屋署作出正式投訴，請署方解釋是否有部分投訴未紀錄在案；(ii)請署方補充內搪喉會否造成鐵質脫落；(iii)水務署的回應文件已清晰表示有關公共屋邨的內部供水系統的檢查、保養及維修事宜均由房屋署負責，房屋署對邨內的水質問題責無旁貸；(iv)請署方回應有否派員監察每三個月進行一次的清洗樓宇水箱程序。

63. 李炯先生提出以下查詢及意見：(i)請署方正面回應有關水質樣本的沉澱物成分；(ii)署方在抽取食水樣本作檢驗時不應只抽取較接近水面的樣本，亦應抽取水底的樣本；(iii)房屋署不應以喉管外部的包膠熱水喉塑料脫落轉移視線，重申署方必須找出食水沉澱物的成因。

64. 梁有方先生提出以下查詢及意見：(i)現時屋邨的水管都以鉛水管為主，雖然署方已於喉管內部加上內搪層覆蓋，但內搪層於施工接合時容易被刮下，逐漸形成發鏽。署方應考慮以銅喉管全面取代鉛喉管；(ii)水管生鏽若不即時處理，影響的範圍只會越來越大。單以投訴數字的多寡並不能反映水質問題，請署方考慮以長遠治標的方法解決鉛水喉造成的問題。

65. 楊煌彬先生綜合回應如下：

- (i) 署方在發現食水出現雜質的單位外部，發現其中一截水管的施工曲位有瑕疵，內搪的手工不理想並逐漸出現鏽跡。署方在確認有關沉澱物為鐵鏽後，已立即為有關單位更換該部分喉管，現時問題已完滿解決；
- (ii) 低塑性聚氯乙烯內搪層鍍鋅鋼管(內搪喉)亦俗稱「水包膠喉」，與銅喉管同樣是合乎安全標準的喉管，署

方已於轄下屋邨廣泛使用。即使外層的包膠熱水喉塑料出現脫落情況，亦不會影響銅喉管內的水質；

- (iii) 就包膠熱水喉塑料脫落會否造成熱水失溫問題，由於熱水流經銅喉管進入單位需時不長，有關失溫現像相對輕微，對煤氣運作的影響不大；
- (iv) 房屋署非常重視公共屋邨的水質質素。由於署方並未備存個別住戶就水質變黃及沉澱物等提問的資料，署方難以就個別個案逐一回應。各委員可按需要於會後補充有關資料予署方調查；
- (v) 每三個月定時進行的水箱清洗工作，由水泵承建商委派相關專業人員負責。署方會根據一貫的程序及指引監察有關工作。一般而言，清潔人員會先為水箱放水，再以溶液清潔水箱。署方會為所有發現的問題保存紀錄，並繼續以抽查樣本的方式監察；
- (vi) 房屋署大部分屋邨已參加了水務署的「大廈優質食水認可計劃」。富昌邨已於本年六月獲得有關計劃的金級證書，有效期至二零一六年六月。署方會繼續努力，確保富昌邨居民可享用優質食水。

66. 王瑞賢女士補充回應表示，富昌邨於年內只接到一宗有關水質問題的投訴。有關水質情況已於署方跟進後得到改善。若委員得悉仍然有多戶居民表示水質有問題，請於會後與署方聯絡，以便跟進。

67. 梁有方先生表示，即使有良好的監管機制，署方亦須加緊留意清潔人員清洗水箱的程序是否恰當。一般而言，清潔人員須先透過排水管把食水完全排出，才可徹底擦洗水箱和進出水管。然而，若食水透過排水管排放的過程馬虎了事，在水箱剛清洗完畢後，自來水的水質會偏黃。他重申署方必須派員監察清洗水箱的程序。

68. 梁文廣先生提出以下意見：(i)過往亦有街坊表示，雖然房屋署已張貼出清洗水箱的通告，但自來水的供應從未中斷，對清潔商有否依照程序清洗水箱表示擔心。他認同署方須加強監管清洗程序的意見；(ii)期望將來進行的「全方位維修計劃」可加強檢查喉管間的接駁位，並為富昌邨把水管更換為銅喉管，確保食水不受污染。

69. 衛煥南先生提出以下查詢及意見：(i)請署方補充現行監察清洗水箱的機制；(ii)富昌邨互助委員會主席曾經表示，接到有關食水質素的投訴過百宗，與署方強調的一宗投訴差異甚大。他要求署方覆核投訴數字，然後於區議會大會上再作討論。

70. 羅桂蘭女士補充回應表示，她將於會後向該邨經理瞭解有關投訴數字的疑問。

71. 鄧志深先生補充回應如下：

(i) 在清洗水箱時，署方必須先關掉水箱的入水及出水掣，再經排水管徹底排出水箱內的水，以便徹底清潔水箱。署方每次清洗水箱都會派員監察，為每個過程留下照片紀錄，再由署方職員簽名作實；

(ii) 若住戶在清洗水箱後發現水質偏黃，或供水出現淤塞情況，可能代表部分清洗工序的細節做得不夠完善。署方會積極跟進有關個案。

72. 王瑞賢女士補充回應表示，署方曾於本年九月派員監察富昌邨的水箱清洗工作，當時整個程序順利進行，並無不妥。

73. 梁有方先生提出以下意見：(i)部分屋邨的清潔水箱過程為時甚短，從停止供水至重開水掣約兩小時多，並不足以徹底清洗水箱。部分清洗人員可能刻意未等水箱內的水徹底排出便開始清洗，以圖縮短清洗時間；(ii)請署方繼續隨機監察

清洗水箱的工作，並徹查現有的設備會否過於老舊，導致沙泥容易流入住戶的喉管中。

74. 主席總結表示，委員會關注公共屋邨的自來水水質情況，並要求房屋署加強檢測供水系統及監管清洗水缸的工序，確保公共屋邨的食水質素。

(g) 要求房屋署研究於麗閣邨商場對出加裝升降機到達平台 (房屋事務委員會文件 75/14)

75. 衛煥南先生介紹文件 75/14。

76. 主席表示，秘書處曾於會前邀請領匯管理有限公司（領匯）派員出席會議，但領匯表示未能派員出席，並附上書面回應，請委員參閱文件 88/14。

77. 李志賢先生介紹回應文件 89/14。

78. 衛煥南先生表示，雖然土木工程拓展署計劃加建的升降機亦可到達麗閣邨平台，但居民一般都沿著長沙灣道前往麗閣邨平台，甚少使用位於東京街的天橋。由於該擬建升降機的位置偏遠，唯有於麗閣邨商場對出加裝升降機才可真正方便行動不便的長者及嬰兒車出入平台。他請署方善用地積比率，積極考慮加建升降機。

79. 覃德誠先生提出以下意見：(i)擬議中的東京街無障礙通道仍然未有最終方案，即使最終得以落實，居民亦須等待數年方可使用該升降機。再者，若前往麗閣邨平台的街坊必須繞道而行，有關通道難以視作暢通無阻；(ii)麗閣邨平台上有許多服務機構，街坊前往平台的需求甚殷，請署方積極考慮於商場對出加設升降機，正面回應麗閣邨街坊及有關服務團體的訴求；(iii)即使房屋署於現階段未有計劃加建升降機，署方亦應先就加建升降機研究相關地契條款及地積比率，並把建議收納作後備方案。一旦東京街行人天橋的工程未能落實，署方便可於短時間內啟動有關工程。

80. 楊煌彬先生綜合回應如下：

- (i) 署方已就於麗閣邨商場對出加設升降機作初步研究，並實地視察有關位置。署方在研究有關加設工程時，除須考慮地積比率外，亦須審視施工位置及對附近結構及渠管設備的影響；
- (ii) 有關位置面積約佔 64 平方米，由於地方並不充裕，署方預期於施工方面會遇上不少難度；
- (iii) 署方會繼續積極配合土木工程拓展署於荔枝角道及東京街行人天橋加設升降機的工程。若有關項目最終未能落實，署方會積極考慮其他可行方案，為居民提供暢通易達的通道。

81. 覃德誠先生表示，現時輪椅人士及長者必須使用住宅樓宇內的升降機方可到達麗閣邨平台。然而，平台上並未有職員駐守協助開門，對輪椅使用者及長者做成不便。他請房屋署以行政措施解決有關情況，例如為有關閘門加設扶手，方便居民使用。

82. 李志賢先生回應表示，署方將聯同工程代表及該邨經理再作實地視察，以研究方便輪椅人士推開閘門的優化方案。

83. 主席總結表示，委員會備悉現時由交通事務委員會及土木工程拓展署研究的荔枝角道及東京街行人天橋加建升降機計劃，可為有需要人士提供接連麗閣邨平台的暢達通道。委員會期望房屋署積極配合有關工程，並以文件中提出的建議作後備方案，為居民打造無障礙的居住環境。

(h) 跟進公共屋邨免費更換鐵閘計劃(房屋事務委員會文件 76/14)

(i) 要求房屋署全面免費更換公屋的風琴式鐵閘(房屋事務委員會文件 77/14)

(j) 要求房屋署盡快公佈更換公屋舊閘的安排及細節(房屋事務委員會文件 78/14)

(k) 要求房屋署盡快免費更換所有公屋舊鐵閘(房屋事務委員會文件 79/14)

84. 梁文廣先生介紹文件 76/14。

85. 李炯先生介紹文件 77/14。

86. 吳美女士介紹文件 78/14。

87. 梁有方先生補充表示，房屋署亦應為已出售的「租者置其屋計劃」物業更換舊閘。

88. 張德偉先生介紹文件 79/14。

89. 李志賢先生介紹回應文件 90/14。

90. 覃德誠先生提出以下查詢及意見：(i)歡迎房屋署落實免費更換舊型鐵閘，請署方盡早提供更換時間表及新閘的式樣予居民參考；(ii)對署方並未承諾免費更換和諧式公屋的風琴式鐵閘感到失望。現時署方會為有關風琴閘加裝鐵鋼條以堵塞保安漏洞，既然署方已承認有關鐵閘可能出現保安漏洞，更應正面面對及承擔責任；(iii)風琴閘除容易生鏽外，鐵閘本身的重量及偏低的門鎖位亦不便長者使用，開關鐵閘時更會製造大量噪音；(iv)重申要求署方進一步考慮全面更換於一九九九年至二零零三年間興建的和諧式公屋的風琴閘。

91. 梁文廣先生提出以下查詢及意見：(i)請署方盡快公布為各屋邨更換鐵閘的時間表；(ii)對署方決定不會免費更換和諧式公屋的風琴閘表示失望及不滿。雖然署方已採取措施加強鐵閘的安全，但後加的鐵片物料可否與鐵閘相配合以加強保安仍成效未明，請署方正視問題及盡快作出改善；(iii)署方現行的「先維修後更換」政策治標不治本，增加對居民的不

便。由於大部分鐵閘因長年使用已殘舊不堪，即使進行維修亦很容易再度損毀，他認為直接更換整道鐵閘更符合經濟效益；(iv)房屋署在出售「租者置其屋計劃」的單位時有關舊閘已不符合規格，署方應為此承擔責任，肩負起更換鐵閘的費用。

92. 梁有方先生提出以下意見：(i)過去曾有許多測試證實舊式鐵閘存有明顯保安漏洞。既然署方亦備悉有關問題，更應積極考慮為所有公屋更換鐵閘；(ii)重申房屋署有責任為已出售的「租者置其屋計劃」物業更換舊閘。

93. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)歡迎署方落實為舊型公屋更換鐵閘，請署方盡快提供有關計劃的開展時間及未來的更換時間表；(ii)政府新聞稿中已圖文並茂展示擬更換的舊閘種類（俗稱「第三代鐵閘」），請署方明確回應，除更換所有第一代鐵閘外，會否逐步更換第二代鐵閘；(iii)第一代鐵閘的滑輪部分容易損毀，第二代鐵閘則容易造成噪音。重申署方應一併更換所有舊式鐵閘；(iv)房屋署於未來將會為許多舊型公屋安排更換居住設備，包括如晾衣裝置、大門及鐵閘等。請署方以列表形式提供清晰的更換時間表予居民，讓居民有所準備。

94. 秦寶山先生提出以下查詢及意見：(i)對署方為舊型公屋更換鐵閘表示歡迎。由於有關訴求已爭取多年，許多住戶都計劃感到雀躍。他請署方盡早公布更換鐵閘的形式及相關時間表予居民知悉；(ii)理解政府部門於挑選供應商時多以價低者得的形式選標，然而，由於是次換閘的規模龐大，他希望署方特別留意新聞的質素，避免鐵閘在使用數年後再度生鏽或損毀。

95. 韋海英女士請署方盡早公布更換鐵閘的形式及時間表，以及住戶需否為更換鐵閘進行預先登記等資料。

96. 衛煥南先生表示，雖然署方回應指由於「租者置其屋計劃」的已出售單位與私人物業無異，署方不會斥資為私人物

業更換鐵閘，不過，政府許多不同的部門均會為私人物業提供援助，包括發展局的「樓宇更新大行動」、關愛基金為舊型住所提供援助、香港房屋協會、市區重建局及屋宇署的長者維修自住物業津貼計劃等。他認為署方資助已出售的「租者置其屋計劃」物業更換鐵閘並無不可。

97. 陳國偉先生表示，參考更換晾衣裝置的經驗，居民都需要一段時間消化計劃內容並為更換工程作準備。署方派發問卷收集居民的更換意向亦甚費時。他期望署方汲取更換晾衣裝置的經驗，盡早公布更換鐵閘的時間表，提供更多時間予居民考慮及表達相關意願可確保更換工程流暢進行，從而縮短更換週期。

98. 林偉文先生提出以下查詢及意見：(i)對署方為舊型公屋全面更換鐵閘的決定表示歡迎。由於第一代及第二代鐵閘均存在噪音問題，更換計劃可望有效減少住戶間不必要的矛盾；(ii)由於整個更換計劃需時近五年以上，請署方補充若有關鐵閘於等候更換期間損壞，署方會否以直接更換取代維修；(iii)請署方提供更具體的舊式鐵閘的定義；(iv)請署方於正式落實新鐵閘的款式前積極聽取居民的意見，包括考慮提供更多款鐵閘式樣予互助委員會討論；(v)部分屋邨正進行大門及晾衣裝置更換工程，請署方研究同步進行多項計劃的可行性，以縮減住戶預留作更換設施的時間；(vi)雖然住戶普遍歡迎更換鐵閘的建議，但亦有部分住戶擔心新閘的空氣流通情況欠佳。請署方補充有關計劃是否強制性，居民可否選擇保留原有鐵閘。

99. 李炯先生提出以下查詢及意見：(i)對於房署決定不為和諧式公屋免費更換風琴閘表示不滿；(ii)沿海公共屋邨(如富昌邨)的鐵閘老化情況嚴重，許多長者都感到鐵閘開關不順的不便。由於風琴閘本身已存有保安漏洞，他建議署方優先為鐵閘老化的長者戶更換新閘。

100. 楊煌彬先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署在建築小組委員會通過更換房委會轄下出租公屋及「租者置其屋計劃」下未售單位的無掩板舊式摺閘後，已著手制定有關程序及時間表。換閘計劃預計將於二零一五/一六年度展開，為期五年，涉及超過一百條公共屋邨。署方將於屋邨管理諮詢委員會內通知各屋邨的居民代表；
- (ii) 由於新閘的設計仍處於檢視階段，署方將於稍後同步公布新閘設計的款式與優點，以及推行計劃的詳情；
- (iii) 房屋署會繼續為和諧式公屋的風琴式鐵閘提供維修服務。若住戶發現鐵閘出現任何問題，可向管理處尋求協助，工程組必定會派員進行維修及保養；
- (iv) 據觀察所得，現時和諧式公屋的風琴式鐵閘的保安問題並不嚴重，有關鐵閘的一般情況仍然良好。若住戶認為有需要加強有關鐵閘的保安，署方會為鐵閘加裝鐵鋼條以加強防盜效能；
- (v) 房屋署確實不可斥資為私人物業進行任何改善工程。故此署方並未納入已出售的「租者置其屋計劃」單位於是次更換計劃內；
- (vi) 就可更換新閘的舊式鐵閘種類以及新閘樣式而言，委員可初步參閱署方發布的新聞稿相片。有關計劃的詳情將於稍後再作公布。

101. 覃德誠先生表示，房屋署是基於風琴閘容易出現保安漏洞才提供加裝鐵鋼條的服務，他對署方現時不願承擔更換鐵閘的責任表示費解。事實上，即使加裝鐵鋼條對提升保安亦幫助不大。他重申署方必須為住戶更換新閘以堵塞有關保安漏洞。

102. 韋海英女士請署方補充住戶需否為更換鐵閘進行預先登記。

103. 吳美女士提出以下查詢：(i)除新聞稿相片展示的舊式鐵閘外，由於第二代鐵閘的噪音問題嚴重，請房屋署積極考慮把第二代鐵閘納入更換計劃的範圍內；(ii)請署方補充白田邨數字樓會否列入更換鐵閘的名單。

104. 梁文廣先生提出以下意見：(i)基於風琴式鐵閘存在保安問題，房屋署才以加裝鐵鋼條等方法亡羊補牢。現時已有許多事例證明加裝鐵鋼條的成效有限。住戶理應得到合理的保安設施保障，若房屋署堅持不為和諧式公屋的住戶更換鐵閘，對有關住戶並不公平。他請署方從居民的角度出發，認真考慮更換有關鐵閘；(ii)建議署方修訂和諧式公屋的「先維修後更換」措施，日後若有關風琴式鐵閘出現問題，署方應直接為住戶更換新式鐵閘。

105. 李志賢先生補充回應表示，雖然署方已決定暫時不會考慮把風琴式鐵閘納入是次更換計劃，基於風琴式鐵閘的潛在保安問題，他將把各委員的寶貴意見向總部反映以作研究。

106. 羅桂蘭女士補充回應表示，就白田邨數字樓的情況而言，已宣布重建的屋邨若更換新閘後，其使用年期不足五年，將不會包括在此計劃內。

107. 楊煌彬先生補充回應表示，由於署方仍在制定有關更換鐵閘的詳細程序，就更換計劃需否進行預先登記，署方將於細節落實後一併公布。

108. 主席總結表示，委員會歡迎香港房屋委員會（房委會）決定更換轄下出租公屋及租者置其屋計劃未出售單位的舊式無掩板摺閘，但關注有關計劃未能惠及和諧式公屋、部分非標準型公屋及租置計劃的已出售單位。鑑於和諧式公屋的風琴式鐵閘容易出現保安漏洞，委員會要求房屋署一視同仁，一併為所有公屋戶更換舊式鐵閘，或考慮對未能受惠的公屋戶作出補償。委員會將去信運輸及房屋局及房委會表達有關意見，並要求房屋署盡快提供更換鐵閘的時間表。

(1) 要求盡快落實深水埗區麗閣邨更換插筒式晾衣裝置的時間表(房屋事務委員會文件 80/14)

109. 劉佩玉女士介紹文件 80/14。

110. 李志賢先生介紹回應文件 91/14。

111. 林偉文先生表示，除麗閣邨外，深水埗區內仍有不少屋邨使用插筒式晾衣裝置，包括澤安邨等。請署方提供相關屋邨更換晾衣裝置的時間表。

112. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)就署方表示將於二零一五/一六年度完成更換晾衣裝置的工程，請署方提供更具體的時間表，例如是二零一五年年初抑或二零一六年年底；(ii)麗閣邨的粉飾工程雖然已於二零零八年完成，但該邨外牆仍然有其他工程進行中，請署方補充相關資料。

113. 吳美女士提出以下查詢：(i)根據白田邨更換晾衣裝置的經驗，署方會先以問卷形式調查各住戶的更換意向。請署方補充有關過程大約需時多久，以及預期的更換工程時間表；(ii)石硤尾邨及白田邨的晾衣裝置更換工程已經進行中，請署方補充澤安邨的更換時間表。

114. 楊煌彬先生綜合回應如下：

(i) 澤安邨的晾衣裝置更換工程亦將於二零一五/一六年度展開。署方將於稍後舉行的屋邨管理諮詢委員會中與各居民代表商討有關細節；

(ii) 麗閣邨的「全方位維修計劃」已經展開。由於麗閣邨部分外牆出現混凝土剝落跡象，署方現正為外牆作例行維修；

(iii) 麗閣邨的晾衣裝置更換工程與石硤尾邨的做法相近。署方將於二零一五年年初派發問卷，收集居民的

更換意向。為確保所有居民都備悉計劃詳情，署方總共會派發三次問卷，預計有關過程需時數月；

- (iv) 署方在收集居民意見後會安排承辦商分階段安裝晾衣裝置。署方預期有關工程將橫跨兩個年度，並於二零一六年年底完成。

115. 林偉文先生表示，麗閣邨與澤安邨住戶間的窗戶相距不遠，由於署方的晾衣裝置長達 1.8 米，未必適合以橫置方式安裝。他請署方補充有關安排的細節。

116. 楊煌彬先生補充回應表示，署方擬為麗閣邨及澤安邨住戶安裝長約 1.5 米至 1.8 米的標準設計晾衣裝置。署方會就各屋邨及單位的特點適當微調有關設計，具體細節將由當區測量師於屋邨管理諮詢委員會中為居民解釋。

117. 主席總結表示，委員會備悉麗閣邨更換插筒式晾衣裝置的最新進展，並要求房屋署加快更換工程，讓居民的居住環境早日得以改善。

議程第三項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第十七次會議討論事項的跟進行動列表 (房屋事務委員會文件 81/14)

118. 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，只提供了書面回應，請委員參閱文件 92/14。

119. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

120. 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。

121. 羅桂蘭女士表示，由於重建大坑西邨涉及不少複雜課題，目前仍未有可行的重建方案。房屋署將繼續與香港平民屋宇有限公司保持聯絡，並適時向區議會匯報最新進展。

122. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

123. 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。

124. 羅桂蘭女士表示，房屋署仍未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區議會、受影響居民及有關地區人士。

125. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

126. 主席請房屋署代表就跟進事項 4「要求房屋署繼續推行廚餘回收計劃 並要求將曾參與試驗計劃的屋邨包括麗閣邨、麗安邨及南山邨等列為優先考慮 (房屋事務委員會文件 59/14)」報告有關進度。

127. 羅桂蘭女士介紹回應文件 93/14。

128. 委員會備悉上述匯報，並同意繼續跟進文件。

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 82/14)

129. 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 83/14)

130. 委員會知悉並通過上述文件。

議程第五項：其他事項

131. 沒有其他事項。

議程第六項：下次會議日期

132. 下次會議訂於二零一五年二月十二日(星期四)上午九時三十分舉行。

133. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一五年一月