

第五屆深水埗區議會
房屋事務委員會
第七次會議記錄

日期：二零一七年二月二十三日(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

甄啟榮議員

委員

陳國偉議員 (上午九時四十五分出席)

陳偉明議員，MH

陳穎欣議員

鄭泳舜議員，MH

張永森議員，BBS，MH，JP (上午十時五十分出席，十一時三十五分離席)

鄒穎恒議員 (上午九時五十分出席)

覃德誠議員 (上午十一時四十分出席)

何啟明議員 (上午九時四十五分出席)

江貴生議員 (上午十時五十五分出席)

林家輝議員，BBS，JP (上午十時十五分出席)

劉佩玉議員

李詠民議員 (上午十時正出席)

梁文廣議員 (上午九時五十五分出席)

吳美議員

伍月蘭議員

譚國僑議員，MH，JP (上午九時五十分出席，下午十二時離席)

衛煥南議員

楊或議員 (上午九時四十五分出席)

增選委員

張德偉先生 (上午九時三十八分出席)
馮文韜先生 (上午九時三十八分出席)
李 炯先生

列席者

文嘉穎女士	深水埗民政事務助理專員1
王良炳先生	深水埗民政事務處高級聯絡主任2
黎煊林先生	社會福利署深水埗區助理福利專員1
鄭葉秀芳女士	房屋署署理高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)
區美蓮女士	房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)
蕭夢蜚女士	民政事務總署總聯絡主任(大廈管理)
吳敏誠先生	規劃署城市規劃師/深水埗2
鄭則民先生	香港平民屋宇有限公司董事
黎照昌先生	香港平民屋宇有限公司董事
黃浩明先生	香港平民屋宇有限公司顧問
陳民傑先生	香港平民屋宇有限公司顧問
黃慶鋒先生	香港平民屋宇有限公司顧問
石景輝先生	屋宇署專業主任3/聯合辦事處2
柯小珊女士	食物環境衛生署高級衛生督察(聯合辦事處)

秘書

朱嘉浚先生 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

黃達東議員，MH，JP

缺席者

委員

梁有方議員

增選委員

鄧美晶女士

開會詞

甄啟榮主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第七次會議，並歡迎文嘉穎女士(深水埗民政事務助理專員1)代張恩慈女士(深水埗民政事務助理專員2)出席今天的會議。

2. 委員會知悉李炯先生取代秦寶山先生成為房屋事務委員會增選委員，以及黃達東議員的告假申請。

議程第一項：通過會議記錄

3. 委員會通過二零一六年十二月十五日第六次會議記錄，並無修訂。

議程第二項：討論事項

(a) 要求優化新一輪『大廈管理專業顧問服務計劃』對舊樓業主的支援(房屋事務委員會文件 1/17)

4. 劉佩玉議員介紹文件1/17。

5. 蕭夢蜚女士介紹回應文件11/17。

6. 衛煥南議員提出以下意見及查詢：(i)民政事務總署(民政總署)推出第三期「大廈管理專業顧問服務計劃」(顧問服務計劃)，查詢署方委聘了哪間物業管理公司(物管公司)為目標大廈業主提供服務；(ii)深水埗區有部分大廈未能成功透過第一期及第二期顧問服務計劃成立業主立案法團(法團)，查詢署方會否透過第三期計劃繼續跟進；(iii)根據《建築物管理條例》(第344章)，大廈法團需召開正式會議討論大廈管理問題，惟部分單棟樓宇在成立法團後，成員只透過手機的聯絡群組決議，查詢民政總署有關做法是否合法。

7. 鄭泳舜議員提出以下意見及查詢：(i)第一期及第二期顧問服務計劃有不少改善空間，他對民政總署未有在推行第三期計劃前先諮詢區議會感到失望；(ii)希望署方增設法律諮詢

服務和加強支援物管公司，以優化第三期計劃；(iii)雖然深水埗區有560幢舊樓受惠於第一期及第二期顧問服務計劃，但現時仍有樓宇尚未成立法團，希望署方跟進及檢視問題；(iv)部分樓宇已透過第二期計劃聘請專業顧問和開展維修工程，查詢署方能否延續相關的支援服務。

8. 劉佩玉議員提出以下意見及查詢：(i)查詢第三期計劃的新合約與舊有合約有何分別；(ii)根據民政總署，在深水埗560幢受惠樓宇中，只有45幢已成立法團，另有82幢舊樓尚未參與計劃，民政總署應加強支援；(iii)署方表示深水埗區有45幢已成立法團但管理委員會(管委會)已停止運作的舊樓受惠，查詢上述數字是否包括受惠於深水埗區地區主導行動計劃的大廈；(iv)民政總署透過委聘物管公司為合資格舊樓提供一站式服務，包括聯繫業主召開會議、組織法團及改善大廈管理問題等，惟顧問服務計劃與民政事務處(民政處)的支援工作並不相同，民政總署應優化新一輪計劃和透過其他方法，繼續支援尚未成立法團的大廈；(v)雖然物管公司會在計劃完結前為已成立法團的目標大廈填寫進度報告，以便法團和民政處跟進待辦事項，但民政總署仍有責任繼續提供支援；(vi)對民政總署未有在推行第三期計劃前諮詢區議會感到失望。

9. 甄啟榮主席查詢，民政總署在推行第三期計劃前是否有充分檢討首兩期計劃，並諮詢區議會及持份者的意見。

10. 蕭夢蜚女士綜合回應如下：

- (i) 由於第三期顧問服務計劃的公開招標程序尚未完成，署方未能公布中標的物管公司。待完成相關工作後，署方可向委員提供上述資料。

[民政總署會後補註：政府已完成招標程序，並已批出合約予兩間中標物管公司，由二零一七年四月至二零二零年三月，為有需要的舊樓業主提供服務。兩間公司分別是中國海外物業服務有限公司及瑞安物業管理有限公司。]

- (ii) 委員提及深水埗區 560 幢受惠於第一期及第二期顧問服務計劃的舊樓中，仍有尚未成立法團的大廈，希望署方跟進。事實上，民政處一向致力協助業主成立法團以改善大廈管理，然而，能否成立法團需視乎業主的意願，例如部分業主並不在相關大廈居住，他們對成立法團的興趣不大。民政處會在有需要時提供適切的協助及意見，例如當知悉業主收到大廈維修令，會鼓勵他們成立法團跟進相關工作。
- (iii) 在提供法律支援服務方面，署方與香港律師會合作推行「大廈管理免費法律諮詢服務」，有需要的業主及法團可透過各區民政處申請使用有關服務。
- (iv) 在第一期及第二期顧問服務計劃推行期間，署方定期聯絡服務使用者，聽取他們對計劃成效及物業管理公司表現的意見，他們普遍對服務表示歡迎和滿意。第三期顧問服務計劃的內容與前兩期計劃大致相同，但受惠大廈的數目將會由 1 200 幢增加至 1 400 幢。如相關大廈已成立法團，但其管委會已停止運作，該等大廈如符合資格亦可申請參與第三期計劃。
- (v) 深水埗區有 45 幢已成立法團但管委會已停止運作的舊樓受惠於首兩期計劃，上述數字並不包括受惠於深水埗區地區主導行動計劃的大廈。
- (vi) 就委員查詢大廈法團委員透過視像會議或電話會議取替正式會議是否合法，過往亦曾有法庭個案涉及類似的爭議，有關問題涉及《建築物管理條例》的釋義，署方不能提供法律意見。

11. 鄭泳舜議員指出部分參與第二期計劃的大廈雖已成立法團，但未開展維修工作，他查詢署方在過渡期內會否繼續提供支援。

12. 劉佩玉議員提出以下意見及查詢：(i)查詢首兩期受惠大

廈中已成立法團但未開展維修工作的大廈數目，以及民政總署是否有把這些大廈納入第三期計劃，繼續提供支援服務；(ii)認為民政總署較深水埗民政處更適合持續提供支援服務，並要求署方跟進相關個案。

13. 伍月蘭議員提出以下意見：(i)不少業主希望透過成立法團處理驗窗、維修令及消防安全等大廈管理問題，民政總署應制定計劃協助相關業主；(ii)要求署方跟進法團成員透過手機聯絡群組通信和表決大廈管理事宜是否合法。

14. 衛煥南議員提出以下意見及查詢：(i)民政總署的物管公司將於二零一七年四月一日開始推行第三期顧問服務計劃，他要求署方盡早公布中標的物管公司，以便委員跟進個案；(ii)查詢土地審裁處的個案詳情；(iii)請署方盡快答覆以手機聯絡群組通信和表決的做法是否合法。

15. 甄啟榮主席表示，民政總署於二零一四年四月推行第二期顧問服務計劃，為期三年，查詢署方為何不作檢討便推行第三期計劃，而且要求委員在二零一七年三月十六日前提交提名。

16. 蕭夢蜚女士綜合回應如下：

- (i) 署方可於會後按委員要求提供相關法庭個案的資料，但強調有關資料只能作參考用途，不同的個案可能涉及不同的法律條文，不能一概而論，如有疑問或爭議，應徵詢法律意見。

[民政總署會後補註：有關涉及電話會議的法庭個案，據民政總署了解有區域法院民事訴訟申請編號DCCJ 2868/2008及土地審裁處建築物管理申請編號LDBM 244/2002。在區域法院個案中，考慮到有關管委會委員以電話方式進行會議，而會議後的書面紀錄亦獲委員同意為紀錄會議決議的文件，法庭認為該會議為有效會議。在土地審裁處個案中，法庭認為在緊急的情況下透過電話獲得其他管委會委員

批准亦無不可，並沒有抵觸任何條例。注意：上述個案只作參考用途，法庭會因應個案的個別情況作裁決，不能一概而論。因此，如有疑問或爭議，應徵詢法律意見。]

- (ii) 署方將於二零一七年四月一日推出第三期計劃，把受惠大廈的數目增加至 1 400 幢。為善用資源，已納入第一期或第二期計劃的大廈不會再納入第三期計劃。
- (iii) 物管公司在第二期計劃完結前，為每幢已成立法團的目標大廈填寫進度報告，方便法團跟進待辦事項，並由各區民政處繼續提供支援服務。此外，物管公司在過去三年除了協助目標大廈成立法團外，亦有向相關業主提供培訓，讓他們更有能力管理自己的物業。
- (iv) 截至二零一六年十二月，物管公司在深水埗區共協助成立／重新啟動 79 個法團，並已分別協助 47 個法團申請維修資助和 30 個法團申請委聘工程顧問或承辦商開展維修工程。

17. 王良炳先生綜合回應如下：

- (i) 深水埗區所有未完成維修及驗樓的目標大廈均合符資格申請樓宇維修的津貼資助。在第二期計劃完結後，深水埗民政處會繼續支援和協助法團跟進物管公司的待辦事項。
- (ii) 深水埗區目前有 23 幢已成立法團的大廈獲市區重建局(市建局)資助其維修項目，部分法團已聘請認可人士跟進，而其餘 18 幢大廈的法團亦將會向市建局申請資助。
- (iii) 在上述 18 幢大廈中，有 1 個法團已向市建局申請聘請認可人士驗樓，14 個法團已申請驗樓，而其餘 3 幢剛成立法團的大廈則尚未提交申請。

18. 林家輝議員請深水埗民政處考慮仿倣物管公司的做法，繼續支援和協助法團跟進待辦事項。

19. 甄啟榮主席查詢，民政總署會否透過第三期顧問服務計劃，繼續支援在首兩期計劃尚未完成維修工作的深水埗目標大廈。

20. 蕭夢蜚女士綜合回應如下：

(i) 第二期的目標大廈在計劃完結後會繼續得到各區民政處支援。為善用資源，已納入第一期或第二期計劃的樓宇不會再納入第三期計劃。

(ii) 署方將透過第三期計劃，為餘下符合資格的舊樓業主提供大廈管理專業顧問服務，名額為 1 400 幢。

21. 甄啟榮主席總結表示，委員會要求民政總署提供第二期計劃的檢討報告，並把第二期計劃有需要跟進的樓宇納入第三期計劃。

22. 伍月蘭議員要求民政總署補充深水埗區有哪些大廈並未受惠於顧問服務計劃和成立法團。

23. 甄啟榮主席請署方補充上述資料，並提供已成立法團和開展維修工作的深水埗區大廈名單及其維修進度詳情。

24. 蕭夢蜚女士回應表示，署方會跟進委員的要求。

25. 甄啟榮主席請署方按委員的要求，提供詳細的檢討報告及相關大廈資料。

(b) 就擬用澤安道駕駛考試中心及毗連用地興建公營房屋(房屋事務委員會文件 2/17)

26. 吳美議員介紹文件 2/17。

27. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請發展局及規劃署派員出席會議，請委員參閱發展局的書面回應(文件 12/17)，並歡迎規劃署的代表出席會議。

28. 吳敏誠先生介紹回應文件12/17。

29. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)根據過往經驗，她估計政府落實相關建屋計劃的機會很大；(ii)查詢規劃署上述建屋計劃的擬建樓宇數量、居住人口數量、交通配套及設施詳情，並要求署方盡快提供資料和諮詢區議會；(iii)要求規劃署等部門在落實計劃前先評估南昌街一帶的交通問題，並審視大窩坪和龍翔道一帶的建屋計劃和白田邨重建計劃會否影響上述建屋計劃。

30. 譚國僑議員提出以下意見及查詢：(i)政府早前在大窩坪興建住宅，未有理會市民反對改劃綠化地的意見；(ii)強調委員提交文件2/17並不等於認同政府應落實相關建屋計劃；(iii)查詢澤安道駕駛考試中心一帶是否有住宅用地，並要求署方補充有關面積詳情；(iv)相關地段由臨時房屋用地改劃為「政府、機構或社區」用地，切合社會需要，希望署方在擬訂計劃時考慮該處是否有老人院舍等社會福利設施；(v)相關地段鄰近澤安邨和龍翔道，如政府在該處建屋，相關居民將受到交通噪音滋擾；(vi)要求發展局及規劃署評估澤安道駕駛考試中心及毗連土地是否適合作建屋用途。

31. 吳敏誠先生綜合回應如下：

- (i) 相關部門已進行初步檢視，認為該用地具有潛質作住宅發展，並會在制定擬議公營房屋發展計劃後進行技術評估，盡量落實相應的緩解措施。
- (ii) 該用地鄰近南昌街和歌和老街，政府知悉該處有交通及噪音問題，相關部門會進行技術評估和跟進問題。
- (iii) 署方會諮詢持份者和區議會對修訂擬議法定圖則的意見，署方屆時會進一步提供有關資料。此外，署方在向城市規劃委員會(城規會)提交擬議法定圖則的修訂申請時，亦會提供相關評估報告予城規會考慮。

32. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)查詢規劃署計劃在相關地段預留多少土地作「政府、機構或社區」和住宅用途；(ii)她在交通事務委員會曾提出相關地段有一條天橋接駁澤安邨，若政府落實建屋計劃，會否因人流增加而興建升降機；(iii)要求署方在制定計劃時作整體規劃，並考慮相關地段所需的設施及配套。

33. 李詠民議員表示，署方在制定建屋計劃時須妥善規劃，並考慮所需的交通配套和設施。

34. 吳敏誠先生回應表示，他會向運輸署及房屋署等相關部門轉達委員的意見。

35. 甄啟榮主席總結表示，委員會知悉規劃署的匯報，並要求相關部門適時向區議會報告最新進展。

(c) 要求盡快公布 9、10、11 及 13 座重建時間(房屋事務委員會文件 3/17)

36. 吳美議員介紹文件 3/17。

37. 區美蓮女士介紹回應文件 13/17。

38. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)署方表示按現時進度，第七期及第八期的重建計劃預計可於2019/2020年度完成，她查詢第十一期是否會同時完成；(ii)要求署方在清拆商場前作更妥善規劃、在邨內提供更多設施、盡快公布重建時間和照顧居民日常生活上的基本需要；(iii)要求署方跟進邨內的違泊問題；(iv)雖然福利機構會為有需要居民提供送飯服務，惟相關服務較為單一和被動，希望署方可加強支援長者；(v)邨內的噪音及環境問題對居民造成滋擾，部分有健康問題的居民已申請提早調遷。

39. 譚國僑議員提出以下意見：(i)白田邨的重建安排並不理想，署方在清拆商場和街市後，邨內餘下的商舖及設施不足以滿足居民日常生活的需要；(ii)署方雖然承諾會作妥善安排，但卻未有跟進問題和加強支援長者；(iii)根據香港房屋

委員會(房委會)的政策，房委會一般會在目標清拆日期約三年前公布相關的重建安排，故要求署方盡快公布白田邨第九、十、十一及十三座的重建時間。

40. 區美蓮女士綜合回應如下：

- (i) 一般而言，房委會大約會在樓宇的目標清拆日期前三年公布重建安排，但亦會因應屆時的遷置單位安排情況，定出公布重建安排的日期。署方正為白田邨重建計劃進行準備工作，她會向署方轄下的商業樓宇支援服務組反映白田商場清拆後邨內商舖及設施不足的問題，並會跟進白田邨的違泊問題。

[房屋署會後補註：據巡查所得，有關違泊地點位於白雲街，並非房屋署管轄範圍。]

- (ii) 署方會盡量減低興建和拆卸樓宇時的噪音，以減低重建對居民的影響。
- (iii) 根據署方向公共房屋工作小組(公屋小組)提交的報告，白田邨第七期、第八期及第十一期的重建計劃預計可於 2019/2020 年度落成，她將於會後答覆委員各期重建計劃的預計落成月份。

41. 吳美議員提出以下意見：(i)不少居民關注第七期、第八期及第十一期的單位是否均會預留給第九、十、十一及十三座居民作調遷之用，請署方回應；(ii)對文件13/17上白田邨單位的面積表示不滿，並要求記錄在案。

42. 甄啟榮主席請署方於會後補充相關資料，並總結表示，委員會要求房屋署盡快公布白田邨第九、十、十一及十三座的重建時間表，並跟進屋邨配套及單位面積不足的問題。

[房屋署會後補註：按現時進度，白田邨重建第七期及第八期預計於2019年第二季完工，而第十一期預計於2020年第一季完工。]

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 4/17)

43. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請規劃署及地政總署派員出席會議，但有關方面表示未能派員出席。他請委員參閱規劃署、地政總署及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇公司)的書面回應(文件 7/17、8/17及 9/17)，並歡迎平民屋宇公司代表出席會議，向委員匯報大坑西新邨重建事宜的最新情況。

44. 鄭則民先生報告如下：

- (i) 平民屋宇公司屬非牟利機構，並一直按以人為本的原則服務居民。為提升居民的生活質素、改善社區環境、善用土地資源及配合石硤尾區的持續發展，平民屋宇公司在二零一六年四月向城規會提交大坑西新邨重建計劃的申請建議，以回應社會對市區資助房屋的需求。城規會在二零一六年六月已批准相關申請。
- (ii) 經考慮居民意見和多個月研究，平民屋宇公司計劃把第一階段重建計劃中兩幢樓宇的其中一幢，由資助出售房屋改為出租房屋，提供約 560 個單位供受影響居民租住；另一幢樓宇則按原有計劃出售，提供約 729 個資助房屋單位供大坑西邨居民優先購買。新建兩幢樓宇共提供 1 289 個單位。連同民泰樓 263 個出租單位，出租單位共有 823 個。
- (iii) 平民屋宇公司會先翻新民泰樓，並會在稍後安排社工到訪受第一階段重建計劃影響的居民，以跟進每戶的需求及作適切安排。此外，居民亦可選擇交回單位，換取現金補償。

45. 甄啟榮主席請房屋署代表報告跟進事項1的最新情況。

46. 鄭葉秀芳女士表示，大坑西新邨屬私營出租屋邨，由該地段的承批人平民屋宇公司興建和管理，該邨的重建安排亦取決於平民屋宇公司。

47. 譚國僑議員提出以下意見及查詢：(i)根據地契規定，大坑西邨須用作「廉租屋」用途，如平民屋宇公司希望作出修訂，須獲大坑西邨居民支持；(ii)查詢平民屋宇公司是否有計劃與相關人士，包括屋邨管理諮詢委員會(邨管會)、互助委員會(互委會)及關注團體等交換意見，並安排會面；(iii)修訂建議未有解決居民的安置問題，查詢平民屋宇公司在開展第一期重建計劃前，會如何安置受影響居民；(iv)大坑西邨人口老化問題嚴重，現時用作安置的單位一般位於大廈高層，在沒有升降機的情況下，居民出入極為不便，查詢平民屋宇公司會如何照顧他們的需要；(v)民泰樓的出租單位只屬過渡安排，他質疑應否把民泰樓的單位數目計入大坑西新邨的出租單位數目；(vi)查詢平民屋宇公司有否徵詢居民對出售和出租房屋比例的意見；(vii)相信部分居民會歡迎平民屋宇公司增設出租房屋，查詢該公司會否向住戶收取「廉租」。

48. 陳國偉議員表示，平民屋宇公司雖然讓居民選擇購買或租住大坑西新邨的單位，惟部分居民未有經濟能力繳付市值租金，希望該公司照顧居民的需要及補充租金水平的詳情。

49. 林家輝議員提出以下意見及查詢：(i)查詢平民屋宇公司翻新民泰樓所需的時間及預計成效；(ii)除了受影響居民關注大坑西新邨的重建計劃，部分市民(當中包括青年人)亦有興趣入住大坑西新邨，希望平民屋宇公司提供重建計劃的時間表；(iii)查詢平民屋宇公司會否維持現有的租金水平。

50. 陳偉明議員提出以下意見及查詢：(i)認為修訂建議有突破，惟平民屋宇公司仍須充分諮詢及爭取相關居民支持，以順利推行重建計劃；(ii)要求平民屋宇公司提供具體重建時間表、制定搬遷安排及提供優惠租金，並諮詢議會及相關居民的意見；(iii)查詢平民屋宇公司在翻新民泰樓時會如何安置受影響居民。

51. 鄭則民先生綜合回應如下：

- (i) 大坑西新邨會分兩期重建，第一階段預計需時八年，而第二階段預計需時六年。平民屋宇公司在落實第二階段的重建計劃前，會先參考第一階段重建計劃的經驗，並在了解居民的需要後，然後才落實有關細節。
- (ii) 大坑西邨約有 1 600 個單位，現時約有 1 300 多戶居民。第一階段的重建計劃會先重建兩棟樓宇，受影響居民暫時會被安置於邨內的空置單位。另外，因應居民原邨安置的訴求，平民屋宇公司計劃翻新民泰樓，並提供約 263 個出租單位。
- (iii) 平民屋宇公司會安排社工聯絡受影響居民，透過家訪了解他們的需要，並制定具體重建安排。平民屋宇公司在制定大坑西新邨的租金水平時，會參考房委會和房協的租金水平。

52. 黎照昌先生綜合回應如下：

- (i) 在完成第一階段的重建計劃後，新建的兩幢樓宇將提供 1 289 個單位，當中出租單位佔 560 個，出售單位佔 729 個。連同民泰樓 263 個出租單位，出租單位共有 823 個。平民屋宇公司期望透過上述安排，落實原邨安置。
- (ii) 平民屋宇公司計劃參考房委會和房協的租金水平，以制定大坑西新邨的租金水平。
- (iii) 平民屋宇公司除了考慮居民的需要，也要回應社會對市區資助房屋的需求。因此，第二階段重建計劃興建的單位將主要為出售單位，有關細節有待落實。

53. 譚國僑議員提出以下意見：(i)建議平民屋宇公司參考房委會制定租金水平的機制；(ii)大坑西邨的人口老化問題嚴

重，根據政府統計處二零一一年的人口普查結果，大坑西邨有三分一居民的年齡達65歲以上；(iii)平民屋宇公司在推行第一期計劃前應先妥善解決居民的安置問題；(iv)民泰樓在一九八一年落成，不少設施及喉管均有老化或耗損問題。鑑於民泰樓不屬於第一期計劃的樓宇而且有人居住，平民屋宇公司不應把民泰樓的單位數目計算在大坑西新邨的出租單位總數內；(v)支持平民屋宇公司進行家訪，並鼓勵該公司諮詢邨管會、互委會及關注團體；(vi)平民屋宇公司預計第一期計劃需時八年，時間過長，要求加快重建進度和妥善解決居民的安置問題。

54. 何啟明議員提出以下意見及查詢：(i)對平民屋宇公司願意修訂重建方案予以肯定；(ii)大坑西邨低層單位現時有不少長者居住，若他們在重建期間需要入住高層單位，平民屋宇公司會否興建升降機以方便居民上落；(iii)查詢第一期工程是否先重建民樂樓及民康樓，並要求平民屋宇公司補充詳細的搬遷及安置安排；(iv)不少居民希望平民屋宇公司派員出席居民大會，故他期望該公司除了安排家訪外，亦考慮出席居民大會；(v)查詢重建後相關出租單位的面積及間隔詳情。

55. 衛煥南議員提出以下意見及查詢：(i)大坑西新邨的重建計劃第一期及第二期預計分別需時八年及六年，需時過長；(ii)平民屋宇公司應照顧年邁居民的需要，查詢該公司會否考慮興建升降機供居民使用；(iii)希望房屋署及社會福利署協助受影響的年邁居民，並考慮在重建期間提供其他更適合的公屋單位作臨時安置用途；(iv)房屋署在重建白田邨第十二座期間曾在安置居民的大廈興建升降機，建議平民屋宇公司參考房屋署的安排，以人為本。

56. 陳偉明議員希望平民屋宇公司參考房屋署的重建安排和加快重建進度，並整合修訂計劃的具體資料及詳細安排，以供議會跟進。

57. 甄啟榮主席請平民屋宇公司考慮委員的意見，並適時向議會提供修訂計劃的具體資料和詳細安排。

58. 黎照昌先生綜合回應如下：

- (i) 平民屋宇公司稍後會就上述修訂建議發出新聞稿，亦會通知居民。
- (ii) 平民屋宇公司對調遷安排持開放態度，並希望透過家訪盡量配合受影響居民的需要。第一階段的重建計劃預計需時八年，平民屋宇公司會視乎制定調遷安排的進度，盡快落實重建計劃及制定時間表。
- (iii) 平民屋宇公司會跟進委員對調遷安排的意見，並歡迎居民提供意見。

59. 譚國僑議員提出以下意見：(i)要求平民屋宇公司跟進第一期重建計劃的清拆安排，並針對人口老化問題制定合適的安置方案；(ii)根據二零一一年的人口普查結果，大坑西邨住戶入息中位數僅為兩萬元。他關注第一期重建計劃即使有租有賣，平民屋宇公司的方案仍未能照顧受影響居民的需要；(iii)接近1000戶居民反對「只賣不租」的安排，可見居民對出租單位的需求龐大，希望平民屋宇公司審視現行計劃能否滿足居民的需要。

60. 甄啟榮主席總結表示，委員會歡迎平民屋宇公司向委員匯報其修訂計劃，並支持該公司安排社工進行家訪，與持份者加強溝通。他請平民屋宇公司跟進委員對第一期重建計劃的搬遷安排、租金水平、單位大小及民泰樓翻新工程等方面的意見。

61. 委員會知悉平民屋宇公司的匯報，並促請該公司在諮詢持份者的意見後，適時向委員會匯報最新進展。

62. 甄啟榮主席請房屋署代表報告跟進事項2的最新情況。

63. 區美蓮女士表示，署方現時未有石硤尾邨的重建時間表。

64. 甄啟榮主席表示，他早前曾向房屋署署長反映石硤尾邨及石硤尾街市的重建問題。

65. 吳美議員查詢石硤尾邨第十九座及第二十座將會如何發展。
66. 甄啟榮主席表示，據他了解，署方未有最新計劃。
67. 委員會同意繼續跟進議題。
68. 甄啟榮主席請房屋署代表報告跟進事項3的最新情況。
69. 鄭葉秀芳女士表示，署方暫時未有進一步補充。
70. 甄啟榮主席查詢署方為受影響屋邨換喉的進度及試點工程的預計完成日期。
71. 鄭葉秀芳女士回應表示：
- (i) 承建商現正在牛頭角下邨的部分單位進行換喉試點工程。在完成上述工程後，署方會和承建商擬定其餘單位的換喉工程詳情和時間表。
 - (ii) 她會於會後答覆委員試點工程的預計完成日期。
72. 委員會要求房屋署補充換喉試點工程的進度，並同意繼續跟進議題。
73. 甄啟榮主席表示，委員會於第四次會議同意跟進文件25/16，請滲水投訴調查聯合辦事處(聯辦處)代表報告跟進事項4的最新情況。
74. 柯小珊女士表示，由於合約僱員的流失率較高，聯辦處在二零一六年十一月以一名食物環境衛生署(食環署)公務員取代合約僱員。
75. 石景輝先生報告如下：
- (i) 聯辦處有 64 名來自屋宇署的專業及技術人員，負責調查個案，並已在合約列明顧問公司須增聘專業人手，以加快調查滲水個案。
 - (ii) 聯辦處現正審閱顧問公司提交的第二期中期報告，

並物色合適的滲水單位作實地測試。處方會審視最新的滲水測試儀器和技術，包括紅外線探測儀和微波探測儀等，預計可於二零一七年年底完成相關研究。

76. 覃德誠議員提出以下意見：(i)聯辦處一般會把相關滲水個案外判予承辦商作色粉測試；(ii)不少私營公司已使用微波探測器等新式檢測儀器，質疑聯辦處為何仍需進行研究；(iii)聯辦處以濕度35度為標準，辨別業戶有否受滲水滋擾，但成效不彰，他要求引入新科技，提高處理滲水問題的成效。

77. 江貴生議員表示，根據聯辦處的標準，濕度低於35度的個案並不構成滲水滋擾，查詢處方能否透過新技術，處理濕度低於35度的個案。

78. 柯小珊女士回應表示，在一般情況下，建築物料或批盪的表面濕度會受周邊環境影響，而維持在一定的水平，惟根據聯辦處的標準，濕度低於35度的個案並不構成滲水滋擾。

79. 甄啟榮主席查詢，若微波探測器的科技已成熟，為何聯辦處仍要研究。

80. 柯小珊女士回應表示，聯辦處在確立滲水源頭後會發出具法律效力的通知書，要求相關人士於指明的限期內進行維修，若相關人士未有遵行而滲水問題持續，處方會作出檢控。而在決定採用哪種測試方法時，須考慮有關方法是否獲法庭接納。

81. 石景輝先生回應表示，由於聯辦處須為百多宗個案進行實地測試，故需要不少時間。

82. 伍月蘭議員表示，深水埗區樓齡超過30年的樓宇數目日增，聯辦處應增聘人手，加快處理滲水個案。

83. 甄啟榮主席查詢，聯辦處如何監管外判公司的工作，以確保服務質素及有足夠人手跟進滲水個案。

84. 石景輝先生回應表示，聯辦處已在合約列明顧問公司須增聘人手，以加快調查進度。此外，處方亦會與顧問公司定期會面和跟進個案的調查進度。

85. 江貴生議員查詢，聯辦處除了要求顧問公司增聘人手外，會否增加處方的督察人數，以提高監管顧問公司的成效。

86. 甄啟榮主席查詢，聯辦處是否有規定顧問公司需要提供的人員數目。

87. 石景輝先生回應表示，聯辦處會按運作需要，考慮是否需要增加督察人數，並會跟進滲水個案的調查進度。如進度未如理想，處方會向顧問公司反映問題。

88. 覃德誠議員提出以下查詢：(i)聯辦處與顧問公司簽訂的合約是否有列明顧問公司的人手安排和規定顧問公司須提供的技術等；(ii)查詢食環署、屋宇署和水務署如何協作，處理聯辦處的工作。

89. 柯小珊女士回應如下：

(i) 聯辦處由食環署和屋宇署組成，食環署的督察及合約人員主要負責在第一階段及第二階段調查滲水源頭，而第三階段的滲水測試則由屋宇署負責。

(ii) 聯辦處在查明滲水源頭後，會發出通知書要求有關人士在限期內處理滲水問題。

90. 甄啟榮主席總結表示，委員會要求聯辦處增聘人手及運用最新科技，加快處理滲水問題。

91. 委員會同意在約半年後繼續跟進議題。

92. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請環境保護署(環保署)派員出席會議，但署方未能派員出席，請委員參閱環保署的書面回應(文件10/17)，並請房屋署報告跟進事項5的最新情況。

93. 鄭葉秀芳女士報告如下：

- (i) 根據環保署的資料，大嶼山小蠔灣的有機資源回收中心將於今年下半年落成。為了鼓勵工商業妥善回收及處理廚餘，政府將推行試驗計劃，為食環署和房委會轄下街市所產生的廚餘作源頭分類，並運送至有機資源回收中心處理。
- (ii) 房屋署與環保署一直保持密切聯絡，並計劃以晴朗商場街市、南山邨街市和華富(二)邨街市作為試點。

94. 譚國僑議員提出以下意見及查詢：(i)小蠔灣的有機資源回收中心在落成後會處理工商業的廚餘，但為何不包括家居廚餘；(ii)環境局的《香港廚餘及園林廢物計劃2014-2022》及房委會的廚餘回收試驗計劃均鼓勵住宅和工商業養成廚餘分類及回收的習慣，但政府現時卻未有提供相關配套處理家居廚餘；(iii)建議邀請環保署派員出席第八次區議會會議，以跟進議題。

95. 甄啟榮主席同意邀請環保署派員出席區議會會議。

96. 陳穎欣議員提出以下意見及查詢：(i)署方過往曾在啟晴邨推廣廚餘回收計劃，查詢署方定出試點的準則；(ii)她在上次會議提到麗閣邨、麗安邨及南山邨均曾參與家居廚餘回收計劃，希望房委會考慮在這些屋邨推廣「綠樂無窮在屋邨」計劃，惟署方未有回應她的訴求及提問。

97. 鄭葉秀芳女士回應表示，署方已選取五個屋邨商場/街市參與第十期「綠樂無窮在屋邨」試驗計劃，她會向署方反映委員的意見。

98. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意邀請環保署及房屋署派員出席第八次區議會會議，跟進這項議題。如環保署未能派員出席，委員會將邀請署方派員出席下次房屋事務委員會會議。

99. 甄啟榮主席請房屋署代表報告跟進事項6的最新情況。

100. 鄭葉秀芳女士表示，署方代表已在公屋小組第五次會議討論有關事項，並在幸福邨邨管會跟進及作出協調。署方代表會在公屋小組第六次會議再作匯報。

101. 張德偉先生表示，房屋事務委員會及公屋小組曾要求署方提供幸福邨邨諮會二零一六年五月的會議記錄，查詢署方能否提供相關文件。

102. 鄭葉秀芳女士回應表示，署方會在公屋小組第六次會議再作匯報。

103. 張德偉先生要求署方公開相關會議紀錄，以釐清事實。

104. 甄啟榮主席請署方跟進委員的要求。

105. 委員會同意將此事項交由公共小組跟進。

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 5/17)

106. 委員會知悉並通過上述報告。

(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 6/17)

107. 委員會知悉並通過上述報告。

議程第五項：其他事項

108. 陳穎欣議員表示，民政總署未有完整地回應文件1/17及委員的提問，她建議委員會去信民政事務局跟進議題。

109. 甄啟榮主席請秘書處去信民政事務局跟進委員就文件1/17內有關大廈管理的政策及法例等方面提出的問題。

[會後補註：秘書處已於二零一七年四月去信民政事務局。]

議程第六項：下次會議日期

110. 下次會議訂於二零一七年四月十三日(星期四)上午九時三十分舉行。

111. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

二零一七年四月