

第5屆深水埗區議會房屋事務委員會
第15次會議記錄

日期：2018年6月14日(星期四)

時間：上午9時30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

陳偉明議員，MH，JP

陳穎欣議員 (下午2時10分離席)

張永森議員，BBS，MH，JP (下午1時23分出席)

鄒穎恒議員 (下午2時10分離席)

覃德誠議員 (下午12時20分出席)

何啟明議員 (上午10時正出席)

江貴生議員 (上午10時45分出席)

林家輝議員，BBS，JP (上午9時40分出席)

劉佩玉議員

李梓敬議員 (上午9時40分出席，下午1時正離席)

李詠民議員

梁文廣議員 (上午9時40分出席)

吳美議員

伍月蘭議員 (上午9時45分出席，下午2時10分離席)

衛煥南議員 (下午2時10分離席)

楊彧議員 (上午10時30分出席，下午4時45分離席)

增選委員

陳銘基先生 (上午9時35分出席)

張德偉先生 (上午9時45分出席，下午5時15分離席)

李炯先生 (中午12時正離席)

麥偉明先生 (上午9時35分出席，下午2時10分離席)

徐溢軒先生

列席者

文嘉穎女士	深水埗民政事務助理專員 1
劉詩雅女士	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)
陳德源先生	房屋署屋宇裝備工程師(將軍澳)
鄭世昌先生	房屋署屋宇裝備工程師(九龍西)
區子威先生	機電工程署高級工程師/一般法例 3
吳家煒先生	機電工程署工程師/一般法例 3/4
黃立人先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 1
黃敏君女士	食物環境衛生署深水埗區高級衛生督察 (潔淨/防治蟲鼠) 2
周穎汶女士	屋宇署屋宇測量師/防火規格 12
李耀麟先生	消防處石硤尾消防局局長
易兆烽先生	消防處高級消防隊長(樓宇改善課) 2
覃大剛先生	消防處助理消防區長(樓宇改善課) 2

秘書

雷寶芬女士	深水埗民政事務處行政助理(區議會) 3
-------	---------------------

因事未能出席者

委員

鄭泳舜議員，MH
譚國僑議員，MH，JP

缺席者

委員

黃達東議員，MH，JP

開會詞

甄啟榮主席歡迎各位委員及政府部門代表出席房屋事務委員會第 15 次會議，他續表示深水埗民政事務處(民政處)高級聯絡主任 2 劉詩雅女士，會代替已離任的王良炳先生出席今後的會議，並藉此機會向王良炳先生致意，感謝他在任期內對本會的貢獻。

議程第1項：通過2018年4月26日第14次會議記錄

2. 委員會通過上述會議記錄，並無修訂。

議程第2項：續議事項

(a) 反對居屋及綠置居訂價與市場掛鉤(房屋事務委員會文件24/18)

3. 甄啟榮主席表示，委員會曾於第14次會議討論文件24/18，當時梁文廣議員就文件中的動議提出一項修訂動議，有關修訂動議已備於會議桌上，請委員參考和進行表決。由於修訂動議的和議人並不在席，他查詢會否更換和議人。

4. 林家輝議員表示，他是修訂動議的和議人。

5. 甄啟榮主席表示，由於兩份動議的內容相近，因此裁定兩項動議為平行動議，並表示收到鄭泳舜議員的委託書，授權陳偉明議員代理投票。

6. 甄啟榮主席宣布委員會一致通過兩項動議。

(b) 房屋非商品 安居非置業(房屋事務委員會文件25/18)

7. 甄啟榮主席表示，委員會曾於第14次會議討論文件25/18，並同意於今次會議跟進處理文件提出的一項動議。他續表示，由於續議事項的文件25/18及跟進事項第7項性質相近，建議把兩個事項合併討論。委員並無異議。

8. 衛煥南議員表示，作為文件提交人之一，他贊成就文

件動議進行投票。

9. 甄啟榮主席表示，文件的動議人為衛煥南議員，和議人為徐逸軒先生。

10. 委員會就動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 伍月蘭、衛煥南、陳銘基、李 炯、徐溢軒(5)

反對： 陳偉明、鄭泳舜(由陳偉明代理投票)、林家輝、
劉佩玉、李詠民、陳國偉、陳穎欣、李梓敬、
梁文廣(9)

棄權： 甄啟榮、鄒穎恒、吳 美、張德偉(4)

11. 甄啟榮主席宣布動議不獲通過。

(c) 請房屋署規劃建築發展科一如既往向議會提供一切所需資料(房屋事務委員會文件27/18)

12. 甄啟榮主席介紹文件27/18。

13. 區美蓮女士介紹文件37/18。

14. 甄啟榮主席表示，署方未有按過往做法，定期向議會提供每項工程的詳細進度報告及圖則，令議會未能表達意見。

15. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)以往署方於工程進行期間已安排議員視察，惟現在卻於入伙紙發出後才作出安排，令議員未能適時提出意見；(ii)要求署方定期提供工程的詳細進度報告及圖則，供議會查閱，保持良好溝通。

16. 徐逸軒先生表示，他曾於第14次會議查詢會否將麗智邨改作綠置居，當時署方表示未有進一步資料，惟香港房屋委員會(房委會)於翌日宣布將麗智邨改作綠置居，認為署方未有盡早知會議會，對此表示遺憾。

17. 伍月蘭議員表示署方未有就工程提供詳細報告，令議會無法發揮監察作用。

18. 陳偉明議員認為署方應以更積極的態度，適時向議會提供資訊，藉此增加透明度，並方便議員提供意見和轉達給市民。

19. 區美蓮女士回應表示，會向發展及建築處轉達委員意見，並請該處適時派員出席會議。

20. 甄啟榮主席總結表示，將於下次會議繼續跟進，並會於下一次區議會會議時提出意見。

議程第3項：討論事項

(a) 關注舊樓業主立案法團銀行開戶困難事宜(房屋事務委員會文件40/18)

21. 劉佩玉議員介紹文件40/18。

22. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請香港銀行公會(銀行公會)及香港金融管理局(金管局)派員出席會議，銀行公會表示不宜由其回應，而金管局則表示未能派員出席。請委員參閱金管局的書面回應(文件62/18)。

23. 劉詩雅女士介紹文件63/18。

24. 甄啟榮主席表示，金管局回應文件提及，局方網頁載有香港20間零售銀行旗下負責開立公司帳戶的分行資料，包括地址和熱線電話，有需要的業主立案法團(法團)可瀏覽相關網頁。

25. 麥偉明先生提出以下意見：(i)據知有關人士必須在銀行擁有個人帳戶，才能為法團開設公司名義的帳戶(法團帳戶)；(ii)年長業主未能負擔開設法團帳戶的費用，亦無法達到銀行設定的最低存款結餘限額，難以成立法團；(iii)開設帳戶需時多月，拖延了大廈維修及管理工作，希望民政事務總署(民政總署)能提供更多支援，令法團能盡快開設帳戶。

26. 伍月蘭議員表示，銀行開設法團帳戶的門檻過高，要求民政總署向金管局反映問題，積極尋求解決方法，以鼓

勵大廈業主成立法團。

27. 劉佩玉議員提出以下意見及查詢：(i)要求去信金管局及銀行公會，反映法團開戶時遇到的困難；(ii)希望政府正視問題，積極提供支援和要求業界放寬開戶要求，鼓勵大廈成立法團，藉此改善樓宇管理。

28. 李詠民議員提出以下意見及查詢：(i)希望金管局要求銀行業界豁免法團帳戶的最低存款結餘限額和縮短審查時間，減輕業主的集資壓力，讓法團能盡快開設帳戶；(ii)部分法團因未能設立法團帳戶，需要把資金存放於成員的私人帳戶，容易引起糾紛。

29. 劉詩雅女士綜合回應如下：

- (i) 會向署方反映委員意見，並會轉告金管局及銀行公會，以供參考。
- (ii) 法團如需協助，可將相關資料交予民政處的大廈聯絡小組(聯絡小組)，聯絡小組會將個案轉交金管局跟進。

30. 劉佩玉議員提出以下意見：(i)要求金管局正視法團開戶困難的情況，設法解決問題；(ii)要求民政處提供可供開設法團帳戶的銀行名單及其開戶要求，方便法團查詢。

31. 甄啟榮主席要求民政處提供區內可供開設法團帳戶的銀行名單及其聯絡資料，供區內的法團參考，並向相關政策局及機構反映市民需要。

32. 劉詩雅女士綜合回應如下：

- (i) 金管局的回應文件提到局方網頁已載有相關資料，有需要的法團可上網瀏覽，民政處現時沒有進一步資料可以提供。
- (ii) 民政處有協助法團開設法團帳戶的經驗，歡迎委員於會後查詢。

(iii) 民政總署已積極與金管局及相關機構溝通，反映法團開戶遇到的困難，若有最新消息，會向議會匯報。

33. 甄啟榮主席總結表示：(i)對銀行公會未有派員出席會議感到遺憾，並會去信表達對法團開戶困難的關注；(ii)希望民政處提供可開設法團帳戶的區內銀行名單及聯絡資料，並建議有關人士在開立法團帳戶時參考金管局網站的資料；(iii)委員會一致同意於下次會議繼續跟進此事。

(b) 關注升降機安全問題 保障小業主生命財產(房屋事務委員會文件41/18)

34. 何啟明議員介紹文件41/18。

35. 區子威先生介紹文件65/18。

36. 陳德源先生介紹文件55/18。

37. 甄啟榮主席表示，委員會轄下的公共房屋工作小組(公屋小組)十分關注升降機安全問題，並已要求房屋署於每次會議提交報告，歡迎委員出席有關會議。他續歡迎機電工程署(機電署)派員出席會議，與委員探討私人樓宇的升降機安全問題。

38. 衛煥南議員提出以下意見：(i)近年公共屋邨和私人樓宇均曾發生升降機事故，質疑有關部門未能有效監察升降機承建商(承建商)的工作；(ii)根據現時政策，小業主及法團須承擔更換升降機及其零件的高昂費用，他要求機電署正面回應會否資助升降機進行維修保養，並提供有關計劃的詳情，供議會參考。

39. 麥偉明先生提出以下意見：(i)查詢機電署現時的升降機巡查機制；(ii)現時如法團更換承建商，新任的承建商會提供維修清單予法團，查詢為何維修保養問題未有於合約期內完成及有關做法是否符合指引。

40. 何啟明議員提出以下意見及查詢：(i)在升降機發生意

外並遭索償的情況下，若升降機公司宣布清盤，所有責任便須由法團承擔。他建議署方考慮向升降機公司擁有人追究法律責任，以免公司藉清盤逃避支付賠償；(ii)小業主難以負擔維修及保養升降機費用，他要求署方給予資助，並提交詳細計劃供議會參考。

41. 劉佩玉議員提出以下意見：(i)署方未能就近期升降機意外提供合理解釋，無法釋除市民疑慮；(ii)希望署方盡快推出資助計劃，改善運作20年或以上升降機的安全設備；(iii)中電的綠適樓宇基金會資助合資格樓宇，進行屋宇設備改善工程，範圍包括升降機及自動電梯，建議署方推出資助計劃前先諮詢中電，避免資助重疊。

42. 李詠民議員提出以下意見：(i)於2012年修例後，除了管理公司及升降機公司外，法團亦須為升降機問題負上法律責任，他認為並不公平；(ii)他要求署方考慮資助一半的維修保養或更換升降機的費用，減輕小業主的負擔。

43. 梁文廣議員提出以下的意見及查詢：(i)發生事故的升降機由註冊升降機承辦商負責維修保養，查詢在署方的監管下，為何仍會發生意外；(ii)要求署方檢討註冊升降機承辦商的服務質素，並監管技術人員的維修水平，提高升降機的安全；(iii)法團成員沒有專業知識，難以判斷升降機是否安全，建議署方一併資助法團聘請獨立註冊工程師，在維修前先進行檢測，讓法團能有效地與承辦商處理和商討維修事宜；(iv)部分舊式升降機有定期進行維修保養，使用情況良好，未必需要一刀切立法強制維修或更換。

44. 伍月蘭議員表示，政府應採取積極的態度，主動幫助法團處理升降機維修及保養事宜。

45. 區子威先生綜合回應如下：

- (i) 署方擬推出專用基金資助計劃(專助計劃)，資助業主為升降機進行維修保養，使其符合安全標準，惟計劃尚處於諮詢階段，暫時未能提供進一

步資料。

- (ii) 現行法例適用於法團、註冊升降機工程師、註冊工程人員、管理公司及註冊承辦商。自修例後，曾有兩間管理公司因疏忽處理升降機安全問題而被檢控，但尚未有控告法團的個案。
- (iii) 根據法例，署方只負責處理涉及刑事的個案，而文件提及的個案不涉及刑事，故署方未能作出回應。
- (iv) 署方曾與註冊升降機承辦商開會，討論更換非原廠升降機機件的問題。除大型的安全部件或特定的原廠機件外，大部分容易損耗的機件均可由註冊升降機承辦商直接更換。
- (v) 如維修保養問題在合約完成前仍未處理，舊的承辦商會提供維修清單，由新任承辦商跟進，而新的承辦商通常會要求法團先處理維修清單上的項目，以免機電署巡查時發現問題，影響其表現評級。故若法團定期檢查和進行保養，便可避免於更換承辦商時一次過支付鉅額維修費用。
- (vi) 如法團及承辦商於維修保養事宜上無法取得共識，署方會從中協調，並會考慮資助法團聘請專業人士事前進行檢測，令法團能得到更多支援。
- (vii) 署方每年會按風險評估結果，根據機齡、故障比率及承辦商表現評級等因素，抽樣巡查10%升降機，亦會巡查懷疑違規、新安裝或完成主要更改工程的升降機。
- (viii) 中電的綠適樓宇基金已用罄。

46. 林家輝議員表示，綠適樓宇基金仍在運作，而撥款增加至每年1億元。

47. 李詠民議員表示，署方在調查後未有檢控個案中的法

團和升降機公司，證明有關人士已履行法律責任，查詢律政司向法團追討賠償的原因及有否徵詢署方對個案的意見。

48. 麥偉明先生提出以下意見：(i)新舊承辦商未有於法團會議討論維修清單內容，法團與新承建商簽訂合約後，新承建商便提出有關清單，他查詢以上做法是否符合署方指引；(ii)建議署方參考樓宇更新大行動及屋宇署的樓宇安全貸款計劃，增加對長者的資助，並為他們提供貸款；(iii)因商住兩用樓宇的升降機損耗較大，建議署方加強巡查，並要求承辦商向署方通報因事故暫停使用的升降機個案，以便署方跟進；(iv)要求以機電署名義發出更換升降機的通知，促使法團跟進有關工作。

49. 江貴生議員提出以下查詢：(i)專助計劃範圍會否涵蓋租置屋邨；(ii)房屋署會否協助租置屋邨維修保養升降機。

50. 區子威先生綜合回應如下：

- (i) 暫時未有專助計劃涵蓋範圍的資料。
- (ii) 根據法例，升降機的緊急裝置若發生故障，承辦商必須在24小時內完成修理，否則須書面通報機電署，並於工作日誌記錄升降機恢復正常使用的日期等詳情。
- (iii) 署方的風險評估亦包括評估升降機的使用情況，並已加強巡查經常承載重物的升降機、商住兩用和設有劏房等樓宇的升降機，如有需要，更會向有關承辦商發出警告信。
- (iv) 如發現任何人士不正確使用升降機，署方會嚴厲執法；若有關行為導致他人身體受傷，署方會要求警方協助，拘捕和檢控有關人士。
- (v) 有關李鄭屋邨升降機的故障問題，署方稍後會派員巡查。

51. 區美蓮女士回應表示，當有關屋邨被納入租者置其屋計劃而供租戶購買現居的租住單位後，房委會已注資有關屋邨的維修基金，數額為每單位港幣\$14,000，以應付日常維修工程以外的大型維修費用。法團可根據大廈公契的相關條文，適當運用有關維修基金，為升降機進行大型維修保養或更換工程。

52. 甄啟榮主席總結表示：(i)要求機電署代表向署方轉達委員會對專助計劃的建議；(ii)請署方向委員會提供計劃的最新資訊。

(c) 關注房署食環滅蟲滅鼠標準 要求制定「屋邨鼠患指數」(房屋事務委員會文件42/18)

53. 徐逸軒先生介紹文件42/18。

54. 鄭葉秀芳女士介紹文件61/18。

55. 黃立人先生回應如下：

(i) 如接獲在屋邨範圍內的投訴，署方會通知房屋署及派員陪同房屋署職員和其承辦商到場視察，雖然不會直接放置藥餌，但署方人員會指導承辦商有效地滅鼠滅蚊。署方在2017年及2018年分別到屋邨進行34次及14次視察。

(ii) 署方亦會定期於屋邨進行宣傳教育工作，向居民介紹防治蟲鼠的資訊。

(iii) 署方會每月召開會議，向房屋署、康樂及文化事務處、路政處等部門講解區內鼠患及蚊患的情況，並增加其職員對屋邨環境衛生和防止蚊蟲滋生的知識。

56. 陳銘基先生表示，夏季時蘇屋邨的蚊患嚴重，即使噴灑滅蚊劑仍無法有效滅蚊，加上屋邨管理諮詢委員會(邨諮會)尚未成立，無法處理問題，查詢房屋署可否增撥資源，代為安裝滅蚊機。

57. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)白田邨重建令附近鼠患問題惡化，請部門多加留意；(ii)食物環境衛生署(食環署)可否提供區內屋邨及私人屋苑的鼠患黑點，以便承辦商進行滅鼠工作；(iii)建議食環署加強清理排水明渠、溝渠等地方，防止蚊蟲滋生。

58. 梁文廣議員提出以下意見：(i)欣賞食環署協助房屋署於富昌邨及榮昌邨進行滅鼠工作，希望部門繼續加強協作，處理屋邨的蚊患及鼠患問題；(ii)建議部門訂立清晰指引，使各屋邨的滅蚊及滅鼠工作能達到同一標準；(iii)希望房屋署增撥資源，徹底處理問題。

59. 覃德誠議員提出以下意見：(i)要求訂立「屋邨鼠患指數」，以客觀數據反映滅鼠成效；(ii)近年鼠患嚴重的屋邨附近均有地盤，查詢部門有否相應措施，防止老鼠進入屋邨；(iii)希望房屋署增撥資源，為屋邨安裝滅蚊機，徹底解決蚊患問題。

60. 徐逸軒先生提出以下意見及查詢：(i)希望部門加強協作，徹底解決區內的蚊患及鼠患問題；(ii)查詢食環署可否提供承辦商的滅蚊滅鼠指引，供房屋署參考；(iii)房屋署可否公開承辦商合約內的防蚊治鼠要求，以便委員監察其工作。

61. 麥偉明先生提出以下意見：(i)從經驗所得，地盤施工與鼠患有一定關係，要求部門積極處理問題；(ii)蘇屋邨重建地盤正進行施工，要求部門採取適當措施，防止蚊蟲在地盤內滋生，解決一直持續的蚊患問題。

62. 陳偉明議員提出以下意見：(i)感謝食環署積極主動處理問題，令情況有明顯改善，希望署方再接再厲，改善區內環境衛生；(ii)要求食環署為承辦商制定清晰的滅蟲滅鼠指引，並訂立「屋邨鼠患指數」，方便房屋署跟進。

63. 劉佩玉議員提出以下意見：(i)感謝食環署積極處理區內各項衛生問題；(ii)要求食物及衛生局(食衛局)增撥資

源，以處理區內的环境衛生問題。

64. 鄭葉秀芳女士綜合回應如下：

- (i) 會將要求在蘇屋邨安裝滅蚊機事宜反映給該邨的物業服務經理跟進。
- (ii) 除邨諮會的撥款外，署方會視乎情況考慮增撥資源。
- (iii) 署方於清潔承辦商合約中有訂明滅蟲、滅蚊和滅鼠等要求。承辦商會編定工作表及在邨諮會滙報工作，亦會視乎屋邨情況需要而執行，適時增加有關工作的次數。
- (iv) 署方亦有邀請食環署職員及防治蟲鼠組專家提供專業意見，務求能改善邨內的衛生環境。

65. 黃立人先生綜合回應如下：

- (i) 署方已於承辦商合約中訂明滅蟲、滅蚊和滅鼠等工作要求，包括工作範圍及時間。署方會定期巡視和監察區內蚊患鼠患情況，並協助房屋署檢視屋邨的措施的成效。
- (ii) 署方每月均會召開會議，希望房屋署、康樂及文化事務署及其他政府部門應邀派員出席，了解區內鼠患及蚊患的情況，增加有關人員對其管理範圍內環境衛生和防治蟲鼠的知識。
- (iii) 署方會研究屋邨附近的公眾地方(特別是地盤)的蚊患鼠患問題，並會加強清潔服務及防治蟲鼠工作。

66. 甄啟榮主席總結表示，要求食環署及房屋署繼續積極處理區內的蚊患及鼠患問題。

(d) 六號地盤新屋邨街市將落成 房署勿再外判管理 9成居民促房署自行管理街市(房屋事務委員會文件43/18)

67. 楊彧議員介紹文件43/18，並補充表示，他曾就有關街市需求及管理進行問卷調查，結果顯示有92.8%的受訪者同意及非常同意署方履行所有管理及經營街市的責任。

68. 鄭葉秀芳女士介紹文件59/18。

69. 梁文廣議員支持文件建議，並提出以下意見及查詢：
(i)署方為方便行政，把轄下街市租給單一承租商(承租商)，惟不少街市的分租檔戶均曾投訴承租商只求利潤，忽視檔戶需要；(ii)晴朗街市的承租商曾欠租，反映制度有漏洞，署方未能有效監管承租商。他認為街市的清潔和保安等服務可以外判，惟出租攤檔和訂定租金等事宜則應由署方負責；(iii)建議署方自行管理荔枝角深旺道6號地盤公營房屋項目的新街市(新街市)。

70. 張永森議員查詢新街市的檔位數目、設施及設計。

71. 楊彧議員對署方回應表示失望，並提出以下意見及查詢：
(i)單一承包制的合約雖有規限承租商對租戶收取的按金及管理費，但租戶仍要面對加租問題；(ii)不少居民表示有意競投新街市攤檔，但憂慮在承包制度下未能與大財團或連鎖式店舖競爭；(iii)新街市或會為附近屋邨帶來蚊患及鼠患問題，而在承包制度下又難以問責，故促請署方負起管理責任；(iv)距離新街市竣工尚有3年，署方有充足時間檢視管理問題，希望署方審慎考慮。

72. 鄭葉秀芳女士綜合回應如下：

- (i) 晴朗街市已由新承租商管理和營運，服務表現已有改善。
- (ii) 根據現行政策，房委會轄下所有新落成街市均以整體承租方式出租。房委會商業樓宇小組於2017年已進行詳細檢討，並訂定改善措施。

(iii) 新街市預計於2021年後落成，負責的高級建築工程師亦曾在深水埗地區管理委員會報告，預計檔戶數目為90個。

73. 張永森議員查詢新街市有否提供冷氣設備。

74. 鄭葉秀芳女士回應表示，暫時未有進一步資料，但一般新落成街市會設有冷氣設備。

75. 張永森議員支持文件建議，並提出以下意見：(i)希望署方於會後提供新街市檔戶數目及面積、樓層數目和附近停車設施等書面資料，供議會參考；(ii)署方不應只講成本效益。承包制度有不少漏洞，他要求署方在新街市落成前進行檢討。

76. 梁文廣議員提出以下意見：(i)他是房屋署商業樓宇管理小組的成員，惟小組成員中以專業人士及商人居多，他們大多支持採用承包制度；(ii)距離新街市落成尚有3年，署方可考慮以新街市作為試點，研究能否由署方自行管理。

77. 楊彧議員提出以下意見：(i)洪福街市的承租商因虧蝕而提早解約，但其後又於重新招標時再次獲批新合約，做法兒戲；(ii)承租商可把攤檔租給旗下公司，容易造成壟斷，而合約條款沒有這方面的規定，署方無從監管。他希望署方認真檢視承包制度。

78. 甄啟榮主席請委員就文件43/18的動議投票，動議人為楊彧議員，和議人為何啟明議員，其內容如下：

「本會要求房屋署不要再外判旗下街市的管理權予承辦商，並正視居民意見，由房署自行管理新屋邨街市，包括租務管理，以穩定營商環境，以確保屋邨街市能夠服務當區居民。」

79. 甄啟榮主席宣布委員會一致通過上述動議。他續總結表示，同意於下次會議繼續跟進議題。

(e) 要求房屋署承擔安裝應急照明系統(房屋事務委員會文

件44/18)

80. 吳美議員介紹文件44/18。

81. 覃大剛先生回應表示：

- (i) 根據《消防安全(建築物)條例》(第572章)(《條例》)的規定，文件提及的澤安邨商戶屬「非住用用途部分佔用人」，而房屋署則為「綜合用途建築物擁有人」。根據《條例》第5條第3款的附表3，身為非住用用途部分佔用人，澤安邨商戶須在佔用範圍內提供或改善緊急照明。
- (ii) 消防處會進行實地巡查，如發現商戶須安裝俗稱「貓眼燈」的緊急照明系統，便會發信要求商戶進行改善工程，以符合法例規定。
- (iii) 如佔用人沒有或未能於限期前完成改善工程，便應通知個案主任，處方會考慮延長限期。

82. 鄭世昌先生介紹文件56/18，並補充表示，在消防處發出改善消防安全指示前，部分商戶已自行安裝緊急照明系統。

83. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)《條例》於2007年實施，而房屋署卻於2014年才完成有關改善工程，查詢是否有寬限期；(ii)署方近日於邨內進行消防系統改善工程，商戶須暫停營業，若還要承擔安裝「貓眼燈」的費用，定會嚴重影響生計；(iii)邨內部分商戶並未安裝冷氣設備，而出入口亦保持暢通，她質疑是否有需要安裝「貓眼燈」；(iv)據知區內其他街市或商戶並未收到有關要求，質疑處方向較弱勢的澤安邨商戶執法，未有考慮他們的承擔能力。

84. 李詠民議員提出以下意見及查詢：(i)署方於出租單位前應提供完善的消防設備，《條例》要求租戶承擔消防改善工程費用，實在有欠公允；(ii)查詢空置商舖的消防改善工程費用是否由房屋署承擔，若空置商舖的消防設備違反

法例要求，消防處會否進行檢控；(iii)責成房屋署以大業主身分，改善有關的消防設備，以維護公眾利益。

85. 覃德誠議員提出以下意見及查詢：(i)租約期滿，舊佔用人會拆卸設備，而新佔用人則要重新安裝，既浪費又不環保，建議消防處考慮修例，要求擁有人負責安裝有關設備；(ii)請房屋署提供租約條文供議會參考，並查詢合約中有關消防設備的定義及由誰承擔安裝費用；(iii)不少商戶經營困難，根本無力承擔費用，建議署方為商戶提供資助。

86. 梁文廣議員提出以下意見及查詢：(i)有關的消防問題存在多年，質疑為何現時才向商戶提出改善要求；(ii)查詢消防處巡查邨內消防安全設備的具體時間和安排；(iii)質疑房屋署在《條例》修訂後並未即時改善轄下物業的消防設備，反而將責任轉嫁商戶。他促請署方馬上改善有關設備，保障商戶及設施使用者的安全。

87. 甄啟榮主席查詢，如商舖的佔用人及擁有人均未按改善消防安全指示完成有關工程，處方將如何處理。

88. 鄭世昌先生表示，署方已於邨內的公眾範圍完成緊急照明系統及自動灑水系統的改善工程。

89. 吳美議員表示，邨內的自動灑水系統加裝工程仍在進行，要求署方澄清有關工程的進度。

90. 鄭世昌先生綜合回應如下：

- (i) 剛才提到的自動灑水系統位於邨內的公用地方，而議員提及的應為富澤樓商舖內的工程。
- (ii) 邨內其餘3幢樓宇(榮澤樓、華澤樓及麗澤樓)的部分地方租予社福機構，而《條例》亦規定有關機構必須妥善安裝消防設備，才能營運。
- (iii) 署方資料顯示，邨內不少補習社、超市、銀行櫃員機及多個社福機構，均已完成有關的改善工程。

91. 甄啟榮主席表示，文件主要討論於邨內經營已久的小商戶情況，而非近年進駐的商戶或社福機構，希望署方補充回應。

92. 鄭世昌先生回應表示，署方收到消防處有關澤安邨的改善消防安全指示，要求署方(擁有人)於限期內，在邨內的非住用用途與住用用途範圍完成消防安全改善工程，以符合現行法例。

93. 甄啟榮主席表示，署方曾於白田邨進行自動灑水系統的改善工程，當時的工程包括商舖範圍，查詢為何今天的工程不包括商舖範圍。

94. 鄭世昌先生回應如下：

- (i) 除《條例》外，由於自動灑水系統屬署方所有，包括消防花灑水缸、水泵及其相關管道等，因此相關改善工程由署方負責為佔用人延伸及接至商舖範圍內，以符合條例要求。
- (ii) 署方在出租商舖給商戶或社福機構前，只會安裝俗稱「驗樓燈」的緊急照明系統，以符合法例要求，並會於商戶入伙前拆除。商戶入伙後需自行安裝「貓眼燈」，並可於遷出時拆走。

95. 覃大剛先生綜合回應如下：

- (i) 《條例》於2007年7月實施，主要針對1987年前入則的樓宇，藉此提升有關樓宇的消防裝置及設備，以符合1994年的消防標準。由於有關樓宇數量眾多，故處方決定分階段執行，而房屋署轄下的樓宇亦須遵行有關規定。
- (ii) 《條例》已清晰列明建築物擁有人 and 佔用人的責任，擁有人需遵從《條例》附表1及2的消防安全措施。有關緊急照明燈的安裝責任，《條例》列明擁有人負責公眾範圍，佔用人則負責其佔用範

圍(即商舖內)，以確保在商舖發生火警時，人群得以安全逃生。

(iii) 若建築物的擁有人或佔用人未有遵辦有關規定，又無法提供合理理由，處方將會作出檢控。

96. 甄啟榮主席查詢若商舖未有遵從指示，消防處會否檢控商舖的擁有人。

2. 覃大剛先生回應表示，若商舖的消防設備未符合指示的要求，而佔用人又無法提供合理理由，處方會作出檢控；若擁有人未有遵從規定，處方亦會作相應檢控。

97. 覃德誠議員提出以下意見及查詢：(i)邨內舊式商舖並非設於商場內，而且店面多朝向街道，查詢是否已符合最低的消防安全要求及能否給予豁免；(ii)再次要求房屋署提供租約內有關消防安全設備的條文；(iii)請署方正面回應會否向商戶提供專款專用資助，否則他會考慮提出臨時動議，促請署方提供資助，以免商戶承擔所有費用。

98. 李詠民議員不滿部門回應，並提出以下意見及查詢：(i)《條例》於2007年生效，惟處方未有馬上與房屋署商討如何改善消防設備，直至現時才陸續發出改善消防安全指示；(ii)查詢在《條例》實施後處方對房屋署提出了多少次檢控；(iii)房屋署有責任確保單位的消防設備符合《條例》的要求；(iv)建議委員會去信申訴專員公署或其他有關部門。

99. 衛煥南議員表示，房屋署於《條例》生效後未有馬上遵行，他促請署方嚴格遵從消防安全指示，檢視轄下於1987年前落成的項目，增撥資源，改善消防安全設備，以免署方及商戶遭受檢控。

100. 麥偉明先生提出以下意見：(i)剛才提及的自動灑水系統既為房屋署所有，他認為署方應一併安裝「貓眼燈」，而非選擇性地要求商戶自行安裝；(ii)建議署方全面提升該邨的消防系統，包括為商戶安裝「貓眼燈」，以降低工程

成本，避免商戶因未能負擔費用而令工程延誤，甚至遭受檢控。

101. 吳美議員提出以下意見及查詢：(i)早前富澤樓的消防系統改善工程已令商戶暫停營業，現在房屋署又要求商戶自費安裝「貓眼燈」，嚴重影響他們生計；(ii)署方應一併安裝自動灑水系統及「貓眼燈」，否則商戶或會拒絕配合，導致署方未能如期完成工程；(iii)部分商戶反映收到署方的加租通知，令經營更為困難；(iv)其他屋邨亦會陸續收到消防安全指示，建議署方承擔改善工程的費用或資助有需要的商戶。

102. 區美蓮女士綜合回應如下：

- (i) 房委會與商戶簽訂的租約訂明，商戶於租賃期內須遵守及履行一切法例、條例及規例，以及其他機關之一切附例、指示及法令之規定事項；並須自費向有關當局領取經營該店舖業務所需之牌照及許可證。
- (ii) 署方亦會根據有關《條例》，妥善安裝由擁有人負責的消防安全設備；至於由佔用人負責的部分，則會由商戶負責自行安裝。如《條例》對食肆或補習社等個別商戶有特別要求，有關商戶亦須自行安裝相關的設備，以獲發牌照。
- (iii) 署方理解商戶對是次根據有關《條例》的規定而須加裝「貓眼燈」的消防安全指示可能未甚明白，惟希望商戶能尊重法例和合約精神。
- (iv) 有關資助商戶進行改善工程一事，會向有關組別反映委員的意見。

103. 鄭世昌先生補充回應表示，《條例》列明自動灑水系統由建築物擁有人負責，而在獨立佔用範圍(即商舖內)的緊急照明系統，則由佔用人負責，澄清署方並未選擇性要求商戶加裝某些消防安全設備。

104. 甄啟榮主席查詢消防處有否根據《條例》檢控房屋署，並要求提供有關記錄。

105. 覃大剛先生綜合回應如下：

(i) 在執行《條例》時，處方會聯同屋宇署作實地巡查，按商舖的實際情況決定是否需要加裝緊急照明燈。處方在巡查澤安邨後認為有關商舖需要加裝緊急照明燈。

(ii) 處方亦曾按《條例》指示房屋署轄下的屋邨遵從相關消防安全措施，而有關屋邨亦已遵辦。如未有遵從，處方會按《條例》採取適當跟進行動。

106. 吳美議員提出以下意見：(i)澤安邨商舖符合店面朝向及人流量要求，應予豁免；(ii)除部分食肆和超市，大部分商戶均不會於晚間營業，希望消防處重新考慮豁免這些商戶。

107. 甄啟榮主席表示收到一項臨時動議，動議人為吳美議員，和議人為覃德誠議員，內容如下：

「本會強烈要求房屋署立即設立專款專用的資助，協助舊型屋邨包括澤安邨的商戶安裝符合消防安全(建築物)條例(第572章)的消防系統及設備。」

108. 覃德誠議員補充表示，他認同有修例的必要，但指出修例需時。房屋署代表雖承諾向有關組別反映委員提出的資助建議，但未能保證取得成果。因此希望藉臨時動議，要求署方盡快回覆會否提供資助。

109. 甄啟榮主席宣布委員會一致通過上述動議。他續總結表示，要求房屋署資助有需要的屋邨商戶安裝緊急照明系統。

(f) 推動「重建高樓齡屋邨」《爭取重建石硤尾邨》(房屋事務委員會文件45/18)

110. 陳國偉議員介紹文件45/18。

111. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請土地供應專責小組(專責小組)派員出席會議，但專責小組表示未能派員出席。請委員參閱專責小組的書面回應(文件49/18)。

112. 區美蓮女士介紹文件57/18。

113. 陳國偉議員提出以下的意見：(i)房委會重建高樓齡公共租住屋邨優化政策(優化政策)共有4項重建原則，他要求署方說明石硤尾邨「數字樓」不符合哪些原則；(ii)石硤尾邨「數字樓」老舊，部分單位甚至出現天花下塌情況，要求署方盡快重建。

114. 劉佩玉議員提出以下的意見：(i)要求署方說明石硤尾邨「數字樓」未能符合哪些重建原則；(ii)不少「數字樓」住戶反映單位殘破，要求進行重建；(iii)重建石硤尾邨既可改善現有住戶的居住環境，亦能增加公共房屋供應，縮短輪候冊人士的輪候時間。

115. 梁文廣議員提出以下的意見：(i)要求署方說明石硤尾邨「數字樓」未能符合哪些重建原則；(ii)如署方現在重建「數字樓」，可利用石硤尾邨重建計劃第3、6及7期的單位，安置受重建影響的「數字樓」住戶。他擔心延遲重建會難以尋找合適的遷置資源，無法原邨重置；(iii)希望署方代表向房委會轉達委員意見。

116. 吳美議員提出以下的意見：(i)要求署方說明石硤尾邨「數字樓」未能符合那些重建原則；(ii)希望署方考慮以石硤尾邨第3、6及7期安置「數字樓」的住戶，否則在缺乏合適的遷置資源下，無法於短期內重建「數字樓」；(iii)房委會仍未公布「數字樓」的重建計劃，令希望藉重建改善居住環境的住戶期望落空。

117. 林家輝議員提出以下的意見：(i)石硤尾邨「數字樓」

的樓齡接近40年，重建為合理期望；(ii)重建「數字樓」長遠能增加房屋供應，紓緩房屋短缺問題；(iii)署方以「數字樓」不符合4大原則為由，擱置重建計劃，希望署方回應「數字樓」居民的訴求，盡快進行重建。

118. 區美蓮女士綜合回應如下：

- (i) 會向署方轉達委員的意見。
- (ii) 根據房委會於2011年訂立的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，房委會是按4個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，考慮是否重建個別屋邨。
- (iii) 「全面結構勘察計劃」下的公共屋邨是每15年作一次評估，以確定樓宇結構是否安全。署方於2015年進行的「全面結構勘察計劃」顯示石硤尾邨舊邨的樓宇及街市都結構安全，並沒有重建的迫切需要。
- (iv) 署方會透過現行的屋邨改善計劃及全方位維修計劃，繼續維持和改善石硤尾邨「數字樓」的狀況。

119. 張永森議員提出以下的意見及查詢：(i)建議將委員意見提交專責小組參考，並要求把重建高樓齡屋邨納入土地供應選項，供公眾參考和討論；(ii)認為4大原則均有其重要性，不應只因樓宇的結構安全便不進行重建；(iii)重建石硤尾邨「數字樓」可改善住戶的居住環境，增加公屋供應，希望部門積極考慮重建。

120. 陳偉明議員提出以下的意見：(i)重建屋邨的通知期通常為30個月，但署方並未嚴格遵行規定，令議會無所適從；(ii)現時有合適的遷置資源，可用作安置重建石硤尾邨「數字樓」住戶，請部門考慮重建；(iii)「數字樓」的住戶均希望署方盡快重建，以改善居住環境。

121. 陳國偉議員提出以下的意見：(i)有合適的遷置資源是重建的4大原則之一，若日後「數字樓」的樓宇結構出現問題，而附近又沒有單位可作安置之用，屆時將不能進行重建；(ii)要求署方考慮把石硤尾邨第3、6及7期尚未編派予公屋輪候冊人士的單位，用作遷置資源。

122. 覃德誠議員表示，署方的重建準則模稜兩可，令議會及居民無所適從。他促請署方公開重建石硤尾邨的研究報告，並希望議會增撥資源，研究重建石硤尾邨「數字樓」的逼切性及可行性。

123. 甄啟榮主席表示，歡迎委員出席公屋小組會議，討論增撥資源研究石硤尾邨「數字樓」的重建事宜。他續要求房屋署聆聽委員會意見，盡快重建「數字樓」，並同意向專責小組反映委員會的意見。

(g) 要求房屋署盡快落實蘇屋邨茶花樓入伙及做好二期預派安排(房屋事務委員會文件46/18)

124. 陳偉明議員介紹文件46/18。

125. 鄭葉秀芳女士介紹文件60/18。

126. 甄啟榮主席查詢署方能否提供蘇屋邨第2期商場的圖則。

127. 鄭葉秀芳女士回應表示，署方在新建屋邨落成並取得入伙紙後，才能提供有關圖則。

128. 吳美議員提供以下意見及查詢：(i)獲編配茶花樓的白田邨調遷戶來自哪些座數；(ii)查詢蘇屋邨第2期商場於取得入伙紙前已能進行招標工作的原因及商場會提供哪些設施和服務；(iii)有消息指，白田邨調遷戶將於本年7月至8月才進行調遷登記工作，她擔心調遷戶須待輪候冊人士入伙後才獲編配餘下單位，要求署方提供詳細時間表，以釋除居民疑慮。

129. 覃德誠議員提出以下的意見及查詢：(i)署方預計於

第3季獲發入伙紙後1個月內，發信通知準租戶辦理入伙手續，他要求署方提早發信，方便準租戶安排子女開學，並查詢署方有否與教育局及區內學校商討特別安排；(ii)近年網絡流傳不少相關資訊，甚至比部門提供的資料更詳盡，希望署方留意。

130. 陳銘基先生提出以下意見：(i)議會十分關注蘇屋邨茶花樓入伙及第2期的預先編配事宜，惟署方的回應未能解答議員及居民的查詢；(ii)署方太遲發出通知信，令準租戶未能妥善安排子女開學；(iii)要求署方嚴格遵守屋邨的落成、編配和入伙時間表，並提供蘇屋邨第2期商場的圖則予議會及居民參考。

131. 陳偉明議員提出以下的意見及查詢：(i)署方未有嚴格執行屋邨編配和入伙的時間表，令居民無所適從，擔心蘇屋邨第1期預配及入伙時間嚴重延誤的情況再次發生；(ii)署方早於4月已為茶花樓進行預配，但卻要在第3季獲發入伙紙後1個月內，才發信通知準租戶，令他們難以安排子女開學；(iii)希望署方與教育局及區內學校商討，為受影響的學童提供特別安排，並盡早公布蘇屋邨第2期商場的圖則。

132. 何啟明議員表示，署方未有適時向議會提供重建石硤尾邨及蘇屋邨第2期預配和入伙資訊，令議員無法回應居民的查詢和處理相關訴求，他要求署方日後盡早向議會公開有關工程資料和圖則。

133. 鄭葉秀芳女士回應表示，會向相關組別轉達委員的意見及在茶花樓取得入伙紙後盡快發出通知信，讓準租戶能早日辦理入伙手續。

134. 區美蓮女士補充回應如下：

- (i) 署方已為白田邨第9、10、11及13座的住戶進行提早調遷登記，並根據他們的意願，盡量預留足夠及合適的蘇屋邨單位，作調遷之用。

- (ii) 署方會配合蘇屋邨第2期的入伙時間，盡快安排白田邨受重建影響租戶的調遷申請。

135. 甄啟榮主席總結表示：(i)會去信房屋署表達對蘇屋邨茶花樓入伙及第2期預配延誤的關注；(ii)不滿署方的發展及建築處未有提供詳細資料和派員出席會議，並要求該處派員出席下次會議。

(h) 強烈要求石硤尾健康院維持無縫交接方案(房屋事務委員會文件47/18)

136. 何啟明議員介紹文件47/18。

137. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前曾邀請食衛局派員出席會議，但局方表示未能派員出席。請委員參閱食衛局的書面回應(文件64/18)。

138. 區美蓮女士介紹文件58/18。

139. 甄啟榮主席表示，文件建議的臨時健康院僅佔用石硤尾邨重建計劃第6期(第6期)商場的部分地方，希望署方加以考慮。

140. 張永森議員同意文件建議，並提出以下意見：(i)如房屋署會安排石硤尾街市檔戶遷入第6期，建議局方亦考慮利用該街市或李鄭屋邨的慈恩學校校舍設立臨時健康院，繼續提供服務；(iii)希望局方就石硤尾健康院搬遷方案積極向議會提供資訊，保持良好溝通。

141. 何啟明議員表示，署方的回應文件指第6期即將竣工，要求署方提供圖則予議會參考。

142. 吳美議員提出以下意見：(i)第6期的商業設施尚未進行招租，署方仍可修改其規劃及設計，文件建議能惠及區內居民，希望署方審慎考慮；(ii)慈恩學校距離石硤尾健康院原址太遠，或會影響當區居民求診。

143. 陳國偉議員表示，區內居民希望石硤尾健康院能夠無

縫交接，他要求部門積極尋找石硤尾區內的閒置用地設立臨時健康院，以應付石硤尾健康院拆遷期間的服務需求。

144. 甄啟榮主席總結表示，委員會十分關注設立石硤尾臨時健康院事宜，並同意去信食衛局，建議局方考慮於石硤尾邨重建計劃第6期的商場內設立臨時健康院。

議程第4項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第14次會議討論事項的跟進行動列表
(房屋事務委員會文件48/18)

145. 甄啟榮主席請委員參閱規劃署、地政總署及香港平民屋宇有限公司的書面回應(文件50/18、51/18及52/18)，並請房屋署報告跟進事項1的最新情況。

146. 鄭葉秀芳女士表示，署方暫時未有進一步資料提供。

147. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

148. 甄啟榮主席表示跟進事項2已與討論事項3f合併討論，請委員參閱房屋署的書面回應(文件53/18)。他續請房屋署匯報跟進事項3的最新情況。

149. 鄭葉秀芳女士介紹文件53/18。

150. 甄啟榮主席查詢回應文件內完成換喉工程的屋邨名稱。

151. 鄭葉秀芳女士回應表示，完成換喉工程的屋邨包括深水埗區的石硤尾邨、榮昌邨及元洲邨。

152. 甄啟榮主席要求署方提供完成更換喉管的單位數目。

153. 鄭葉秀芳女士回應表示，會向相關組別查詢。

154. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

155. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進事項4的最新情況。

156. 鄭葉秀芳女士回應表示，環境保護署(環保署)的小蠓

灣有機資源回收中心第1期將於7月1日投入服務，處理由食環署轄下的40個街市及房委會轄下的9個街市收集的廚餘。有關試驗計劃由環保署推行，為期兩年。

157. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

158. 甄啟榮主席表示，秘書處於會前就討論事項6邀請滲水投訴聯合辦事處(滲水辦)派員出席會議，但滲水辦表示未有進一步資料可以提供。他續請委員參閱滲水辦的書面回應(文件54/18)，並要求滲水辦派員出席下次會議。

159. 委員會知悉滲水辦的匯報，並同意繼續跟進議題。

160. 甄啟榮主席請房屋署匯報跟進事項6的最新情況。

161. 鄭葉秀芳女士回應如下：

- (i) 石硤尾邨二期及南山邨均是雙程出入口停車場，如只於出口設置發聲提示，未能準確反映停車場出入口的情況，或會衍生過路安全問題，而南山邨停車場的上蓋為大學校舍，提示裝置亦可能對其造成不便。基於以上原因，署方暫時沒有計劃在這兩個停車場設置提示裝置。
- (ii) 署方於南山邨停車場出入口當眼處已再加裝「小心行人」告示牌，提醒駕駛者要小心行人。
- (iii) 署方會繼續與議員商討是否需要增加其他設施，加強行人安全。

162. 委員會知悉房屋署的匯報，並同意繼續跟進議題。

163. 甄啟榮主席表示跟進事項7已與續議事項2b合併討論，並同意下次會議無需再跟進此事項。

議程第5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29/18)

164. 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9/18)

165. 委員會知悉並通過上述報告。

議程第6項：其他事項

166. 下次會議訂於2018年7月26日(星期四)上午9時30分舉行。

167. 餘無別事，會議在下午5時30分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2018年7月