

第 5 屆深水埗區議會
私人樓宇及市區更新工作小組
第 16 次會議紀要

日期：2019 年 2 月 12 日(星期二)

時間：上午 10 時正

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

鄭泳舜議員，MH

委員

陳偉明議員，MH，JP

夏建輝先生

崔偉倫先生

劉國裕博士，JP

郭厚德先生

劉漢華先生

列席者：

岑家頌先生 深水埗民政事務處聯絡主任主管(大廈管理)2

符綵澄女士 深水埗民政事務處聯絡主任(大廈管理)2b

蘇毅朗先生 市區重建局高級社區發展經理

李偉峰先生 市區重建局樓宇復修高級經理

郭志安先生 屋宇署高級屋宇測量師/D2

秘書

薛澤豪先生 深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者

委員

覃德誠議員

何啟明議員

梁有方議員

劉佩玉議員

甘炳光博士

開會詞

鄭泳舜主席歡迎各委員及部門代表出席會議。

議程第 1 項：通過 2018 年 11 月 20 日第 15 次會議紀要

2. 劉國裕博士查詢，為何上述會議紀要沒有他的缺席記錄。
3. 秘書回應表示，委員缺席 3 次便會從委員名單中剔除，需重新提交回條方可獲得委員資格。
4. 鄭泳舜主席請秘書翻查過去會議紀要的出席記錄，並視乎情況作出修改。

[會後備註：秘書處已於會後翻查記錄，確實劉國裕博士已於第 15 次會議前重新加入工作小組，會議紀要應記錄劉國裕博士作缺席，秘書處會後已將修改的第 15 次會議紀要上傳至區議會網頁。]

5. 工作小組通過上述會議紀要，並無修訂。

議程第 2 項：討論事項

(a) 「優化升降機資助計劃」簡介

6. 李偉峰先生表示，25 億元的「優化升降機資助計劃」於去年 10 月 10 日施政報告中提出，藉由提供經濟誘因及專業支援以改善升降機的安全水平及設備狀況。計劃由 2019 年起推行，為期 6 年，主要由市區重建局(市建局)負責資助行政安排，首輪申請暫定於第二季展開，預計於 9 月公佈首輪申請結果，次輪申請則暫定於本年年底展開。根據機電工程署(機電署)的指引及分類，計劃資助的項目共有 7 個，當中 4 個必須性項目包括：安裝雙重制動系統、安裝防止機廂不正常移動的裝置、加裝防止機廂向上超速裝置和安裝現代化機廂門鎖及門刀；以及 3 個選擇性項目包括：加裝對講機及閉路電視系統、安裝障礙開關掣保護懸吊纜索和加裝自動拯救裝置；另外，更換整部

升降機亦屬合資格的資助項目。申請人可獲資助每部升降機工程費用的 6 成，上限為 50 萬元。申請人可選擇市建局提供的免費顧問服務或自行聘請顧問，每部升降機的顧問費用資助上限為 2 萬元。若樓宇內有年滿 60 歲或以上長者自住業主，可獲相關工程費用的全數資助，每個住宅單位上限港幣\$50,000。合資格樓宇必須是私人住宅或綜合用途樓宇、每年平均應課差餉租值不超過 162,000 元(市區)或 124,000 元(新界)及尚未安裝所有「必要安全裝置」的曳引式升降機。於 2018 年 10 月 10 日前正進行優化工程但尚未獲機電署發出復用證，或於開始首輪申請前已招標的優化工程均可參與此計劃。除提供免費顧問服務外，業主可使用計劃的標準標書聘請顧問和承辦商，及在「招標妥」下的電子招標平台招聘承辦商。津貼上限會按市建局和顧問的估價或承辦商投標的合約價錢訂立，金額以較低者為準。招標將透過「招標妥」下的電子招標平台進行，市建局已向升降機承辦商商會推廣此平台，已註冊的承辦商均可投標。為防範不法行為，本計劃亦同時參與警務處的「復安居計劃」。市建局以不同渠道(如電視廣告、電台廣播及簡介會)宣傳此計劃，並設立查詢及支援熱線 3188 1188。

7. 劉國裕博士提出以下查詢：(i)預計資助計劃的總經費為多少；(ii)首輪申請開始至公布結果需時半年，當中涉及的過程和需時較長的原因；(iii)樓宇應課差餉租值上限涵蓋全港樓宇的百分比，以及有否預算樓宇租值調整；(iv)市建局對顧問工作的參與及誰人負責監督承辦商的工作或進行抽查。

8. 李偉峰先生綜合回應如下：

(i) 計劃總資助額為 25 億元，不包括行政費。

(ii) 首輪申請暫定於第二季展開，為期 2 至 3 個月，並於第三季公布結果。當中包括升降機資格查核、處理計分制及其他行政事務。鑑於機電署估算現時約有 5 000 部合資格升降機，為免維修人員供不應求，市建局、機電署與發展局將設立計分制，以分流優化工

程的先後次序。

(iii) 市建局每年均會檢討應課差餉租值金額，但不代表每年均會調整租值上限，現時所沿用的應課差餉租值上限乃於 2017 年經市建局董事局通過而訂立。而當時估算該租值上限約涵蓋全港 8 成樓宇。

(iv) 申請人必須聘請顧問監控承辦商的工作，市建局內部員工並非擔任顧問的工作。

(v) 市建局會將申請人有否招標聘請顧問、是否合乎升降機標準等納入申請資助的考慮範圍。

9. 崔偉倫先生提出以下查詢及意見：(i)若升降機已安裝其中 1 項必須性項目是否不能獲得資助；(ii)深水埗區內符合資格的升降機及樓宇數目；(iii)若升降機未能安裝所有必須性項目會否獲得彈性處理；(iv)根據 2018 年 8 月 10 日機電署的《升降機工程及自動梯工程實務守則》(《實務守則》)，現時樓宇每年須進行兩次特別升降機檢查，令保養費用更昂貴。

10. 李偉峰先生綜合回應如下：

(i) 升降機必須至少能安裝其中 1 個必須性項目才屬合乎申請有關資助計劃的資格。

(ii) 上述 5 000 部合資格升降機大約位於 3 800 幢樓宇，但暫時未能提供深水埗區的數目。

(iii) 上述《實務守則》就定期恆常檢查作出指引，與本計劃無關，業主有法律責任為升降機進行檢查，本計劃旨在鼓勵業主進行提升舊式升降機安全水平。

11. 崔偉倫先生查詢，5 000 部合資格升降機是否指仍未安裝 4 項必須性項目的升降機。

12. 李偉峰先生回應表示，合資格升降機指未曾安裝 4 項中任何 1 項必須性項目的升降機。

13. 夏建輝先生提出以下查詢：(i)市建局會否為自行聘請顧問的業主提供選擇名單或由業主自行招標；(ii)市建局會否監管業主自行聘請的顧問、工程及進度；(iii)如何為不同升降機牌子和型號制定標準標書；(iv)如何避免公司以 50 萬元的資助上限控制定價和避免出現圍標情況。

14. 李偉峰先生綜合回應如下：

- (i) 市建局會提供指引予自行聘請顧問的業主，如顧問團隊需包括特定專業人士，並暫定於年底前讓業主透過「招標妥」招聘顧問。
- (ii) 外聘顧問將負責監控工程質素，市建局會審核顧問的監控職能及升降機裝置工程規格來決定是否發放津貼。
- (iii) 標書標準是根據對升降機系統及服務要求而制定，如機速、安全機制等。
- (iv) 申請人只需於工程完成後遞交申請表及附上所需文件，通過審查後便可發放資助。
- (v) 市建局不會向業主或外界披露估價金額，而其獨立顧問將會於返標期間進行工程估價，外界不能預先知道最終估價。

15. 郭厚德先生查詢，若經招標選擇新承辦商優化升降機設備，原承辦商或拒絕為舊有設備維修保養，引致保養責任出現混亂，能否酌情讓有法團/單幢式樓宇的原有承辦商加裝設備，並由顧問審核工程及資助金額。

16. 李偉峰先生回應表示，招標標書中有提供更換裝置工程選項，條文列明所有承辦商均可就優化現有裝置或更換裝置工程落標，業主可根據其服務及保養條文作出選擇，如有需要可更換整套系統並由新承辦商進行保養。

17. 郭厚德先生查詢，若業主已在近期更換整部升降機，並已有原廠保養，是否能酌情讓原廠加裝設備。

18. 李偉峰先生回應表示，上述情況未必符合資助計劃的要求。

19. 劉漢華先生提出以下查詢：(i)應課差餉租值上限是否適用於年滿 60 歲的長者業主，(ii)申請手續繁複，可否由管理公司代辦。

20. 李偉峰先生綜合回應如下：

(i) 應課差餉租值上限為考量物業的參加資格，與物業內的業主沒有關係，只適用於物業。而年滿 60 歲長者不設資產入息審查，只要該物業不超過租值上限及其業主為年滿 60 歲長者即可獲得資助。

(ii) 申請手續簡單，只需在表格填寫基本資料便可。法團可自行申請，管理公司亦可代為申請並擔任聯絡人。

21. 劉漢華先生查詢，若業主為年滿 60 歲的長者，但物業超過差餉租值上限，自行尋找承辦商完成優化工程的個別申請能否獲得資助。

22. 李偉峰先生回應表示，計劃必須以整幢樓宇名義提出申請，故上述情況不能申請資助。

23. 劉國裕博士提出以下查詢：(i)如何處理申請宗數過多的情況及分配名額的機制；(ii)50 萬元資助額是否包括額外保養費用；(iii)市建局會否參考香港房屋委員會(房委會)的做法，每

年檢討應課差餉租值上限，以及應課差餉租值是否以整幢樓宇的平均值計算；(iv)市建局如何提供免費顧問服務及機電署會否抽查。

24. 李偉峰先生綜合回應如下：

- (i) 資助計劃暫時只有兩輪申請，並於 6 年內分期進行，屆時會通知業主有關工程的啟動日期。
- (ii) 資助額只包括優化合約內的工程費用，並不包括額外保養費用。
- (iii) 市建局會每年檢討應課差餉租值上限，但不代表會作出調整。
- (iv) 市建局為業主提供的免費顧問服務旨在監控升降機工程的安排及進度，機電署的角色是提供技術支援，審核升降機安全及發出復用證。

25. 劉國裕博士查詢，如落標與實際動工時的工程費用有差距，會否調整資助額。

26. 李偉峰先生回應表示，上述情況難以避免，故維持原定資助額。

27. 劉國裕博士查詢，若優化合約的工程費用已包含免費保養項目，會否分拆計算。

28. 李偉峰先生回應表示，為簡化程序不會分拆計算。

29. 夏建輝先生查詢，市建局的顧問所提供的承辦商名單會否經過篩選，並剔除表現分數較低的承辦商。

30. 李偉峰先生回應表示，市建局會向業主提供有關承辦商評分的資訊，而顧問為註冊升降機工程師，與前者並不相關。

31. 鄭泳舜主席提出以下查詢，(i)資助計劃會否以地區性進行宣傳；(ii)講座以何種形式舉辦；(iii)會否向所有附設升降機的大廈的業主立案法團(法團)發信；(iv)會否在地區張貼橫額、海報單張作推廣。

32. 李偉峰先生回應表示，現時以電視廣告、電台宣傳為主，市建局已於 1 月中旬向各業主發信，並將於 4 至 5 月與機電署合辦講座。

33. 鄭泳舜主席查詢，深水埗共有多少場講座及時間地點等詳情。

34. 李偉峰先生回應表示，深水埗只有 1 場講座，暫時未能提供詳情。

35. 鄭泳舜主席建議，應在深水埗、長沙灣和美孚等地區分別舉辦數場講座，令更多業主可以參加。

36. 李偉峰先生補充表示，除以上提及的官方講座外，市建局與地區合作伙伴亦會舉辦更多社區簡介會。

37. 劉國裕博士查詢，市建局會否參考房委會的做法，公開每年應課差餉租值上限的檢討報告，以增加透明度；另外，樓宇某些單位超過租值上限是否不符合申請資格。

38. 李偉峰先生回應表示，應課差餉租值是指整幢樓宇的平均應課差餉租值，只包括住宅單位，不包括地鋪；現時仍沿用 2017 年所設定的應課差餉租值上限，但不排除 2019 年會調整。

39. 劉國裕博士查詢，差餉物業估價署會否提供整幢樓宇的應課差餉租值資料給申請人參考。

40. 李偉峰先生回應表示，市建局將從差餉物業估價署取得物業的應課差餉租值資料，而物業擁有人亦可向差餉物業估價署提出申請獲取其物業的應課差餉租值。

(b) 市區重建局「需求主導」重建項目進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 1/19)

41. 蘇毅朗先生介紹文件 1/19。

42. 工作小組知悉市建局的匯報。

(c) 強制驗樓及強制驗窗計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 2/19)

43. 郭志安先生介紹文件 2/19。

44. 鄭泳舜主席建議加快工作進度。

45. 劉國裕博士查詢，未委任註冊檢驗人員的樓宇數目佔已發出強制驗樓到期通知的總數 58%，未完成驗樓數目佔已發出強制驗樓到期通知的總數達 65%，屋宇署有何具體措施加快計劃進度。

46. 郭志安先生回應表示，屋宇署於去年已成功向立法會財務委員會申請增撥資源，強制驗樓的編制人數亦有增加，並透過「樓宇更新大行動 2.0」推動業主主動驗樓或由屋宇署代辦驗樓，以加快檢驗數目。

(d) 天台、平台、天井及後巷僭建物清拆進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 3/19)

47. 郭志安先生介紹文件 3/19。

48. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(e) 「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 4/19)

49. 李偉峰先生介紹文件 4/19，並補充表示現時已批核所有

津貼。

50. 鄭泳舜主席提出以下查詢及意見：(i)深水埗區與其他地區的申請數目比較；(ii)會否考慮放寬樓齡要求至 30 年，以吸引更多申請。

51. 李偉峰先生綜合回應如下：

(i) 深水埗區的申請數字與整體相約，惟「樓宇更新大行動 2.0」的申請數目偏低，或因區內大部份樓宇均沒有成立法團所致。「消防安全改善工程資助計劃」的申請數目接近五成，與全港整體數字相若。

(ii) 局方得知政府未有計劃檢討樓齡要求。

52. 鄭泳舜主席查詢，文件 4/19 中「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」申請數目的定義。

53. 李偉峰先生回應表示，該數字為樓齡 50 年或以上同時申請兩項計劃的樓宇數目，該些樓宇均收到強制驗樓法定通知及消防改善指示，文件 4/19 中三項樓宇數目沒有重疊。

54. 鄭泳舜主席查詢「消防安全改善工程資助計劃」批核率偏低的原因。

55. 李偉峰先生回應表示，「消防安全改善工程資助計劃」的申請數目有 2 500 宗，比局方預算可獲資助的 2 000 宗為多，故部分合資格的樓宇需列入後補名單，將視乎已批核的樓宇的項目數量及費用來決定後補名單能否獲得資助。

56. 鄭泳舜主席表示，深水埗有 700 多幢目標樓宇，而總申請數目仍未超出目標數目，查詢當中不獲資助的樓宇申請失敗的原因。

57. 李偉峰先生回應表示，因合資格樓宇太多，有 73 幢需列

入後補名單，而不合資格樓宇則只有 4 幢，失敗原因包括不符合樓齡或差餉租值要求。

58. 劉國裕博士查詢，(i)局方會否考慮降低「樓宇更新大行動 2.0」的樓齡要求至 40 年，(ii)局方會否進一步推廣「消防安全改善工程資助計劃」，盡量協助該 765 幢目標樓宇進行改善工程。

59. 李偉峰先生綜合回應如下：

(i) 「樓宇更新大行動 2.0」的樓齡要求是經風險評估及推算而設定，局方暫時未有計劃檢討。

(ii) 現時「消防安全改善工程資助計劃」的資助額未能負擔更多推廣行政費用，考慮到仍有許多未完成項目及市場上工程承辦商不足，局方暫時不會進一步推廣計劃。

60. 劉國裕博士建議，局方可經市建局或發展局獲批更多資助額，用以支援行政費用及批核更多合資格樓宇的申請，並向局方反映社區對放寬樓齡要求至 40 年的意見。

61. 鄭泳舜主席查詢由屋宇署處理的樓宇數目。

62. 郭志安先生回應表示，現時署方分期向所聘請的顧問分發樓宇名單，以代業主進行檢驗工作。截至 2018 年 12 月 31 日，深水埗區有 23 幢樓宇已由顧問跟進。樓宇派發次序根據風險評估分數而定。

63. 鄭泳舜主席查詢，署方是否根據顧問對樓宇的評估以決定該樓宇是否適合進行維修。

64. 郭志安先生回應表示，收到強制驗樓通知的樓宇理應進行檢驗，而顧問會按驗樓結果來決定該樓宇是否需要進行維修及維修的規模。

65. 鄭泳舜主席總結表示，希望下次會議提交的文件包括由屋宇署處理的各項申請樓宇數目。

(f) 屋宇維修計劃進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 5/19)

66. 郭志安先生介紹文件 5/19。

67. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

議程第 3 項：其他事項

68. 劉國裕博士查詢，因法團在樓宇維修中的角色非常重要，民政處能否每季提供深水埗區的新成立法團的數目、法團會議次數、法團之間的關係和糾紛，以及私人樓宇互助委員會等詳情。

69. 岑家頌先生回應表示，法團未必邀請處方出席法團所有會議，所以處方沒有本區確實法團開會次數的數字。由於土地註冊處是審批成立法團的政府部門，所以該處會有準確的新成立法團數字。至於互助委員會（互委會）是經處方協助及批准成立，處方可提供新成立互委會的數目。個別大廈糾紛詳情牽涉第三方資料，所以處方不便透露。

70. 鄭泳舜主席表示，建議深水埗民政處由下次會議起提供深水埗區內定期更新的新成立法團數目、民政處曾出席的法團會議數目、新成立的互委會數目等，並整合近期深水埗區內的私人樓宇遇到的常見問題及相關資訊。

71. 劉國裕博士表示，民政處提供的數字能讓公眾認識處方在法團的工作。

72. 鄭泳舜主席表示，讓工作小組知悉法團或互助委員會成立的數目和樓宇課程參加者數目等，能方便工作小組評估區議會撥款的資源分配。

73. 劉國裕博士表示，希望民政處和土地註冊署可提供深水埗區的法團相關數字，以及處方對法團的支援。

74. 符綵澄女士介紹樓宇管理課程，該課程於去年 10 月 9 日至 12 月 4 日開辦，分為基礎及進階課程，邀請不同政府部門、專業人士及香港房屋經理學會代表講解有關樓宇管理的課題。出席率達 75%的學員可獲頒出席證書，現時已陸續派發證書。課程反應不俗，出席率達 70%。

75. 鄭泳舜主席查詢樓宇管理課程的收生人數。

76. 符綵澄女士回應表示，基礎及進階課程的名額各有 120 名，報讀人數比名額多。

77. 鄭泳舜主席表示，希望下次秘書處可提醒委員頒發紀念狀予老師及學員。他亦邀請委員出席 3 月 8 日舉行的留住埗城香之深水埗口述歷史劇計劃首演。此外，於農曆新年舉辦的新春墟市十分成功，當日財政司司長亦有到場支持。

議程第 4 項：下次開會日期

78. 下次會議訂於 2019 年 4 月 1 日(星期一)上午 10 時舉行。

79. 餘無別事，會議於中午 12 時結束。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
2019 年 3 月