

第6屆深水埗區議會房屋事務委員會
第3次會議記錄

日期：2020年6月4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

譚國僑議員，MH，JP

委員

鄒穎恒議員

覃德誠議員

(下午1時20分離席)

何啟明議員

(下午1時正離席)

何坤洲議員

(上午9時35分出席，下午2時20分離席)

江貴生議員

(下午1時24分離席)

劉家衡議員

(下午1時正離席)

劉佩玉議員，MH

(下午2時30分離席)

利瀚庭議員

(下午2時15分離席)

李文浩議員

(中午12時正離席)

李俊晞議員

李 炯議員

李庭豐議員

麥偉明議員

吳 美議員

伍月蘭議員

冼錦豪議員

(上午9時55分出席)

徐溢軒議員

衛煥南議員

黃傑朗議員

(上午9時50分出席)

楊 彧議員

增選委員

林寶如女士

(中午 12 時正離席)

馮艷球女士

(上午 9 時 35 分出席，下午 2 時 12 分離席)

劉國裕博士，JP

列席者

林滙川先生

深水埗民政事務助理專員 2

譚建輝先生

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

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)

張俊傑先生

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢二)

李何美華女士

房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢二)

陳偉華先生

房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢三)

高逸芙女士

房屋署建築師(101)

吳鴻揮先生

領展助理總經理－社區關係

姚漢生先生

領展高級經理－社區關係

梁嘉皓先生

領展主任－社區關係

秘書

黃 婷女士

深水埗民政事務處行政主任(區議會)4

缺席者

委員

甄啟榮議員

增選委員

關 健女士

開會詞

譚國僑主席歡迎各委員及政府部門代表出席房屋事務委員會(委員會)第3次會議。

議程第1項：通過2020年3月19日第2次會議記錄

2. 劉國裕博士表示，主席曾於開會詞提及4位增選委員的權責與委員相同，期望秘書處備悉。
3. 譚國僑主席表示，由於18區區議會對增選委員的處理不同，因此於上次會議作出提醒，期望秘書處記錄在案。
4. 張俊傑先生建議修訂會議記錄第73段首句為「租置屋邨與私人物業無異，由法團管理，房委會為業主之一」，以及第74段(i)及(ii)分別修訂為「標準一般做法」和「周年例行檢查」。
5. 委員會通過修訂會議記錄。

議程第2項：討論事項

(a) 要求重推關愛基金「N無人士津貼」，重設租務管制(房屋事務委員會文件27/20)

6. 李庭豐議員介紹文件27/20。
7. 譚國僑主席表示，秘書處於會前曾邀請民政事務局關愛基金秘書處及運輸及房屋局(運房局)劊房租務管制研究工作小組派員出席會議，但有關部門未能派員出席，請委員參閱民政事務局關愛基金秘書處及運房局的書面回應(文件43/20及39/20)。
8. 李庭豐議員表示，對有關部門未能派員出席感到可惜，建議把文件轉交區議會大會跟進。

9. 譚國僑主席總結表示，同意把文件轉交區議會大會跟進，並期望相關部門派員出席。

(b) 嚴正要求林鄭政府積極介入和推動落實大坑西邨重建(房屋事務委員會文件 28/20)

10. 何啟明議員介紹文件28/20。

11. 譚國僑主席表示，秘書處於會前曾邀請運房局、規劃署、地政總署及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)派員出席會議，但有關部門及機構未能派員出席，請委員參閱運房局、規劃署、地政總署及平民屋宇的書面回應(文件53/20、44/20、45/20及40/20)。

12. 譚國僑主席提出以下意見：(i)對平民屋宇的財務狀況感到憂慮及質疑能否於4年內展開重建計劃；(ii)政府需積極參與重建計劃。

13. 衛煥南議員提出以下意見：(i)建議平民屋宇先進行局部重建以安置原有居民，然後再分階段重建；(ii)期望運房局安排區議員與平民屋宇代表會面。

14. 劉國裕博士提出以下意見：(i)大坑西邨有不少空置單位，浪費土地資源；(ii)原邨重建需時較長，平民屋宇未必有足夠條件完成計劃，需要大量資金及政府提供土地作支援；(iii)建議政府參考英國政策，妥善運用土地資源。

15. 李庭豐議員表示，大坑西邨現有部分土地閒置，查詢政府將如何協助大坑西邨重建計劃以善用閒置土地。

16. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件53/20，並綜合回應如下：

(i) 備悉並會向署方轉達委員意見。

(ii) 大坑西邨為私人重建項目，加上輪候公屋人數不斷增加，因此房屋委員會(房委會)未能如委員建議使用其公屋資源安置有關居民。

(iii) 政府會在平民屋宇落實重建計劃後盡量提供所需協助。

17. 譚國僑主席提出以下意見：(i)地契列明大坑西邨土地需為低收入家庭提供協助，因此至今仍為私人廉租屋；(ii)建議政府採用公私營協作模式，盡快釋出房屋資源滿足本地住屋需要；(iii)即使房委會未能提供公屋單位安置受影響居民，有需要居民仍會透過「體恤安置」計劃入住鄰近的公營房屋。

18. 譚國僑主席請委員就文件28/20的動議投票，動議人為何啟明議員，和議人為譚國僑主席及利瀚庭議員。

19. 委員會就動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、伍月蘭、李俊晞、吳 美、覃德誠、
鄒穎恒、何啟明、何坤洲、江貴生、劉家衡、
劉佩玉、利瀚庭、李文浩、李 炯、李庭豐、
冼錦豪、徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、馮艷球、
林寶如、劉國裕(22)

反對： (0)

棄權： (0)

20. 譚國僑主席宣布動議獲得一致通過。

21. 譚國僑主席總結如下：(i)同意有關議題可交由舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組跟進；(ii)要求運房局考慮有關動議及委員建議。

(c) 關注房委會「混合模式」資助房屋管理問題 麗翠苑「綠置居」業主與公屋業主在分擔各項公用設施費用的潛在問題 (房屋事務委員會文件 29/20)

22. 徐溢軒議員介紹文件 29/20。

23. 陳偉華先生介紹回應文件 50/20。

24. 徐溢軒議員提出以下意見：(i)房委會有責任釐清公契內容，惟前線員工不太清楚公契釐定的權責範圍，反映部門解說不足；(ii)署方以「混合模式」發展資助房屋會導致很多潛在問題。

25. 劉國裕博士提出以下查詢：(i)署方作為公契經理人的時限；(ii)公契的適用範圍；(iii)嘉怡物業管理有限公司的委任年期及管理範圍；(iv)公屋與綠置居的比例及其承擔開支的比例有別的原因。

26. 衛煥南議員建議由署方負責管理屋苑的公用地方及設施。

27. 陳偉華先生綜合回應如下：

(i) 麗翠苑只有一份大廈公契，所有業主及租戶均須遵從公契訂立的權責。

(ii) 公屋與綠置居的範圍劃分清晰，公屋、商場及停車場由署方聘請的嘉怡物業管理有限公司管理；綠置居由業主以管理費聘請的城市專業管理有限公司管理；公用地方及設施則由署方及綠置居業主以共同承擔的管理費聘請的城市專業管理有限公司負責管理和保養。

- (iii) 署方為屋苑經理人，為期24個曆月或直至屋苑成立業主立案法團(法團)，以較早者為準。
- (iv) 已與民政事務處(民政處)聯絡，查詢成立互助委員會(互委會)事宜，成立互委會後再決定是否成立屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)，若有進展會通知委員會。
28. 何啟明議員表示，公屋與綠置居承擔的開支比例有別，不按開支比例分配停車場車位對綠置居的業主不公。
29. 徐溢軒議員表示，公屋與綠置居共用一個垃圾房，惟由綠置居負責營運開支，反映公屋與綠置居未能清晰劃分權責。
30. 鄒穎恒議員提出以下查詢及意見：(i)綠置居於未有法團前的維修事宜由誰負責；(ii)房委會會否參與將來法團的會議；(iii)公契有否訂明商場的管理由誰負責；(iv)若由全屋苑承擔公屋範圍的公用設施維修保養費會令業主覺得不公。
31. 江貴生議員提出以下意見：(i)建議參考租置屋邨，由法團管理屋苑所有事務，房屋署只需繳交管理費；(ii)或由房屋署管理所有公用地方，每座大廈自設法團管理大廈事務；(iii)屋邨有較多公共空間，數十年後折舊情況嚴重會導致高昂的維修費用，增加業主的經濟負擔。
32. 利瀚庭議員查詢房委會訂立公屋與綠置居承擔的開支比例的準則，並建議適時檢討麗翠苑現時管理及分攤開支的模式。
33. 陳偉華先生綜合回應如下：
- (i) 部門根據城市規劃委員會的要求釐訂住宅與非住宅車位的分配，所有業主均可提交申請，以抽籤決定結果。

- (ii) 垃圾房為共用地方，以公用地方的管理及保養開支營運。
 - (iii) 署方自費負責公屋部分的維修，以及聘請相關清潔及保安員工，而綠置居業主則可尋求管理處協助跟進有關事宜。
 - (iv) 署方自費聘請嘉怡物業管理有限公司管理公屋、商場及停車場。
 - (v) 公屋與綠置居承擔的開支比例是根據管理份數訂立，而該管理份數按樓面面積訂立，經地政總署法律諮詢及田土轉易處審核，已於公契清楚列明。
34. 譚國僑主席表示，公屋的公用地方較多，採用「混合管理模式」容易引起權責問題，期望房委會認真檢視及處理問題。
35. 劉國裕博士提出以下意見及查詢：(i)建議署方於辦事處提供中英文版本的公契供市民參閱；(ii)查詢公屋與綠置居的比例與其承擔的開支比例有別的原因；(iii)有公屋單位未獲編配的原因。
36. 何啟明議員表示，綠置居業主承擔的開支比例較大，建議他們可按比例獲分配更多資源(如車位)。
37. 黃傑朗議員建議署方於日後推出綠置居前仔細考慮管理方式的潛在問題及解決方法。
38. 陳偉華先生綜合回應如下：
- (i) 管理處備有中文版公契初稿及英文版正式公契供業主參閱。
 - (ii) 所有公用設施均為共用，不會按業主承擔的開支比

例分配。

39. 譚建輝先生表示，如房屋署擬為麗翠苑舉辦成立法團簡介會，民政處樂意提供協助。此外，在一般情況下，法團成立後，屋苑的管理將由法團與公契經理人協商處理。

40. 譚國僑主席總結如下：(i)委員會關注麗翠苑管理模式的問題；(ii)期望房屋署跟進委員的疑慮，並於會後提供補充資料。

(d) 關注麗翠苑建屋及用料質素(房屋事務委員會文件 30/20)

41. 徐溢軒議員介紹文件30/20，並表示麗翠苑入伙數月已出現渠蓋損壞的問題，令人擔心屋苑及區內同期資助房屋的建屋質素。

42. 高逸芙女士介紹回應文件51/20，並回應如下：

- (i) 麗翠苑承建商的工程質量及建築物料均需符合合約要求及通過品質監控制度計劃，例如採購物料前需提交樣本、測試報告及證書等資料以供審批。
- (ii) 屋苑行人路上的渠蓋設計原意是只供行人作正常使用，設計不能承受大量居民於裝修或搬遷期間運輸大量重型裝修物料的重量，因此導致渠蓋損壞。屋苑管理處備有適量後備物料，待大部分單位入伙後會再作替換。
- (iii) 每個屋苑部分非住宅位置的設計各有特色，建築物料會有輕微差異，其他住宅部份位置的物料則大致相同。

43. 徐溢軒議員提出以下查詢及意見：(i)擔心政府為達標而調整收樓標準；(ii)若同期資助房屋使用相同建築物料，署方

應趁未入伙時作出補救。

44. 李庭豐議員提出以下意見及查詢：(i)數年前啟晴邨因建築物料問題出現鉛水事件，因此關注新屋苑的建屋質素，以免重蹈覆轍；(ii)署方設計及興建新屋苑時應更深思熟慮；(iii)不能接受市民可能會購入有問題的單位，因此反對綠置居計劃。

45. 吳美議員表示，全港各區新落成的屋邨均有類似情況，查詢署方是否在監控建築物料質素或管理時出現問題。

46. 譚國僑主席查詢，署方會否跟進綠置居室內改動的情況及提供相關數據。

47. 陳偉華先生回應表示，住戶同時間入伙有機會導致公共地方損壞，他認同完善管理可減少損壞情況。

48. 高逸芙女士綜合回應如下：

- (i) 未能就其他工程作出詳細解說，惟與麗翠苑同期興建的資助房屋住宅部份的設計及建築物料大致相同，均符合法例標準及合約要求。
- (ii) 麗翠苑的食水水質符合香港食水標準，署方亦有提醒業界於焊接喉管時需注意的事項。
- (iii) 屋苑的防水設計符合標準，惟出現少數輕微滲漏個案，已要求承建商盡快完成維修工作。
- (iv) 業主手冊已提及業主需負責維修經自行改動或裝修的部分，建議業主需要聘用合資格的專業人士進行維修。假如單位或其相關位置未經業主自行改動或裝修，並確認損壞屬不符合建造合約的要求，署方會安排承建商盡快維修妥當。

49. 覃德誠議員查詢署方採用的收樓標準及安排。
50. 劉國裕博士建議房委會調查近3年區內落成的屋邨或屋苑住戶對收樓質素的滿意程度。
51. 伍月蘭議員提出以下查詢：(i)麗翠苑出現的問題是否涉及人為疏忽；(ii)署方會如何處理已知問題及預防同期資助房屋出現同樣問題。
52. 高逸芙女士綜合回應如下：
- (i) 出租公屋、綠置居及居屋均採用合乎其相關合約的收樓標準，由合資格的專業人士及各相關政府部門檢驗，確認完全符合法例及準則後，才可獲發佔用許可證。
 - (ii) 將於會後補充近3年區內落成的屋邨或屋苑住戶對收樓質素的滿意程度的詳細資料。過去數年收樓情況的檢討結果均顯示單位質素達到年度目標。
 - (iii) 麗翠苑的工程質素及建築物料均屬良好，在已入伙的3,830伙中，僅有20多宗輕微滲水報告。
53. 譚國僑主席總結表示，期望房屋署跟進委員提出的問題，並於會後補充有關屋苑入伙至今損壞情況的數據、相關原因及住戶對收樓質素的滿意程度的資料。
54. 伍月蘭議員表示，對署方認為新屋苑輕微滲水個案數字屬可接受範圍予以譴責。

[會後補註：房屋署表示，因受到新型冠狀病毒疫情影響，已暫停進行麗翠苑的住戶滿意程度調查。此外，署方收到的損壞情況報告表顯示，麗翠苑入伙至今有關的損壞大多為輕微滲漏或飾面瑕疵等手工問題，並不涉及工程用料不符合《建築物條

例》或建造合約要求的情況。]

(e) 要求在深水埗房委會及領展旗下停車場增設電動車充電設施(房屋事務委員會文件 31/20)

55. 楊彧議員介紹文件 31/20。

56. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件 47/20。

57. 梁嘉皓先生回應如下：

- (i) 領展於區內共有5個停車場，暫時未設有電動車充電設施。
- (ii) 領展對增設電動車充電設施持開放態度，惟相對被動，需視乎電動車充電設施供應商的意願、場地配套及供電量等因素。已與各供應商保持緊密聯繫，研究有關充電供應站的計劃。
- (iii) 領展提供「電動車免費泊車優惠計劃」以吸引市民使用電動車，藉此支持政府的「香港清新空氣藍圖」計劃。此計劃給予駕駛電動車人士3小時免費泊車的優惠，至今逾2,500人申請。

58. 楊彧議員提出以下查詢：(i)房屋署於停車場提供有關設施的困難；(ii)領展於區內停車場增設有關設施的時間表，並建議在一個停車場作試點。

59. 覃德誠議員提出以下查詢及意見：(i)房屋署應有足夠條件及空間增設有關設施，以積極配合政府推展電動車普及化的計劃；(ii)建議在一兩個屋邨作試點。

60. 劉國裕博士提出以下查詢及意見：(i)區內時租及月租車位佔全港相關車位的百分比；(ii)建議房屋署每年提供區內屋

邨停車場設有電動車充電設施的時租及月租車位的數目；(iii) 政府亦應為逐步提升舊型屋邨停車場的電動車車位比例訂立目標。

61. 梁嘉皓先生回應表示，備悉委員意見，會適時知會委員有關進展。

62. 吳鴻揮先生補充回應如下：

(i) 全港約有70多萬個車位，領展的佔有率約為7%，於區內的佔有率則少於10%。

(ii) 已與數個供應商研究可行性，期望可於3個月後取得進展，會適時知會委員。

63. 鄭葉秀芳女士綜合回應如下：

(i) 房委會於區內停車場約有119個月租或時租電動車車位。

(ii) 新建公營房屋的室內停車場均有30%為電動車車位，現有的停車場則會按需求作出安排。

64. 楊彧議員表示，市民購入電動車前會考慮充電設施的供應，待市民購入電動車後才增設充電設施為本末倒置。

65. 譚國僑主席總結表示，期望房屋署及領展提供增設電動車充電設施的時間表及定期向委員會報告進度。

66. 譚國僑主席查詢白田邨是否已按相關準則提供30%的電動車車位。

67. 張俊傑先生回應表示，暫未有相關資料，會適時提供補充資料。

68. 黃傑朗議員表示，建議領展增設相關設備，以提升競爭力。

(f) 要求房委會將停車場普通車位及電動車充電車位分開抽籤(房屋事務委員會文件 32/20)

69. 徐溢軒議員介紹文件32/20。

70. 鄭葉秀芳女士介紹回應文件48/20。

71. 伍月蘭議員表示，應提供誘因如增設充電設施以吸引市民購買電動車。

72. 楊彧議員提出以下意見：(i)申訴專員公署報告顯示政府低估充電設施的需求，泊車位被非電動車佔用導致充電設施使用率偏低為原因之一；(ii)政府鼓勵市民使用電動車，惟房委會的政策未能配合。

73. 徐溢軒議員建議署方改善行政安排，在分配車位時根據車輛類別進行分開抽籤。

74. 劉國裕博士建議署方考慮如何使電動車共享有限資源及為電動車車主提供如減租等誘因。

75. 鄭葉秀芳女士綜合回應如下：

(i) 會向署方轉達委員意見。

(ii) 房委會於區內停車場約有119個電動車車位，只有5輛電動車租用，反映暫有足夠電動車位可供使用。

(iii) 現時有提供相關時租車位優惠。

76. 譚國僑主席總結表示，期望房委會增加相關誘因，以鼓勵市民使用電動車。

77. 劉國裕博士建議房委會於年報提供整體車位及電動車車位的數目。

78. 譚國僑主席表示，期望署方備悉相關意見，以示房委會對上述議題的重視。

(g) 要求房委會為公屋及停車場租戶提供紓困措施(房屋事務委員會文件33/20)

79. 利瀚庭議員介紹文件33/20。

80. 張俊傑先生介紹回應文件41/20。

81. 利瀚庭議員提出以下意見：(i)建議政府於是次紓困措施中為所有公屋住戶代繳租金；(ii)受疫情影響，現時的經濟環境比1月時更為嚴峻，政府應提供更多紓困措施。

82. 楊彧議員提出以下意見：(i)私家車車主亦受到經濟下行的影響，只寬減商用車輛的租金並不公平，亦會增加行政壓力；(ii)建議政府一視同仁，寬減所有車輛的租金。

83. 譚國僑主席提出以下意見：(i)房委會應善用資源推出更多紓困措施，回應疫情為市民帶來的經濟壓力；(ii)原為富戶的租戶及私家車車主亦可能受到經濟下行的影響，紓困措施未有惠及他們並不公平。

84. 張俊傑先生綜合回應如下：

(i) 富戶的收入較一般租戶高，而是次紓困措施乃針對較低收入的租戶。

(ii) 商業樓宇小組委員會通過提供寬減商用車輛租金的紓困措施，以減輕企業及市民的財政負擔。

(iii) 明白委員的關注，會向部門轉達委員意見。

85. 譚國僑主席總結表示，期望房委會盡快為公屋及停車場租戶提供紓困措施，並要求房屋署提供有關商用車輛申請寬減租金的數據。

(h) 要求在疫情影響下白田邨 9、10、11、13 座重建戶交出單位時限由 60 日延長至 90 日(房屋事務委員會文件 34/20)

86. 吳美議員介紹文件 34/20。

87. 張俊傑先生介紹回應文件 49/20。

88. 譚國僑主席表示，取消繳交市值租金的安排並不會影響房委會編配公屋單位的進度，期望房委會體諒居民因受疫情及經濟影響而未能按時搬遷。

89. 徐溢軒議員表示，麗翠苑曾出現相同情況，期望署方接納委員建議，避免同類情況。

90. 吳美議員提出以下意見：(i)住戶希望盡快完成搬遷，惟因落成期延誤及受疫情影響，加重其經濟壓力及令裝修進度受阻，以致未能如期搬遷，實非刻意佔用雙重房屋資助；(ii)居民搬遷後原有單位只待清拆，延長交回單位的時限並不會影響清拆期。

91. 劉國裕博士表示，認同委員的意見，3倍租金會為租戶帶來負擔，政府應體諒市民，特事特辦。

92. 張俊傑先生綜合回應表示，理解近期住戶搬遷時會遇到困難，有特殊困難的住戶可向屋邨辦事處尋求協助。

93. 吳美議員表示，早前麗翠苑有住戶向房委會提供相關證明文件後可獲豁免繳交市值租金，惟審核個案需時，若一併豁

免可減輕行政壓力。

94. 譚國僑主席請委員就文件34/20的動議投票，動議人為吳美議員，和議人為譚國僑主席及何啟明議員。

95. 委員會就動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、楊 彧、伍月蘭、李俊晞、吳 美、
覃德誠、鄒穎恒、何坤洲、江貴生、劉佩玉、
利瀚庭、李 炯、李庭豐、麥偉明、冼錦豪、
徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、劉國裕(19)

反對： (0)

棄權： (0)

96. 譚國僑主席宣布動議獲得一致通過。

97. 譚國僑主席總結表示，期望房屋署酌情處理居民因疫情影響而延誤搬遷的個案，並知會居民若有特殊需要可申請延期居留的措施。

(i) 要求房屋署放寬租金援助的資格限制(房屋事務委員會文件 35/20)

98. 楊彧議員介紹文件35/20。

99. 譚國僑主席表示，社會福利署因應疫情放寬申請綜援的資格限制，惟房屋署未有放寬租金援助的資格限制以配合其他部門的紓困措施。

100. 張俊傑先生介紹回應文件42/20。

101. 楊彧議員提出以下意見：(i)調遷至較小型的單位等為長遠的改變，要求住戶為租金援助等短期措施而作出長期改變並

不合理；(ii)建議放寬寬敞戶的標準。

102. 劉國裕博士表示，根據「房屋統計數字2019」的數據，人均居住面積平均數為13.3平方分米，查詢「單位編配標準」及其與上述數據的關係。

103. 吳美議員提出以下意見：(i)申請門檻過高，有個案因略為超過標準而未能申請援助，令有需要的住戶感到失望及無助；(ii)房委會應在疫情下與住戶共同進退。

104. 伍月蘭議員表示，經濟環境愈趨嚴峻，日後會有更多求助個案，房屋署應盡力幫助有需要的住戶。

105. 譚國僑主席查詢住戶調遷平均需時多久。

106. 張俊傑先生綜合回應如下：

(i) 未有備存住戶調遷平均需時的統計數據。

(ii) 1973年前落成的公屋1人家庭的最高編配標準為19.8平方米，2人則為33平方米；1973年後落成的公屋1人家庭的最高編配標準為19.8平方米，2人則為31平方米，其他家庭人數的最高編配標準亦會相應提高。

(iii) 會向署方轉達委員意見。

107. 楊彧議員提出以下意見：(i)根據上述數據，人均居住面積平均數為13.3平方米，對有個案因其人均居住面積為15.5平方米而未能申請租金援助感到荒謬；(ii)住戶需要即時援助，期望房委會盡快放寬租金援助限制。

108. 劉國裕博士表示，租金援助政策的對象為有短期財政困難的住戶，惟後來收緊資格限制令受助住戶減少，建議在疫情

期間放寬資格限制。

109. 譚國僑主席總結如下：(i)房屋署未有放寬租金援助資格限制以配合政府的紓困措施，建議署方寬減公屋租戶半年租金；(ii)要求向房委會轉達委員意見。

(j) 關注公共屋邨閒置空間的規劃問題(房屋事務委員會文件36/20)

110. 李炯議員介紹文件36/20。

111. 馮艷球女士提出以下補充意見：(i)近年署方把休憩用的閒置空間改供署方及社福機構使用，為居民帶來負面影響；(ii)不滿署方未有就改動諮詢居民，只尋求邨管諮委會及去屆區議員同意。

112. 陳偉華先生介紹回應文件54/20。

113. 李炯議員提出以下意見及查詢：(i)署方當年稱空間為走火通道，惟現時未諮詢居民便改動空間用途，未有從住戶角度作出考量；(ii)署方會否為受影響住戶提供支援(如酌情允許住戶調遷)。

114. 吳美議員提出以下意見：(i)把住宅的閒置空間改為辦公室會增加陌生人出入大廈的次數，為附近居民帶來困擾，前期工程亦會影響居民日常生活，改動前應充分諮詢居民；(ii)擔心其他屋邨會參考相同做法，令居住環境變差；(iii)調遷原有住戶非理想做法，一樣會影響新住戶。

115. 李庭豐議員提出以下意見：(i)新型屋邨欠缺閒置空間，居民團體或社福機構如新屋邨社工隊無法在邨內租用辦公室服務居民；(ii)署方應關注新舊屋邨的設計及規劃大相逕庭的問題。

116. 譚國僑主席建議於社區事務委員會跟進上述委員的關注事宜。

117. 馮艷球女士表示，居民不滿互委會的權力過大，於作出決定前未有諮詢居民意見，期望署方代居民反映意見。

118. 伍月蘭議員建議署方作出改動前應於每戶信箱投入諮詢文件以收集居民意見，而非只諮詢邨管諮委會。

119. 譚國僑主席提出以下查詢：(i)署方有否就改動工程作出諮詢；(ii)改動是否涉及修改地積比率。

120. 陳偉華先生綜合回應如下：

(i) 署方曾於邨管諮委會會議中報告改建工程，當時委員表示明白有關用途及工程概要。

(ii) 辦公室的出入口會面向平台，減少對居民的影響。

(iii) 署方已向地政總署申請改變用途。

121. 譚國僑主席表示，若能改善屋邨環境，會支持申請修改地積比率的做法。

122. 馮艷球女士提出以下查詢：(i)署方可否確保無人使用升降機進出辦公室；(ii)期望民政處於協助屋邨推選互委會及樓層代表後繼續關注相關事宜，避免出現互委會權力過大的問題。

123. 譚國僑主席請委員就文件36/20的動議投票，動議人為李炯議員，和議人為馮艷球女士。

124. 委員會就動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、伍月蘭、李俊晞、吳 美、鄒穎恒、
利瀚庭、李 炯、李庭豐、麥偉明、冼錦豪、
徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、馮艷球、劉國裕(15)

反對： (0)

棄權： (0)

125. 譚國僑主席宣布動議獲得一致通過。

126. 譚國僑主席總結表示，要求房屋署在規劃公共屋邨閒置空間前進行公開諮詢，讓持份者表達意見。

127. 譚建輝先生表示，就有關屋邨空間的規劃及使用事宜，民政處事前並不知悉，而房屋署也沒有透過民政處進行諮詢。

128. 譚國僑主席補充總結表示，期望房屋署就有關諮詢事宜與民政處加強聯繫。

129. 譚國僑主席請委員介紹臨時動議。

130. 利瀚庭議員介紹臨時動議，其內容如下：

「要求房屋署暫緩將麗薇樓三樓空置空格改動為辦公室，重新諮詢居民及各持分者意見。」

131. 譚國僑主席請委員就臨時動議投票，動議人為利瀚庭議員，和議人為李炯委員。

132. 委員會就臨時動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、伍月蘭、李俊晞、吳 美、鄒穎恒、
利瀚庭、李 炯、李庭豐、麥偉明、冼錦豪、
徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、馮艷球(14)

反對： (0)

棄權： (0)

133. 譚國僑主席宣布臨時動議獲得一致通過。

[會後補註：房屋署表示，因應各委員的關注，署方於6月9日的邨管諮委會會議中再詳細講解有關改建工程，各委員表示明白及理解，亦沒有提出任何反對意見。]

(k) 要求交代長沙灣新發展區沉降事宜 徹底調查 釐清責任 還居民知情權(房屋事務委員會文件 38/20)

134. 鄒穎恒議員以投影片輔助，介紹文件38/20。

135. 李何美華女士介紹回應文件57/20。

136. 徐溢軒議員提出以下查詢及意見：(i)查詢房屋署有否仔細檢查結構牆的狀況；(ii)部門認為樓宇結構不受影響便不會主動介入或作出補救；(iii)屋宇署不應於未掌握足夠資料的情況下表示樓宇結構安全及沉降與地盤工程無關。

137. 鄒穎恒議員提出以下查詢及意見：(i)沉降監測點的位置及數量；(ii)期望部門就樓宇結構安全及沉降與地盤工程無關的說法提出合理理據，讓公眾知情；(iii)期望部門修補及加固損壞位置，令居民安心。

138. 麥偉明議員提出以下查詢及意見：(i)凱樂苑及海盈邨出現裂痕或沉降的位置是否涉及不平均沉降的問題；(ii)部門應仔細檢查結構樑底下及閘閥室底下部分泥土流失的情況；(iii)未確認沉降成因前，相關地盤應停工。

139. 劉國裕博士提出以下意見及查詢：(i)期望政府調查沉降成因及作出補救，令居民安心；(ii)查詢應由哪一方承擔補救

工作的責任及開支。

140. 吳美議員提出以下查詢：(i)沉降監測點的位置及入伙前後的數據比較；(ii)屋苑的保養期限及應由業主或房屋署承擔相關責任；(iii)進行維修前是否已知會居民相關情況，以確保居民有知情權；(iv)地盤工程的完工日期。

141. 伍月蘭議員查詢如何確保裂痕不會造成危險，並表示部門應交代沉降成因及作出補救。

142. 譚國僑主席總結表示，要求政府部門盡快匯報調查結果，並與持份者充分協調及採取妥善的跟進工作，以免讓屋苑住戶承擔維修責任。

143. 劉國裕博士表示，各相關部門應秉持向公眾問責的原則，找出責任承擔者。

144. 李何美華女士綜合回應如下：

- (i) 署方於3月下旬發現沉降問題時已隨即轉介屋宇署跟進，並於5月下旬於凱樂苑及海盈邨地下大堂張貼相關資訊供住戶知悉，希望增加資訊透明度。
- (ii) 地面以下的閘閥室內的空間乃供收納地下供水管之用，資料亦顯示截至現時為止，凱樂苑及海盈邨住宅樓宇的沉降累積幅度符合屋宇署的相關標準，工程團隊經檢測後認為現時樓宇結構安全，希望可以釋除公眾疑慮，署方亦會繼續密切監察相關情況。

145. 譚國僑主席表示，不應讓屋苑住戶承擔維修責任，署方應注意相關情況。

146. 鄒穎恒議員提出以下意見：(i)期望部門於會後補充有關監測點的資料，並密切跟進有關事宜；(ii)強烈要求委員會繼

續跟進事件。

147. 吳美議員提出以下查詢及意見：(i)閘閥室底下為供水管，若沉降情況加劇會否導致水管出現裂痕；(ii)維修費高昂，業主擔心需要承擔相關費用。

148. 麥偉明議員提出以下查詢及意見：(i)房屋署表示有持續監察沉降情況，查詢其何時發現有沉降情況及為何未有及時補救；(ii)部門是否確認閘閥室沒有沉降問題；(iii)將來會有更多新發展屋苑，期望房屋署做好監測工作及增加資訊透明度，避免重蹈覆轍。

149. 冼錦豪議員查詢部門的補救措施。

150. 譚國僑主席補充總結表示，要求房屋署安排實地視察，讓委員進一步了解有關情況。

[會後補註：房屋署表示，已於會後經秘書處發出信函，邀請委員於2020年6月30日上午10時視察凱樂苑。當日有3位委員出席以了解凱樂苑及外圍的情況。]

151. 譚國僑主席請委員就文件38/20的動議投票，動議人為鄒穎恒議員，和議人為楊彧議員。

152. 委員會就動議進行記名投票，結果如下：

贊成： 譚國僑、楊 彧、伍月蘭、李俊晞、吳 美、
鄒穎恒、李 炯、李庭豐、麥偉明、冼錦豪、
徐溢軒、衛煥南、黃傑朗、劉國裕(14)

反對： (0)

棄權： (0)

153. 譚國僑主席宣布動議獲得一致通過。

議程第3項：跟進事項

(a) 房屋事務委員會第 2 次會議討論事項的跟進行動列表(房屋事務委員會文件 37/20)

跟進事項 1

154. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 2

155. 譚國僑主席表示，運輸署未有派員出席，請委員參閱書面回應(文件52/20)。

156. 張俊傑先生表示，現時未有新進展報告。

157. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 3

158. 張俊傑先生表示，有關海達邨的資料會盡快交由秘書處傳閱。

159. 譚國僑主席表示，上述事宜可交由公共房屋工作小組跟進。

160. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 4

161. 張俊傑先生表示，現時未有新進展報告。

162. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 5

163. 鄭葉秀芳女士表示，現時未有新進展報告。

164. 委員會期望房屋署於完成更換喉管工程後向委員會作出總結報告，並同意繼續跟進議題。

跟進事項 6

165. 鄭葉秀芳女士表示，現時未有新進展報告。

166. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 7

167. 譚國僑主席表示，地政總署未有派員出席，請委員參閱書面回應(文件46/20)。

168. 鄭葉秀芳女士表示，文件已交由獨立審查組處理，現待其回覆。

169. 委員會同意繼續跟進議題。

跟進事項 8

170. 譚國僑主席表示，發展局未有派員出席，請委員參閱書面回應(文件55/20)。

171. 委員會同意繼續跟進議題。

172. 劉國裕博士表示，上次會議曾提及房屋署跟進區內居民對全方位維修計劃(維修計劃)滿意度的調查，他並曾要求署方提供居民回應為「滿意」以外的個案資料，期望署方提供相關跟進資料。

173. 張俊傑先生表示，將於會後提供相關資料。

[會後補註：房屋署表示，為掌握租戶對維修計劃的滿意程度，房委會聘請了獨立顧問進行調查，蒐集租戶對維修計劃的意見，作為日後檢討及改善有關工作參考之用。2019年的顧客滿意程度調查結果顯示約8成租戶對維修計劃的服務表示滿意，餘下約2成租戶則表示一般或不滿意。房委會會繼續審視顧客滿意程度調查的結果，以持續改善維修計劃的質素及成效。此外，房委會已在推行維修計劃的屋邨設立熱線及服務櫃台，有需要的租戶可隨時聯絡客戶服務主任，署方會迅速處理租戶的查詢、勘察預約、修葺要求和投訴等。署方亦設有一套既定及有效的品質保證機制，嚴格監控工程及服務質素，包括在完成工程時向租戶了解對維修服務的意見，如發現承辦商的施工材料、工藝等方面有問題，署方定必根據合約要求，指令承辦商從速修正。至於有關區內公共屋邨就維修計劃的投訴，署方沒有備存相關數據。]

議程第 4 項：其他事項

174. 委員並無提出其他事項。

議程第 5 項：下次會議日期

175. 下次會議訂於2020年7月30日(星期四)上午9時30分舉行。

176. 餘無別事，會議在下午2時57分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2020 年 8 月