

第 6 屆 深水埗區議會房屋事務委員會轄下
私人樓宇及市區更新工作小組
第 2 次會議紀要

日期：2020 年 10 月 20 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

麥偉明議員

委員

覃德誠議員

何啟明議員

劉家衡議員

李庭豐議員

伍月蘭議員

衛煥南議員

崔偉倫先生

郭厚德先生

劉漢華先生

黃小慧女士

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

戴玉娣女士

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

黃 婷女士 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

夏建輝先生

邱 勇博士

缺席者

委員

劉佩玉議員，MH

李文浩議員

譚國僑議員，MH，JP

甄啟榮議員

甘炳光博士

關 健女士

呂綺珊女士

開會詞

麥偉明主席歡迎委員及政府部門代表出席會議。

2. 工作小組知悉邱勇博士及夏建輝先生的缺席申請。

議程第 1 項：通過 2020 年 5 月 12 日第 1 次會議紀要

3. 工作小組通過上述會議紀要，並無修訂。

議程第 2 項：報告事項

(a) 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 2/20)

4. 蘇毅朗先生介紹文件 2/20。
5. 崔偉倫先生查詢相關大廈名稱。
6. 麥偉明主席期望市區重建局(市建局)提供局方於區內所有重建項目的資料，並查詢「需求主導」重建項目是否不再接受申請。
7. 蘇毅朗先生回應表示，區內所有「需求主導」重建項目已完成收購、安置及賠償程序，現有 3 個項目正進行清拆及建築工程。此外，市建局以往在推行「需求主導」重建項目先導計劃時，發現計劃有不足之處，需時檢討及優化，因此暫停接受申請，將來或會為有興趣進行重建的舊型樓宇業主進行登記，再由內部規劃市區更新及重建方向。
8. 麥偉明主席總結表示，期望市建局日後於文件中列明樓宇名稱及提供局方於區內所有重建項目的資料，並盡快知會市民有關「需求主導」重建計劃的最新發展及市區重建的未來方向。

(b) 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 3/20)

9. 郭志安先生介紹文件 3/20。
10. 崔偉倫先生查詢強制驗樓及強制驗窗目標樓宇數目及同年發出通知數目不同的原因。
11. 郭志安先生回應表示，在有關樓宇被揀選為目標樓宇後，部門需展開發出通知的籌備工作，有關通知可能未能於同年發出。參考往年的安排，通知較多在年終前發出，現時的數目差距將在今年年終前縮減。
12. 崔偉倫先生查詢署方會否增加人手。
13. 黃小慧女士表示，三無大廈的業主遵辦通知或有難度，故查詢未完成檢驗的樓宇中三無大廈的數目和就個案的處理。
14. 郭志安先生綜合回應表示，屋宇署曾增加人手處理「樓宇更新大行動 2.0」第二類別樓宇，但未能在會上提供其他有關增加人手和未完成檢驗的三無大廈數目的資料。他續補充，署方在揀選代辦檢查和維修「樓宇更新大行動 2.0」第二類別樓宇時會優先考慮三無大廈。
15. 劉漢華先生建議署方因應建造業的市場情況發出強制驗樓或強制驗窗通知，確保有足夠人手進行檢測及可適時提供工作機會。
16. 崔偉倫先生查詢三無大廈進行強制驗樓及強制驗窗計劃的情況。
17. 麥偉明主席總結表示，期望屋宇署日後於文件中

提供相關三無大廈的數目，以及盡快解釋人手不足及發出強制驗樓或強制驗窗通知年份滯後的問題。

(c) 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 4/20)

18. 郭志安先生介紹文件 4/20。

19. 麥偉明主席表示，上述行動發出命令的年份未有出現滯後問題，反映人手足夠可以確保計劃進度，並期望屋宇署關注已發出清拆令數目與已遵行清拆令數目差異較大的原因。

20. 黃小慧女士查詢是否由於清拆令是發給個別業主，較強制驗樓通知容易遵從，故屋宇署較願意發出清拆令。

21. 郭志安先生回應表示，屋宇署會根據樓宇及僭建物狀態向個別單位業主或整幢樓宇的業主發出清拆令和強制驗樓通知，不會考慮有關業主的遵辦能力。有困難的業主可向政府申請經濟援助，政府亦有可能協助大廈組織業主立案法團，而署方則可能安排社工提供支援。

22. 李庭豐議員查詢社工是否只向主動尋求協助的住戶提供支援。

23. 郭志安先生回應表示，業主或租客需願意與署方溝通，以令署方知悉其需要，署方才可安排社工向他們提供支援。

24. 麥偉明主席總結表示，期望屋宇署增加人手處理個案。

(d) 「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 5/20 及 6/20)

25. 李偉峰先生介紹文件 5/20。

26. 郭志安先生介紹文件 6/20。

27. 崔偉倫先生表示，升降機製造商及保養承辦商多為不同公司，期望市建局安排的顧問以書面方式提醒大廈注意相關合約細節。

28. 麥偉明主席查詢大廈欲提前進行「樓宇更新大行動 2.0」的處理機制、優化升降機需時多久及如何減輕為住戶帶來的不便。他續表示，住戶期望市建局為大廈安排顧問。

29. 李偉峰先生綜合回應表示，每宗申請個案均有個案主任跟進及因應個別個案與相關法團溝通，並為業主就工程進度上的提問提供意見。為便利業主進行招標工程，局方亦會提供標準文件供大廈參考。他續回應表示，政府在推出相關資助計劃時強調必須按照編訂的時間表進行「樓宇更新大行動 2.0」，以免市場上出現人手不足的問題。此外，優化升降機的現場工程需要數月，惟前期準備工作如設計和訂貨等需時較長，或需半年至 1 年。為減輕對住戶帶來不便，局方計劃聘用社工隊協助有需要住戶，現正制訂計劃細節，預計於下年度推出。局方現有為「優化升降機資助計劃」提供顧問服務，暫未有為其他計劃提供顧問服務的安排。

30. 麥偉明主席表示，第二類別樓宇的工程因疫情暫停，棚架或會對住戶造成不便，並總結表示，期望屋宇署跟進第二類別樓宇的維修工程進度。

(e) 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 7/20)

31. 郭志安先生介紹文件 7/20。

32. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

(f) 業主立案法團及互助委員會的相關進度匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 8/20)

33. 岑家頌先生介紹文件 8/20。

34. 工作小組知悉深水埗民政事務處的匯報。

(g) 《物業管理服務條例》的執行情況匯報

35. 麥偉明主席表示，秘書處於會前曾邀請物業管理業監管局(監管局)委派常設代表出席會議及就常設議程項目提交匯報，但有關部門表示未能派員出席或提交匯報。他續表示，監管局暫時只於網上公布《一般操守守則》的內容，期望局方公布其他操守守則的內容，例如向客戶提供有關財務文件的操守守則。此外，他期望局方提供持牌人的數目。

36. 崔偉倫先生表示，較關注如何善用 3 年過渡期協助物業制定聘用持牌人管理物業的規劃。

37. 麥偉明主席表示，期望監管局提供更多指引及加強宣傳物業管理。他續總結表示，期望局方跟進委員的意見。

(h) 舊型樓宇渠管問題匯報(私人樓宇及市區更新工作小組文件 9/20)

38. 郭志安先生介紹文件 9/20。

39. 麥偉明主席表示，期望屋宇署加快招聘及檢測進度，並於日後會議提供涉及大廈數目及錯誤接駁的渠管類別。

40. 郭志安先生回應表示，除了聘用顧問和增加短期人手，署方在疫情下的特別工作安排中，亦優先關注渠管破損的報告。就聘用顧問方面，署方現正審核標書申請。

41. 工作小組知悉屋宇署的匯報。

議程第 3 項：討論事項

(a) 工作小組 2020/21 年度工作計劃

42. 麥偉明主席表示，工作小組早前公開邀請區內團體申請區議會撥款，舉辦以「推廣及宣傳私人樓宇管理課程」、「處理大廈管理問題宣傳印刷品」及「推廣及宣傳市區更新」為主題的活動，並計劃進行有關「搜集及研究深水埗區舊型樓宇的渠管問題」的研究。然而，只有「推廣及宣傳私人樓宇管理課程」的主題收到申請及獲得撥款，研究亦因技術及時間不足而未能展開。工作小組的剩餘撥款為 430,000 元，他請委員就活動主題及撥款上限提出意見。

43. 伍月蘭議員表示，原先活動主題「處理大廈管理問題宣傳印刷品」設分項「滲水處理」及「財務管理」，各分項的撥款上限為 50,000 元，她建議合併兩個分項，並把撥款上限訂為 100,000 元。

44. 李庭豐議員建議進行與「劏房」有關的研究。

45. 麥偉明主席表示，研究需時較長，未能趕及於 2020/21 年度完成，建議於 2021/22 年度進行研究。

46. 伍月蘭議員建議為舊型樓宇的「劏房」單位進行消毒。

47. 麥偉明主席表示，現有非牟利團體進行相關工作，可提供更多資源使更多住戶受惠。

48. 崔偉倫先生表示，向住戶派發「消毒包」比進入其單位進行消毒較易令人接受，建議改為為公用地方或設施進行清潔及消毒。

49. 麥偉明主席建議把其中一個撥款活動的主題訂為「協助清潔及消毒深水埗區舊型樓宇公用地方/設施」，撥款上限為 145,000 元。

50. 崔偉倫先生表示，管理公司一向會為大廈的公用地方及設施安排進行清潔及消毒，要考慮如何挑選出真正有需要的目標大廈。

51. 麥偉明主席建議活動主題「處理大廈管理問題宣傳印刷品」繼續設分項「滲水處理」及「財務管理」，各分項的撥款上限訂為 95,000 元；而「推廣及宣傳市區更新」的撥款上限則訂為 95,000 元。

52. 工作小組一致通過上述建議。

53. 麥偉明主席表示，「協助清潔及消毒深水埗區舊型樓宇公用地方/設施」的細節可再作商討。

議程第 5 項：其他事項

54. 李庭豐議員建議邀請「關注基層住屋聯席」加入工作小組。

55. 工作小組一致通過上述建議。

56. 餘無別事，會議於上午 11 時 50 分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2020 年 11 月