

环境、房屋及工程委员会
大埔区公屋发展监察小组
2014年第三次会议纪要

日期：2014年10月16日(星期三)

时间：上午10时30分

地点：大埔区议会会议室

出席者：

李国英先生, BBS, MH, JP	主席
陈笑权先生, MH	成员
张国慧先生	成员
林泉先生	成员
刘志成博士	成员
文春辉先生, BBS, MH	成员
王秋北先生	成员
任启邦先生	成员
邱荣光博士, JP	成员
邵阳龙先生	署理高级房屋事务经理(北区、大埔及将军澳) / 房屋署
黄克斌先生	驻工地项目工程师 / 房屋署
翁文骥先生	建筑师 / 房屋署
刘家麒先生	规划师 / 房屋署
赵坤宣先生	高级小区关系经理 / 领汇
蔡少明先生	小区关系经理 / 领汇
陈少琼女士	小区关系经理 / 领汇
袁洁贞女士	行政助理(地政) / 大埔地政处
谢谣裕先生	卫生督察(防治虫鼠)大埔 / 食物环境卫生署
钱惠嫦女士	联络主任(6) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
陈盟锵先生	秘书

请假者：

郑俊平先生, JP	成员
关永业先生	成员
余智荣先生	成员
李锦松先生	成员

缺席者：

区镇桦先生	成员
罗舜泉先生	成员
黄碧娇女士,MH,JP	成员
谭荣勋先生	成员
区镇濠先生	成员
文念志先生	成员
邱仕生先生	成员

I. 通过大埔区公屋发展监察小组 2014 年第 2 次(2014.8.6)会议记录

(大埔区议会文件 WGPH 8/2014 号)

秘书处没有收到修订建议，席上并无成员提出修订。上次会议内容摘要无须修订，获通过作实。

II. 宝乡街公共房屋发展计划进度

(大埔区议会文件 WGPH 9/2014 号)

2. 翁文骥先生介绍上述文件。

3. 有成员指大埔乡事委员会(“大埔乡委会”)为题述公共房屋发展计划的持份者之一。他表示房屋署已就题述公共房屋发展计划咨询大埔乡委会，而大埔乡委会对有关计划的草图大致满意，惟对使用 T5 光管而非 LED 光管的照明系统有保留。他续指大埔乡委会会成立工作小组跟进有关事项。此外，他请房屋署补建国旗、区旗及会旗的旗杆。

4. 翁文骥先生表示，房屋署会安排工作小组跟进上述事项。

5. 主席表示，他与大埔民政事务处(“大埔民政处”)及食物环境卫生署(“食环署”)的代表于本年 8 月 22 日就蚊患问题到了锦棠楼、宝乡街公屋地盘后巷及大埔火车博物馆斜坡实地视察。经视察后，他及食环署代表均认为情况尚可接受。

6. 主席报告与居民会面所接获的建议及意见。他表示，有人投诉工程的施工时间过早，影响居民的作息时间。他指房屋署跟进上述事项。此外，会上有居民指安富道旁的行人路过窄且放置了不少路牌，影响行人，更容易出现人车争

路的情况。他表示会就此与相关部门沟通，研究会否扩阔安富道的行人路。

IV. 大埔区公共房屋空置单位的数字

(大埔区议会文件 WGPH 7/2014 号)

7. 成员备悉上述文件。

8. 有成员指部分公屋单位长期空置。他表示如能解决上述问题，该可纾缓大埔区公屋需求紧张的问题。

9. 有成员指部分公房用作货仓及“劏房”，房屋署的监管力度成疑。他建议房屋署每十年对公屋住户进行一次检讨，鼓励合资格住户购置居屋或其他物业，将公屋单位交还政府。

10. 主席询问房屋署是否设有机制查出将公共房屋作住用以外用途的公屋住户。

11. 邵阳龙先生响应如下：

- (i) 房屋署设有善用公屋资源分组，该组会随机抽查个案，亦会在接到投诉后进行审查，以查察有关公屋单位有否被滥用。
- (ii) 房屋署会每两年对公屋住户进行一次家访，了解住户情况。
- (iii) 公屋邨住户如被发现以租住单位进行“水货贸易行为”或将单位用作储货之用，有关行为是违反租户与房委会签订的租约，房委会会取消有关租约，收回出租公屋单位。
- (iv) 房屋委员会(“房委会”)在租户入住公屋十年后，每两年要求公屋住户填报家庭入息及资产。
- (v) 就“挤迫户”而言，房屋署会因应有限资源，尽量协助住户调迁至适合的单位居住。
- (vi) 随着政府重新推出居者有其屋计划(“居屋”)，合资格公屋住户可以购置居屋，达成置业理想。
- (vii) 若屋邨属于租者置其屋屋邨，该邨的业主立案法团拥有屋邨内的公共地方的管理权。

12. 主席询问是否设有扣分制度。

13. 邵阳龙先生表示，房屋署现行的扣分制度不适用于“水货贸易行为”。出租公屋只容许租户作居住用途，租户利用出租公屋进行“水货贸易行为”是违反租户与房委会签订的租约，房委会会取消有关租约，收回出租公屋单位。

14. 有成员询问房屋署如何定义“水货行为”及查询房屋署的执法标准。他担心执法人员的尺度不一，会造成不公及滥权的情况。

15. 邵阳龙先生表示，房署职员会合情合理地处理违规事件。此外，如公屋住户不满意职员的决定，可透过上诉机制提出上诉。

V. 在区内物色地方兴建公共房屋

(一) 将前孔教学院三乐周沕梳学校的校舍改建公共房屋及重建大元邨

16. 主席欢迎领汇管理有限公司(“领汇”)代表就是项议程出席会议，包括高级小区关系经理赵坤宣先生、小区关系经理蔡少明先生及小区关系经理陈少琼女士。

17. 刘家麒先生表示，大元邨为拆售屋邨，其业权由房屋署及领汇共同拥有，故须获领汇同意，共同研究及解决相关的法例、地契、公契及业权等问题，拟定一套领汇、房委会及政府皆能接受的模式方可进行将前孔教学院三乐周沕梳学校的用地改建为其他用途的计划(“有关计划”)。房屋署会适时向工作小组汇报进展。

18. 赵坤宣先生表示，领汇支持政府增加公屋的政策，但须保障领汇房地产投资信托基金持有人的利益，故须与房屋署详细商讨有关计划。

19. 有成员不满政府凡事须咨询领汇方可实行，反之，领汇发展却未有咨询地区及政府的意见。

20. 主席表示，领汇为大元邨的持份者之一。因此，房屋署在规例上须征询领汇对有关计划的意见，但如计划中的改动并不涉及领汇的业权范围，则其意见将不获接纳。

21. 蔡少明先生表示，有关计划或会涉及修改地契或不可分割业权等复杂问题，领汇在下决定前必须征询法律意见。

22. 有成员建议房屋署出资回购领汇旗下的部分物业，好落成有关计划。

23. 蔡少明先生补充，领汇对大元邨的整体重建计划持正面态度，并乐意配合房屋署的计划，增加公共房屋的供应。

24. 刘家麒先生表示，房屋署暂时未有计划全面重建任何拆售屋邨，包括大元邨。他表示房屋署重建高楼龄的屋邨时须考虑多项因素，包括屋邨/楼宇结构

状况、修葺方案的经济效益、是否有合适的迁置资源及重建后单位的增幅等等。

25. 有成员请房屋署在制定计划时，将大元邨泰德楼、泰民楼及泰荣楼一并考虑在内。

26. 主席请房屋署归纳上述建议及意见，尽快达成共识，然后落实题述计划。

VI. 其他事项

27. 成员没有提出其他事项。

VII. 下次会议日期

28. 下次会议日期将另行通知。

大埔区议会秘书处

2015年1月