

蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
丁志威先生	黃大仙區議會議員
黃金池先生,BBS,MH,JP	黃大仙區議會議員
黃國桐先生	黃大仙區議會議員
黃國恩博士	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

譚美普女士	黃大仙區議會議員
-------	----------

列席者：

馬韻然女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
鄺朗怡女士	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
元永旭先生	結構工程師	屋宇署
石家恩女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
姚敬賢先生	高級衛生督察(環境衛生)1	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
胡慶業先生	物業服務經理(物業服務)— 黃大仙、青衣、荃灣及離島 2	房屋署
錢漢輝先生	高級屋宇保養測量師— 黃大仙、青衣、荃灣及離島	房屋署

秘書：

梁倩琦女士	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

主席致歡迎辭

主席歡迎各委員出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十三次會議。首先歡迎屋宇署/食物環境衛生署(食環署)聯合辦事處(聯辦處)高級衛生督察(環境衛生)一姚敬賢先生，接替已調職的余香泉先生列席房屋會會議。房屋會感謝余香泉先生過往多年對房屋會的貢獻。其次，主席歡迎房屋署代表胡慶業先生及錢漢輝先生出席是次會議。另外，譚美普議員已於一個月前順利產女，秘書處在會前已收到譚議員的書面通知及醫生證明書，表示因懷孕產子未能出席是次會議，委員均同意通過譚議員的缺席申請。

通過議程

2. 委員對議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一三年十月二十二日第十二次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十二次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 41/2013 號)

4. 主席表示進展報告已放於席上，並要求房屋署代表簡介有關竹園(南)邨麗園樓及雅園樓有蓋行人通道加建工程的最新情況。

5. 房屋署代表胡慶業先生報告進展情況如下：

- i. 第一部分工程：已於二零一三年十一月至十二月十日鋪放及養護石屎樁柱，並跟進地下渠管接駁及回泥工程，於十二月初豎立鋼柱及逐步進行點焊；

ii. 第二部分工程：房屋署與黃大仙民政事務處(民政處)代表及竹園社區中心的持份者於二零一三年十二月九日進行實地視察，審視有關竹園社區中心的樓梯改建的情況，工程暫時尚未開始；及

iii. 第三部分工程：房屋署為早前提交的竹園社區中心外圍煤氣管道路線作出跟進及改善，並已將有關新建議路線送交民政處以便各持份者考慮。此外，房屋署在二零一三年十二月九日已聯同煤氣公司職員、民政處及竹園社區中心持份者到實地視察，並介紹新建議煤氣管道路線，而新建議的資料已夾附在文件的附圖四內。由於煤氣管道的新建議路線仍有待落實，工程完工日期或會受影響。

6. 許錦成議員查詢第三部分工程因新建議路線仍有待落實而延誤完工日期的確實情況。另外，有關有蓋行人通道工程將連接領匯管理有限公司(領匯)轄下商場的一段樓梯須改建平台，但最近得悉領匯希望運用其與房屋署在「公共地方」共同負擔的管理費支付改建平台的費用，雙方對分擔支出有不同意見，他擔心工程進度會因此受影響，查詢房屋署將如何處理。

7. 胡先生回應指在十二月九日的實地視察時曾向煤氣管道公司的工程人員查詢工程進度，得悉工程人員會在確立新煤氣管道走線後的四至六個星期內施工，施工期為期一個半月，即大約在農曆年後至復活節假期前完成。他表示完工日期如有更新，會再作匯報。另外，有關樓梯改建平台的支出方面，由於樓梯位置屬領匯範圍，改建費用應由業主即領匯負責，而領匯在去年亦已同意支付有關費用，但最近卻提出以領匯和房屋署共同負擔的「公共地方」管理費支付，房屋署認為不合適，已囑咐管理公司盡快與領匯開會，如有進一步消息會再作公布。

8. 許議員指有關連接屬工程最後部份，提議房屋署及領匯在二零一四年三或四月前作好支付資金的決定，否則會影響工程完工時間，並希望房屋署在

下次房屋會會議交代解決此問題的方案，否則會考慮邀請領匯代表及街坊互委會等相關人士在會上一併討論。

9. 主席表示根據過往與領匯商討的經驗，討論時間一般較長，希望房屋署能以市民的需要為先，不要因此事延誤了整個工程的進度。如房屋署有最新消息，也須同時通知許議員。

10. 另外，丁志威議員表示在會議前已聯繫林少書博士，表示有關檢驗結果仍需時處理，並會在下次會議提交報告。

三(i) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 42/2013 號)

11. 委員備悉文件。

三(ii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 36/2013 號)

12. 委員對聯辦處提出以下意見：

- i. 根據報告顯示，聯辦處接獲「滲水投訴」個案的數目較「發出妨擾事故通知書」的數目為多，查詢兩者數字的差距原因；
- ii. 不少市民表示難以聯繫聯辦處職員，希望處方能作出關注及回覆電話留言；及
- iii. 在第十二次房屋會會議記錄文件上知悉聯辦處可把滲水問題交由水務署作磅水測試，但委員表示早前有一滲水個案，投訴人曾請求聯辦處進行反向壓力測試以找出滲水源頭，可是當時聯辦處表示因壓力測試屬破壞性測試所以拒絕進行該項測試，令滲水個案持續了四年仍未獲跟進，要求聯辦處交代處理滲水調

查的過程及當時拒絕的原因。

13. 聯辦處代表回應指滲水投訴調查報告未能反映實際個案數字，他表示投訴個案中可能包括新個案或重複個案，聯辦處一般會在確認滲水源頭後才向戶主發出妨擾事故通知書；如處方進行了測試仍無法找到原因，便不會發出妨擾事故通知書，因此報告中發出妨擾事故通知書的數字比投訴個案數字為少。

14. 委員對聯辦處作進一步回應：

- i. 認為聯辦處現時的服務範圍不夠廣泛，一般只能處理由污水引起的滲水問題，建議處方應與時並進，加強測試設備，更有效地找出滲水源頭以解決問題；
- ii. 因聯辦處屬政府代表，是處理滲水問題的專家，所以市民對聯辦處寄予厚望。聯辦處的報告對市民來說具有中立性，如被投訴的住戶收到處方發出的妨擾事故通知書便無法推搪處理滲水問題的責任，可減少雙方的爭拗；
- iii. 查詢聯辦處會將投訴個案外判予多少間顧問公司處理，因為報告顯示每個月有約一百多宗新增滲水投訴個案，擔心如果只有一間顧問公司或未必能同時處理大量個案，導致個案堆積及延緩了撰寫報告的時間，影響處理進度；
- iv. 認為聯辦處在處理個案的程序需時太長，有時只作出口頭承諾會跟進，卻遲遲未展開跟進過程，要求聯辦處關注問題並改善流程；及
- v. 鼓勵政府需建立新思維來改善滲水問題，委員表示曾有一個案是一座四層的樓宇，因四樓單位漏水而影響下層的住戶，但當時聯辦處表示必須三層單位的住戶均作出投訴才受理，認為聯辦處在處理個案時太「死板」，以致未能解決市民的生活問題。

15. 聯辦處就委員意見作出以下回應：

- i. 對於反向壓力測試屬破壞性測試的問題上會再與個別委員跟進；
(聯辦處於會後補充表示該投訴為西貢區滲水個案，已經通知西貢區同事繼續跟進。)
- ii. 表示雖然聯辦處職員可進入懷疑滲水的單位進行測試，但如果住戶不合作，聯辦處仍需花上一定的時間處理法庭上的手續。聯辦處表示區議員與居民的關係良好，因此希望能與區議員一同教育及灌輸正確訊息給市民，有助處理區內滲水問題；
- iii. 解釋有不少個案在找到滲水源頭後立即通知了住戶，不少住戶在食環署發出妨擾事故通知書前已願意處理滲水破損問題，所以報告中的個案數字不完全反映確實找到源頭的數目；及
- iv. 政府每年都會進行招標，而不同地區會有不同的顧問公司合約，黃大仙區在過去三年分別有三間不同顧問公司處理投訴。聯辦處表示會審閱顧問公司呈交的報告，並已向處方反映縮短報告的處理時間。

16. 委員對聯辦處的回應有以下跟進：

- i. 每年聘用不同的顧問公司可能會產生嚴重問題，如顧問公司已為個案跟進了半年，但約滿後便由另一間顧問公司再接手跟進，擔心交接可能不夠全面；
- ii. 黃大仙區內「劏房」的滲水問題較為嚴重，單位的供水喉管排列紊亂，下層住戶往往容易受到滲水問題影響，要求聯辦處密切關注；及

- iii. 要求聯辦處為區議員提供專門的聯絡方法以便直接聯繫聯辦處職員跟進個案。

17. 聯辦處代表對委員的跟進再作補充：

- i. 雖然顧問公司是每年一份合約，但若顧問公司已為個案進行調查，即使在調查的中段已經約滿，該顧問公司仍須完成整個調查才可結束案件，不會交由另一顧問公司跟進；
- ii. 市民及議員可分別聯絡食環署或屋宇署兩個部門的職員，如需查詢個別個案情況，亦可直接聯繫部門代表，並答應會盡快回覆市民的查詢。

18. 委員對聯辦處的回應有以下意見：

- i. 明白聯辦處的前線員工在工作執行上因欠缺較先進的測試方法而變得為難，希望前線員工能主動向處方反映執行的難處及市民的期望，盡力爭取更多資源，並建議去信屋宇署及食環署的最高層反映；及
- ii. 認為顧問公司處理個案的時間較長，有機會在完成調查及撰寫報告後已經約滿，不會主動再為個案作其他跟進及測試，希望聯辦處能多加注意問題。

19. 主席總結時表示聯辦處一直只能處理污水問題，對自來水的滲漏卻無法獨立處理，須交由水務署檢查「咪表」等工序，認為聯辦處行動時可考慮加入水務署代表一同找出滲水源頭。主席同意去信聯辦處高層人員，並請秘書處在會後草擬信件向聯辦處反映委員的意見。

三(iii) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 37/2013 號)

20. 委員備悉在二零一三年九月二十七日至二零一三年十一月二十五日期間的分區會會議上，並無討論有關房屋的事宜。

三(iv) 黃大仙區公屋單位空置情況

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 38/2013 號)

21. 主席表示審計署在二零一三年十一月公布的第六十一號報告書中指出現時全港公屋單位的空置情況嚴重，單位空置期過長，部分更空置超過十年，希望透過是次會議了解在黃大仙區公屋單位空置情況。

22. 房屋署代表鄺朗怡女士介紹文件時表示房屋委員會(房委會)一直致力將空置的公屋單位安排盡快出租，但單位會否為申請人接受完全取決於他們的選擇。審計署的報告指出一萬二千個公屋單位，當中包括約四千四百個「不能出租單位」，大部份為一些舊型需要合住和共用設施的長者住屋及須改建的一人單位。她表示按照現行政策，這些單位須待餘下租戶遷出後才可改建為獨立單位出租，因此房委會並沒有把這些單位計算在公屋空置率內。至於黃大仙區，由於它是一個受歡迎的地區，故公屋單位的空置率較全港整體空置率為低。截至二零一三年九月底，黃大仙區租住公屋的空置單位數目為三百三十八個，空置率僅為該區單位總數的 0.4%，較整體租住公屋單位空置率的 0.8% 為低。房屋署會密切監察空置單位的情況，務求盡快安排可供出租的單位編配予各安置類別的公屋申請人。

23. 委員對文件提出以下關注：

- i. 根據政府數字，現時公屋申請輪候冊上的申請已逼近二十三萬宗，而黃大仙亦有很多家庭正在輪候公屋，但審計署近日發現

全港公屋空置的單位有超過一萬二千個，擔心會造成一方面「有屋無人住」，另一方面則有大批市民等待排隊上樓的現象，認為房屋署必須正視；

- ii. 建議房屋署善用單位，可考慮把空置單位用作「中轉屋」，安置住在環境惡劣的「劏房」戶或按審計署報告的建議把長期空置的單位納入「特快公屋編配計劃」，或新增一條輪候隊伍以供拓展市區或偏遠新界的人士作選擇；
- iii. 曾向房屋署的屋邨經理查詢關於區內空置單位的原因，他們表示單位須留給有需要人士，例如因重建或意外而須調遷的人士等。但委員發現有個別單位空置超過十年，特別是舊型屋邨單位，認為市民可能因屋邨過舊而不願選擇，因此建議房屋署在公屋申請的表格上可分拆「舊型屋邨」為另一條輪候隊伍，讓願意選擇舊型屋苑的市民加快上樓；
- iv. 不少公屋申請人在第一次申請時被編配到不合心意的地區，認為房屋署的編配組可再獨立細分不同輪候隊伍，如「市區」、「拓展市區」、「香港島」和「九龍地區」等，適當調整編配政策，不要浪費市民輪候的機會，減少錯配情況及更有效運用資源；及
- v. 支持房屋署早年推出政策，鼓勵獨居長者搬遷到較細的獨立單位，再把原來的大單位改裝成數個細單位再出租，減少輪候時間。但認為老人家一般不願意搬屋及裝修，希望房屋署在政策上能提供誘因及協助搬遷的配套，或嘗試與其家人商討以解決及騰空更多單位。

24. 房屋署感謝委員的建議，表示會密切監察長期空置公屋單位問題，並會於會議後與個別委員一同巡視屋邨的空置情況。在政策上，房屋署亦會有專責同事及小組進行檢討，盡量考慮各項問題及委員的意見。

25. 主席希望房屋署能備悉委員意見及向當局反映有關建議。

四. 其他事項

26. 主席表示民建聯黃大仙支部於席上提交了一份關於「反對房屋署轄下停車場於明年起加租加重市民負擔」的文件，並請潘卓斌委員代表介紹文件。

27. 潘卓斌委員表示民建聯黃大仙支部反對房屋署於明年一月起決定調高轄下一百二十四個停車場月租租金，認為房屋署作為政府部門，應從民生角度出發考慮，衡量市民的負擔能力，而非純粹以市場需求及停車場使用率考慮租金加幅。

28. 委員對文件有以下意見：

- i. 認為如果房屋署帶頭加租，領匯便會跟隨其後，在其轄下的停車場加租，增加市民負擔。現時房屋署轄下停車場的用家不少為職業司機，如的士及貨車司機，停泊成本增加會直接影響到他們的生計，希望房屋署能考慮民生、體察民情，為加幅一事再作商討；及
- ii. 房屋署轄下停車場租金的加幅參差，如藍田鯉安苑的停車場由一千九百多元升至二千二百多元，加幅非常大，查詢房屋署釐定加幅的準則。

29. 房屋署代表鄺女士回應指停車場租金在二零一四年百分之四的加幅是參考公營機構及市場上同類停車場的收費水平，強調房屋署轄下停車場的租金加幅沒有偏離市場收費，而上調後的收費平均仍比大部分同類型停車場的收費為低。房屋署表示出租率及收費計算方法與往年相同，並已在停車場內列明如佔用率達九成、五成或五成以下的收費會有所不同，以達致平衡車位供求。另外，就個別個案如藍田鯉安苑停車場的租金加幅，因為在二零一三年年初停車

場的空置率較高所以給予用戶九折優惠，但在二零一三年八月至十月開始停車場的佔用率達九成，所以把收費由第二級別升至第一級，回復全數月租收費。

30. 委員對房屋署回應有以下意見：

- i. 藍田鯉安苑停車場的出租率高是因為房屋署開放了停車場予其他車輛人士租用，表示會向觀塘區議員反映，並認為房屋署應給予住戶九折優惠；及
- ii. 認為房屋署不應只根據需求及供應理論而釐定租金加幅，應同時考慮市民的承擔能力及市場反應。

31. 主席認為如果藍田鯉安苑的情況是因房屋署開放了車位予外來人士租用所以增加了租用率，導致屋苑的居民要承受較高租金並不公道，希望房屋署能進一步跟進或給予屋苑居民租用優惠。

32. 主席表示民建聯黃大仙支部於席上提交了另一份關於「高度關注舊款插筒式晾衫裝置(俗稱「三支香」)安全性要求房署盡快全面更換」的文件，並請袁國強議員介紹文件。

33. 袁國強議員介紹文件時表示房屋署轄下公共屋邨的舊款插筒式晾衫裝置俗稱「三支香」的安全性一直備受關注，因「三支香」的設計問題，在過去曾多次發生墮樓意外，令人感到痛心及惋惜。雖然近年房屋署陸續透過「屋邨改善計劃」為多個樓齡逾四十年的舊型公屋住戶免費安裝新式安全晾衫架，以取締「三支香」的裝置，但委員認為房屋署應全面為現時仍使用「三支香」晾衫裝置的住戶免費更換新式安全的晾衫架，並為已納入「屋邨改善計劃」的公共屋邨加快進行更換「三支香」晾衫裝置的工程，以及為住戶未進行更換「三支香」晾衫裝置前提供可行的解決措施，盡量防止同類悲劇發生。

34. 房屋署代表錢漢輝先生回應時表示，為了提高建築設計的可持續性及回應住戶的安全關注，房屋署已開始為「插筒式」的晾衣裝置作出全面檢討，稍後會向房委會提出建議，並再作公布。房委會過去為了鼓勵租戶以「拉攏式」的晾衣架取代「插筒式」的晾衣裝置，曾在二零零四年至二零零五年期間實施資助計劃，住戶只須付出二百元的更換費，房委會便會安排承建商安裝不銹鋼的晾衣架來取代「插筒式」的晾衣裝置。另外，如家庭成員全是六十歲或以上的公屋租戶，則可免費獲得更換為「拉輪式」的晾衣裝置。房委會會因應個別屋邨的樓齡(如達四十年樓齡)而考慮提供新的「拉輪式」晾衣架設施。另外，租戶亦可隨時向房屋署的屋邨辦事處申請自費安裝「拉輪式」晾衣架取代傳統的「插筒式」晾衣設計裝置。

35. 委員備悉房屋署回應。

36. 最後，主席表示知悉房屋署屋邨管理處有一助理處長即將退休，署方正在考慮適合人選，並有傳職位可能由工程師而非屋邨經理接任，他擔心此安排會打擊屋邨經理的士氣，及影響與區議員之間的聯絡，希望房屋署代表向當局高層反映。

37. 何漢文議員表示知悉房屋事務經理協會將會請願遊行，認為房屋署的前線員工是直接與居民接觸及管理居民居住問題的代表，希望署方能與高層人士達成共識及妥善處理，理順員工士氣問題，不要影響市民。

38. 房屋會下次會議將於二零一四年二月十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

39. 會議於下午四時十五分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一四年一月

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.11