

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第十八次會議記錄

日期：二零一四年十月二十一日(星期二)

時間：下午二時三十分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生,MH,JP 黃大仙區議會主席

黃錦超博士,MH 黃大仙區議會副主席

陳曼琪女士,MH 黃大仙區議會議員

何漢文先生,MH 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH,JP 黃大仙區議會議員

郭秀英女士	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生,MH	黃大仙區議會議員
李達仁先生,BBS,MH	黃大仙區議會議員
莫仲輝先生,MH,JP	黃大仙區議會議員
莫應帆先生	黃大仙區議會議員
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
譚美普女士	黃大仙區議會議員
丁志威先生	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

因事缺席者：

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
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

列席者：

凌伯祺先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
吳錦明先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
駱壽穎先生	結構工程師	屋宇署

吳超群先生	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	為議程二(i) 出席會議
梅敏琪女士	署理高級衛生督察	食物環境衛生署	
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	
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	
譚大鵬先生,JP	副局長(執行事務)	稅務局	為議程三(iv) 出席會議
李潔儀女士	部門秘書	稅務局	
葉子季先生	九龍規劃專員	規劃署	
陳宗恩先生	高級城市規劃師/ 九龍	規劃署	
徐仕基先生	高級工程師/九龍	土木工程拓展署/ 啟德辦事處	
林捷文先生	總產業經理(租售編配)	政府產業署	
王澤榮先生	高級產業經理(租售編配)項 目及特別任務	政府產業署	
漆小欣女士	高級產業經理(工程策劃)	政府產業署	
梁曼玲女士	高級工程策劃經理	建築署	
劉愛榮女士	工程策劃經理	建築署	
<u>秘書：</u>			
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

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十八次會議，同時歡迎屋宇署結構工程師駱壽穎先生接替元永旭先生出任屋宇署的列席代表，及屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)專業主任吳超群先生接替王錦鈴女士出任聯辦處的列席代表，並感謝元先生及王女士一直以來對房屋會的貢獻。另外，主席歡迎房屋署代表錢漢輝先生及胡慶業先生出席是次會議。

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二零一四年八月十二日第十七次會議記錄

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十七次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 29/2014 號)

竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果

4. 主席請房屋署代表匯報有關竹園北邨紙皮石脫落問題的跟進情況。

5. 房屋署吳錦明先生表示署方於二零一四年九月委託佳力高試驗中心有限公司(政府認可物檢測試公司)，按英國標準BS EN14411的要求，測試竹園北邨業主立案法團早年提供已剝落的紙皮石樣本。他表示試驗中心主要測試四個項目，包括紙皮石的長度和闊度、厚度、吸水率及強度，而測試結果顯示紙皮石樣本的平均值均符合相關英國標準和房屋署建築工程規格的要求。

6. 丁志威議員表示因劉志宏博士及林少書博士未能出席是次會議，故留待下一次房屋會會議再提出有關竹園北邨紙皮石脫落事宜的意見，並希望能於下次會議前與房屋署會面，商討解決方法。

7. 其他委員提出了以下補充意見及查詢：

i. 抽取紙皮石樣本時有否公開或邀請竹園北邨業主立案法團代表或當區議員監察，擔心報告抽取的測試樣本與真實的樣本有所出入；及

ii. 建議房屋署邀請專家與署方的專業人士就技術性或數據問題作出討論，再於會上表達意向。

8. 房屋署吳錦明先生回應指是次報告所採用的樣本是議員在二零一二年七月向署方提交的樣本，並表示署方將於會後相約劉志宏博士及林少書博士作出商討及交流意見。

竹園南邨麗園樓及雅園樓連接竹園廣場有蓋行人通道加建工程

9. 許錦成議員查詢房屋署有關第三部分工程完工日期延遲了兩個月的原因。

10. 房屋署胡慶業先生解釋由於在二零一四年七月底進行工程預備工作時，發現地腳與擋土牆距離太接近，遂向房屋署獨立審查組申請修訂圖則，並於修訂圖則獲得審批後通知承辦商開始施工，故完工日期需順延至二零一五年二月。

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 30/2014 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 31/2014 號)

12. 委員備悉文件。

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 32/2014 號)

13. 委員備悉文件。

三(iv) 啟德發展計劃－增加發展密度的建議方案 and 技術研究結果
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 33/2014 號)

14. 主席歡迎為此議程出席會議的部門代表，稅務局副局長(執行事務)譚大鵬太平紳士及部門秘書李潔儀女士、規劃署九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師/九龍陳宗恩先生、土木工程拓展署/啟德辦事處高級工程師/九龍徐仕基先生、政府產業署總產業經理(租售編配)林捷文先生、高級產業經理(租售編配)項目及特別任務王澤榮先生及高級產業經理(工程策劃)漆小欣女士，以及建築署高級工程策劃經理梁曼玲女士及工程策劃經理劉愛榮女士。

15. 規劃署葉子季先生、土木工程拓展署/啟德辦事處徐仕基先生及建築署梁曼玲女士先後介紹文件。

16. 稅務局副局長譚大鵬太平紳士補充指，為配合核心商業區對甲級寫字樓的需求，政府計劃將灣仔海傍附近的三座政府辦公大樓，包括入境大樓、稅務大樓及灣仔政府合署，遷離現址以騰出核心商業區的土地。稅務局在考慮運作及服務對象的需求後，選擇在啟德發展區內 1D3 位置興建新稅務大樓。新大樓的預計淨作業樓面面積有三萬八千平方米，用以重置稅務局的辦公室，包括負責評稅及收稅的科別，以及提供與稅務有關的前線服務，即提供櫃位服務的中央詢問處、印花稅署及商業登記署。

17. 委員就新建議方案提出以下查詢及建議：

- i. 增加密度後會否延長發展週期，導致土地供應時間滯後，及會否令整個發展區的造價大幅上升；
- ii. 提供交通規劃方面的配套資料，如安排輕軌或電車等設施應付工作及居住人口的增加；
- iii. 原有 1D2 及 1D3 地盤的建議方案已獲得地區人士支持，樓宇間的距離亦符合標準，認為新建議方案的地盤用地只上調二十米高度，地積比率卻沒有增加，對整體土地使用沒有太大得益，擔心地區人士未必支持；
- iv. 提供更多數據解釋有關 1D2 及 1D3 地盤用地改動需要，進一步闡述新建議方案和原有方案的優點和缺點，再就原有及新建議方案諮詢地區人士及區議會分區委員會的意見，讓市民選擇合適的方案；
- v. 不少居民反映現時政府綜合大樓玻璃幕牆的陽光反射影響周邊住宅樓宇的居民生活，建議政府減少使用這種興建模式；
- vi. 提供發展區內康樂及文化設施的種類資料，並建議考慮善用發展區附近的海岸線，興建水上活動中

心，大力發展水上運動；

- vii. 提供有關新建議方案在上調建築物高度後，提高地積比率的資料，及查詢會否考慮增加公營房屋的供應；
- viii. 新建議方案中有部分政府、機構或社區用地擬改為商業用地，查詢政府是否認為啟德發展區內商業用地比公營房屋用地更為缺乏；
- ix. 署方有否為新建議方案重新作出整體環境評估，如交通、空氣質素、風向、通風效果等，詳細分析增加發展密度及高度後會否影響當區及附近地區的居民；及
- x. 由於 3E1 及 3E2 地盤較遠離主要的交通網絡，如該地盤改建為住宅用地，擔心會為居民造成交通上的不便，建議署方考慮把該地盤的住宅用地改為商業用地可能更適合。

18. 規劃署葉子季先生回應委員的提問，綜合如下：

- i. 每個地段都有不同的發展時間，政府會配合不同地段的發展週期來推出有關土地，故是次調整不會影響整個啟德發展區土地供應的情況；

- ii. 當局已就是次修訂方案作出一系列的技術評估研究，包括交通、空氣流通、環境、排污、噪音、食水及視覺景觀等的評估報告，結果顯示是次調整在這些方面只會造成輕微影響；
- iii. 發展區內已有三成土地預留作休憩用地，包括都會公園、跑道公園、室內康樂中心等設施，局方亦會考慮委員的建議，探討在啟德河兩岸提供水上運動設施的可行性；
- iv. 發展區內住宅用地的地積比率介乎於約 3.4 至 6.4 倍之間，與市區住宅用地的地積比率相若；
- v. 由於 T2 主要幹道貫穿南停機坪的用地，該用地會受到較大的空氣及噪音影響，加上旁邊屬九龍灣商貿區，故局方在考慮整體的土地用途及環境因素後，認為該用地較適合用作商業用地；
- vi. 由於啟興道嘉里危險品貨倉及九龍貨倉的發展商早前獲得城市規劃委員會(城規會)的規劃許可，把貨倉用地改作住宅發展，故政府建議把 3E1 及 3E2 地盤改作商住用地，不但能配合附近發展，商業部分亦有助紓緩影響住宅部分的交通噪音；

- vii. 推行新方案是為了提供更多土地以回應施政報告所提出「增加寫字樓及房屋供應，以支持香港的長遠發展」的要求；及
- viii. 新舊建議方案的基本規劃理念不變，分別在於個別地盤輕微上調高度和發展密度，及改變部分土地用途，但對交通、環境、視覺、空氣等的影響只屬輕微。

19. 土木工程拓展署/啟德辦事處徐仕基先生對新建議方案的交通方面有以下補充：

- i. 將會以沙中綫作整個啟德發展區對外運輸的主要樞紐，大量接收北停機坪的客運量；而其他基建設施，如中九龍幹線、T2 主幹道及藍田將軍澳隧道等，會把九龍到觀塘或九龍經觀塘到將軍澳的車輛帶離現有的主要幹道(如太子道東)，長遠改善整體交通情況；及
- ii. 環保運輸系統的走線及詳細設計仍有待研究，模式屬單軌或電動汽車亦需待立法會批准撥款後作出研究才有結論。

20. 建築署梁曼玲女士對 1D2 及 1D3 地盤用地的新方案作出以下補充：

- i. 對於 1D2 及 1D3 地盤用地申請略為放寬高度限制而總建築面積保持不變，局方主要有三個考慮因素：第一，由於啟德發展計劃有其他建築物會放寬高度，故希望在設計上，盡量考慮把 1D2 及 1D3 地盤內建築物的高度輪廓和起伏加以配合；第二，由於地面建築面積減少，因此可騰出更多地面空間進行綠化，增加通透性及園景範圍；第三，空氣流通評估研究結果顯示，新方案能改善空氣流通情況，為附近居民及行人提供更好的環境及景觀；
- ii. 稅務大樓的設計尚未開始。局方會於規劃申請程序完成後，在未來數月就 1D3 項目的發展計劃諮詢區議會，並於聘請顧問後，進行具體設計時，再次諮詢區議會，然後再作撥款申請；及
- iii. 有關玻璃幕牆反光問題，署方會要求顧問公司作出研究，並在合約標書中列明必須使用低反光、高透光度，及高效能的玻璃，以減低對市民的影響。

21. 蘇錫堅議員建議除了增加高度外，政府亦可考慮作地下發展，如發展地下城以增加用地，興建地下停車場、食肆、商場、行人隧道等，盡量完善整項規劃。

22. 規劃署葉子季先生同意蘇議員的建議，表示政府同樣鼓勵善用地下空間，已規定停車場需在地下興建及規劃了連接沙中綫啟德站、九龍城和新蒲崗的地下街，提供更多商業設施以減少使用地面的空間。另外，他表示日後向城規會提交規劃申請時，將透過圖像解釋 1D2 及 1D3 地盤用地新舊建議方案的優點和缺點，而市民屆時仍可在申請展示的三个星期期間內就方案提出公眾意見。

23. 建築署梁曼玲女士補充指新建議方案中 1D2 及 1D3 地盤用地在環境設計、地面空間和綠化面積都有所改善，希望委員能作出整體考慮。

四. 其他事項

24. 主席表示秘書處在會前收到三份有關公屋「富戶政策」的文件，其中兩份意見書分別由民建聯黃大仙支部和東九龍居民委員會提交，另外一項動議由簡志豪議員提出，並由他及莫健榮議員和議。

25. 袁國強議員代表民建聯黃大仙支部介紹文件(附件一)。

26. 何漢文議員代表東九龍居民委員會介紹文件(附件二)。

27. 委員對有關文件提出以下補充意見及查詢：

- i. 香港房屋委員會(房委會)不應以八十年代的情況考慮收緊「富戶政策」內容，認為香港近十年的經濟環境與七、八十年代已截然不同，不少大學生在畢業後只能僅僅維持生計，置業或租樓均面對相當大的困難；
- ii. 不少「富戶政策」的居民只是典型基層家庭住戶而非真正富戶，認為署方無需進行打擊；
- iii. 現時「富戶政策」未能為被要求遷出的住戶提供置業階梯，或解決其住屋問題，導致社會上出現斷層，擔心房委會進一步收緊政策會令公屋住戶問題更加嚴重，建議署方應詳細討論後再作決定；及
- iv. 署方應興建更多公營房屋或居屋，讓市民有更多「上樓」的台階，從而把公屋留給有需要的人士，相信這個做法更實際。

28. 房屋署吳錦明先生回應指，房委會轄下資助房屋小組委員會(小組委員會)因應長遠房屋策略督導委員會(長策會)及審計署署長的建議，於二零一四年十月十四日討論合理運用公共租住房屋(公屋)資源的未來路向。經過三個月的長遠房屋策略公眾諮詢後，長策會在二零一四年二月發表諮詢報告指，公眾普遍支持提出合理運用公屋資源的建議，長策會遂要求房委會審慎檢討公屋的相關政

策，以確保珍貴的公屋資源運用得宜。故此小組委員會曾討論現時公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策(統稱為「富戶政策」)，是否需要作出修訂，以充分合理運用公屋資源，當時亦探討了有關修訂「富戶政策」的初步方案，但各個方案均互有利弊，故小組委員會暫未有任何決定。他表示署方會繼續以審慎的態度處理有關政策的檢討，並備悉委員的意見。

29. 簡志豪議員介紹動議(附件三)。

30. 主席宣布將按照在座出席人數進行表決，委員亦同意以舉手方式進行表決。

31. 動議結果如下：

贊成：20 票

反對：0 票

棄權：0 票

共：20 票。

32. 主席宣布動議一致獲得通過，並請秘書將動議結果及文件以書面方式轉交房屋署參閱，並在收到房屋署的書面回覆後轉發給委員備悉。

(會後補註：秘書處於二零一四年十一月七日以書面方式向房屋署轉交有關動議結果及委員的意見書。)

五. 下次會議日期

33. 會議於下午四時十分結束。

34. 房屋會下次會議將於二零一四年十二月九日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

二零一四年十一月



本處檔案：L/WTSDC/HC/20141020/KMK

敬啟者：

高度關注房委會檢討「富戶政策」

近日，房屋署提出檢討現時的公屋住戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策（俗稱「富戶政策」），其中檢討的方案包括建議將租戶由住滿十年才首次申報入息，縮短為第七至第八年；月入在輪候冊入息限額 1.5 至 2 倍之間的住戶，新建議下需繳交 1.5 倍租金另加差餉等，對於有關收緊「富戶政策」的建議，由於內容備受爭議，加上社會未有充份討論及共識，因此，我們表示強烈反對，並有以下的意見：

第一、對於現時公屋租戶住滿十年後，每兩年需要進行一次的入息及資產申報機制（下簡稱“申報機制”），由於所需申報的內容較為複雜，行政手續繁瑣，已經為很多公屋居民所詬病；加上有部份家庭每逢需要進行入息及資產申報時，家庭成員間亦會因私隱問題，不願意作出申報，成員間因此而發生爭執的情況，屢見不鮮，嚴重者更導致家庭糾紛，故此，我們過去一直建議政府能夠合理地延長兩年申報一次的期限；但現時，房屋署的方向卻剛好相反，建議縮短入息及資產審查的期限，對此我們表示強烈反對；

第二、據了解，現時約有 73 萬戶公屋家庭，只有約百分之三的租戶繳交倍半租金或以上，因此，透過收緊「富戶政策」可收回的單位可說是非常有限，無助加快公屋流轉之餘，做法擾民，同時亦加重房屋署前線員工的工作量及工作壓力，加重行政成本，未見其利先見其弊，成效成疑；

第三、從早前（即二零一四年十月十四日）召開的房委會資助房屋小組的特別會議中，即使是委員間也未能就檢討內容達至共識，而使建議暫時擱置及需要重新審視，就此，我們認為由於檢討的內容備受爭議，包括租戶的入息審查時間、富戶入息及資產的尺度等，影響甚廣且深遠，因此，必須讓社會上有充份的討論及共識，才能落實執行。

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel: 2351 4771 Fax: 2351 8014
1/F., Shing Kung House, 50-52 Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

橫頭磡辦事處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室 Tel: 2336 8192 Fax: 2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Horn Est., Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel: 2321 8111 Fax: 2321 8081
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

真誠為香港

我們明白由於公屋資源極為珍貴，必須防止被人濫用，不過，有關收緊「富戶政策」的檢討內容，亦必須是切合居民的實際情況，務求令房屋政策能符合「以人為本」的原則，以免造成不必要的民怨，因此，我們希望 貴會向房屋署反映上述意見，並認真考慮。

此致

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

陳偉坤主席暨全體委員

民建聯 黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩

何賢輝 何漢文 陳曼琪

袁國強 黃國恩 譚美普

社區幹事

蔡子健 潘卓斌 李美蘭

二零一四年十月二十日

東九龍居民委員會

(原名：九龍十三鄉委員會)

九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室

電話：23502445 傳真：23234445

**East Kowloon District Residents' Committee**

140926/LR/57/SC/04

強烈反對收緊公屋「富戶政策」

房委會推行的公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策，一般統稱為「富戶政策」。根據「富戶政策」，住戶在公屋住滿十年，便須申報家庭入息，並往後每兩年申報一次。由 2002 年開始，房委會便停建居屋，並減少公屋供應，令現今公屋輪候冊輪候時間大幅提升。但房委會卻倒行逆施，提出了六項檢討收緊「富戶政策」的建議，把「富戶政策」收緊，迫使現有受「富戶政策」的公屋居民遷出，增加公屋流轉。

房委會建議縮短審查時間，由住滿 10 年減至 7 年或 8 年才審查，本會認為措施擾民。房委員忽略上樓 10 年才審查的制度目的是為了讓公屋住戶在十年內休息生息，以一個較便宜的租金解決住屋需要，積累資本。如突然把審查時間縮短，只會為住戶帶來更多不便，而房委會轄下的公屋單位中，只有極少數定義為「富戶」，本會認為是多此一舉。

另外，入息及資產申報過程極為複雜，行政手續繁瑣，家庭成員間亦會可能因私隱問題，不願作出申報，令家庭發生爭執。頻繁的申報除了會為租戶帶來極大的滋擾外，也會加重房署前線員工的壓力，增加行政費用，而改為每年一次申請，未見其利，已見其弊，對能否加強公屋資源合理分配，增加流轉，實屬未知之數。

總括來說，公屋資源極為珍貴，須防止被人濫用，但收緊「富戶政策」是否切合居民情況和現時經濟環境，推行不周，無助於加快公屋流轉之餘，反過來更加公令屋住戶增加心理壓力。最後，本會希望房委會在制定公屋政策上能考慮更多實際情況，加建更多公屋及居屋，提供誘因令公屋富戶遷出，增加流轉，方為上策。

順頌

台安！

東九龍居民委員會永遠會長 李達仁

名譽會長 黃金池

會長 李德康

副會長 黃錦超

林文輝

簡志豪

主席 何漢文

副主席 陳偉坤

黎榮浩

秘書長 袁國強

常務委員 黃鎮健

執行委員 李美蘭

法律顧問 黃國恩

社區顧問 李東江

專項主任 雷啟蓮

謹啟

2014年10月21日

致：黃大仙區議會轄下房屋事務委員會主席暨全體議員

對於近日房委會提出檢討現時的公屋住戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策（俗稱「富戶政策」），包括入息審查時間、富戶入息及資產的尺度等，我們認為有關檢討內容，做法擾民、成效不彰，加上社會上未有充份討論，就此提出以下動議：

「對於香港房屋委員會近日提出收緊富戶政策，內容備受爭議，且成效成疑，社會上亦未有充份討論及共識，因此，我們表示強烈反對。」

動議：



簡志豪議員

和議：


陳偉坤議員
莫健榮議員

二零一四年十月廿一日